

Betreff Flächennutzungsplanänderung für den Planbereich „Erweiterung Max-Planck-Park “ im Ortsbezirk Delkenheim - Änderungsbeschluss -

Dezernat/e |

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

Erforderliche Stellungnahmen

- Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung
 Kämmerei
 Frauenbeauftragte nach HGIG
 Frauenbeauftragte nach HGO
 Sonstiges
 Rechtsamt
 Umweltamt: Umweltprüfung
 Straßenverkehrsbehörde

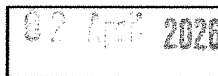
Beratungsfolge

- Kommission
Ausländerbeirat
Kulturbeirat
Ortsbeirat
Seniorenbeirat

(wird von Amt 16 ausgefüllt) DL-Nr.

- radio buttons for 'nicht erforderlich' and 'erforderlich' for each committee.

Magistrat Eingangsstempel Büro d. Magistrats



Stadtverordnetenversammlung

- radio buttons for 'Tagesordnung A/B', 'Umdruck nur für Magistratsmitglieder', 'öffentlich/nicht öffentlich', and 'wird im Internet / PIWi veröffentlicht'.

Anlagen öffentlich

- 1. Übersicht über den Planbereich
2. Planausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans im Maßstab 1:10.000
3. Zeichenerklärung zu Ziffer 2
4. Vorentwurf der Begründung

Anlagen nichtöffentlich

Empty box for non-public attachments.

B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

(Die Inhalte dieses Feldes werden [außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen] im Internet/Intranet veröffentlicht. Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Ergänzende Erläuterungen, soweit erforderlich, siehe D. Begründung, Pkt. II)

An das bestehende Gewerbegebiet Max-Planck-Park soll im Sinne einer Gewerbeerweiterung mit dem neuen Gewerbegebiet angeknüpft werden. Die Erweiterung soll nach Möglichkeit im Vergleich zum bestehenden Gewerbegebiet eine verbesserte Erschließungssituation und Grünflächengestaltung aufweisen. Ziel ist es, die bestehenden qualitativen Grünbereiche zu sichern und zu erhalten. Von der Erweiterung zum hochwertigen Technologiepark und als durchlässiger und vernetzter Standort für Forschung, Wirtschaft und Lehre würde insbesondere die integrierte Gesundheitswirtschaft als einer der wichtigen Wirtschaftsfaktoren Wiesbadens profitieren.

C Beschlussvorschlag

- 1 Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden für den Planbereich „Erweiterung Max-Planck-Park“ im Ortsbezirk Delkenheim wird eingeleitet (Anlage 2 bis 4 zur Vorlage).

Der etwa 137 ha große Planbereich liegt am westlichen Ortsrand von Delkenheim und grenzt westlich an das bestehende Gewerbegebiet „Max-Planck-Park“ an.

Im Norden wird der Planbereich durch die Gemarkungsgrenze des Ortsbezirks Delkenheim begrenzt. Im Nordosten verläuft die Grenze des Planbereichs durch das Nordenstädter Bachtal bis zur Einmündung der Straße „Hauptwache“ in die Landesstraße „L3028“. Im Osten reicht der Planbereich an die Landesstraße „L3028“ bis zum Knotenpunkt „Max-Planck-Ring“/„Mühlberg (K786)“/„L3028“. Ab dem Knotenpunkt verläuft die Grenze des entlang der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne „1971 / 03 Gewerbegebiet“, „1985 / 01 Auf der Bein und Strengewann“ sowie „1999 / 01 Am alten Wiesbadener Weg Teilbereich A“, danach entlang der Grenze des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „1999 / 01 Am alten Wiesbadener Weg Teilbereich A“ bis zum Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „2005 / 02 Am alten Wiesbadener Weg - 1. Änderung Bereich B“. Ab dort verläuft der Planbereich nördlich entlang des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „2005 / 02 Am alten Wiesbadener Weg - 1. Änderung Bereich B“ und weiter folgend der westlichen Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplans „2005 / 02 Am alten Wiesbadener Weg - 1. Änderung Bereich B“ und weiter südlich entlang des dort verlaufenden Wirtschaftswegs bis zur Gemarkungsgrenze Wiesbadens. Im Süden wird der Planbereich durch die Gemarkungsgrenze Wiesbadens entlang der Landesstraße „L3028“ begrenzt und folgt im Westen dem Wirtschaftsweg „An der Hochheimer Straße“.

