

5. Bauantrag wegen Neubau des Kinderhauses „Zauberlehrling“ auf dem Grundstück der Heinrich-Vetter-Stiftung, Flst.Nrn. 2891/3, 2891/4 und 2891/1, Goethestraße, Ilvesheim; Vorlage gem. §§ 30, 31 i.V.m. 36 BauGB; Beschluss.

Sachverhalt:

Die Heinrich-Vetter-Stiftung, eine gemeinnützige Stiftung des öffentlichen Rechts, plant in unmittelbarer Nähe zu ihrem Stiftungssitz den Neubau eines Kinderhauses sowie eine Anlage mit seniorenrechtlichen Wohnungen. Aus diesem Anlass wurde bereits 2013 der Bebauungsplan Mahrgrund II geändert, da die Verwirklichung des Projektes mit den damaligen Festsetzungen nicht vereinbar war (Baugrenzen).

Die Realisierung des Projektes soll in Abschnitten erfolgen. Aufgrund des Bedarfes (und des damit verbundenen Rechtsanspruchs) an Kinderbetreuungsplätzen wurde dem Kinderhaus eine höhere Priorität eingeräumt, so dass mit diesem Bauvorhaben begonnen werden soll. Nach intensiven Gesprächen mit der Johanniter Unfallhilfe als künftigen Betreiber des Kinderhauses „Zauberlehrling“ und der Gemeinde Ilvesheim, wurde die Planung nun soweit modifiziert, dass der Bauantrag hierzu eingereicht werden kann.

In Abstimmung mit der Gemeinde wurde vereinbart, dass das Bauvorhaben bereits im Gemeinderat im April behandelt wird, um kostbare Genehmigungszeit einzusparen und den Baubeginn nicht unnötig zu verzögern.

Das Vorhaben liegt wie bereits ausgeführt im Geltungsbereich des seit 21. November 2013 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Mahrgrund II, 1. Änderung, anbei ist ein kleiner Auszug aus dem Kartenteil des Bebauungsplanes dargestellt:



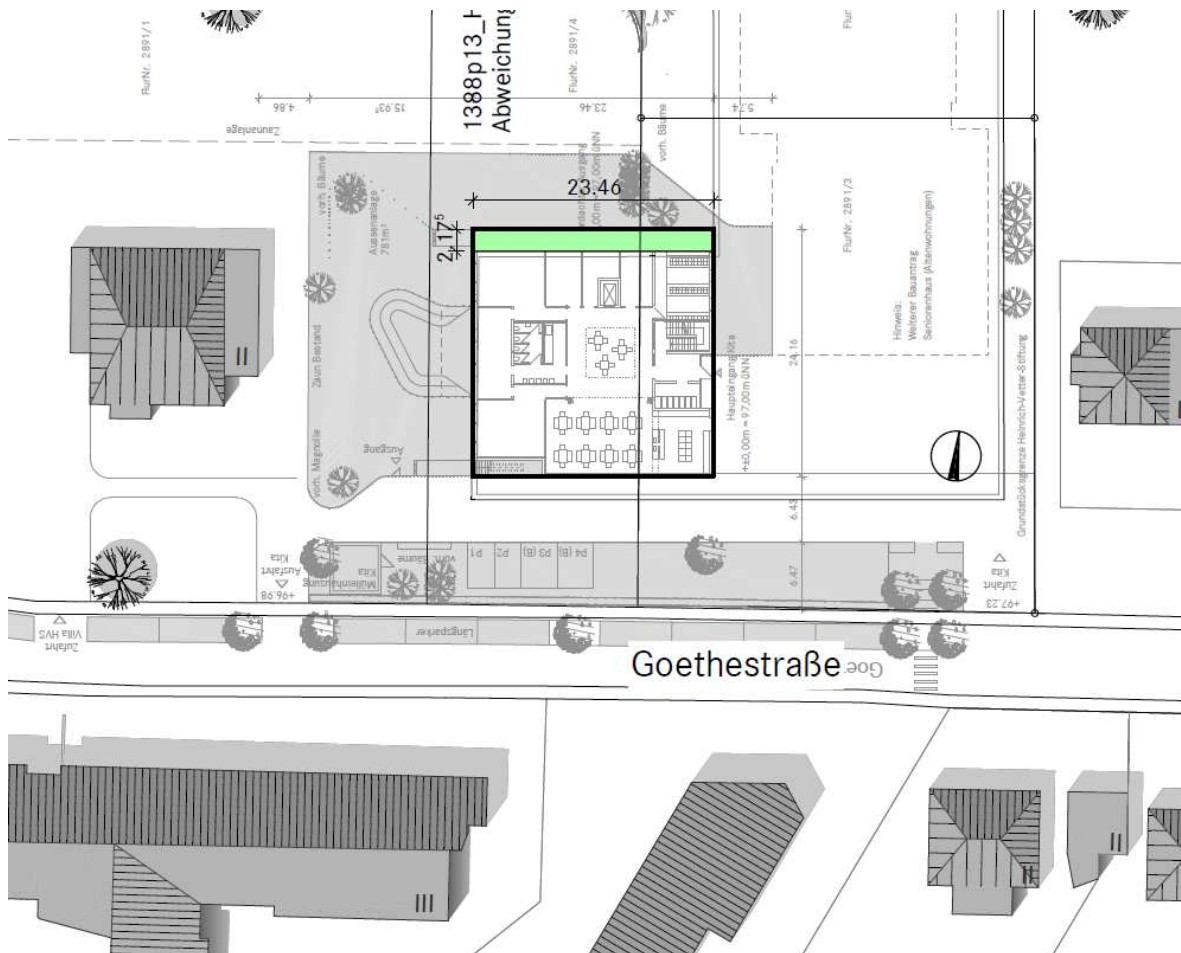
Die Gemeinde ist nur zu den Abweichungen des Bebauungsplanes zu hören.

