



Vorlage Nr. 26-V-61-0005

Tagesordnungspunkt 13

der öffentlichen Sitzung des Seniorenbeirats am 20. April 2026

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

- 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 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).

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 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 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 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.

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.

Beschluss Nr. 0019

Der Seniorenbeirat stimmt der Sitzungsvorlage 26-V-61-0005 Bebauungsplan „Erweiterung Max-Planck-Park“ im Ortsbezirk Delkenheim - Aufstellungsbeschluss - zu und bittet um Berücksichtigung seiner Basics zur Entwicklung von Quartieren in Wohngebieten für ein selbstbestimmtes Leben im Alter.

+

+

Verteiler:

Dezernat I z. v. V.

Dortmann
Vorsitzende