



Begründung

zur Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Erweiterung Max-Planck-Park
im Ortsbezirk Delkenheim

I	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE	3
1	Lage des Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich	3
2	Anlass und Ziele der Planung	5
3	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren	6
4	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	7
4.1	Planfeststellungsverfahren Rhein-Main-Link	7
4.2	Regionalplan Südhessen	9
4.3	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	11
4.4	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	13
4.5	Fluchtlinienpläne	14
5	Weitere Fachplanungen und Gutachten	15
5.1	Landschaftsplan der LH Wiesbaden	15
5.2	Schutzgebiete	18
5.3	Denkmalschutz	18
5.4	Gutachten	18

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

1 Lage des Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich

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 querend 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).

Das Gelände fällt innerhalb des Areals von Westen nach Osten leicht ab. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung.

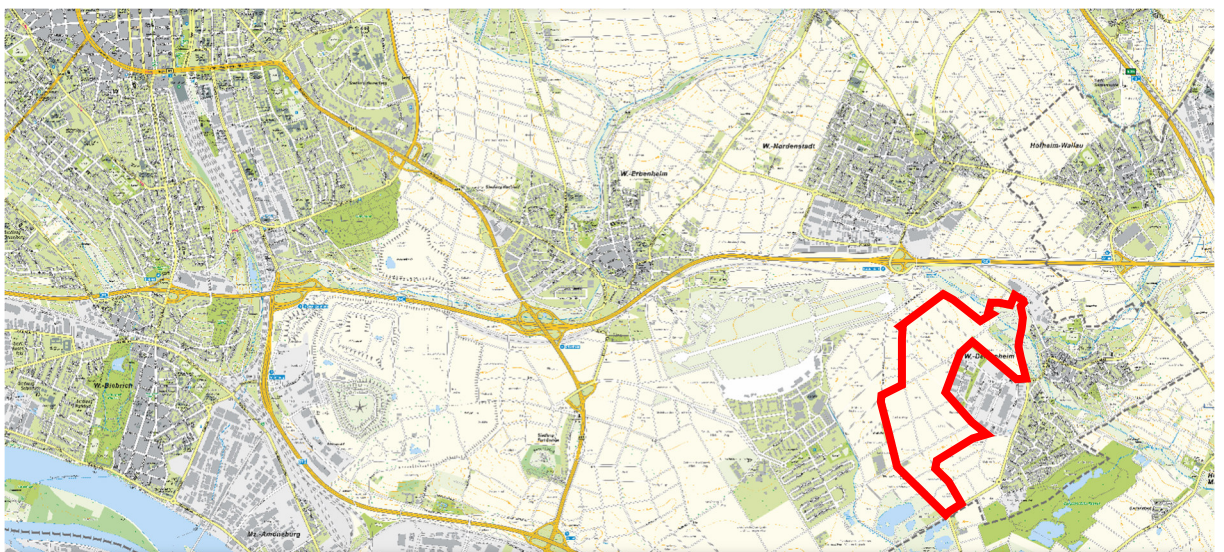


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (roter Kreis); Kartendaten: Stadtplanungsamt GIS LHW; Zugriff: 30.01.2026

2 Anlass und Ziele der Planung

Anlass:

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. Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit circa 300 000 Einwohnern (31.12.2025) vielfältige oberzentrale Funktionen in der Wachstumsregion Rhein-Main.

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 Gewerbebestandort 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.

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 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.

Ziele:

An den bestehenden Gewerbegebiet Max-Planck-Park soll im Sinne einer Gewerbeerweiterung mit dem neuen Gewerbegebiet angeknüpft werden.

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.

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. 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. Zur weiteren Attraktivitätssteigerung im Sinne moderner Arbeitswelten ist die Gestaltung eines positiven Umfeldes erforderlich, welches mit dem neuen Bebauungsplan geschaffen wird. 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 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 „Erweiterung Max-Planck-Park“ 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 klimarelevante Leitbahnen (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.

3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet in Delkenheim. Somit sind geplante Vorhaben aktuell nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Das Ziel einer geordneten Entwicklung einer Gewerbegebietserweiterung erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren (Normalverfahren) aufgestellt. Nach dem Aufstellungsbeschluss wird zuerst die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Festsetzungen und Umweltbericht werden

erstellt. Nach Berücksichtigung und Bearbeitung aller Belange wird die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt, anschließend wird der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans erwirkt.

4 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

4.1 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.