Folgende Abweichung wird beantragt:

Überschreitung der nördlichen Baugrenze um ca. 2,17 m auf einer Länge von 23,46 m.

Die Überschreitung ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt. Hierbei wird deutlich, dass es sich bei der Überschreitung um eine Verschiebung des Baufensters nach Norden handelt, es also zu keiner echten Überschreitung der Bauflächen kommt. Begründet wird diese Abweichung mit der Funktionalität der südlich an das Gebäude angrenzenden Grünanlage. Wie aus den Planunterlagen ersichtlich ist, sind die südlich angeordneten Stellplätze noch durch eine Grünanlage von der Goethestraße abgegrenzt, auch können so noch einzelne Bestandsbäume erhalten werden. Nachdem die Stellung des Gebäudes nur durch Baugrenzen eingeschränkt wurde und dadurch ein gewisser gestalterischer Freiraum besteht, sind von Seiten der Verwaltung keine städtebaulichen

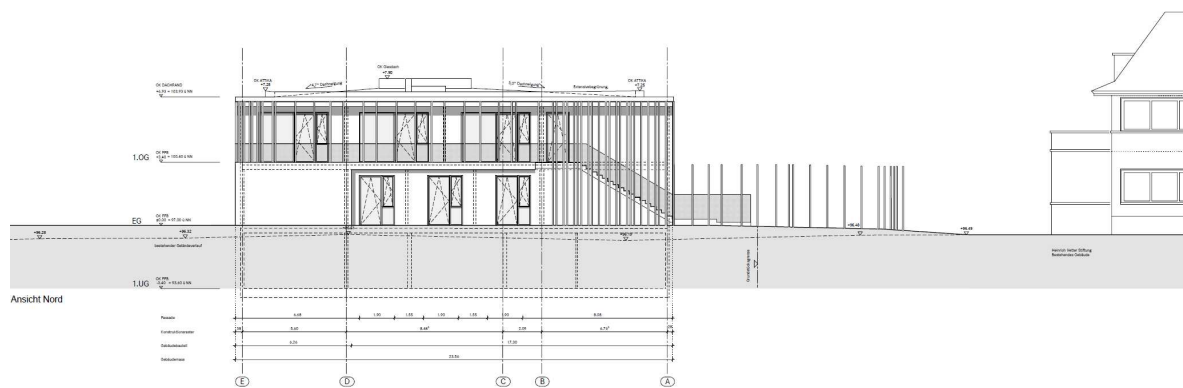
Bedenken erkennbar. Wäre diese Planung zum Zeitpunkt der Bebauungsplanänderung bekannt gewesen, wäre sie entsprechend in die Festsetzungen übernommen worden.



