

GEKO 2040:

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Wiesbaden



VORBEMERKUNG & IMPRESSUM

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erteilte der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, den Auftrag zur Erstellung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes (GEKO 2040). Ziel dieser wichtigen planerischen Grundlage ist eine geordnete Gewerbeflächenentwicklung in der Landeshauptstadt Wiesbaden und damit die zukünftige Sicherung des Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandortes in einer prosperierenden Region.

Die Untersuchung unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und/oder des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Titelbild: © Microsoft® Bing™ Maps

Bearbeitung

GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Siegburger Straße 215
50679 Köln

+49 (0) 221 / 989438 – 0
office.koeln@gma.biz

Projektleitung: Patrick Bergmann

Geschäftsführung: Birgitt Wachs

Arbeitsstand: 10. April 2025

Auftraggeber



Landeshauptstadt Wiesbaden

- Der Magistrat –
Dezernat der Bürgermeisterin
Referat für Wirtschaft und Beschäftigung
Kirchgasse 47
65183 Wiesbaden

+49 (0) 611/313131
wirtschaft@wiesbaden.de

Ansprechpartner:

Birgit Knetsch (Referatsleitung)
Deniz Bayramoglu (Leitung Team Unternehmensservice und Standortentwicklung)

INHALTSVERZEICHNIS

ANALYTISCHE EBENE

01	GRUNDLAGEN UND AUFGABENSTELLUNG	04	06	GEWERBEFLÄCHENBEDARFSANALYSE	100
	Aufgabenstellung	05		Methodik der Gewerbeflächenbedarfsanalyse	101
	Methodik & Zeitplan	06		Aktuelle Entwicklungstendenzen und Vermarktungsaktivitäten in Wiesbaden	102
	Wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen im Überblick	07		Gewerbeflächenprognose nach dem GIFPRO-Modell	103
	Nachhaltigkeitsanforderungen an künftige Gewerbegebiete	10		Gewerbeflächenprognose nach dem GIFPRO-Modell bis 2035	107
	Standortfaktoren im Wandel	11		Gewerbeflächenprognose nach dem GIFPRO-Modell bis 2040	110
	Bedeutung der übergeordneten Wirtschaftstrends für die Gewerbeflächenentwicklung in Wiesbaden	12		Gewerbeflächenbilanz aus Angebot und prognostizierte Nachfrage	113
	Wirtschafts- und gewerbeflächenrelevante Aspekte aus aktuellen strategischen Entwicklungskonzepten Wiesbadens	13	07	STÄRKEN-SCHWÄCHEN-CHANCEN-RISIKEN-PROFIL	114
02	RAUMORDNUNG & RECHTSRAHMEN	14	KONZEPTIONELLE EBENE		
	Vorgaben der Raumordnung	15	08	GEWERBEFLÄCHENKONZEPT WIESBADEN	116
	Baurechtlicher Rahmen	17		Regionale Wachstumsbranchen	117
03	WIRTSCHAFTSSTANDORT WIESBADEN	19		Wesentliche Zielgruppen und Zukunftsbranchen für Wiesbaden	120
	Wesentliche Rahmendaten der Stadt Wiesbaden	20		Leitbild, Ziele und Handlungsfelder für die lokale Gewerbeflächenentwicklung	126
	Wirtschaftsstruktur	22		Entwicklungsperspektiven der Gewerbegebiete in Wiesbaden	128
04	GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN	25		Zielgruppenspezifische Standort- und Flächenanforderungen	134
	Gewerbeflächenbestand in Wiesbaden	26	09	FAZIT UND AUSBLICK	137
	Potenzialflächen und Entwicklungsmöglichkeiten	86			
05	WESENTLICHE ERKENNTNISSE AUS DER UNTERNEHMENSBEFRAGUNG UND DEN EXPERTENGESPRÄCHEN	90			
	Ergebnisse der Unternehmensbefragung	99			
	Wesentliche Erkenntnisse aus den Expertengesprächen	98			

01

GRUNDLAGEN UND AUFGABENSTELLUNG

AUFGABENSTELLUNG

Fragestellung und Inhalt des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes (GEKO 2040)

Die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden ist ein Wirtschaftsstandort in ständigem nationalem und internationalem Wettbewerb. Für die Wirtschafts- und Finanzkraft der Stadt sind **Gewerbeflächen und damit Unternehmens- und Steuersitze essentiell**, da dadurch **Gewerbesteuereinnahmen (471 Mio. Euro in 2024 machen einen Anteil von 27% des Haushaltes aus) erwirtschaftet** und Arbeitsplätze erst geschaffen werden. Gewerbeflächen sind somit für den Wirtschaftsstandort „wie die Luft zum Atmen“. In Wiesbaden gibt es derzeit einen **eklatanten Gewerbeflächenmangel** und nur eine geringe Zahl an verfügbaren Potenzialflächen. Der Anteil der Gewerbe- und Industrieflächen beträgt aktuell nur rd. 5% der Stadtgebietsfläche Wiesbadens. Insgesamt sind der Landeshauptstadt Wiesbaden zusätzlich Gewerbeflächen in Höhe von 18,6 ha aufgrund von Veränderungen der gewerblichen Baufläche im FNP 2010 durch Änderungs- und Berichtigungsverfahren dauerhaft verloren gegangen. Ohne verfügbare Gewerbeflächenpotenziale gibt es keine Flexibilität und Raum für die Ansiedlung neuer Unternehmen und die Erweiterung von Bestandsunternehmen am Standort. Dadurch steigt das Risiko von Unternehmensabwanderungen und insgesamt wird damit die Wettbewerbsfähigkeit gegenüber Nachbarkommunen, die Einnahmensituation und Arbeitsplätze der Landeshauptstadt stark gefährdet. Vor diesem Hintergrund hat die Landeshauptstadt Wiesbaden die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, mit der **erstmaligen Erstellung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes**

beauftragt, um den Status Quo abzubilden und darauf aufbauend eine Prognose und konkrete Handlungsempfehlungen abzuleiten.

Ziel der Stadt ist es, ein Gewerbeflächenangebot bereitzustellen, welches sich an den Bedarfen von Bestandsbetrieben und ansiedlungsinteressierten Unternehmen orientiert.

Derzeit erarbeitet die Landeshauptstadt Wiesbaden auf der Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes Wiesbaden 2030+ (WISEK 2030+) einen **neuen Flächennutzungsplan (FNP 2040)**, welcher neben den bestehenden auch die geplanten gewerblichen Bauflächen darstellen wird. Das zu erstellende Gewerbeflächenentwicklungskonzept soll hierfür die Grundlagen erarbeiten und somit einen Beitrag zur gewerblichen Weiterentwicklung Wiesbadens liefern.

Im Mittelpunkt der vorliegenden Untersuchung steht die **Prognose des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs** für die einzelnen Wirtschaftsbereiche sowie ein Abgleich mit den bestehenden Flächenpotenzialen. So werden die Bedarfe ermittelt und räumliche Entwicklungsschwerpunkte definiert. Dazu wurden die wesentlichen Gewerbegebiete erfasst und hinsichtlich ihrer Attraktivität und möglicher Nachverdichtungs- bzw. Erweiterungspotenziale hin geprüft.

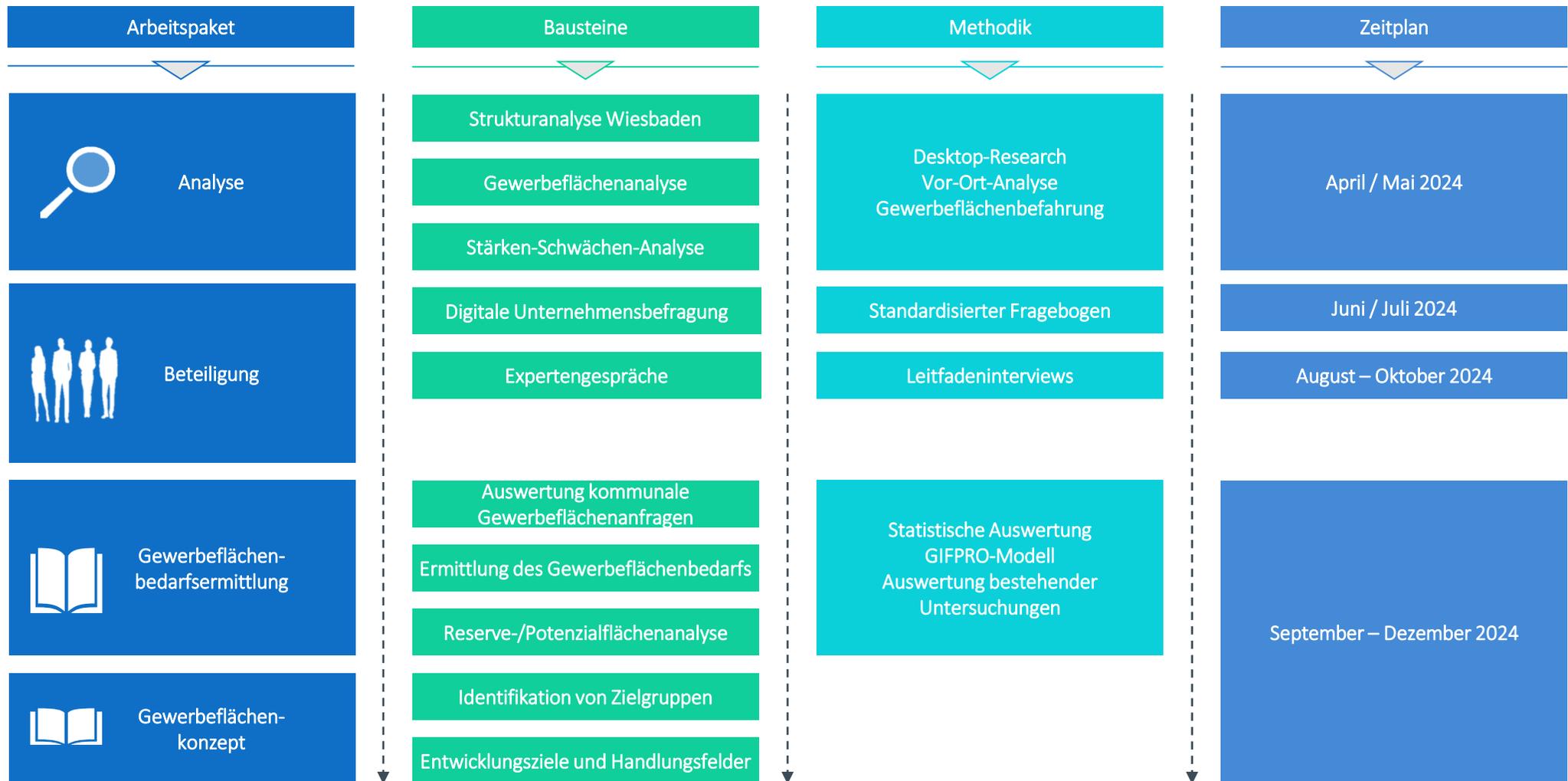
Ergänzend zur Erhebung vor Ort sowie der Auswertung statistischer Kennziffern wurden quali-

tative **Unternehmens- und Expertengespräche** sowie eine **digitale Unternehmensbefragung** durchgeführt. Auf Basis der genannten Untersuchungen wurden **potenzielle Wachstumsbranchen und Entwicklungsleitlinien** des Wirtschaftsstandortes Wiesbaden ermittelt, welche gemeinsam mit den Ergebnissen der Bedarfsprognose sowie der Erhebung der Gewerbeflächen in ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept münden. Ziel ist es, für die Landeshauptstadt Wiesbaden Handlungsempfehlungen und Entwicklungsziele für die künftige Gewerbeflächenpolitik aufzustellen, welche sowohl konzeptionell als auch praktisch der Wirtschaftsförderung in der täglichen Arbeit dienen sowie einen Beitrag für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans liefern.

METHODIK & ZEITPLAN

Von der Analyse zum Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Untersuchungsablauf Erstellung Gewerbeflächenentwicklungskonzept Wiesbaden



GMA 2024

WIRTSCHAFTSSTRUKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN IM ÜBERBLICK

Gewerbeflächenentwicklung zwischen demographischem Wandel und New Work

Die Erarbeitung eines strategischen Gewerbeflächenkonzepts kann nicht losgelöst von der Betrachtung übergeordneter Entwicklungstrends sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite erfolgen. Diese Megatrends erstrecken sich in der Regel über die Dauer von mehreren Jahrzehnten, werden global induziert oder wirken sich global aus und durchziehen somit weite Teile der Gesellschaft.

Die nachfolgende Betrachtung gesamtgesellschaftlicher Entwicklungsdynamiken ist der Versuch, komplexe Wirkungsgefüge zwischen Wirtschaft und Gesellschaft greifbar zu machen und ihre Auswirkungen auf Wirtschaftsräume darzulegen.

1. Demographischer Wandel und Fachkräftemangel

Die Auswirkungen des Geburtendefizits und des damit einhergehenden **demographischen Wandels** beeinflussen alle Gesellschaftsbereiche. Während einige Städte den Bevölkerungsrückgang durch **Zuwanderung** mehr als kompensieren können (hierzu zählt auch Wiesbaden), schrumpfen andere Städte und Regionen. Die Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs betreffen dabei auch die abnehmende Zahl an Fachkräften, insbesondere im Handwerk, aber auch in Dienstleistungsberufen. Gleichzeitig steigt der **Bedarf an Fachkräften** flächendeckend, was auch für Wiesbaden zu konstatieren ist. In der Konkurrenz um Fachkräfte bemühen sich Städte und Unternehmen gleichermaßen um die Attraktivität des Wirtschafts- und Wohnstandorts. Vor allem die Arbeitsbedingungen und das lokale/regionale Lohn-

niveau sind elementarer Bestandteile der Gewinnung und auch langfristigen Bindung der Arbeitskräfte. Durch den demographischen Wandel eröffnen sich gleichzeitig **neue Märkte** u. a. in den Bereichen Gesundheit, Freizeit und Unterhaltung, was v. a. Branchen wie Biotechnologie, Gesundheitswirtschaft und Medizintechnologie, aber auch IT allgemein stärkt.



2. Re-Urbanisierung und Globalisierung¹

Spätestens seit den 2000er Jahren setzt nach einer langen Phase der Suburbanisierung des Arbeitens und Wohnens in das ländliche Stadtumland eine deutlich nachweisbare **Bedeutungsrenaissance städtischer Räume** ein. Insbesondere im Zuge der wachsenden Tertiärisierung der Wirtschaft (Fokus Dienstleistungsgewerbe), aber auch mit Blick auf das lokale und regionale Handwerk avancieren urbane Zentren und ihre Verdichtungsräume / Stadtregionen seit einigen Jahren wieder zu attraktiven Arbeitsplatzstandorten. Die **Nähe zu Kundinnen und Kunden und Märkten** in Verbindung mit den bestehenden **Agglomerationsvorteilen** der Städte unterstreichen ihre Funktion als Motoren der gesellschaftlichen, so-

zialen und kulturellen Entwicklung. Städte und Stadtregionen sind demnach die Dreh- und Angelpunkte der Wirtschaft und ihre Anziehungskraft dementsprechend hoch. Das gilt ganz besonders für das wirtschaftsstarke Rhein-Main-Gebiet.

Durch die **Globalisierung** haben sich die Märkte international geöffnet, was den Druck auf leistungsfähige Wirtschaftsstandorte erhöht. Die Konkurrenz zu benachbarten Zentren / städtischen Räumen oder zu Clustern führt zu einer **Wettbewerbsverschärfung** der Städte und Regionen um attraktive Unternehmen und Fachkräfte. Stadtmarketing und Wirtschaftsförderung können den Wegzug von Unternehmen mit der Bereitstellung und Vermarktung attraktiver Gewerbeflächen verhindern, aktive Bestandsentwicklung vorantreiben und neue Unternehmen ansiedeln. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Debatte um die **zukünftige Wettbewerbsfähigkeit** des Wirtschaftsstandortes Deutschland bzw. Europa von großer Bedeutung. Denn mit der Verlagerung von Produktionsstandorten ins Ausland geht in der Regel der Abbau lokaler Arbeitsplätze sowie ein Verlust von Wissens- und Innovationspotenzialen einher. Darum ist die **Sicherung und Stärkung** regionaler **Innovationsfähigkeit** durch den direkten Austausch zwischen Produktion, Entwicklung, Service, Vertrieb und Forschung – sowie ihre räumliche Verknüpfung miteinander – ein wichtiger Faktor der lokalen Wirtschaftsentwicklung.

¹ vgl. Bathelt, Harald & Johannes Glückler (2018): Wirtschaftsgeographie: Ökonomische Beziehungen in räumlicher Perspektive.

WIRTSCHAFTSSTRUKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN IM ÜBERBLICK

Gewerbeflächenentwicklung zwischen demographischem Wandel und New Work

3. New Work

Galt in der Arbeitswelt der vergangenen zwei Dekaden Work-Life-Balance als Idealbedingung und Basisvoraussetzung für attraktive Rahmenbedingungen des Arbeitens, haben sich die Anforderungen von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern in den letzten Jahren zum Work-Life-Blending („**New Work**“²) – einem flexiblen, multilokalen und Care-Arbeit-toleranten Lebensstil – weiterentwickelt. Raumwirksam wird New Work vor allem durch intensivierte **Homeofficetätigkeiten**, wodurch die Arbeit vermehrt von zu Hause aus organisiert und durchgeführt wird, während Büroarbeitsplätze in Unternehmen frei bleiben. Dies führt bereits heute zu einer sinkenden Nachfrage nach klassischen Büroflächen bzw. einem geringeren Flächenbedarf innerhalb der Dienstleistungsbranche. In diesem Zuge sind Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eines Unternehmens nicht mehr zwingend auf die räumliche Nähe von Wohn- und Arbeitsort angewiesen und pendeln seltener. Ein Schlüssel für die Weiterentwicklung von Unternehmen ist somit der Grad der **Digitalisierung** einer Branche bzw. eines Unternehmens. Die klassische Büroarbeit wird allerdings auch in Zukunft ihren Platz haben, da trotz aller technischer Möglichkeiten der Face-to-Face-Austausch – also die unmittelbare räumliche Nähe zu Kundinnen und Kunden sowie Kolleginnen und Kollegen – Innovationstreiber Nr. 1 bleiben wird. Und somit wird auch zukünftig ein gewisser Bedarf an Büroflächen vorhanden sein, was sich ebenfalls auf den Bedarf an Gewerbeflächen auswirkt.

² vgl. Zukunftsinstitut GmbH 2023

³ vgl. Bundesministerium für Arbeit und Soziales – CSR-Bericht 2023

4. Neo-Ökologie

Veränderungen in der Arbeitswelt betreffen nicht nur den Ort der Arbeit, sondern auch die Art und Weise wie Arbeit und Wertschöpfung stattfindet. „**Neo-Ökologie**“ beschreibt in diesem Sinne einen Megatrend innerhalb der wirtschaftsstrukturellen Entwicklung, bei dem **Klimaschutz und wirtschaftliches Handeln** vereint werden. Das Bewusstsein um nachhaltiges Handeln und Wirtschaften ist sowohl bei Kommunen als auch aufseiten der Unternehmen vollständig angekommen. Nachhaltigkeit bei der Gewerbeflächenentwicklung kann in diesem Sinne durch die Nutzung unterschiedlicher Instrumente erreicht werden: Einerseits werden Unternehmen im Rahmen einer koordinierten Gewerbeflächenvergabe zunehmend aufgefordert, ihre eigene CO₂-Bilanz darzulegen und Maßnahmen zu formulieren, diese weiter zu verbessern (z. B. durch Corporate Social Responsibility Projekte)³.



Weiterhin wird mit Blick auf Flächenneuversiegelungen zukünftig noch mehr Wert darauf zu legen sein, dass vorhandene Bauflächen genutzt (Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Flächenkonversion, Bauverpflichtung) und maximal ausgenutzt werden (hohe GRZ und GFZ, Nutzungsstapelung). Auch gewerblich genutzte Immobilien selbst müssen bauliche Aspekte des Klimaschutzes und der Anpassung berücksichtigen. Dazu zählen die Nutzung

erneuerbarer Energien (z. B. PV-Anlagen, Geothermie), die Etablierung vertikalen und horizontalen Grüns (z. B. Gründächer, begrünte Fassade) sowie die sinnvolle Nutzung von Allgemeinflächen (z. B. zentrale Parkpaletten statt firmeneigene Parkflächen). Auch eine nachhaltige verkehrliche Erschließung (z. B. attraktive ÖPNV-Anbindung, E-Mobilitätsangebote/-infrastrukturen, Sharing-Modelle) werden zu unabdingbaren Elementen der nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung.

5. Transformation der Industrie und der Einfluss künstlicher Intelligenz

Digitalisierung und die Errungenschaften im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologien ermöglichen die intelligente Vernetzung von Maschinen und Optimierung von Abläufen, z. B. in der Logistik (Automatisierung). Zusätzlich soll „Industrie 4.0“ eine nachhaltigere, grüne Produktion ermöglichen. Innovationen in der industriellen Fertigung wie 3D-Druck und emissionsarme Produktionen erweitern die Möglichkeiten bei der Standortwahl und Ausweisung neuer Gewerbe- und Industriegebiete, da diese Fertigungstechniken aufgrund ihrer lärmreduzierten und schadstoffarmen Produktionsweise auch an innerstädtischen Standorten realisierbar sind. Urbane Manufakturen und FabLabs bieten Potenziale, Gewerbe und Industrie in die Stadt zurückzuholen. Eine entscheidende Rolle bei der Transformation zur Industrie 4.0 spielt **künstliche Intelligenz (KI)**. Diese hat einen tiefgreifenden Einfluss auf die Art und Weise, wie Unternehmen produzieren, automatisieren und ihre Betriebsabläufe gestalten.

WIRTSCHAFTSSTRUKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN IM ÜBERBLICK

Gewerbeflächenentwicklung zwischen demographischem Wandel und New Work

Bereits heute wird bei zahlreichen Arbeitsprozessen auf KI zurückgegriffen. Hierzu zählen beispielsweise die folgenden Einsatzgebiete:

- / **Automatisierung und Effizienzsteigerung:** KI ermöglicht die Automatisierung von Produktionsprozessen und die Optimierung von Abläufen. Maschinen und Systeme können mithilfe von KI selbstständig Entscheidungen treffen, um den Produktionsprozess effizienter zu gestalten.
- / **Predictive Maintenance:** KI wird dazu verwendet, den Zustand von Maschinen und Anlagen vorherzusagen. Durch die Analyse von Sensordaten können Unternehmen den Wartungsbedarf vorhersagen und ungeplante Stillstandzeiten minimieren.
- / **Vernetzung und Kommunikation:** Durch die Integration von KI können Systeme miteinander kommunizieren und Daten austauschen, um Echtzeitinformationen zu liefern und die Entscheidungsfindung zu verbessern.
- / **Qualitätskontrolle:** KI-basierte Bildverarbeitungssysteme werden u.a. für präzise und automatisierte Qualitätskontrollen eingesetzt. Defekte oder Abweichungen können so in Echtzeit erkannt werden.
- / **Big Data-Analyse:** Durch die KI-basierte Auswertung von Big Data können Unternehmen Erkenntnisse gewinnen, um ihre Prozesse zu optimieren, Kosten zu senken und die Produktivität zu steigern.

6. Leipzig-Charta: Die produktive Stadt

Die Leipzig-Charta formuliert für die Stadtentwicklungspolitik der kommenden Jahre drei wesentliche Handlungsdimensionen:

- / die gerechte Stadt,
- / die grüne Stadt und
- / die produktive Stadt.

Im Kontext der Erstellung von Gewerbeflächenkonzepten vertritt das BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung folgende Position dazu:⁴

„Die Idee der produktiven Stadt hat zum Ziel, inklusive und resiliente Städte durch die Etablierung und Sicherung Nutzungsgemischter Strukturen unter Einbeziehung von Produktion zu schaffen. Dies erfordert eine integrierte Neuorientierung der funktionalen und räumlichen Organisation städtischer Systeme auf unterschiedlichen Maßstabsebenen, sowohl für die Gesamtstadt als auch deren Teilräume. (...) Die produktive Stadt ist ortsspezifisch unterschiedlichen Dynamiken unterworfen und manifestiert sich folglich in vielfältigen Erscheinungsformen von einzelnen integrierten Produktionsstandorten über die Transformation bestehender Gewerbe- und Industriegebiete bis hin zu neuen Quartiersformaten mit jeweils eigener Nutzungsmischung. Der mit diesen Ansätzen einhergehende Bedeutungsgewinn materieller Produktion in der Stadt („material turn“) stärkt das Bewusstsein für lokale Produktionsweisen, Stoffkreisläufe und lokale/regionale Wertschöpfungsketten.“

Der angesprochene „material turn“ beschreibt dabei keine Rückbesinnung auf die gebaute, naturalisierte Umwelt, sondern stellt eine neue Wertschätzung von nachhaltigen, lokal hergestellten Produkten in den Betrachtungsfokus. Diese materielle Produktion wirkt sich durch den Wandel von einer industriellen in eine wissens- und kulturbasierte Ökonomie und damit einhergehend in der Transformation des städtischen Raums aus. Zwingend notwendig hierfür ist die Dekarbonisierung der Wirtschaft und Industrie. Dadurch gelingt eine lärmreduzierte, schadstoffarme, nicht-störende und smarte Produktion, die nicht mehr nur unbedingt außerhalb der Städte stattfinden muss, sondern zurück in die Zentren und in das Quartier geholt werden kann (kleinere und spezialisierte Betriebe siedeln sich im urbanen Raum in unmittelbarer Nähe von Wissens- und Arbeitskräftepotenzialen an). Zeitgemäße Infrastrukturangebote wie Gründerhubs, offene Werkstätten und Start-ups benötigen flexible und modern ausgestattete Flächen, damit kreativwirtschaftliche und produktive Wertschöpfungsprozesse entstehen können. Das Paradigma der produktiven Stadt eröffnet nicht nur neue Perspektiven der Entwicklung von Wirtschaftsstandorten, sondern zeigt zugleich notwendig zu verfolgende Entwicklungspfade auf.

⁴ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2020): Neue Räume für die produktive Stadt – Ergebnisse.

NACHHALTIGKEITSANFORDERUNGEN AN KÜNFTIGE GEWERBEGEBIETE

Merkmale und Maßnahmen nachhaltiger Gewerbegebiete

Die nachhaltige Entwicklung neuer Gewerbegebiete sowie die nachhaltige Modernisierung und Umgestaltung bestehender Gebiete stellt einen zentralen Baustein für eine ressourcenschonende und zukunftsfähige Stadtentwicklung dar. Dabei geht die Entwicklung nachhaltiger Gewerbegebiete über eine effiziente Flächennutzung und den Einsatz erneuerbarer Energien hinaus. Neben ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekten ist auch die prozessbezogene und gestalterische Dimension zu beachten.

Das Land Hessen hat im November 2024 einen umfassenden **thematischen Überblick und Praxisleitfaden für Kommunen** zur Entwicklung nachhaltiger Gewerbegebiete veröffentlicht⁵. Die Handreichung umfasst neben einer Zusammenstellung aktueller Veröffentlichungen zu dem Thema, verschiedener Best Practice-Beispiele und möglicher Zertifizierungen von Bund und Ländern auch eine detaillierte Auflistung wesentlicher **Merkmale und Maßnahmen nachhaltiger Gewerbegebiete**. Diese Merkmale und Maßnahmen gelten in großen Teilen sowohl für die Modernisierung und Umgestaltung von Bestandsgebieten, als auch für die Neuplanung von Gewerbe- und Industriegebieten und können den folgenden fünf übergeordneten **Handlungsfeldern** (aus Sicht der Planenden bzw. der Kommune) zugeordnet werden:

Handlungsfeld 1: Regionale, kommunale (Vor)planung, Instrumente

Nachhaltige Gewerbegebiete erfordern eine langfristige und klimagerechte Planung, die den Flächen-

verbrauch minimiert und Eingriffe in Natur und Landschaft reduziert. In diesem Kontext umfasst Handlungsfeld 1 Maßnahmen, wie die Erstellung nachhaltiger Flächennutzungspläne, SWOT-Analysen zur Einschätzung von Klimarisiken sowie die Erstellung nachhaltiger Rahmenpläne mit entsprechenden Zielformulierungen und Teilkonzepten.

Handlungsfeld 2: (Kommunale) Erschließung, Gestaltung öffentliche Flächen

Handlungsfeld 2 umfasst Maßnahmen, wie eine nachhaltige effiziente Verkehrsplanung, flächendeckende Breitbandversorgung, die (Wieder-)Herstellung bzw. der Erhalt der Biodiversität auf öffentlichen Flächen, Randflächen, Ausgleichsflächen und Verkehrsnebenflächen sowie die Herstellung und Beachtung von Frisch- bzw. Kaltluftschneisen.

Handlungsfeld 3: Einzelgrundstück, Einzelgebäude Unternehmen, Unternehmerschaft

Dem dritten Handlungsfeld sind beispielsweise Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz (Beleuchtung, Dämmung, innovative Gebäudetechnik, Kooperationen, etc.), die Verwendung innovativer Materialien (Verwendung nachwachsender Baumaterialien, PVC-freie Baumaterialien, Recycling, zukünftiger Rückbau, etc.), Dach- und Fassadenbegrünung oder eine mehrgeschossige kompakte Bauweise zuzuordnen.

Handlungsfeld 4: Netzwerke, Vernetzung im Gebiet / mit externen Faktoren

In einem nachhaltigen Gewerbegebiet spielen Ko-

operationen und Synergien zwischen Unternehmen eine zentrale Rolle. Hierzu gehören die Etablierung von Energie- und Stoffkreisläufen auf Quartiers-ebene, gemeinsame Einrichtungen und Angebote der Unternehmen zur Schaffung von Synergien (z.B. Kantinen, gemeinsame Nutzung und Verwaltung von Infrastrukturen, Fortbildungsmöglichkeiten) oder die Etablierung und Organisation nachhaltiger Mobilitätsangebote auf Quartiersebene (u.a. Car- und Rad-Sharing, -verleih, -reparatur, Parkplatz-Sharing, Parkraummanagement).

Handlungsfeld 5: Soziale, gesundheitliche Aspekte

Handlungsfeld 5 umfasst die Schaffung eines attraktiven Arbeitsumfelds. Dazu zählen Angebote für Kinderbetreuung und familienfreundliche Arbeitsbedingungen, eine hohe Aufenthaltsqualität des Freiraums sowie gemeinschaftsfördernde Einrichtungen wie Sportanlagen und gastronomische Angebote.

Aus diesen vielfältigen Anforderungen ergibt sich für Wiesbaden die Notwendigkeit, neue und bestehende Gewerbeflächen ressourcenschonend und zukunftsfähig zu entwickeln. Der Praxisleitfaden des Landes Hessen aus dem Jahr 2024 stellt einen guten ersten Orientierungsrahmen für eine nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung in Wiesbaden dar. Die konkrete Ausgestaltung von Gewerbeflächen – auch mit Bezug auf die dargestellten Nachhaltigkeitsanforderungen – kann jedoch **erst im Rahmen des entsprechenden Bauleitplanverfahrens** erfolgen.

⁵ Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum, Referat Raumordnung und Regionalplanung: Nachhaltige Gewerbegebiete – Thematischer Überblick und Praxisleitfaden für Kommunen. November 2024.

STANDORTFAKTOREN IM WANDEL

Als Folge der sich ständig verkürzenden Produktzyklen innerhalb der verschiedenen Wirtschaftszweige sind die Standortanforderungen von Unternehmen einem immer schneller werdenden Wandel unterworfen. Gleichzeitig werden bei der Standort-

suche in vielen Sektoren immer höhere Anforderungen an Gewerbeflächen gestellt (vgl. untenstehende Abbildung). Viele dieser Faktoren sind auf der kommunalen Ebene nicht oder nur indirekt beeinflussbar. Die Bereitstellung räumlicher Entwicklungs-

möglichkeiten (= Gewerbeflächen) ist dabei ein Feld, auf dem die Kommune unmittelbar tätig wird und einen entscheidenden Faktor jeglicher betrieblicher Entwicklung positiv beeinflussen kann.

Wichtige Standortfaktoren bei der Unternehmensansiedlung



BEDEUTUNG DER ÜBERGEORDNETEN WIRTSCHAFTSTRENDS FÜR DIE GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG IN WIESBADEN

Die oben aufgezeigten übergeordneten Wirtschaftstrends haben einen entscheidenden Einfluss auf die Gewerbeflächenentwicklung in Wiesbaden. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Entwicklungen, die die Stadt Wiesbaden gezielt beeinflussen kann und globalen Megatrends auf welche die Stadt keinen oder nur bedingt Einfluss hat.

So profitiert Wiesbaden z.B. per se von einer **überdurchschnittlichen Zuwanderung**, welche insbesondere auf die Lage innerhalb einer wirtschaftsstarken Region zurückzuführen ist. Dennoch ist auch in Wiesbaden der **Fachkräftemangel** deutlich spürbar, wie die Auswertungen der Expertengespräche zeigen (siehe Kapitel 05). Es gilt daher umso mehr Kooperationen mit den zahlreichen Bildungseinrichtungen in der Region einzugehen, um somit potenzielle Fachkräfte für sich zu gewinnen. Ebenfalls beeinflussbar ist die Attraktivität des Wohn- und Arbeitsstandortes Wiesbaden, welche einen entscheidenden Pull-Faktor für die Bindung von Fachkräften darstellt.

Demgegenüber stellt die Wettbewerbsverschärfung in Folge der **Globalisierung** einen Megatrend dar, der nicht direkt durch die Landeshauptstadt Wiesbaden beeinflusst werden kann, sondern den gesamten deutschen bzw. europäischen Wirtschaftsraum betrifft. Die Konsequenzen hieraus können sich zukünftig auch unmittelbar auf die Standortattraktivität der Region auswirken. Aktuell profitiert Wiesbaden noch stark von der Einbettung in das Rhein-Main-Gebiet, was sich v.a. in einer Vielzahl eingehender Standortanfragen global agierender Unternehmen widerspiegelt (siehe Kapitel

06). Ob sich dieser Trend zukünftig fortsetzen wird, hängt auch maßgeblich von der Positionierung Deutschlands im internationalen Wettbewerb ab.

Die sinkende Nachfrage nach klassischen Büroflächen in Folge der veränderten Rahmenbedingungen durch den Megatrend **New Work** (mitunter verschärft durch den **zunehmenden Einsatz von KI**) wird sich insbesondere auf die Gewerbeflächenentwicklung von Dienstleistungsstandorten wie Wiesbaden auswirken. In Folge dessen müssen sich betroffene Kommunen intensiv mit der Nachnutzung leerstehender Büroflächen auseinandersetzen. Für Wiesbaden bedeutet dies u.a., bestehende Gewerbegebiete mit geringem oder keinem Entwicklungspotenzial zu identifizieren und für diese mögliche Umnutzungsformen (z.B. Mischgebiete) zu überdenken (siehe Entwicklungsperspektiven der Gewerbegebiete in Wiesbaden in Kapitel 08). Bei der Ausweisung neuer Gewerbegebiete sollten die Voraussetzung für reversible, flexible Büroflächenkonzepte geschaffen werden. Diese zeichnen sich durch ein Nebeneinander von traditionellen Zellenbüros, größeren Teambüros, Besprechungs-, Konferenzbereichen und Socialising-Flächen aus. Die dabei zur Verfügung stehenden Büroflächen lassen sich individuell und flexibel immer auf die benötigten Anforderungen anpassen.

Ein übergeordnetes Ziel der Stadt Wiesbaden sollte ferner die **Vereinbarkeit von Klimaschutz und wirtschaftlichen Handeln** darstellen. Insbesondere bei der Ausweisung neuer Gewerbegebiete ist darauf zu achten, dass die Kriterien zur Entwicklung nachhaltiger Gewerbeflächen (siehe Seite 10) einge-

halten werden. Hier hat die Stadt einen entscheidenden Einfluss auf die zukünftige Entwicklung nachhaltiger Wirtschaftsstandorte.

Conclusio: Bedeutung von Gewerbeflächenkonzepten

Über allem steht ein ausreichendes Angebot an geeigneten Gewerbeflächen. Dies ist unabdingbar für die wirtschaftliche Entwicklung von Kommunen. Die Dynamik des quantitativen Angebots in Verbindung mit zunehmenden qualitativen Ansprüche an Gewerbeflächen ist vor allem durch die zuvor umrissenen Megatrends bestimmt. Um den lokalen Auswirkungen dieser Entwicklungen auf ortsspezifischer Ebene Rechnung zu tragen, dienen Gewerbeflächenkonzepte dazu, die individuellen Stärken des jeweiligen Wirtschaftsstandortes herauszustellen und entsprechende Entwicklungslinien aufzuzeigen. Dabei müssen Angebot und Nachfrage beleuchtet und **räumliche wie auch branchenspezifische Entwicklungspotenziale** untersucht werden. Zentral ist dabei eine eindeutige Definition der Wiesbadener Wachstumsbranchen und der Rückschluss auf deren Standort- und Flächenanforderungen (siehe Kapitel 08).

Der **politische Beschluss des Gewerbeflächenkonzepts** als informelles städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sichert dessen Berücksichtigung und Abwägung bei künftigen Entwicklungsvorhaben in Wiesbaden im Rahmen der Bauleitplanung.

WIRTSCHAFTS- UND GEWERBEFLÄCHENRELEVANTE ASPEKTE AUS AKTUELLEN STRATEGISCHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTEN WIESBADENS

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030 + (WISEK 2030+) und Masterplan Gesundheitswirtschaft

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030 + (WISEK 2030+) und dem Masterplan Gesundheitswirtschaft Wirtschaften liegen in der hessischen Landeshauptstadt zwei aktuelle, aufeinander aufbauende städtische Konzepte vor, die mitunter wichtige Rahmenbedingungen für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung in Wiesbaden vorgeben. Nachfolgend werden die wesentlichen wirtschafts- und gewerbeflächenrelevanten Aspekte aus den beiden Konzepten zusammenfassend dargestellt.

Das **Integrierte Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ (WISEK 2030+)** wurde im Mai 2018 von der Stadtverordnetenversammlung verabschiedet und dient der Landeshauptstadt als Strategiepapier für zukünftige Planungen. Um auf aktuelle Herausforderungen reagieren zu können, definiert das Konzept übergeordnete programmatische Zielsetzungen und Flächenspielräume. Vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums in Wiesbaden bis 2035 muss sich die Stadt auf den steigenden Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen, veränderte Rahmenbedingungen zur Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Alltagsmobilität und Ver- und Entsorgungssystemen sowie einer klimawandelgerechten Stadtentwicklung vorbereiten. Wiesbaden 2030+ als integrierte Planung führt die Grundaussagen unterschiedlicher Fachplanungen zusammen und bildet die Basis für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Die wesentlichen wirtschafts- und gewerbeflächenrelevanten Leitideen aus dem Konzept lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Erhalt Wiesbadens als attraktiver und stabiler Wirtschaftsstandort (Branchenmix), Profilierung der Bestandsstandorte
- Nutzungsmischung fördern (Stadt der kurzen Wege)
- Wirtschaftsflächen parallel zum Wachstum der Wohnflächen entwickeln (Arbeitsplatzangebot)
- Ergänzung neuer kleinteiliger Flächenspielräume entlang der A66
- Hochschulstandort stärken und Kooperationen mit der Wirtschaft und Wissenschaft fördern

Zur Umsetzung der o. g. Ziele werden im WISEK 2030+ verschiedene Maßnahmen und Projekte genannt. Ein zentrales Handlungsfeld ist die **Neuausweisung von Gewerbegebieten**. Dabei werden v.a. neue Flächenpotenziale vorgesehen, die verkehrsseitig gut angebunden sind. Speziell dem Impulsraum „Gewerbe entlang der A66“ wird in diesem Zusammenhang ein großes Entwicklungspotenzial eingeräumt. Hier ist vorgesehen, die bestehenden Gewerbegebiete unter Beachtung klimarelevanter Aspekte maßvoll zu arrondieren und zu erweitern. Gleichzeitig ist nach dem Konzept ein besonderer Fokus auf **Bestandssicherung und Flächenoptimierung** zu richten, da Wiesbaden insgesamt nur über begrenzte Flächenreserven verfügt. Durch gezielte Umstrukturierungs- und Optimierungsprozesse auf den bestehenden Flächen, sollen ansässige Unternehmen gesichert werden. Dazu sollen die bestehenden Gewerbe- und Industriestandorte in Wiesbaden durch eine **klare Profilbildung** gestärkt werden, um ein überregional wirksames Standortimage zu schaffen.

Der **Masterplan Gesundheitswirtschaft** wurde im Februar 2024 als strategisches Entwicklungskonzept beschlossen und baut auf den gesamtstädtischen Zielen des WISEK 2030+ auf. Ziel des Masterplans ist die Sicherstellung und nachhaltige Weiterentwicklung der gesundheitlichen Versorgung sowie die Zusammenführung und Koordination von beteiligten Akteuren des Gesundheitssektors in Wiesbaden. Die Gesundheitswirtschaft stellt eine **wichtige Zukunftsbranche** der Landeshauptstadt dar, was sich im Branchenvergleich der Wiesbadener Gesundheitswirtschaft mit der Landes- bzw. Bundesebene und im Vergleich mit anderen Branchen innerhalb Wiesbadens zeigt. Durch die folgenden Schritte soll der Wirtschaftszweig gestärkt und weiterentwickelt werden:

- Anerkennung als wichtiger Wirtschaftsfaktor und zentraler Baustein auf dem Weg zur modernen Gesundheitsstadt
- Berücksichtigung der Belange bei städtischen Planungen, insbesondere im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung
- Die drei Teilbereiche der Wiesbadener Gesundheitswirtschaft (Medizinische Versorgung, Industrielle Gesundheitswirtschaft, weitere Teilbereiche) wirken am besten zusammen und sollen jeweils zielgerichtet entwickelt werden

Ein wesentlicher Baustein ist ferner die gezielte Entwicklung und Vermarktung von **Flächen für die industrielle Gesundheitswirtschaft**.

02

RAUMORDNUNG UND RECHTSRAHMEN

VORGABEN DER RAUMORDNUNG

LEP Hessen 2020

Nachfolgend werden die wesentlichen Vorgaben der Raumordnung und der baurechtliche Rahmen für die kommunale Gewerbeflächenentwicklung dargestellt. In diesem Zusammenhang sind insbesondere

die Vorgaben der **Landes- und Regionalplanung** sowie die Regelungen aus der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** maßgeblich. Darin werden die grundlegenden rechtlichen Rahmenbedingungen für

die Ausweisung bzw. Entwicklung von Gewerbeflächen festgeschrieben.

Kriterium	Grundsätze und Ziele
Vorgaben der Landesplanung Hessens (LEP Hessen 2020)	
Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Bestand und Planung (Ziel 3.2-7)	<ul style="list-style-type: none"> Deckung des Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen durch die regionalplanerische Festlegung von „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand und Planung“ unter Berücksichtigung ökologischer und städtebaulicher Gesichtspunkte
Nutzung von Reserveflächen und Nachverdichtung (Grundsatz 3.2-8)	<ul style="list-style-type: none"> Optimierung des Gewerbeflächenangebotes durch Nutzung von Reserveflächen, Aufwertung, Nachverdichtung und Umnutzung bereits bebauter Flächen Vor neuer Flächenausweisung im Außenbereich müssen die Gemeinden einen Flächennachweis über die Innenentwicklungspotenziale (Flächenreserven im Innenbereich) vorlegen
Verkehrliche Anbindung, landschaftsplanerische Einbindung und ökologische Verträglichkeit (Grundsatz 3.2-9)	<ul style="list-style-type: none"> Bei der Festlegung neuer „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Bestand“ ist auf eine gute verkehrliche Anbindung sowie die landschaftsplanerische Einbindung und ökologische Verträglichkeit zu achten
Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen (Ziel 3.2-10)	<ul style="list-style-type: none"> In „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand“ ist der Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang ggü. anderen Raumnutzungsansprüchen einzuräumen In Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf können „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Bestand“ ausnahmsweise für den Wohnungsbau genutzt werden, wenn die bestehende gewerbliche Nutzung hierdurch nicht beeinträchtigt wird
Interkommunale Gewerbegebiete (Grundsatz 3.2-11)	<ul style="list-style-type: none"> Unterstützung der Städte und Gemeinden bei der Ausweisung, Mobilisierung und Entwicklung von interkommunalen Gewerbegebieten durch die Regionalplanung
Sparsame Flächeninanspruchnahme (Grundsatz 3.2-12)	<ul style="list-style-type: none"> Bei Ansiedlung von Gewerbe- und Industrie ist auf eine möglichst sparsame Flächeninanspruchnahme und geringe zusätzliche Versiegelung zu achten Vor Flächenneuausweisung sollen alle Alternativen zur Vermeidung, Minimierung und Optimierung geprüft werden

GMA-Zusammenstellung 2024 (auszugsweise aus LEP Hessen 2020)

VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Derzeit wird der Regionalplan Südhessen und Regionale Flächennutzungsplan für den Ballungs-

raum Frankfurt/Rhein-Main neu aufgestellt. Bis dieser Plan rechtskräftig wird, behält der aktuell

geltende Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 seine Gültigkeit.

Kriterium	Grundsätze und Ziele
Vorgaben der Regionalplanung (Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010)	
Vorrang Bestandserhaltung und –optimierung (Grundsatz 3.4.2 -1)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Industrie und Gewerbe vorrangig im Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten ✓ Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen bzw. von Gewerbebrachen, Konversion ehemals militärischer Anlagen und Nutzungsintensivierung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen ✓ Schwerpunktmäßige Neuausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen in Nähe bestehender Nahverkehrs- und Siedlungsachsen
Gemeindeübergreifende Gewerbebebietsentwicklung (Grundsatz 3.4.2 -2)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Gemeindeübergreifende Ausweisung, Mobilisierung und Entwicklung von Gewerbegebieten
Anbindung an ÖPNV und rationelle Energienutzung (Grundsatz 3.4.2 -3)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Berücksichtigung einer guten Anbindung von Industrie- und Gewerbeflächen an öffentliche Verkehrsmittel und vorhandene Straßen sowie rationeller Energienutzung ✓ Möglichkeit einer Anbindung an das Schienennetz über Industriestammgleise und Privatgleisanschlüsse nutzen.
Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten (Ziel 3.4.2 -4)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten hat innerhalb der in der Karte dargestellten "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung" stattzufinden ✓ Sofern keine "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung" ausgewiesen sind, dürfen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha in den "Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung" und zu Lasten der "Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft" in Anspruch genommen werden.
Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen (Ziel 3.4.2 -5)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ In den ausgewiesenen "Vorranggebieten Industrie und Gewerbe" hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.
Bedarf der ortsansässigen Betriebe Strukturwandel (Grundsatz 3.4.2 -6)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Flächenausweisungen für den Bedarf der ortsansässigen Betriebe und für den notwendigen Strukturwandel sind in allen Städten und Gemeinden zulässig.
Flächentausch (Grundsatz 3.4.2 -8)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Möglichkeit zum Flächentausch, falls durch Flächeninanspruchnahme keine anderen Ziele des Regionalplans verletzt werden
Bereitstellung von Wohnbauflächen im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang (Grundsatz 3.4.2 -9)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Bei der Ausweisung von Flächen für die Neuansiedlung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sollen Wohnbauflächen in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang bereitgestellt werden.

