

# Begründung

zur beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans  
für den Planbereich "Erweiterung Max-Planck-Park"  
im Ortsbezirk Delkenheim

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage, Größe und Erschließung des Planbereichs.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>4</b>
3.1	Planfeststellungsverfahren Rhein-Main-Link .....	4
3.2	Regionalplan Südhessen .....	4
<b>4</b>	<b>Anlass der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Ziele der Planung .....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Änderungen .....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>8</b>

## 1 Allgemeines

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.

In Wiesbaden besteht grundsätzlich ein Bedarf an Gewerbeflächen. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Max-Planck-Park trägt als letztes großes zusammenhängendes Flächenpotenzial wesentlich zur Bedarfsdeckung bei.

## 2 Lage, Größe und Erschließung des Planbereichs

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 Nordendstädter 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 Strengegewann“ 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“.

Zur Erschließung sind im Planbereich zwei Korridore vorgesehen: Im Norden erfolgt die Anbindung an den Haltepunkt „Wallau/Delkenheim“ der geplanten Bahnstrecke Wallauer Spange über den Kreuzungsbereich L3028/Hauptwache. Im Süden ist ebenfalls eine Anbindung an die L3028 im Kreuzungsbereich mit dem Wirtschaftsweg „An der Hochheimer Str.“ geplant.

Durch das übergeordnete Erschließungssystem ist eine deutliche Entlastung der Ortsdurchfahrt Delkenheim und der an die L3028 angrenzenden Wohngebiete zu erwarten. Die innere Erschließung erfolgt über neu zu errichtende Erschließungsstraßen. Zudem sind mehrfache Anbindungen des neuen Gewerbegebiets an das bestehende Gewerbegebiet Max-Planck-Park geplant. Hierdurch wird eine gute Vernetzung innerhalb des Gewerbegebiets sowie eine damit einhergehende verkehrliche Entlastung der aktuell einzigen Zufahrt (Max-Planck-Ring) gewährleistet.

### 3 **Übergeordnete Planungen**

#### 3.1 Planfeststellungsverfahren Rhein-Main-Link

Der Rhein-Main-Link ist ein zentrales Netzausbauvorhaben im Rahmen der Energiewende und wird von der Amprion GmbH als Vorhabenträgerin umgesetzt. Der Energiekorridor soll vorrangig die im Norden der Bundesrepublik aus Windkraft gewonnene elektrische Energie ins Rhein-Main-Gebiet transportieren.

Das Gesamtprojekt umfasst vier Gleichstrom-Erdkabelsysteme, die innerhalb eines rund 5 bis 10 Kilometer breiten Präferenzraums geplant werden. Dieser Präferenzraum wurde am 16. November 2023 von der Bundesnetzagentur als zuständiger Planfeststellungsbehörde veröffentlicht und bildet die verbindliche Grundlage für das anschließende Planfeststellungsverfahren.

Innerhalb dieses Präferenzraums hat die Vorhabenträgerin unter Berücksichtigung von Umweltbelangen, Raumverträglichkeit sowie technischen und wirtschaftlichen Kriterien verschiedene Trassenvarianten entwickelt und miteinander verglichen. Die derzeit vorgesehene Antragstrasse verläuft durch das östliche Stadtgebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden. Im Ortsbezirk Delkenheim überlagert die Trassenvariante die geplante Gewerbeflächenenerweiterung des Max-Planck-Parks. Die Landeshauptstadt steht mit der Bundesnetzagentur und der Amprion GmbH im Austausch, um eine Vereinbarkeit zwischen der Trassenvariante durch das östliche Stadtgebiet und der Gewerbeflächenentwicklung herzustellen.

Eine der weiteren entwickelten Trassenvarianten verläuft in diesem Planabschnitt über die Gemarkung von Hochheim am Main und ist mit einer Realisierung des geplanten Gewerbegebiets ohne weitere Abstimmungsbedarfe vereinbar. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Entwicklungsziele und der wirtschaftlichen Bedeutung der vorgesehenen Gewerbefläche ist diese Variante aus kommunaler Sicht der Landeshauptstadt Wiesbaden vorzugswürdig.