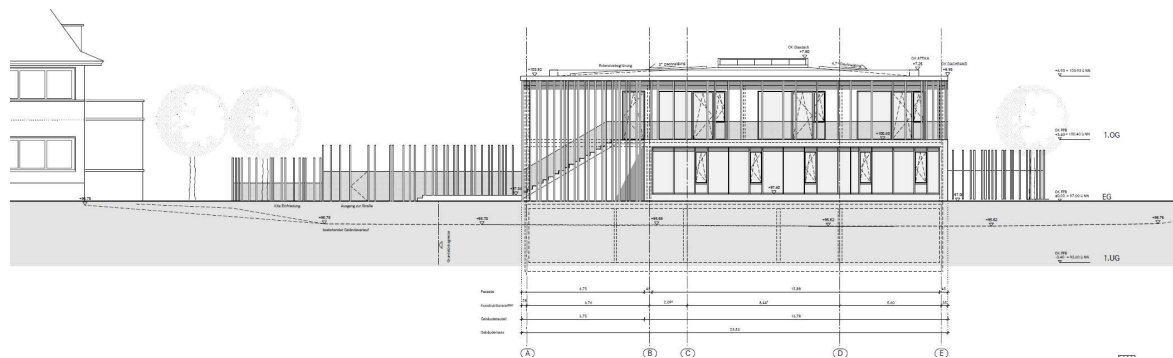
Nachfolgend sind Ansichten und Grundrisse des Kinderhauses dargestellt. Das Gebäude soll zweigeschossig ausgeführt werden und wird mit einem flachgeneigten Pultdach ausgestattet. Die Gebäudetiefe beträgt ca. 24,16 m bei einer Gebäudebreite von ca. 23,46 m. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7,90 m (im Bereich der zentral angeordneten Glaskuppel), der Dachrand hat eine Höhe von ca. 6,90m, etwas zurückversetzt erfolgt eine umlaufende Attika (Höhe 7,25 m). Als gestalterisches Element werden vor der Fassade Holzpalisaden angeordnet, die auch bei der Einfriedung verwendet werden. Das Gebäude erhält somit eine Gliederung und verbindet sich mit der Außenanlage, so dass insgesamt ein harmonischer Übergang entsteht zu den in einem zweiten Bauabschnitt folgenden dreigeschossigen Bebauung der Seniorenanlage.

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen eigenständigen Bau, entgegen einer zuerst geprüften Variante wird das Gebäude nicht mehr mit der Seniorenwohnanlage baulich verbunden.