Im Zuge dessen hat die Bundesnetzagentur (BNetzA) eine Veränderungssperre gemäß § 16 NABEG erlassen, welche am 16.02.2026 in Kraft getreten ist. Diese umfasst folgende Flurstücke (Gemarkung Delkenheim):

Flur 30

Flurstücke 8, 10, 11/1, 11/2, 13/4 jeweils teilweise

Flur 31

Flurstück 28 vollständig, sowie Flurstücke 23, 24, 35 jeweils teilweise

Flur 32

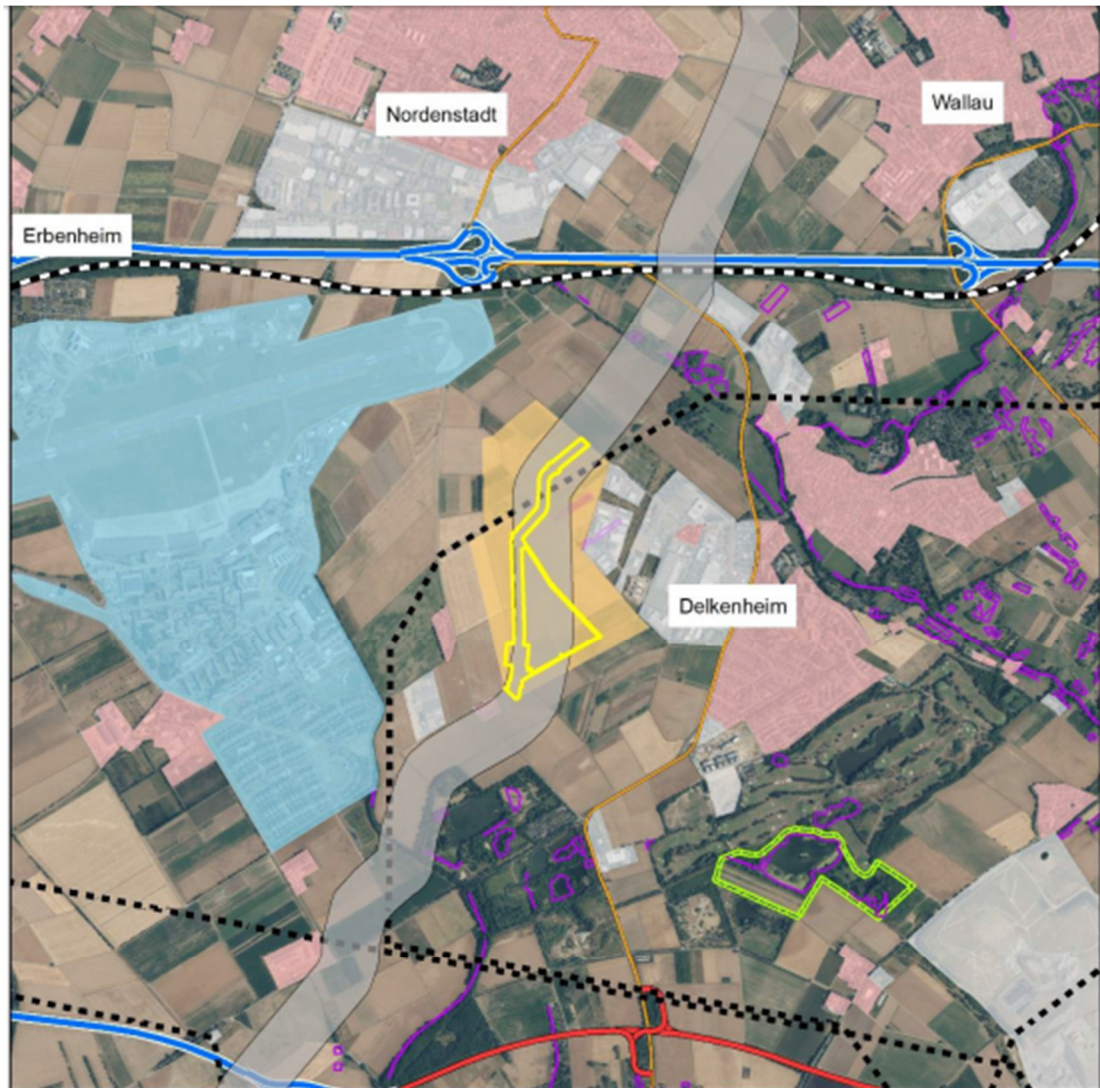
Flurstücke 1, 2, 5/2, 6, 7, 31 jeweils teilweise

Flur 50

Flurstücke 2, 3/2, 4, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 25/2, 26, 30, 49 jeweils teilweise.

Die von der Bundesnetzagentur erlassene Veränderungssperre gemäß § 16 NABEG steht dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans nicht entgegen. Sie regelt die materielle Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des festgelegten Trassenkorridors und berührt nicht die kommunale Planungshoheit. Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist daher weiterhin befugt, einen Aufstellungsbeschluss zu fassen und das Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss sichert die Landeshauptstadt Wiesbaden ihre städtebaulichen Entwicklungsziele. Er dient somit der Sicherung der langfristigen gewerblichen Entwicklung, ohne der fachplanerischen Entscheidung der Bundesnetzagentur vorzugreifen.