GMA-Zusammenstellung 2024 (auszugsweise aus Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010).

BAURECHTLICHER RAHMEN

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Gebietstyp	Festsetzungen
§ 8 Gewerbegebiete (GE)	<ul style="list-style-type: none"> (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. (2) Zulässig sind <ul style="list-style-type: none"> 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Tankstellen, 4. Anlagen für sportliche Zwecke. (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden <ul style="list-style-type: none"> 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, 3. Vergnügungsstätten.
§ 9 Industriegebiete (GI)	<ul style="list-style-type: none"> (1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. (2) Zulässig sind <ul style="list-style-type: none"> 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Tankstellen. (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden <ul style="list-style-type: none"> 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

BAURECHTLICHER RAHMEN

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Gebietstyp	Festsetzungen
§ 6 Mischgebiete (MI)	<ul style="list-style-type: none"> (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (2) Zulässig sind <ul style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 6. Gartenbaubetriebe 7. Tankstellen 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. (3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.
§ 6a Urbane Gebiete (MU)	<ul style="list-style-type: none"> (1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. (2) Zulässig sind <ul style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden <ul style="list-style-type: none"> 1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, 2. Tankstellen. (4) Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden <ul style="list-style-type: none"> 1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist, 2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind, 3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder 4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

03

WIRTSCHAFTSSTANDORT WIESBADEN

WESENTLICHE RAHMENDATEN DER LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

Wiesbaden auf einen Blick



Oberzentrum in der
Metropolregion
FrankfurtRheinMain



11% Wohnbauflächen
5% Gewerbe- und Industrieflächen
12% Verkehrsflächen
29% Landwirtschaftsflächen
29% Wald- und Wasserflächen
14% Sonstige Flächen¹



149.517 svp. Beschäftigte am
Arbeitsort²
2014 – 2024: + 17,9 %²
Pendlersaldo 2024: + 32.891³
Gewerbesteuereinnahmen 2024:
rd. 471 Mio. € (rd. 27% des
Haushaltes)⁴



Nähe zum Flughafen Frankfurt
Autobahnen A 3, A 66, A 671 & A
643
ICE Verbindungen der DB, S- und
Regionalbahnen
ÖPNV Netz der ESWE



rd. 299.932 Einwohnerinnen
und Einwohner⁵
2014 – 2024: + 6,2%⁵
Prognose 2040: + 10,0%⁶



Lokaler Kaufkraftindex
Wiesbaden: 106,1⁷
RB Darmstadt: 105,3⁷
Hessen: 101,3⁷



26 Ortsbezirke, davon 6
Kernstadtbezirke

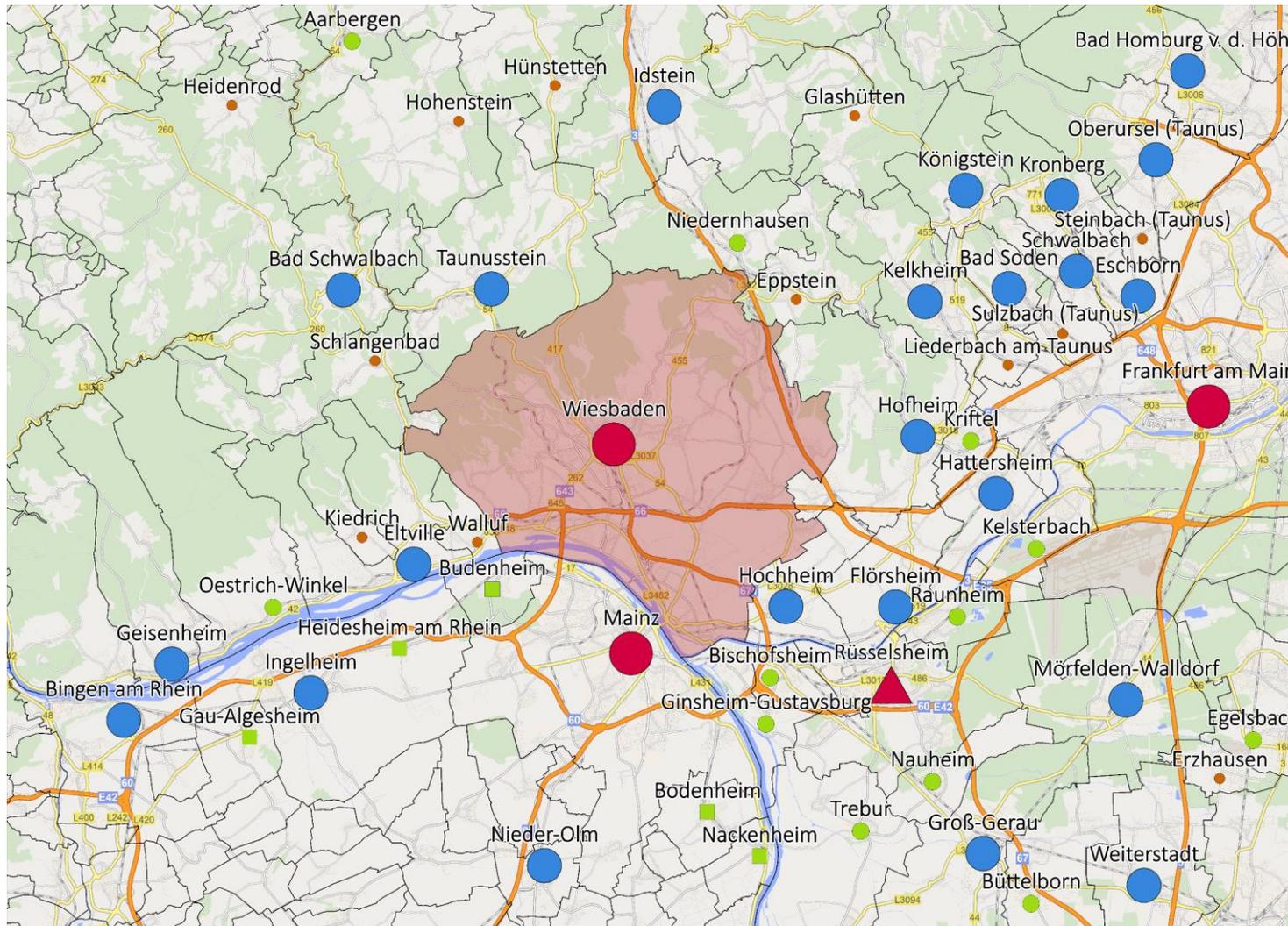


rd. 585.781 Ankünfte⁸
rd. 1.337.702 Übernachtungen⁸
76 Beherbergungsbetriebe⁸

1 Amt für Statistik und Stadtforschung Wiesbaden, Statistisches Jahrbuch 2023 Wiesbaden; 2 Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2024 bzw. 30.06.2014; 3 Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2024 ,
4 Referat für Wirtschaft und Beschäftigung der Landeshauptstadt Wiesbaden, Stand: 2025; 5 Einwohnerregister der Landeshauptstadt Wiesbaden, Stand: 31.12.2014 und 31.12.2024 (nur Hauptwohnsitze); 6 Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Statistik und
Stadtforschung: Vorausberechnung der Wiesbadener Bevölkerung und Haushalte bis 2040, Stand: Juli 2023, Basisjahr: 2023; 7 MB Research 2024 (BRD = 100); 8 Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Stand: 2023.

WESENTLICHE RAHMENDATEN DER STADT WIESBADEN

Lage in Nachbarschaft zum Oberzentrum Mainz und in Nähe zur Metropole Frankfurt am Main



Kartengrundlage: GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2024

Legende:

Stadt Wiesbaden

Zentralörtliche Struktur

- Oberzentrum
- Oberzentrum mit Teilfunktion Mittelzentrum
- Mittelzentrum
- Unterzentrum
- Grundzentrum
- Kleinzentrum

WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

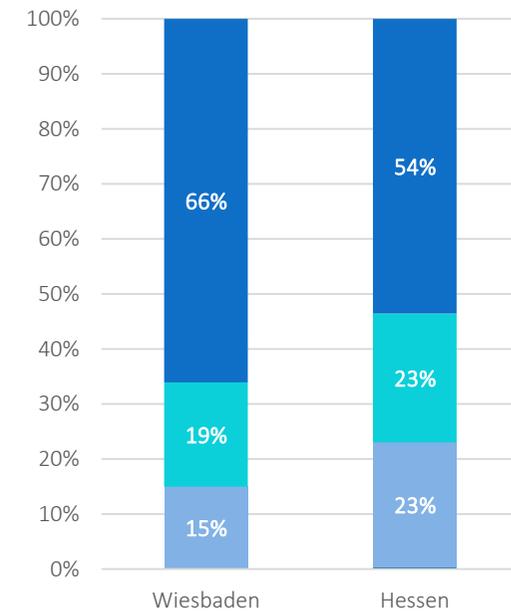
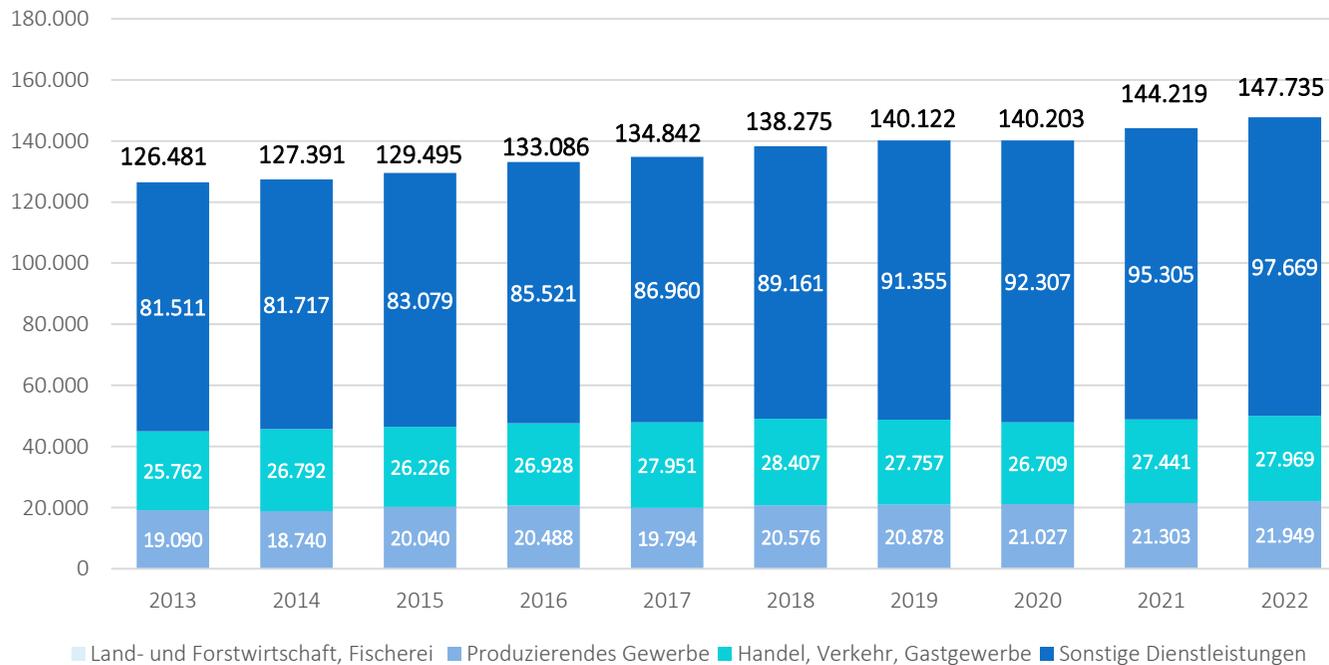
Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in Wiesbaden

Die Beschäftigtenstruktur der Stadt Wiesbaden wird im Wesentlichen von **Dienstleistungen** dominiert. Mit einem Beschäftigtenzuwachs von fast 20 % zeichnete sich der Wirtschaftsbereich durch eine äußerst positive Entwicklung des Beschäftigtenbesatzes in der vergangenen Dekade (2013 – 2022) aus. Auch im Bereich **Handel, Verkehr, Gastgewerbe** und im **produzierenden Gewerbe** stiegen die Beschäftigtenzahlen im Zehnjahresverlauf um rd. 9 %

respektive 15 % an. Insgesamt konnte das Beschäftigtenniveau einen Anstieg um knapp 17 % erreichen. Aktuell arbeiten in Wiesbaden rd. 66 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Dienstleistungssektor, rd. 19 % im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe und lediglich rd. 15 % im produzierenden Gewerbe. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt sind der Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe und das produzierende

Gewerbe in Wiesbaden damit unterrepräsentiert. Demgegenüber sind Dienstleistungen überdurchschnittlich stark in Wiesbaden vertreten.

Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in Wiesbaden und Arbeitsmarktstruktur im Vergleich zum Landesdurchschnitt



Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2024, Stand: jew. 31.12

WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen – Entwicklung in Wiesbaden im Vergleich zu Hessen

Wirtschaftszweig (WZ)	Hessen			Wiesbaden			Lokalisationsquotient Wiesbaden / Hessen ⁶
	SvB absolut 2022	Anteil SvB 2022	Veränderung SvB 2013 -2022	SvB absolut 2022	Anteil SvB 2022	Veränderung SvB 2013-2022	
A Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	9.209	< 1%	23%	148	< 1%	25%	0,3
B, D, E Bergbau, Energie- u. Wasserversorgung, Entsorgungswirtschaft	42.880	2%	10%	2802	2%	41%	1,2
C Verarbeitendes Gewerbe	435.778	16%	1%	13.822	9%	10%	0,6
F Baugewerbe	142.923	5%	33%	5.316	4%	16%	0,7
Produzierendes Gewerbe (WZ B-F) insgesamt	621.581	23%	7%	21.940	15%	15%	0,7
G Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	360.697	13%	10%	18.517	13%	8%	1,0
H Verkehr und Lagerei	197.780	7%	26%	5.053	3%	8%	0,5
I Gastgewerbe	80.573	3%	13%	4.399	3%	11%	1,0
Handel, Gastgewerbe, Verkehr (WZ G-I)	639.050	23%	15%	27.969	19%	9%	0,8
J Information und Kommunikation	120.714	4%	42%	8.572	6%	53%	1,3
K Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	147.566	5%	5%	13.764	9%	7%	1,7
L,M Immobilien, freiberufl., wissenschaftl. u. techn. Dienstleistungen	268.457	10%	32%	14.184	10%	15%	1,0
N Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	199.289	7%	21%	10.269	7%	30%	1,0
O,U Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung, Exterritoriale Organisationen	162.909	6%	21%	17.541	12%	21%	2,0
P Erziehung und Unterricht	109.084	4%	23%	6.959	5%	33%	1,2
Q Gesundheits- und Sozialwesen	366.916	13%	24%	19.903	13%	22%	1,0
R, S, T Kunst, Unterhaltung und Erholung, sonstige Dienstleistungen, private Haushalte	92.258	3%	10%	6.458	4%	-5%	1,3
Sonstige Dienstleistungen insgesamt (WZ J-U)	1.467.193	54%	23%	97.650	66%	20%	1,2
Summe (WZ A-U)	2.737.033	100%	17%	147.707	100%	17%	

Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2024, Stand: jew. 31.12.; GMA-Bearbeitung 2024.

⁶ Der Lokalisationsquotient setzt den Beschäftigtenanteil einer Branche in Wiesbaden ins Verhältnis zu dem Beschäftigungsanteil dieser Branche in Hessen. Ein Wert unter 1 spiegelt dabei einen Anteil wieder, der unter dem in Hessen liegt. Ein Wert über 1 zeigt einen im Vergleich zum Land überdurchschnittlichen Beschäftigungsanteil an.

WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

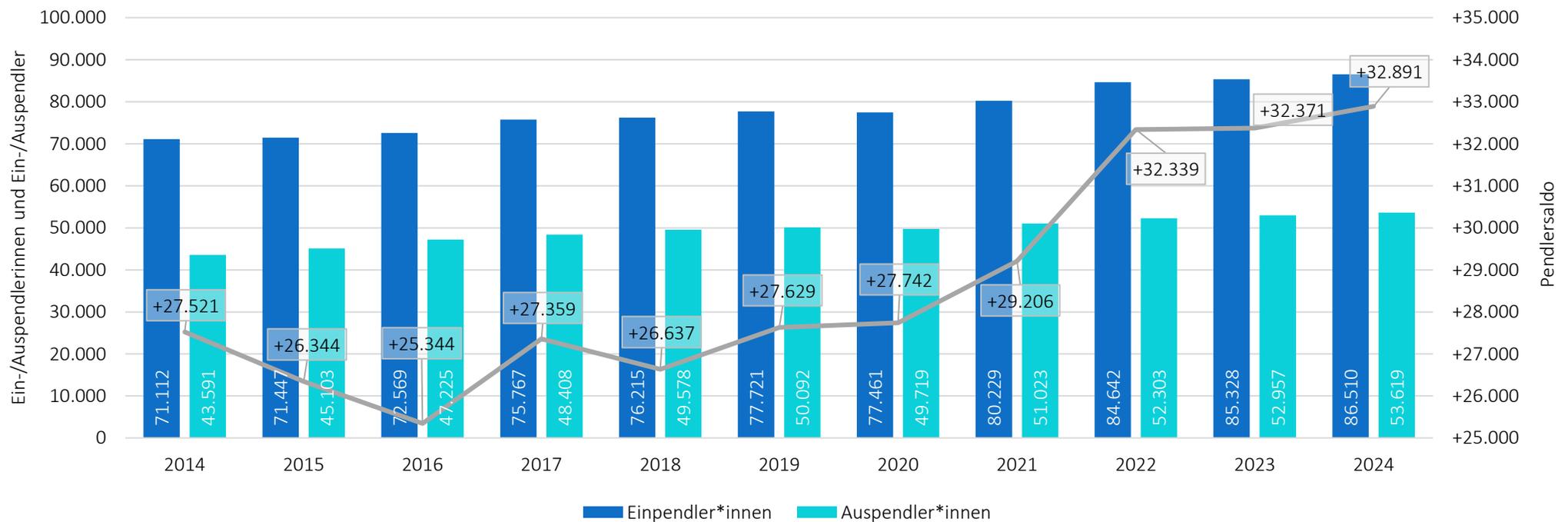
Entwicklung der Pendlerzahlen

Die **Auswertung von Pendlerzahlen** dient der Einordnung der Stadt Wiesbaden hinsichtlich seiner zentralörtlichen Bedeutung bzw. seiner Position als Wirtschaftsstandort in der Region. Während ein positiver Pendlersaldo für eine erhöhte Arbeitsplatz-zentralität spricht, deutet ein negativer Saldo auf

eine im regionalen Vergleich wettbewerbsstarke Region hin. Wie der Abbildung zu entnehmen ist, standen im Jahr 2024 den rd. 86.510 Einpendlerinnen und Einpendler insgesamt rd. 53.619 Auspendlerinnen und Auspendler gegenüber. Hieraus ergibt sich eine **positive**

Pendlerbilanz von +32.891 Personen. Dieser Umstand unterstreicht die große Strahlkraft Wiesbadens als Landeshauptstadt und Oberzentrum in der Region.

Entwicklung der Pendlerzahlen in der Stadt Wiesbaden



Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2014-2024): Gemeindedaten aus der Beschäftigungsstatistik; GMA-Bearbeitung 2025.

04

GEWERBEFLÄCHEN IN WIESBADEN

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

Überblick

Wesentlicher Bestandteil des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes ist die Erhebung und Untersuchung der lokalen Gewerbegebiete. Hierzu wurde im Frühjahr 2024 eine Erhebung der im FNP von 2010 dargestellten Gewerbegebiete in Wiesbaden durchgeführt („Gewerbliche Bauflächen Bestand und Planung“)⁷. Nachfolgend werden die einzelnen zusammenhängenden Gewerbebestände in Form von **Steckbriefen** beschrieben. Folgende

Untersuchungsaspekte standen dabei im Fokus:

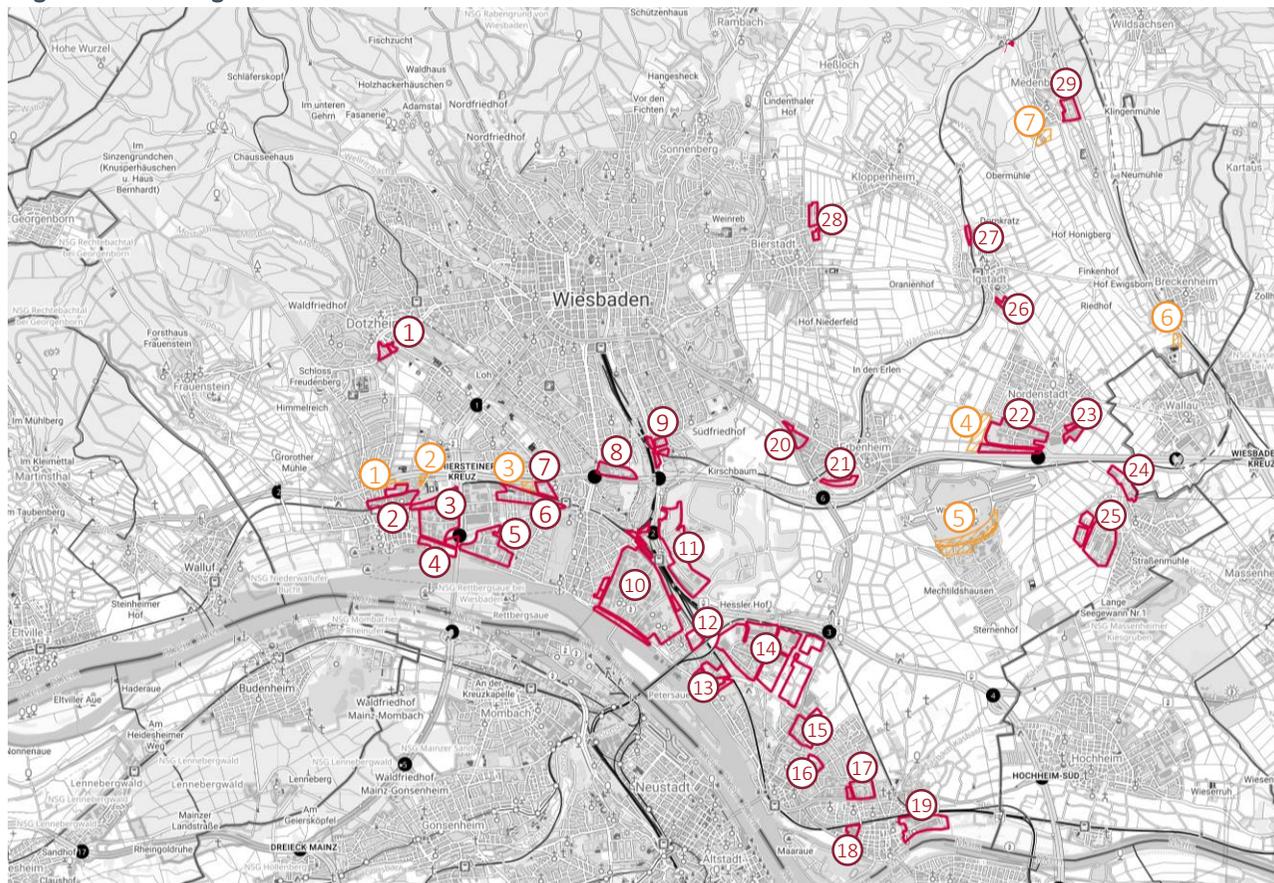
- /// Lage und Erreichbarkeit des Gewerbegebietes
- /// Flächenumfang
- /// Planungsrechtlicher Status
- /// Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation
- /// Leitunternehmen und betriebliche Prägung
- /// Umfeldnutzungen

- /// Flächenpotenziale innerhalb des Teilraumes
- /// Eigentumsstrukturen
- /// Aktuelle Maßnahmen / Planungen
- /// Fremd-/ Fehlnutzungen

Die Gesamtschätzung sowie eine Beurteilung der Entwicklungspotenziale der einzelnen Gewerbegebiete erfolgt in Kapitel 08.

⁷ Darüber hinaus existieren in Wiesbaden weitere gewerblich geprägte Standortbereiche (u.a. – Holzstraße, Im Rad, Kreuzberger Ring, Unter den Eichen). Da diese Flächen im FNP 2010 jedoch nicht als gewerbliche Bauflächen, sondern i.d.R. als Sondergebiete (SO) dargestellt sind, sind diese nicht Teil der vorliegenden Untersuchung.

Lage der Gewerbegebiete in Wiesbaden



Gewerbliche Bauflächen Bestand

- | | |
|---|---|
| 1 Willi-Juppe-Straße | 19 Hauptstraße |
| 2 Simsenwies / Stielstraße | (Essity Werk Mainz-Kostheim) |
| 3 Alte Schmelze | 20 Im Herzen |
| 4 Osthafen | 21 Erbenheim Süd |
| 5 Rheinfeld | 22 Borsigstraße |
| 6 Hagenauer Straße / Äppelalle | 23 Ostring |
| 7 Teuerborn | 24 Bierau |
| 8 Henkellsfeld | 25 Max-Planck-Park |
| 9 Mainzer Straße | 26 Igstadt Süd |
| 10 Industriepark Wiesbaden (Kalle Albert) / Dyckerhoff Zementwerk | 27 Igstadt Nord |
| | 28 Rostocker Straße / Kloppenheimer Weg |
| | 29 Drei Weiden |

Gewerbliche Bauflächen Planung

- | | |
|--|-----------------------|
| 11 Unterer Zwerchweg | 1 Nördlich Simsenweg |
| 12 Wiesbadener Landstraße | 2 Westlich Saarstraße |
| 13 Wiesbadener Straße / Biebricher Straße / Otto-Suhr-Ring | 3 Westlich Teuerborn |
| 14 Petersweg | 4 Hainweg |
| 15 Schmalweg | 5 Air Base |
| 16 Steinern Straße | 6 Gerbermühle |
| 17 Anton-Hehn-Straße | 7 Speckfeld |
| 18 Münchhofstraße / Am Gückelsberg | |

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

1. Dotzheim –Willi-Juppe-Straße



Bearbeitung: GMA 2024; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps



Bearbeitung: GMA 2024
Kartengrundlage: © basemap.de / BKG April 2024



Lage und Erreichbarkeit: Lage im westlichen Siedlungsgebiet der Stadt Wiesbaden im Stadtteil Dotzheim, Erreichbarkeit für Pkw-/Lkw-Verkehr über die Ludwig-Erhard-Straße und die Erich-Ollenhauer-Straße mit Anschluss zur A 643 gewährleistet, die Bushaltestelle Willi-Werner-Straße (Linien 18, 49, N 12) und Steegerwaldstraße (Linie 45) befinden sich innerhalb des Gewerbegebietes



Flächenumfang: ca. 43.000 m² / 4,3 ha



Planungsrechtlicher Status: Im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt; Bebauungsplan „1979 / 02 Im Wiesengrund im Ortsbezirk Dotzheim“, Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet



Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: Historisch gewachsenes Gewerbegebiet in direkter Nähe zum Ortskern Dotzheims; ausschließlich durch kleine Betriebe mit einem Schwerpunkt auf Autohandel und –reparatur geprägt, verschiedene untergenutzte Flächen, die zur Abstellung von Fahrzeugen oder Containern genutzt werden, einzelne leerstehende Betriebsgebäude, außerdem sind ein Lebensmitteldiscounter und ein Getränkemarkt ansässig



Leitunternehmen und betriebliche Prägung: Autowelt Ebel (Autohandel), Diamant Autowelt (Autohandel), Profi Getränke Shop (Getränkemarkt), Lidl (Lebensmitteldiscounter)



Umfeldnutzungen: Wohngebiete im Norden und Westen des Gewerbegebietes, im Süden und Osten (jenseits von Willi-Werner-Straße und Steegerwaldstraße) schließen Kleingärten und der Sportplatz Dotzheim an, dahinter erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen



Flächenpotenziale: Keine offensichtlichen Brachflächen erkennbar, jedoch mehrere untergenutzte Flächen in Privatbesitz (insgesamt ca. 0,8 ha), die eventuell mittel- bis langfristig umgenutzt werden können



Eigenumsstrukturen: Privateigentum, keine Flächen im städtischen Besitz



aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: keine



Gewerbefremde Nutzungen: Einzelhandelsbetriebe (Lidl, Profi Getränke Shop), Overflow Kirche, Syrisch-Orthodoxe Kirche St. Jesaja

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

1. Dotzheim –Willi-Juppe-Straße



Kleingewerbe entlang der Willi-Werner Straße (GMA 2024)



Kia & Mitsubishi Vertragshändler - Diamant Autowelt GmbH (GMA 2024)



Lidl Lebensmitteldiscounter (links) und Profi Getränke Shop (rechts, GMA 2024)



Autowäsche Tommys Waschplatz (GMA 2024)



Baulücke in der Willi-Juppe-Straße (GMA 2024)



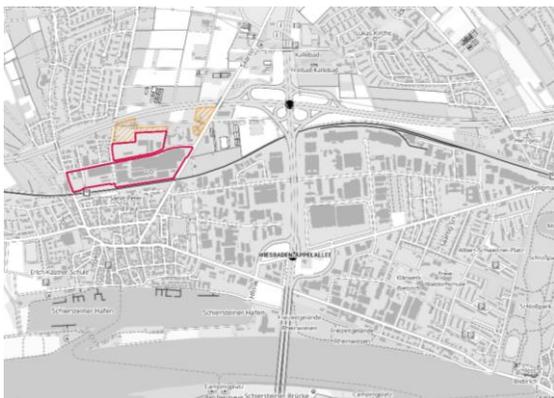
Parkplatz an der Kreuzung Willi-Juppe-Straße / Willi-Werner-Straße (GMA 2024)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

2. Schierstein – Simsenwies/Stielstraße



Bearbeitung: GMA 2024; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps



Bearbeitung: GMA 2024
Kartengrundlage: © basemap.de / BKG April 2024



Lage und Erreichbarkeit: Lage im südwestlichen Siedlungsgebiet der Stadt Wiesbaden im Stadtteil Schierstein; Erreichbarkeit für Pkw-/ Lkw-Verkehr u.a. über Saarstraße und Freudenbergstraße; Anschluss an A 66 über Anschlussstelle Wiesbaden-Frauenstein im erweiterten Standortumfeld gegeben; über Schiersteiner Kreuz besteht zudem Anschluss an die A 643; ÖPNV-Anschluss wird durch südlich gelegenen Bahnhof Schierstein (RB 10 / RE9) sowie mehrere Bushaltestellen entlang der Stielstraße (u.a. Buslinien 18, 23, 45) gewährleistet; Nähe zu Gewerbegebiet Alte Schmelze (im Südosten)



Flächenumfang: ca. 154.000 m² / 15,4 ha; zuzüglich gewerbliche Bauflächen Planung „nördlich Simsenwies“ (rd. 2,5 ha) und „westlich Saarstraße“ (rd. 1,3 ha)



Planungsrechtlicher Status: Im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt; Bebauungsplan „1964 / 01 Ober dem Krautgärten, Stielstraße / Saarstraße im Ortsbezirk Schierstein“ (betrifft nur einen kleinen Teilbereich im Nordosten des Gewerbegebietes an der Saarstraße), Art der baulichen Nutzung u.a. Gemeindebedarfsfläche; für die restliche Fläche ist kein Bebauungsplan vorhanden (Bewertung nach § 34 BauGB)



Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: älteres Gewerbegebiet nördlich und südlich der Stielstraße; Prägung des Bereichs südlich der Stielstraße durch das Betriebsgelände des Zulieferunternehmens für die Automobilindustrie Tenneco; der Bereich nördlich der Stielstraße ist durch mittelgroße Betriebe geprägt (u.a. Muffenrohr Tiefbauhandel, Ferrari Autohaus); im Norden (Bereich östlich Schönaustraße) und Nordwesten (Bereich westlich Saarstraße) befinden sich die laut FNP 2010 ausgewiesenen Erweiterungsflächen „nördlich Simsenwies“ (ca. 2,7 ha) und „westlich Saarstraße“ (1,5 ha) mit z.T. bereits vorhandenen Gewerbenutzungen; neben Tenneco liegt ein gewisser Schwerpunkt auf Kfz-Handel und Autowerkstätten (v.a. nördliche Stielstraße); angrenzende Wohnbebauung im Westen und Nordwesten



Leitunternehmen und betriebliche Prägung: Tenneco (Zulieferunternehmen für Automobilindustrie), Motorrad Center Tullius GmbH (Motorradhändler), Muffenrohr Tiefbauhandel GmbH (Bauunternehmen), Alexander Held Garten- und Landschaftsbau GmbH & Co. KG, RICHTIG GmbH (Garten- und Landschaftsbau; im Erweiterungsbereich „westlich Saarstraße“)



Umfeldnutzungen: A 66 und Kleingartenanlage (Norden); Saarstraße und landwirtschaftliche Nutzflächen (Osten); Bahntrasse (Süden); Kleingewerbe und Wohnnutzungen (Westen)



Flächenpotenziale: gewerbliche Bauflächen Planung „nördlich Simsenwies“ (rd. 2,5 ha) dient als mögliche Erweiterungsfläche; gewerbliche Baufläche Planung „westlich Saarstraße“ (rd. 1,3 ha) ist bereits größtenteils durch gewerbliche Nutzungen belegt und daher nicht weiter als Potenzialfläche zu betrachten; dazu existieren jeweils zwei untergenutzte Flächen und zwei Stellplatzflächen mit einem möglichen Nachverdichtungspotenzial von insg. rd. 2,0 ha (davon eine kleinere Fläche mit ca. 0,33 ha in städtischem Besitz); bei den Stellplätzen besteht ggf. Stapelungspotenzial, womit ein Teil der Fläche perspektivisch vakant werden könnte



Eigenumsstrukturen: größtenteils Privateigentum (mit Ausnahme der o.g. kleinen Potenzialfläche)



aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: keine



Gewerbefremde Nutzungen: vereinzelte Wohngebäude an der Ecke Freudenbergstraße / Stielstraße

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

2. Schierstein – Simsenwies/Stielstraße



Produktionshalle der Tenneco Niederlassung in Wiesbaden an der Stielstraße (GMA 2024)



Muffenrohr Tiefbauhandel GmbH (GMA 2024)



Alexander Held Garten- u. Landschaftsbau (GMA 2024)



Bürogebäude (u.a. mit Malteser Hilfsdienst) und Stellplatzfläche an der Stielstraße, Ecke Schönhausstraße (GMA 2024)



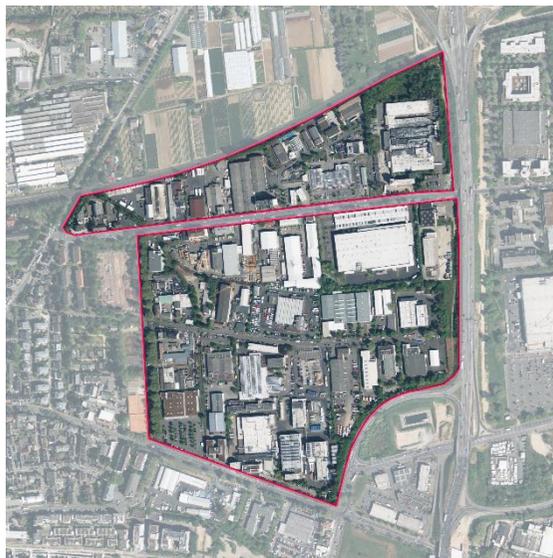
Gebrauchtwagenhändler Albert Automobile (GMA 2024)



Stellplatzanlage der Tenneco Niederlassung in Wiesbaden an der Stielstraße (GMA 2024)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

3. Schierstein – Alte Schmelze



Bearbeitung: GMA 2024; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps



Bearbeitung: GMA 2024
Kartengrundlage: © basemap.de / BKG April 2024



Lage und Erreichbarkeit: Lage im südwestlichen Siedlungsgebiet der Stadt Wiesbaden im Stadtteil Schierstein; Pkw-/ Lkw-Anbindung u.a. über Verkehrsachse Hagenauer Straße / Alte Schmelze, Saarstraße und Rheingaustraße; Direkter Anschluss an A 643 im Südosten des Gewerbegebietes; über Schiersteiner Kreuz (unmittelbar nördlich des Gewerbegebietes) besteht zudem Anschluss an die A 66; Sicherstellung des ÖPNV-Anschlusses durch zahlreiche Bushaltestellen im Gewerbegebiet (u.a. Buslinien 45,47); Nähe zu Gewerbegebieten Simsenwies / Stielstraße (im Nordwesten), Osthafen (unmittelbar südlich angrenzend) und Rheinfeld (im Südosten)



Flächenumfang: ca. 385.000 m² / 38,5 ha



Planungsrechtlicher Status: Im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt; kein Bebauungsplan vorhanden (Bewertung nach § 34 BauGB)



Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: älteres, dicht bebautes und flächenseitig viertgrößtes Gewerbegebiet in Wiesbaden; überwiegend mittelgroße Gewerbebetriebe vorhanden; kein eindeutiger Branchenschwerpunkt ersichtlich (gewisse Schwerpunkte bei Chemieindustrie sowie Kfz-Handel/Werkstätten); stark befahrene Hauptverkehrsachsen Alte Schmelze (im Norden) und Rheingaustraße (im Süden) kreuzen das Gewerbegebiet; teils gewerbefremde Nutzungen (v.a. Einzelhandel existent; nur vereinzelte Grünflächen und geringer Baumbestand vorhanden)



Leitunternehmen und betriebliche Prägung: EDEKA Foodservice Wiesbaden (Großhandel), Constantia Ebert GmbH (Verpackungsunternehmen), Taunus-Auto (Mercedes-Benz-LKW-Autohaus), PVG Presse-Vertriebs- Gesellschaft KG (Logistikdienst), DuPont (Chemiewerk), Mucke Elektrotechnik, Brömer & Sohn GmbH (Bauunternehmen), schoko Pro GmbH (Veranstaltungstechnik), Brillux (Farbenfachgeschäft)



Umfeldnutzungen: Bahntrasse und landwirtschaftlich genutzte Fläche im Norden; A 643 und Sonderstandort Äppelallee (großflächiger Einzelhandel) im Osten; Gewerbegebiet Osthafen im Süden; Sportplätze und Wohnnutzungen im Westen



Flächenpotenziale: aufgrund der dichten Bebauung sind nur noch wenige Nachverdichtungspotenziale vorhanden; insgesamt konnten drei untergenutzte (Stellplatz-)flächen mit einem Potenzial von summiert rd. 1,45 ha identifiziert werden



Eigenumsstrukturen: Privateigentum, keine Flächen im städtischen Besitz



aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: keine



Gewerbefremde Nutzungen: (z.T. großflächiger) Einzelhandel (u.a. internationaler Supermarkt, Kostümgeschäft, Spirituosengeschäft), Sport- und Freizeiteinrichtungen (kleinere Fitnessstudios), Veranstaltungshalle Alte Schmelze

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

3. Schierstein – Alte Schmelze



Großhandel EDEKA Foodservice Wiesbaden (GMA 2024)



Kleingewerbe und Bürogebäude (Schwerpunkt Steuerberatung) an der Straße Alte Schmelze (GMA 2024)



Constantia Ebert GmbH (GMA 2024)



Gewerbe entlang der Schoßbergstraße (GMA 2024)



Gewerbe entlang der Schoßbergstraße, im Bildhintergrund: Taunus-Auto Autohändler (GMA 2024)



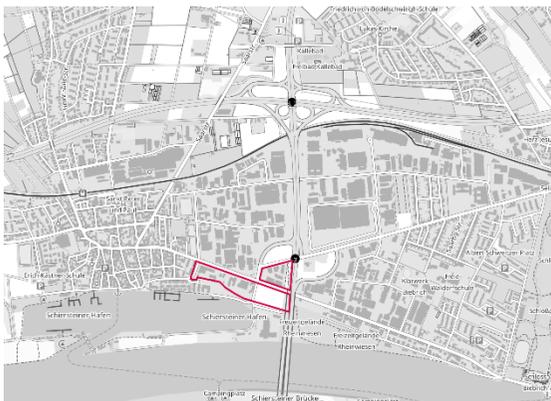
Untergenutzte Stellplatzfläche an der Schoßbergstraße (GMA 2024)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

4. Schierstein – Osthafen



Bearbeitung: GMA 2024; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps



Bearbeitung: GMA 2024
Kartengrundlage: © basemap.de / BKG April 2024



Lage und Erreichbarkeit: Lage im südwestlichen Siedlungsgebiet der Stadt Wiesbaden im Südosten des Ortsbezirks Schierstein; Lage am Schiersteiner Hafen in unmittelbarer Nähe des Rheins; überörtliche Erreichbarkeit für Pkw-/ Lkw-Verkehr durch direkten Anschluss an die A 643 gewährleistet; innerhalb Wiesbadens Anbindung über Rheingaustraße und Äppelallee; Anschluss an das Busnetz über die Haltestelle Floßhafen/DowCorning (Linie 47, E); Gewerbegebiete Alte Schmelze und Rheinfeld in direkter Nähe



Flächenumfang: ca. 92.000 m² / 9,2 ha



Planungsrechtlicher Status: Im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt; Bereich südlich Rheingaustraße / westlich Hafenweg: Bebauungsplan „2021 / 01 Osthafen, westlich des Hafenwegs im Ortsbezirk Schierstein“, Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet / öffentliche Grünfläche; Bereich östlich Hafenweg / Äppelallee: kein Bebauungsplan vorhanden (Bewertung nach § 34 BauGB)



Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: Neuer Teilbereich nördlich der Rheingaustraße / östlich der Äppelallee, hier existiert ein Fachmarktzentrum mit mehreren Einzelhandelsnutzungen (u.a. Netto Lebensmitteldiscounter, Tedi Non-Food-Discounter, RuckZuck Bodenoutlet); südlich der Rheingaustraße wenige, ausgedehnte Betriebsflächen mit einzelnen größeren Gewerbebetrieben (u.a. A. + E. Fischer-Chemie, Peugeot Autohaus); Abgrenzung der Grundstücke durch Buschwerk und Baumbestand; große Brachfläche östlich des Hafenweges



Leitunternehmen und betriebliche Prägung: A. + E. Fischer-Chemie GmbH & Co. KG (Großhandel), Kartina Digital GmbH (Medienunternehmen), Peugeot Stellantis (Autohandel), CleanCar (Tankstelle/Autowäsche), Netto (Lebensmitteldiscounter), RuckZuck (Fachhandel für Bodenbeläge)



Umfeldnutzungen: Im Süden verläuft der Rhein, bzw. der Schiersteiner Hafen mit Liegeplätzen für Privatboote, am Ufer Bürogebäude der Schufa Holding AG (außerhalb des Gewerbegebietes, im Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche – Planung dargestellt); im Norden liegt das Gewerbegebiet Alte Schmelze; östlich wird das Gewerbegebiet durch die A 643 begrenzt, hinter der sich das Gewerbegebiet Rheinfeld erstreckt; westlich grenzt durchgehende Wohnbebauung des Stadtteils Schierstein an



Flächenpotenziale: größere Brachfläche (ca. 2,5 ha) im Südosten des Gewerbegebietes; ansonsten keine Potenzialflächen vorhanden



Eigenumsstrukturen: Privateigentum, keine Flächen im städtischen Besitz



aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: keine



Gewerbefremde Nutzungen: Einzelhandelsbetriebe (u.a. Netto Lebensmitteldiscounter, RuckZuck Bodenoutlet, Tedi Non-Food-Discounter) und Fast-Food-Restaurants (Kikeri Muh, Subway) im Fachmarktzentrum an der Äppelallee

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

4. Schierstein – Osthafen



A. + E. Fischer-Chemie GmbH & Co. KG (GMA 2024)



Rückert Immobilien GmbH & Co. KG (GMA 2024)



Brachfläche östlich des Hafenwegs / südlich der Rheingaustraße
(westlich A 643, GMA 2024)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

5. Biebrich – Rheinfeld



Bearbeitung: GMA 2024; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps



Bearbeitung: GMA 2024
Kartengrundlage: © basemap.de / BKG April 2024



Lage und Erreichbarkeit: im südwestlichen Siedlungsgebiet der Stadt Wiesbaden bzw. im Südwesten des Ortsbezirk Biebrich gelegen; Lage in unmittelbarer Nähe zum Rhein, zwischen den beiden Hauptverkehrsachsen Rheingaustraße und Äppelallee; Nähe zum Schiersteiner Hafen; überörtliche Erreichbarkeit für Pkw-/ Lkw-Verkehr durch direkten Anschluss an die A 643 gewährleistet; innerörtliche Erschließung über Rheingaustraße und Äppelallee; Gewährleistung des ÖPNV-Anschlusses durch mehrere Bushaltestellen innerhalb des Gewerbegebietes (u.a. Anschluss an Buslinien 47, 74, E); mehrere weitere Gewerbegebiete in unmittelbarer Nachbarschaft (u.a. Alte Schmelze, Osthafen, Hagenauer Straße / Äppelallee)



Flächenumfang: ca. 250.000 m² / 25,0 ha



Planungsrechtlicher Status: Im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt; Bebauungsplan „1968 / 04 Rheinfeld im Ortsbezirk Biebrich“, Art der baulichen Nutzung größtenteils Gewerbegebiet; Teilbereiche wurden durch die Bebauungspläne 1976/01 und 1984/01 überplant (Art der baulichen Nutzung ebenfalls Gewerbegebiet)



Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: historisch gewachsenes, größeres Gewerbegebiet mit z.T. flächenintensiven Gewerbe- und Bürogebäuden (prägend ist v.a. die Zentrale der Nassauischen Sparkasse im Zentrum des Gewerbegebietes); v.a. im Bereich Carl-Bosch-Straße / Zaberner Straße / Otto-Wallach-Straße liegt der Fokus eindeutig auf Kfz-Reparatur und -handel; im Nordwesten größere autokundenorientierte Einzelhandelsagglomerationen mit diversen Fachmarktangeboten (siehe gewerbefremde Nutzungen); im Nordosten grenzt das Klärwerk Biebrich an; größere Gewerbehallen an der Rheinhüttenstraße



Leitunternehmen und betriebliche Prägung: Niederlassung der Nassauischen Sparkasse, Karl + Co. GmbH & Co.KG (BMW und MINI Autohaus), RHEINHÜTTE Pumpen GmbH (Maschinenbauunternehmen), Renault Wiesbaden Enders Automobile + Service GmbH & Co. KG (Renaulthändler), Kreussler Pharma (Pharmaunternehmen, an Gewerbegebiet angrenzend), J.N. Köbig GmbH (Baufachhandel), Maler-Einkauf Süd-West (Farbenfachgeschäft), UNI ELEKTRO Fachgroßhandel GmbH & Co. KG (Elektrogroßhandel), diverse Einzelhandelsbetriebe (u.a. TK Maxx, Norma Lebensmitteldiscounter, dm Drogeriemarkt, BabyOne Babyfachmarkt)



