



# SITZUNGSVORLAGE

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

Betreff:

Dezernat(e) IV/63

Baugrundstück: Wiesbaden, Ludwig-Erhard-Straße 86 , Neubau eines Wohnheims der Lebenshilfe Wiesbaden e.V. für Menschen mit besonders herausfordernden Verhaltensweisen

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

## Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input type="radio"/>	→ s. unten <input checked="" type="radio"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input checked="" 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 checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input type="radio"/>	Tagesordnung B <input checked="" 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"/>
		<input type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht	

Bestätigung Dezernent/in

Markus Gäßner

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	Gesamtkosten 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**.

In unmittelbarer Nachbarschaft zur HSK-Klinik ist die Errichtung eines Wohnheimes für Menschen mit besonders herausfordernden Verhaltensweisen geplant. Die Realisierung des Projektes erfordert eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Neue Kliniken in Wi-Dotzheim - Dotzheim 1979/1" hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in Bezug auf die besondere Wohnform und eine Befreiung hinsichtlich einer Überbauung von nichtüberbaubaren Flächen vor der Baugrenze im Umfang des gesamten Neubaus einschließlich Zuwegung.

**Anlagen: Liegenschaftsplan, Freiflächenplan, Grundriss Erd- und Untergeschoss, Ansichten**

## **C Beschlussvorschlag:**

Der Erteilung der Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohnheims für Menschen mit besonders herausfordernden Verhaltensweisen und der Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neue Kliniken in Wi-Dotzheim - Dotzheim 1979/1“ von

- a) der Art der baulichen Nutzung „Baugrundstück für den Gemeinbedarf -Kliniken“ für die geplante Nutzung - Wohnheim für Menschen mit besonders herausfordernden Verhaltensweisen -
- b) der Überbauung von nichtüberbaubaren Flächen vor der Baugrenze im Umfang des gesamten Neubaus einschließlich Zuwegung

wird zugestimmt.

## **D Begründung**

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

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

Für das HSK-Klinikgelände existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Neue Kliniken in Wi-Dotzheim - Dotzheim 1979/1“. Das Gesamtgelände ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Kliniken“ festgesetzt; bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sind eine GRZ von 0,35, eine GFZ von 0,7 sowie eine Geschoszahl zwischen 1 und 7 festgesetzt. Bauvorhaben sind daher bauplanungsrechtlich auf der Grundlage von § 30 Baugesetzbuch (BauGB) (ggf. in Verbindung mit § 31 BauGB) und den einschlägigen Ortssatzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden zu beurteilen.

Beabsichtigt ist die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes auf einem speziell für diesen Zweck ausparzellierten 3999 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Geplant ist ein Wohnheim für Menschen mit besonders herausfordernden Verhaltensweisen, mit drei Wohngruppen und einem Aufenthalt- und Therapiebereich im Erdgeschoss. Hauswirtschafts- und Verwaltungsräume befinden sich im Untergeschoss. Das Wohn- und Betreuungsangebot richtet sich an den folgenden Personenkreis:

- Menschen mit Intensivbetreuung
- Menschen mit einer erhöhten Intensivbetreuung
- Autisten.

Da diese besondere Wohnform hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht mit den

Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmt, kann diese Nutzung nur im Wege einer Befreiung gemäß § 31 Baugesetzbuch (BauGB) zugelassen werden. Auch die Festsetzung über die nichtbebaubaren Flächen wird nicht eingehalten, da der gesamte Neubau einschließlich der Zuwegung auf nichtbebaubaren Flächen geplant ist. Die Brutto-Grundfläche des Gebäudes beträgt 1397,68 m<sup>2</sup>; 229,63 m<sup>2</sup>.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Vorhaben dient als Wohnheim für Menschen mit besonders herausfordernden Verhaltensweisen mit einem hohen Therapie- und Betreuungsbedarf und ist als Einrichtung für den Gemeinbedarf einzustufen. Die beantragte Nutzung ist gegenüber der bestehenden Hauptnutzung (mit dem Neubau der Helios Dr. Horst Schmidt Kliniken (HSK) und den bestehenden Klinikgebäuden) hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme, sowie unter Berücksichtigung der Lage am Rande des Klinikgeländes und der geringen räumlichen Wirkung, als deutlich untergeordnet und gegenüber der Kliniknutzung insgesamt als nicht störend einzustufen. Der inhaltliche Bezug der Nutzung zur HSK ist durch die Fachklinik „Psychiatrie und Psychotherapie“ gegeben. Dort können die Bewohner im Akutfall zur Behandlung verlegt werden.

Die Befreiung berührt nicht die Grundzüge der Planung, da lediglich von einer „Unterfestsetzung“ befreit werden soll.

Nachbarrechte sind nicht beeinträchtigt.

Das Vorhaben liegt außerhalb der zur Ludwig-Erhard-Straße und der nordöstlich im Bebauungsplan „Neue Kliniken in Wi-Dotzheim - Dotzheim 1979/1“ festgesetzten Baugrenzen und somit außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche, innerhalb der als Freihalteflächen im Klinikerweiterungsbereich zur Verfügung gestellten und zur Errichtung einer Lärmschutzanlage vorgesehenen Flächen. Das Vorhaben soll auf einer Gesamtfläche von 3.999 m<sup>2</sup> errichtet werden und beansprucht durch die geplante ein- bis zweigeschossige Einrichtung eine Grundfläche von 1397,68 m<sup>2</sup>. Weitere 229,63 m<sup>2</sup> werden für die Erschließung des Untergeschosses versiegelt. Die insgesamt überbaute Fläche beträgt 1627,31 m<sup>2</sup>

Die oben genannte Freihaltefläche, welche im Zuge der Bebauung des Klinikgeländes als solche vorgesehen war, soll nach hierzu erfolgten Abstimmungen der Fachämter und auf Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom November 2017, auf eine östlich liegende Fläche innerhalb der Gemeinbedarfsflächen verlagert und durch eine Baulast gesichert werden. Aufgrund der gegenüber dem Gesamtgelände nur geringfügigen Flächeninanspruchnahme und dem Erhalt der Freihalteflächen bestehen zu dem vorgesehenen Flächentausch keine städtebaulichen Bedenken. Die beantragte Bebauung ist, gegenüber der Hauptnutzung mit dem Klinikgebäude der HSK, von untergeordneter Größe und auch diesbezüglich städtebaulich vertretbar.

Nach Ziffer 1.4 der Richtlinie über die Beteiligung der Körperschaften der Landeshauptstadt Wiesbaden behält sich die Stadtverordnetenversammlung die Entscheidung zur Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB vor bei Vorhaben, für die eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans erteilt werden soll, soweit die Festsetzungen des Bebauungsplans in erheblichem Maße durchbrochen werden und die Befreiung sich nicht als ein Vorgriff auf eine bereits beschlossene Änderung des Bebauungsplans darstellt.

## II. Demografische Entwicklung

*(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)*

### **III. Umsetzung Barrierefreiheit**

*(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)*

Das beantragte Vorhaben berücksichtigt die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit.

### **IV. Ergänzende Erläuterungen**

(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)

### **V. Geprüfte Alternativen**

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

Wiesbaden, 15. März 2021

Markus Gaßner  
Stadtrat