Legende

- | | | |
|--|------------------------------|------------------------------------|
| Geltungsbereich der Veränderungssperre | Bahnstrecke | Geplante Gewerbegebietserweiterung |
| Vorschlagstrasse | Stromleitung | Naturschutzgebiet |
| | Bundesautobahn | Gesetzlich geschütztes Biotop |
| | Bundesstraßen | |
| | Landesstraßen | |
| | Militärflughafen | |
| | Wohn- und Mischbaufläche | |
| | Industrie- und Gewerbefläche | |

Abbildung 2: Auszug aus der öffentlichen Bekanntmachung - Allgemeinverfügung der Bundesnetzagentur (Az : 809 - 6.07.01.02/82-3-0 VS#33) vom 12.02.2026

4.2 Regionalplan Südhessen

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) 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 Geltungsbereich befinden sich folgende gemäß Regionalplan vorgesehene Nutzungen:

- Fernwasserleitung Bestand:
An westlicher Geltungsbereichsgrenze
- Hochspannungsleitung Bestand:
Verläuft von Westen nach Osten durch das Plangebiet
- Sonstige regional bedeutsame Straße Bestand:
An 3 Stellen an der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze (dort, wo der Geltungsbereich des neuen Gewerbegebiets die Straße L3028 zwischen Nordenstadt/A66 und Hochheim am Main/B40 erreicht)
- Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz:
Verläuft an nordöstlicher Geltungsbereichsgrenze
- Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz:
Grenzt östlich an den Geltungsbereich (kurzer Abschnitt entlang der Straße L3028 zwischen Nordenstadt/A66 und Hochheim am Main/B40)
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen:
Gesamter Geltungsbereich
- Vorranggebiet für Landwirtschaft:
Fast gesamter Geltungsbereich
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft:
Die Teile des Plangebiets, die nicht „Vorranggebiet Landwirtschaft“ sind
- Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft:
- Westlicher Teil des Plangebiets
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug:
- Gesamter Geltungsbereich
- Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten:
Größere Flächen des Plangebiets
- Vorranggebiet Regionalkorridor:
Verläuft an südlicher Geltungsbereichsgrenze

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 Regionalkorridor“ (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.

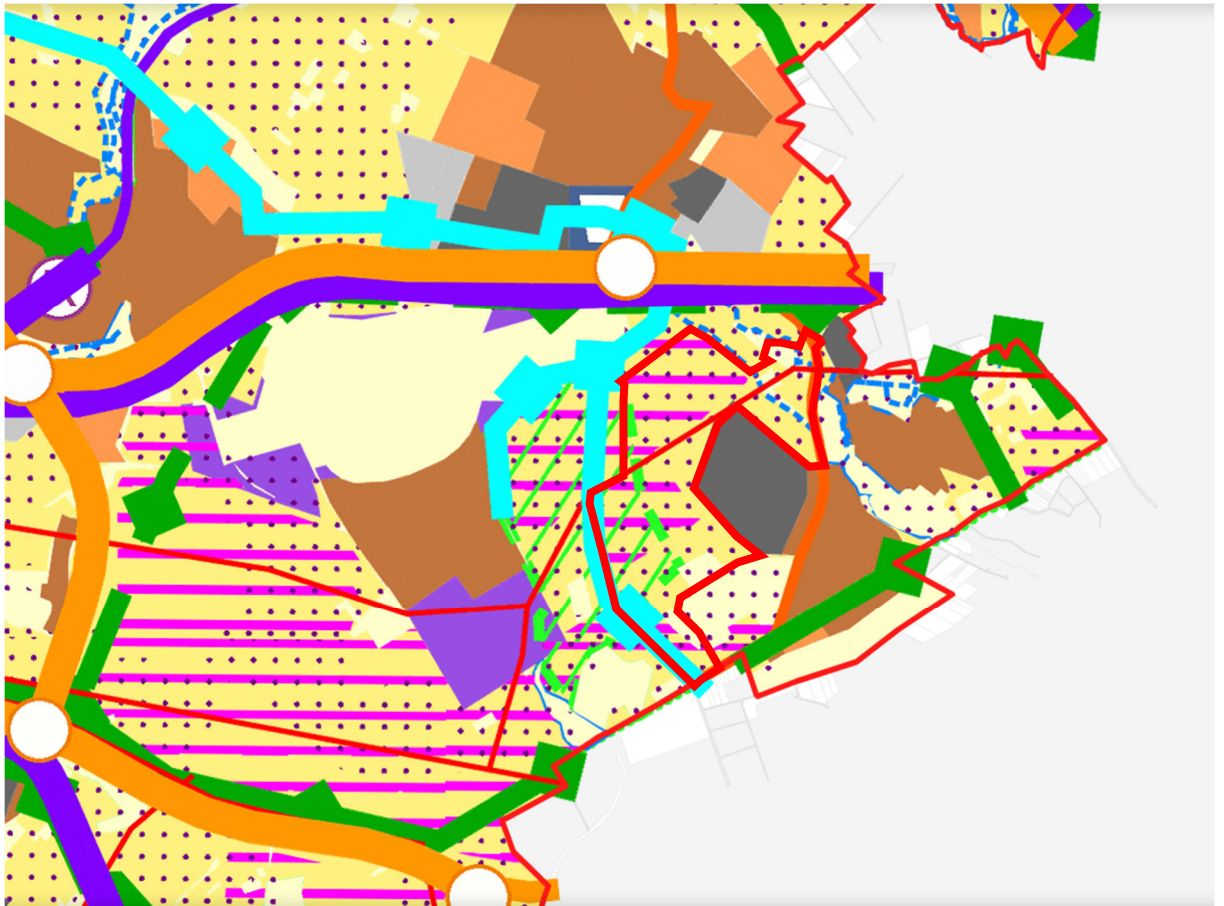


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler FNP 2010; Lage des Plangebiets (roter Kreis)

4.3 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (FNP 2010), wirksam geworden am 15.11.2003, stellt fast den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Landwirtschaftliche Fläche - Bestand“ dar. Im Nordosten des Plangebiets sind eine „Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischen Wert - Planung“ verortet.

