



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. 2 1 - V - 6 1 - 0 0 3 5  
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff: Dezernat(e) IV

Gesundheitsstandort Aukammtal - zukünftige Nutzung der Bereiche Leibnizstraße und Aukammallee

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

## Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input type="radio"/>	→ s. unten <input checked="" type="radio"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>

Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input checked="" type="radio"/>	Tagesordnung B <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung Ausschuss	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>

wird im Internet/PIWI veröffentlicht

Bestätigung Dezernent/in

i. V. Gert-Uwe Mende  
Oberbürgermeister

*Handwritten signature and date: Mende 29.10.*

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

- Stellungnahme nicht erforderlich
- Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.
- siehe gesonderte Stellungnahme

Imholz  
Stadtkämmerer

## A Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind  **keine** finanziellen Auswirkungen verbunden.  
 finanzielle Auswirkungen verbunden.  
 (in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

### I. Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel  rot  grün Prognose Zuschussbedarf:

abs.: \_\_\_\_\_  
 in %: \_\_\_\_\_

### II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling  Investition  Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist):

abs.: \_\_\_\_\_  
 in %: \_\_\_\_\_

### III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um  Mehrkosten  
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamt- kosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperr, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
<b>Summe einmalige Kosten:</b>									

<b>Summe Folgekosten:</b>									

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:

## **B Kurzbeschreibung des Vorhabens**

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.)

Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein Pflichtfeld.

Gesundheitsförderung ist Teil der Identität Wiesbadens. Ein wichtiger, aber funktional und baulich nicht mehr zeitgemäßer Baustein in dem städtischen Gefüge der Kur- und Klinikangebote ist der Gesundheitsstandort Aukammtal. Seine nachhaltige Entwicklung soll mit einem Beschluss der städtebaulichen Planung „Gesundheitsstandort Aukammtal. Studie zur zukünftigen Nutzung der Bereiche Leibnizstraße und Aukammallee.“ angelegt werden.

Zur Sicherung einer zukunftsfähigen, städtebaulich angemessenen und funktional integrierten Entwicklung der in der Studie bezeichneten Vertiefungsbereiche sind Flächen für gesundheitsaffine und medizinische Betriebe zu sichern und attraktive Rahmenbedingungen für die Ansiedlung dieser Betriebe im Sinn eines lebendigen städtischen Umfelds und bezahlbaren Wohnens herzustellen.

### **Anlagen:**

1. Städtebauliche Planung: „Gesundheitsstandort Aukammtal. Studie zur zukünftigen Nutzung der Bereiche Leibnizstraße und Aukammallee.“ Link: <https://wiesbaden.sharefile.eu/d-s23ed18a925534b8f8fe1bea8cb7e4342>
2. Karten zur Darstellung der im Beschlussvorschlag Nr. 2 aufgeführten Flurstücke.

## **C Beschlussvorschlag:**

1. Die städtebauliche Planung „Gesundheitsstandort Aukammtal. Studie zur zukünftigen Nutzung der Bereiche Leibnizstraße und Aukammallee.“ wird nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Es wird beschlossen, dass künftige (Teil-)Bebauungspläne in den Vertiefungsbereichen der Studie (dies sind an der Leibnizstraße (Gemarkung Bierstadt, Flur 59) u.a. die Flurstücke 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447/1, 447/2, 450/1 und 450/2 sowie an der Aukammallee (Gemarkung Bierstadt, Flur 56) u.a. die Flurstücke 138/1, 140, 141, 142, 143/1, 144/2, 150/1, 152/1, 173/5, 175/3, 175/8 und 223) aus den Zielen und Zwecken der Studie heraus zu entwickeln sind.

## **D Begründung**

### **I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage**

Die bestehende planungsrechtliche Situation, die medizinischen Nutzungen und die stadträumliche Einbindung machen das Aukammtal in der Stadt Wiesbaden zu einem besonderen Standort. Absehbare Veränderungen im Betrachtungsraum Aukammtal haben die Erarbeitung einer integrierten Studie notwendig gemacht, die hiermit vorgelegt wird.

Der in den derzeit geltenden Bebauungsplänen angedachte Nutzungsfokus auf (teils international bedeutsame) medizinische Versorgung und Kurangebote sowie die städtebauliche Konfiguration dieser Bereiche (Umgebungsnutzung, Zustand und funktionale Gestaltung bestehender Baukörper) können den heutigen Anforderungen an einen zukunftsfähigen und nachhaltigen Stadtraum und Standort nicht oder nur in Teilen entsprechen. Dies liegt nicht zuletzt an den stetigen ökonomischen und gesellschaftlichen Veränderungen der Gesundheitsbranche.

Der Betrachtungsraum weist vielfältige Stärken und Qualitäten auf, welche teilweise nicht genutzt oder durch die aktuelle Konfiguration eingeschränkt sind. Es gibt weiterhin Schwächen, welche sich nachteilig auf den umgebenden Stadtraum auswirken. Die Studie zeigt sowohl übergeordnete als auch detaillierte Maßnahmen auf, welche die Stärken des Betrachtungsraums zukünftig weiter ausbauen können.

Da bereits laufende Verfahren für Teilflächen der Vertiefungsbereiche auf den Weg gebracht wurden (wie auf der Fläche des ehemaligen NH-Hotels an der Aukammallee 31), werden durch die vorliegende Studie Planungsmöglichkeiten aufgezeigt, welche den Betrachtungsraum insgesamt untersuchen und so verhindern können, dass das Gebiet in Einzelbereiche zerfällt und die besondere Nutzung durch lediglich auf Gewinnmaximierung ausgerichtete Alternativen ersetzt wird.