Umfeldnutzungen: Sonderstandort Äppelallee (u.a. mit Einkaufszentrum Äppelallee-Center und Möbelhaus XXXL) im Nordwesten; Klärwerk Biebrich und Schulen (Freie Waldorfschule Wiesbaden, Otto-Stückrath-Schule) im Nordosten; Wohnsiedlungen im Osten und Südosten; weitere gewerbliche Nutzungen im Südwesten; Autobahn A 643 im Westen



Flächenpotenziale: innerhalb des Gewerbegebietes mehrere kleinere bis mittelgroße Baulücken und untergenutzte (Stellplatz-)flächen mit einem Flächenpotenzial von insgesamt ca. 2,5 ha; hier gewisse Nachverdichtung z.B. durch Stapelung von Stellplatzflächen möglich



Eigentumsstrukturen: Privateigentum, keine Flächen im städtischen Besitz



aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: keine



Gewerbefremde Nutzungen: Fachmarkttagglomerationen mit diversen z.T. großflächigen Einzelhandelsbetrieben (u.a. mit TK Maxx, dm, Norma, Takko, BabyOne), kleinere Fitnessstudios

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

5. Biebrich – Rheinfeld



Niederlassung der Nassauischen Sparkasse (GMA 2024)



RHEINHÜTTE Pumpen GmbH (GMA 2024)



Fachmarktzentrum an der Otto-Wallach-Straße (u.a. mit Decathlon, dm, Norma, Takko; GMA 2024)



Wiepa Bürofachmarkt (Bildvordergrund) und BKS Werbesysteme (Bildhintergrund; GMA 2024)



Teilfläche des Autohauses Karl + Co an der Otto-Wallach-Straße (GMA 2024)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

6. Biebrich – Hagenauer Straße/Äppelallee



Bearbeitung: GMA 2024; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps



Bearbeitung: GMA 2024
Kartengrundlage: © basemap.de / BKG April 2024



Lage und Erreichbarkeit: zentrale Lage im Ortsbezirk Biebrich im Süden von Wiesbaden; innerstädtische Erschließung über Äppelallee und Hagenauer Straße; überörtliche Erreichbarkeit durch nahegelegenen Anschluss Biebrich an A 66 gewährleistet; ÖPNV-Anschluss wird durch direkt im Osten des Gewerbegebietes anschließende Haltestelle Wiesbaden-Biebrich (RB10, RE9) sowie mehrere Bushaltestellen entlang der Hagenauer Straße (Buslinien 47, 74) und Äppelallee (Buslinien 47, E47) sichergestellt



Flächenumfang: laut aktuellem FNP von 2010 ca. 185.000 m² / 18,5 ha



Planungsrechtlicher Status: Im FNP von 2010 als gewerbliche Baufläche dargestellt; Bebauungsplan „1984/01 Äppelallee - 1. Änderung im Ortsbezirk Biebrich“, Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet



Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: langgezogenes Gewerbegebiet mit einem deutlichen Übergewicht an Einzelhandelsnutzungen (v.a. entlang der Hagenauer Straße und im Bereich nördlich der Äppelallee / östlich der Hagenauer Straße); der Großteil der Gewerbebetriebe ist entlang der Paul-Friedländer-Straße (südlich der Bahntrasse) angesiedelt; hier dominieren v.a. flächenintensive Gewerbeimmobilien; Experimentierraum Bahnhofs.Quartier Biebrich im Bereich rund um den Bahnhof Wiesbaden-Biebrich



Leitunternehmen und betriebliche Prägung: Richter+Frenzel GmbH + Co. KG (Großhandel), Huhle Stahl- und Metallbau GmbH (Metallbauunternehmen), Raab Karcher (Baustoffhandel), F.O.L. GmbH (Lageranbieter), Strojimport GmbH (Maschinenhersteller), Gauer Daten- und Aktenvernichtungs GmbH (Aktenvernichtungsdienst), diverse Einzelhandelsbetriebe (siehe gewerbefremde Nutzungen)



Umfeldnutzungen: Bahntrasse und Haltestelle Wiesbaden-Biedrich (Norden / Osten); Bundeskriminalamt, Wohnsiedlungen und Kleingartenanlage (Süden); Sonderstandort Äppelallee / Standort für großflächigen Einzelhandel (Westen)



Flächenpotenziale: mit Ausnahme einer kleineren Brachfläche (ca. 0,2 ha) keine Nachverdichtungspotenziale vorhanden



Eigentumsstrukturen: Privateigentum, keine Flächen im städtischen Besitz



aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: Experimentierraum Bahnhofs.Quartier Biebrich: Erstellung eines integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes (IEHK); begrenzt wird der Experimentierraum durch die Äppelallee im Süden, die Bahn im Norden und die Hagenauerstraße im Westen; geplant ist die Umnutzung des Gewerbegebiets zu einer Wohnbaufläche (MI/MU) im Sinne eines urbanen, inklusiven 15-Minuten Stadtteils



Gewerbefremde Nutzungen: Einzelhandelsbetriebe (u.a. Fressnapf, dm, Deichmann, Penny, Action, Adler Modemärkte, Deiters, Siems Schuhcenter), Sport- und Freizeiteinrichtungen (u.a. Fun Fabrik Bowlingcenter, clever fit Fitnessstudio, Kieser Fitnessstudio, Spielhalle), Fast-Food-Restaurants (Burger King, Haus des Döners)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

6. Biebrich – Hagenauer Straße/Äppelallee



Huhle Stahl- und Metallbau GmbH (GMA 2024)



Richter+Frenzel Großhandel (GMA 2024)



Gauer Daten- und Aktenvernichtungs GmbH (GMA 2024)



F.O.L. GmbH / Lageranbieter (GMA 2024)



Fachmarktstandort an der Hagenauer Straße (u.a. mit Penny, Deichmann, dm; GMA 2024)



Brachfläche an der Ecke Paul-Friedländer-Straße (südlich der Bahntrasse; GMA 2024)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

7. Biebrich – Teuerborn



Bearbeitung: GMA 2024; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps



Bearbeitung: GMA 2024
Kartengrundlage: © basemap.de / BKG April 2024



Lage und Erreichbarkeit: Lage im südlichen Siedlungsgebiet der Stadt Wiesbaden, zentral im Ortsbezirk Biebrich; eingekeilte Lage zwischen A 66 im Norden und Bahntrasse im Süden; Pkw- / Lkw-Erreichbarkeit nur über die Erich-Ollenhauer-Straße möglich; über Tannhäuser Straße besteht Anschluss an die Autobahn A 66; stark ausbaufähige innere Erschließung des Gewerbegebietes (rückwärtige Bereiche derzeit nur über enge Zufahrtswege zu erreichen); Anschluss an die Regionalbahnen der HLB und VIAS (RB10, RE9) über den nahegelegenen Bahnhof Wiesbaden-Biebrich



Flächenumfang: ca. 49.000 m² / 4,9 ha; zuzüglich Erweiterungsfläche „westlich Teuerborn“ (rd. 2,9 ha)



Planungsrechtlicher Status: im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt; derzeit kein Bebauungsplan vorhanden (Bewertung nach § 34 BauGB)



Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: Prägung des östlichen Bereiches durch verschiedene Unternehmen des Lebensmittelgroßhandels (insb. Obst & Gemüse); im westlichen Bereich befinden sich verschiedene vereinzelte Wohnnutzungen, sowie von Biebricher Tanzverein genutzte Räumlichkeiten, Abstellflächen und Kleingärten; insgesamt kaum geordnete Strukturen erkennbar, teilweise stark verwahrlostes Erscheinungsbild



Leitunternehmen und betriebliche Prägung: vierlande GmbH (Lebensmittel-Großhandel), Pro'n fresh (Lebensmittelgroßhandel), Bucak Früchte (Lebensmittelgroßhandel), Scholl & Knapp GmbH (Lebensmittelgroßhandel), Brosan GmbH (Brand- und Wasserschadensanierung)



Umfeldnutzungen: Im Süden verläuft die Bahntrasse (daran angrenzend Haltestelle Wiesbaden-Biebrich); östlich der Erich-Ollenhauer-Straße schließt sich ein Wohngebiet mit einer Schule und einer Kirche an; im Norden wird das Gebiet durch die A 66 begrenzt; im Westen erstrecken sich mehrere Kleingärten und landwirtschaftlich genutzte Flächen



Flächenpotenziale: Derzeit sind keine kurzfristig aktivierbaren Flächenpotenziale vorhanden, lediglich im Süden des Gebietes liegt eine untergenutzte Fläche (ca. 0,7 ha) die perspektivisch als mögliche Potenzialfläche in Betracht käme; die Erweiterungsfläche „westlich Teuerborn“ (rd. 2,7 ha) ist derzeit von einer Kleingartenanlage belegt, perspektivisch ist hier eine gewerbliche Nutzung jedoch möglich; westlich daran grenzen weitere Freiflächen an, welche langfristig für Gewerbenutzungen zur Verfügung stehen könnten; aufgrund der eingekeilten Lage zwischen A 66 und Bahntrasse dürfte die Erschließung des Gebietes jedoch recht aufwendig sein



Eigentumsstrukturen: Privateigentum, keine Flächen im städtischen Besitz



aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: Experimentierraum Bahnhofs.Quartier Biebrich: Erstellung eines integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes (IEHK) mit Ziel der Entwicklung des Areals zu einem funktionalen und qualitativ hochwertigen Gewerbebestandort, unter Berücksichtigung und Erhalt bestehender real-gewerblicher Nutzungen; darüber hinaus sieht der **Verkehrsentwicklungsplan 2030** mit Maßnahme (M10: Fortsetzung Hagenauer Straße / Erich-Ollenhauer Straße) die Schaffung einer neuen Verkehrsführung im Sinne einer Unterführung für den Kfz- und sonstigen Verkehr zur Verbindung der Hagenauer Straße und Erich-Ollenhauer-Straße vor; erste Untersuchungen haben die Möglichkeit zur Erschließung eines erweiterten Gewerbegebietes über diese sowie die Gibber Straße positiv geprüft



Gewerbefremde Nutzungen: CrossFit Wiesbaden, Afghanisch islamischer Kulturverein Wiesbaden, Tanz-Club Blau-Orange e. V. Wiesbaden, Kleingärten im Westen des Gebietes

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

7. Biebrich – Teuerborn



Scholl & Knapp Obst- und Gemüsegroßhandel (GMA 2024)



vierlande GmbH / Lebensmittelgroßhandel (GMA 2024)



Grünfläche westlich der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes Teuerborn (zwischen A 66 im Norden und Bahntrasse im Süden; GMA 2024)



Abstellfläche (Gehrmann Baumpflege) nördlich der Bahntrasse (GMA 2024)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

8. Biebrich – Henkellsfeld (Henkell & Co. Sektkellerei)



Bearbeitung: GMA 2024; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps



Bearbeitung: GMA 2024
Kartengrundlage: © basemap.de / BKG April 2024



Lage und Erreichbarkeit: Lage im Süden Wiesbadens im Osten des Ortsbezirks Biebrich, Pkw- / Lkw-Erreichbarkeit über die Biebricher Allee; direkter Autobahnanschluss an A 66; Anschluss an das Busnetz über die Haltestelle Landesdenkmal (Linien 4, 14, 38, E, E14, N3)



Flächenumfang: ca. 101.000 m² / 10,1 ha



Planungsrechtlicher Status: Im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt; Bebauungsplan „1968 / 01 Henkell im Ortsbezirk Biebrich“, Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet



Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: Das gesamte Gelände wird von der Henkell & Co. Sektkellerei KG als Firmensitz und Produktionsstätte genutzt; im Westen des Geländes befindet sich das repräsentative Hauptgebäude der Sektkellerei, ein schlossartiges, im klassizistischen Stil gehaltenes Bauwerk; im östlichen Bereich befinden sich die Produktions- und Lagerstätten



Leitunternehmen und betriebliche Prägung: Henkell & Co. Sektkellerei KG (Sektkellerei)



Umfeldnutzungen: Im Norden und Westen grenzt das Gebiet an Wohnviertel; im Süden wird es durch die Autobahn 66 begrenzt; im Osten trennt ein Waldstück das Betriebsgelände vom Wiesbadener Hauptklärwerk



Flächenpotenziale: keine nennenswerten Flächenpotenziale für eine Erweiterung der Sektkellerei auf dem eigenen Betriebsgelände vorhanden



Eigenumsstrukturen: Privateigentum, keine Flächen im städtischen Besitz



aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: keine



Gewerbefremde Nutzungen: keine

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

8. Biebrich – Henkellsfeld (Henkell & Co. Sektkellerei)



Henkell & Co. Sektkellerei (GMA 2024)



Henkell & Co. Sektkellerei / LKW-Zufahrt (GMA 2024)



Henkell & Co. Sektkellerei (GMA 2024)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

9. Südost – Mainzer Straße



Bearbeitung: GMA 2024; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps



Bearbeitung: GMA 2024
Kartengrundlage: © basemap.de / BKG April 2024



Lage und Erreichbarkeit: zentrale Lage im Siedlungsgebiet der Stadt Wiesbaden im Süden des Ortsbezirks Südost; überörtliche und örtliche Erreichbarkeit für Pkw-/ Lkw-Verkehr durch direkten Anschluss an die A 66 und B 263 (Mainzer Straße) gewährleistet; Anschluss an das Busnetz über die nördlich gelegene Haltestelle Freizeitbad/Velvets Theater am Siegfriedring



Flächenumfang: ca. 55.000 m² / 5,5 ha



Planungsrechtlicher Status: Im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt; Bereich nördlich der Bahntrasse : Bebauungsplan „2022 / 01 Mainzer Straße Bereich C südlich des Siegfriedrings“, Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet / SO Einzelhandel; Bereich südlich der Bahntrasse: Bebauungsplan „1972 / 01 Spelzmühlweg“, Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet und Flächen für den Gemeinbedarf, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: kein zusammenhängendes Gewerbegebiet, Teilbereiche werden durch Verkehrsachsen voneinander getrennt; überwiegend kleinteilige Gewerbenutzungen, durchsetzt mit Einzelhandelsnutzungen (Lebensmitteldiscountern) in den Zwischenlagen; Fokus liegt auf Kfz-Handel/ -Werkstätten; Porsche Autohaus als prägender Leitbetrieb im Südosten des Gewerbegebietes



Leitunternehmen und betriebliche Prägung: Porsche Zentrum Wiesbaden (Autohändler), Reifen Müller GmbH & Co. KG (Reifengeschäft), DTM Print GmbH (Druckerei), diverse Kfz-Werkstätten



Umfeldnutzungen: Bahntrasse im Süden und Westen; weitere gewerbliche Nutzungen entlang der Mainzer Straße (B 263) im Norden; überwiegend Wohnnutzungen im Osten



Flächenpotenziale: zwei kleinere untergenutzte Flächen im Osten des Gewerbegebietes mit einem Flächenpotenzial von insgesamt ca. 0,5 ha



Eigenumsstrukturen: Privateigentum, keine Flächen im städtischen Besitz



aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: keine



Gewerbefremde Nutzungen: Fitnessstudio, Kleinkunsthöhne, Sozialeinrichtung (Heilsarmee)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

9. Südost – Mainzer Straße



Reifen Müller GmbH & Co. KG (GMA 2024)



Untergenutzte Fläche und Porsche Zentrum Wiesbaden im Bildhintergrund (GMA 2024)



Untergenutzte Fläche an der Angelika-Thiels-Straße (GMA 2024)



Lidl und Aldi Süd Lebensmitteldiscounter (GMA 2024)

10. Biebrich / Mainz-Amöneburg – Industriepark Wiesbaden (Kalle Albert) / Dyckerhoff Zementwerk



Bearbeitung: GMA 2024; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps



Bearbeitung: GMA 2024
Kartengrundlage: © basemap.de / BKG April 2024



Lage und Erreichbarkeit: Lage im Süden Wiesbadens in den Ortsbezirken Wiesbaden-Biebrich und Mainz-Amöneburg; direkte Nähe zum Rhein mit eigener Hafenanlage; eigener Bahnanschluss mit Abzweig neben Bahnhof Wiesbaden-Ost; überörtliche Erreichbarkeit für Pkw und Lkw durch Anschluss an A 66 und A 671; innerhalb Wiesbaden Anbindung über Kasteler Straße bzw. Wiesbadener Landstraße (Einfahrt über Tor Nord, Kasteler Straße); Anschluss an das ÖPNV-Netz über Bahnhof Wiesbaden-Ost (u.a. RB33, S1, S8, S9) sowie Bushaltestelle Wiesbaden-Biebrich Bahnhof (Linien 6, 33) und mehrere Haltestellen um den Industriepark; Gewerbegebiete Unterer Zwerchweg und Wiesbadener Landstraße in unmittelbarer Nähe; Werksgelände der Dyckerhoff (Zementwerk) im Südosten des Gewerbegebietes (nicht Teil des Industrieparks)



Flächenumfang: ca. 1.242.000 m² / 124,2 ha (größtes Gewerbegebiet in Wiesbaden); davon entfallen ca. 96.000 m² / 96 ha auf den Industriepark Wiesbaden (Kalle Albert), die restliche Fläche entfällt auf das Dyckerhoff Zementwerk im Südosten des Gewerbegebietes sowie kleinere Teilbereiche im Nordwesten, jenseits der Bahntrasse (siehe Luftbild links)



Planungsrechtlicher Status: Im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt; Teilabschnitt im Zentrum des Industrieparks: Bebauungsplan „1985 / 01 Albertstraße in Mainz-Kastel, Stadtteil Amöneburg“, Art der baulichen Nutzung **Industriegebiet**; Bereich westlich der Glarusstraße: Bebauungsplan „2010 / 01 Grünzug Industriepark“, Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet, SO Verwaltung; Bereich östlich der Wiesbadener Landstraße: Bebauungsplan „1980 / 01 Wiesbadener Landstraße“, Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet, Mischgebiet; restliche Teilbereiche (u.a. Werksgelände von Dyckerhoff): kein Bebauungsplan vorhanden (Bewertung nach § 34 BauGB)



Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: Zweiteilung des Gewerbegebietes in den Industriepark Wiesbaden (Kalle Albert) im Nordwesten und das Gelände des Zementwerks Dyckerhoff im Südosten; größtes Gewerbegebiet Wiesbadens mit langer Historie (die Anfänge des Industrieparks gehen auf Mitte des 19. Jahrhunderts zurück); mittelständisch geprägter Industriepark mit einem Mix aus großen produzierenden Unternehmen und kleineren Unternehmen (z.T. aus dem High-Tech-Bereich); insgesamt 75 Unternehmen mit ca. 5.800 Beschäftigten; Branchenschwerpunkt chemische Produktion; Mix aus modernen Fabrikgebäuden und Backsteinbauten; weiterhin hohe Bautätigkeit innerhalb des Industrieparks (diverse Sanierungen, Erweiterungen, Neuansiedlungen, Umnutzungen) gegeben



Leitunternehmen und betriebliche Prägung: im Industriepark: InfraServ GmbH & Co. Wiesbaden KG (ISW, Betreibergesellschaft), InfraServ Wiesbaden Technik GmbH & Co. KG (ISW-Tochtergesellschaft, Industriedienstleister); Allnex Germany GmbH, Archroma Germany GmbH, Catexel Production GmbH, Dymax Europe GmbH, ECO3 GmbH, Kalle GmbH, Mann & Hummel Water & Fluid Solutions GmbH, Merck Performance Materials GmbH, Mitsubishi Polyester Film GmbH, SE Tylose GmbH & Co. KG, Sterigenics Germany GmbH
außerhalb des Industrieparks (im Südosten des Gewerbegebietes): Dyckerhoff Zementwerk



Umfeldnutzungen: Im Süden verläuft der Rhein; im Westen überwiegend Wohnnutzungen; im Norden / Nordosten verläuft die Bahntrasse; südöstlich des Dyckerhoff Zementwerkes grenzt ein Wohngebiet an



Flächenpotenziale: im Industriepark: einige kleinere Freiflächen (größte ca. 0,6 ha) aktuell in der Vermarktung; dazu verschiedene Brownfield-Entwicklungen (bis zu ca. 1,6 ha) sowie vereinzelt vakante Büro- und Laborflächen; gleichzeitig hohe Flächennachfrage der bereits ansässigen Betriebe; außerhalb des Industrieparks: keine Flächenpotenziale vorhanden



Eigenumsstrukturen: im Industriepark Privateigentum, keine Flächen im städtischen Besitz; Flächen des ehem.- Dyckerhoff-Hochhauses, Maschinenhalle und Tennisplätze gehören der SEG; diese plant dort einen Bürostandort und ggf. Ergänzungsbau



aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: im Industriepark: Neubau einer Produktionsanlage auf ca. 1,5 ha, Erweiterungsmaßnahmen verschiedener Standortkunden innerhalb der Bestandsflächen, Kernsanierung oder Neubau verschiedener Laborgebäude in Projektierung



Gewerbefremde Nutzungen: keine

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

10. Biebrich / Mainz-Amöneburg – Industriepark Wiesbaden (Kalle Albert) / Dyckerhoff Zementwerk



Industriepark Wiesbaden mit biologischer Abwasserreinigung auf der Rheininsel Petersaue; rechts angrenzend das Dyckerhoff-Werk (Foto: InfraServ Wiesbaden)



Neues Gas- und Dampfturbinenkraftwerk (GuD-Kraftwerk) im Industriepark Wiesbaden (2022 in Betrieb genommen; Foto: InfraServ Wiesbaden)



Reaktortürme der biologischen Abwasserreinigungsanlage des Industrieparks Wiesbaden auf der Rheininsel Petersaue (Foto: InfraServ Wiesbaden)



Ein- und Ausfahrt des Industrieparks Wiesbaden über „Tor Nord“ in der Kasteler Straße mit Anschluss an das öffentliche Bahnnetz ((Foto: InfraServ Wiesbaden).



Hafenanlage des Industrieparks Wiesbaden mit der betrieblich genutzten „Kalle-Brücke“ zur Abwasserreinigung auf der Rheininsel Petersaue (Foto: InfraServ Wiesbaden)



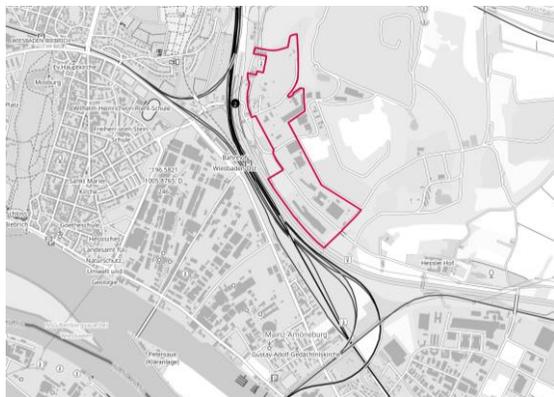
Im InfraServ Wiesbaden Bildungszentrum im Industriepark Wiesbaden werden parallel etwa 300 Auszubildende in mehr als 20 Berufen ausgebildet (Foto: InfraServ Wiesbaden)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

11. Biebrich / Mainz-Amöneburg – Unterer Zwerchweg



Bearbeitung: GMA 2024; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps



Bearbeitung: GMA 2024
Kartengrundlage: © basemap.de / BKG April 2024



Lage und Erreichbarkeit: Lage im südlichen Siedlungsgebiet der Stadt Wiesbaden im Südosten des Ortsbezirks Biebrich (westlicher Teilbereich des Gewerbegebietes) bzw. im Nordwesten des Ortsbezirks Mainz-Amöneburg (östlicher Teilbereich des Gewerbegebietes), innerörtliche Pkw- / Lkw-Erschließung über die Mainzer-Straße bzw. den Ferdinand-Knettenbrech-Weg aus westlicher Richtung (Ortsbezirk Biebrich); einzige Zufahrt zum Gebiet über Amöneburger Kreisel; nächstgelegener Autobahnanschluss liegt ca. 1,3 km weiter nordwestlich (A 66, Anschlussstelle Wiesbaden-Biebrich); ebenfalls in Reichweite befinden sich die Autobahn A 671 sowie die Bundesstraße B 455); Anschluss an den regionalen Bus-/ Bahnverkehr über den nahegelegenen Bahnhof Wiesbaden Ost (RB33, S1, S8, S9) sowie die Buslinie 34



Flächenumfang: ca. 420.000 m² / 42,0 ha (drittgrößtes Gewerbegebiet in Wiesbaden)



Planungsrechtlicher Status: Im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt; südlicher Teilbereich: Bebauungsplan „1993 / 02 Abfallverwertungszentrum im Ortsbezirk Kastel“, Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet / Fläche für den Gemeinbedarf; nördlicher Teilbereich: Bebauungsplan „1981 / 01 Müllzerkleinerungsanlage im Ortsbezirk Biebrich“, Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet, Baugrundstücke/ Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von festen Abfallstoffen & Baugrundstück für Versorgungsanlagen



Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: Das weitläufige Gebiet ist v.a. durch emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe, Abfallentsorgung / -verarbeitung und die Energieindustrie geprägt; die Bebauung und Parzellierung fällt sehr großflächig aus; ein Großteil der Flächen wird zur Verarbeitung und Lagerung von Schuttgütern oder Abstellung von Fahrzeugen genutzt; im Osten grenzt die Deponie Dyckerhoffbruch (ehem. Kalksteinbruch) an



Leitunternehmen und betriebliche Prägung: Knettenbrech + Gurdulic Service GmbH & Co. KG (Entsorgungsunternehmen), Deutsche Asphalt GmbH (Asphaltmischanlage Wiesbaden), ELW - Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden (Entsorgungsunternehmen), UNIKA Kalksandsteinwerk Wiesbaden GmbH & Co. KG (Baustoffwerk), FedEx Express Deutschland GmbH (Versanddienstleister), historische Wuth'sche Brauerei (Eventlocation)



Umfeldnutzungen: Im Süden und Westen wird das Gebiet durch die A 671 und Eisenbahnlinien begrenzt; im Norden grenzt eine kleine Waldfläche und die A 66 an; im Osten erstreckt sich das Gelände der Deponie Dyckerhoffbruch



Flächenpotenziale: Im Südwesten liegen am Zwerchweg drei mögliche Potenzialflächen (eins davon grenzt an das Gewerbegebiet an) mit einem Flächenpotenzial von insgesamt ca. 4,1 ha, die derzeit gänzlich ungenutzt und durch Buschwerk bewachsen sind; z.T. jedoch etwas abschüssig; Teil davon ist ein freies Grundstück für ELW Erweiterung, Abfallwirtschaft, DBW



Eigentumsstrukturen: zwei der drei Flächen (summiert ca. 3,7 ha) im Besitz der LHW, eine Fläche (rd. 0,5 ha) in Privateigentum



aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: Im Osten des Gebietes entsteht derzeit das Müllheizkraftwerk Wiesbaden



Gewerbefremde Nutzungen: keine

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

11. Mainz-Amöneburg – Unterer Zwerchweg



FedEx HUB Rhein-Main und Niederlassung Wiesbaden (GMA 2024)



Betriebsgelände der KNETTENBRECH + GURDULIC Metallrecycling GmbH (GMA 2024)



Müllheizkraftwerk Wiesbaden (im Bau); GMA 2024)



ESWE BioEnergie GmbH (GMA 2024)



Gewerboneubauten am Hambuschweg (GMA 2024)



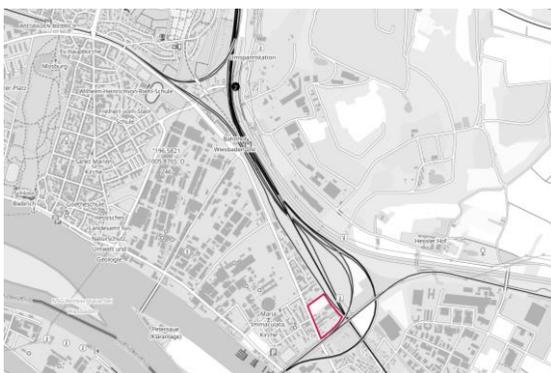
Brachfläche südwestlich Unterer Zwerchweg (GMA 2024)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

12. Mainz-Amöneburg – Wiesbadener Landstraße



Bearbeitung: GMA 2024; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps



Bearbeitung: GMA 2024
Kartengrundlage: © basemap.de / BKG April 2024



Lage und Erreichbarkeit: Lage im Süden Wiesbadens im Südosten des Ortsbezirks Mainz-Amöneburg, Pkw- / Lkw-Erreichbarkeit über die Wiesbadener Straße; kein Autobahnanschluss in näherer Umgebung ; ÖPNV-Anschluss über Bushaltestelle Dyckerhoffstraße (Buslinien 6, 9, 33, E)



Flächenumfang: ca. 50.000 m² / 5,0 ha



Planungsrechtlicher Status: Im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt; Bebauungsplan „1980 / 01 Wiesbadener Landstraße im Ortsbezirk Kastel“, Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet



Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: Das kleine Gewerbegebiet an der Wiesbadener Landstraße wird durch einen in die Jahre gekommenen Gewerbepark geprägt, in dem ausschließlich Kleinstbetriebe ansässig sind; insgesamt wirkt das Areal gering frequentiert, unstrukturiert und veraltet; der südliche Bereich ist durch eine größere Abstellfläche für Autos und Schrott gekennzeichnet; im Norden befindet sich ein größeres unbebautes Grundstück (siehe Flächenpotenziale)



Leitunternehmen und betriebliche Prägung: RollsRein Selfstorage GmbH (Lageranbieter), Blue Clean GmbH (Hausreinigungsdienst)



Umfeldnutzungen: Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Wiesbadener Landstraße finden sich vereinzelte weitere gewerbliche Nutzungen, dahinter setzt Wohnbebauung ein; im Südosten und Nordosten wird das Gebiet durch eine Bahntrasse begrenzt; im Norden schließen weitere gewerbliche Nutzungen an



Flächenpotenziale: kleinere Restgrundstücke in den Randlagen (insgesamt ca. 0,3 ha); im Süden finden derzeit Abrissarbeiten statt, eventuell ergeben sich dort langfristig ebenfalls Potenziale; die größere Grünfläche im Norden steht kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung (hier Errichtung einer Interims-KITA der AWO, befristet für die nächsten fünf Jahre vorgesehen, siehe unten)



Eigenumsstrukturen: Die Fläche der Interims-KITA der AWO im Norden ist im städtischen Besitz; restliche Flächen sind Privateigentum



aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: Zwischennutzung durch eine AWO-KITA im Norden, zeitlich befristet auf fünf Jahre (im Container-Bau, da es sich um einen temporären Ausweichstandort handelt)



Gewerbefremde Nutzungen: Spielhalle, Sushi Restaurant, Billardverein Schierstein e.V., Interims-KITA der AWO (bis 2028 / 2029)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

12. Mainz-Amöneburg – Wiesbadener Landstraße



Kleingewerbe im Gewerbegebiet Wiesbadener Landstraße (GMA 2024)



Kleinlager Mietservice (GMA 2024)



Abstellfläche im Südwesten des Gewerbegebietes



Grünfläche und Grundstück der vorgesehenen AWO-KITA an der Wiesbadener Landstraße (GMA 2024)



Zu vermietende Kleinlagerflächen (GMA 2024)



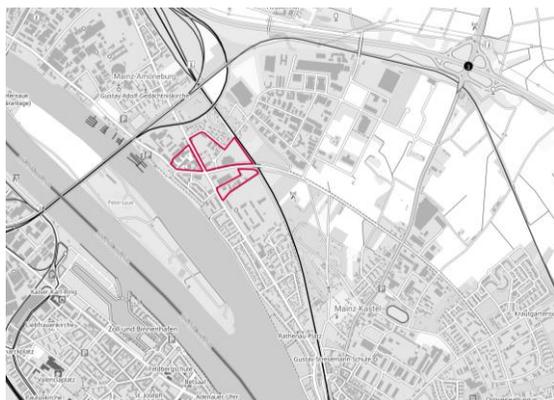
Abstellplatz (GMA 2024)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

13. Mainz-Kastel – Wiesbadener Str. / Biebricher Str. / Otto-Suhr-Ring



Bearbeitung: GMA 2024; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps



Bearbeitung: GMA 2024
Kartengrundlage: © basemap.de / BKG April 2024



Lage und Erreichbarkeit: im südöstlichen Siedlungsgebiet der Stadt Wiesbaden im Nordwesten des Stadtteils Mainz-Kastel gelegen, Pkw- / Lkw-Erreichbarkeit über die Wiesbadener Straße, Biebricher Straße und den Otto-Suhr-Ring, der zur B 455 führt (von dort aus Anschluss an A 671 möglich); Anschluss an das Busnetz über die Haltestelle Mudra Kaserne (u.a. Buslinien 9, 6, 33)



Flächenumfang: ca. 113.000 m² / 11,3 ha



Planungsrechtlicher Status: Im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt; Bebauungspläne „1984 / 02 Biebricher Straße“, „1994 / 01 Wiesbadener Straße / Petersweg - 1. Änderung - Westteil im Ortsbezirk Kastel“ und „2003 / 01 Biebricher Straße – 1. Änderung, An der Helling“, Art der baulichen Nutzung jeweils Gewerbegebiet



Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: von Wohngebieten umgebenes, historisch gewachsenes kleineres Gewerbegebiet; Bereich am Otto-Suhr-Ring ist durch das Leitunternehmen Mietservice Beyer KG geprägt; darüber hinaus begrenzt sich die Nutzungsstruktur überwiegend auf kleinteilige Betriebe; hoher Anteil gewerbefremder Nutzungen; kein klassisches zusammenhängendes Gewerbegebiet aufgrund dazwischenliegender Verkehrsachsen und Fremdnutzungen (u.a. Feuerwache)



Leitunternehmen und betriebliche Prägung: Beyer Mietservice KG (Baumaschinenvermietung), PARTYLADEN Von Voss GmbH (Verkauf von Partyzubehör), Autowelt Wiesbaden (Autohandel), RL-Fundgrube Leißler GmbH (Sonderpostenmarkt)



Umfeldnutzungen: Südlich des Otto-Suhr-Rings befinden sich die Feuerwache und weitere gewerbliche Nutzungen; östlich wird das Gebiet durch eine Bahntrasse begrenzt; im Norden und Westen geht das Gebiet in Wohnbebauung über; im Nordwesten ist dazu die Direktion der Hessischen Bereitschaftspolizei ansässig; Umfeldnutzungen sind im Umbruch



Flächenpotenziale: Das Gewerbegebiet weist mehrere Baulücken bzw. untergenutzte Flächen auf, die als mögliche Potenzialflächen in Betracht kommen könnten; insgesamt konnte ein mögliches Nachverdichtungspotenzial von rd. 2,6 ha ermittelt werden



Eigenumsstrukturen: Fox Apartmenthaus im Besitz der SEG, ansonsten Privateigentum, keine weiteren Flächen im städtischen Besitz



aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept Wiesbadener Straße, beschlossen 2018; Planung eines gemischt-genutzten Quartiers (Clemens Areal 2,6 ha)



Gewerbefremde Nutzungen: Einzelhandelsbetriebe (Partyladen, Möbelgeschäft Crow'n'Crow, Sonderpostenmarkt RL Fundgrube), Hotel Alina, Königreichssaal Jehovas Zeugen, Fox Apartmenthaus, Fastfood-Restaurant, Dentallabor

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

13. Mainz-Kastel – Wiesbadener Str. / Biebricher Str. / Otto-Suhr-Ring



BEYER-Mietservice KG (Mietservice für Arbeitsbühnen, Stapler, Krane und Baumaschinen; GMA 2024)



Abstellfläche der BEYER-Mietservice KG (GMA 2024)



FOX Apartmenthaus mit Kleingewerbe im EG (GMA 2024)



Untergenutzte Abstellfläche westlich der Wiesbadener Straße (GMA 2024)



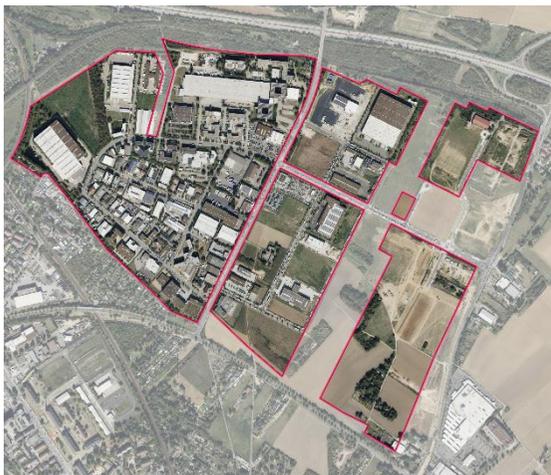
Untergenutzte Abstellfläche am Christof-Ruthof-Weg (GMA 2024)



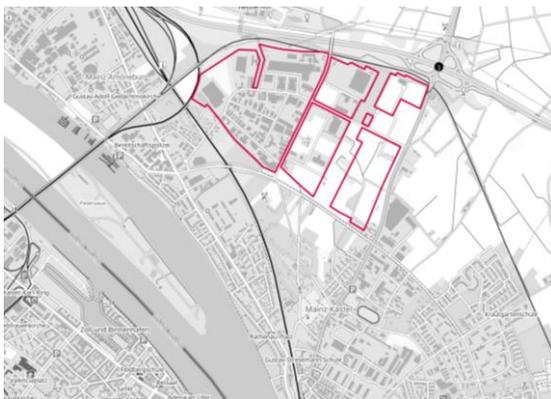
Untergenutzte Abstellfläche östlich der Wiesbadener Straße, südlich des Hotels Alina (GMA 2024)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

14. Mainz-Kastel – Petersweg



Bearbeitung: GMA 2024; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps



Bearbeitung: GMA 2024
Kartengrundlage: © basemap.de / BKG April 2024



Lage und Erreichbarkeit: Lage im Südosten Wiesbadens im Norden des Ortsbezirks Mainz-Kastel zwischen der Autobahn A 671, der Bundesstraße 455 und der Hauptverkehrsachse Otto-Suhr-Ring; innerörtliche Erschließung über Otto-Suhr-Ring und B 455; überörtliche Erreichbarkeit wird durch direkt angrenzenden Autobahnanschluss an die A 671 gewährleistet; Anschluss an das Busnetz über mehrere Bushaltestellen innerhalb des Gewerbegebietes (Buslinien 33,57 und 28); Nähe zu den umliegenden Gewerbegebieten Wiesbadener Landstraße, Wiesbadener Straße / Biebricher Straße / Otto-Suhr-Ring und Schmalweg



Flächenumfang: ca. 1.047.000 m² / 104,7 ha (zweitgrößtes Gewerbegebiet in Wiesbaden), davon städtische Flächen im Umfang von ca. 1,9 ha



Planungsrechtlicher Status: Im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt; westlicher Teil (bis Anna-Birle-Straße): Bebauungsplan „1994 / 01 Wiesbadener Straße / Petersweg - 1. Änderung - Westteil im Ortsbezirk Kastel“, Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet, östlicher Teil: Bebauungsplan „2001 / 01 Wiesbadener Straße / Petersweg - 1. Änderung - Gebiet östlich der Anna-Birle-Straße im Ortsbezirk Kastel“, Art der baulichen Nutzung überwiegend Gewerbegebiet



Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: flächenseitig zweitgrößtes Gewerbegebiet Wiesbadens; älterer **westlicher Teil** komplett erschlossen und größtenteils bebaut (nur noch wenige Freiflächen vorhanden); hier mittlere bis größere Gewerbebetriebe /-hallen ohne konkreten Branchenschwerpunkt existent; prägend ist eine Brachfläche einer ehemaligen Gewerbehalle nördlich der Peter-Sander-Straße; weitere flächenintensive Gewerbenutzungen, sind z.B. das Lager der Henkell & Co. Sektellerei KG oder das Deutsche Post Briefzentrum; mehrere Bürogebäude (teilweise leerstehend) vorhanden; **östlicher neuerer Teilbereich** (insbesondere im Süden) zu großen Teilen noch unbebaut und teilweise noch nicht erschlossen; im Norden diverse Gewerbeneubauten mit einem Schwerpunkt auf Logistik; z.T. Bauaktivitäten zu erkennen; Planung eines Rechenzentrums



Leitunternehmen und betriebliche Prägung: Henkell & Co. Sektellerei KG (Weingroßhändler und –Importeur / Lager), Deutsche Post Briefzentrum, Will GmbH (Bäderstudio), Parker Hannifin GmbH (Maschinenbauunternehmen), Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung, Ernst Frankenbach GmbH (Spedition), MAN Truck & Bus Niederlassung Wiesbaden (Lkw-Werkstatt), Mühlberger GmbH (Großhandel), YES Multi Logistics Center (Logistikdienst), Picnic Wiesbaden Hub (Lebensmittel-Lieferservice), SOPRO Bauchemie, Geiger, biokaiser GmbH Produktion (Herstellung von Backwaren)



Umfeldnutzungen: Bahntrasse und A 671 im Norden; B 455 und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten (jenseits der B 455); Otto-Suhr-Ring, Kleingartenanlagen und Freiflächen im Süden; Bahntrasse, Kleingartenanlage und Freiflächen im Westen



Flächenpotenziale: mit Ausnahme einer größeren Vorratsfläche zwischen dem Lager der Henkell & Co Sektellerei und dem Briefzentrum der Deutschen Post (ca. 5 ha) und einer kleineren Brachfläche (ca. 0,7 ha) nördlich der abgerissenen großen Gewerbehalle im rückwärtigen Bereich der Peter-Sander-Straße keine Nachverdichtungspotenziale im **westlichen Teil** des Gewerbegebietes vorhanden; ein Großteil des **östlichen Bereiches** ist hingegen noch unbebaut, hier ergeben sich weitläufige Flächenpotenziale, die jedoch mit Ausnahme von zwei städtischen Flächen für die Landespolizei vorgesehen sind (siehe aktuelle Maßnahmen / Planungen), dazu durchquert ein größerer Grünstreifen (laut FNP, siehe Luftbild oben links) das Gelände



Eigenumsstrukturen: städtische, denen eine gewerbliche Nutzung zugeführt werden kann, stehen aktuell im Umfang von ca. 1,9 ha zur Verfügung, restliche Freiflächen im Privateigentum bzw. für die Landespolizei vorgesehen



aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: im östlichen Bereich des Gewerbegebiet Petersweg ist nach aktuellem Stand die Errichtung eines Standortes der Landespolizei vorgesehen; an dem Standort sollen die hessische Bereitschaftspolizeipräsidium, das hessische Polizeipräsidium für Technik und die Hochschule für öffentliches Management und Sicherheit zusammengeführt werden



Gewerbefremde Nutzungen: Einzelhandelsbetriebe (u.a. internationale Supermärkte, Bäckerei), Hochschule des BKA, Bistro, Unterkunft für Geflüchtete auf Zeit

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

14. Mainz-Kastel – Petersweg



Lager der Henkel & Co. Sektellerei KG (GMA 2024)



Teilweise leerstehendes Bürogebäude an der Peter-Sander-Straße (GMA 2024)



Will Bäderstudio (GMA 2024)



Abriss der großen Gewerbehalle im Nordwesten des Gewerbegebietes (GMA 2024)



NetterVibration Maschinenbauunternehmen (GMA 2024)



MAN Truck & Bus Niederlassung Wiesbaden (neuer Standort, GMA 2024)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

14. Mainz-Kastel – Petersweg



YES Multi Logistics Center (GMA 2024)



vierlande GmbH / Lebensmittelgroßhandel (GMA 2024)



Picnic Wiesbaden Hub (GMA 2024)



Neubau Verwaltung, Laboratorien und Akademie an der Georg-Beatzel-Straße (GMA 2024)



Ackerflächen zwischen Ernst-Galonske-Straße, Georg-Beatzel-Straße, Otto-Suhr-Ring und B 455 (GMA 2024)



Vorratsfläche der Henkell & Co. Sektellerei KG an der Peter-Sander-Straße (östlich des Lagers der Henkell & Co. Sektellerei KG; GMA 2024)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

15. Mainz-Kastel – Schmalweg



Bearbeitung: GMA 2024; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps



Bearbeitung: GMA 2024
Kartengrundlage: © basemap.de / BKG April 2024



Lage und Erreichbarkeit: Lage im südöstlichen Siedlungsgebiet der Stadt Wiesbaden im Osten des Ortsbezirks Mainz-Kastel, Pkw- / Lkw-Erreichbarkeit über die B 455 bzw. den Otto-Suhr-Ring, in nördlicher Richtung Anschluss an A 671 möglich; Anschluss an das Busnetz über die nahegelegene Haltestelle Otto-Suhr-Ring (Buslinien 28, 33, 57, N7)



Flächenumfang: ca. 162.000 m² / 16,2 ha



Planungsrechtlicher Status: Im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt; Bebauungsplan „1968 / 01 Schmalweg im Ortsbezirk Kastel“, Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet; im nördlichen Bereich teilweise überplant durch Bebauungsplan „1976 / 01 Schmalweg - 1. Änderung im Ortsbezirk Kastel“ (Art der baulichen Nutzung ebenfalls Gewerbegebiet)



Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: Älteres, bereits in die Jahre gekommenes Gewerbegebiet; Mix aus größeren Lagerhallen, kleinteiligem Gewerbe und Einzelhandel (u.a. Zimmermann Sonderposten, United Furniture); gewisser Schwerpunkt in den Bereichen Kfz-Handel und Spedition / Logistik



Leitunternehmen und betriebliche Prägung: Ernst Frankenbach GmbH (Spedition & Transportlogistik), Autohaus Flackus + Maurer (Autohandel), Gustav Helmraht GmbH & Co. KG (Spedition & Transportlogistik)



Umfeldnutzungen: Südlich des Gewerbegebietes schließen mehrere Sportanlagen an; westlich und östlich geht das Gebiet in Wohnquartiere über; im Norden befindet sich neben landwirtschaftlich genutzten Flächen eine autokundenorientierte Einzelhandelsagglomeration (u.a. mit Hornbach, JYSK, Metro Großhandel)



Flächenpotenziale: innerhalb des gewachsenen Gewerbegebietes nur vereinzelte kleinere untergenutzte Flächen vorhanden (oft mit sehr schmalen Flächenzuschnitten); laut FNP 2010 ausgewiesene Erweiterungsfläche (ca. 1,0 ha) liegt nördlich des Otto-Suhr-Rings (östlich der Einzelhandelsagglomeration mit Hornbach); hier ist ein landwirtschaftlicher Betrieb (inkl. Hofladen) angesiedelt



Eigenumsstrukturen: Privateigentum, keine Flächen im städtischen Besitz



aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: keine



Gewerbefremde Nutzungen: diverse Gastronomiebetriebe (KFC, MC Donalds, Ni Hao China Bistro, Brauhaus Castel), Einzelhandelsbetriebe (u.a. United Furniture, JP Stoffe, Erotic-Discount-Markt), Spielhalle (Löwenplay)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

15. Mainz-Kastel – Schmalweg



Gustav Helmraath GmbH & Co. KG / Spedition (GMA 2024)



Kfz-Prüfstelle Küs (GMA 2024)