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 Löschwasserzisternen. 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. Im Umkreis von 1,5 bis 4,0 km Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt beträgt die max. Bauhöhe 153,3 m ü. NN.

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.

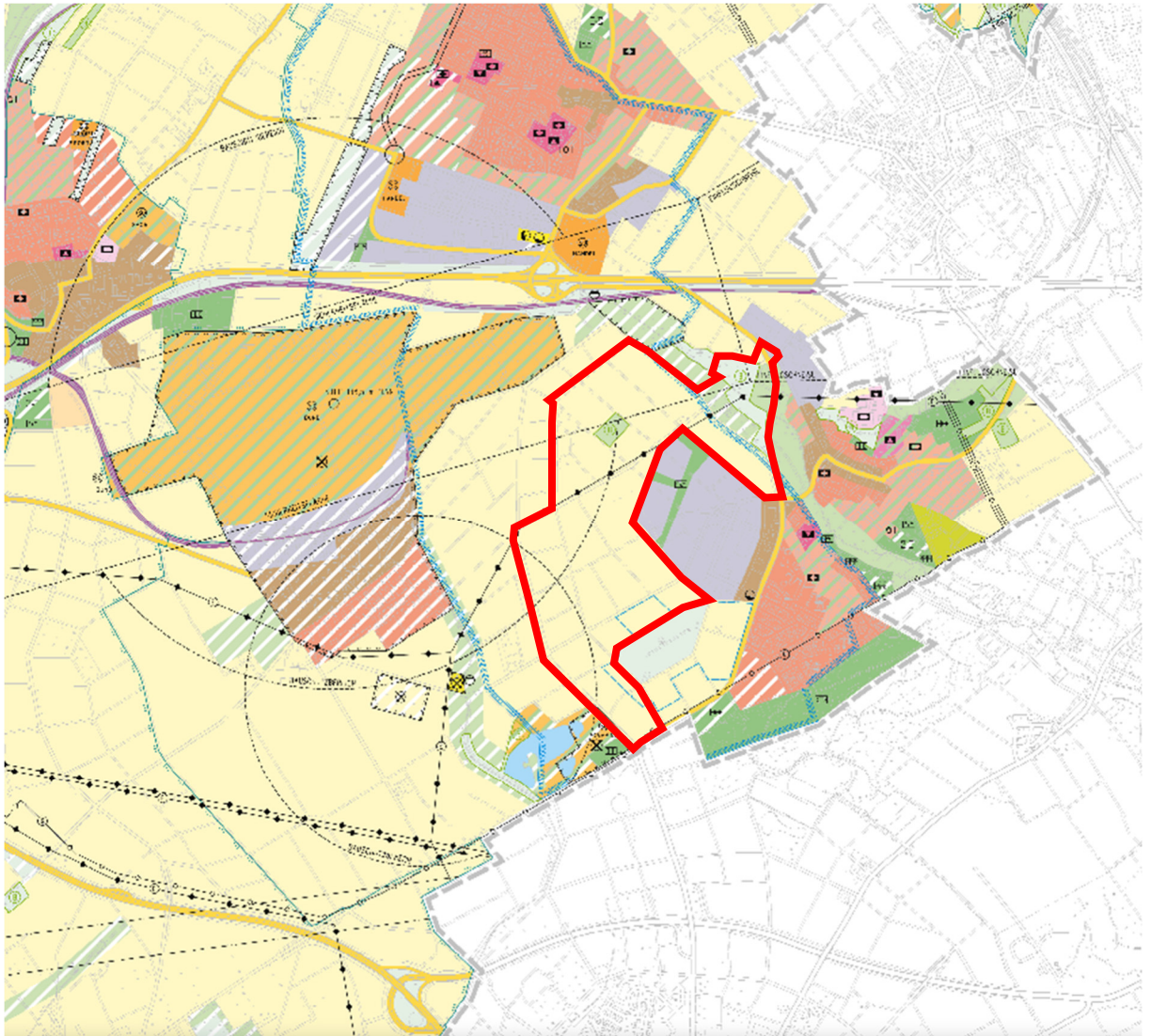


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden; Lage des Plangebiets (roter Kreis)

4.4 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Im Geltungsbereich des neu zu erstellenden Bebauungsplans „Erweiterung Max-Planck-Park“ existieren keine Bebauungspläne. Östlich angrenzend an die neue Planung befinden sich jedoch folgende Bebauungspläne:

„1971 / 03 Gewerbegebiet“, Inkrafttreten am 19.11.1971

„1999 / 01 Am alten Wiesbadener Weg Teilbereich A“, Inkrafttreten am 02.09.1999,

„1985 / 01 Auf der Bein und Stregegewann“, Inkrafttreten am 12.02.1985 und

„2005 / 02 Am alten Wiesbadener Weg - 1. Änderung Bereich B“, Inkrafttreten am 08.03.2005.

