

Betreff Bebauungsplan "Erweiterung Max-Planck-Park" im Ortsbezirk Delkenheim - Aufstellungsbeschluss -

Dezernat/e |

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

Erforderliche Stellungnahmen

- Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung
 Kämmerei
 Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte 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 DL-Nr. options: nicht erforderlich, erforderlich

Magistrat Eingangsstempel Büro d. Magistrats



Stadtverordnetenversammlung

- radio buttons for Tagesordnung A/B, Umdruck, öffentlich/nicht öffentlich, and internet publication options

Anlagen öffentlich

1 Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Erweiterung Max-Planck-Park" im Ortsbezirk Delkenheim
2 Begründung zur Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Erweiterung Max-Planck-Park" im Ortsbezirk Delkenheim

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 Die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Max-Planck-Park“ wird beschlossen.

Der etwa 137 ha große Geltungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Delkenheim.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die südliche Straßenseite der Landesstraße „L3028“ zwischen der Einmündung des Wirtschaftswegs „An der Hochheimer Straße“ und der in östlicher Richtung folgenden Einmündung des auf dem Flurstück 49/ 2 der Flur 47, Gemarkung Delkenheim befindlichen Wirtschaftswegs.
- Im Westen verläuft die Grenze des Planbereichs aus Süden kommend zunächst entlang der westlichen Grenze des Wirtschaftsweges „An der Hochheimer Straße“.
- Ab der Höhe des Flurstücks Gemarkung Delkenheim, Flur 30, 7/1, etwa in Höhe der Querung des Wirtschaftswegs „An der Hochheimer Straße“ durch die Hochspannungsleitung verläuft die Grenze des Planbereichs für einen ca. 225 m langen Abschnitt in Richtung Osten entlang der nördlichen Grenze des an den nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 20 bis 23 der Flur 30, Gemarkung Delkenheim, verlaufenden Feldwegs, dann von diesem Weg aus ca. 540 m nahezu direkt nach Norden (und nahezu parallel zum Wirtschaftsweg „An der Hochheimer Straße“) an der westlichen Grenze der Flurstücke 6 der Flur 30 sowie 18/1, 18/2 und 25 der Flur 31 entlang bis zum Flurstück 34 der Flur 31, jeweils Gemarkung Delkenheim.
- Im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 34 der Flur 31, Gemarkung Delkenheim und 1/1 der Flur 33, Gemarkung Delkenheim (Gemarkungsgrenze des Ortsbezirks Delkenheim) bis zum Versprung des Flurstücks 1/1 der Flur 33, Gemarkung Delkenheim in südöstliche Richtung. Von dort dem auf dem Flurstück befindlichen Feldweg unter Einbeziehung des Wegs, der auf dem Flurstück 18 aus Flur 33 weiter verläuft, in südliche Richtung ca. 290 m folgend bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 6/3 aus Flur 33 und dieser Grenze folgend ca. 150 m bis zum Nordenstädter Bach (Flurstücke jeweils Gemarkung Delkenheim).
- Anschließend für einen ca. 37 m langen Abschnitt entlang der westlichen Seite des Nordenstädter Bachs in Richtung Nordwesten. Danach das Bachbett kreuzend für einen ca. 90 m langen Abschnitt in nordöstliche Richtung entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 5/4 und 3/1 aus Flur 33 bis zum Flurstück 1/2 aus Flur 33. Von dort in östlicher Richtung entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1/2 und 17/1 aus Flur 33 unter Einschluss des dort verlaufenden Feldwegs bis zum Flurstück 9/1 aus Flur 35 (Flurstücke jeweils Gemarkung Delkenheim).
- Von dort in nördliche Richtung an der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 9/1 der Flur 35 entlang bis zur Landesstraße „L3028“. Die Landesstraße „L3028“ in nordöstliche Richtung que-

- rend entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 7/3 aus Flur 35 und in Verlängerung dieser Linie über das Flurstück 7/6 bis zur Straße „Hauptwache“ und der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 1 aus Flur 35 (Flurstücke jeweils Gemarkung Delkenheim).
- Im Nordosten entlang der nördlichen Grenze der Straße „Hauptwache“ bis zu deren Einmündung in die Landesstraße „L3028“ und entlang der Zufahrt zum Grundstück Hauptwache 25, dann abknickend in südwestliche Richtung über die Straße „Hauptwache“ entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 6/1 aus Flur 35, Gemarkung Delkenheim, bis zur Landesstraße „L3028“.
 - Im Osten entlang der östlichen Grenze der Landesstraße „L3028“ bis zum Knotenpunkt „Max-Planck-Ring“/„Mühlberg (K786)“/„L3028“.
 - Ab dem Knotenpunkt „Max-Planck-Ring“/„Mühlberg (K786)“/„L3028“ verläuft die Grenze des Planbereichs zunächst in westliche Richtung entlang der nördlichen Straßenseite des Max-Planck-Rings bis zum Grundstück Max-Planck-Ring 2a und an dessen nordöstlicher Grundstücksgrenze weiter in nordwestliche Richtung sowie in Verlängerung dieser Linie entlang der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 66 aus Flur 32, Gemarkung Delkenheim, bis zu dessen nördlicher Spitze.
 - Von dort in südwestlicher Richtung entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 66, 65 und 64 aus Flur 32, Gemarkung Delkenheim, weiter entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Berta-Cramer-Ring 10, des Flurstücks 62 aus Flur 32, Gemarkung Delkenheim, und der Grundstücke Berta-Cramer-Ring 12, 14 und 16.
 - Anschließend in südöstliche Richtung weiter entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Berta-Cramer-Ring 16, 22, 24, des Flurstücks 55 aus Flur 32, der Grundstücks Berta-Cramer-Ring 26, des Flurstücks 54/3 aus Flur 32, des Grundstücks Berta-Cramer-Ring 30, des Flurstücks 12/13 aus Flur 44 und des Grundstücks Max-Planck-Ring 21 bis zu dessen südlicher Spitze (Flurstücke jeweils Gemarkung Delkenheim).
 - Von dort zunächst Richtung Süden den Wirtschaftsweg auf dem Flurstück 64 aus Flur 44 querend und dann in südwestliche Richtung abknickend entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 31, 20, 19, 18/3, 17/1 aus Flur 47, dann unter Querung des Flurstücks 14/2 entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 13 und 12 aus Flur 47 (Flurstücke jeweils Gemarkung Delkenheim).
 - Anschließend entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 12 aus Flur 47 und der südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 13, 22/4, 22/3 und 22/5 aus Flur 47 bis zur Wegeparzelle Flurstück 48/4 aus Flur 47 und diese querend weiter entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 47, 46 und 44 unter Querung des Flurstücks 45 aus Flur 47 bis zur Landesstraße „L3028“ (Flurstücke jeweils Gemarkung Delkenheim).