Mercedes Benz Autohaus Flackus (GMA 2024)



Zimmermann Sonderpostenmarkt (GMA 2024)



Frankenbach Container Service GmbH (GMA 2024)



Ackerfläche nördlich Otto-Suhr-Ring (GMA 2024)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

16. Mainz-Kastel – Steinern Weg



Bearbeitung: GMA 2024; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps



Bearbeitung: GMA 2024
Kartengrundlage: © basemap.de / BKG April 2024



Lage und Erreichbarkeit: Lage im südöstlichen Siedlungsgebiet der Stadt Wiesbaden im Südosten des Ortsbezirks Mainz-Kastel, Pkw- / Lkw-Erreichbarkeit über die Steinern Str., die in südlicher Richtung in die B 43 mündet; nächster Autobahnanschluss (Anschluss Mainz-Kastel / A 671) etwa 2,1 km Luftlinie nördlich des Gewerbebestandes; Anschluss an das Busnetz über die vorgelagerte Haltestelle Glacisweg (Linien 54, 55, 91)



Flächenumfang: ca. 56.000 m² / 5,6 ha



Planungsrechtlicher Status: Im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt; Bebauungsplan „1969 / 02 Schmalweg-Ostteil im Ortsbezirk Kastel“, Art der baulichen Nutzung Industriegebiet / Gewerbegebiet



Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: Das gesamte Gebiet wird von der Elster GmbH (Honeywell) als Verwaltungs- und Produktionsstätte genutzt; der Zugang zum Gewerbegebiet ist nur für Mitarbeiter und Gäste des Unternehmens gestattet



Leitunternehmen und betriebliche Prägung: Elster GmbH / Honeywell (Marktführer für Gas-Messtechnik und -Druckregelung)



Umfeldnutzungen: Im Süden und Westen schließt das Gelände der US-Heeresgarnison Wiesbaden direkt an das Gewerbegebiet an; Im Norden und Osten grenzen Wohngebiete an



Flächenpotenziale: Im Norden des Gebietes befindet sich eine rd. 1,4 ha umfassende Freifläche, die als mögliche Erweiterungsfläche von Honeywell in Betracht kommt



Eigenumsstrukturen: Privateigentum, keine Flächen im städtischen Besitz



aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: keine



Gewerbefremde Nutzungen: keine

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

16. Mainz-Kastel – Steinern Weg



Niederlassung der Elster GmbH - Honeywell Process Solutions (Gasmess- und Regeltechnik) in Wiesbaden (GMA 2024)



Betriebsgelände der Elster GmbH - Honeywell Process Solutions (GMA 2024)



Mögliche Erweiterungsfläche auf dem Betriebsgelände der Elster GmbH Honeywell Process Solutions (GMA 2024)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

17. Mainz-Kostheim – Anton-Hehn-Straße



Bearbeitung: GMA 2024; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps



Bearbeitung: GMA 2024
Kartengrundlage: © basemap.de / BKG April 2024



Lage und Erreichbarkeit: Im Südosten von Wiesbaden und dort im Norden des Ortsbezirks Mainz-Kostheim gelegen; innerörtliche Pkw- / Lkw-Erreichbarkeit über die B 40 (Hochheimer Straße) und Uthmannstraße; nächster Autobahnanschluss über Auffahrt Hochheim-Süd (ca. 2,6 km Luftlinienentfernung; Anschluss an A 671) möglich; Anschluss an das Busnetz über diverse Bushaltestellen entlang der B 40 und Uthmannstraße (u.a. Buslinien 33, 54, 91)



Flächenumfang: ca. 11.100 m² / 11,1 ha



Planungsrechtlicher Status: Im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt; Bebauungsplan „1992 / 01 Verlängerung Waldhofstraße im Ortsbezirk Kostheim“, Art der baulichen Nutzung überwiegend Gewerbegebiet (ein kleiner Streifen im Osten ist als Mischgebiet festgesetzt)



Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: in Wohngebiete eingefasstes kleineres Gewerbegebiet; Bereich westlich der Uthmannstraße wird durch das Betriebsgelände der Dornhöfer GmbH geprägt; Bereich östlich der Uthmannstraße / nördlich der B 40 ist überwiegend durch einen Mix aus Kleinstgewerbe und Wohnnutzungen (teilweise Neubauten mit betrieblicher Teilnutzung) geprägt; entlang der B 40 etwas größere Gewerbebauten vorhanden (u.a. Lidl Lebensmitteldiscounter, internationaler Supermarkt, Auto Hollmann & Sohn GmbH); neben Wohnnutzungen mehrere weitere gewerbefremde Nutzungen vorhanden (siehe unten)



Leitunternehmen und betriebliche Prägung: Dornhöfer GmbH (Automation und Haustechnik), Trans Global Logistics Europe GmbH (Logistikdienstleister), Rheingauerhof Kellerei Friedrich Müller GmbH (Weinhandlung), Lidl (Lebensmitteldiscounter), Auto Hollmann & Sohn GmbH (Autowerkstatt)



Umfeldnutzungen: Im Süden, Westen und Norden geht das Gewerbegebiet jeweils in Wohngebiete über; östlich grenzen Kleingärten (teils überwuchert) an



Flächenpotenziale: mit Ausnahme kleinteiliger untergenutzter Grundstücke keine größeren Nachverdichtungspotenziale gegeben; Möglichkeit der Erweiterung des Gewerbegebietes östlich Mittlerer Sempelweg (derzeit Belegung durch Kleingärten) sollte geprüft werden



Eigenumsstrukturen: Privateigentum, keine Flächen im städtischen Besitz



aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: keine



Gewerbefremde Nutzungen: Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe (u.a. Birlik Supermarkt, Lidl Lebensmitteldiscounter), Islamischer Kulturverein, Evangelisch-methodistische Kirche, Gastronomiebetriebe (Chinesisches Restaurant, Weingut), Dienstleistungen (u.a. Physiotherapie)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

17. Mainz-Kostheim – Anton-Hehn-Straße



Zentrale, Verwaltung und Fertigung der Dornhöfer GmbH / automation und Haustechnik (GMA 2024)



Metallbau Orlob (GMA 2024)



Tipico Wettbüro (GMA 2024)



Anton-Hehn-Straße mit islamischen Kulturverein im Bildhintergrund (GMA 2024)



Autogalerie Mainz / Gebrauchtwagenhändler (GMA 2024)



Untergenutzte Abstellfläche an der Anton-Hehn-Straße (GMA 2024)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

18. Mainz-Kostheim – Münchhofstraße / Am Gückelsberg



Bearbeitung: GMA 2024; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps



Bearbeitung: GMA 2024
Kartengrundlage: © basemap.de / BKG April 2024



Lage und Erreichbarkeit: Lage im südöstlichen Siedlungsgebiet der Stadt Wiesbaden im Süden des Ortsbezirks Mainz-Kostheim, Pkw- / Lkw-Erreichbarkeit über die B 43, die nahegelegene B 40 und die Straße Am Mainzer Weg; nächster Autobahnanschluss über Auffahrt Hochheim-Süd (ca. 3,0 km Luftlinienentfernung; Anschluss an A 671) möglich; Anschluss an das Busnetz über die vorgelagerte Haltestelle Viktoriastraße (Buslinien 33, 54, 91)



Flächenumfang: ca. 40.000 m² / 4,0 ha



Planungsrechtlicher Status: Im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt; kein Bebauungsplan vorhanden (Bewertung nach § 34 BauGB)



Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: kleines Gewerbegebiet, welches durch das großflächige, moderne Betriebsgelände der Carrier Kältetechnik Deutschland GmbH dominiert wird; im Norden und Süden befinden sich vereinzelt weitere kleinere Betriebe



Leitunternehmen und betriebliche Prägung: Carrier Kältetechnik Deutschland GmbH (Klimaanlagenanbieter), Proschorn Products GmbH (Schorsteinproduktion), Mehlinger GmbH (Zimmermann), Freiwillige Feuerwehr Mainz-Kostheim



Umfeldnutzungen: Im Norden wird das Gebiet durch eine Eisenbahnlinie begrenzt; Im Osten grenzt Wohnbebauung an; im Westen befindet sich ein neu errichtetes Einkaufszentrum (Rewe, Aldi, dm, Flößer Apotheke); im Süden liegt die Brachfläche des Alten Lindewerks, hier ist Wohnungsbau vorgesehen (siehe Bebauungsplan "2019 / 01 LindeQuartier")



Flächenpotenziale: eine kleinere untergenutzte Fläche (ca. 0,2 ha); sonst keine Nachverdichtungspotenziale ersichtlich



Eigenumsstrukturen: Privateigentum, keine Flächen im städtischen Besitz



aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: angrenzende Entwicklungen abgeschlossen: Nahversorgungsstandort Gückelsberg + LindeQuartier



Gewerbefremde Nutzungen: Freiwillige Feuerwehr, vereinzelte Wohnnutzungen im Süden

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

18. Mainz-Kostheim – Münchhofstraße / Am Gückelsberg



Carrier Kältetechnik Deutschland GmbH / Klimaanlageanbieter (GMA 2024)



SB-Waschpark Am Mainzer Weg (GMA 2024)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

19. Mainz-Kostheim – Hauptstraße (Essity Werk Mainz-Kostheim)



Bearbeitung: GMA 2024; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps



Bearbeitung: GMA 2024
Kartengrundlage: © basemap.de / BKG April 2024



Lage und Erreichbarkeit: Lage am südöstlichen Siedlungsrand der Stadt Wiesbaden im Süden des Ortsbezirks Mainz-Kostheim; Pkw- / Lkw-Erreichbarkeit über die B 40, die in östlicher Richtung zur Autobahnauffahrt Hochheim-Süd führt (A 671); kein direkter Anschluss an den ÖPNV; unmittelbare Nähe zum Main



Flächenumfang: ca. 185.000 m² / 18,5 ha



Planungsrechtlicher Status: Im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt; Bebauungsplan „2000 / 01 Östliche Bruchstraße (SCA) Teil 1 - Planteil B im Ortsbezirk Kostheim“, Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet / Industriegebiet



Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: Das gesamte Gelände ist durch das Werk der Essity Mainz-Kostheim GmbH (Hygienepapierproduktion /-verarbeitung) belegt; mit ca. 545 Mitarbeitern (Stand: 2023) handelt sich um das zweitgrößte Essity-Werk in Europa; der Zugang zum Werksgelände ist nur für Mitarbeiter und Gäste des Unternehmens gestattet



Leitunternehmen und betriebliche Prägung: Essity Mainz-Kostheim GmbH (Hygienepapierproduktion /-verarbeitung)



Umfeldnutzungen: Im Norden wird das Gebiet durch eine Eisenbahnlinie begrenzt; im Osten grenzt Wohnbebauung an; im Süden verläuft der Main und im Osten schließen Grünflächen an



Flächenpotenziale: keine



Eigentumsstrukturen: Privateigentum, keine Flächen im städtischen Besitz



aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: Investitionen durch das Unternehmen in Energieeffizienz und Infrastruktur; Aktualisierung des städtebaulichen Vertrages in Arbeit



Gewerbefremde Nutzungen: keine

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

19. Mainz-Kostheim – Hauptstraße (Essity Werk Mainz-Kostheim)



Südliche Einfahrt des Essity Werksgeländes an der Hauptstraße in Mainz-Kostheim (GMA 2024)



Essity Papierfabrik (GMA 2024)



Mitarbeiterparkplatz des Essity Werks in Mainz-Kostheim (GMA 2024)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

20. Erbenheim – Im Herzen



Bearbeitung: GMA 2024; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps



Bearbeitung: GMA 2024
Kartengrundlage: © basemap.de / BKG April 2024



Lage und Erreichbarkeit: Lage im südöstlichen Siedlungsgebiet der Stadt Wiesbaden im Nordwesten des Stadtteils Erbenheim, Pkw- / Lkw-Erreichbarkeit über die nahegelegene B 455, die in südlicher Richtung zur Autobahnauffahrt Wiesbaden-Erbenheim führt (A 66); Anschluss an das Busnetz über die Bushaltestellen entlang der Berliner Straße (Buslinien 5, 15, 28, N2)



Flächenumfang: ca. 49.000 m² / 4,9 ha



Planungsrechtlicher Status: Im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt; Bebauungsplan „2011 / 01 Im Herzen - West im Ortsbezirk Erbenheim“, Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet



Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: Das Gewerbegebiet wird teilweise durch Wohnbebauung von der Berliner Straße getrennt, dahinter beginnt das Betriebsgelände der Smiths Detection Germany GmbH als wesentliches Leitunternehmen im Gewerbegebiet, im Westen befinden sich die modernen Bürogebäude der Eckelmann AG



Leitunternehmen und betriebliche Prägung: Smiths Detection Germany GmbH (Produktion von Detektionstechnologien), Eckelmann AG (Systempartner für Automatisierung und Digitalisierung),



Umfeldnutzungen: Im Südwesten und Südosten wird das Gebiet durch die B 455 bzw. dessen Auffahrt begrenzt, im Norden, entlang der Berliner Straße, grenzen Wohngebiete an; östlich der Auffahrt zur B 455 befindet sich ein Rewe Supermarkt



Flächenpotenziale: keine



Eigentumsstrukturen: Privateigentum, keine Flächen im städtischen Besitz



aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: keine



Gewerbefremde Nutzungen: keine

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

20. Erbenheim – Im Herzen



Smiths Detection Germany GmbH (GMA 2024)



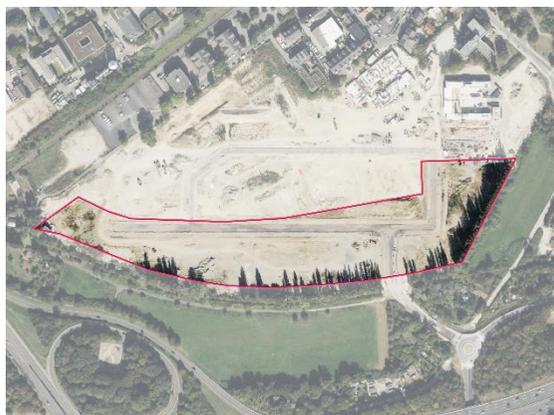
Niederlassung der Eckelmann AG (GMA 2024)



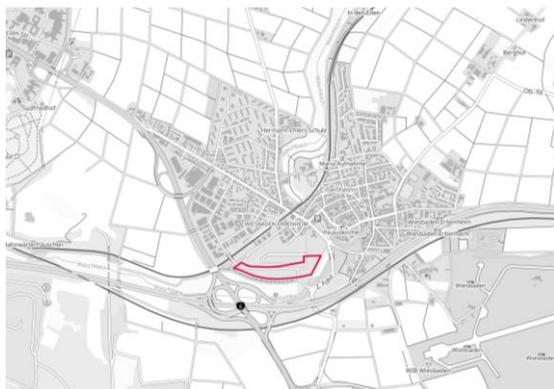
Mitarbeiterparkplatz der Eckelmann AG (GMA 2024)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

21. Erbenheim – Erbenheim Süd



Bearbeitung: GMA 2024; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps



Bearbeitung: GMA 2024
Kartengrundlage: © basemap.de / BKG April 2024



Lage und Erreichbarkeit: Lage im südöstlichen Siedlungsgebiet der Stadt Wiesbaden im Süden des Stadtteils Erbenheim, Erreichbarkeit mit Pkw- / Lkw über die Zufahrtsstraßen An der Käsmühle und Zum Friedhof; letztere mündet in südlicher Richtung in die B 455, welche eine Anbindung an die Autobahnen A 66 und A 671 ermöglicht; Anschluss an das ÖPNV-Netz über den Bahnhof Erbenheim (RB 21, Buslinie 28)



Flächenumfang: ca. 46.000 m² / 4,6 ha



Planungsrechtlicher Status: Im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt; Bebauungsplan „2019 / 01 Erbenheim-Süd im Ortsbezirk Erbenheim“, Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet



Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: Mit dem o.g. Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Dyckerhoff und Widmann AG (DYWIDAG) geschaffen; der südliche Bereich (siehe Abgrenzung im Luftbild links) soll als Gewerbegebiet entwickelt werden, hier ist bereits die Niederlassung der Deutschen Post ansässig; die östlich und westlich an die Postniederlassung angrenzenden Grundstücke sind bislang noch nicht belegt; direkt nördlich an das Gewerbegebiet angrenzend (ein schmaler Streifen dazwischen ist im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen) werden aktuell Mehrfamilienhäuser fertiggestellt



Leitunternehmen und betriebliche Prägung: Deutsche Post Niederlassung



Umfeldnutzungen: Neubaugebiet mit Wohnnutzungen (Norden); B 455 (Westen); landwirtschaftliche Nutzungen und A 66 (Süden); Einzelhandelsstandort mit u.a. Rewe und dm (Osten)



Flächenpotenziale: zwei freie Grundstücke mit insgesamt ca. 1,86 ha aktuell in der Vermarktung; ein weiteres Grundstück (ca. 0,65 ha) ist für einen Discounter vorgesehen, die restlichen Flächen wurde bereits veräußert und bieten somit kein weiteres Potenzial



Eigenumsstrukturen: Privateigentum, keine Flächen im städtischen Besitz



aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: keine



Gewerbefremde Nutzungen: derzeit keine

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

21. Erbenheim – Erbenheim Süd



Schrägsicht auf das Neubaugebiet Erbenheim Süd mit angrenzenden Gewerbenutzungen (GMA 2024)



Niederlassung der Deutschen Post (GMA 2024)



Angrenzende Wohnnutzungen im Neubaugebiet (GMA 2024)



Brachfläche neben der Niederlassung der Deutschen Post (GMA 2024)



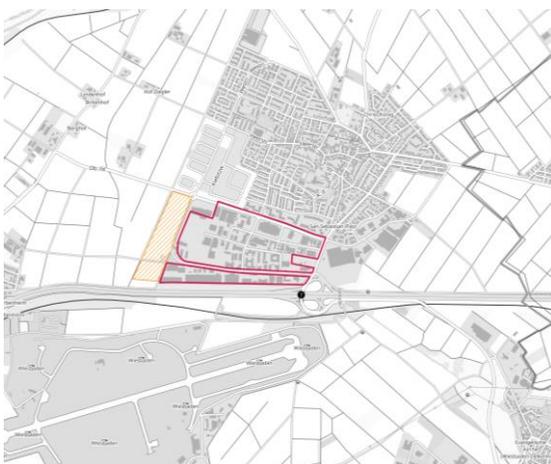
Angrenzende Wohnnutzungen im Neubaugebiet (GMA 2024)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

22. Nordenstadt – Borsigstraße



Bearbeitung: GMA 2024; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps



Bearbeitung: GMA 2024
Kartengrundlage: © basemap.de / BKG April 2024



Lage und Erreichbarkeit: Lage im Osten Wiesbadens im Süden des Stadtteils Nordenstadt, Pkw- / Lkw-Erreichbarkeit über die Konrad-Zuse-Straße, Stolberger Straße und Borsigstraße; dazu direkte Autobahnanbindung an A 66 (Anschlussstelle Wiesbaden-Nordenstadt); Anschluss an das Busnetz über diverse Bushaltestellen innerhalb des Gewerbegebietes bzw. direkt daran angrenzend (u.a. Buslinien 15, 46, 37)



Flächenumfang: ca. 382.000 m² / 38,2 ha, zuzüglich Erweiterungsfläche „Hainweg“ (rd. 9,4 ha) unmittelbar westlich des Gewerbegebietes Borsigstraße



Planungsrechtlicher Status: Im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt; Bebauungspläne „1988 / 01 Am grünen Weg im Ortsbezirk Nordenstadt“ und „2018 / 01 Westlich des Daimlerrings“, Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet



Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: größeres, meist dicht bebautes Gewerbegebiet mit Mix aus z.T. größeren Logistikhallen und mittelgroßen bis kleinteiligen Gewerbenutzungen und Bürogebäuden; zahlreiche Einzelhandelsnutzungen und weitere gewerbefremde Nutzungen (z.B. Hotels, Freizeiteinrichtungen) vorhanden



Leitunternehmen und betriebliche Prägung: GEFCO Deutschland GmbH (Logistikdienst), Vitronic Logistik (Logistikdienst), Isinger + Merz GmbH (Messebauunternehmen), DAT Deutsche Aufzugstechnik GmbH (Niederlassung Hessen/Saarland/Pfalz), SVA Wiesbaden System Vertrieb Alexander GmbH (IT-Beratung), Warenlager von Abbot Diagnostics und Flaschenpost, Einzelhandelsbetriebe (u.a. Rewe, Aldi, Lidl, Action, MS-Holzfachmarkt)



Umfeldnutzungen: Wohnnutzungen im Norden; SB-Warenhaus Globus im Osten; A 66 im Süden; Erweiterungsfläche „Hainweg“ (derzeit landwirtschaftlich genutzt) im Westen



Flächenpotenziale: zwei Baulücken und eine untergenutzte Fläche mit einem Flächenpotenzial von summiert ca. 1,0 ha; Erweiterungsfläche „Hainweg“ (rd. 9,4 ha) westlich des Gewerbegebietes



Eigentumsstrukturen: Privateigentum, keine Flächen im städtischen Besitz



aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: keine



Gewerbefremde Nutzungen: zahlreiche Einzelhandelsnutzungen (u.a. Rewe, Aldi, Lidl, Netto, dm, Action, MS-Holzfachmarkt, Fressnapf, hagebau kompakt Baumarkt, Möbelmärkte), Freizeiteinrichtungen (u.a. Fitnessstudios, Tanzschule), Gesundheitseinrichtungen (u.a. Arztpraxen, Tierarztpraxis), Hotels, Imbisse / Restaurants

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

22. Nordenstadt – Borsigstraße



Flaschenpost Warenlager Wiesbaden (GMA 2024)



Abbot Diagnostics Warenlager (GMA 2024)



Dienstleistungs- und Bürokomplex an der Borsigstraße (GMA 2024)



Bürogebäude Libra Haus (GMA 2024)



Potenzielle Erweiterungsfläche „Hainweg“ (westl. des Gewerbegebietes; ca. 9,17 ha; GMA 2024)



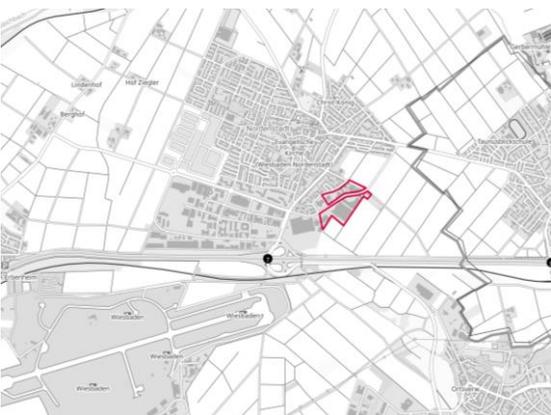
Brachfläche an der Borsigstraße (im Bildhintergrund: Schumm + Rösch Planen + Einrichten GmbH; GMA 2024)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

23. Nordenstadt – Ostring



Bearbeitung: GMA 2024; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps



Bearbeitung: GMA 2024
Kartengrundlage: © basemap.de / BKG April 2024



Lage und Erreichbarkeit: Lage im östlichen Siedlungsgebiet Wiesbadens im Südosten des Stadtteils Nordenstadt, Pkw- / Lkw-Erreichbarkeit über den Ostring; dazu Autobahnanbindung an A 66 (Anschlussstelle Wiesbaden-Nordenstadt) weiter südwestlich; kein direkter ÖPNV-Anschluss; nächstgelegener Anschluss an das Busnetz über Bushaltestelle Stolberger Straße (u.a. Buslinien 15, 46, 48, 262)



Flächenumfang: ca. 60.000 m² / 6,0 ha



Planungsrechtlicher Status: Im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt; Bebauungsplan „1972 / 02 Am Mainzer Weg - 1. Änderung“, Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet



Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: Das kleinere Gewerbegebiet verläuft nördlich und südlich der Durchgangsstraße Ostring und wird v.a. durch die im Süden gelegenen großen Gewerbehallen (u.a. Multisportanlage Superfly) geprägt; im Norden Mix aus u.a. Gebrauchtwagenhändler, Bürogebäude, Fitnessstudio und Küchenmöbelfachmarkt; weiterer Fachmarktstandort mit Tedi, Kik und BÖ Schuhe im Südwesten



Leitunternehmen und betriebliche Prägung: Superfly Wiesbaden (Sportanlage), SOPRO Bauchemie GmbH (Großhandel), Adoliva GmbH (Lebensmittelgroßhandel), MEDA Gute Küchen (Küchenmöbelfachmarkt), Auto Georg GmbH (Gebrauchtwagenhandel), Richter + Frenzel (Bäderstudio)



Umfeldnutzungen: Im Südwesten grenzt das SB-Warenhaus Globus sowie weitere Kleingewerbenutzungen an; im Norden überwiegend Wohnnutzungen; landwirtschaftlich genutzte Flächen im Nordosten, Osten und Süden



Flächenpotenziale: keine



Eigentumsstrukturen: Privateigentum, keine Flächen im städtischen Besitz



aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: keine



Gewerbefremde Nutzungen: Einzelhandelsnutzungen (u.a. MEDA Gute Küchen, Tedi, Kik), Freizeiteinrichtungen (Multisportanlage Superfly, Fitnessstudio clever fit), vereinzelte Wohnnutzungen (im äußersten Nordosten des Gewerbegebietes)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

23. Nordenstadt – Ostring



Fachmarktstandort im Südwesten des Gewerbegebietes (u.a. mit Tedi, Kik und BÖ Schuhe; GMA 2024)



Sport- und Freizeiteinrichtung Superfly Wiesbaden (GMA 2024)



Gebrauchtwagenhändler Auto Georg (im Bildvordergrund) und acmedienhaus GmbH (im Bildhintergrund; GMA 2024)



Logistikdienst Fuxin Germany GmbH



Fitnessstudio Clever fit (im Bildvordergrund) und Küchenfachmarkt MEDA (im Bildhintergrund; GMA 2024)



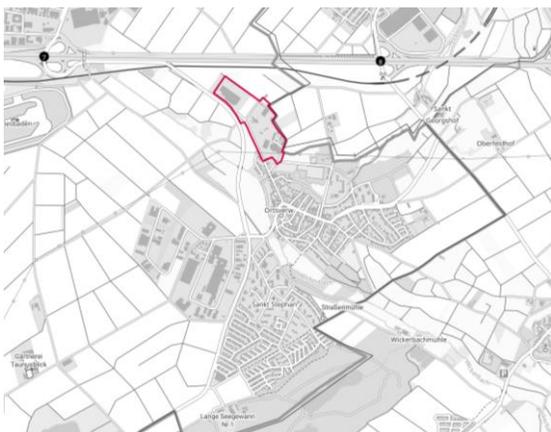
Angrenzendes Hotel Courtyard (GMA 2024)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

24. Delkenheim – Bierau



Bearbeitung: GMA 2024; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps



Bearbeitung: GMA 2024
Kartengrundlage: © basemap.de / BKG April 2024



Lage und Erreichbarkeit: Lage im Südwesten des Siedlungsgebietes der Stadt Wiesbaden im äußersten Norden des Stadtteils Delkenheim, Pkw- / Lkw-Erreichbarkeit über die L 3028 sowie die Straße Hauptwache; über erstgenannte Landstraße besteht in nördlicher Richtung Anschluss an die A 66 (Anschlussstelle Wiesbaden-Nordenstadt); kein ÖPNV-Anschluss vorhanden



Flächenumfang: ca. 99.000 m² / 9,9 ha



Planungsrechtlicher Status: Im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt; Südöstlicher Bereich: Bebauungsplan „1971 / 01 Gewerbegebiet Auf dem Weldling“, Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (Süden) / **Industriegebiet** (Norden); Nordwestlicher Bereich: Kein Bebauungsplan vorhanden (Bewertung nach § 34 BauGB)



Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: industriell geprägter Bereich im Süden; hier sind u.a. die Produktionsstätten der Südhessische Asphalt-Mischwerke GmbH & Co. KG sowie der HEUS-Betonwerke GmbH ansässig; im Norden befindet sich ein größeres Gewächshaus der Rotter Hydrokulturen GmbH; dazwischen liegt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und mögliche Potenzialfläche



Leitunternehmen und betriebliche Prägung: Südhessische Asphalt-Mischwerke GmbH & Co. KG (Asphaltmischwerk), HEUS-Betonwerke GmbH Werk Delkenheim (Betonwerk), Rotter Hydrokulturen GmbH (Anbieter von Zimmerpflanzen)



Umfeldnutzungen: landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden, Osten und Westen; Wohngebiete im Süden



Flächenpotenziale: Freifläche zwischen nördlichen und südlichen Teil des Gewerbegebietes (ca. 0,85 ha)



Eigentumsstrukturen: Privateigentum, keine Flächen im städtischen Besitz



aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: Durch Planung der neuen Bahnverbindung „Wallauer Spange“ (Verbindung zwischen dem Wiesbadener und dem Frankfurter Ast der Schnellfahrstrecke Köln–Rhein/Main) und dem nahe zum Gewerbegebiet gelegenen Haltepunkt Wallau/Delkenheim ergeben sich zukünftig gewisse Entwicklungspotenziale für das Gewerbegebiet



Gewerbefremde Nutzungen: vereinzelte Wohnhäuser an der Otto-Hahn-Straße (im äußersten Südosten)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

24. Delkenheim – Bierau



Süd Hessische Asphalt-Mischwerke (GMA 2024)



HEUS-Betonwerke GmbH (GMA 2024)



Grünfläche zwischen Rotter Hydrokulturen und dem Werksgelände der Süd Hessischen Asphalt-Mischwerke (GMA 2024)



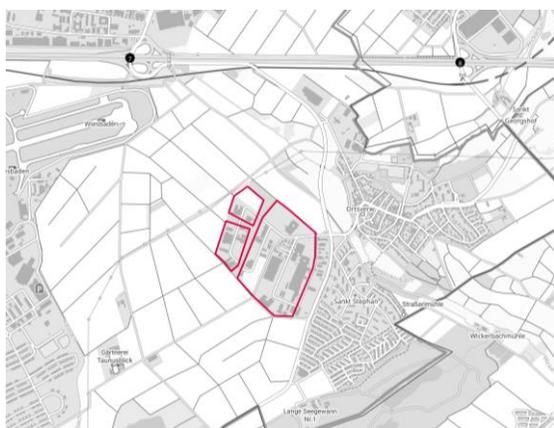
Rotter Hydrokulturen GmbH (GMA 2024)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

25. Delkenheim – Max-Planck-Park



Bearbeitung: GMA 2024; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps



Bearbeitung: GMA 2024
Kartengrundlage: © basemap.de / BKG April 2024



Lage und Erreichbarkeit: Lage im südwestlichen Siedlungsgebiet der Stadt Wiesbaden im Westen des Stadtteils Delkenheim, Pkw- / Lkw-Erreichbarkeit über die L 3028 sowie den Max-Planck-Ring; über erstgenannte Landstraße besteht in nördlicher Richtung Anschluss an die A 66 (Anschlussstelle Wiesbaden-Nordenstadt); ÖPNV-Anschluss wird durch diverse Bushaltestellen (Buslinien 15, 48) innerhalb des Gewerbegebietes sichergestellt



Flächenumfang: ca. 328.000 m² / 32,8 ha



Planungsrechtlicher Status: Im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt; Nordwesten: Bebauungsplan „1999 / 01 Am alten Wiesbadener Weg Teilbereich A“, Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (öffentliche Grünflächen in den Zwischenlagen); Südosten: „1985 / 01 Auf der Bein und Strengengewann“ Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet



Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: jüngerer Gewerbegebiet mit überwiegend modernen Gewerbebauten; der neueste Teil befindet sich im Westen, hier sind aktuell diverse Bauaktivitäten (u.a. Neubau eines medizinischen Forschungszentrums am Berta-Cramer-Ring) zu verzeichnen, einzelne Flächen sind z.Zt. noch nicht bebaut; der Bereich östlich des Max-Planck-Rings wird v.a. durch das weitläufige Betriebsgelände der Abbott GmbH geprägt, welches über eine groß dimensionierte vorgelagerte Parkplatzanlage (Reservefläche) verfügt; im Westen verläuft ein Grünzug durch das Gewerbegebiet



Leitunternehmen und betriebliche Prägung: Abbott GmbH (Medizintechnikhersteller), HUMAN Gesellschaft für Biochemica und Diagnostica mbH, EPHYMESS GmbH (Sensor- und Messtechnikhersteller), K&P Computer Service- und Vertriebs-GmbH (Computersupport und –dienste)



Umfeldnutzungen: landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden, Westen und Süden; Mischgebiet mit u.a. Kleingewerbe im Osten



Flächenpotenziale: diverse Baulücken und untergenutzte Flächen (insgesamt ca. 6,4 ha)



Eigenumsstrukturen: Privateigentum, keine Flächen im städtischen Besitz



aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: keine



Gewerbefremde Nutzungen: vereinzelte Wohnnutzungen, Fitnessstudio

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

25. Delkenheim – Max-Planck-Park



Standort der Abbott GmbH im Max-Planck-Park (GMA 2024)



HUMAN Gesellschaft für Biochemica und Diagnostica mbH (GMA 2024)



EPHYMESS GmbH (GMA 2024)



Neubau eines medizinischen Forschungszentrums am Berta-Cramer-Ring (GMA 2024)



Betriebsgelände der Bönders GmbH (Speditionsdienst) (GMA 2024)



Ackerfläche im Nordwesten des Gewerbegebietes (GMA 2024)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

26. Igstadt – Igstadt-Süd



Bearbeitung: GMA 2024; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps



Bearbeitung: GMA 2024
Kartengrundlage: © basemap.de / BKG April 2024



Lage und Erreichbarkeit: Lage im Westen der Stadt Wiesbaden im Süden von Igstadt, Pkw- / Lkw-Erreichbarkeit über die Nordenstadter Straße; nächstgelegener Autobahnanschluss an A 66 in ca. 2,5 km Entfernung (Luftlinie) im Süden des Stadtteils Delkenheim; Anschluss an das Busnetz über die nahegelegene Bushaltestelle Weingartenstraße (Buslinien 37, E, E37)



Flächenumfang: ca. 18.000 m² / 1,8 ha



Planungsrechtlicher Status: Im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt; Teil des Bebauungsplan „1970 / 01 Igstadt – Süd“, Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet



Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: zweitkleinstes Gewerbegebiet Wiesbadens; überwiegend Handwerksbetriebe und Kleingewerbe entlang der Nordenstadter Straße im Süden; Bürogebäude im Norden des Gewerbegebietes



Leitunternehmen und betriebliche Prägung: Wilhelm Ott (Sargfabrik – Anbieter für Bestattungsbedarf), Schreinerei Martin Kretschmer, Büroпарк mit Kleinunternehmen (u.a. Rechtsanwalt, Architekt, Ingenieurbüro, Yoga Studio)



Umfeldnutzungen: Flächen für Landwirtschaft im Nordosten, Osten und Südosten; Sportplatz im Norden; Wohnnutzungen im Nordwesten, Westen und Südwesten (hier befindet sich auch der Neubau der Feuer- und Rettungswache Igstadt)



Flächenpotenziale: kleinere Freifläche im Norden (ca. 0,37 ha)



Eigentumsstrukturen: Privateigentum, keine Flächen im städtischen Besitz



aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: keine



Gewerbefremde Nutzungen: keine

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

26. Igstadt – Igstadt-Süd



A.B.T Anlagen- und Bautrocknungs GmbH (GMA 2024)



Büro- und Dienstleistungsgebäude (u.a. mit Immobilienverwaltung, Rechtsanwalt und Yoga-Studio) an der Nordenstadter Straße (GMA 2024)



Brachfläche im Norden des Gewerbegebietes (GMA 2024)



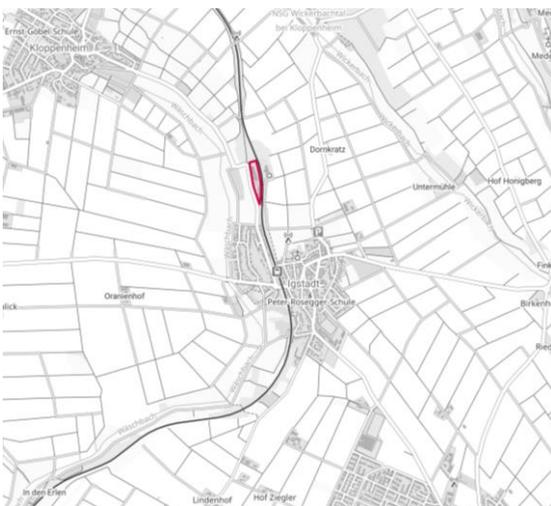
Wilhelm Ott Sargfabrik (GMA 2024)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

27. Igstadt – Igstadt-Nord



Bearbeitung: GMA 2024; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps



Bearbeitung: GMA 2024
Kartengrundlage: © basemap.de / BKG April 2024



Lage und Erreichbarkeit: Lage im westlichen Siedlungsgebiet der Stadt Wiesbaden im Norden des Stadtteils Igstadt, Pkw- / Lkw-Erreichbarkeit über die Hinterbergstraße; nächstgelegener Autobahnanschluss an A 66 in ca. 3,6 km Entfernung (Luftlinie) im Süden des Stadtteils Delkenheim; ÖPNV-Anschluss über die Bahnhofstestelle Wiesbaden-Igstadt (RB 21) ca. 400 – 500 m südlich des Gewerbegebietes



Flächenumfang: ca. 15.000 m² / 1,5 ha



Planungsrechtlicher Status: Im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt; kein Bebauungsplan vorhanden (Bewertung nach § 34 BauGB)



Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: kleinstes Gewerbegebiet Wiesbadens; überwiegend kleine Betriebe in z.T. stark veralteten Gewerbegebäuden; Indoorspielplatz Masulino im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes



Leitunternehmen und betriebliche Prägung: RWZ-Saisonlager Wiesbaden-Igstadt (Großhändler für landwirtschaftliche Erzeugnisse), Kälte-Klima-Stück GmbH (Klimaanlagenanbieter), Masulino Indoorspielplatz



Umfeldnutzungen: das Gewerbegebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben; im Osten verläuft die Bahntrasse der RB 21



Flächenpotenziale: keine



Eigentumsstrukturen: Privateigentum, keine Flächen im städtischen Besitz



aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: keine



Gewerbefremde Nutzungen: Indoorspielplatz

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

27. Igstadt – Igstadt-Nord



Kleingewerbe im Gewerbegebiet Igstadt-Nord (GMA 2024)



Indoorspielplatz Masulino (GMA 2024)



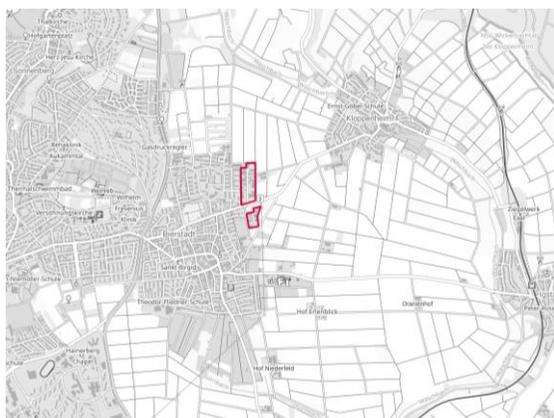
Lagerverkauf Raiffeisen-Markt (GMA 2024)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

28. Bierstadt – Rostocker Straße / Kloppenheimer Weg



Bearbeitung: GMA 2024; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps



Bearbeitung: GMA 2024
Kartengrundlage: © basemap.de / BKG April 2024



Lage und Erreichbarkeit: zentrale Lage im Stadtgebiet Wiesbadens im Osten des Stadtteils Bierstadt, Pkw- / Lkw-Erreichbarkeit über die Durchgangsstraße Am Wolfsfeld, nächstgelegene Autobahnauffahrt (A 66 / Auffahrt Wiesbaden-Erbenheim) ca. 4,1 km südlich (Luftlinie) des Gewerbegebietes, direkter Anschluss an das Busnetz über die Haltestelle Rostocker Straße (Buslinien 24, E, E 24)



Flächenumfang: ca. 60.000 m² / 6,0 ha



Planungsrechtlicher Status: Im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt; Süden: Bebauungsplan „2004 / 01 Kloppenheimer Weg“, Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet, Fläche für Gemeindebedarf (Wertstoffhof) und Mischgebiet; Norden: Bebauungsplan „1969 / 01 Wolfsfeld“ und „1971 / 01 Wolfsfeld - 1. Änderung“, Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet



Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: durch Durchgangsstraße Am Wolfsfeld zweigeteiltes Gewerbegebiet; überwiegend Kleingewerbe ohne Branchenschwerpunkt im Süden; der nördliche Teil ist v.a. durch Einzelhandel (Lebensmittelmärkte Rewe, Aldi und Lidl) und Kfz-Handel / -Werkstätte geprägt



Leitunternehmen und betriebliche Prägung: Philippi GmbH & Co KG (Metallbauunternehmen), Renault & Dacia / Mazda Autohaus, Arnold Stölzel GmbH (Musikinstrumentengroßhandel), Moravia GmbH (Hersteller von Produkten zum Sichern und Markieren von Verkehrswegen), Dörr Motorradsport (Motorradgeschäft), Rewe, Aldi, Lidl (Lebensmitteleinzelhandel)



Umfeldnutzungen: Wohnen / Kleingartenanlage im Westen; überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen im Süden, Osten und Norden



Flächenpotenziale: keine



Eigenumsstrukturen: Privateigentum, keine Flächen im städtischen Besitz



aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: keine



Gewerbefremde Nutzungen: Einzelhandel (Rewe, Rewe Getränkemarkt, Aldi, Lidl)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

28. Bierstadt – Rostocker Straße / Kloppenheimer Weg



Kfz-Prüfstelle (GMA 2024)



Philippi GmbH & Co KG (Metallbauunternehmen; GMA 2024)



Sanitärbetrieb A. Panzer GmbH (GMA 2024)



Aldi Lebensmitteldiscounter (GMA 2024)



Renault Autohaus (GMA 2024)



Auto Frenzel GmbH

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

29. Medenbach – Drei Weiden



Bearbeitung: GMA 2024; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps



Bearbeitung: GMA 2024
Kartengrundlage: © basemap.de / BKG April 2024



Lage und Erreichbarkeit: Lage im Nordosten Wiesbadens im Süden des Stadtteils Medenbach, Pkw- / Lkw-Erreichbarkeit über die Wildsachsener Straße, innere Erschließung durch Straße An den drei Weiden, keine direkte Anbindung an benachbarte Autobahn A 3, nächstgelegene Auffahrt (Wiesbaden / Niederhausen) befindet sich ca. 4,6 km (Luftlinie) nördlich des Gewerbegebietes Drei Weiden, ÖPNV-Anschluss über vorgelagerte Bushaltestelle An den drei Weiden (Buslinie 26) gegeben



Flächenumfang: ca. 74.000 m² / 7,4 ha, zuzüglich gewerbliche Baufläche Planung „Speckfeld“ (rd. 4,3 ha) im erweiterten Standortumfeld (südwestlich des Gewerbegebietes Drei Weiden)



Planungsrechtlicher Status: Im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt; Bebauungsplan „1981 / 01 An den drei Weiden“, Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet



Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation: Älteres Gewerbegebiet; überwiegend Mix aus Kleingewerbe und Handwerksbetrieben; teilweise Wohnnutzungen in den Zwischenlagen



Leitunternehmen und betriebliche Prägung: Autohaus Medenbach, Schreinerei Christ & Holtmann Werkstätte für Innenausbau GmbH, Hützen GmbH (Handwerksbetrieb), Tischlerei Lang



Umfeldnutzungen: Waldflächen im Norden und Nordosten; Autobahn A 3 und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten und Süden; Grünflächen und Medenbach im Westen



Flächenpotenziale: mehrere Baulücken und untergenutzte Flächen mit einem Nachverdichtungspotenzial von insgesamt ca. 2,1 ha; für gewerbliche Nutzungen teilweise zu klein bzw. ungünstige Flächenzuschnitte; gewerbliche Baufläche Planung „Speckfeld“ (rd. 4,3 ha) ist bereits größtenteils belegt und kommt daher für gewerbliche Entwicklung nicht in Frage



Eigenumsstrukturen: Zwei Potenzialflächen (summiert ca. 0,7 ha) im städtischen Besitz, ansonsten Privateigentum



aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich: keine



Gewerbefremde Nutzungen: Wohnnutzungen (insbesondere im Nordwesten)

GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN WIESBADEN

29. Medenbach – Drei Weiden



Autohaus Medenbach (GMA 2024)



Schreinerei Christ & Holtmann Werkstätte für Innenausbau GmbH (GMA 2024)



Tischlerei Lang (GMA 2024)



Hützen GmbH (Handwerksbetrieb, GMA 2024)



Fahrradgeschäft Velo-Lauck (GMA 2024)



Brachfläche in der Straße An den drei Weiden (GMA 2024)

POTENZIALFLÄCHEN UND ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

Gewerbliche Bauflächen Planung

Im FNP von 2010 werden neben den bestehenden gewerblichen Bauflächen („Gewerbliche Bauflächen Bestand“) insgesamt sieben **geplante gewerbliche Bauflächen** („Gewerbliche Bauflächen Planung“) mit einem Flächenumfang von insgesamt ca. 31,5 ha dargestellt. In der Zwischenzeit steht ein Großteil des damals ausgewiesenen Flächenpotenzials nicht mehr für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung, da den Flächen mittlerweile eine Nutzung zugefügt wurde bzw. perspektivisch zugefügt werden soll. Im Einzelnen können die „Gewerblichen Bauflächen Planung“ wie folgt bewertet werden:

1. Nördlich Simsenwies (ca. 2,5 ha):

Die Fläche befindet sich in integrierter Lage und ist durch eine gewerblich genutzte Umgebung geprägt. Die großräumige verkehrliche Anbindung ist als gut zu bewerten, jedoch ist ein Ausbau der äußeren Erschließung notwendig, da sie für eine gewerbliche Nutzung derzeit nicht ausreichend dimensioniert ist.

Bewertung: Aktivierbarkeit möglich

2. Westlich Saarstraße (ca. 1,3 ha):

Die Flächen sind bereits größtenteils durch gewerbliche Nutzungen belegt und daher nicht weiter als Potenzialflächen zu bewerten.

Bewertung: Aktivierbarkeit nicht möglich

3. Westlich Teuerborn (ca. 2,7 ha):

Die ungeordnete Nutzung der Flächen, die neben Kleingärten aktuell auch Lagerflächen aufweist, sollte eine Neuordnung erfahren. Durch die im Gebiet selbst bereits bestehenden gewerblichen

Strukturen sowie die angrenzenden Gewerbegebiete, eignen sich die Flächen weiterhin für eine gewerbliche Entwicklung. Auch aus Gründen des Lärmschutzes durch die südlich angrenzende Bahnlinie und die nördlich angrenzende Autobahn A66 ist keine andere Nutzung angezeigt. Anzumerken ist jedoch, dass die bestehende verkehrliche Erschließung für eine gewerbliche Entwicklung der Flächen nicht ausreichend dimensioniert ist und zunächst ausgebaut werden muss.