Sie setzen hauptsächlich Flächen für Gewerbegebiete fest, jedoch auch wenige Mischgebiete, Versorgungsflächen oder im Fall des Bebauungsplans „Am alten Wiesbadener Weg“ die Bepflanzung von Ausgleichsflächen.

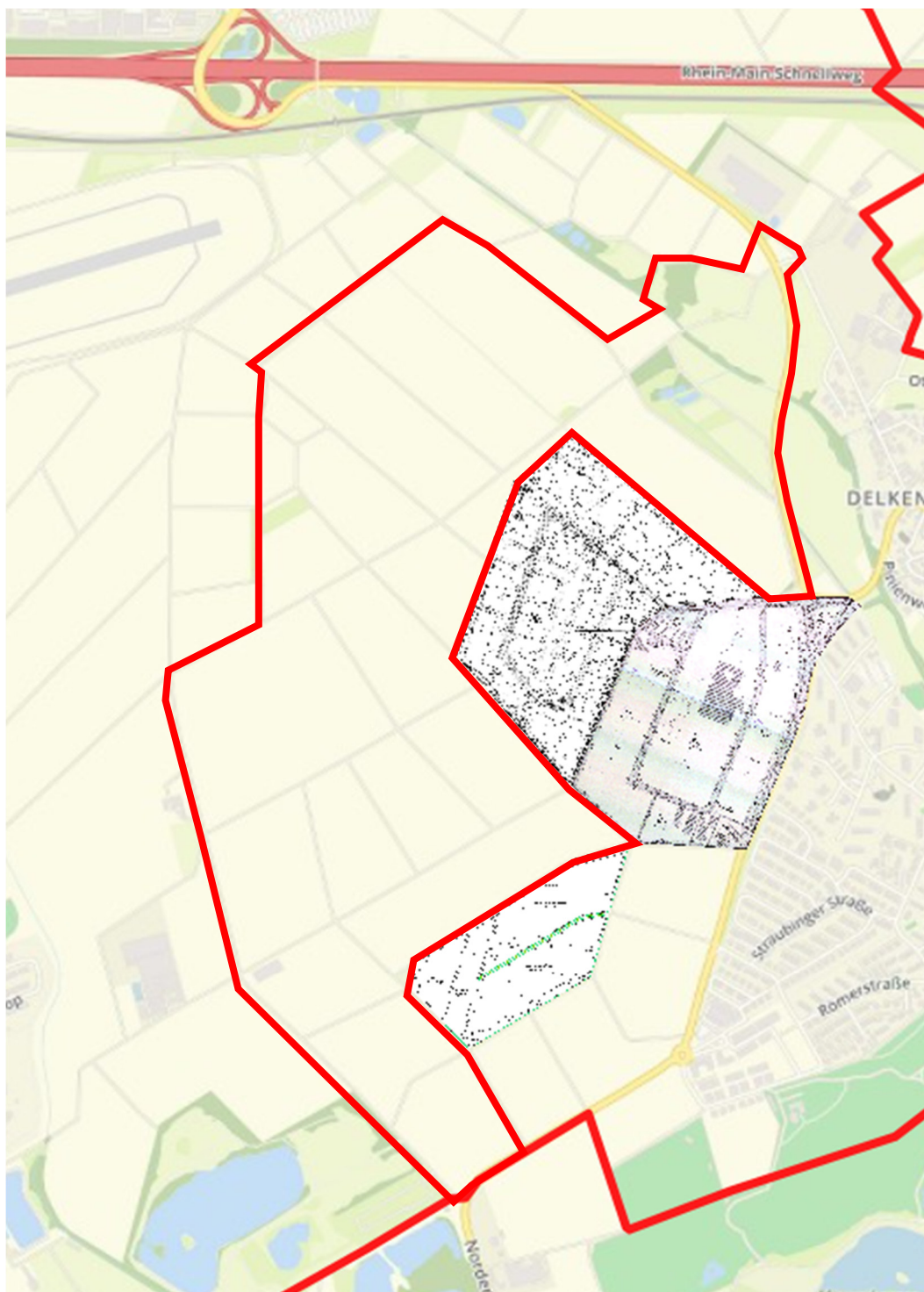


Abbildung 5: Lage des Plangebiets (roter Kreis) mit umliegenden Bebauungsplänen; Kartendaten: Stadtplanungsamt GIS LHW; Zugriff: 30.01.2026

4.5 Fluchtlinienpläne

Für Delkenheim wurden keine Fluchtlinienpläne erstellt.

5 Weitere Fachplanungen und Gutachten

5.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden

Beim Landschaftsplan handelt es sich um ein landschaftsplanerisches Optimalkonzept, welches ausschließlich die Ziele aus der fachlichen Sicht der Landschaftsplanung, losgelöst von anderen Nutzungsansprüchen, darstellt. In der Plankarte des Landschaftsplans 2002 der LH Wiesbaden wird der Bereich des Plangebiets hauptsächlich als

- „Acker, Sonderkulturen - Bestand“, dargestellt.