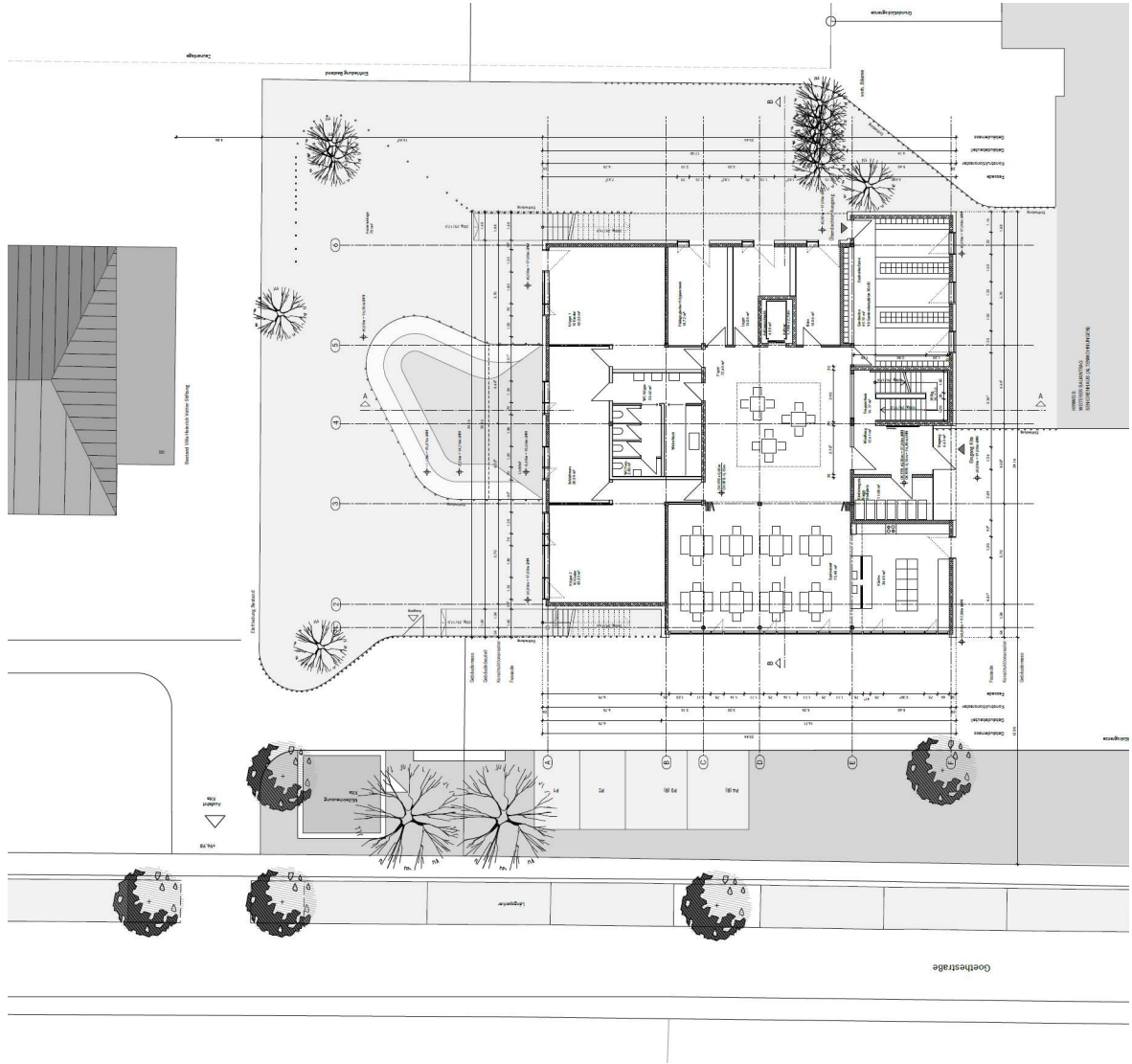
Ansicht Nord:



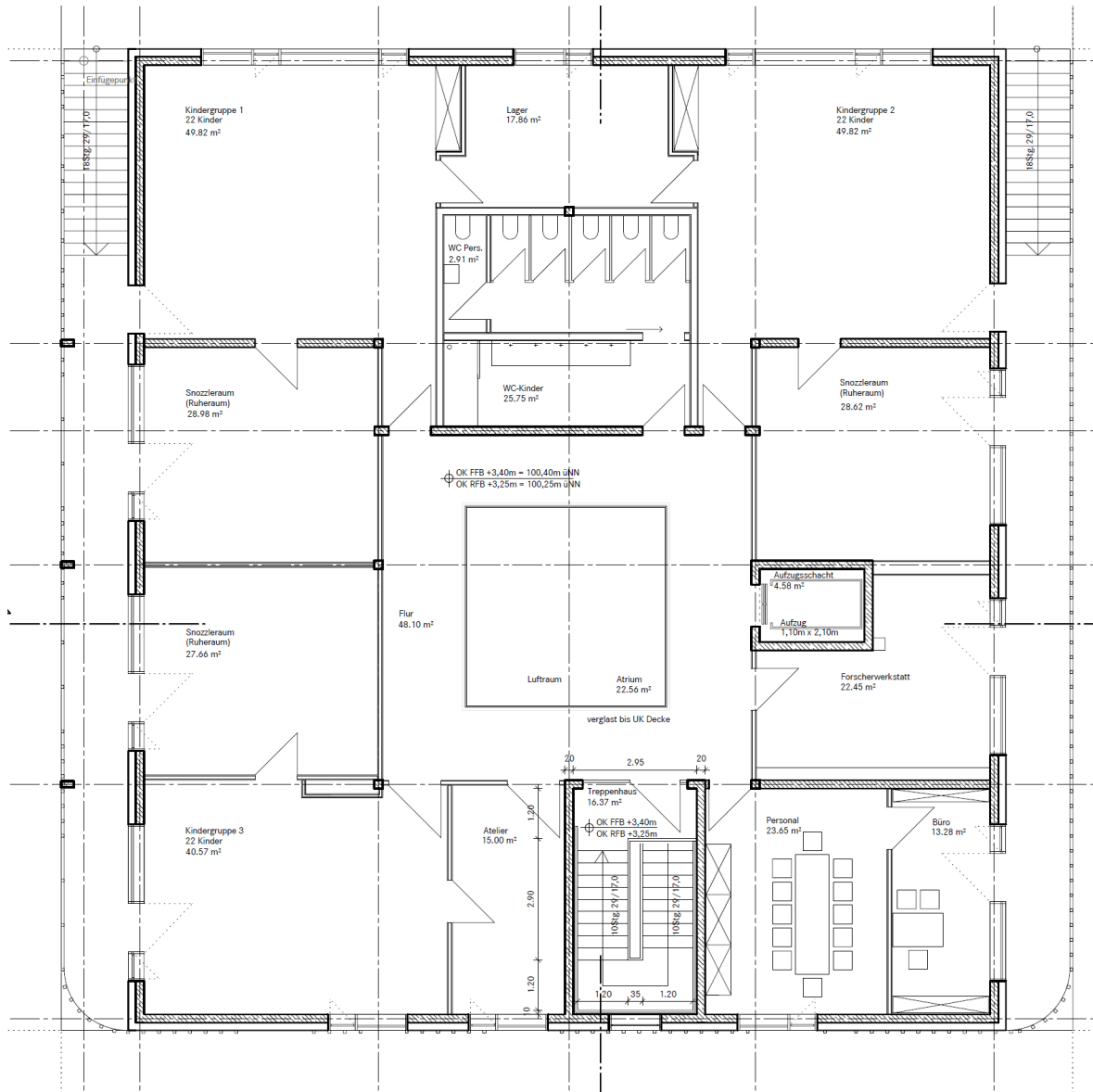
Ansicht Süd:



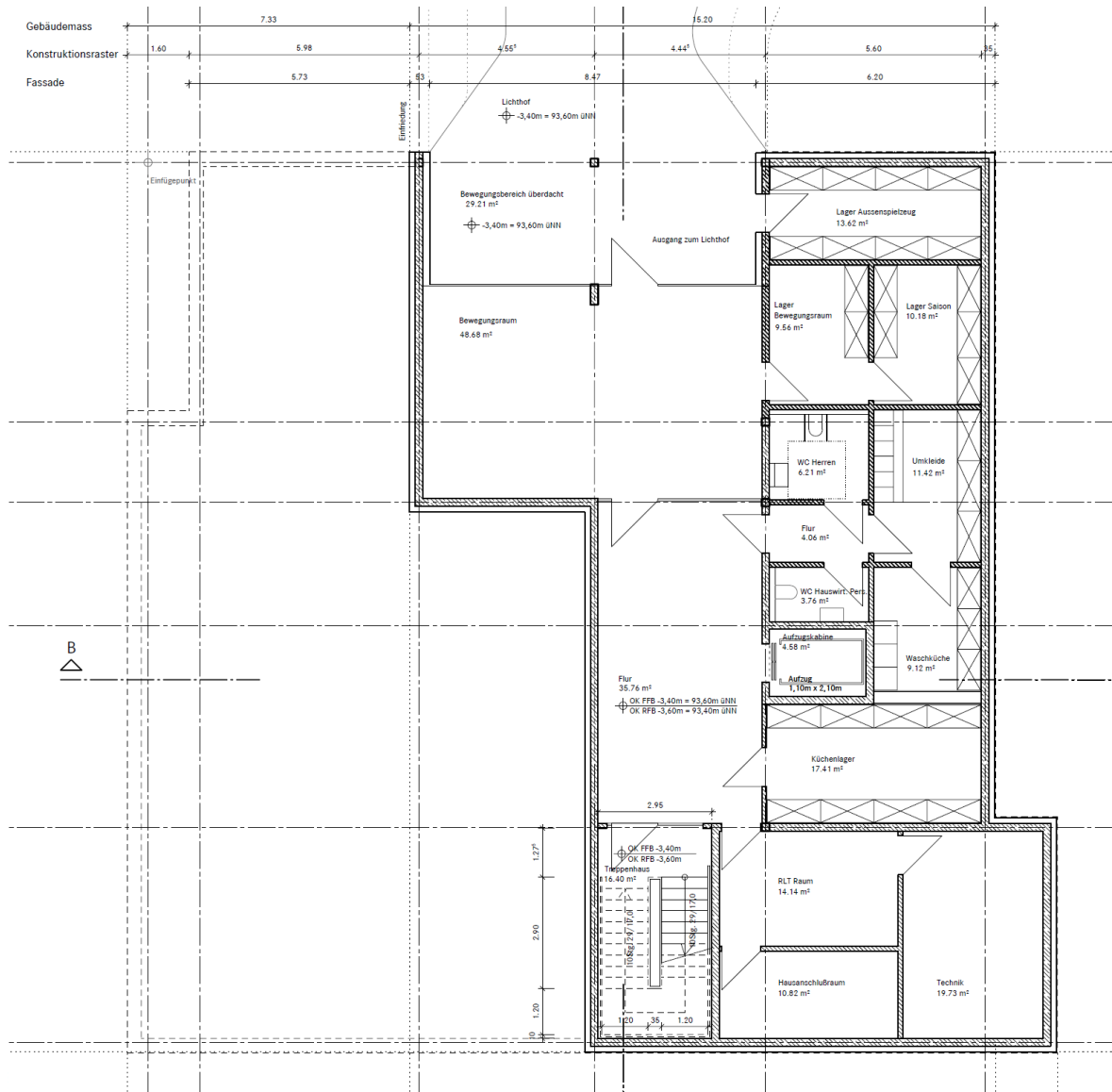
Grundriss EG:



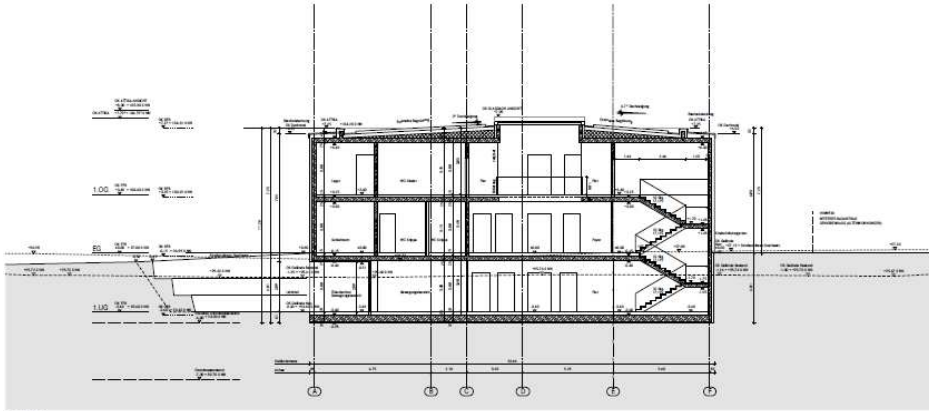
Grundriss OG



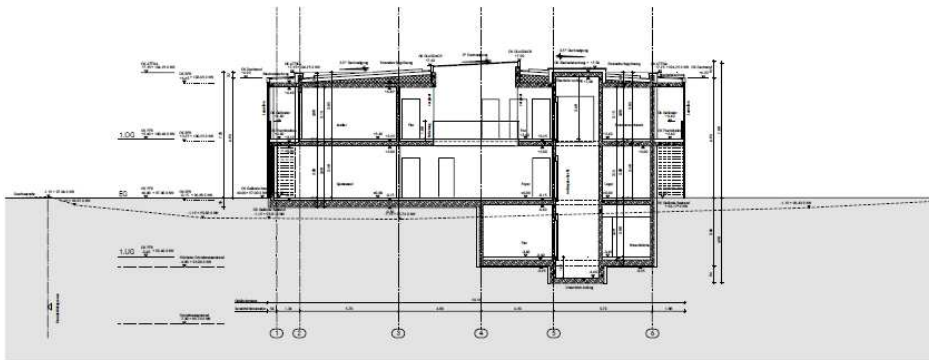
Grundriss Keller:



Schnitte:

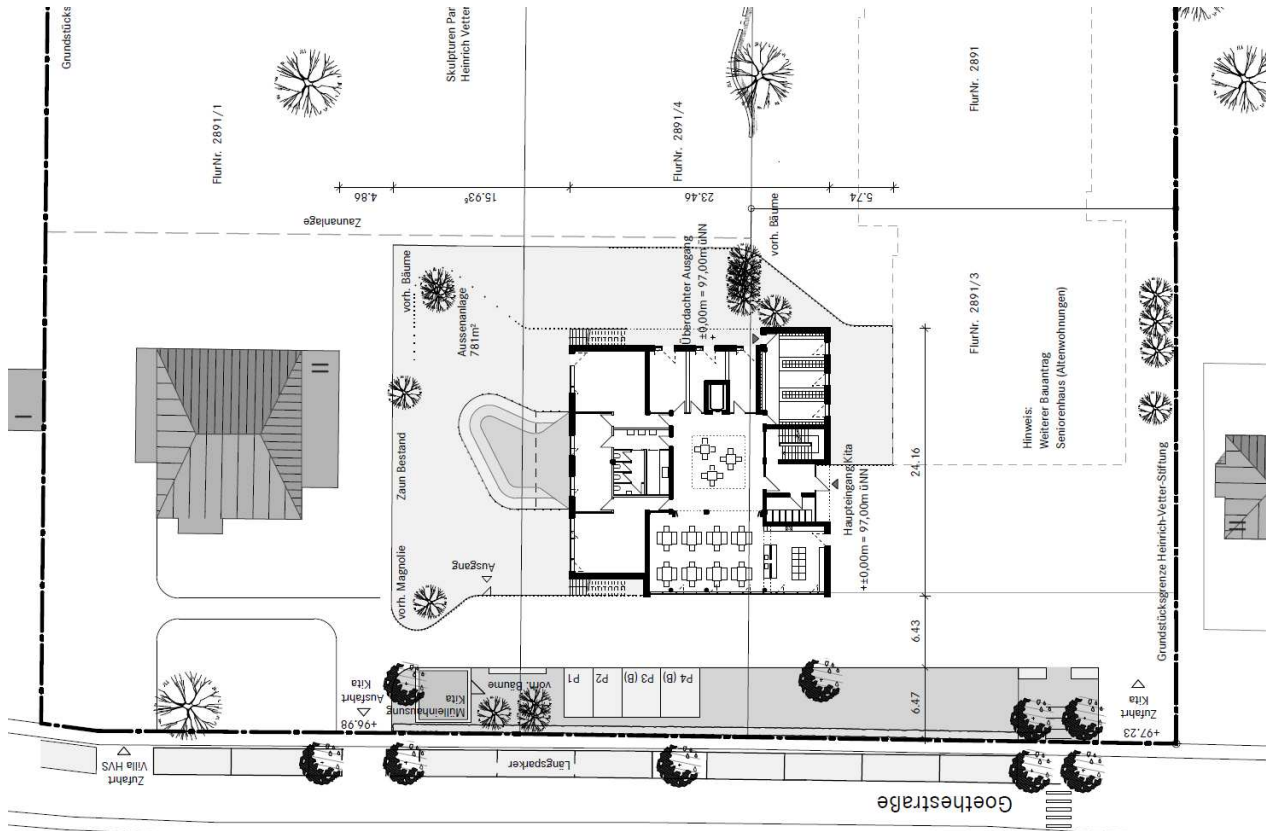


Schnitt A-A



Schnitt B-B

Übersichtslageplan:



Die Angrenzeranhörung war zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht abgeschlossen. Sollten Einwendungen eingehen, die städtebaulich relevant sind, werden diese zur Sitzung nachgereicht.

Aufgrund o.a. Sachverhaltes ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Zu dem Bauantrag wegen Neubau des Kinderhauses „Zauberlehrling“ auf dem Grundstück der Heinrich-Vetter-Stiftung, Flst.Nrn. 2891/3, 2891/4 und 2891/1, Goethestraße, Ilvesheim, wird das Einvernehmen der Gemeinde erteilt. Damit verbunden ist die Zustimmung zu der erforderlichen Befreiung wegen Überschreitung der nördlichen Baugrenze.

Th