Bewertung: Aktivierbarkeit möglich

4. Hainweg (ca. 9,4 ha):

Die Flächen sind als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Borsigstraße“ zu betrachten. Mit der westlichen Ausdehnung der Flächen wird insgesamt der Ortsrand von Nordenstadt neu und einheitlich gefasst. Der verkehrliche Anschluss – auch an das übergeordnete Straßennetz – ist gegeben.

Bewertung: Aktivierbarkeit möglich

5 Airbase (ca. 9,0 ha):

Entgegen der im wirksamen FNP aus dem Jahr 2010 getroffenen Annahme stehen die Flächen auf der Air Base in Erbenheim dauerhaft nicht für eine Konversion zur Verfügung.

Bewertung: Aktivierbarkeit nicht möglich

6. Gerbermühle (ca. 2,4 ha):

Aufgrund der landwirtschaftlichen Vorprägung des Gebietes ist die Fläche eher ungeeignet für

eine gewerbliche Nutzung. Auf den südlich angrenzenden Flächen sind vornehmlich Gartenbaubetriebe angesiedelt. Dazu ist die großräumige verkehrliche Erschließung nicht ideal für ein Gewerbegebiet; die nächsten Autobahnanschlüsse sind in größerer Entfernung gelegen bzw. nur mit einer Durchfahrung des Hofheimer Ortsteils Wallau zu erreichen.

Bewertung: Aktivierbarkeit nicht möglich

7. Speckfeld (ca. 4,3 ha):

Dies Fläche ist bereits zu großen Teilen belegt. Die noch nicht entwickelten Flächen aus dem wirksamen FNP weisen eine ausgeprägte Topographie auf und sind aus diesem Grund nicht für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Des Weiteren ist die verkehrliche Erschließung des Gebietes nicht optimal für eine gewerbliche Nutzung. Ähnlich wie bei der Fläche „Gerbermühle“ sind die Autobahnanschlüsse in größerer Entfernung gelegen, was dazu führt, dass kleinere Ortschaften zu durchfahren sind.

Bewertung: Aktivierbarkeit nicht möglich

Von den sieben „Gewerblichen Bauflächen Planung“ kommen somit nur **drei Flächen** mit einem **Potenzial von summiert ca. 14,6 ha** für eine zukünftige Gewerbeflächenentwicklung in Frage. Die drei Flächen grenzen allesamt an bestehende Gewerbegebiete an und können somit als Erweiterungsflächen bewertet werden. Die restlichen vier Flächen sind nicht für eine gewerbliche Entwicklung geeignet.

POTENZIALFLÄCHEN UND ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

Gewerbliche Bauflächen Planung

Gewerbliche Baufläche Planung „nördlich Simsenweg“



Bearbeitung: GMA 2024; Luftbild: Microsoft® Bing™ Maps

Gewerbliche Baufläche Planung „westlich Teuerborn“



Gewerbliche Baufläche Planung „Hainweg“



POTENZIALFLÄCHEN UND ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

Methodische Vorgehensweise



Ausgangslage: Liste der AG Gewerbeflächen mit möglichen Restpotenzialen in den Gewerbegebieten (Stand: März 2024)



Schritt 1: Ergänzung der Liste und Identifikation weiterer Potenzialflächen mittels Luftbildanalyse



Schritt 2: Vor-Ort-Befahrung der Gewerbegebiete und Besichtigung der zuvor identifizierten Potenzialflächen (Anfang April 2024), dabei Herausnahme nicht geeigneter Flächen und z.T. Ergänzung weiterer Flächen



Schritt 3: Erhebung zu den Eigentumsverhältnissen der Potenzialflächen (Anfang Juli 2024) und z.T. Herausnahme weiterer Flächen



Schritt 4 : Bewertung der Potenzialflächen hinsichtlich ihrer Aktivierbarkeit auf Grundlage der Vor-Ort-Besichtigung und der Eigentumsverhältnisse

POTENZIALFLÄCHEN UND ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

Aktivierbarkeit und Nutzen für lokale Gewerbeentwicklung

Die in den zuvor beschriebenen Gewerbegebieten vorhandenen Nachverdichtungspotenziale werden im nachfolgenden auf ihre Aktivierbarkeit überprüft. Für die Bewertung sind Faktoren wie u. a. Planungshorizont, Eigentumsverhältnisse oder auch das (bestehende) Planungsrecht zu berücksichtigen. Dazu wird die Art der Potenzialfläche spezifiziert. Es wird unterschieden zwischen Brachflächen, Stellplatzanlagen und untergenutzten Flächen. Grundsätzlich wird unterschieden, ob eine Aktivierbarkeit der Flächen kurz- bis mittelfristig sicher möglich ist oder ob aktuell noch keine klare Aussage über die Aktivierbarkeit der Fläche getroffen werden kann:

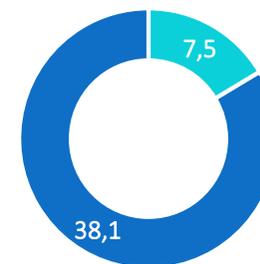
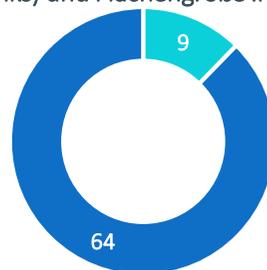
Aktivierbarkeit möglich

Schnell bzw. perspektivisch aktivierbar, kurz- bis mittelfristiger Planungshorizont. Fläche befindet sich in kommunalem Eigentum oder kann durch die Stadt erworben werden und liegt gemäß Darstellung im FNP von 2010 innerhalb einer bestehenden gewerblichen Baufläche. Die Erschließung ist ohne größeren Aufwand möglich.

Aktivierbarkeit unbekannt

Aktuell noch keine klare Aussage zur Aktivierbarkeit möglich. Die Flächen befinden sich in Privateigentum oder es liegen gemischte Eigentumsverhältnisse vor. Die Möglichkeiten zum Flächenerwerb durch die Stadt sind aktuell unklar, da nicht bekannt ist, ob Verkaufsabsicht seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer besteht und entsprechende Finanzmittel der Stadt zur Verfügung stehen würden.

Ergebnisse der Potenzialflächenanalyse in Wiesbaden – Anzahl der Flächen (links) und Flächengröße in ha (rechts)



■ aktivierbare Potenzialflächen ■ Potenzialflächen mit unbekannter Aktivierbarkeit

GMA Erhebung 2024

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass in der Stadt Wiesbaden aktuell **73 Potenzialflächen** in bestehenden Gewerbegebieten bzw. direkt daran angrenzend (= Innenentwicklungspotenziale) mit Größen zwischen rd. 0,05 ha bis rd. 5,0 ha existieren. Unabhängig von dem Aktivierungsgrad der Flächen stehen **theoretisch insgesamt Gewerbeflächenpotenziale** im Umfang von **rd. 45,6 ha** zur Verfügung. Diese sind hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit und damit **Aktivierbarkeit** wie folgt zu bewerten:

- Sechs Potenzialflächen sind vollständig im Besitz der LHW und somit als schnell bzw. perspektivisch für Gewerbe **aktivierbar** zu bewerten. Die Flächen liegen in den Gewerbegebieten Petersweg, Drei Weiden, Simsenwies / Stielstraße und Unterer Zwerchweg. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen rd. 3.000 m² und rd. 21.000 m². Darüber hinaus existieren **drei in Privatbesitz befindliche Freiflächen** im Industriepark Wiesbaden (ca. 6.000 m²) und im Gewerbegebiet Erbenheim Süd (ca. 5.700 m² und ca. 12.900 m²), welche z. T. vermarktet werden und somit ebenfalls als aktivierbar eingestuft werden können. Insgesamt beträgt das **aktivierbare Nachverdichtungspotenzial** in den bestehenden Gewerbegebieten Wiesbadens **rd. 7,5 ha**.

- Demgegenüber kann hinsichtlich der Aktivierbarkeit der **übrigen 64 Potenzialflächen** mit einer Gesamtgröße von **rd. 38,1 ha** derzeit noch **keine klare Aussage** getroffen werden. Diese Flächen befinden sich überwiegend in Privateigentum und es ist unklar, ob eine Verkaufsabsicht gegeben ist. Die LHW sollte in den nächsten Jahren an die Eigentümer und Eigentümerinnen herantreten und ausloten, ob möglicherweise Interesse zur Veräußerung der Flächen besteht. Von den o. g. 64 Potenzialflächen werden aktuell noch 43 Flächen (insg. rd. 16,9 ha), z.B. als Stellplatzfläche bzw. Abstellfläche oder durch ein Gewerbe, genutzt. Bei 21 Potenzialflächen (insg. rd. 21,2 ha) handelt es sich um derzeit ungenutzte Baulücken bzw. Brachflächen.

Zwischenfazit

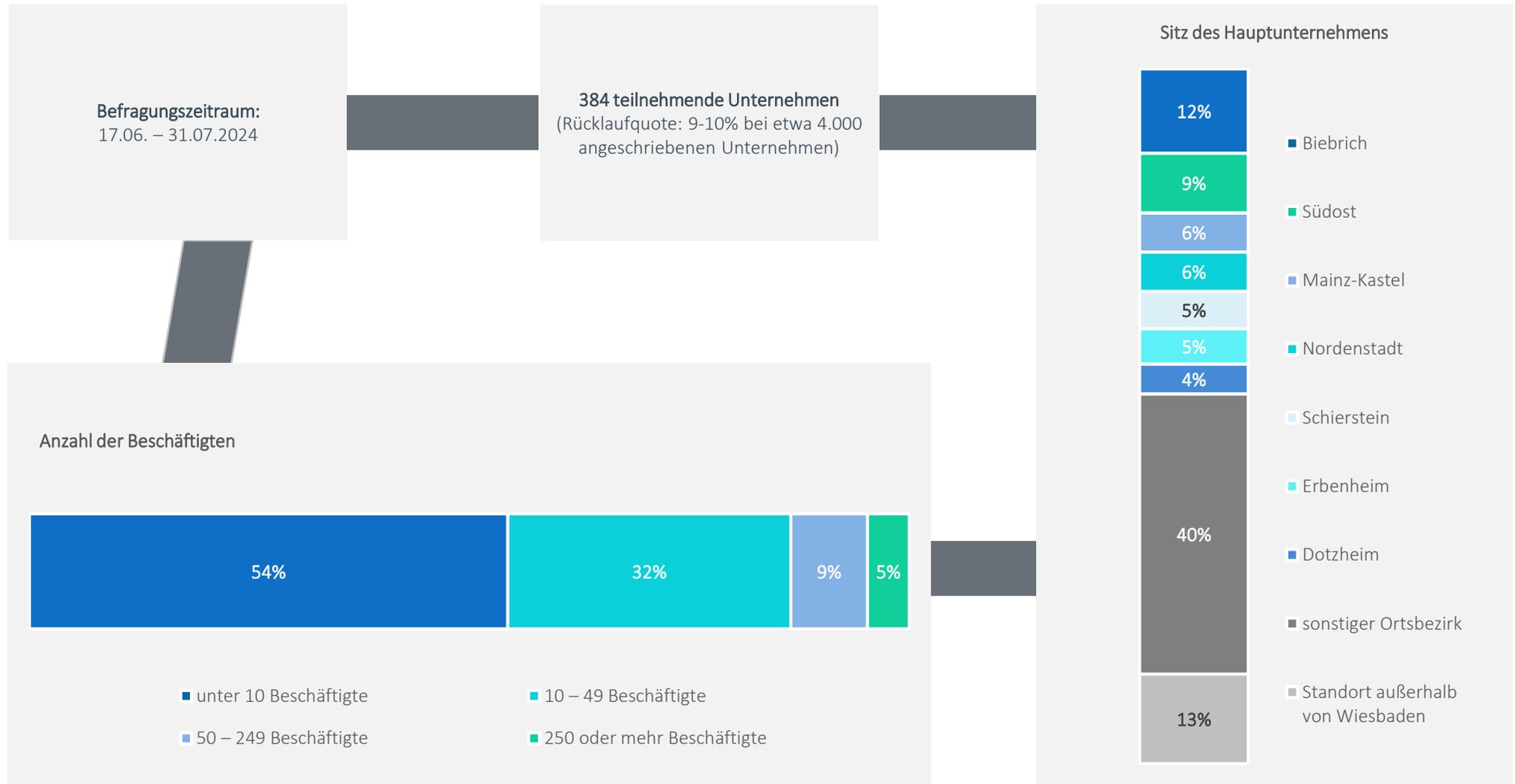
Die Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Wiesbaden ist mit Blick auf die Bereitstellung von Gewerbeflächen somit vor allem von der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen und somit von weiteren Flächenversiegelungen abhängig. Die **aktivierbaren Potenzialflächen (rd. 7,5 ha)** sind in einem nächsten Schritt den Ergebnissen der Gewerbeflächenprognose für die Stadt Wiesbaden mit einem Prognosehorizont bis 2035 / 2040 gegenüberzustellen (vgl. Kapitel 06).

05

WESENTLICHE ERKENNTNISSE AUS DER UNTERNEHMENSBEFRAGUNG UND DEN EXPERTENGESPRÄCHEN

ERGEBNISSE DER UNTERNEHMENSBEFRAGUNG

Statistische Merkmale der Unternehmensbefragung

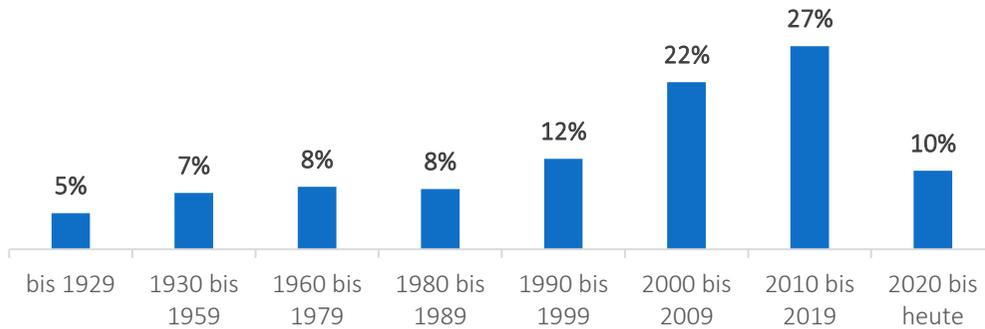


GMA Befragung 2024, n = 384

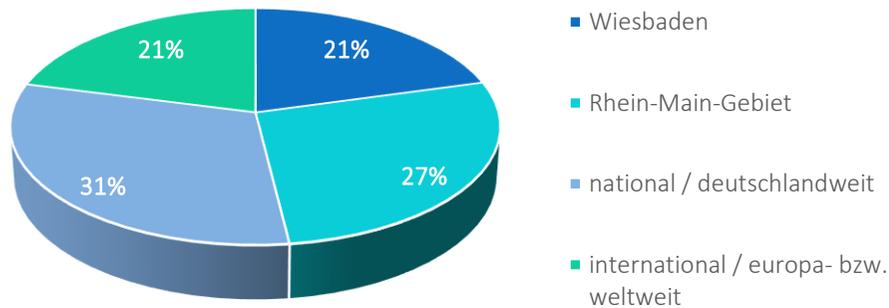
ERGEBNISSE DER UNTERNEHMENSBEFRAGUNG

Betriebsbezogene Fragen

In Wiesbaden ansässig seit...

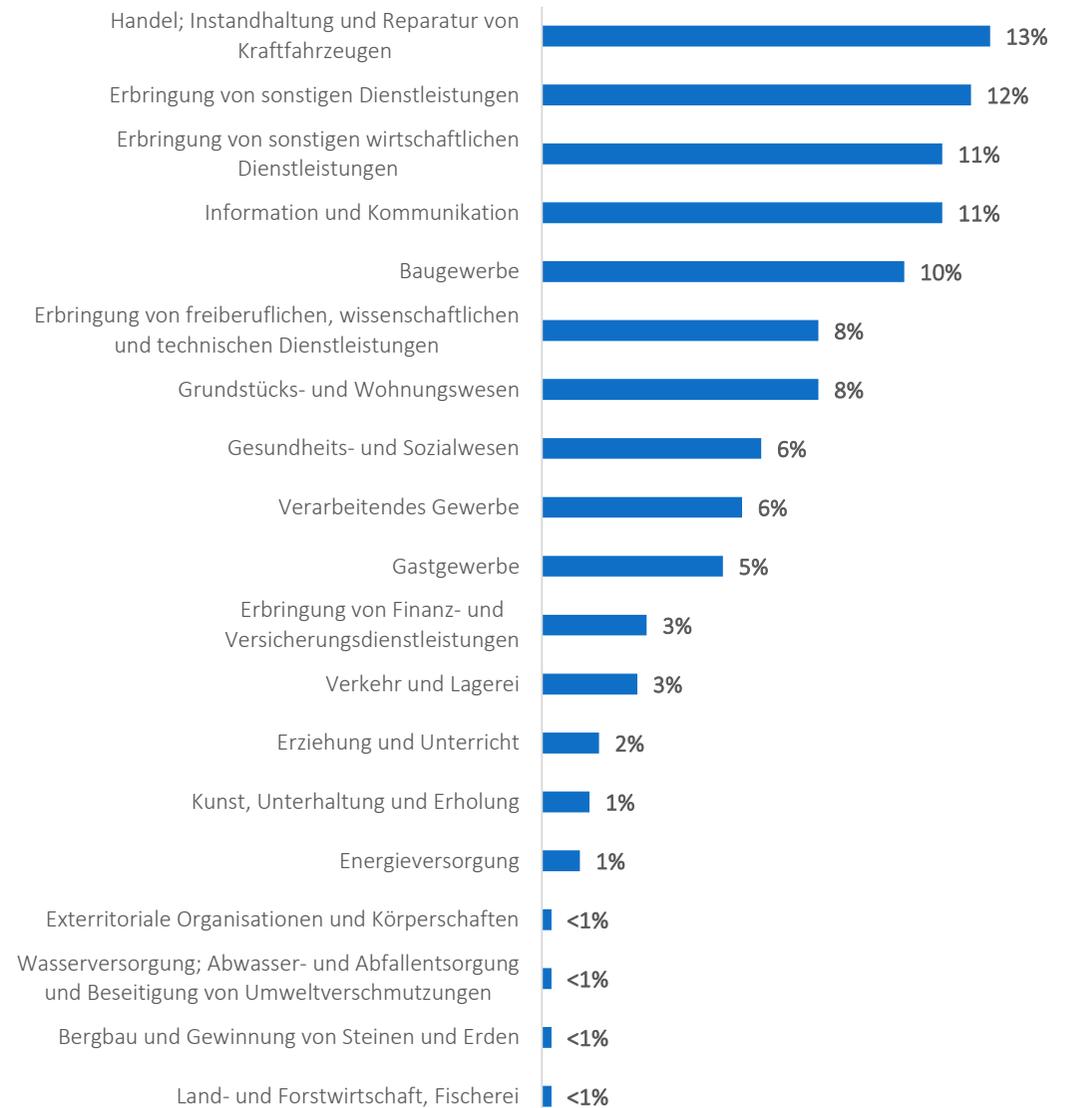


Einschätzung des Wirkungskreises



GMA Befragung 2024, n = 375 (Abbildung oben links); n = 381 (Abbildung unten links); n = 375 (Abbildung rechts)

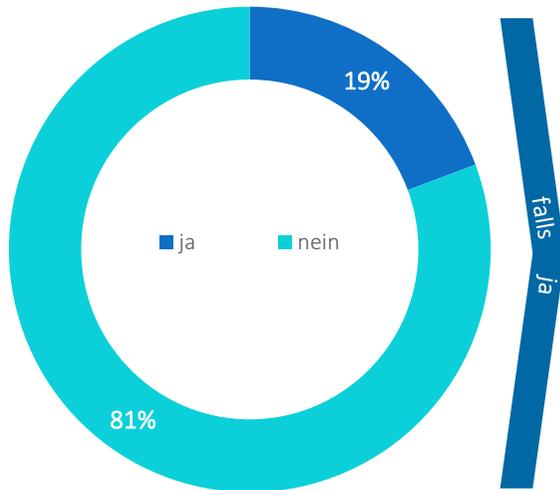
Branchenzugehörigkeit nach Klassifikation der WZ 2008



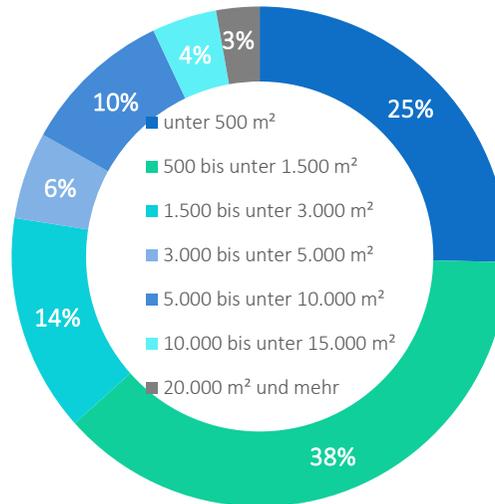
ERGEBNISSE DER UNTERNEHMENSBEFRAGUNG

Expansionsbestrebungen

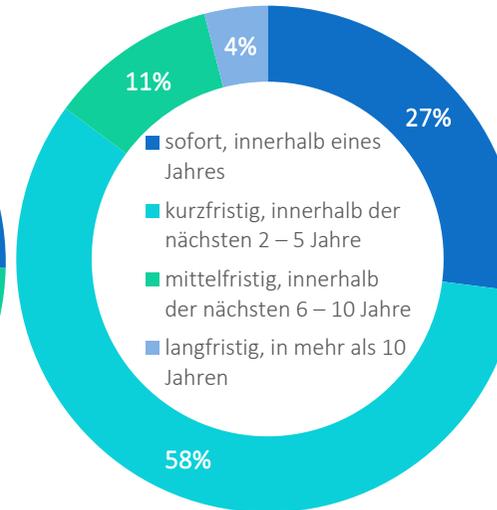
Expansionsbestrebungen der Unternehmen



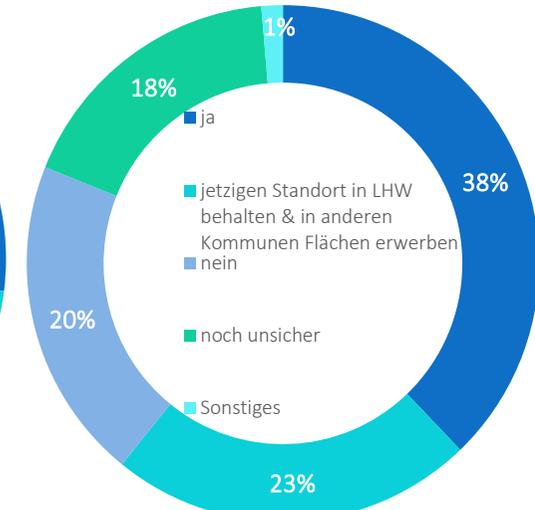
Flächenbedarf bei Expansionsbestrebungen (bezogen auf die Grundstücksfläche)



Zeitraum der Expansionsbestrebungen



Verlagerung aus Wiesbaden, falls keine Fläche in Wiesbaden auffindbar ist



GMA Befragung 2024, n = 383 (1. Abbildung von links); n = 71 (2. Abbildung von links); n = 74 (3. Abbildung von links); n = 74 (4. Abbildung von links)

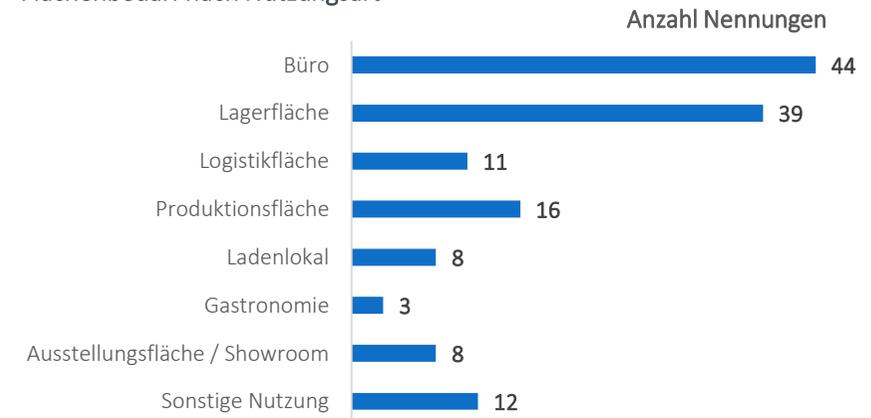
Etwa ein Fünftel der befragten Unternehmen in Wiesbaden gibt an **Expansionsbestrebungen** zu haben. Die überwiegende Mehrheit der Unternehmen mit Expansionsbestrebungen benötigt kleinere Flächen unter 1.500 m² (insgesamt ca. 63%). Allerdings werden diese Flächen in der Regel sofort (27%) oder zumindest kurzfristig (58%) benötigt. Dazu ziehen 38% der befragten Unternehmen mit Expansionsbestrebungen in Betracht, **ihr Unternehmen aus Wiesbaden zu verlagern**, sollten sie dort keine geeigneten Flächen finden.

Insgesamt wird seitens der befragten Wiesbadener Unternehmen ein **Flächenbedarf in**

Höhe von **schätzungsweise ca. 18 - 24 ha** für Erweiterungen oder Verlagerungen innerhalb des Stadtgebietes angemeldet. Da die Befragung nur einen kleinen Ausschnitt der Wiesbadener Unternehmerschaft repräsentiert (ca. 9 – 10% Rücklaufquote bei ca. 4.000 angeschriebenen Unternehmen), dürfte dieser Wert in Realität deutlich höher ausfallen.

Am häufigsten werden Flächen für **Büro- und Lagernutzungen** nachgefragt (siehe Abbildung rechts). Oftmals wird auch eine Kombination unterschiedlicher Nutzungsarten angefragt (z.B. Kombination aus Büro und Lagerflächen).

Flächenbedarf nach Nutzungsart



GMA Befragung 2024, n = 74 Nennungen (Mehrfachnennungen möglich)

ERGEBNISSE DER UNTERNEHMENSBEFRAGUNG

Idealer Standort in Wiesbaden / Flächen zum Verkauf bzw. zur Vermietung

Wo wäre der ideale Standort in Wiesbaden für Ihr Unternehmen?

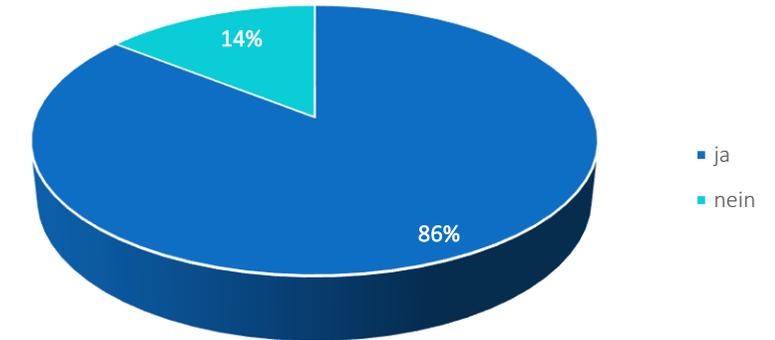


GMA Befragung 2024, n = 369 (Mehrfachnennungen möglich)

Ein Großteil der befragten Unternehmen ist mit dem aktuellen Standort in Wiesbaden zufrieden – so gaben etwa 86% an, dass sie sich im für sie **idealen Ortsbezirk Wiesbadens** befinden. Am häufigsten wird hier der Ortsbezirk Biebrich genannt (25 Nennungen), gefolgt von den Ortsbezirken Mainz-Kastel (21 Nennungen) und Nordenstadt (21 Nennungen). Dabei gilt es zu beachten, dass es sich dabei um Stadtteile mit hoher Rücklaufquote in der Unternehmensbefragung handelt (siehe Abbildung rechts auf Seite 91). Etwa 110 Unternehmen geben dazu an, keine bestimmte Präferenz in Wiesbaden zu haben.

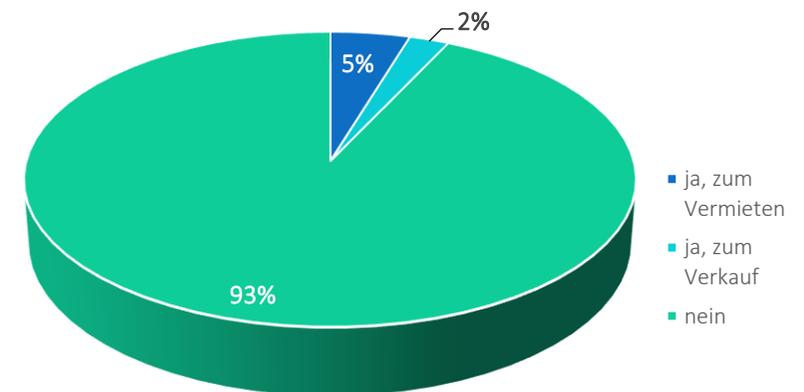
Die überwiegende Mehrheit der befragten Unternehmen (93%) verfügt nicht über Flächen im eigenen Bestand, die zur **Veräußerung / Vermietung** in Frage kommen. Lediglich 5% der befragten Unternehmen besitzen potenziell zu vermietende Flächen. Dabei handelt es sich, mit Ausnahme von wenigen größeren Grundstücken (zwischen 0,25 ha und 3 ha) in der Regel um kleinere Flächen (bis 1.000 m²). Die wenigen zu Verkauf stehenden Flächen (ca. 2% der befragten Unternehmen) liegen in der Größenordnung zwischen 0,23 ha und 1 ha.

Ist das auch Ihr aktueller Standort?



GMA Befragung 2024, n = 340

Haben Sie selbst Flächen im Bestand, die Sie gerne vermieten bzw. verkaufen möchten?

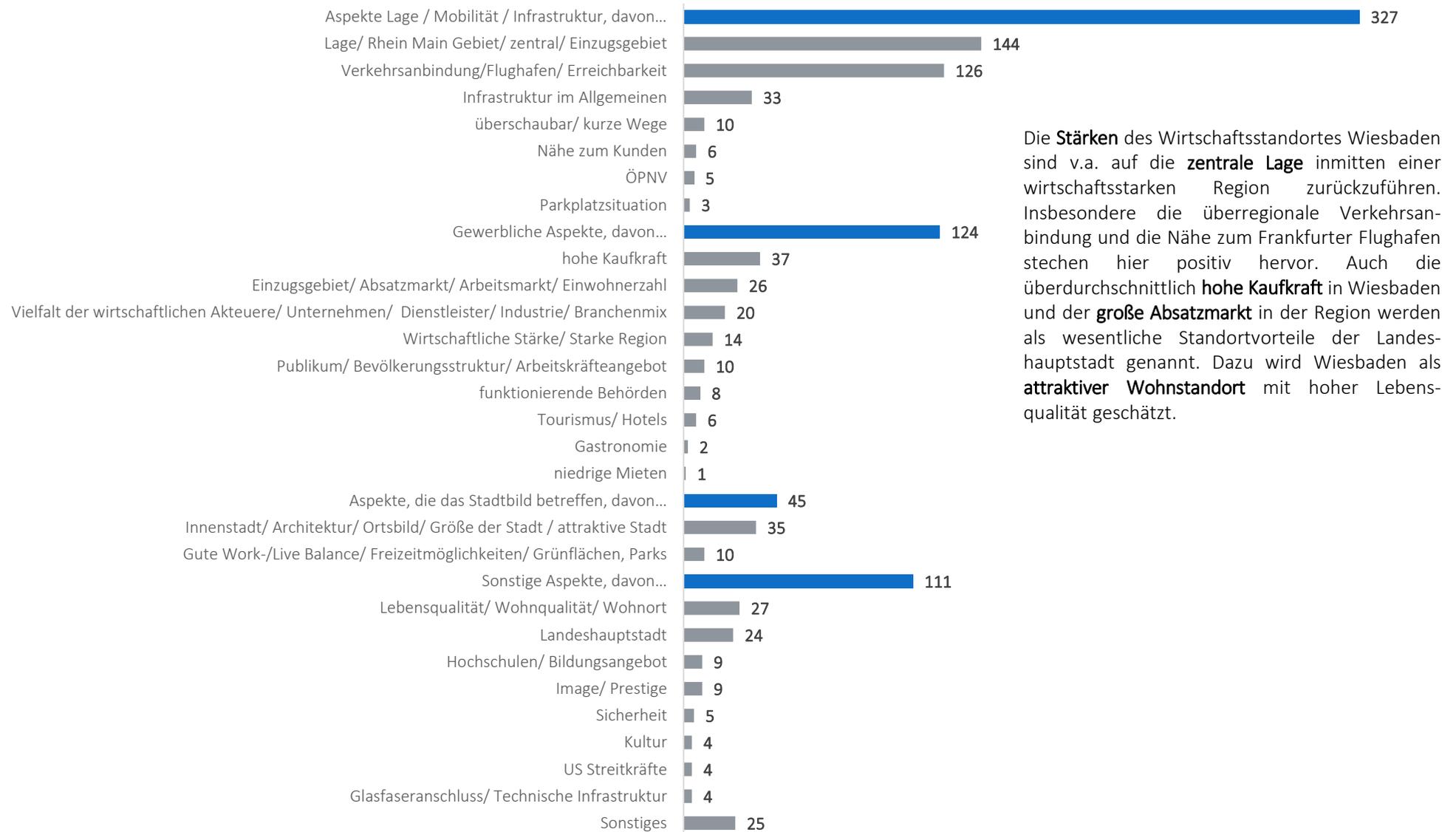


GMA Befragung 2024, n = 375

ERGEBNISSE DER UNTERNEHMENSBEFRAGUNG

Stärken des Wirtschaftsstandortes Wiesbaden

Anzahl Nennungen

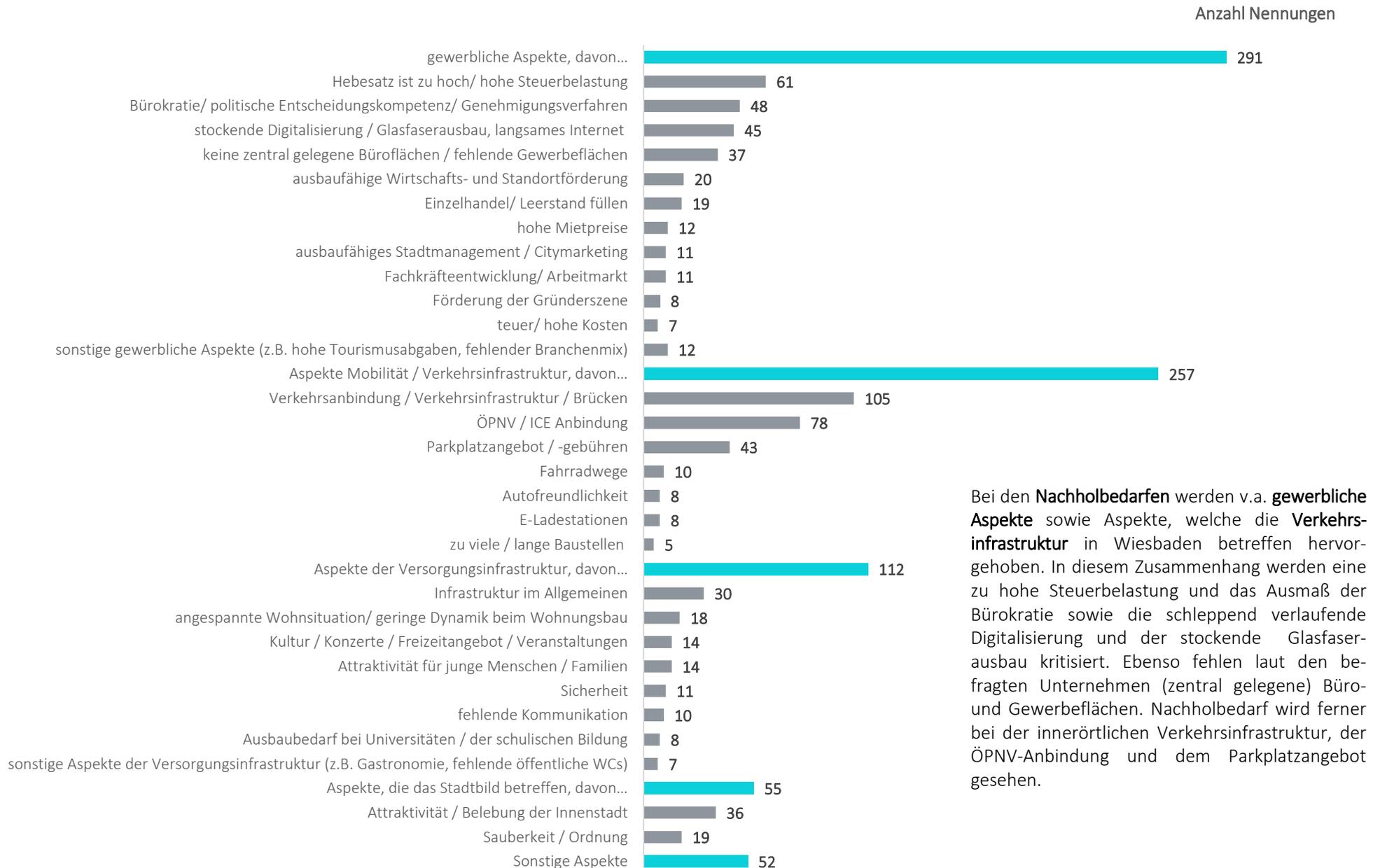


Die **Stärken** des Wirtschaftsstandortes Wiesbaden sind v.a. auf die **zentrale Lage** inmitten einer wirtschaftsstarken Region zurückzuführen. Insbesondere die überregionale Verkehrsanbindung und die Nähe zum Frankfurter Flughafen stechen hier positiv hervor. Auch die überdurchschnittlich **hohe Kaufkraft** in Wiesbaden und der **große Absatzmarkt** in der Region werden als wesentliche Standortvorteile der Landeshauptstadt genannt. Dazu wird Wiesbaden als **attraktiver Wohnstandort** mit hoher Lebensqualität geschätzt.

GMA Befragung 2024, n = 290 Nennungen (Mehrfachnennungen möglich)

ERGEBNISSE DER UNTERNEHMENSBEFRAGUNG

Schwächen / Nachholbedarfe des Wirtschaftsstandortes Wiesbaden

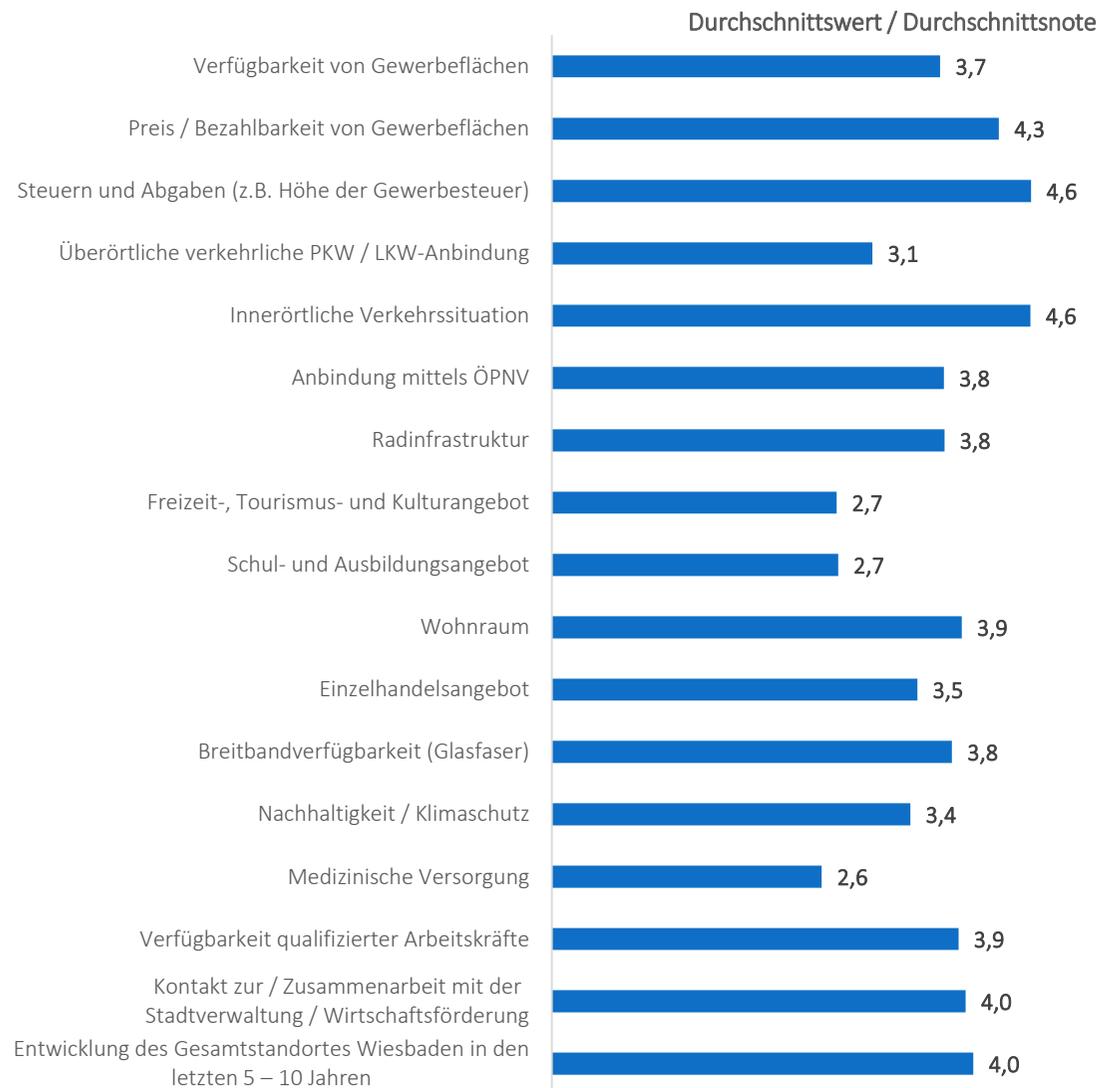


Bei den **Nachholbedarfen** werden v.a. **gewerbliche Aspekte** sowie Aspekte, welche die **Verkehrsinfrastruktur** in Wiesbaden betreffen hervorgehoben. In diesem Zusammenhang werden eine zu hohe Steuerbelastung und das Ausmaß der Bürokratie sowie die schleppend verlaufende Digitalisierung und der stockende Glasfaserausbau kritisiert. Ebenso fehlen laut den befragten Unternehmen (zentral gelegene) Büro- und Gewerbeflächen. Nachholbedarf wird ferner bei der innerörtlichen Verkehrsinfrastruktur, der ÖPNV-Anbindung und dem Parkplatzangebot gesehen.

ERGEBNISSE DER UNTERNEHMENSBEFRAGUNG

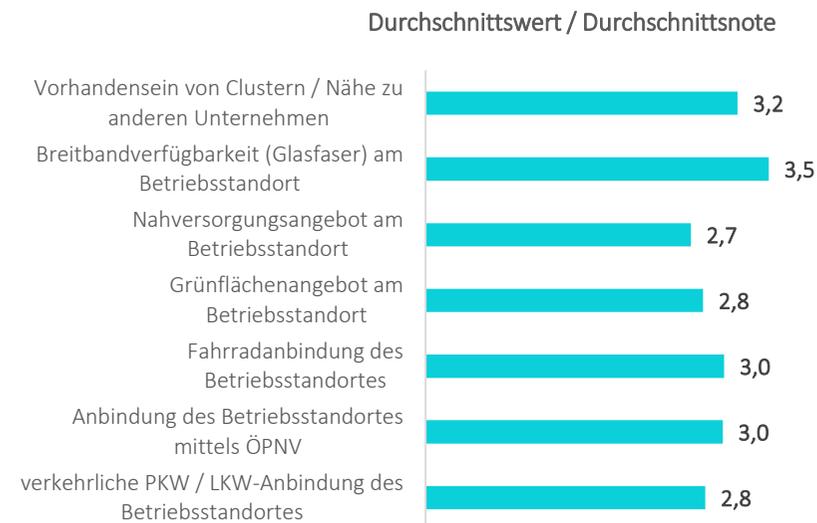
Bewertung von Standortfaktoren in Wiesbaden

Bewertung von Standortfaktoren bezogen auf den Wirtschaftsstandort Wiesbaden im Allgemeinen



GMA Befragung 2024, n = 264 - 373, Angaben von Schulnoten 1-6 (Bewertung Wiesbaden)

Bewertung von Standortfaktoren bezogen auf den eigenen Betriebsstandort in Wiesbaden



GMA Befragung 2024, n = 289 – 364, Angaben von Schulnoten 1-6

Bei der Bewertung der **Standortfaktoren in Wiesbaden** zeigt sich insgesamt ein eher durchwachsendes Bild. Zwar werden gewisse Aspekte, wie die medizinische Versorgung (2,6), das Freizeit-, Tourismus- und Kulturangebot (2,7) oder das Schul- und Ausbildungsangebot (2,7) als gut bewertet. Allerdings überwiegen Durchschnittsbewertungen im befriedigenden bzw. ausreichenden Bereich. Besondere Nachholbedarfe werden in den Bereichen innerörtliche Verkehrssituation (4,6), Steuern und Abgaben (4,6) sowie hinsichtlich des Preises / der Bezahlbarkeit von Gewerbeflächen (4,3) gesehen. Demgegenüber fällt die **Bewertung des eigenen Betriebsstandortes** etwas positiver aus, wobei das Nahversorgungsangebot (2,7) und Grünflächenangebot am Betriebsstandort (2,8) sowie dessen verkehrliche PKW / LKW-Anbindung (2,8) am besten bewertet werden. Die schlechteste Durchschnittsnote wird hier für die Breitbandverfügbarkeit (Glasfaser) am Betriebsstandort (3,5) vergeben.