Im Januar hat die Vorhabenträgerin Amprion GmbH mitgeteilt, dass die finale Trassenplanung im Stadtgebiet Wiesbadens abgeschlossen ist und das Ziel verfolgt wird, die Planfeststellungsunterlagen im August bei der Bundesnetzagentur gemäß § 21 Netzausbaubeschleunigungsgesetz einzureichen.

#### 3.2 Regionalplan Südhessen

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist die Landeshauptstadt Wiesbaden als Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen.

Im Planbereich befinden sich folgende gemäß Regionalplan vorgesehene Nutzungen:

- Fernwasserleitung Bestand:  
An westlicher Grenze des Planbereichs
- Hochspannungsleitung Bestand:  
Verläuft von Westen nach Osten durch den Planbereich
- Sonstige regional bedeutsame Straße Bestand:  
An drei Stellen an der südlichen und östlichen Grenze des Planbereichs (dort, wo der Planbereich des neuen Gewerbegebiets die Straße L3028 zwischen Nordenstadt/A66 und Hochheim am Main/B40 erreicht)
- Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz:  
Verläuft an nordöstlicher Grenze des Planbereichs
- Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz:  
Grenzt östlich an den Planbereich (kurzer Abschnitt entlang der Straße L3028 zwischen Nordenstadt/A66 und Hochheim am Main/B40)
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen:  
Gesamter Planbereich

- Vorranggebiet für Landwirtschaft:  
Fast gesamter Planbereich
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft:  
Die Teile des Planbereichs, die nicht „Vorranggebiet Landwirtschaft“ sind
- Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft:  
Westlicher Teil des Planbereichs
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug:  
Gesamter Planbereich
- Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten:  
Größere Flächen des Planbereichs
- Vorranggebiet Regionalparkkorridor:  
Verläuft an südlicher Grenze des Planbereichs

Bei den Vorranggebieten handelt es sich um verbindliche Vorgaben, die als Ziele der Raumordnung zu beachten sind. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in den ausgewiesenen Gebieten nicht möglich. Einer Entwicklung der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet stehen folglich das im wirksamen Regionalplan ausgewiesene „Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ (Z6.3-12), das „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ (Z10.1-10), das „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ (Z4.3-2, Z4.3-3) und das „Vorranggebiet Regionalparkkorridor“ (Z4.4-3) entgegen. Darüber hinaus ist dem „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“, dem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, dem „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, dem „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ und dem „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ als ausgewiesene Grundsätze der Raumordnung eine besondere Gewichtung im Abwägungsprozess beizumessen.

Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens werden Abstimmungen zur Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Regionalplans stattfinden und im späteren Entwurf der Bauleitplanung dargelegt.

#### 4 Anlass der Planung

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2040 (GEKO) formuliert Ziele für die Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Wiesbaden. Dabei steht eine klare Positionierung im Standortgefüge der wirtschaftsstarken und prosperierenden Rhein-Main-Region im Mittelpunkt. Um sich im intensiven Standortwettbewerb behaupten zu können, muss Wiesbaden seine herausragende Rolle als landesweit bedeutender Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort gezielt einsetzen und die sehr guten Voraussetzungen in den Bereichen der Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sowie der medizinaffinen Gewerbe weiter ausbauen. Darüber hinaus weist Wiesbaden mit der hohen Lebensqualität, einem umfangreichen kulturellen Angebot und dem attraktiven Naturraum auch bedeutende weiche Standortfaktoren für die Ansiedlung von Unternehmen und die Gewinnung von Fachkräften auf.

Für die Landeshauptstadt Wiesbaden wird bis zum Jahr 2040 - abhängig von einem kontinuierlichen oder gedämpftem Beschäftigtenwachstum - ein Gewerbeflächenbedarf von 222 bis 266 ha prognostiziert. Um die definierten Ziele zu realisieren, ist nach dem GEKO der bestehenden Gewerbeflächenknappheit durch Ausweisung neuer Gewerbeflächen entgegenzuwirken.

Der bestehende Gewerbestandort Max-Planck-Park weist eine besondere Eignung zur Gestaltung eines Campus mit (über)-regionaler Strahlkraft und Lagegunst auf, insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Wallauer Spange. Aufgrund des vorhandenen deutlichen Gewerbeflächenbedarfs soll der westlich an den Max-Planck-Park angrenzende, im Flächennutzungsplan bisher als Landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereich als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden.