Des Weiteren befinden sich im Geltungsbereich auch folgende Darstellungen:

- „Straßen - Bestand“:
Bestehende Straßen und Wege im Geltungsbereich
- „Grünfläche im Straßenraum - Bestand“:
Im Osten des Geltungsbereichs entlang der L3028
- „Bäche (einschließlich Uferbereiche) - Bestand“:
Teil des Nordenstädter Bachs im Norden des Geltungsbereichs
- „Stehendes Gewässer (einschließlich Uferbereiche) - Bestand“:
Zwei stehende Gewässer mit Uferstreifen im Bereich des Nordenstädter Bachs im Norden des Geltungsbereichs
- „Wasserschutzgebiet - Bestand (Zonen 2 und 3)“
(wurde mit Verordnung vom 06.01.2003 aufgehoben)
- „Abgrenzung von Räumen, in denen die Lage der Maßnahmen flexibel ist: Geringer Anteil Gehölzgruppen, mittlerer Anteil Wiesen, Krautfluren“
Fast im gesamten Geltungsbereich außer im Bereich des Nordenstädter Bachs im Norden des Geltungsbereichs und im Süden des Plangebiets
- „Baumreihen - Planung“:
Entlang der Straßen „an der Hochheimer Straße“ und der Straßenverbindung zwischen „an der Hochheimer Straße“ im Westen und der „L3028“ im Osten des Plangebiets
- „Markante Einzelbäume“:
2 Einzelbäume im Bereich des Nordenstädter Bachs im Norden des Geltungsbereichs
- „Gehölze - Bestand“:
Bestände im Bereich des Nordenstädter Bachs im Norden des Geltungsbereichs
- „Gehölze - Planung“:
Einzelflächen im Süden des Plangebiets
- „Dauergrünland - Bestand“:
Einzelflächen im Bereich des Nordenstädter Bachs im Norden des Geltungsbereichs
- „Dauergrünland - Planung“:
Einzelfläche im Bereich des Nordenstädter Bachs im Norden des Geltungsbereichs
- „Wiese, Krautflur - Bestand“:
Flächen mittig des Plangebiets
- „Wiese, Krautflur - Planung“:
Flächen mittig und im Süden des Plangebiets, Einzelfläche im Bereich des Nordenstädter Bachs im Norden des Geltungsbereichs

- „Wiese, Krautflur - feucht vernässt - Bestand“:
Bereich des Nordenstädter Bachs im Norden des Geltungsbereichs
- „Wiese, Krautflur - feucht vernässt - Planung“:
Bereich des Nordenstädter Bachs im Norden des Geltungsbereichs
- „Ausgleichsflächen - Vorschlag“:
Vorgeschlagene Ausgleichsflächen im Süden des Plangebiets
- „Gartenbau, Baumschulen - Bestand“:
Flächen an westlicher Geltungsbereichsgrenze
- „Gartenbau, Baumschulen - Planung“:
Flächen an westlicher Geltungsbereichsgrenze
- „Streuobst - Bestand“:
Bereich des Nordenstädter Bachs im Norden des Geltungsbereichs, Flächen mit Streuobstwiesen mittig, bzw. östlich im Plangebiet
- Geschützte Lebensräume und Landschaftsbestandteile (§23 HENatG):
Bereich des Nordenstädter Bachs im Norden des Geltungsbereichs, Flächen mit Streuobstwiesen mittig, bzw. östlich im Plangebiet
- „Bahnanlagen - Planung“:
An nördlichster Geltungsbereichsgrenze

