

Betreff Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfs "Erweiterung Max-Planck-Park" in dem Ortsbezirk Delkenheim

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

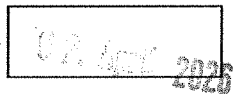
Beratungsfolge

- Kommission
- Ausländerbeirat
- Kulturbeirat
- Ortsbeirat
- Seniorenbeirat

(wird von Amt 16 ausgefüllt) **DL-Nr.**

- nicht erforderlich erforderlich
- nicht erforderlich erforderlich
- nicht erforderlich erforderlich
- nicht erforderlich erforderlich
- nicht erforderlich erforderlich

Magistrat Eingangsstempel
Büro d. Magistrats



Stadtverordnetenversammlung

- Tagesordnung A Tagesordnung B
- Umdruck nur für Magistratsmitglieder
- nicht erforderlich erforderlich
- öffentlich nicht öffentlich
- wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Anlagen öffentlich

1 Satzung über eine Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanverfahrens "Erweiterung Max-Planck-Park" im Ortsbezirk Delkenheim

Anlagen nichtöffentlich

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)

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 Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2040 GEKO der bestehenden Gewerbeflächenknappheit durch Ausweisung neuer Gewerbeflächen entgegenzuwirken. Aufgrund des vorhandenen Gewerbeflächenbedarfs soll nun auch der westlich an den Max-Planck-Park angrenzende Bereich als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Max-Planck-Park geschaffen werden. Um mögliche negative Veränderungen zu verhindern, sind planerische Instrumente wie z. B. eine zeitlich befristete Veränderungssperre erforderlich.

C Beschlussvorschlag

- 1 Die Veränderungssperre für den Geltungsbereich „Erweiterung Max-Planck-Park“ im Ortsbezirk Delkenheim (Anlage 1) wird als Satzung beschlossen.
- 2 Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Beschluss über die Veränderungssperre ortsüblich bekannt gemacht wird.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Allgemein:

Mit der Veränderungssperre sollen unverträgliche bauliche Veränderungen verhindert werden.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Wertschöpfung:

Ziel der Veränderungssperre ist der Schutz des Bestands, die Wertschöpfung entsteht daher vor allem durch die Werthaltigkeit der Grundstücke.

Zeitplanung:

Es ist beabsichtigt, das Inkrafttreten der Veränderungssperre im 2. Quartal 2026 zu erreichen.

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 Informationsbrochure 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:

Das Baugesetzbuch gibt der Gemeinde nach § 14 Baugesetzbuch (BauGB) die Möglichkeit zur Sicherung der Bauleitplanung Veränderungssperren für bestimmte Planbereiche zu verhängen.

In dem der Veränderungssperre unterliegenden Planbereich dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.

Hierzu zählen insbesondere Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen.

Mit der Veränderungssperre soll darüber hinaus vermieden werden, dass während der Ausarbeitung von Bebauungsplänen erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, vorgenommen werden, die die Zielsetzung der Planung gefährden können.

Voraussetzung für den Beschluss von Ortssatzungen über Veränderungssperren ist, dass die Gemeinde die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines verbindlichen Bauleitplans für den Planbereich beschlossen hat, über den eine Veränderungssperre verhängt werden soll.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Max-Planck-Park“ im Ortsbezirk Delkenheim wird von der Stadtverordnetenversammlung am 28.05.2026 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 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).

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich die folgenden Grundstücke (Hinweis: tlw.= teilweise):

Gemarkung Delkenheim: Flur 30, Flurstücke 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8, 9, 10, 11/1, 11/2, 12, 13/1, 13/3, 13/4, 14, 15, 16, 17/1 (tlw.), 17/2, 17/3, 17/4, 17/5, 17/6, 18/1, 18/3, 18/4, 19, 20, 21, 22, 23

Gemarkung Delkenheim: Flur 31, Flurstücke 13, 14, 15, 16, 17, 18/1, 18/2, 18/3, 19/1, 19/2, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 (tlw.), 35, 36, 37, 38/1, 38/2, 39, 40/1, 40/2, 41

Gemarkung Delkenheim: Flur 32, Flurstücke 1, 2, 3, 4/1, 4/2, 5/2, 6, 7, 8, 9/2, 10/2, 11/2, 12/2, 14/2, 18/2, 26/2, 27/2, 28/2, 29/2, 30/2, 31, 32, 33/2, 36/2, 37/1, 37/2

Gemarkung Delkenheim: Flur 33, Flurstücke 1/1 (tlw.), 1/2 (tlw.), 2/6, 3/1, 4, 5/1 (tlw.), 5/4, 5/5, 5/7, 6/3, 18 (tlw.), 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30

Gemarkung Delkenheim: Flur 34, Flurstücke 1/6, 1/8, 1/9, 1/10, 2, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, 7/2, 9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8, 9/15, 9/21, 9/30, 9/31, 9/32, 63/2, 64/16, 64/20, 64/22, 64/23, 64/26, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94/5, 95, 96/1, 98/2, 99/2, 64/33, 64/34, 64/35, 64/36, 64/37, 65/1, 66/6, 66/7, 67, 68/2, 69/1, 70/1, 71/1, 72/1, 73/1, 74/1, 75/1, 76, 77/1, 78, 96/2, 97/1, 109/5, 110/2, 111/2, 112/2, 113/1, 114, 115, 116/1, 116/2, 117/3, 117/4, 117/5, 117/6, 117/7, 117/8, 117/9, 117/10, 117/11, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127

Gemarkung Delkenheim: Flur 35, Flurstücke 3/16 (tlw.), 6/1, 7/1, 7/2, 7/3, 7/6 (tlw.), 8/1, 9/1, 17/1, 17/2, 17/3, 17/4, 17/5, 17/6, 17/7, 18, 19/1, 19/2, 20/1, 20/3, 20/2, 20/4, 20/5, 20/6, 21/23 (tlw.), 41/2 (tlw.), 41/3, 41/4

Gemarkung Delkenheim: Flur 44, Flurstück 64 (tlw.)

Gemarkung Delkenheim: Flur 47, Flurstücke 1/2, 1/3, 1/8, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 2/2, 2/3, 3, 4, 5/1, 5/2, 6, 7/1, 7/3, 7/4, 8, 9, 10, 11/1, 11/2 (tlw.), 14/2 (tlw.), 14/4, 14/5, 14/6, 14/7, 14/8, 15/1, 15/2, 16, 43/2, 43/3, 43/5, 43/6, 43/7, 43/8 (tlw.), 45 (tlw.), 48/1, 48/3, 48/4 (tlw.), 49/1 (tlw.), 49/2, 50/1, 50/2, 51/1

Gemarkung Delkenheim: Flur 50, Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/16, 2, 3/1, 3/2, 4, 5/1, 5/2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22/1, 22/2, 23, 24, 25/1, 25/2, 26, 27, 28, 29, 30, 31/2, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39/0, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49

Die Veränderungssperre ist vor Fristablauf ganz oder teilweise außer Kraft zu setzen, sobald die Voraussetzungen für ihren Erlass weggefallen sind oder die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Der Beschluss über die Veränderungssperre ist nach § 16 BauGB öffentlich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

III. Geprüfte Alternativen

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

Es gibt keine anderen geeigneten städtebaulichen Instrumente, um die Erhaltung der städtebaulichen Struktur des Planungsbereichs zu erreichen.

IV. Öffentlichkeitsarbeit | Bürgerbeteiligung

(Hier sind Informationen über Bürgerbeteiligungen in Projekten einzufügen)

Bestätigung der Dezernent*innen

Wiesbaden, ^{4. März} Februar 2026


Mende
Oberbürgermeister