## 5 Ziele der Planung

Im Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ werden Impulsräume als Schwerpunkte der künftigen Entwicklung Wiesbadens definiert. Mit dem Impulsraum „Gewerbeband entlang der A66“ wird die Verortung potenzieller Flächen für die Gewerbeentwicklung entlang der Autobahn umschrieben. Bestehende Gewerbegebiete, wie der Max-Planck-Park, sollen maßvoll ergänzt werden und auch für neue Gewerbebestände sind Flächenspielflächen vorzuhalten, um so möglichst viele neue Arbeitsplätze zu schaffen. Ein Zusammenwachsen des Siedlungsbereiches an der A66 ist jedoch zu vermeiden.

Beim bestehenden Gewerbegebiet Max-Planck-Park in Delkenheim handelt es sich um ein modernes Gewerbegebiet mit hohem Entwicklungspotenzial. Derzeit finden sich dort hochwertige medizinaffine Nutzungen (Hightech-Branche und Pharma-Industrie) in Kombination mit weiteren gewerblichen Betrieben.

Im Masterplan Gesundheitswirtschaft wird der Max-Planck-Park als hochwertiger Gewerbebestandort und Schlüsselbereich identifiziert. Verbesserungspotenzial gibt es in Bezug auf die Erschließungssituation, das Versorgungsangebot, soziale Infrastrukturen sowie die Gestaltung der Grünflächen. Zur weiteren Attraktivitätssteigerung im Sinne moderner Arbeitswelten ist demnach die Gestaltung eines positiven Umfeldes erforderlich. 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.

Auch im Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEKO) wird dem Max-Planck-Park das größte Erweiterungspotenzial der bestehenden Gewerbegebiete in Wiesbaden eingeräumt. Der Standort kann durch gezielte Maßnahmen weiterentwickelt werden, um den steigenden Bedarf an Gewerbeflächen in Wiesbaden zu decken.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Max-Planck-Park geschaffen werden. Die Lage im Naturraum erfordert einen besonders sensiblen Umgang mit klimaangepassten, nachhaltigen und flächensparenden Bauweisen. Durch Erschließung, Gebäudeausrichtung und Grünachsen sollen die Auswirkungen auf den Kaltluftabfluss reduziert und wesentliche Freiraumbezüge erhalten werden. Die Einbindung in die Landschaft soll durch eine Ein- und Durchgrünung, unter anderem als Fortführung des angrenzenden Gewerbegebietes, erzielt werden.

## 6 Änderungen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt fast den gesamten Planbereich als „Landwirtschaftliche Fläche, Bestand“ dar. Im Nordosten des Planbereichs ist eine „Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischem Wert - Planung“ verortet und nördlich angrenzend eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Bestand“. Gegenüber der Urschrift des Flächennutzungsplans gab es im Umfeld folgende Flächennutzungsplanänderungen:

Pfarrmorgen (Nr. 2, Wirksamkeit nach § 6 (5) BauGB 12.05.2004)

Um eine dauerhafte und qualitativ hochwertige Nahversorgung für Delkenheim sicherzustellen, wurde ein Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbaufläche in ein Sondergebiet-Handel umgewandelt. Danach konnte ein großflächiger Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter im Planbereich „Pfarrmorgen“ gebaut werden.

Delkenheimer Kiesgrube (Nr. 18, Wirksamkeit nach § 6 (5) BauGB 03.04.2013)

Ziel der Planung ist die Sicherung und nachhaltige ökologische Aufwertung der bestehenden Biotopstrukturen durch Einbindung der ehemaligen Kiesgrube an der Elisabethenstraße in das übergeordnete Biotopverbundsystem. Die Maßnahmen zur Entwicklung eines hochwertigen Vogel-, Amphibien- und Reptilienlebensraums mit

Stillgewässern sollen dem Ökokonto der Landeshauptstadt Wiesbaden gutgeschrieben werden. Die ehemalige Kiesgrube liegt an der Regionalpark-Rundroute RheinMain. Ziel war es daher auch das Gebiet im Rahmen der Regionalpark-Planungen als Ort stiller Naherholung für die Bevölkerung erlebbar zu machen.