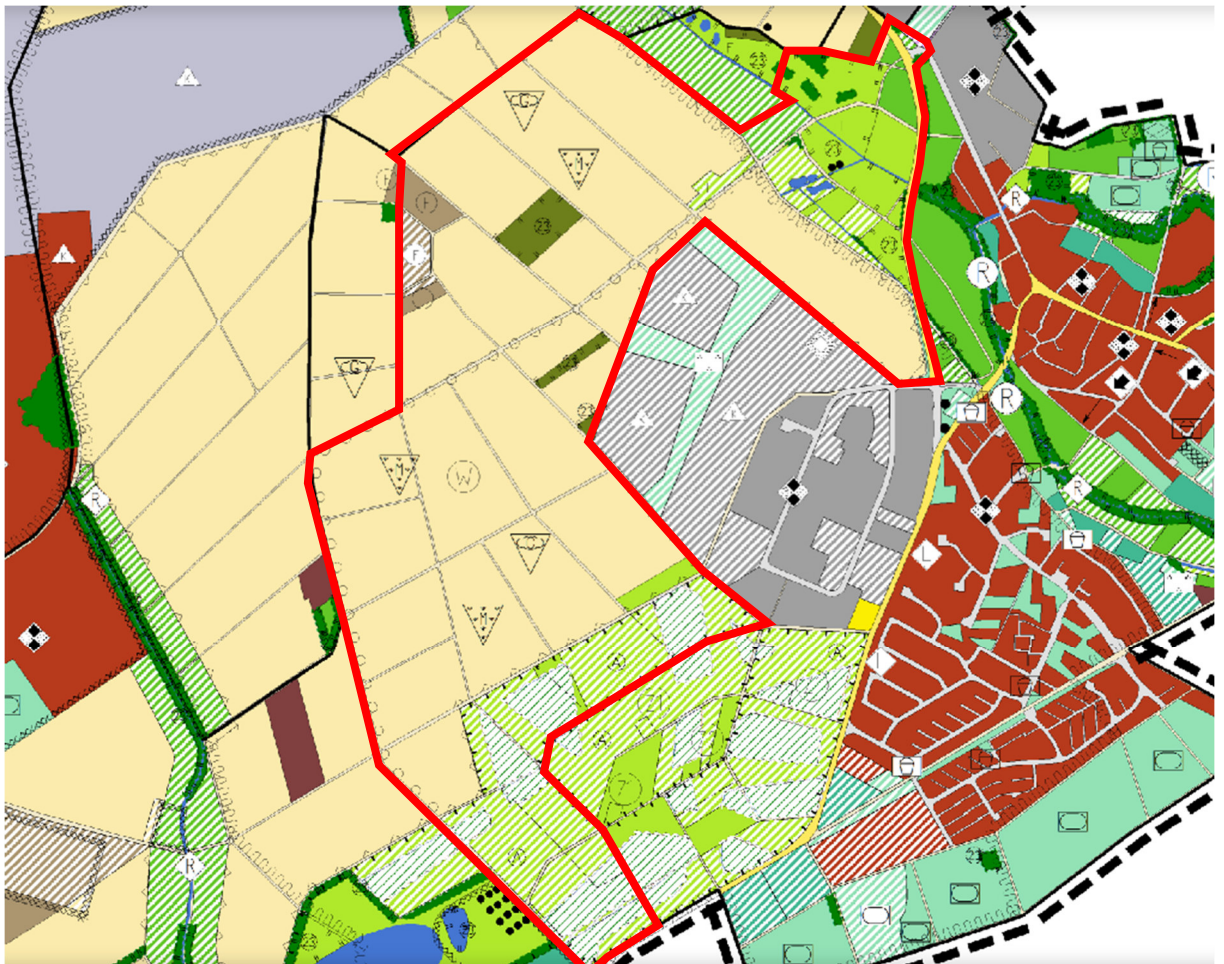


Abbildung 6: Auszug aus dem Landschaftsplan 2002 der LH Wiesbaden; Lage des Plangebiets (roter Kreis)

In der Planungskarte 2018 der Teil-Fortschreibung des Landschaftsplans der LH Wiesbaden ist der Bereich des Plangebiets hauptsächlich als

- „Schutz von Bebauung mit hoher Wertigkeit für die ackerbauliche Nutzung“, bzw.

- „Entwicklung von Flächen in Vorranggebieten für den Ackerbau“ dargestellt.

Des Weiteren befinden sich im Geltungsbereich auch folgende Darstellungen:

- „Schutz von Flächen mit hoher Wertigkeit für die Nutzung als Grünland“: kleine Flächen Straßenbegleitgrün an der L3028
- „Entwicklung von Flächen in Vorranggebieten für Grünland“: Bereich des Nordenstädter Bachs im Norden des Geltungsbereichs
- „Erhalt von Wirtschaftswegen aufgrund ihrer Vernetzungsfunktion im Biotopverbund“, bzw. „Erhalt von Straßen, Parkplätzen, Bahn und Flugplatz“: Bestehende Straßen und Wege im Plangebiet
- „Schutz und Aufwertung der Auen, Entwicklung der standortgerechten Vegetationsgesellschaften, Freihaltung, keine baulichen Tätigkeiten“: Bereich des Nordenstädter Bachs im Norden des Geltungsbereichs
- „Schutz und lebensraumtypische Entwicklung der Feuchtlebensräume mit höchster Bedeutung“: Bereich des Nordenstädter Bachs im Norden des Geltungsbereichs
- „Aufwertung von naturnahen, überformten sowie anthropogen beeinflussten Bachabschnitten“: Bereich des Nordenstädter Bachs im Norden des Geltungsbereichs
- „Aufwertung anthropogen beeinflusster Stillgewässer“: Bereich des Nordenstädter Bachs im Norden des Geltungsbereichs
- „Schutz der vorhandenen lebensraumtypischen Biotope“: Röhricht in der Nähe des Nordenstädter Bachs im Norden des Plangebiets, kleine Streuobstwiese angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet und Baumreihe an der Kreuzung Max-Planck-Ring, Mühlberg, L3028
- „Schutz der typischen Biotopenelemente der extensiven Kulturlandschaft mit höchster Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz“: Streuobstwiese mittig im Plangebiet
- „Schwerpunktbereiche für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen für größere Bauprojekte“: Bereich des Nordenstädter Bachs im Norden des Geltungsbereichs und Bereich im Süden des Plangebiets
- „Entwicklung von linearen, z.T. variablen Lebensraumstrukturen und Vernetzungsachsen für den Grünverbund und zur Aufwertung von Defizitbereichen im Innen- und Außenbereich“: Entlang einiger Wege/Straßen
- „Schutz von klimarelevanten Leitbahnen“, bzw. „Schutz von klimarelevanten Räumen“: Bereich des Nordenstädter Bachs im Norden des Geltungsbereichs und Bereich im Süden des Plangebiets
- „Sanierungszonen von klimarelevanten Leitbahnen“: Kleine Bereiche an den Anschlusspunkten des Plangebiets an der L3028
- „Schutz von Vorrangräumen für die ruhige, landschaftsbezogene Nah- bzw. Feierabenderholung“: Durch das Plangebiet von Norden nach Süden