Aus einer Bestandsanalyse des Planungsraums, zahlreichen Expertinnen- und Expertengesprächen und der engen Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt haben sich für unterschiedliche Bereiche im Aukammtal unterschiedliche Nutzungspriorisierungen ergeben. Aufgrund der jeweiligen stadträumlichen Lage und Erschließung sowie aufgrund der aktuellen und absehbaren Bedürfnisse gesundheitsaffiner und medizinischer Einrichtungen ist die gesundheitsorientierte Nutzung teils zu stärken, teils ist sie durch andere Nutzungen zu ersetzen bzw. zu ergänzen.

Ziel des Beschlusses ist daher die Sicherung einer zukunftsfähigen, städtebaulich angemessenen und funktional integrierten Entwicklung der in der Studie bezeichneten Vertiefungsbereiche. Hierzu sind einerseits Flächen für gesundheitsaffine und medizinische Betriebe zu sichern, andererseits sind durch das Zusammenwirken von Stadt, Investoren, Betreiberinnen und Betreibern attraktive Rahmenbedingungen für die Ansiedlung dieser Betriebe im Sinn eines lebendigen städtischen Umfelds (wie Angebote der Daseinsvorsorge und der Nahversorgung im weiteren Sinn) und im Sinn bezahlbaren Wohnens (für Angestellte der Gesundheitsbranche mit niedrigem Einkommen) herzustellen.

## II. Demografische Entwicklung

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit circa 291 000 Einwohnern (31.12.2020) 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 4,4 Prozent - etwa 13 000 Personen - bis zum Jahr 2035 auf knapp 304 000 Einwohner. In Wiesbaden besteht grundsätzlich ein Bedarf an Wohnraum. In den nächsten Jahren wird dieser aufgrund der demografischen Entwicklung weiter ansteigen.

## III. Umsetzung Barrierefreiheit

Das Amt für Soziale Arbeit hat mit dem Stadtplanungsamt und dem Bauaufsichtsamt 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.

## IV. Ergänzende Erläuterungen

### Zu dem Beschlussvorschlag Nr. 1:

Der Bundesgesetzgeber hat den Kommunen mit der Aufnahme der städtebaulichen Planung in den Katalog der bei einer Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) die Möglichkeit eröffnet, vor einem Bebauungsplanverfahren die Ziele und Zwecke städtebaulicher Planung zu definieren und als Handlungsanweisung zu beschließen.

### Zu dem Beschlussvorschlag Nr. 2:

Der Potenzialbereich an der Leibnizstraße 11 bis 21 wird aus den folgenden Gründen kurz- bis mittelfristig zu einem mischgenutzten Wohnstandort mit einem Anteil an medizinischer Nutzung (bspw. Altenpflege, Fachärzte mit Spezialangeboten) umgestaltet:

- seit dem Jahr 2005 liegen die Flächen der Leibnizstraße 11 bis 17 brach (siehe hierzu auch den nachfolgenden Abschnitt „V. Geprüfte Alternativen“)
- Wohngebiete grenzen unmittelbar an die Flächen an
- Aukammklinik (Leibnizstraße 19) und Klinik am Sonnenberg (Leibnizstraße 21) sind in ihrer aktuellen baulichen und funktionalen Konfiguration nicht mehr zukunftsfähig

Der Potenzialbereich an der Leibnizstraße 23 und 25 mit der Median-Reha-Klinik bleibt durch die Standortsicherheit der Einrichtung wichtiger Ankerpunkt der medizinischen Nutzung an der Leibnizstraße. Hier soll der gesundheitsaffine Nutzungsfokus erhalten und gestärkt werden. Zur zukunftsfähigen Nutzung dieser Fläche wird der im Jahr 2022 fertig zu stellende „Masterplan Gesundheitswirtschaft“ nähere Aussagen treffen.

Auf der sich zwischen der DKD Helios Klinik (Aukammallee 33) und der Wilhelm Fresenius Klinik (Aukammallee 39) befindlichen Potenzialfläche ist der medizinische Nutzungsfokus zu erhalten und auszubauen. Der Bereich ist für diese Schwerpunktsetzung verkehrlich und stadträumlich sowie aufgrund der Standortsicherheit der benachbarten Kliniken besonders geeignet.

## V. Geprüfte Alternativen

### Entwicklungsmöglichkeit der Fläche gemäß dem geltenden Bebauungsplan:

Der für die Flächen östlich der Leibnizstraße geltende Bebauungsplan Sonnenberg 1976/01 Aukammtal-Westteil weist als Nutzungsart „Sondergebiet Kur (Kliniken und Sanatorien)“ aus. Aufgrund der extrem einschränkenden Festsetzungen der Art der Nutzung konnte bisher keine tragfähige Nachnutzung des Areals erreicht werden. Seit der Insolvenz der Klinik am Bingert im Jahr 2005 sind die Flächen an der Leibnizstraße 11 bis 17 (Gemarkung Bierstadt, Flur 572/59, Flurstücke 447/1, 447/2, 450/1 und 450/2) ohne Nutzung. Baugenehmigungen aus den Jahren 2008/09 und eine Bauvoranfrage aus dem Jahr 2013/14, die jeweils dem Bebauungsplan entsprachen, wurden nicht umgesetzt.

### Entwicklungsmöglichkeit der Flächen aus Sicht von Expertinnen und Experten:

Siehe das Kapitel „Expertengespräche“ in der anliegenden Studie.

Wiesbaden, 17. Oktober 2021

610330

6331/NL

in Vertretung



Gert-Uwe Mende  
Oberbürgermeister