Es bestehen folgende nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Kennzeichnungen:

#### Hauptversorgungsleitung Elektrizität - Bestand

Von Westen nach Osten verläuft durch den Planbereich eine 110-kV-Freileitung. Dies ist im Anhang zum Erläuterungsbericht des seit 15.11.2003 wirksamen Flächennutzungsplanes Wiesbaden in der Themenkarte 1 "Elektrizitätsversorgung" dargestellt. Bei Vorhaben im Bereich der Leitungen sind die entsprechenden Richtlinien und Bestimmungen zu beachten, Planungen sind mit den Leitungsträgern abzustimmen.

#### Hauptversorgungsleitung Gas - Bestand

Entlang der L3028 und durch das bestehende Gewerbegebiet Max-Planck-Park verläuft eine Gashochdruckleitung. Sie kreuzt den Planbereich im Südwesten. Dies ist im Anhang zum Erläuterungsbericht des seit 15.11.2003 wirksamen Flächennutzungsplanes Wiesbaden in der Themenkarte 2 "Gasversorgung" dargestellt. Bei Vorhaben im Bereich der Leitungen sind die entsprechenden Richtlinien und Bestimmungen zu beachten, Planungen sind mit den Leitungsträgern abzustimmen.

#### Hauptversorgungsleitung Wasser - Bestand

Im Nordosten außerhalb des Planbereichs verläuft eine bestehende Trinkwasserleitung und trifft im Kreuzungsbereich der L3028/An der Hochheimer Str. den Planbereich. Südlich des Planbereichs bestehen Brunnen zur Beregnung von landwirtschaftlichen Flächen sowie zur Speisung von Löschwassersystemen. Dies ist im Anhang zum Erläuterungsbericht des seit 15.11.2003 wirksamen Flächennutzungsplanes Wiesbaden in der Themenkarte 4 "Wasserversorgung" dargestellt. Bei Vorhaben im Bereich der Leitungen sind die entsprechenden Richtlinien und Bestimmungen zu beachten, Planungen sind mit den Leitungsträgern abzustimmen.

#### Hauptkanal - Abwasserentsorgung

Im Norden des Plangebiets verläuft ein Hauptkanal zur Abwasserentsorgung. Dies ist im Anhang zum Erläuterungsbericht des seit 15.11.2003 wirksamen Flächennutzungsplanes Wiesbaden in der Themenkarte 5 "Abwasserentsorgung" dargestellt. Bei Vorhaben im Bereich der Leitungen sind die entsprechenden Richtlinien und Bestimmungen zu beachten, Planungen sind mit den Leitungsträgern abzustimmen.

#### Bauschutzbereich des Flugplatzes Erbenheim

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Erbenheim.

#### Bauschutzbereich eines Munitionslagers

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Planbereich als nachrichtliche Übernahme den Bauschutzbereich eines Munitionslagers des Flugplatzes Erbenheim dar. In Umsetzung der aktuellen Planungen der US-Armee wurde das Munitionslager im ersten Halbjahr 2009 zurückgebaut. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 wird diese nachrichtliche Übernahme entsprechend gelöscht.

#### Umgrenzung und Signatur von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Innerhalb des Planbereiches sind zwei Bereiche mit gesetzlich geschützten Biotopen vermerkt: Westlich des bestehenden Gewerbegebiets Max-Planck-Park und im Norden des Planbereichs im Nordenstädter Bachtal.

### Wasserschutzgebiet

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Planbereich ein bestehendes Wasserschutzgebiet, Zone 3, weitere Schutzzone als nachrichtliche Übernahme dar. Das Wasserschutzgebiet Delkenheim wurde mit Verordnung vom 06.01.2003 aufgehoben. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 wird diese nachrichtliche Übernahme entsprechend gelöscht.

## **7 Umweltbericht**

Im weiteren Verfahren wird die Abschichtung des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Erweiterung Max-Planck-Park“ für die Ebene der Flächennutzungsplanung vorgenommen und in der Begründung entsprechend ergänzt.