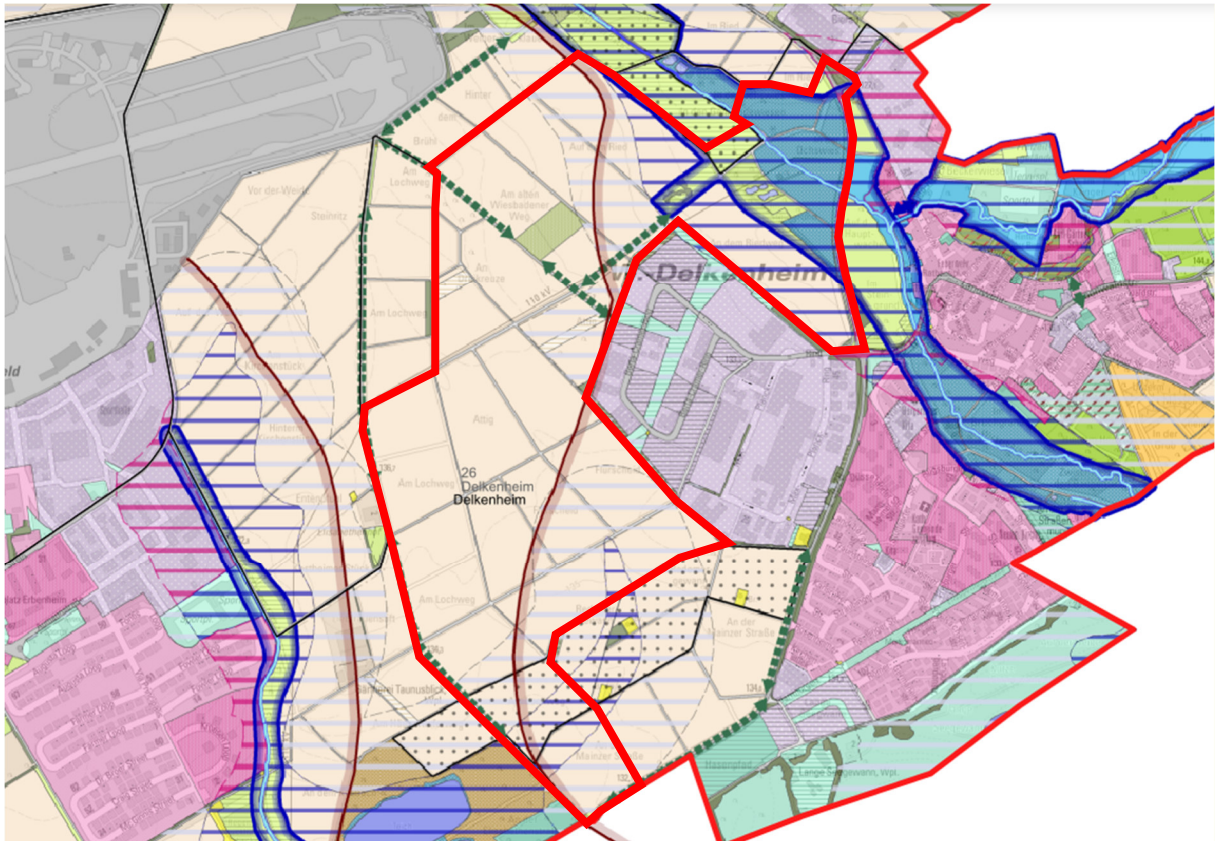


Abbildung 7: Auszug aus der Teil-Fortschreibung 2018 des Landschaftsplans der LH Wiesbaden; Lage des Plangebiets (roter Kreis)

5.2 Schutzgebiete

Der südliche Teil des Plangebiets liegt im „Landschaftsschutzgebiet (Zone II)“. Im Norden und mittig des Plangebiets befinden sich Flächen mit „geschützten Biotopen“ (Weidengehölz, Feuchtgrünland-Teiche und Schilfröhricht nordwestlich Delkenheim, bzw. Streuobst-Platte westlich Delkenheim), der nördlichste Teil ist ebenfalls ein „geschützter Komplex“ (Feuchtgrünland-Gehölz-Komplex nordwestlich Delkenheim).

5.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich 9 als Bodendenkmal (§ 2 Abs. 2 HDSchG) markierte Flächen. In dessen Umkreis von 300 m ist mit Bodendenkmälern zu rechnen.

5.4 Gutachten

Welche Gutachten und Fachbeiträge notwendig werden, wird im Zuge des Planverfahrens gemeinsam mit den zuständigen Fachämtern festgelegt.