WESENTLICHE ERKENNTNISSE AUS DEN EXPERTENGESPRÄCHEN

Zusammenfassung der Expertengespräche

Um tiefergehende Erkenntnisse über die Rahmenbedingungen des Wirtschaftsstandortes Wiesbaden sowie spezifische betriebliche Entwicklungen zu erlangen, wurden – ergänzend zur standardisierten Onlinebefragung – **vertiefende Gespräche mit lokalen Unternehmen und Organisationen** geführt. Konkret wurden die folgenden Unternehmen bzw. Institutionen interviewt:

- /// InfraServ GmbH & Co. Wiesbaden / Verwaltung Industriepark Wiesbaden (Geschäftsfeldleitung, Projektsteuerung Change), 07/2024
- /// Colliers International Deutschland GmbH (Associate Director), 08/2024
- /// EPHYMESS GmbH (Geschäftsführer / Managing Director), 08/2024
- /// Referat für Wirtschaft und Beschäftigung Wiesbaden (Referatsleitung, Leitung Team Unternehmensservice und Standortentwicklung), 08/2024
- /// Eckelmann AG (Vorstandsvorsitzender / CEO), 08/2024
- /// Chemische Fabrik Kreussler & Co. GmbH (Geschäftsführender Gesellschafter), 08/2024
- /// IHK Wiesbaden (Stv. Geschäftsführer, Geschäftsbereichsleiter Wirtschaftspolitik + International), 08/2024
- /// Handwerkskammer Wiesbaden (Stv. Hauptgeschäftsführer, Umwelt- und Energieberaterin), 08 / 2024

- /// Stadtplanungsamt Wiesbaden (Leiter Abteilung Stadtentwicklung), 10/2024
- /// Dow Silicones Deutschland GmbH (Geschäftsführer), 10/2024

Wie bereits aus der standardisierten Unternehmensbefragung hervorging, zählen auch laut den befragten Expertinnen und Experten insbesondere die Makrolage und die überregionale Anbindung Wiesbadens zu den **wesentlichen Stärken der Stadt**. Hier wurden v.a. die zentrale Lage in der Metropolregion Rhein-Main, die hohe Kaufkraft in Wiesbaden, die Nähe zu Frankfurt und die gute Anbindung an den Frankfurter Flughafen sowie die Anschlüsse an diverse Autobahnen positiv hervorgehoben. Wiesbaden überzeuge zudem durch eine hohe Lebensqualität, eine attraktive naturräumliche Einbindung – etwa durch die Nähe zum Taunus und zum Rhein – sowie ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot. Zudem profitiere die Stadt von ihrer Nähe zu zahlreichen Hochschulen und Bildungseinrichtungen in der Region.

Auch bei den **Schwächen und Nachholbedarfen** zeichnen die interviewten Unternehmen und Institutionen ein ähnliches Bild. Besonders die geringe Verfügbarkeit von Gewerbeflächen, der hohe Gewerbesteuerbesatz sowie die ausbaufähige ÖPNV- und Zugsanbindung werden als Herausforderungen für den Wirtschaftsstandort Wiesbaden identifiziert. Darüber hinaus bestehe Optimierungsbedarf bei der innerörtlichen

Verkehrsinfrastruktur, welche gegenwärtig durch eine überdurchschnittlich hohe Staubelastung gekennzeichnet sei. Auch der Mangel an bezahlbarem Wohnraum und Betreuungsplätzen für Kinder stelle ein Hemmnis dar, insbesondere für die langfristige Bindung von Fachkräften in Wiesbaden.

Zu den **wichtigsten Standortfaktoren** zählen die befragten Expertinnen und Experten v.a. harte Standortfaktoren, wie die allgemeine Verkehrsanbindung und Versorgungsinfrastruktur, die Verfügbarkeit von freien Gewerbeflächen, eine wettbewerbsfähige Gewerbesteuer, die Existenz von Glasfaseranschlüssen oder eine belastbare Energieinfrastruktur. Vereinzelt wurden auch weiche Standortfaktoren, wie die allgemeinen Chancen zur Mitarbeitergewinnung (z.B. durch Kontakt / Austausch zu Hochschuleinrichtungen) priorisiert.

Zwei der vier befragten Unternehmen gaben an, **Expansionsbedarf** in Wiesbaden zu haben und hierfür insbesondere benachbarte Grundstücke ins Auge zu fassen. Dazu bestehe bei einem Großteil der Unternehmen im Industriepark grundsätzlich Erweiterungsbedarf, welcher aufgrund der beschränkten Flächenverfügbarkeiten meist jedoch nicht umgesetzt werden kann. Die Flächen werden in der Regel zeitnah benötigt.

WESENTLICHE ERKENNTNISSE AUS DEN EXPERTENGESPRÄCHEN

Zusammenfassung der Expertengespräche

Die befragten Expertinnen und Experten stufen die Branchen Chemie- und Pharmaindustrie, Medizintechnik, Life-Science / Biotechnologie, Gesundheitswirtschaft, das Sozialwesen und den IT-Sektor als **besonders zukunftsfähig** in Wiesbaden ein. Dazu zählen laut den Interviewpartnern Beratungsunternehmen, Versicherungen und die öffentliche Verwaltung zu den wesentlichen Leitbranchen der Landeshauptstadt. Demgegenüber werden aufgrund der knappen Flächenverfügbarkeit in Wiesbaden gewisse **Defizite hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit** von flächenintensiven Wirtschaftszweigen, wie der Logistikbranche oder der Automobilindustrie, sowie stark emittierenden Industriebetrieben in Wiesbaden gesehen. Auch der Bereich Banken / Finanzen sei in Wiesbaden naturgemäß deutlich weniger stark ausgeprägt, als im nahegelegenen Finanzzentrum Frankfurt am Main.

Das größte **Erweiterungspotenzial der bestehenden Gewerbegebiete** in Wiesbaden wird dem Max-Planck-Park in Delkenheim, dem östlichen – aktuell noch vakanten – Teil des Gewerbegebiets Petersweg

(hier steht der Verkauf der Flächen für die hessische Bereitschaftspolizei an das Land Hessen jedoch zeitnah bevor) sowie den entlang der A66 gelegenen Gewerbegebieten eingeräumt. Diese Standorte könnten durch gezielte Maßnahmen weiterentwickelt werden, um den steigenden Bedarf an Gewerbeflächen in Wiesbaden zu decken.

Die Expertinnen und Experten betonen zudem die dringende Notwendigkeit, Bestandsgebäude energetisch zu sanieren. Zukünftige Entwicklungen sollten den **aktuellen Anforderungen** gerecht werden. So sollte beispielsweise bei Büroneubauten eine flexible Teilbarkeit der Flächen ermöglicht und die verstärkte Nachfrage nach kleineren Einheiten berücksichtigt werden. Bei zukünftigen Gewerbegebietsentwicklungen ist laut den Expertinnen und Experten ein möglichst ausgewogener Mix aus größeren und kleineren Gewerbeflächen bereitzustellen, um flexibel auf die unterschiedlichen Standortanforderungen der Unternehmen reagieren zu können. Auch sollten entsprechende gastronomische Angebote mitgedacht werden. Dazu

sollte der Glasfaserausbau in Wiesbaden weiter vorangetrieben werden.

Um Wiesbadens Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu sichern, empfehlen die Expertinnen und Experten die Entwicklung eines **klaren Standortprofils**, das die besonderen Merkmale der Stadt hervorhebt und den Standort von anderen Städten in der Region positiv abgrenzt. Das vorliegende GEKO 2040 kann hierzu einen wichtigen Beitrag liefern (siehe Kapitel 08).

Die befragten Unternehmen und Organisationen sehen die Stadt und insbesondere die Wirtschaftsförderung, in der Verantwortung, auch zukünftig eine **aktive Rolle bei der Vermittlung freier Gewerbeflächen** zu übernehmen, um Unternehmen in ihrer Entwicklung zu unterstützen und Neuansiedlungen zu fördern.

06

GEWERBEFLÄCHENBEDARFS- ANALYSE

METHODIK DER GEWERBEFLÄCHENBEDARFSANALYSE

Empirische Datenauswertung in Verbindung mit wissenschaftlichen Modellrechnungen

Eine wichtige Voraussetzung für die nachhaltige ökonomische Entwicklung und eine erfolgreiche Positionierung Wiesbadens im Standortwettbewerb ist ein **quantitativ und qualitativ ausreichendes Angebot an Gewerbeflächen** sowie die effektive Ausnutzung dieser Flächen. In diesem Zusammenhang dient die vorliegende Analyse des Gewerbeflächenbedarfs dazu, die Anforderungen an die quantitative Gewerbegebietsausstattung prognostisch zu ermitteln und wesentliche Kriterien ihrer Entwicklung zu definieren.

Zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs in Wiesbaden wurde ein **dreiteiliges, multimethodisches Vorgehen** gewählt. Damit wird sichergestellt, dass sowohl die Quantität als auch die Qualität neuer bzw. potenzieller Gewerbeflächen erfasst wird. Zudem erlaubt dieses Vorgehen eine gegenseitige Evaluation der Ergebnisse der einzelnen Prognoseverfahren und stellt somit eine Qualitätskontrolle dar. Dabei wurde auf die folgenden drei Prognoseverfahren zurückgegriffen:

- Auswertung der gewerbeflächenrelevanten Unternehmensanfragen:** Zur ersten Näherung an den zukünftigen Gewerbeflächenbedarf werden die Entwicklungen (Flächennachfrage) der vergangenen Jahre ausgewertet. Dazu werden kommunale, durch den Auftraggeber bereitgestellte Statistiken analysiert.

- Gewerbeflächenprognose nach dem GIFPRO-Modell:** Das in der Planungstheorie und -praxis präferierte Modell zur Gewerbeflächenbedarfsprognose (GIFPRO) zur nachfrageorientierten Flächenbedarfsprognose leitet aus der Zahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten, gegliedert nach Wirtschaftsbereichen, jährliche Flächenbedarfe für Neuan siedlungen sowie Standortoptimierungen/Verlagerungen von bestehenden Unternehmen bis 2035 bzw. 2040 ab. Die Berechnungen stellen den Gewerbeflächenbedarf auf Basis der tatsächlichen Beschäftigtenzahlen (arbeitsmarkt-basiert) in die Betrachtung ein.

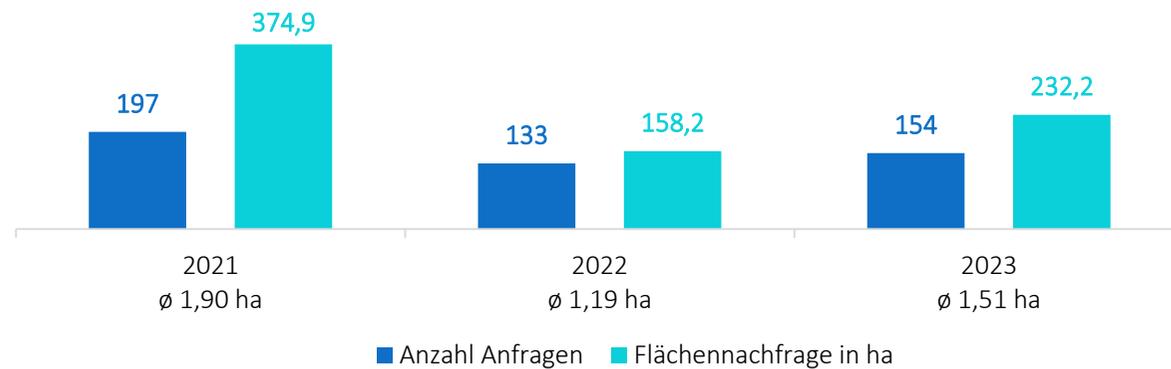
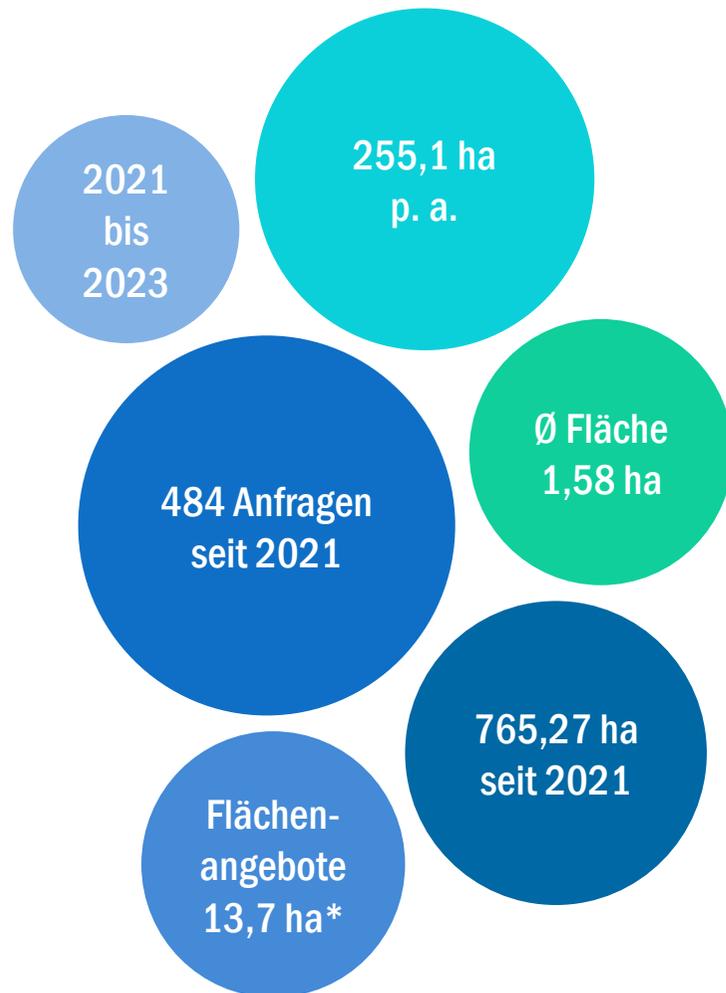
- Qualitative Bedarfseinschätzung auf Basis der Unternehmensbefragung und der Expertengespräche:** Die Auswertung der Unternehmensbefragung und der Expertengespräche (siehe Kapitel 05) dient zur Feinabstimmung der Gewerbeflächenbedarfsprognose. Hieraus lassen sich tiefere qualitative Aussagen zu den Flächenanforderungen der Unternehmen ableiten (u.a. Aussagen zu Standortanforderungen, nachgefragte Nutzungen, Größe der Grundstücke, räumliche Präferenzen, etc.).

Nachfolgend wird zunächst die Analyse der Gewerbeflächenanfragen in den vergangenen Jahren auf Datenbasis der Stadt Wiesbaden (Dokumentation der eingegangenen Flächenanfragen) dargestellt. Aufbauend auf diesen retrospektiven Erkenntnissen werden anschließend die Ergebnisse der quantitativen Prognose des Gewerbeflächenbedarfs mittels GIFPRO-Modell bis zum Jahr 2035 bzw. 2040 ermittelt. In einem nächsten Schritt werden die Ergebnisse der Bedarfsprognose mit dem bestehenden Angebot an Gewerbeflächen und den identifizierten Potenzialflächen (siehe Kapitel 04) abgeglichen. Durch diesen Schritt können mögliche Flächenengpässe bzw. -fehlbeträge aufgezeigt und eine **quantitative Flächenbilanz** gezogen werden.

Auf Basis der Unternehmensbefragung und den Expertengesprächen (siehe Kapitel 05), allgemeinen zielgruppenspezifischen Flächenanforderungen sowie den in Kapitel 08 abgeleiteten Zukunftsbranchen für Wiesbaden wird abschließend ermittelt, welche Standorttypen (**qualitative Prognose des Gewerbeflächenbedarfs**) zukünftig in Wiesbaden nachgefragt werden. Hierzu werden die bestehenden Gewerbegebiete in Wiesbaden (siehe Kapitel 04) hinsichtlich ihrer allgemeinen Entwicklungsperspektiven und ihrer Standorteignung für die Zukunftsbranchen untersucht (siehe Kapitel 08).

AKTUELLE ENTWICKLUNGSTENDENZEN UND VERMARKTUNGSAKTIVITÄTEN IN WIESBADEN

Auswertung lokaler Gewerbeflächenanfragen der letzten Jahre



Für die **Auswertung der lokalen Gewerbeflächenanfragen** wurde auf Daten der Wirtschaftsförderung Wiesbaden aus den Jahren 2021 bis 2023 zurückgegriffen. Darin enthalten sind alle unverbindlichen Unternehmensanfragen für potenzielle Neuansiedlungen oder Verlagerungen bzw. Erweiterungen am Standort Wiesbaden. Dies inkludiert Anfragen, die nicht allein an die Stadt Wiesbaden, sondern die gesamte Region gerichtet waren (Nachfragestreuung). Dazu wurden auch großflächige Anfragen für sehr flächenintensive Nutzungen (z.B. von der FRM GmbH) berücksichtigt, die hier flächenseitig stark ins Gewicht fallen.

Insgesamt konnten so in den letzten drei Jahren **ca. 765,3 ha nachgefragte Gewerbefläche** (=Grundstücksfläche) in Wiesbaden ermittelt werden. Dies entspricht rd. 130% der aktuellen Gesamtfläche aller bestehenden Gewerbegebiete in Wiesbaden (rd. 588 ha gem. FNP 2010) und unterstreicht die **äußerst hohe Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Wiesbaden**. Jährlich wurden im Schnitt somit ca. 255 ha Gewerbefläche angefragt – eine Fläche, mehr als doppelt so groß wie der Industriepark Wiesbaden. Seit Januar 2021 gingen insgesamt 484 Gewerbeflächenanfragen bei der Wirtschaftsförderung Wiesbaden ein. In erster Linie ist die hohe Gewerbeflächennachfrage auf die zentrale Lage Wiesbadens inmitten einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands zurückzuführen. Vor allem die Nähe zu Frankfurt und die verkehrsgünstige Lage (Nähe zum Frankfurter Flughafen, gute Autobahnanbindungen) dürften hier eine bedeutende Rolle spielen.

GMA 2024 auf Basis überlassener Daten des Auftraggebers (2024)

* Flächenangebote in 2021 und 2022. Die Flächenangaben beziehen sich auf die Grundstücksfläche.

GEWERBEFLÄCHENPROGNOSE NACH DEM GIFPRO-MODELL

Quantitative Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis 2035 / 2040

In der Planungstheorie und -praxis sowie in der aktuellen wissenschaftlichen Bewertung wird die nachfrageorientierte **Flächenbedarfsprognose auf Basis des GIFPRO-Modells** präferiert. Es wurde auch in der vorliegenden Untersuchung angewandt und beruht auf drei wesentlichen Parametern:

- gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte, die über Quoten bzw. Anrechnungsfaktoren für jeden Wirtschaftsbereich ermittelt werden,
- modellspezifische Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten sich niederlassender bzw. verlagerter Betriebe sowie
- Flächenkennziffern, die den Flächenbedarf der Beschäftigten widerspiegeln.

Die Schritte des mehrstufigen Verfahrens werden im Folgenden kurz dargestellt:

1. Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte

Das GIFPRO-Regionsmodell basiert auf der Gesamtzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten differenziert nach den Wirtschaftsbereichen a) emissionsintensives Gewerbe, b) emissionsarmes Gewerbe, c) Baugewerbe, d) Logistik, Lagerhaltung, e) Forschung und Entwicklung, f) unternehmensnahe Dienstleistungen, g) öffentliche und private Dienstleistungen, h) Groß- und Einzelhandel / Gastgewerbe.



GMA 2024

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wird für jeden Wirtschaftsbereich, basierend auf der Entwicklung der letzten 10 Jahre, bis zum Jahr 2035 bzw. 2040 fortgeschrieben. Hierfür werden jeweils zwei Szenarien („Kontinuierliches Wachstum“ und „Dämpfung des Beschäftigtenwachstums“) zugrunde gelegt (siehe nachfolgende Seiten), die im Ergebnis einen Flächenbedarfskorridor bilden. In allen Bereichen werden anschließend über Anrechnungsquoten die tatsächlichen gewerbeflächenbeanspruchenden Erwerbstätigen ermittelt.

2. Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten

Als wesentliche Determinanten der Gewerbeflächeninanspruchnahme werden Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten zugrunde gelegt. Dabei beschreibt die Ansiedlungsquote den Anteil der Beschäftigten pro 100 Erwerbstätige in neu angesiedelten Unternehmen; die Verlagerungsquote gibt den Anteil der Beschäftigten pro 100 Erwerbstätige in verlagerten Unternehmen innerhalb des Stadtgebietes wieder.

3. Ermittlung von Flächenkennziffern

Die Flächenkennziffer gibt den durchschnittlichen Flächenbedarf pro Beschäftigten in m² an. Dabei gilt, dass Beschäftigte im verarbeitenden Gewerbe einen größeren Flächenbedarf besitzen als z.B. Beschäftigte im Dienstleistungssektor.

GEWERBEFLÄCHENPROGNOSE NACH DEM GIFPRO-MODELL

Quantitative Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis 2035 / 2040 – Szenarien für die Fortschreibung der Beschäftigtenzahlen

Für die Ermittlung der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten ist eine Fortschreibung der Beschäftigtenzahlen notwendig. Ausgangspunkt für die Fortschreibung bildet dabei die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen der letzten zehn Jahre. Wie in Kapitel 03 aufgezeigt wurde, konnte Wiesbaden in der vergangenen Dekade einen erheblichen Beschäftigtenzuwachs (knapp +20%) verzeichnen. Nachfolgend werden **zwei Szenarien** vorgestellt, wie sich diese Entwicklung in Zukunft fortsetzen könnte.

1. Szenario „Kontinuierliches Wachstum“

Im Szenario „Kontinuierliches Wachstum“ wird angenommen, dass sich die positive Beschäftigtenentwicklung der letzten Jahre in Wiesbaden auch zukünftig nahtlos fortsetzt. Dabei wird eine **lineare Fortschreibung** der Beschäftigtenzahlen zugrunde gelegt (siehe Abbildungen unten). Demnach würde die Beschäftigtenzahl der Wirtschaftszweige B-S⁸ im ersten Szenario bis zum **Jahr 2035** auf etwa **174.230**

SVP-Beschäftigte ansteigen, was einem Zuwachs gegenüber 2022 von knapp 18,9% entspräche. Bei weiterer linearer Fortschreibung der Zahlen **bis 2040**, ergäbe sich ein Beschäftigtenbesatz in Höhe von **rd. 185.560 Personen** (rd. +26,6% ggü. 2022).

⁸ Für die Ermittlung der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten sind die Wirtschaftszweige A (Land- und Forstwirtschaft, Fischerei), T (Private Haushalte mit Hauspersonal; Herstellung von Waren und Erbringung von Dienstleistungen durch Private Haushalte für den Eigenbedarf ohne ausgeprägten Schwerpunkt) und U (Exterritoriale Organisationen und Körperschaften) nicht relevant.

Realentwicklung (2013 – 2022) und lineare Fortschreibung (2023 -2040) der SVP-Beschäftigten (WZ B-S) in Wiesbaden im Szenario „Kontinuierliches Wachstum“



GMA-Berechnungen 2024 auf Basis der Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit 2024, Stand: jew. 31.12 (2013-2022).

GEWERBEFLÄCHENPROGNOSE NACH DEM GIFPRO-MODELL

Quantitative Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis 2035 / 2040 – Szenarien für die Fortschreibung der Beschäftigtenzahlen

2. Szenario „Dämpfung des Beschäftigtenwachstums“

Mit Hinblick auf die aktuell unsichere gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland sowie die in Kapitel 01 betrachteten vielfältigen gesamtgesellschaftlichen Entwicklungsdynamiken (u.a. Einfluss von KI), ist derzeit nicht absehbar, ob die überdurchschnittlich positive Entwicklung der Beschäftigtenzahlen der letzten Dekade in Wiesbaden auch zukünftig fortgesetzt werden kann. Vor diesem Hintergrund wird für die Fortschreibung der Beschäftigtenzahlen ein zweites Szenario heran-

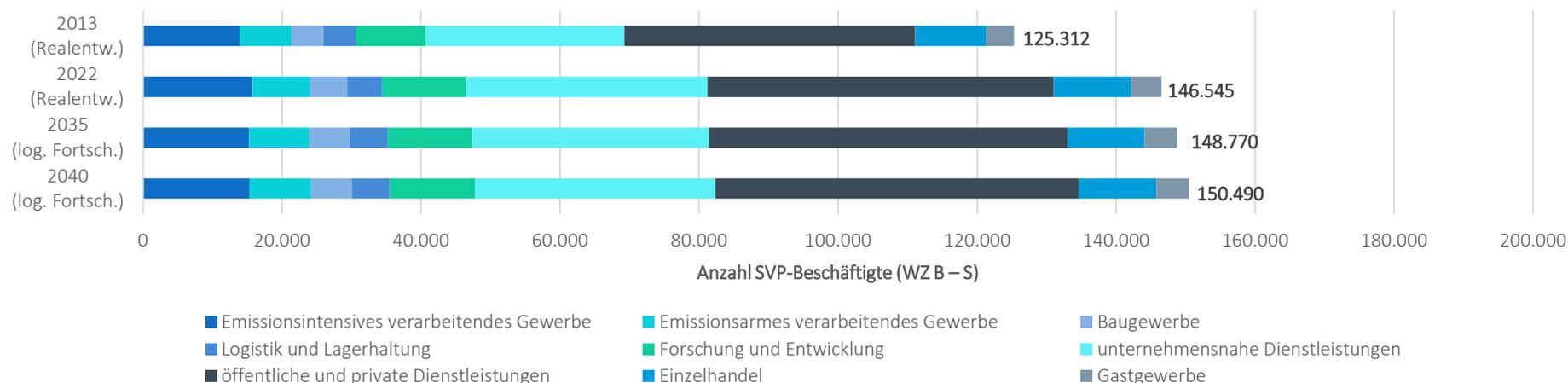
gezogen, in dem angenommen wird, dass die Zahl der SVP-Beschäftigten in Wiesbaden bis 2035 / 2040 nur noch geringfügig ansteigt und somit eine gewisse Sättigung erreicht. Im Szenario „Dämpfung des Beschäftigtenwachstums“ wird folglich eine **logarithmische Fortschreibung** der Beschäftigtenzahlen zugrunde gelegt (siehe Abbildungen unten). Unter dieser Annahme würde die Beschäftigtenzahl der Wirtschaftszweige B-S bis zum **Jahr 2035** nur noch geringfügig um etwa 1,5% auf ca. **148.770 SVP-Beschäftigte** ansteigen. **Bis 2040** würde die Zahl der SVP-Beschäftigten auf etwa **150.490 Personen** weiter

leicht anwachsen (rd. +2,7% ggü. 2022).

Insgesamt käme eine solche Entwicklung einer deutlichen Abschwächung des Beschäftigtenwachstums der LHW in den nächsten gut 15 Jahren gleich. Somit bildet das Szenario „Dämpfung des Beschäftigtenwachstums“ das untere Ende eines **Entwicklungskorridors der Beschäftigtenzahlen in Wiesbaden** ab⁹. Demgegenüber markiert das erste Szenario („Kontinuierliches Wachstum“) das obere Ende des Flächenbedarfskorridors.

⁹ Ein in den nächsten Jahren anstehender Beschäftigungsrückgang kann aufgrund der deutlich positiven Bevölkerungsprognose für Wiesbaden (+ 10% bis 2040; siehe Kapitel 03) nicht abgeleitet werden.

Realentwicklung (2013 – 2022) und logarithmische Fortschreibung (2023 -2040) der SVP-Beschäftigten (WZ B-S) in Wiesbaden im Szenario „Dämpfung des Beschäftigtenwachstums“



GMA-Berechnungen 2024 auf Basis der Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit 2024, Stand: jew. 31.12 (2013-2022).

GEWERBEFLÄCHENPROGNOSE NACH DEM GIFPRO-MODELL

Quantitative Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis 2035 / 2040

Nachfolgend werden zunächst die für das **GIFPRO-Modell in Wiesbaden zugrunde gelegten Kennziffern** dargestellt. Für jeden Wirtschaftsbereich werden dabei neben dem Anrechnungsfaktor zur Ermittlung der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten, die jeweiligen Neuansiedlungs- bzw. Verlagerungsquoten pro 100 Erwerbstätige sowie die spezifischen Flächenkennziffern veranschaulicht. Auf

Basis der in den beiden zuvor beschriebenen Szenarien für das **Jahr 2035 bzw. 2040** fortgeschriebenen Beschäftigtenzahlen je Wirtschaftsbereich werden daran anschließend die Gewerbeflächenbedarfe für **Neuansiedlungen und Verlagerungen** in Wiesbaden berechnet (siehe nachfolgende Seiten).

Unter Berücksichtigung der Flächenbedarfe für sonstige Nutzungen (z. B. Sport- und Freizeiteinrichtungen, Kantinen, etc.) und Erschließungsmaßnahmen sowie nach Abzug der Reaktivierungspotenziale¹⁰ lassen sich schließlich die **finalen Gewerbeflächenbedarfe** in den einzelnen Wirtschaftsbereichen bis 2035 bzw. 2040 ableiten.

¹⁰ Im Modell berücksichtigt wird auch, dass infolge von Betriebsverlagerungen, Betriebsstilllegungen, Produktionseinschränkungen etc. Freisetzungen von Industrie- und Gewerbeflächen vorkommen und diese Flächen zumindest teilweise für eine neue gewerbliche Nutzung wieder verwendet werden können. Hierfür wird eine Reaktivierungsquote verwendet, die mit der Verlagerungsquote identisch ist. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass alle freigesetzten Flächen wieder einer gewerblich-industriellen Verwendung zugeführt werden können, wird hier, abgeleitet aus der Fachliteratur, eine Quote von 25 % wiedernutzbarer Flächen für gewerbliche Zwecke zu Grunde gelegt.

GIFPRO-relevante Kennziffern in Wiesbaden

Wirtschaftsbereiche	Anrechnungsfaktor zur Ermittlung der gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigten	Neuansiedlungsquote pro 100 Erwerbstätige	Verlagerungsquote pro 100 Erwerbstätige	Flächenkennziffer in m ² pro Erwerbstätigen
Emissionsintensives Gewerbe	1	0,15	0,7	225
Emissionsarmes Gewerbe	1	0,15	0,7	200
Baugewerbe	1	0,15	0,7	150
Logistik, Lagerhaltung	1	0,15	0,7	300
Forschung und Entwicklung	0,25	0,7	0,7	100
Unternehmensnahe Dienstleistungen	0,25	0,7	0,7	100
Öffentliche und private Dienstleistungen	0,25	0,7	0,7	100
Groß- und Einzelhandel	0,4	0,7	0,7	150
Gastgewerbe	0,4	0,7	0,7	100

GMA-Berechnungen 2024

GEWERBEFLÄCHENPROGNOSE NACH DEM GIFPRO-MODELL BIS 2035

Quantitative Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis 2035 – Szenario „Kontinuierliches Wachstum“*

Gewerbeflächenbedarf bis 2035 in Wiesbaden differenziert nach Wirtschaftsbereichen (in ha)

Wirtschaftsbereiche	Flächenbedarf für Neuansiedlungen und Verlagerungen	Flächenbedarf für sonstige Nutzungen	Flächenbedarf für Erschließungsmaßnahmen	Reaktivierungspotenziale**	Summe der Flächenbedarfe bis 2035
Emissionsintensives Gewerbe	38,4	3,8	10,6	- 7,9	44,9
Emissionsarmes Gewerbe	20,0	2,0	5,5	- 4,1	23,4
Baugewerbe	10,8	1,1	3,0	- 2,2	12,7
Logistik, Lagerhaltung	17,9	1,8	4,9	- 3,7	20,9
Forschung und Entwicklung	6,0	0,6	1,7	- 0,8	7,5
Unternehmensnahe Dienstleistungen	17,1	1,7	4,7	- 2,1	21,4
Öffentliche und private Dienstleistungen	26,5	2,6	7,3	- 3,3	33,1
Groß- und Einzelhandel / Gastgewerbe	15,2	1,5	4,2	- 1,9	19,0
Summe	151,9	15,1	41,9	- 26,0	182,9

GMA-Berechnungen 2024 (ca.- Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

* Ausgangspunkt für die Berechnung der gewerbeflächenbeanspruchenden Erwerbstätigen bildet die Fortschreibung der Beschäftigtenzahlen bis 2035 im Szenario „Kontinuierliches Wachstum“.

** Die sogenannte Reaktivierungsquote ist aus der Fachliteratur abgeleitet. In dem hier vorliegenden Modell wird eine Quote von 25 % wiedernutzbarer Flächen für gewerbliche Zwecke zu Grunde gelegt (siehe Fußnote 9).

GEWERBEFLÄCHENPROGNOSE NACH DEM GIFPRO-MODELL BIS 2035

Quantitative Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis 2035 – Szenario „Dämpfung des Beschäftigtenwachstums“*

Gewerbeflächenbedarf bis 2035 in Wiesbaden differenziert nach Wirtschaftsbereichen (in ha)

Wirtschaftsbereiche	Flächenbedarf für Neuansiedlungen und Verlagerungen	Flächenbedarf für sonstige Nutzungen	Flächenbedarf für Erschließungsmaßnahmen	Reaktivierungspotenziale **	Summe der Flächenbedarfe bis 2035
Emissionsintensives Gewerbe	35,0	3,5	9,6	- 7,2	40,9
Emissionsarmes Gewerbe	17,8	1,8	4,9	- 3,7	20,8
Baugewerbe	10,8	1,1	3,0	- 2,2	12,7
Logistik, Lagerhaltung	16,5	1,7	4,5	- 3,4	19,3
Forschung und Entwicklung	5,1	0,5	1,4	- 0,6	6,4
Unternehmensnahe Dienstleistungen	14,3	1,4	3,9	- 1,8	17,8
Öffentliche und private Dienstleistungen	21,7	2,2	5,9	- 2,7	27,1
Groß- und Einzelhandel / Gastgewerbe	14,3	1,4	4,0	- 1,8	17,9
Summe	135,5	13,6	37,2	- 23,4	162,9

GMA-Berechnungen 2024 (ca.- Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

* Ausgangspunkt für die Berechnung der gewerbeflächenbeanspruchenden Erwerbstätigen bildet die Fortschreibung der Beschäftigtenzahlen bis 2035 im Szenario „Dämpfung des Beschäftigtenwachstums“.

** Die sogenannte Reaktivierungsquote ist aus der Fachliteratur abgeleitet. In dem hier vorliegenden Modell wird eine Quote von 25 % wiedernutzbarer Flächen für gewerbliche Zwecke zu Grunde gelegt (siehe Fußnote 9).

GEWERBEFLÄCHENPROGNOSE NACH DEM GIFPRO-MODELL BIS 2035

Quantitative Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis 2035

- Der rechnerisch ermittelte Gewerbeflächenbedarf für betriebliche **Neuansiedlungen und Verlagerungen** in Wiesbaden beläuft sich **bis 2035** auf rd. 151,9 ha im Szenario „Kontinuierliches Wachstum“ bzw. auf rd. 135,5 ha im Szenario „Dämpfung des Beschäftigtenwachstums“. Im sektorenbezogenen Vergleich zeigt sich in beiden Szenarien, dass die größte Nachfrage aus dem emissionsintensiven Gewerbe, den öffentlichen und privaten Dienstleistungen und dem emissionsarmen Gewerbe stammt (arbeitsplatz- und flächenintensive Branchen).
- Weiterhin werden Flächen für **sonstige Nutzungen** (z. B. Sport- und Freizeiteinrichtungen, Kantinen, etc.) in Höhe von rd. 15,1 ha (Szenario „Kontinuierliches Wachstum“) bzw. rd. 13,6 ha (Szenario „Dämpfung des Beschäftigtenwachstums“) erforderlich.
- Bei dem ermittelten Bedarf handelt es sich um Nettobedarfsflächen, d. h. reine Baugrundstücke ohne Infrastruktur. Für die planerische Bereitstellung ist der Wert um einen Anteil von rd. 25 % für **Erschließungsflächen** zu erhöhen (rd. 41,9 ha bzw. 37,2 ha).
- Hieraus ergibt sich im Szenario „Kontinuierliches Wachstum“ ein summierter **Flächenneubedarf** in Höhe von insgesamt rd. 208,9 ha. Im Szenario „Dämpfung des Beschäftigtenwachstums“ beläuft sich der Flächenneubedarf auf insgesamt 186,3 ha.
- Aus Betriebsaufgaben und/oder Verlagerungen aus Wiesbaden heraus ergeben sich **Reaktivierungspotenziale** im Umfang von ca. 25% (= rd. 26,0 bzw. 23,4 ha) des Flächenbedarfs für Verlagerungen.
- Somit beträgt der **finale Gewerbeflächenbedarf** nach dem GIFPRO-Modell in Wiesbaden im Szenario „Kontinuierliches Wachstum“ **rd. 182,9 ha** bis zum Jahr 2035 bzw. **rd. 15,2 ha** pro Jahr für gewerbliche Aktivitäten. Im zweiten Szenario („Dämpfung des Beschäftigtenwachstums“) beläuft sich der gemäß GIFPRO-Modell für das Jahr 2035 ermittelte finale Gewerbeflächenbedarf auf **rd. 162,9 ha** (bzw. **rd. 13,6 ha** pro Jahr).
- Unter Berücksichtigung der beiden angewandten Szenarien für die Fortschreibung der Beschäftigtenzahlen in Wiesbaden kann der Gewerbeflächenbedarf der Landeshauptstadt bis zum Jahr 2035 mit einer **Spanne von rd. 162,9 – 182,9 ha** beziffert werden.

GEWERBEFLÄCHENPROGNOSE NACH DEM GIFPRO-MODELL BIS 2040

Quantitative Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis 2040 – Szenario „Kontinuierliches Wachstum“*

Gewerbeflächenbedarf bis 2040 in Wiesbaden differenziert nach Wirtschaftsbereichen (in ha)

Wirtschaftsbereiche	Flächenbedarf für Neuansiedlungen und Verlagerungen	Flächenbedarf für sonstige Nutzungen	Flächenbedarf für Erschließungsmaßnahmen	Reaktivierungspotenziale **	Summe der Flächenbedarfe bis 2040
Emissionsintensives Gewerbe	56,6	5,7	15,6	- 11,7	66,2
Emissionsarmes Gewerbe	29,9	3,0	8,2	- 6,2	34,9
Baugewerbe	16,5	1,6	4,5	- 3,4	19,2
Logistik, Lagerhaltung	26,3	2,6	7,2	- 5,4	30,7
Forschung und Entwicklung	9,1	0,9	2,5	- 1,1	11,4
Unternehmensnahe Dienstleistungen	25,9	2,6	7,1	- 3,2	32,4
Öffentliche und private Dienstleistungen	40,6	4,1	11,2	- 5,1	50,8
Groß- und Einzelhandel / Gastgewerbe	22,1	2,2	6,1	- 2,8	27,4
Summe	227,0	22,7	62,4	- 38,9	273,2

GMA-Berechnungen 2024 (ca.- Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

* Ausgangspunkt für die Berechnung der gewerbeflächenbeanspruchenden Erwerbstätigen bildet die Fortschreibung der Beschäftigtenzahlen bis 2040 im Szenario „Kontinuierliches Wachstum“.

** Die sogenannte Reaktivierungsquote ist aus der Fachliteratur abgeleitet. In dem hier vorliegenden Modell wird eine Quote von 25 % wiedernutzbarer Flächen für gewerbliche Zwecke zu Grunde gelegt (siehe Fußnote 9).

GEWERBEFLÄCHENPROGNOSE NACH DEM GIFPRO-MODELL BIS 2040

Quantitative Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis 2040 – Szenario „Dämpfung des Beschäftigtenwachstums“*

Gewerbeflächenbedarf bis 2040 in Wiesbaden differenziert nach Wirtschaftsbereichen (in ha)

Wirtschaftsbereiche	Flächenbedarf für Neuansiedlungen und Verlagerungen	Flächenbedarf für sonstige Nutzungen	Flächenbedarf für Erschließungsmaßnahmen	Reaktivierungspotenziale **	Summe der Flächenbedarfe bis 2040
Emissionsintensives Gewerbe	49,8	5,0	13,7	- 10,3	58,2
Emissionsarmes Gewerbe	25,5	2,5	7,0	- 5,2	29,8
Baugewerbe	12,8	1,3	3,5	- 2,6	15,0
Logistik, Lagerhaltung	23,6	2,4	6,5	- 4,9	27,6
Forschung und Entwicklung	7,3	0,7	2,0	- 0,9	9,1
Unternehmensnahe Dienstleistungen	20,5	2,1	5,6	- 2,6	25,6
Öffentliche und private Dienstleistungen	31,1	3,1	8,6	- 3,9	38,9
Groß- und Einzelhandel / Gastgewerbe	20,4	2,0	5,6	- 2,6	25,4
Summe	191,0	19,1	52,5	- 33,0	229,6

GMA-Berechnungen 2024 (ca.- Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

* Ausgangspunkt für die Berechnung der gewerbeflächenbeanspruchenden Erwerbstätigen bildet die Fortschreibung der Beschäftigtenzahlen bis 2040 im Szenario „Dämpfung des Beschäftigtenwachstums“.

** Die sogenannte Reaktivierungsquote ist aus der Fachliteratur abgeleitet. In dem hier vorliegenden Modell wird eine Quote von 25 % wiedernutzbarer Flächen für gewerbliche Zwecke zu Grunde gelegt (siehe Fußnote 9).

GEWERBEFLÄCHENPROGNOSE NACH DEM GIFPRO-MODELL BIS 2040

Quantitative Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis 2040

- Der prognostizierte Bedarf an Gewerbeflächen für betriebliche **Neuansiedlungen und Verlagerungen** in Wiesbaden bis zum **Jahr 2040** beträgt im Szenario „Kontinuierliches Wachstum“ etwa 227,0 ha, während im Szenario „Sättigung der Beschäftigtenzahlen“ ein Bedarf von rd. 191,0 ha ermittelt wurde.
- Für **sonstige Nutzungen** werden bis 2040 Flächen in Höhe von rd. 22,7 ha (Szenario „Kontinuierliches Wachstum“) bzw. rd. 19,1 ha (Szenario „Dämpfung des Beschäftigtenwachstums“) erforderlich.
- Für **Erschließungsflächen** fallen rd. 62,4 ha bzw. 52,5 ha an.
- Im Szenario „Kontinuierliches Wachstum“ ergibt sich daraus ein **Gesamtflächenbedarf** von rd. 312,1 ha. Im Szenario „Dämpfung des Beschäftigtenwachstums“ liegt der Gesamtbedarf bei etwa 262,8 ha.
- Die **Reaktivierungspotenziale** belaufen sich 2040 auf rd. 38,9 bzw. rd. 33,0 ha (= 25% des Flächenbedarfs für Verlagerungen).
- Nach dem GIFPRO-Modell ergibt sich für Wiesbaden im Szenario „Kontinuierliches Wachstum“ bis zum Jahr 2040 somit ein **finaler Gewerbeflächenbedarf** von **rd. 272,3 ha**, was einem jährlichen Bedarf von **etwa 16,1 ha** entspricht. Im Szenario „Dämpfung des Beschäftigtenwachstums“ liegt der ermittelte Bedarf für das Jahr 2040 bei **rd. 229,6 ha** bzw. etwa **13,5 ha** pro Jahr.
- Bis zum Jahr 2040 liegt die **Spannweite** des Gewerbeflächenbedarfs in Wiesbaden somit **zwischen rd. 229,6 ha und 272,3 ha**.

GEWERBEFLÄCHENBILANZ AUS ANGEBOT UND PROGNOTISZIERTER NACHFRAGE

Gegenüberstellung und Bewertung der ermittelten Nachverdichtungspotenziale und dem prognostizierten Flächenbedarf

In der gegenübergestellten Bilanz von aktivierbaren Gewerbeflächenpotenzialen in Höhe von ca. 7,5 ha (siehe Kapitel 04) und der Gewerbeflächenprognose nach dem GIFPRO-Modell in Höhe von 135,5 - 151,9 ha ergibt sich unter Berücksichtigung zusätzlicher Erschließungsflächen und sonstiger Bedarfe (50,8 – 57,0,9 ha) sowie wiedernutzbarer Reaktivierungspotenziale (-23,4 - -26,0 ha) ein **Gewerbeflächenfehlbetrag¹¹** in einer Größenordnung von **rd. 155,4 – 175,4 ha** bis zum **Jahr 2035** (siehe Tabelle rechts oben). Demgegenüber beträgt die Spanne des Gewerbeflächenfehlbetrags bis 2040 **rd. 222,1 – 265,9 ha** (siehe Tabelle rechts unten).

In den beiden Bilanzen nicht berücksichtigt sind die **weiteren identifizierten Potenzialflächen** mit einer Gesamtgröße von rd. 38,1 ha, zu deren **Aktivierbarkeit derzeit noch keine klare Aussage** getroffen werden kann (siehe Kapitel 04). Sollte sich herausstellen, dass ein Teil dieser, überwiegend in Privateigentum befindlichen, Flächen veräußert werden kann, reduziert sich der für 2035 bzw. 2040 ermittelte Gewerbeflächenfehlbetrag entsprechend. Dazu kann ein geringer Anteil des Gewerbeflächenfehlbetrags durch die im FNP 2010 ausgewiesenen **„Gewerblichen Bauflächen Planung“** ausgeglichen werden. Das hier vorhandene Flächenpotenzial ist mit insgesamt ca. 14,6 ha allerdings deutlich begrenzt.

Die Stadt Wiesbaden strebt die proaktive Positionierung als attraktiver und zukunftsfähiger Wirtschaftsstandort in der Metropolregion Rhein-Main an. Der hohe Wettbewerbsdruck und der Bedarf an Gewerbeflächen in der prosperierenden Region zeigt sich in der **Auswertung der Gewerbeflächenanfragen** bei der Wirtschaftsförderung der Stadt Wiesbaden (siehe Anfang Kapitel 06). Trotz geringer Verbindlichkeit dieser Flächenanfragen wird die Bedeutung der Region und somit auch der Stadt Wiesbaden als Wirtschaftsstandort deutlich. Das wissenschaftlich theoretische Prognosemodell wird somit **von der empirisch darstellbaren Realität sogar noch überholt**.

Gegenüberstellung Gewerbeflächenangebot und –nachfrage bis 2035

Kriterien	Flächen in ha
Zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf bis 2035	135,5 – 151,9
zzgl. sonstiger Bedarf & Erschließungsflächen	50,8 – 57,0
Zwischensumme Gewerbeflächenbedarf	186,3 – 208,9
abzgl. wiedernutzbare Flächen bis ins Jahr 2035 (Reaktivierungspotenziale nach Betriebsaufgaben)	- 23,4 – -26,0
abzgl. aktivierbare Gewerbeflächenpotenziale Wiesbaden	- 7,5
Gewerbeflächenfehlbetrag bis 2035	155,4 – 175,4

Gegenüberstellung Gewerbeflächenangebot und –nachfrage bis 2040

Kriterien	Flächen in ha
Zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf bis 2040	191,0 – 227,0
zzgl. sonstiger Bedarf & Erschließungsflächen	71,6 – 85,1
Zwischensumme Gewerbeflächenbedarf	262,6 – 312,1
abzgl. wiedernutzbare Flächen bis ins Jahr 2040 (Reaktivierungspotenziale nach Betriebsaufgaben)	- 33,0 – -38,9
abzgl. aktivierbare Gewerbeflächenpotenziale Wiesbaden	- 7,5
Gewerbeflächenfehlbetrag bis 2040	222,1 – 265,9

GMA-Berechnungen 2024 (ca.- Werte, Rundungsdifferenzen möglich). Die dargestellten Spannweiten ergeben sich unter Berücksichtigung der beiden angewandten Szenarien („Kontinuierliches Wachstum“ bzw. „Dämpfung des Beschäftigtenwachstums“) für die Fortschreibung der Beschäftigtenzahlen in Wiesbaden bis 2035 bzw. 2040.