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

- Stärkung und klare Positionierung des Wirtschaftsstandorts Wiesbaden im Wettbewerb der Rhein-Main-Region,
- Sicherung und Entwicklung neuer Gewerbeflächen zur Deckung des prognostizierten Bedarfs bis 2040 (222-266 ha),
- Entwicklung eines Campus mit (über-)regionaler Strahlkraft, u. a. im Kontext der Wal-lauer Spange, durch Erweiterung und Profilierung des Gewerbestandorts Max-Planck-Park als hochwertiger Technologie- und Gesundheitsstandort für Forschung, Wirtschaft und Lehre (Gesundheitswirtschaft),
- Vermeidung eines bandartigen Zusammenwachsens bestehender Gewerbegebiete entlang der A66 durch maßvolle Ergänzung,

- Verbesserung von Erschließung, Infrastruktur, Versorgungsangebot und Freiraumqualität,
 - Umsetzung klimaangepasster, nachhaltiger und flächensparender Bauweisen mit sensibler Einbindung in den Natur- und Landschaftsraum.
- 2 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
- der Beschluss über die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht wird,
 - eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird,
 - die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird,
 - die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden.
- 3 Die Finanzierung der durch die Landeshauptstadt Wiesbaden zu tragenden Kosten ist im Einzelfall im Rahmen des jeweils betroffenen Dezernatsbudgets zu decken. Die Umsetzung der im Einzelnen geplanten Maßnahmen erfolgt vorbehaltlich der jeweils zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und unter Beachtung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Landeshauptstadt Wiesbaden.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Allgemein:

Mit der Sitzungsvorlage wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens sowie des parallel aufgestellten Bebauungsplans liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Max-Planck-Park vor.

Das Bodenmanagementkonzept gemäß Beschluss Nr. 0052 der StvV vom 11.02.2026 ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die aufgrund der Planung zum Satzungsbeschluss abzubuchenden Bodenindexpunkte werden auf Bebauungsplanebene ermittelt und in den Sitzungsvorlagen dargestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden internen Kosten sind im Haushalt des Stadtplanungsamts berücksichtigt.

Wertschöpfung:

Die vorliegende Planung schafft die Grundlage für einen Bebauungsplan und ist damit Impuls für öffentliche und private Investitionen im Plangebiet.

Zeitplanung:

Es ist geplant im 2. Quartal 2026 den Änderungsbeschluss herbeizuführen und das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans bis 2030 abzuschließen.

II. Ergänzende Erläuterungen

Zu Beschlussvorschlag Nr. 1:

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Max-Planck-Park“ geschaffen werden.

Zur Umsetzung dieses Ziels ist die Anpassung des Planungsrechts erforderlich. Einzelheiten der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans sind dem beigefügten Planausschnitt, der Zeichenerklärung und dem Vorentwurf der Begründung (Anlage 3 bis 5 zur Vorlage) zu entnehmen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Mit der Bekanntmachung wird die Einleitung des Bauleitplanverfahrens gegenüber der Öffentlichkeit bekundet. Sie ist Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 3 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB gewährleistet die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Zwecke und Ziele der Planung, über Planungsalternativen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung und bietet die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durch die Öffentlichkeit.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Der Flächennutzungsplanänderung ist eine Begründung mit einem Umweltbericht beizufügen. Im Umweltbericht werden entsprechend dem Stand des Verfahrens die ermittelten und bewerteten Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung dargelegt.

Demografische Entwicklung

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit circa 300.000 Einwohnern (31.12.2025) vielfältige oberzentrale Funktionen in der Wachstumsregion Rhein-Main. Mit der historischen Kernstadt und der landschaftlich reizvollen Lage umgeben von Taunus und Rheingau besitzt die Stadt eine Vielzahl stadt- und landschaftsräumlicher Qualitäten. Wiesbaden ist über das Straßen- und Schienennetz sowie den internationalen Flughafen Frankfurt am Main sehr gut verkehrlich angebunden. Mit dieser hohen Lebensqualität ist die Stadt attraktiver Standort, unter anderem für die Wohnbevölkerung, Arbeitskräfte und Unternehmen.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Amtes für Statistik und Stadtforschung schätzt einen Anstieg der Bevölkerungszahl um 9,5 Prozent - etwa 28.500 Personen - bis Ende 2040 auf knapp 328.500 Einwohner.

Umsetzung Barrierefreiheit

Im Flächennutzungsplan wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Für die weitere detaillierte Planung dienen die nachgeordneten Ebenen des Bebauungsplans und/oder der Baugenehmigung.

Klimaschutz/Klima-Anpassung

s. Ergänzende Erläuterungen zu Beschlussvorschlag Nr. 2

III. Geprüfte Alternativen

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden im Fachbeitrag Siedlungsentwicklung Alternativen für Gewerbliche Bauflächen stadtplanerisch und umweltplanerisch geprüft. Die Prüfung wird in Flächensteckbriefen dargestellt.

Laut dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Wiesbaden wird dem Max-Planck-

Park in Delkenheim mit das größte Erweiterungspotenzial der bestehenden Gewerbegebiete in Wiesbaden eingeräumt. Demnach kann der Standort durch gezielte Maßnahmen weiterentwickelt werden, um den steigenden Bedarf an Gewerbeflächen in Wiesbaden zu decken.

IV. Öffentlichkeitsarbeit | Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen in § 3 in Verbindung mit § 4a Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.

Nähere Informationen zu den Themen Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung können in der vorliegenden Sitzungsvorlage in Abschnitt C Beschlussvorschlag unter Nr. 2 sowie in Abschnitt D Begründung unter den ergänzenden Erläuterungen zu Beschlussvorschlag Nr. 2 nachgelesen werden.

Bestätigung der Dezernent*innen

Wiesbaden, 4. März 2026



Mende
Oberbürgermeister