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2040 (GEKO) formuliert Ziele für die Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Wiesbaden. Dabei steht eine klare Positionierung im Standortgefüge der wirtschaftsstarke 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 medizinischen 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 Gewerbeflächenbedarfs soll nun auch der westlich an den Max-Planck-Park angrenzende, im Flächennutzungsplan bisher als Landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereich als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden.

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 Gewerbestandorte sind Flächenspielräume 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 Gewerbestandort 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 wichtiger Hebel der Gesundheitswirtschaft Wiesbadens profitieren.

Auch im Gewerbeflächenentwicklungskonzept wird dem Max-Planck-Park mit 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 Aufstellung des Bebauungsplans 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.

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 zuständige 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 Gewerbeflächenerweiterung 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.

- 2 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans 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

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Allgemein:

Hinweis zur Anwendung des Bodenmanagementkonzepts gemäß Beschluss Nr. 0052 der Stadtverordnetenversammlung vom 11.02.2026:

Für das Plangebiet ergibt sich folgende vorläufige Berechnung der abzubuchenden Bodenindexpunkte: $136,6 \text{ ha (Größe des Plangebiets)} \times 3,72 \text{ (durchschnittlicher Bodenwert auf der Skala 1 (sehr gering) bis 5 (sehr hoch))} = 508,15 \text{ Bodenindexpunkte}$

Es steht ein ausreichendes Bodenkontingent von 1.044 Bodenindexpunkten zur Verfügung (Stichtag 27.02.2026).

Die Abbuchung erfolgt zum Satzungsbeschluss unter Berücksichtigung der konkreten Planungen (u. a. Abzug von Ausgleichsflächen und größeren zusammenhängenden Grünflächen). Hierdurch können sich erhebliche Reduzierungen der abzubuchenden Bodenindexpunkte ergeben. Einzelheiten zur Berechnung der abzubuchenden Bodenindexpunkte können dem Bodenmanagementkonzept entnommen werden.

Mit der Sitzungsvorlage werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Max-Planck-Park geschaffen. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens sowie des parallel geänderten Flächennutzungsplans liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines neuen Gewerbegebiets vor.

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 Aufstellungsbeschluss herbeizuführen und das Bebauungsplanverfahren bis 2030 abzuschließen.

II. Ergänzende Erläuterungen

(Demografische Entwicklung, Umsetzung Barrierefreiheit, Klimaschutz/Klima-Anpassung, etc.)

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 kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerungszahl um 9,5 Prozent - etwa 28.500 Personen - bis Ende 2040 auf knapp 328 500 Einwohner.

Aufgrund des Anstiegs der Bevölkerungszahl und der demografischen Entwicklung besteht grundsätzlich ein Bedarf an neuen Gewerbeflächen.

Umsetzung Barrierefreiheit

Das Amt für Soziale Arbeit hat mit dem Stadtplanungsamt und der Bauaufsicht eine Informationsbroschüre über barrierefreies Bauen erstellt. Das Heft informiert über die rechtlichen Rahmenbedingungen, die barrierefreie Gestaltung bei Neu- und Umbauten und über Orientierungs- und Informationssysteme. Außerdem enthält sie Hinweise auf weitere Informationen zum Thema Barrierefreiheit.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 1:

Der Aufstellungsbeschluss muss den Bereich, für den das Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden soll, lagegenau bezeichnen.

Der Bebauungsplan soll für diesen Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 30 BauGB schaffen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Der Beschluss ist entsprechend § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

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.

Im Umweltbericht (Teil der Begründung) wird der Umgang mit allen umweltrelevanten Themen dargestellt. Die wichtigsten das Klima betreffenden Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Abstimmung mit dem Umweltamt erarbeitet und festgesetzt.

III. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen)

IV. Öffentlichkeitsarbeit | Bürgerbeteiligung

(Hier sind Informationen über Bürgerbeteiligungen in Projekten einzufügen)

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} Februar 2026


Mende
Oberbürgermeister