¹¹ Gemeint ist damit der in Wiesbaden bis zum Jahr 2035 bzw. 2040 fehlende Gewerbeflächenbetrag für eine bedarfsgerechte Gewerbeflächenentwicklung. Dieser ergibt sich aus der Gegenüberstellung von aktivierbaren Gewerbeflächenpotenzialen im Stadtgebiet (Angebotsseite, siehe Kapitel 04) und dem über das GIFPRO-Modell ermittelten finalen Gewerbeflächenbedarf bis 2035 / 2040 (Nachfrageseite). Um eine bedarfsgerechte Gewerbeflächenentwicklung in Wiesbaden zu ermöglichen, sollte die Stadt die Ausweisung des Gewerbeflächenfehlbetrags in Höhe von insgesamt 155,4 - 175,4 ha bis 2035 bzw. 222,1 – 265,9 ha bis 2040 als Ziel verfolgen.

07

STÄRKEN-SCHWÄCHEN- CHANCEN-RISIKEN-PROFIL

Attraktiver Wirtschaftsstandort in wettbewerbsstarker Region

- Landeshauptstadt mit zahlreichen Behörden und Verwaltungseinrichtungen
- Sitz des BKA und bedeutender Standort der U.S. Army
- deutliche Zunahme der Beschäftigtenzahlen in der letzten Dekade
- Proaktive gut aufgestellte Wirtschaftsförderung
- zentrale Lage in der Metropolregion FrankfurtRheinMain (großes Arbeitskräftepotenzial, bedeutender Absatzmarkt)
- überdurchschnittlich hohe Kaufkraft
- attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort mit unmittelbarer Nähe zu Frankfurt am Main
- gute überregionale verkehrliche Erreichbarkeit (diverse Autobahnanbindungen, Nähe zum Frankfurter Flughafen)
- Tourismus und Veranstaltungsstandort (u.a. mit RMCC)
- Lebendige Start-Up- und Gründerszene
- hohe Lebensqualität; vielfältiges Kultur- & Freizeitangebot
- wachsende Stadt (positive Bevölkerungsprognose)

- hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen in Wiesbaden
- Positionierung des Wirtschaftsstandortes Wiesbaden in prosperierender Region mit klar definierten Wachstums- und Zukunftsbranchen (vgl. Kapitel 08)
- Möglichkeiten der Kooperation mit Hochschulen sowie FuE-Einrichtungen in Wiesbaden und im Umland (Frankfurt, Mainz)
- Chance zur Entwicklung und Ausbau lokaler und regionaler Cluster
- gezielte Unterstützung kleiner und mittlerer Unternehmen
- Ausweisung und Entwicklung neuer Flächen ermöglicht branchenbezogene Steuerung und Ausrichtung des Wirtschaftsstandortes (vgl. Kapitel 08)
- Nachverdichtung von Gewerbegebieten
- Entwicklung zu einer modernen Gesundheitsstadt
- Intensivierung des Austausches der Wirtschaftsförderung mit lokalen Unternehmen bzw. des Austausches der Unternehmen untereinander (z.B. mittels Infoveranstaltungen, Kontaktbörsen)
- Nachhaltigkeit und Klimaneutralität (Wiesbaden als Vorreiter in der Region)

- fehlende Gewerbeflächen und aktuell hoher Flächendruck (Nachfrage übersteigt Angebot deutlich; vgl. Kapitel 04-06)
- Mangel an Lagerflächen (klein- und großflächig)
- überwiegender Teil bestehender Flächenpotenziale zur Entwicklung neuer Gewerbegebiete mit unklarer Aktivierbarkeit (größtenteils im Privatbesitz, aktuell kein Flächenzugriff durch die Stadt Wiesbaden möglich)
- ausbaufähige ÖPNV- und Zuganbindung
- deutlicher Optimierungsbedarf hinsichtlich der innerörtlichen Verkehrsinfrastruktur (derzeit sehr hohe Staubbelastung)

- hoher Preis von Gewerbeflächen
- Höhe des Gewerbesteuerhebesatzes
- Abwanderung von Unternehmen ins Umland (v.a. nach Mainz)
- Fachkräftemangel
- fehlende Vorgaben zur Gestaltung und zur Nutzungsintensität führt zur Banalisierung wertvoller gewerblicher Bauflächen
- bestehender Mangel an bezahlbarem Wohnraum und KITA-Betreuungsplätzen
- Stockende/r Glasfaserausbau / Digitalisierung
- Bürokratische Hürden

08

GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNGS- KONZEPT WIESBADEN

REGIONALE WACHSTUMSBRANCHEN

Regionale Profilierungsansätze (Leitbranchen in Frankfurt am Main)

Bei Betrachtung der Leitbranchen in der Region ist zunächst die Nähe Wiesbadens zu **Frankfurt am Main** von Bedeutung. Die Stadt gilt als Zentrum der deutschen und europäischen Finanzwirtschaft sowie der Logistik- und Mobilitätsbranche. Dazu ist der internationale Messe- und Handelsplatz einer der führenden Standorte medizinisch-pharmazeutischer und industrieller Biotechnologie, wichtiger IT- und Telekommunikationsstandort sowie ein bedeutender Standort der Kultur- und Kreativwirtschaft und Immobilienwirtschaft¹²:

- Als Sitz der Europäischen Zentralbank, der Deutschen Bundesbank und der Frankfurter Wertpapierbörse (weltweit drittgrößte Börse) ist Frankfurt das **führende Finanzzentrum** Europas. Zahlreiche nationale und internationale Banken, darunter die Deutsche Bank, Commerzbank und DZ Bank, haben hier ihren Hauptsitz. Die Stadt beherbergt zudem eine Vielzahl von Investmentgesellschaften, Versicherungen und Finanzdienstleistern, die zur Diversität und Stärke des Finanzsektors beitragen. Insgesamt sind rd. 280 Finanzinstitute in Frankfurt ansässig. Zudem wächst Frankfurts Bedeutung als Finanzzentrum: Nach dem Brexit und zahlreichen Verlagerungen ausländischer Banken nach Frankfurt, konnte die Stadt den größten Zuwachs an Bankbeschäftigten in der EU verbuchen.
- Frankfurt am Main gilt als bundesdeutsches Zentrum der **Logistik- und Mobilitätsbranche**. Der Frankfurter Flughafen, einer der verkehrsreichsten Flughäfen Europas, dient als bedeutendes Drehkreuz für den internationalen Waren- und Personenverkehr. Zudem ist die Stadt ein Knotenpunkt für Schienen- und Straßenverkehr (u.a. mit einem der am stärksten frequentierten Bahnhöfen Deutschlands), was sie zu einem bevorzugten Standort für Logistikunternehmen macht.
- Neben dem Dienstleistungssektor und der Logistikbranche spielt die Industrie eine wichtige Rolle in Frankfurt. So ist Frankfurt und dessen Umfeld einer der führenden Standorte in Deutschland für **medizinisch-pharmazeutische und industrielle Biotechnologie** sowie für die Entwicklung pharmazeutischer Produkte. Mit der höchsten Dichte an Industriegebieten bundesweit (u.a. mit dem Industriepark Höchst) stellt diese Branche den größten Industriezweig der Metropolregion Rhein-Main dar. Das FiZ Frankfurter Innovationszentrum Biotechnologie unterstützt Start-ups und kleine Unternehmen im Bereich **Life Sciences** durch moderne Labor- und Büroflächen. Dazu fördert das House of Pharma die Vernetzung und Zusammenarbeit innerhalb der Branche und stärkt die Region als bedeutenden Standort für Forschung und Entwicklung.
- Frankfurt gilt als "digitales Herz" Europas. Mit dem weltweit größten Internetknotenpunkt DE-CIX und einer hohen Dichte an Rechenzentren spielt die Stadt eine zentrale Rolle im **Bereich IT und Telekommunikation**. So ist die Stadt, gemessen am Datenfluss, der größte Internetknotenpunkt der Welt. Zahlreiche IT-Unternehmen, von Start-ups bis hin zu etablierten Konzernen, sind hier ansässig und profitieren von der hervorragenden digitalen Infrastruktur.
- Frankfurt verfügt über eine lebendige Kultur- und Kreativszene. Die Stadt ist Heimat zahlreicher Verlage, Werbeagenturen, Filmproduktionen und kultureller Institutionen. Veranstaltungen wie die Frankfurter Buchmesse unterstreichen die Bedeutung der **Kultur- und Kreativwirtschaft** für die Region.
- Frankfurt ist deutschlandweit einer der führenden Standorte für die **Immobilienwirtschaft**. Die dynamische Entwicklung des Standorts zeigt sich in Projekten wie neuen Büro- und Hybridtürmen im Bankenviertel, der Schaffung neuer Stadtteile wie dem Europaviertel und Gateway Gardens sowie der Umwandlung eines ehemaligen Industrieparks in das urbane Gewerbequartier Frankfurt Westside.

¹² vgl. Tourismus + Congress GmbH Frankfurt am Main (meetfrankfurt.de): Fünf Fokusbranchen für den Standort Frankfurt Rhein-Main; Stadt Frankfurt am Main (frankfurt.de): Branchenfokus und Wirtschaftsförderung Frankfurt am Main: Branchen in Frankfurt.

REGIONALE WACHSTUMSBRANCHEN

Regionale Profilierungsansätze (Leitbranchen in Mainz und im erweiterten Umland von Wiesbaden)

Die unmittelbare Nachbarschaft der beiden Landeshauptstädte Wiesbaden und **Mainz** stellt ein bedeutendes Alleinstellungsmerkmal der Region dar. Gleichzeitig steht die auf der gegenüberliegenden Rheinseite gelegene Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz in einem besonders stark ausgeprägten Standortwettbewerb mit Wiesbaden. Mainz zeichnet sich dabei durch einen vielfältigen Branchenmix aus, der z.T. auch Überschneidungen mit den Leitbranchen Frankfurts aufweist¹³:

- Mit über 15.000 Beschäftigten zählt Mainz zu den führenden Gesundheitsstandorten in der Region. Kern der Mainzer **Gesundheitswirtschaft** bildet die Johannes Gutenberg-Universität mit mehr als 60 Kliniken, Instituten und Abteilungen und etwa 8.000 Beschäftigten. Als einer der stärksten Akteure im Patentverbund Rheinland-Pfalz meldet sie jährlich etwa 20 Erfindungen an. Mainz hat sich zudem als bedeutendes **Biotechnologie- und Pharmazie-Cluster** etabliert. Unternehmen wie BioN-Tech, TRON und Ganymed Pharmaceuticals haben Mainz international bekannt gemacht. Die Stadt beherbergt zudem zahlreiche Forschungsinstitute und Start-ups im Life-Science-Sektor, die von einer engen Vernetzung zwischen Wissenschaft und Wirtschaft profitieren.



- Wie Frankfurt ist Mainz ein bedeutender **Industriestandort** mit über 1.000, vorwiegend mittelständig geprägten, produzierenden Unternehmen. Traditionsreiche Unternehmen, wie der global agierende Technologiekonzern Schott AG, Werner & Mertz (Hersteller der Marken Erdal und Frosch), Speyer & Grund (Weltmarktführer für Essigessenz) und DILAS Diodenlaser (Markt- und Technologieführer im Bereich der Hochleistungs-Diodenlaser) haben ihren Sitz in der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt.
- Zu den wesentlichen Leitbranchen in Mainz zählen ferner die **Medien- und Kreativwirtschaft**. Alleine 1.710 Medienunternehmen mit fast 20.000 Beschäftigten sind in Mainz und im Umland ansässig. Zu den bekanntesten zählen das Zweite Deutsche Fernsehen (ZDF),

der Südwestrundfunk (SWR) und ARTE. Ergänzt wird dies durch eine lebendige Kreativszene, die von fast 11.000 kreativen Beschäftigten in Design- und Werbeagenturen, Verlagen und kulturellen Einrichtungen getragen wird.

- Der **Weinbau und Tourismus** stellt einen weiteren wichtigen Wirtschaftszweig in Mainz dar. So ist Mainz Mitglied des Great Wine Capitals Global Networks. Veranstaltungen wie der Mainzer Weinmarkt und Angebote entlang der Rheinterrassen unterstreichen die Bedeutung von Mainz als Ziel für Wein- und Kulturtourismus.

Die **umliegenden Landkreise** von Wiesbaden, darunter der Rheingau-Taunus-Kreis, sind geprägt von mittelständischen Unternehmen, die in den Bereichen Maschinenbau, Elektrotechnik und Weinbau tätig sind. Im erweiterten Umfeld von Wiesbaden sind darüber hinaus noch die Standorte **Rüsselsheim am Main**, mit der dort dominierenden Automobilindustrie (Sitz der Opel Automobile GmbH), sowie **Darmstadt**, als Zentrum für Informationstechnologie (u.a. mit der Software AG) und Chemie (u.a. mit Merck und Evonik), prägend für die Wirtschaftsregion Rhein-Main.

¹³ vgl. Landeshauptstadt Mainz: Wirtschaftsstandort / Branchenschwerpunkte.

REGIONALE WACHSTUMSBRANCHEN

Die Metropolregion FrankfurtRheinMain im bundesweiten Vergleich

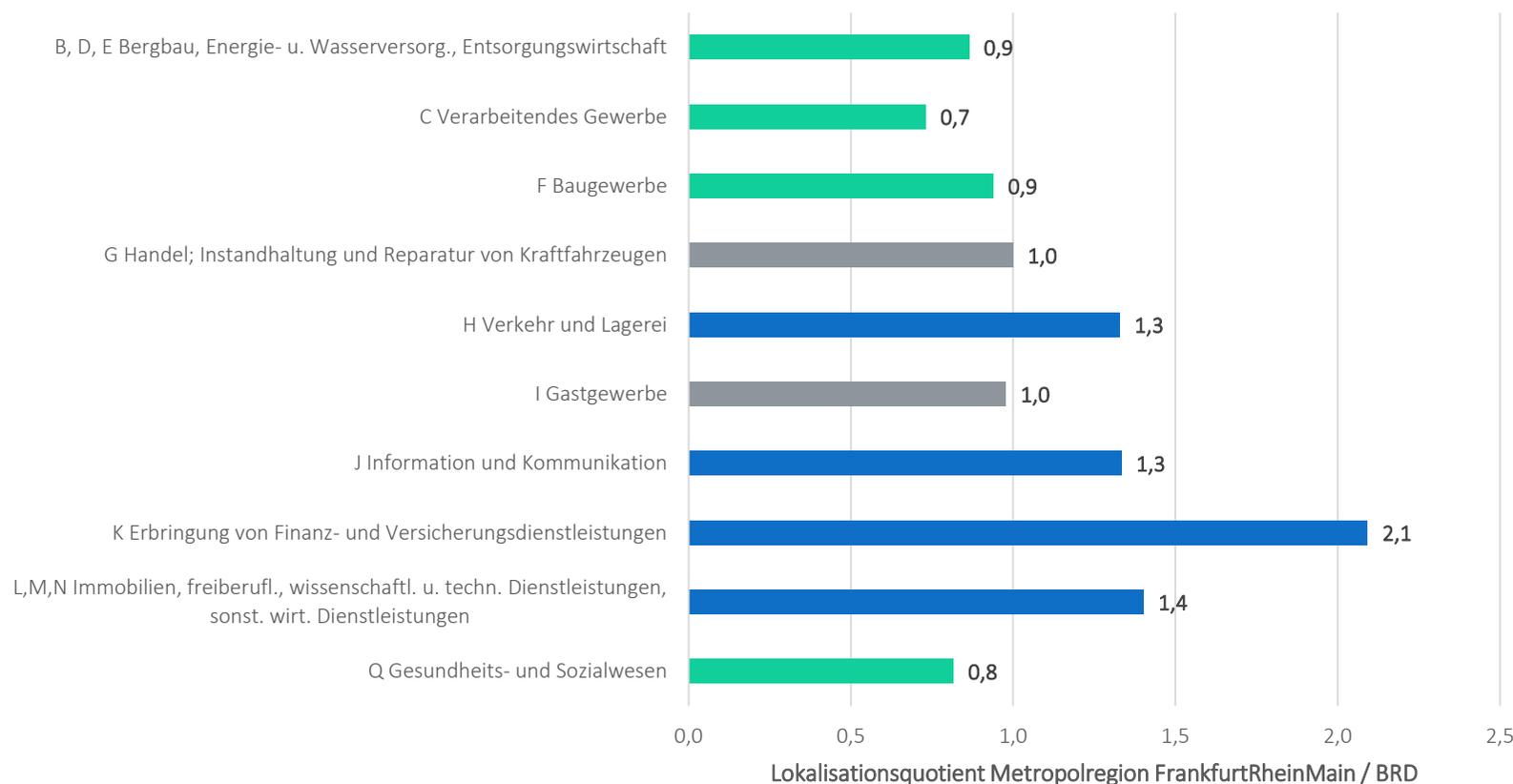
Um die Stellung einzelner Branchen in der Region bewerten zu können, wird nachfolgend ein Vergleich der Beschäftigtenzahlen in der Metropolregion FrankfurtRheinMain¹⁴ mit dem Bundesdurchschnitt vorgenommen. Hierzu wird der Lokalisations-

quotient herangezogen (siehe Kapitel 03). Dieser setzt den Beschäftigtenanteil einer Branche in der Metropolregion FrankfurtRheinMain ins Verhältnis zu dem Beschäftigungsanteil dieser Branche in Deutschland. Ein Wert unter 1 spiegelt dabei einen

Anteil wider, der unter dem in Deutschland liegt. Ein Wert über 1 zeigt einen im Vergleich zu Deutschland überdurchschnittlichen Beschäftigungs-anteil an.

¹⁴ Definiert wird die Metropolregion FrankfurtRheinMain als das Gebiet vom Kreis Gießen im Norden bis zum Kreis Bergstraße im Süden sowie in West-Ost-Ausdehnung vom Kreis Mainz-Bingen bis zum Kreis Aschaffenburg.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort nach ausgewählten Wirtschaftszweigen im Juni 2022 – Lokalisationsquotient Metropolregion FrankfurtRheinMain / BRD



Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2024, Stand: 30.06.2022; GMA-Bearbeitung 2024.

WESENTLICHE ZIELGRUPPEN UND ZUKUNFTSBRANCHEN FÜR WIESBADEN

Einordnung der Wirtschaftszweige in Wiesbaden im Vergleich zum Landesdurchschnitt hinsichtlich Spezialisierung und Beschäftigtenentwicklung

Nachfolgend werden die **Wirtschaftszweige** in **Wiesbaden** hinsichtlich ihrer Spezialisierung und Beschäftigtenentwicklung im Vergleich zum hessischen Landesdurchschnitt eingeordnet. Dabei lassen sich die folgenden vier Kategorien unterscheiden:

- /// Wirtschaftszweige, die im Vergleich zum Landesdurchschnitt überdurchschnittlich vertreten und gleichzeitig überdurchschnittlich stark gewachsen sind (Feld links oben, hohes Potenzial als Zukunftsbranche).
- /// Wirtschaftszweige, die im Vergleich zum Lan-

desdurchschnitt unterdurchschnittlich vertreten, aber überdurchschnittlich stark gewachsen sind (Feld links unten, moderates bis hohes Potenzial als Zukunftsbranche).

- /// Wirtschaftszweige, die im Vergleich zum Landesdurchschnitt überdurchschnittlich vertreten, jedoch unterdurchschnittlich stark gewachsen sind (Feld rechts oben, moderates Potenzial als Zukunftsbranche).
- /// Wirtschaftszweige, die im Vergleich zum Landesdurchschnitt unterdurchschnittlich vertreten und gleichzeitig unterdurchschnittlich stark

gewachsen sind (Feld rechts unten, geringes Potenzial als Zukunftsbranche).

Diese Einordnung bietet **eine erste Übersicht** zu den in Wiesbaden vertretenen Wirtschaftszweigen und ihrem Potenzial als mögliche Zukunftsbranchen. Anschließend werden die Wirtschaftszweige anhand von weiteren wichtigen Kriterien (u. a. Anteil SVP-Beschäftigte in Wiesbaden, Stellung in der Region, Einschätzungen aus den Expertengesprächen, Standortvoraussetzungen in Wiesbaden) im Detail untersucht (siehe Tabellen auf nachfolgenden Seiten). Hieraus lassen sich schließlich die wesentlichen Zukunftsbranchen der LHW ableiten.

	Im Vergleich zu Hessen überdurchschnittliche Entwicklung der Beschäftigtenzahlen (2013 – 2022)	Im Vergleich zu Hessen unterdurchschnittliche Entwicklung der Beschäftigtenzahlen (2013 – 2022)
Im Vergleich zu Hessen überdurchschnittlich stark vertreten (Lokalisationsquotient 2022 = 1 oder höher)	<ul style="list-style-type: none"> /// Bergbau, Energie- und Wasserversorgung, Entsorgungswirtschaft /// Information und Kommunikation /// Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen /// Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen /// Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung, Exterritoriale Organisationen* /// Erziehung und Unterricht 	<ul style="list-style-type: none"> /// Handel; Instandhaltung, Reparatur von Kraftfahrzeugen /// Gastgewerbe /// Immobilien, freiberufl., wissenschaftl. u. techn. Dienstleistungen /// Gesundheits- und Sozialwesen /// Kunst, Unterhaltung und Erholung, sonstige Dienstleistungen, private Haushalte
Im Vergleich zu Hessen unterdurchschnittlich stark vertreten (Lokalisationsquotient 2022 < 1)	<ul style="list-style-type: none"> /// Land- und Forstwirtschaft, Fischerei /// Verarbeitendes Gewerbe 	<ul style="list-style-type: none"> /// Baugewerbe /// Verkehr und Lagerei

Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2024, Stand: jeweils 30.06.; GMA-Bearbeitung 2024. Einordnung der Wirtschaftszweige auf Basis der Tabelle auf Seite 23 in Kapitel 03. Die Wirtschaftszweige wurden teilweise zusammengefasst (B/D/E, L/M, P/U, R/S/T). * Die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen des Wirtschaftsbereiches Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung, Exterritoriale Organisationen in Wiesbaden im Zeitraum zwischen 2013 und 2022 entsprach etwa der durchschnittlichen Entwicklung in Hessen.

WESENTLICHE ZIELGRUPPEN UND ZUKUNFTSBRANCHEN FÜR WIESBADEN

Definition von Zielgruppen und Wachstumsbranchen (Produzierendes Gewerbe, WZ B-F)

Abgeleitet von den regionalen Wachstumsbranchen, den Standortvoraussetzungen in Wiesbaden sowie

den Ergebnissen aus der Unternehmensbefragung, und der Expertengespräche sind die u.s. Wirt-

schaftszweige hinsichtlich ihrer Eignung als **Zukunftsbranche für Wiesbaden** wie folgt zu bewerten:

Wirtschaftszweig (WZ)	LQ Wiesbaden / Hessen 2022	Entwicklung SvB im Vergleich zu Hessen (2013 – 2022)	Anteil SvB in Wiesbaden 2022	Stellung in der Region (Metropolregion FrankfurtRheinMain und näheres Umfeld von Wiesbaden)	Bewertung der (Standort-)voraussetzungen in Wiesbaden	Zukunftsfähigkeit in Wiesbaden	Spezifizierung Teilbranche / -bereiche (mögl. Zukunftsbranchen)
Produzierendes Gewerbe (WZ B-F)							
B, D, E Bergbau, Energie und Wasserversorgung, Entsorgungswirtschaft	1,2	deutlich überdurchschnittlich	2%	Bergbau spielt in Wiesbaden und der Region kaum eine Rolle; die Bereiche Energie und Wasserversorgung / Entsorgungswirtschaft sind in der Metropolregion FrankfurtRheinMain durchschnittlich vertreten	Keine geeignete Flächen für fossile Energieversorgung und Bergbau; Voraussetzungen für erneuerbare Energien und übliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind jedoch vorhanden (letzten genannter Wirtschaftsbereich ist in den letzten Jahren deutlich überdurchschnittlich stark gewachsen und aktuell v.a. im Umfeld des Gewerbegebietes Unterer Zwerchweg ansässig)	In Abhängigkeit von der Flächenintensität der Teilbranche zu bewerten, Entsorgungswirtschaft stellt Schwerpunkt im Gewerbegebiet Unterer Zwerchweg dar	<ul style="list-style-type: none"> Entsorgungswirtschaft (nur in Gewerbegebieten mit entsprechenden Voraussetzungen) Erneuerbare Energien
C Verarbeitendes Gewerbe	0,6	überdurchschnittlich	9%	Industrie ist in der näheren Umgebung von Wiesbaden überdurchschnittlich stark vertreten; wesentliche Leitbranchen in Frankfurt: Chemie-, Pharmaindustrie, Mainz: Pharmaindustrie sowie zahlreiche mittelständig geprägte, produzierende Unternehmen; Rüsselsheim: Automobilindustrie; Darmstadt: Chemieindustrie und umliegende Landkreise Wiesbadens: KMU aus den Bereichen Maschinenbau und Elektrotechnik	Je nach Spezifizierung sehr flächen- und verkehrsintensiver Wirtschaftszweig mit teils hohen Emissionen; zukünftig dürften hierfür nur punktuell Flächen zur Verfügung stehen (z.B. im Industriepark Wiesbaden oder in den Gewerbegebieten Unterer Zwerchweg und Bierau)	In Abhängigkeit von der Flächenintensität der Teilbranche zu bewerten, Fokus auf regional stark vertretene Chemie- und Pharmaindustrie	<ul style="list-style-type: none"> Chemieindustrie Pharmaindustrie
F Baugewerbe	0,7	unterdurchschnittlich	4%	Der Wirtschaftszweig ist in der Metropolregion FrankfurtRheinMain leicht unterdurchschnittlich repräsentiert	Voraussetzungen für kleinere Betriebe gegeben; insgesamt jedoch eher unterdurchschnittlich stark vertreten	Förderung von KMU und Handwerksbetrieben empfehlenswert; derzeit jedoch noch kein Schwerpunkt in Wiesbaden	<ul style="list-style-type: none"> Handwerk KMU des Baugewerbes

GMA-Darstellung und –Bewertung 2024

grün = zukunftsfähig, grau=bedingt zukunftsfähig, blau=weniger / nicht zukunftsfähig

WESENTLICHE ZIELGRUPPEN UND ZUKUNFTSBRANCHEN FÜR WIESBADEN

Definition von Zielgruppen und Wachstumsbranchen (Handel, Gastgewerbe, Verkehr, WZ G-I)

Wirtschaftszweig (WZ)	LQ Wiesbaden / Hessen 2022	Entwicklung SvB im Vergleich zu Hessen (2013 – 2022)	Anteil SvB in Wiesbaden 2022	Stellung in der Region (Metropolregion FrankfurtRheinMain und näheres Umfeld von Wiesbaden)	Bewertung der (Standort-)voraussetzungen in Wiesbaden	Zukunftsfähigkeit in Wiesbaden	Spezifizierung Teilbranche / -bereiche (mögl. Zukunftsbranchen)
Handel, Gastgewerbe, Verkehr (WZ G-I)							
G Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	1,0	leicht unterdurchschnittlich	13%	Einzelhandel ist v.a. in den größeren Städten des Rhein-Main-Gebiets (Frankfurt, Mainz, Wiesbaden, Darmstadt) stark vertreten; bezogen auf die gesamte Metropolregion FrankfurtRheinMain ist der Wirtschaftszweig durchschnittlich stark vertreten	In Wiesbaden insgesamt durchschnittlich stark vertreten, leicht unterdurchschnittliche Dynamik; gewisse Schwerpunkte auf Kfz-Handel und Autowerkstätten in einigen Gewerbegebieten (u.a. GE Willi-Juppe-Straße, GE Simsenwies/Stielstraße, GE Alte Schmelze, GE Rheinfeld, GE Mainzer Straße)	Durchschnittlich; keine besondere Dynamik erkennbar; Einzelhandel sollte sich auf Innenstadt fokussieren	-
H Verkehr und Lagerei	0,5	unterdurchschnittlich	3%	Wesentliche Leitbranche in Frankfurt: Logistik und Mobilitätsbranche ; in Metropolregion FrankfurtRheinMain überdurchschnittlich stark vertreten	In Wiesbaden unterdurchschnittlich stark vertreten, dazu unterdurchschnittliche Dynamik; sehr flächen- und verkehrsintensiver Wirtschaftszweig; zukünftig dürften hierfür kaum Flächen zur Verfügung stehen; dazu starke Standortkonkurrenz im Umland (v.a. Frankfurt am Main)	aufgrund der hohen Flächenintensität nicht geeignet	-
I Gastgewerbe	1,0	leicht unterdurchschnittlich	3%	in Metropolregion FrankfurtRheinMain durchschnittlich aufgestellt; Leitbranche in Mainz sowie den Städten und Gemeinden entlang des Rheins: Tourismus	gewisses touristisches Potenzial in Wiesbaden aufgrund der attraktiven naturräumlichen Einbettung vorhanden; dazu Nähe zum bedeutenden Messestandort Frankfurt am Main; damit grundsätzlich gute Standortvoraussetzungen gegeben	aufgrund des touristischen Potenzials insgesamt zukunftsfähig; jedoch kein Schwerpunkt in Gewerbegebieten	-

GMA-Darstellung und –Bewertung 2024

grün = zukunftsfähig, grau=bedingt zukunftsfähig, blau=weniger / nicht zukunftsfähig

WESENTLICHE ZIELGRUPPEN UND ZUKUNFTSBRANCHEN FÜR WIESBADEN

Definition von Zielgruppen und Wachstumsbranchen (Sonstige Dienstleistungen, WZ J-N)

Wirtschaftszweig (WZ)	LQ Wiesbaden / Hessen 2022	Entwicklung SvB im Vergleich zu Hessen (2013 – 2022)	Anteil SvB in Wiesbaden 2022	Stellung in der Region (Metropolregion FrankfurtRheinMain und näheres Umfeld von Wiesbaden)	Bewertung der (Standort-)voraussetzungen in Wiesbaden	Zukunftsfähigkeit in Wiesbaden	Spezifizierung Teilbranche / -bereiche (mögl. Zukunftsbranchen)
Sonstige Dienstleistungen insgesamt (WZ J-N)							
J Information und Kommunikation	1,3	überdurchschnittlich	6%	Wesentliche Leitbranchen in Frankfurt: <i>IT und Telekommunikation</i> und Mainz: <i>Medien</i> ; in Metropolregion FrankfurtRheinMain überdurchschnittlich stark vertreten	Aufgrund der Nähe zu Frankfurt gute Standortvoraussetzungen; in Wiesbaden bereits überdurchschnittlich stark vertreten, dazu hohe Dynamik in den letzten Jahren	Zukunftsfähig, da regionale Leitbranche (v.a. Nähe zu Frankfurt ist hier vorteilhaft)	IT und Telekommunikation
K Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	1,7	leicht überdurchschnittlich	9%	Wesentliche Leitbranche in Frankfurt: <i>Finanz- und Versicherungswirtschaft</i> ; in Metropolregion FrankfurtRheinMain deutlich überdurchschnittlich repräsentiert	Aufgrund der Nähe zu Frankfurt gute Standortvoraussetzungen; in Wiesbaden bereits überdurchschnittlich stark vertreten, dazu leicht überdurchschnittliche Entwicklung in den letzten Jahren	Zukunftsfähig, da bereits heute überdurchschnittlich stark vertreten bei dynamischer Beschäftigtenentwicklung dazu regionale Leitbranche (v.a. Nähe zu Frankfurt ist hier vorteilhaft)	Finanzdienstleistungen Versicherungsdienstleistungen
L, M Immobilien, freiberufliche, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	1,0	unterdurchschnittlich	10%	Wesentliche Leitbranchen in Frankfurt: <i>Immobilienwirtschaft, Biotechnologie / Life Science</i> und Mainz: <i>Biotechnologie</i> ; in Metropolregion FrankfurtRheinMain insgesamt überdurchschnittlich stark vertreten; Hochschulstandorte in Frankfurt, Mainz und Wiesbaden	Wesentliche Standortvoraussetzungen gegeben; leicht negative Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in der Immobilienwirtschaft; demgegenüber Anstieg der Beschäftigtenzahlen im Bereich Forschung und Entwicklung; insgesamt ist Wirtschaftszweig durchschnittlich in Wiesbaden vertreten; Nähe zu Hochschulen bietet Potenzial für forschungsintensive Branchen	Bislang insgesamt eher durchschnittlich stark vertreten; Biotechnologie / Life Science ist wesentliche Leitbranche in der Region und somit auch in Wiesbaden zukunftsfähig; Immobilienwirtschaft weist in Wiesbaden keine besondere Dynamik auf und ist nur bedingt zukunftsfähig	Biotechnologie / Life Science Medizintechnik
N Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	1,0	überdurchschnittlich	7%	überdurchschnittlich in der Metropolregion FrankfurtRheinMain	Wesentliche Standortvoraussetzungen (je nach Teilbranche) gegeben	Derzeit durchschnittlich stark vertreten; Zukunftsfähigkeit ist abhängig von konkreter Branche	-

GMA-Darstellung und –Bewertung 2024

grün = zukunftsfähig, grau=bedingt zukunftsfähig, blau=weniger / nicht zukunftsfähig

WESENTLICHE ZIELGRUPPEN UND ZUKUNFTSBRANCHEN FÜR WIESBADEN

Definition von Zielgruppen und Wachstumsbranchen (Sonstige Dienstleistungen, WZ 0-S)

Wirtschaftszweig (WZ)	LQ Wiesbaden / Hessen 2022	Entwicklung SvB im Vergleich zu Hessen (2013 – 2022)	Anteil SvB in Wiesbaden 2022	Stellung in der Region (Metropolregion FrankfurtRheinMain und näheres Umfeld von Wiesbaden)	Bewertung der (Standort-)voraussetzungen in Wiesbaden	Zukunftsfähigkeit in Wiesbaden	Spezifizierung Teilbranche / -bereiche (mögl. Zukunftsbranchen)
Sonstige Dienstleistungen insgesamt (WZ 0-S)							
O, U Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung, Exterritoriale Organisationen	2,0	durchschnittlich	12%	als Landeshauptstadt weist Mainz, wie Wiesbaden, naturgemäß überdurchschnittlichen Beschäftigtenbesatz in Verwaltung auf	Insgesamt deutlich überdurchschnittlich stark ausgeprägt (LQ 2,0); Wiesbaden ist bedeutender Behördenstandort (u.a. mit Sitz des Hessischen Landtags und des BKA); dazu bedeutender Standort der U.S. Army	Wirtschaftszweig ist bereits heute wesentliche Leitbranche Wiesbadens (LQ 2,0) und sollte perspektivisch ausgebaut werden	Öffentliche Verwaltung
P Erziehung und Unterricht	1,2	überdurchschnittlich	5%	keine Vergleichsdaten für die Metropolregion FrankfurtRheinMain vorhanden	Wesentliche Standortvoraussetzungen gegeben; attraktiver Wohnstandort; hoher Bedarf aufgrund prognostizierter positiver Bevölkerungsentwicklung; überdurchschnittliche Dynamik; Fehlen von Fachkräften	Überdurchschnittlich hoher Beschäftigtenanteil und dynamische Beschäftigtenentwicklung weisen auf Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftszweiges in Wiesbaden hin; Nähe zu Betreuungseinrichtungen ist wichtiger Standortfaktor für Unternehmen	-
Q Gesundheits- und Sozialwesen	1,0	leicht unterdurchschnittlich	13%	wichtige Leitbranche in Mainz: Gesundheitswirtschaft , dort äußerst dynamische Beschäftigtenentwicklung in den letzten Jahren (wichtige Ansiedlungen, wie BioNTech); insgesamt jedoch leicht unterdurchschnittlich in der Metropolregion FrankfurtRheinMain	Wesentliche Standortvoraussetzungen gegeben; attraktiver Wohnstandort; hoher Bedarf aufgrund prognostizierter positiver Bevölkerungsentwicklung und des demographischen Wandels; im Masterplan Gesundheitswirtschaft wird die Gesundheitswirtschaft als wesentliche Zukunftsbranche Wiesbadens benannt	Hohes Entwicklungspotenzial trotz leicht unterdurchschnittlicher Dynamik in den letzten Jahren	Gesundheitswirtschaft Sozialwesen
R, S, T Kunst, Unterhaltung und Erholung, sonstige Dienstleistungen, private Haushalte	1,3	unterdurchschnittlich	4%	Leitbranchen in Frankfurt und Mainz: Kultur- und Kreativwirtschaft	Wesentliche Standortvoraussetzungen gegeben; Cluster der Kultur- und Kreativwirtschaft in Frankfurt und Mainz stellt starke Konkurrenz für Wiesbaden dar; diverse Kulturangebote in der Wiesbadener Innenstadt	Je nach Teilbranche zukunftsfähig, jedoch eher geringer Beschäftigtenanteil und leicht unterdurchschnittliche Dynamik	-

GMA-Darstellung und -Bewertung 2024

grün = zukunftsfähig, grau=bedingt zukunftsfähig, blau=weniger / nicht zukunftsfähig

WESENTLICHE ZIELGRUPPEN UND ZUKUNFTSBRANCHEN FÜR WIESBADEN

Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der in den vorigen Tabellen angeführten Kriterien (Spezialisierung und Beschäftigtenentwicklung im Vergleich zum Landesdurchschnitt, Beschäftigtenanteile in Wiesbaden, Stellung in der Region, Standortvoraussetzungen in Wiesbaden) sowie den Erkenntnissen aus der Unternehmensbefragung und den Expertengesprächen konnten die **folgenden Zukunftsbranchen für Wiesbaden** identifiziert werden:

- Biotechnologie / Life Science
- Chemieindustrie
- Entsorgungswirtschaft (nur in Gewerbegebieten mit entsprechenden Voraussetzungen)
- Erneuerbare Energien
- Finanzdienstleistungen
- Gesundheitswirtschaft
- Handwerk

- IT und Telekommunikation
- KMU des Baugewerbes
- Medizintechnik
- Öffentliche Verwaltung
- Pharmaindustrie
- Sozialwesen
- Versicherungsdienstleistungen

Auch wenn der Schwerpunkt der für Wiesbaden identifizierten Zukunftsbranchen im Dienstleistungssektor (insbesondere im Bereich wissensintensive Dienstleistungen) sowie im Bereich Forschung und Entwicklung liegt, ist die Bandbreite der Zukunftsbranchen und der damit verbundenen **zielgruppenspezifischen Standort- und Flächenanforderungen** vergleichsweise hoch.

Da in den **bestehenden Gewerbegebieten** in Wiesbaden zum Teil sehr unterschiedliche Standortvoraussetzungen gegeben sind, werden diese nachfolgend hinsichtlich ihrer allgemeinen Entwicklungsperspektiven sowie ihrer Standorteignung für die definierten Zukunftsbranchen eingeordnet. Zuvor werden jedoch noch das übergeordnete Leitbild und die wesentlichen Entwicklungsziele des Wirtschaftsstandortes Wiesbaden sowie die zentralen Handlungsfelder für die lokale Gewerbeflächenentwicklung definiert.

LEITBILD, ZIELE UND HANDLUNGSFELDER FÜR DIE LOKALE GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG

Leitbild und Entwicklungsziele des Wirtschaftsstandortes Wiesbaden

LEITBILD

Die Landeshauptstadt Wiesbaden strebt eine klare Positionierung im wirtschaftlich prosperierenden Rhein-Main-Gebiet an. Im stark ausgeprägten Standortwettbewerb der Region behauptet sich Wiesbaden gegen international bedeutende Wirtschaftsstandorte wie das Banken- und Finanzzentrum Frankfurt am Main oder den führenden Gesundheitsstandort Mainz. Dabei setzt Wiesbaden seine wirtschaftliche Strahlkraft als landesweit bedeutender Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort gezielt ein. Die Stadt profitiert von ihrer hohen Lebensqualität, dem vielfältigen kulturellen Angebot und ihrer attraktiven naturräumlichen Einbindung, um sowohl Unternehmen als auch Fachkräfte für sich zu gewinnen.

Aufgrund der bestehenden Gewerbeflächenknappheit hat die Ausweisung neuer Gewerbeflächen oberste Priorität. Dabei sind die Kriterien zur Entwicklung nachhaltiger und klimaangepasster Gewerbeflächen zu erfüllen. Die Kommune sollte zusätzlich Gewerbeflächen erwerben, um sie in einem strukturierten Vergabeverfahren an Bewerberinnen und Bewerber vergeben zu können. Ziel ist der Erhalt und die Weiterentwicklung des bestehenden Branchenmixes sowie die Ansiedlung der für Wiesbaden identifizierten Wachstums- und Zukunftsbranchen.



Entwicklungsziele

- / Klare Positionierung der Stadt Wiesbaden im Standortgefüge des Rhein-Main-Gebietes
- / Nachhaltige und zukunftsfähige Arbeitsplatzentwicklung durch Erhöhung der Beschäftigungsquote am Wohnort zur Senkung der Pendlerquote und Minderung des regionalen Verkehrsaufkommens
- / Bereitstellung von Gewerbeflächen aus kommunaler Hand (Ankauf von Grundstücken)
- / Bereitstellung des ermittelten Gewerbeflächenfehlbetrages in Höhe von 155,4 – 175,4 ha bis 2035 bzw. 222,1 – 265,9 ha bis 2040 durch Neuausweisung von Gewerbegebieten / -flächen
- / Nachhaltige und klimaangepasste Gewerbegebiets- / -flächenentwicklung (siehe Merkmale und Maßnahmen nachhaltiger Gewerbegebiete auf Seite 10)
- / gesteuerte / gezielte Vergabe der kommunalen Gewerbegrundstücke an Unternehmen aus den identifizierten Zukunftsbranchen unter Berücksichtigung der lokalen Bedarfe (Bestandsentwicklung)
- / Erhalt und Erhöhung der Gewerbesteuerentnahmen in Wiesbaden durch Neuansiedlung und Erweiterungen von Unternehmen

LEITBILD, ZIELE UND HANDLUNGSFELDER FÜR DIE LOKALE GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG

Handlungsfelder und Maßnahmen für die lokale Gewerbeflächenentwicklung

I	II	III	IV	V	VI
Sicherung und Ausbau der bestehenden Gewerbegebiete	Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale	Erhöhung der Flächeneffizienz	Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung	Schaffung zielgruppenspezifischer Angebote	Interkommunale Kooperationsansätze
Aufgrund des hohen Bedarfs und der bestehenden Flächenknappheit ist Ausweisung neuer Gewerbeflächen erforderlich	in kommunalem Besitz befindliche, unbebaute Gewerbeflächen aktivieren	Nachverdichtung im Bestand	Berücksichtigung einer hohen Biodiversität, z. B. durch straßenbegleitendes Grün, Ausgleichsgrünflächen, Baumpflanzungen	ausdifferenziertes und attraktives Gewerbeflächenportfolio für verschiedene Zielgruppen	Interkommunal abgestimmte Flächennutzungsplanung immer häufiger gefordert
Vermeidung konkurrierender Flächenansprüche	Erwerb von Flächen aus Privatbesitz	Etablierung und Kommunikation klarer Nutzungsanforderungen zum Flächensparen	Vorschriften für energieeffizientes Bauen (z. B. nachhaltige Baustoffe, klimangepasste Architektur, Vertikalgrün, Dachbegrünung, klimaneutrale Energieversorgung/-quellen, Energiestandards)	moderne, leistungsfähige Dateninfrastruktur, flexible Raumschnitte bereitstellen	Prüfung der Entwicklung gemeinsam genutzter Gewerbegebiete
Ausschluss nicht-klassischer Gewerbenutzungen (z. B. Einzelhandel, Vergnügungsstätten)	regelmäßige Ansprache privater Eigentümerinnen und Eigentümer für gemeinsame Entwicklungsplanung	Bauleitplanung mit Vorgaben zur effizienten Flächennutzung (u. a. GRZ, GFZ)	Umsetzung und Integration nachhaltiger Verkehrslösungen zur MIV-Reduktion (z. B. Anbindung an leistungsfähigen und abgestimmten ÖPNV, Fuß- und Radwegerschließung)	Synergieeffekte mit nachgelagerten Wirtschaftszweigen, z. B. Gastronomie, Einzelhandel, Gastgewerbe	Ziel: Unternehmen am Standort halten und nicht in die Region verlieren
Implementierung in Flächennutzungsplan und Bebauungspläne	regelmäßige Befragungen hinsichtlich Verkaufsbereitschaft	zunehmende Automatisierung (u.a. mit Hilfe von KI), Digitalisierung, Home Office – Tätigkeiten		Berücksichtigung zentraler Vergabekriterien für zielgerichtete Flächenvermarktung	

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN DER GEWERBEGBIETE IN WIESBADEN

Gesamteinschätzung, Entwicklungsperspektiven und Standorteignung für Zukunftsbranchen der Wiesbadener Gewerbegebiete

Aufbauend auf dem Leitbild, den Entwicklungszielen und den Handlungsfeldern für die lokale Gewerbeflächenentwicklung in Wiesbaden werden die bestehenden Gewerbegebiete hinsichtlich ihrer Ent-

wicklungsperspektiven analysiert. Dabei werden auch deren Eignung für die zuvor definierten Zukunftsbranchen überprüft. Da in den meisten Gewerbegebieten derzeit kaum aktivierbare

Flächenpotenziale vorhanden sind, erfolgt diese Einschätzung allein auf Basis der vorhandenen Standortvoraussetzungen in den einzelnen Gewerbegebieten.

