

Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich/Sg.: 2.1	Az.:	Datum: 05.06.2026	Vorlage Nr. 2026/0136/2.1
-------------------------	------	----------------------	------------------------------

Beratungsfolgen		TOP	Termin	Zuständigkeit	Abstimmung
Bau- und Entwicklungsausschuss	Ö		11.06.2026	Entscheidung	

BETREFF

Weiterentwicklung Gesundheitsstandort
hier: weiterer Standortvorschlag Ärztehaus

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Ärztehauses am Krankenhaus zu schaffen und einen Ablauf für eine Konzeptvergabe zu erarbeiten.

Über die erarbeiteten Rahmenbedingungen wird in den städtischen Gremien regelmäßig berichtet.

Bürgermeisterin/Dezernentin/Dezernent:



Begründung:

Die Weiterentwicklung der Gesundheitsstadt Bad Dürkheim ist seit vielen Jahren eine wichtige Zielsetzung der Stadtplanung und Wirtschaftsförderung. Aus diesem Grund wurden mit dem Umbau des Bahnhofs- und des Postgebäudes zu Ärztehäusern sowie dem Neubau der Fronhofklinik und der Arztpraxis in der Mannheimer Straße wichtige Projekte durch die Stadt begleitet und unterstützt.

Im Zuge der Eröffnung der Salinarium Bad Dürkheim Therme ist die Gesundheitsstadt noch stärker in den Fokus der wirtschaftlichen Entwicklung gerückt. Daher fanden seit 2025 mehrere Gespräche zwischen der Stadtspitze und Vertreterinnen und Vertretern der Ärzteschaft statt. In den konstruktiven Gesprächsrunden wurden die unterschiedlichen Anforderungen und Bedarfe der einzelnen medizinischen Fachrichtungen intensiv erörtert, um schließlich den Bedarf an Praxisflächen genauer zu definieren.

Gleichzeitig steigt die Nachfrage von Fachärzten und medizinischen Dienstleistern. Nachdem sich die Nachfrage nicht mehr in bestehenden Immobilien abbilden lässt, möchte die Stadt Bad Dürkheim eigene Grundstücksflächen zur Verfügung stellen. Auf Grund der aktuellen Nachfragesituation wurden Flächen in Betracht gezogen, welche bereits in früheren Planungen zur Stärkung des Gesundheitsstandortes beitragen sollten. Seit Beginn des Jahres wurden daher städtische Grundstücke im Hinblick auf die gesamtstädtische Entwicklung und auf baurechtliche Fragestellungen geprüft. Darüber hinaus wurden Gespräche mit übergeordneten Behörden, Grundstückseigentümern, potenziellen Investoren sowie großen Gesundheitseinrichtungen geführt.

Nach Abwägung der Rückmeldungen kommen folgende Flächen zur Entwicklung eines Ärztehauses in Betracht:

- A) Schwarzviertel (Mühlgasse – Gerberstraße – Weinstraße Nord – B 37) und
- B) Parkplatzfläche am Krankenhaus.

Beide Flächen bieten unterschiedliche Qualitäten und könnten unterschiedliche Ansprüche und Anfragen/Nachfragen abdecken.

A) Die städtische Fläche im Schwarzviertel (Ecke Mühlgasse/Gerberstraße) hat eine Flächengröße von ca. 1.140 m². Städtebaulich sinnvoll ist die Überplanung und Neuordnung der gesamten Fläche zwischen Mühlgasse und Gerberstraße (Flächengröße ca. 1.430 m²), da der seit 1994 rechtskräftige Bebauungsplan „Schwarzviertel“ hier eine Bebauung mit einem Parkhaus vorsieht. Ob die gesamte Fläche dann für die Bebauung mit einem Ärztehaus zur Verfügung steht, muss nachfolgend geklärt werden.

Die Fläche bietet eine fußläufige Erreichbarkeit zur Fußgängerzone und Innenstadt. Durch die Flächengröße kann ggf. nicht alleine der derzeitige Bedarf an Praxisräumen abgedeckt werden. Eine mögliche Bebauung wird derzeit eng mit dem Denkmalschutz abgestimmt, da der Bereich seit Mitte der 1990er Jahre als Denkmalzone ausgewiesen ist, ggf. ergeben sich hierbei Einschränkungen.

B) Die Gesamtfläche am Krankenhaus bietet eine Flächengröße von bis zu 1 ha (ggf. abzüglich der Stellplatzflächen im Osten am Krankenhaus). Die Fläche ist verkehrlich gut erschlossen und bietet Synergieeffekte mit den angrenzenden Nutzungen (Median-Park-Klinik, Krankenhaus, Kurpark).

Bereits im Jahr 2008 wurde im Rahmen der Erarbeitung des Strukturkonzeptes Ost durch Herrn Rüdiger Baumann über die Planung eines Ärztehauses in diesem Bereich angedacht. Auf Basis dieser

Strukturplanung wurden drei Büros im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung mit einer konkreteren Überplanung der Flächen zwischen Gradierbau, Weinstraße Nord, Dr.-Kaufmann-Straße und Salinenstraße beauftragt. Auch hier waren Flächen für ein Ärztehaus Teil der Planungsaufgabe. Auf Basis der Ergebnisse wurde dann die Kurparkerweiterung Ost als erster Schritt der Umsetzung dieses Konzeptes im Jahr 2015/2016 durchgeführt.

Nachdem sich nun eine konkrete Nachfrage für Ärztehäuser im größeren Umfang abzeichnet, wäre die Überplanung der Fläche zwischen Gutleutstraße und Krankenhaus entlang der Salinenstraße der konsequente nächste Schritt im Rahmen des Gesamtkonzeptes.

Bei der Planung sollte in jedem Fall die Wegeverbindung ausgehend vom mittleren Durchgang durch den Gradierbau bis zum Eingangsbereich des Krankenhauses berücksichtigt werden, wie dies auch in den vorliegenden Entwürfen in Anhang berücksichtigt wurde. Die Gebäude sollten, wie in den Entwürfen von L.A.U.B. und hofmann_röttgen vorgesehen, vornehmlich in dem dann entstehenden Bereich zwischen Wegeverbindung, Gutleutstraße und Salinenstraße angeordnet werden. Dieser Bereich bietet auf Basis der Umgebungsbebauung flexible Planungsmöglichkeiten, insbesondere hinsichtlich der Höhe, der überbaubaren Fläche wie auch von der Gebäudekubatur. Aufgrund der umliegenden Gebäudehöhen wären bis zu vier Geschosse/ drei plus Staffelgeschoss denkbar. Aufgrund der Lage, Flächengröße sowie der angrenzenden Nutzungen wäre die Ansiedlung von zusätzlichen Nutzungen, wie Sanitätshaus, Apotheke, sowie ein Café an der Stelle möglich.

Die entfallenden Stellplätze durch die Nutzung der Fläche könnten zumindest teilweise durch die optimierte Aufteilung der verbleibenden Stellplatzfläche im Norden kompensiert werden.