Nr. Steckbrief	Gewerbegebiet	Ortsbezirk	Fläche gesamt (in ha)	aktivierbare Flächenpotenziale (in ha)*	Gesamteinschätzung, Entwicklungsperspektiven und Handlungsempfehlungen	Mögliche Zukunftsbranchen im Gewerbegebiet
1.	Willi-Juppe-Straße	Dotzheim	4,3	-	älteres, kleinteilig strukturiertes Gewerbegebiet; Schwerpunkt auf Autohandel und -reparatur; vorhandener Lebensmitteldiscounter und Getränkemarkt stellen Nahversorgung sicher; gute Anbindung über die A 643 und den ÖPNV; begrenztes Entwicklungspotenzial aufgrund fehlender Potenzialflächen im städtischen Besitz, jedoch ca. 0,8 ha untergenutzte Privatflächen mit mittel- bis langfristigem Nachnutzungspotenzial; aufgrund der Struktur v.a. geeignet für Handwerksbetriebe und KMU des Baugewerbes; Nachverdichtung und Modernisierung bestehender Flächen empfohlen; Nutzungskonflikte mit angrenzenden Wohngebieten möglich.	Handwerksbetriebe, KMU des Baugewerbes
2.	Simsenwies / Stielstraße	Schierstein	15,4	0,33, zzgl. Erweiterungsfläche „nördlich Simsenwies“ (ca. 2,5 ha)	langgezogenes, größeres Gewerbegebiet mit angrenzenden Wohngebieten im Westen und Nordwesten; südlich der Stielstraße durch Zulieferer der Automobilindustrie Tenneco geprägt, nördlich durch mittelgroße Betriebe (u.a. Kfz-Handel); gute verkehrliche Anbindung über A 66, A 643 und den ÖPNV; Nahversorgung wird durch Lebensmittelmärkte im benachbarten Gewerbegebiet Alte Schmelze sichergestellt; gewisses Flächenpotenzial durch Erweiterungsfläche „nördlich Simsenwies“ (ca. 2,5 ha) und untergenutzte Flächen mit Nachverdichtungspotenzial (ca. 2,0 ha, davon eine kleinere Fläche im städtischen Besitz) gegeben; Eigentum (bis auf kleine Potenzialfläche) vollständig privat; aufgrund der angrenzenden Wohnquartiere ist Ansiedlung von emissionsarmen Gewerbebetrieben aus den identifizierten Zukunftsbranchen (z.B. wissensintensive Dienstleistungen, Biotechnologie, Life Science) zu empfehlen	(wissensintensive) Dienstleistungen (z. B. IT / Telekommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen), Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen (Biotechnologie / Life Science, Medizintechnik), Erneuerbare Energien
3.	Alte Schmelze	Schierstein	38,5	-	älteres, dicht bebautes und flächenseitig viertgrößtes Gewerbegebiet in Wiesbaden mit überwiegend funktionalen Gewerbebauten; derzeit gewisse Schwerpunkte bei Chemieindustrie und Kfz-Handel/Werkstätten; aufgrund geringer Flächenpotenziale eingeschränkte Entwicklungspotenziale; Fokus sollte daher auf Bestandssicherung und Nachvermietung vakanter Gewerbeimmobilien liegen; Nutzungsstruktur und Standortvoraussetzungen eignen sich v.a. für weitere mittelständische Unternehmen; aufgrund fehlendem direkten Wohngebietsanschluss auch für kleinere emissionsintensive Gewerbebetriebe geeignet	Handwerksbetriebe, KMU des Baugewerbes, Chemieindustrie, Pharmaindustrie
4.	Osthafen	Schierstein	9,2	-	Gewerbegebiet mit direkter Anbindung an Schiersteiner Hafen und Rhein; gute Standortrahmenbedingungen (v. a. gute MIV- und ÖPNV-Erreichbarkeit, mehrere Nahversorgungsangebote in der Nähe) und somit hohes Potenzial als Gewerbestandort; westlich angrenzende Wohnbebauung macht emissionsarme Nutzungen in diesem Bereich erforderlich; größere in Privateigentum befindliche Brachfläche (ca. 2,5 ha) im Südosten bietet Entwicklungspotenzial; hier gezielte Nachnutzung der Brachfläche empfohlen, ggf. für wissensintensive Dienstleistungen oder Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen	(wissensintensive) Dienstleistungen (z. B. IT / Telekommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen), Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen (Biotechnologie / Life Science, Medizintechnik), Erneuerbare Energien

GMA-Darstellung und -Bewertung 2024, * nur Flächen, deren Aktivierbarkeit in Kapitel 04 als möglich eingestuft wurde (v.a. Flächen im Eigentum der LHW) sowie gewerbliche Erweiterungsflächen gemäß FNP 2010.

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN DER GEWERBEGEBIETE IN WIESBADEN

Gesamteinschätzung, Entwicklungsperspektiven und Standorteignung für Zukunftsbranchen der Wiesbadener Gewerbegebiete

Nr. Steckbrief	Gewerbegebiet	Ortsbezirk	Fläche gesamt (in ha)	aktivierbare Flächenpotenziale (in ha)*	Gesamteinschätzung, Entwicklungsperspektiven und Handlungsempfehlungen	Mögliche Zukunftsbranchen im Gewerbegebiet
5.	Rheinfeld	Biebrich	25,0	-	historisch gewachsenes, größeres Gewerbegebiet mit z.T. flächenintensiven Gewerbe- und Bürogebäuden sowie Kfz-Handel und -reparatur (Schwerpunkt Carl-Bosch-Straße); gute MIV- und ÖPNV-Anbindung; Nahversorgung wird durch Lebensmittelmärkte im Nordwesten sichergestellt; Flächenpotenziale von ca. 2,5 ha durch Baulücken und untergenutzte Stellplatzflächen (alle in Privatbesitz); angrenzende Brachfläche (0,8 ha) südlich der Rheingaustraße bietet zusätzliches Entwicklungspotenzial; dazu Nachverdichtung z.B. durch Stellplatzstapelung möglich; v.a. geeignet für wissensintensive Dienstleistungen; aufgrund des fehlenden Anschlusses an Wohngebiete ist der westliche Bereich auch für kleinere bis mittelgroße emissionsintensive Betriebe geeignet	(wissensintensive) Dienstleistungen (z. B. IT / Telekommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Gesundheitswirtschaft), KMU des Baugewerbes, Chemieindustrie, Pharmaindustrie, Erneuerbare Energien
6.	Hagenauer Straße / Äppelalle	Biebrich	18,5	-	langgezogenes Gewerbegebiet mit Schwerpunkt auf Einzelhandelsnutzungen (v.a. entlang der Hagenauer Straße und Äppelallee); flächenintensive Gewerbebetriebe dominieren im nördlichen Bereich (Paul-Friedländer-Straße); keine nennenswerten Nachverdichtungspotenziale außer einer kleineren Brachfläche (0,2 ha); dazu direkter Wohngebietsanschluss im Süden; der Fokus ist auf Bestandsschutz der vorhandenen (Leit-)unternehmen zu richten; aufgrund der Nähe zu bestehenden und geplanten Wohngebieten ist der südliche Bereich nicht für emissionsintensives Gewerbe geeignet; die Planungen zum Experimentierraum Bahnhofs.Quartier Biebrich sehen perspektivisch die Umnutzung des östlichen Teils des Gewerbegebiets (Bereich zwischen Äppelallee im Süden, Bahntrasse im Norden und Hagenauerstraße im Westen) zu einer Wohnbaufläche (MI/MU) – im Sinne eines urbanen, inklusiven 15-Minuten Stadtteils – vor	(wissensintensive) Dienstleistungen (z. B. IT / Telekommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Gesundheitswirtschaft), KMU des Baugewerbes
7.	Teuerborn	Biebrich	4,9	Erweiterungsfläche „westlich Teuerborn“ (rd. 2,7 ha)	eingefasstes, kleinteiliges Gewerbegebiet mit mangelhaftem Erscheinungsbild; aufgrund des schmalen Flächenzuschnitts, des geringen Flächenumfangs und der schwierigen inneren Erschließung des Gewerbegebietes stark eingeschränkte Entwicklungsoptionen im bestehenden Gewerbegebiet; innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes keine kurzfristig aktivierbaren Flächenpotenziale vorhanden; das integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept Experimentierraum Bahnhofs.Quartier Biebrich sieht die Schaffung eines qualifizierten Gewerbegebietes vor, welches die komplette Bestandsfläche des Gewerbegebietes sowie Großteile der Erweiterungsfläche „westlich Teuerborn“ umfasst; zur verkehrlichen Erschließung ist die im Verkehrsentwicklungsplan 2030 dargestellte und politisch beschlossene Maßnahme M(10) Fortsetzung Hagenauer Straße / Erich-Ollenhauer-Straße im Entwicklungskonzept integriert	Handwerksbetriebe, KMU des Baugewerbes; bei Neuordnung des Gewerbegebietes auch (wissensintensive) Dienstleistungen (z. B. IT / Telekommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Gesundheitswirtschaft)
8.	Henkellsfeld	Biebrich	10,1	-	Firmensitz und Produktionsstätte der Henkell & Co. Sektellerei KG; Sicherung des Bestandes zu empfehlen	-
9.	Mainzer Straße	Südost	5,5	-	Kleinteilig strukturiertes Gewerbegebiet, durch Verkehrsachsen in Teilbereiche getrennt; Schwerpunkt auf Kfz-Handel und -Werkstätten, ergänzt durch Einzelhandelsnutzungen (u.a. Aldi Süd) und weitere gewerbefremde Nutzungen (Fitnessstudio, Sozialeinrichtung); gute Erreichbarkeit über A 66, B 263 und mit dem ÖPNV; Flächenpotenzial von ca. 0,5 ha (untergenutzte Flächen im Privatbesitz); aufgrund angrenzender Wohnnutzungen im Osten nur für emissionsarme Nutzungen (bspw. kleinere Dienstleistungsunternehmen oder Einrichtungen aus den Bereichen öffentliche Verwaltung / Sozialwesen) geeignet	(wissensintensive) Dienstleistungen (z. B. IT / Telekommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Gesundheitswirtschaft); öffentliche Verwaltung, Sozialwesen

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN DER GEWERBEGBIETE IN WIESBADEN

Gesamteinschätzung, Entwicklungsperspektiven und Standorteignung für Zukunftsbranchen der Wiesbadener Gewerbegebiete

Nr. Steckbrief	Gewerbegebiet	Ortsbezirk	Fläche gesamt (in ha)	aktivierbare Flächenpotenziale (in ha)*	Gesamteinschätzung, Entwicklungsperspektiven und Handlungsempfehlungen	Mögliche Zukunftsbranchen im Gewerbegebiet
10.	Industriepark Wiesbaden (Kalle Albert) / Dyckerhoff Zementwerk	Biebrich / Mainz Amöneburg	124,2	0,60	größtes Gewerbegebiet Wiesbadens (124,2 ha) mit Zweiteilung in Industriepark Wiesbaden (Kalle Albert) und Dyckerhoff Zementwerk; Industriepark geprägt durch chemische Produktion und mittelständische Unternehmen; gute Erreichbarkeit durch A 66, A 671; eigene Hafens- und Bahnanlagen; begrenzte Flächenpotenziale durch kleinere Freiflächen (ca. 0,6 ha) und Brownfield-Entwicklungen (bis zu 1,6 ha) im Industriepark; auch zukünftig Standort für emissionsintensives Gewerbe / Industrie aus den Bereichen Chemie- und Pharmaindustrie sowie Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen (z.B. Biotechnologie / Life Science, Medizintechnik); nachhaltige Nachnutzung von Bestandsflächen und Fortsetzung der Modernisierungsmaßnahmen empfohlen; da sich das Areal komplett in Privatbesitz befindet, hat die Stadt kaum Einfluss auf die Entwicklung des Gewerbegebietes	Chemieindustrie, Pharmaindustrie, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen (Biotechnologie / Life Science, Medizintechnik)
11.	Unterer Zwerchweg	Biebrich / Mainz Amöneburg	42,0	2,12	drittgrößtes Gewerbegebiet Wiesbadens (42,0 ha) mit Schwerpunkt auf emissionsintensivem Gewerbe, Abfallentsorgung und Energieindustrie; großzügig parzellierte Bauplätze, die jedoch weitgehend belegt sind; keine Wohnnutzungen im erweiterten Umfeld; drei Potenzialflächen im Südwesten (ca. 4,1 ha, davon eine Fläche mit ca. 2,1 ha im städtischen Besitz) vorhanden und somit ein gewisser Entwicklungsspielraum gegeben; geeignet für großflächige emissionsintensive Gewerbe-/ Industrienutzungen	Entsorgungswirtschaft, Chemieindustrie, Pharmaindustrie, Erneuerbare Energien
12.	Wiesbadener Landstraße	Mainz Amöneburg	5,0	-	in die Jahre gekommenes Gewerbegebiet mit Kleinstbetrieben ohne erkennbaren Branchenschwerpunkt; kaum Entwicklungspotenziale gegeben; Interims-KITA der AWO im Norden schränkt weitere gewerbliche Ausdehnung in den nächsten fünf Jahren ein; allenfalls für kleinteilige Gewerbebetriebe geeignet; langfristig wäre auch die Umnutzung in ein Mischgebiet denkbar (bei Wegfall der Bestandsbetriebe)	Handwerksbetriebe, KMU des Baugewerbes, Sozialwesen
13.	Wiesbadener Straße / Biebricher Straße / Otto-Suhr-Ring	Mainz Kastel	11,3	-	kleinteilig strukturiertes Gewerbegebiet mit hohem Anteil gewerbefremder Nutzungen; geprägt durch kleinere Betriebe und das Leitunternehmen Beyer Mietservice KG; durch Verkehrsachsen und Fremdnutzungen zergliedert, kein klassisch zusammenhängendes Gewerbegebiet; gute Anbindung über B 455 und A 671 sowie den ÖPNV; Nachverdichtungspotenzial von ca. 2,6 ha durch Baulücken und untergenutzte Flächen (alle in Privatbesitz); aufgrund angrenzender Wohnbebauung im Norden und Westen nur für emissionsarmes Gewerbe geeignet	(wissensintensive) Dienstleistungen (z. B. IT / Telekommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Gesundheitswirtschaft), Handwerksbetriebe, KMU des Baugewerbes
14.	Petersweg	Mainz Kastel	104,7	1,88	zweitgrößtes Gewerbegebiet Wiesbadens (104,7 ha); westlicher, älterer Teil vollständig erschlossen und größtenteils bebaut, geprägt durch mittlere bis größere Betriebe sowie Logistik- und Lagerflächen (u.a. Deutsche Post, Henkell); hier größere Vorratsfläche (ca. 5 ha) und kleinere Brachfläche (ca. 0,7 ha) mit unbekannter Aktivierbarkeit vorhanden; östlicher Bereich überwiegend unbebaut mit weitläufigen Entwicklungspotenzialen (teils als Standort für die Landespolizei reserviert; dazu zwei Flächen mit ca. 1,9 ha im städtischen Besitz); geeignet für großflächige Gewerbebetriebe aus den für Wiesbaden identifizierten Zukunftsbranchen sowie als Verwaltungsstandort; zeitnahe Fortführung der Erschließung ist zu empfehlen	(wissensintensive) Dienstleistungen (z. B. IT / Telekommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Gesundheitswirtschaft), Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen (Biotechnologie / Life Science, Medizintechnik), öffentliche Verwaltung, Handwerksbetriebe

GMA-Darstellung und -Bewertung 2024, * nur Flächen, deren Aktivierbarkeit in Kapitel 04 als möglich eingestuft wurde (v.a. Flächen im Eigentum der LHW) sowie gewerbliche Erweiterungsflächen gemäß FNP 2010.

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN DER GEWERBEGBIETE IN WIESBADEN

Gesamtschätzung, Entwicklungsperspektiven und Standorteignung für Zukunftsbranchen der Wiesbadener Gewerbegebiete

Nr. Steckbrief	Gewerbegebiet	Ortsbezirk	Fläche gesamt (in ha)	aktivierbare Flächenpotenziale (in ha)*	Gesamtschätzung, Entwicklungsperspektiven und Handlungsempfehlungen	Mögliche Zukunftsbranchen im Gewerbegebiet
15.	Schmalweg	Mainz Kastel	16,2	-	älteres Gewerbegebiet mit überwiegend funktionalen Gewerbebauten; Mix aus Lagerhallen, kleinteiligem Gewerbe und gewerbefremden Nutzungen (u.a. Einzelhandel, Spielhalle); Schwerpunkt liegt auf Kfz-Handel und Logistik; gute MIV- und ÖPNV-Anbindung; geringe Flächenpotenziale innerhalb des Bestandsgebiets beschränken sich auf schmale, untergenutzte Grundstücke (Aktivierbarkeit unbekannt); nördliche Erweiterungsfläche (1,0 ha) derzeit landwirtschaftlich genutzt; angrenzende Wohngebiete schränken Entwicklungsoptionen weiter ein; Fokus auf Bestandssicherung	Handwerksbetriebe, KMU des Baugewerbes, erneuerbare Energien
16.	Steinern Straße	Mainz Kastel	5,6	-	Verwaltungs- und Produktionsstätte der Elster GmbH (Honeywell); eine ca. 1,4 ha große Freifläche auf dem Grundstück kommt als potenzielle Erweiterungsfläche von Honeywell in Betracht; Bestandssicherung zu empfehlen	-
17.	Anton-Hehn-Straße	Mainz Kostheim	11,1	-	kleineres, in Wohngebiete eingebettetes Gewerbegebiet mit gemischter Nutzungsstruktur, bestehend aus Kleingewerbe, Einzelhandel und Wohnnutzungen; geprägt durch mittelständische Unternehmen; eingeschränkte Nachverdichtungspotenziale; geeignet für emissionsarme Betriebe wie Handwerk, KMU des Baugewerbes und Dienstleistungen	Handwerk, KMU des Baugewerbes, (wissensintensive) Dienstleistungen (z.B. Telekommunikation, Informatik, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Gesundheitswesen, Sozialwesen / soziale Infrastruktur)
18.	Münchhofstraße / Am Gückelsberg	Mainz Kostheim	4,0	-	kleines, eingewachsenes Gewerbegebiet; Prägung v.a. durch Leitbetrieb Carrier Kältetechnik Deutschland; kaum Entwicklungspotenzial gegeben; insbesondere die unmittelbare Nähe zu Wohngebieten im Osten stehen einem Ausbau des Gewerbegebietes entgegen; Fokus auf Bestandssicherung	Handwerk, KMU des Baugewerbes
19.	Hauptstraße (Essity Werk Mainz-Kostheim)	Mainz Kostheim	18,5	-	Vollständige Belegung durch das Werk der Essity Mainz-Kostheim GmbH (Hygienepapierproduktion /-verarbeitung); Bestandssicherung empfohlen	-
20.	Im Herzen	Erbenheim	4,9	-	Kleines Gewerbegebiet, geprägt durch die beiden Leitunternehmen Smiths Detection Germany GmbH und Eckelmann AG; gute MIV- und ÖPNV-Anbindung; derzeit keine Flächenpotenziale vorhanden; Fokus auf Bestandssicherung	(wissensintensive) Dienstleistungen (z.B. Telekommunikation, Informatik, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen)
21.	Erbenheim Süd	Erbenheim	4,6	1,86	kleines, neu strukturiertes Gewerbegebiet auf ehemaligem Betriebsgelände der DYWIDAG; geprägt durch die Niederlassung der Deutschen Post; in nördlicher Richtung grenzt Neubaugebiet mit Wohnnutzungen an; Flächenpotenziale beschränken sich auf zwei freie Grundstücke (insgesamt 1,86 ha); dazu ist Lebensmitteldiscounter geplant; restliche Flächen sind bereits veräußert; Umsetzung des Bebauungsplans „Erbenheim Süd“; demnach soll das Gewerbegebiet grundsätzlich als „klassisches“ Gewerbegebiet entwickelt werden; insbesondere für kleinere und mittlere Betriebe (v. a. Handwerk) geeignet; in den an Wohnnutzungen angrenzenden Bereichen sind „Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören“ nicht zulässig	Handwerk, KMU des Baugewerbes, (wissensintensive) Dienstleistungen (z.B. Telekommunikation, Informatik, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen)

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN DER GEWERBEGEBIETE IN WIESBADEN

Gesamteinschätzung, Entwicklungsperspektiven und Standorteignung für Zukunftsbranchen der Wiesbadener Gewerbegebiete

Nr. Steckbrief	Gewerbegebiet	Ortsbezirk	Fläche gesamt (in ha)	aktivierbare Flächenpotenziale (in ha)*	Gesamteinschätzung, Entwicklungsperspektiven und Handlungsempfehlungen	Mögliche Zukunftsbranchen im Gewerbegebiet
22.	Borsigstraße	Nordenstadt	38,2	Erweiterungsfläche „Hainweg“ (ca. 9,4)	zukunftsfähiges, flächenseitig viertgrößtes, dicht bebautes Gewerbegebiet; Mix aus Logistik, mittelgroßen Gewerbebetrieben und Bürogebäuden; zahlreiche gewerbefremde Nutzungen wie Einzelhandel, Freizeiteinrichtungen und Hotels vorhanden; gute MIV- und ÖPNV-Anbindung; Flächenpotenziale durch Baulücken (ca. 1,0 ha, privat) und die Erweiterungsfläche „Hainweg“ (9,4 ha) im Westen vorhanden; gezielte Nachverdichtung des bestehenden Gewerbegebietes und Erschließung der Erweiterungsfläche empfohlen; geeignet für große Bandbreite an Unternehmen (vorzugsweise aus den Wiesbadener Zukunftsbranchen)	(wissensintensive) Dienstleistungen (z. B. IT / Telekommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen), Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen (Biotechnologie / Life Science, Medizintechnik), Erneuerbare Energien
23.	Ostring	Nordenstadt	6,0	-	kleineres Gewerbegebiet mit gemischter Nutzung; geprägt durch größere Gewerbehallen südlich des Ostring (z.B. Superfly Wiesbaden) sowie Einzelhandel und Kleingewerbe in den Randlagen; gute Anbindung für MIV, jedoch kein direkter ÖPNV-Anschluss; derzeit keine Flächenpotenziale vorhanden; zukünftig vakant werdende Flächen sollten Gewerbenutzungen vorbehalten werden (kein weiterer Ausbau des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes); geeignet z.B. für KMU des Baugewerbes und Handwerksbetriebe	Handwerk, KMU des Baugewerbes
24.	Bierau	Delkenheim	9,9	-	mittelgroßes Gewerbegebiet mit schwerindustrieller Prägung im Süden (u.a. Asphaltmischwerk, Betonwerk) und Gewächshausnutzung im Norden; landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen den Bereichen bietet gewisses Nachverdichtungspotenzial (ca. 0,85 ha in privater Hand); durch die geplante Bahnverbindung „Wallauer Spange“ und den Haltepunkt Wallau/Delkenheim zukünftig gute ÖPNV-Anbindung; geeignet für emissionsintensive gewerbliche / industrielle Nutzungen, modernes Gewerbegebiet mit hohem Entwicklungspotenzial; derzeit v.a. geprägt durch Leitunternehmen Abbott; diverse Baulücken und untergenutzte Flächen bieten ein Flächenpotenzial von ca. 6,4 ha (alle in privater Hand, Aktivierbarkeit unbekannt); diverse Bauaktivitäten erkennbar (z.B. Bau eines medizinisches Forschungszentrum im Westen); prädestiniert für High-Tech-Unternehmen sowie Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, insbesondere aus den Bereichen Biotechnologie / Life Science und Medizintechnik; im beschlossenen Masterplan Gesundheitswirtschaft wird die Prüfung von Flächenpotenzialen für eine deutliche Erweiterung des Gewerbegebietes zur Neuansiedlung eines Technocampus der industriellen Gesundheitswirtschaft empfohlen	Entsorgungswirtschaft, Chemieindustrie, Pharmaindustrie, Erneuerbare Energien
25.	Max-Planck-Park	Delkenheim	32,8	-	das zweitkleinste Gewerbegebiet Wiesbadens ist v.a. durch Handwerksbetriebe und Kleingewerbe geprägt; Entwicklungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der äußerst geringen Größe und fehlender größerer Freiflächen kaum; Nachverdichtung durch kleinteilige Gewerbenutzungen bei frei werdenden Flächen empfehlenswert	Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen (Biotechnologie / Life Science, Medizintechnik)
26.	Igstadt Süd	Igstadt	1,8	-	kleinstes Gewerbegebiet Wiesbadens; nur wenige Betriebe / Nutzungen ansässig (u.a. RWZ-Saisonlager, Kälte-Klima-Stück GmbH, Indoorspielplatz Masulino); nächster Autobahnanschluss (A 66) erst in 3,6 km Entfernung; stark veraltete Bausubstanz, Modernisierung der Bestandsflächen empfohlen; derzeit keine Flächenpotenziale vorhanden; grundsätzlich geeignet für kleinere Gewerbebetriebe	Handwerksbetriebe, KMU des Baugewerbes
27.	Igstadt Nord	Igstadt	1,5	-		Handwerksbetriebe, KMU des Baugewerbes

GMA-Darstellung und -Bewertung 2024, * nur Flächen, deren Aktivierbarkeit in Kapitel 04 als möglich eingestuft wurde (v.a. Flächen im Eigentum der LHW) sowie gewerbliche Erweiterungsflächen gemäß FNP 2010.

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN DER GEWERBEGEBIETE IN WIESBADEN

Gesamteinschätzung, Entwicklungsperspektiven und Standorteignung für Zukunftsbranchen der Wiesbadener Gewerbegebiete

Nr. Steckbrief	Gewerbegebiet	Ortsbezirk	Fläche gesamt (in ha)	aktivierbare Flächenpotenziale (in ha)*	Gesamteinschätzung, Entwicklungsperspektiven und Handlungsempfehlungen	Mögliche Zukunftsbranchen im Gewerbegebiet
28.	Rostocker Straße / Kloppenheimer Weg	Bierstadt	6,0	-	kleineres, zweigeteiltes Gewerbegebiet am östlichen Siedlungsrand von Wiesbaden Bierstadt; südlicher Bereich geprägt durch Kleingewerbe, nördlicher Bereich von Einzelhandel (Rewe, Aldi, Lidl) und Kfz-Handel/-Werkstätten dominiert; derzeit keine Flächenpotenziale vorhanden; zukünftig vakant werdende Flächen sollten Gewerbenutzungen vorbehalten werden (kein weiterer Ausbau des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes); Nutzungskonflikte mit im Westen angrenzenden Wohngebieten möglich; daher Fokus auf emissionsarme Gewerbenutzungen nötig	(wissensintensive) Dienstleistungen (z. B. IT / Telekommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Gesundheitswirtschaft); Sozialwesen
29	Drei Weiden	Medenbach	7,4	0,68	älteres Gewerbegebiet mit Fokus auf Kleingewerbe und Handwerksbetriebe; keine direkte Autobahnanbindung, nächste Auffahrt (A 3) ca. 4,6 km entfernt; teilweise Wohnnutzungen in Zwischenlagen existent; Heranrücken von Wohnbebauung aus westlicher Richtung sollte vermieden werden; gewisse Flächenpotenziale durch Baulücken und untergenutzte Flächen (ca. 2,1 ha, davon rd. 0,7 ha im städtischen Besitz) vorhanden, jedoch oft ungünstige Zuschnitte; v.a. geeignet für Handwerk und Kleingewerbe	Handwerk, KMU des Baugewerbes, Erneuerbare Energien

GMA-Darstellung und -Bewertung 2024, * nur Flächen, deren Aktivierbarkeit in Kapitel 04 als möglich eingestuft wurde (v.a. Flächen im Eigentum der LHW) sowie gewerbliche Erweiterungsflächen gemäß FNP 2010.

ZIELGRUPPENSPEZIFISCHE STANDORT- UND FLÄCHENANFORDERUNGEN

Abgeleitet aus den Ergebnissen der Standortanalyse, der Gewerbeflächenbedarfsprognose sowie den Zielen und Handlungsfeldern der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung ist zunächst festzuhalten, dass der zukünftige Gewerbeflächenbedarf in Wiesbaden bei weitem nicht allein durch die aktivierbaren Potenzialflächen in den bestehenden Gewerbegebieten gedeckt werden kann. So ergab die Gewerbeflächenbilanz aus Angebot und prognostizierter Nachfrage einen **Gewerbeflächenfehlbetrag** in Wiesbaden in Höhe von etwa **155,4 – 175,4 ha** bis 2035 bzw. **ca. 222,1 – 265,9 ha** mit einem Entwicklungshorizont bis 2040.

Demzufolge ist eine zeitnahe **Neuausweisung von Gewerbeflächen** – in Form von Erweiterungen bestehender Gewerbegebiete oder als gänzlich neue Gewerbegebiete – unausweichlich für eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung in Wiesbaden und um den Wohlstand der Stadt zu erhalten. Ob der errechnete Fehlbetrag durch die Ausweisung einzelner großer oder mehrerer kleiner bis mittelgroßer Gewerbegebiete abgedeckt werden kann, hängt maßgeblich von der Größe der potenziellen Gewerbeflächenstandorte in Wiesbaden ab.

Unabhängig von der Standortwahl sind bei der Neuausweisung von Gewerbeflächen die **zielgruppenspezifischen Standort- und Flächenanforderungen** zu berücksichtigen. Die Anforderungen an Gewerbe- und Industrieflächen sind je nach Branche und

Wirtschaftszweig teilweise völlig unterschiedlich. Während hochtechnologisierte Unternehmen stark in Bereiche Büronutzung oder Forschung und Entwicklung investieren, fragen verarbeitende Betriebe, Rechenzentrenentwickler oder Logistikdienste weiterhin große Flächen für die Produktion, Rechenzentren oder zur Aufstellung von Fahrzeugen nach. Es ergeben sich völlig unterschiedliche Nutzungsmuster der Immobilien und damit auch der Fläche.

Bezüglich der zugrundeliegenden Entscheidungskriterien der Unternehmen bei der Standortwahl sind folgende Rahmenbedingungen zugrunde zulegen und empirisch belegbar:

- Die Nähe zu den relevanten Absatzmärkten, die Leistungsfähigkeit der Arbeitsmärkte sowie die Unternehmerfreundlichkeit der Kommune sind wichtige Entscheidungskriterien.
- Die „Verfügbarkeit“ von qualifizierten Fachkräften ist eines der zentralen (Zukunfts-) Themen für Unternehmen in Deutschland und in der Untersuchungsregion.
- „Last but not least“ sind die qualitativen und quantitativen Flächenverfügbarkeiten sowie die Verkehrsanbindung grundlegende Kriterien von suchenden Unternehmen bei der Standortwahl (sogenannte Basisfaktoren).

Vor dem Hintergrund dieser Kriterien ist festzustellen, dass Wiesbaden aufgrund seiner günstigen Standortfaktoren (z. B. Anbindungen an mehrere Autobahnen, Nähe zu Frankfurt / Frankfurter Flughafen) das Potenzial besitzt, sowohl für die Bestandsentwicklung als auch für Unternehmensansiedlungen mit Schwerpunkt „aus der Region“ die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. Hier gilt es abzuwägen, wo Schwerpunkte der kommunalen Wirtschaftsentwicklung gesetzt werden, da das Flächenangebot in Wiesbaden derzeit sehr knapp bemessen ist.

Nachfolgend werden die zielgruppenspezifischen Standort- und Flächenanforderungen ausgewählter Wirtschaftsgruppen aus dem sekundären und tertiären Sektor aufgelistet. Wie die Analyse zur Identifizierung der Wiesbadener Zukunftsbranchen, ist der Fokus in Wiesbaden dabei v.a. auf die Standort- und Flächenanforderungen von **wissensintensiven Dienstleistungen**, den Bereich **Forschung und Entwicklung** (siehe Seite 136), das **verarbeitende Gewerbe** und den Bereich **Baugewerbe, Handwerk** (siehe Seite 135) zu richten.

ZIELGRUPPENSPEZIFISCHE STANDORT- UND FLÄCHENANFORDERUNGEN

Planungsrelevante Aspekte ausgewählter Wirtschaftsgruppen (Sekundärer Sektor)

Planungsrelevante Aspekte	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	Baugewerbe, Handwerk
 Art der Nutzung (beispielhaft)	<ul style="list-style-type: none"> / Metallverarbeitung / Logistik / Lebensmittelherstellung 	<ul style="list-style-type: none"> / Feinmechanik (z. B. Optik) / Medizintechnik / Kfz-Teile / -Reparatur 	<ul style="list-style-type: none"> / Handwerksbetriebe / Installation / Firmen für Baustellenarbeiten
 Eigenschaften der Wirtschaftsgruppe	<ul style="list-style-type: none"> / flächen- und verkehrsintensiv / umfeldstörend / teilweise 24-Stunden-Betrieb 	<ul style="list-style-type: none"> / geringe Emissionen / bedingt umfeldstörend 	<ul style="list-style-type: none"> / emittierende Betriebe (z. B. Lärm) / bedingt umfeldstörend / flächen- und verkehrsintensiv
 Bauplanungsrechtlicher Gebietstyp (BauNVO) und Standorttyp	<ul style="list-style-type: none"> / GI, GE / einfaches Gewerbegebiet / Logistikstandorte 	<ul style="list-style-type: none"> / GE(e), teilweise MI möglich / höherwertiges Gewerbegebiet / Gewerbepark 	<ul style="list-style-type: none"> / GE(e), teilweise MI möglich / einfaches Gewerbegebiet, -höfe / Logistik- / Produktionsstandorte
 Durchschnittlich nachgefragt Grundstücksgröße / Raumgröße	<ul style="list-style-type: none"> / ab 5.000 m² / unternehmensabhängig auch mehr als 20 ha möglich 	<ul style="list-style-type: none"> / ab 2.000 m² / abhängig von Unternehmensausrichtung (Produktion, FuE) 	<ul style="list-style-type: none"> / ab 1.000 m² / unternehmensabhängig
 Anforderungen an Mikrostandort	<ul style="list-style-type: none"> / Erweiterungsflächen / gut ausnutzbare Flächen / hohe Flächeneffizienz nötig 	<ul style="list-style-type: none"> / Erweiterungsflächen / gut ausnutzbare Flächen / hohe Flächeneffizienz nötig 	<ul style="list-style-type: none"> / tlw. kleine Grundstückszuschnitte / Flächen für Werkstatttätigkeiten / Hallen- und Lagerflächen
 Anforderungen an Standortumfeld	<ul style="list-style-type: none"> / Abstandsflächen zu benachbarten Nutzungen nötig (v. a. Wohnen) / Landschafts-/Umweltschutz 	<ul style="list-style-type: none"> / höhere Anforderungen an Standortqualität, weiche Standortfaktoren / Repräsentativität 	<ul style="list-style-type: none"> / gute Erreichbarkeit, Wohnortnähe / Vermeidung von Lärm und Geruchsemissionen
 Anbindung und Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> / Nähe zu regionalen Verkehrswegen / Autobahnanschluss / Schwerlasterschließung nötig 	<ul style="list-style-type: none"> / Nähe zu regionalen Verkehrswegen / Autobahnanschluss / ÖPNV-Anschluss 	<ul style="list-style-type: none"> / regionale Anbindung / gute innerörtliche Erreichbarkeit / ÖPNV-Anschluss
 Benötigte Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> / umfangreiche Verkehrsflächen / Breitbandanschluss 	<ul style="list-style-type: none"> / Kundenparkplätze / Breitbandanschluss / Versorgungsmöglichkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> / Verkehrsflächen / Breitbandanschluss / Versorgungsmöglichkeiten
 Preisniveau	<ul style="list-style-type: none"> / preisgünstig / geringes Preisniveau 	<ul style="list-style-type: none"> / preisgünstig / geringes Preisniveau 	<ul style="list-style-type: none"> / preisgünstig / geringes Preisniveau

GMA 2024 sowie difu im Auftrag der Stadt Potsdam 2010 (Wirtschaftsabschnitte/-abteilungen in Anlehnung WZ-Klassifikation 2008)

ZIELGRUPPENSPEZIFISCHE STANDORT- UND FLÄCHENANFORDERUNGEN

Planungsrelevante Aspekte ausgewählter Wirtschaftsgruppen (Tertiärer Sektor)

Planungsrelevante Aspekte	Forschung und Entwicklung, Medien	Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	Haushaltsnahe, personenbezogene Dienstleistungen
 Art der Nutzung (beispielhaft)	<ul style="list-style-type: none"> /// Büronutzung /// Labore /// Forschungs- und Lehrgebäude 	<ul style="list-style-type: none"> /// Büronutzung /// IT /// Architektur- und Ingenieurbüros 	<ul style="list-style-type: none"> /// Büronutzung /// Bildungseinrichtungen /// Soziale Dienste
 Eigenschaften der Wirtschaftsgruppe	<ul style="list-style-type: none"> /// umfeld- und erreichbarkeitssensibel /// kaum flächen- oder verkehrintensiv /// nicht-störend / umfeldverträglich 	<ul style="list-style-type: none"> /// umfeld- und erreichbarkeitssensibel /// kaum flächen- oder verkehrintensiv /// nicht-störend / umfeldverträglich 	<ul style="list-style-type: none"> /// umfeld- und erreichbarkeitssensibel /// kaum flächen- oder verkehrintensiv /// nicht-störend / umfeldverträglich
 Bauplanungsrechtlicher Gebietstyp (BauNVO) und Standorttyp	<ul style="list-style-type: none"> /// GE(e), MI, MK, SO /// hochwertiges Gewerbegebiet / -park /// Science-, Tech-, Medienstandort 	<ul style="list-style-type: none"> /// GE(e), MI, MK /// Innenstadt / Ortsmitte /// städtebaulich integrierte Standorte 	<ul style="list-style-type: none"> /// GE(e), MI, MK /// Innenstadt / Ortsmitte /// städtebaulich integrierte Standorte
 Durchschnittlich nachgefragt Grundstücksgröße / Raumgröße	<ul style="list-style-type: none"> /// ab 200 m² /// unternehmensabhängig auch größer 	<ul style="list-style-type: none"> /// ab 100 m² /// unternehmensabhängig auch größer 	<ul style="list-style-type: none"> /// ab 300 m² /// unternehmensabhängig auch größer
 Anforderungen an Mikrostandort	<ul style="list-style-type: none"> /// Flächen für Werkstatt- und Labortätigkeiten /// variable Grundrisse / Raumgrößen 	<ul style="list-style-type: none"> /// repräsentative Büroimmobilien /// variable Grundrisse / Raumgrößen /// ggf. Erweiterungsmöglichkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> /// Büro- und Ladeneinheiten und teilweise große (Büro-)Flächen /// variable Grundrisse / Raumgrößen
 Anforderungen an Standortumfeld	<ul style="list-style-type: none"> /// urbane, hochwertige Standorte /// Hochschulnähe, kreatives Umfeld /// Nähe zu FuE-Einrichtungen 	<ul style="list-style-type: none"> /// urbane Standorte mit hoher städtebaulicher Qualität, /// Aufenthaltsqualität, Repräsentativität 	<ul style="list-style-type: none"> /// anpassungsfähig, keine besonderen Standortanforderungen an das Umfeld
 Anbindung und Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> /// sehr gute innerörtliche Erreichbarkeit /// ÖPNV-Anschluss /// Flughafennähe 	<ul style="list-style-type: none"> /// sehr gute innerörtliche Erreichbarkeit /// ÖPNV-Anschluss /// tlw. Flughafennähe 	<ul style="list-style-type: none"> /// sehr gute innerörtliche Erreichbarkeit /// ÖPNV-Anschluss
 Benötigte Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> /// tlw. hochwertige Laborausstattung /// Hochleistungsbreitbandanschluss /// Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie 	<ul style="list-style-type: none"> /// ggf. Kundenparkplätze /// Breitbandanschluss /// Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie 	<ul style="list-style-type: none"> /// Verkehrsflächen /// Breitbandanschluss /// Versorgungsmöglichkeiten
 Preisniveau	<ul style="list-style-type: none"> /// mittleres bis gehobenes Preisniveau 	<ul style="list-style-type: none"> /// mittleres bis gehobenes Preisniveau 	<ul style="list-style-type: none"> /// geringes bis mittleres Preisniveau

GMA 2024 sowie difu im Auftrag der Stadt Potsdam 2010 (Wirtschaftsabschnitte/-abteilungen in Anlehnung WZ-Klassifikation 2008)

09

FAZIT UND AUSBLICK

FAZIT UND AUSBLICK

Die Landeshauptstadt Wiesbaden bietet für Unternehmen eine Vielzahl attraktiver Standortfaktoren und ist ein **bedeutender und wachsender Wirtschaftsstandort** im Rhein-Main-Gebiet (vgl. Kapitel 03).

Auch im Zuge der durchgeführten **Unternehmens- und Expertenbefragung** (vgl. Kapitel 05) wurden die günstigen Standortfaktoren der Stadt hervorgehoben. Insbesondere harte Standortfaktoren wie die gute verkehrliche Erreichbarkeit (v. a. diverse Autobahnanschlüsse, Nähe zum Frankfurter Flughafen) oder die hohe Kaufkraft der Wiesbadener Bevölkerung wurden zu den Stärken des Wirtschaftsstandortes gezählt. Als wesentliche Schwäche wurde dagegen wiederholt das **Fehlen von Gewerbegebieten / Gewerbeflächen** und die somit eingeschränkten Entwicklungspotenziale in Wiesbaden aufgeführt.

Die **Gewerbeflächenbedarfsprognose** für Wiesbaden (vgl. Kapitel 06) konnte dieses Defizit eindeutig bestätigen. Zusammenfassend können die wesentlichen Ergebnisse der Gewerbeflächenbedarfsprognose wie folgt festgehalten werden:

- Die Gewerbeflächenprognose hat für die Stadt Wiesbaden bis zum Jahr 2035 einen Bedarf von **rd. 162,9 – 182,9 ha** ermittelt. Mit Entwicklungshorizont bis 2040 konnte ein Bedarf in Höhe von **rd. 229,6 ha und 272,3 ha** ermittelt werden.
- In der gegenübergestellten Bilanz mit aktivierbaren Gewerbeflächenpotenzialen (insgesamt

ca. **7,5 ha**) ergibt sich ein **Gewerbeflächenfehlbetrag** in einer Größenordnung von **rd. 155,4 - 175,4 ha bis 2035** bzw. **222,1 – 265,9 ha bis 2040**.¹⁵

- Dieser Fehlbetrag kann nur geringfügig durch die im FNP von 2010 ausgewiesenen **geplanten gewerblichen Bauflächen** (drei an bestehende Gewerbegebiete angrenzende Erweiterungsflächen mit einem Potenzial von ca. 14,6 ha) reduziert werden. Der Großteil muss durch **Neuausweisungen von Gewerbeflächen** im Zuge der Fortschreibung des FNP in Wiesbaden gedeckt werden.
- Weitere Chancen für die lokale zukünftige Gewerbeflächenentwicklung bietet eine nachhaltige, klimaangepasste **Nachverdichtung in den bestehenden Gewerbegebieten** (64 weitere Potenzialflächen mit einer Gesamtgröße von rd. 38,1 ha, zu deren Aktivierbarkeit derzeit keine Aussage getroffen werden kann), wobei hier die städtischen Eingriffsmöglichkeiten aktuell stark limitiert sind (Potenzialflächen zur Nachverdichtung überwiegend in Privatbesitz).

Somit sind die aktivierbaren Potenzialflächen in den bestehenden Gewerbegebieten für eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung nicht ausreichend. **Eine zeitnahe Neuausweisung von Gewerbeflächen** – in Form von Erweiterungen bestehender Gewerbegebiete oder als gänzlich neue Gewerbegebiete – **ist folglich unausweichlich.**

Die Weiterentwicklung der Gewerbegebiete soll in Wiesbaden nicht beliebig im Sinne einer möglichst schnellen Flächenvermarktung erfolgen, sondern muss die für den Standort **gewinnbringenden Zielgruppen** ansprechen (vgl. Kapitel 08) und deren Anforderungsprofile konzeptionell im Sinne einer strategischen Weiterentwicklung des Standortes Wiesbaden festlegen. Abgeleitet aus den regionalen Leitbranchen, den Standortvoraussetzungen in Wiesbaden und weiteren Faktoren (u. a. Spezialisierungsgrad, lokale Beschäftigtenentwicklung, Erkenntnisse aus den Expertengesprächen) konnten die nachfolgenden **Zukunftsbranchen für Wiesbaden** identifiziert werden:

- Biotechnologie / Life Science
- Chemieindustrie
- Entsorgungswirtschaft (nur in Gewerbegebieten mit entsprechenden Voraussetzungen)
- Erneuerbare Energien
- Finanzdienstleistungen
- Gesundheitswirtschaft
- Handwerk
- IT und Telekommunikation
- KMU des Baugewerbes
- Medizintechnik
- Öffentliche Verwaltung
- Pharmaindustrie
- Sozialwesen
- Versicherungsdienstleistungen

¹⁵ Das wissenschaftlich-theoretische Prognosemodell wird von der empirisch darstellbaren Realität (siehe Kapitel 06, Auswertung lokaler Flächenanfragen der letzten Jahre) sogar noch bei weitem überholt.

FAZIT UND AUSBLICK

Damit liegt ein deutlicher Entwicklungsschwerpunkt des Wirtschaftsstandortes Wiesbaden auf den Bereichen **wissensintensive Dienstleistungen** sowie **Forschung und Entwicklung**. Gleichwohl spielen in gewissen Gewerbegebieten auch das **verarbeitende Gewerbe** (v.a. in Form der Chemie- und Pharmaindustrie) sowie der Bereich **Gewerbe- und Handwerk** weiterhin eine wichtige Rolle in Wiesbaden.

Bei **zukünftigen Flächenanfragen** sollte ein gezielter Verkauf bzw. eine gezielte Verpachtung an Unternehmen aus den identifizierten Zukunftsbranchen nach zuvor definierten Kriterien erfolgen. Hierbei gilt es insbesondere den **Bestand** der Wiesbadener Unternehmen zu **sichern**.

Für die zukünftige Ausweisung von Gewerbegebieten bedeutet dies, dass die **zielgruppenspezifischen Standortanforderungen** der Wiesbadener Zukunftsbranchen erfüllt werden müssen. Hierzu zählen u.a. die Nähe zu Hochschuleinrichtungen (Wiesbaden, Frankfurt, Mainz), die Anbindung an das (über-)regionale Verkehrsnetz (u.a. Fertigstellung Wallauer Spange), Verfügbarkeit von Hochleistungsdatennetzen (Glasfaserausbau) und Nachhaltigkeitsfak-

toren wie MIV-lose Erreichbarkeitsoptionen, Schaffung von Freiräumen für den Aufenthalt (siehe zielgruppenspezifische Standort- und Flächenanforderungen, Seiten 134 - 137 in Kapitel 08). Ein besonderer Fokus sollte dabei auf eine **nachhaltige und klimaangepasste Gewerbeflächenentwicklung** gerichtet werden. Wichtige Anhaltspunkte hierfür nennt das vorliegende GEKO 2040 zum einen im Einleitungskapitel (vgl. Kapitel 01, Merkmale und Maßnahmen nachhaltiger Gewerbegebiete auf Seite 10). Zum Anderen wird der besonderen Bedeutung dieses Themas in der Ausweisung des Handlungsfeldes IV zur nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung Rechnung getragen.

Aufgrund der geringen Leerstandsquote im Büromarkt (2023: 2,3%) mangelt es überdies weiterhin v.a. im Innenstadtbereich an **modernen verfügbaren Büroflächen** und projektierten Neubauvorhaben. Darüber hinaus gibt es im gesamten Stadtgebiet **kaum freie Lagerflächen** oder Abstellmöglichkeiten für Handwerksbetriebe. Auch dies sollte bei der Neuausweisung von Gewerbeflächen zukünftig mitgedacht werden

Das vorliegende GEKO 2040 ist somit als **strategische Rahmenkonzeption** und als Instrument zur zielgerichteten Steuerung der lokalen Gewerbeflächenentwicklung in Wiesbaden erarbeitet worden, das gleichsam als **Werkzeug für eine Weiterentwicklung der Gewerbebestände** (vgl. Kapitel 08, Entwicklungsperspektiven der Gewerbegebiete in Wiesbaden, Seite 128 -133) zu verwenden ist.

Die Frage, **wo in Wiesbaden zukünftig eine Gewerbeflächenentwicklung** (in Form von Neuausweisungen oder Erweiterungen von Gewerbegebieten) stattfinden könnte, steht noch aus und wird derzeit ausführlich im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eruiert. Das vorliegende GEKO 2040 kann hierfür als Grundlage dienen und stellt somit die Weichen für eine langfristig erfolgreiche Positionierung des Wirtschaftsstandortes Wiesbaden. Der **politische Beschluss des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts** als informelles städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sichert dessen Berücksichtigung und Abwägung bei künftigen Entwicklungsvorhaben in Wiesbaden im Rahmen der Bauleitplanung.

GEKO 2040

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Wiesbaden

