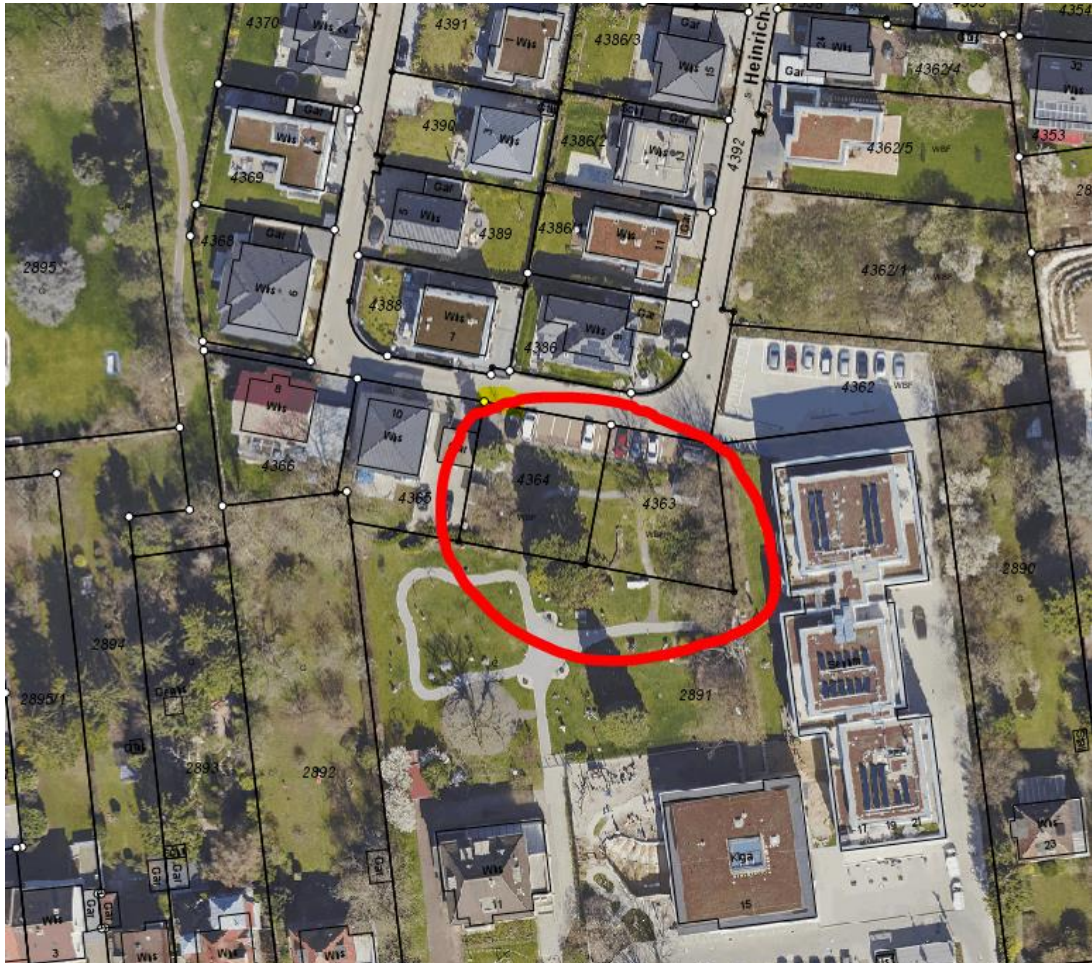


2. **Bauantrag wegen Neubau eines Tageshospiz und seniorengerechter Wohnungen auf den Grundstücken Flst.Nrn. 4363 und 4364, Heinrich-Vetter-Ring 12-14, Ilvesheim. Vorlage gemäß §§ 30,31 i.V.m. 36 BauGB; Beschluss.**

**Sachverhalt:**

Die Heinrich-Vetter-Stiftung beabsichtigt auf den beiden Baugrundstücken Flst.Nrn. 4363 und 4364 im Heinrich-Vetter-Ring den Neubau eines Tageshospizes. Zusätzlich sollen im Ober- sowie im Dachgeschoss seniorengerechte Wohnungen angeboten werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 2008 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mahrgrund II“. Die Beurteilung des Bauvorhabens richtet sich daher nach den entsprechenden Vorgaben des Bebauungsplanes.



In der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem beabsichtigten Vorhaben wurde von Seiten der Stiftung bereits eine Kindertagesstätte (Zauberlehrling), ein Pflegeheim (Regine-Kaufmann-Haus), seniorengeeignete Wohnungen sowie ein Hospiz errichtet.

Auf den noch unbebauten Grundstücken im Heinrich-Vetter-Ring 12-14 beabsichtigt die Stiftung nun die Einrichtung eines Tageshospizes, welches sich barrierefrei im Erdgeschoss befinden soll. Der Zugang zu dieser neuen Einrichtung soll über die zentrale Anmeldung des bestehenden Hospizes erfolgen.

Das Tageshospiz bietet Palliativpatientinnen/-patienten die Möglichkeit, tagsüber außerhalb ihrer gewohnten Umgebung an verschiedenen Aktivitäten teilzuhaben. Es bietet Behandlung, Beratung und Begleitung durch ein multiprofessionelles Team mit Unterstützung durch ehrenamtlich Tätige und stellt eine enorme Entlastung für die Patienten und deren Angehörigen dar.

Die oberen Geschosse sollen wohnbaulich genutzt werden. Hier ist vorgesehen, dass seniorengeeignete Wohnungen entstehen, die aufgrund der Zuschnitte auch als Wohngemeinschaft genutzt werden können. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über den Heinrich-Vetter-Ring über das gemeinsame Treppenhaus mit Aufzug.

Die 2 Bauplätze sollen vereint werden, der neue Grundstückszuschnitt wird an die Grund- und Geschossflächenzahl angepasst.

Aufgrund seiner Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mahrgund II“ sind von Seiten der Gemeinde nur die Abweichungen zu den Festsetzungen zu beurteilen. Hierbei ist auszuführen, dass das örtliche Bauamt bei der Planung eng eingebunden war, so dass ein Entwurf ausgearbeitet wurde, der sich eng an die Vorgaben des Bebauungsplanes gehalten hat. Insofern wird für das Baugesuch auch nur eine Befreiung wegen Überschreitung der maximal zulässigen Wohneinheiten benötigt.

Das Bauvorhaben liegt im WA2, für dieses Quartier sind maximal 2 Wohneinheiten je Grundstück zulässig. Insgesamt sollen aber 4 Wohneinheiten ausgeführt werden. Die Erdgeschossnutzung als Tageshospiz ist in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. (2) Ziffer 3 der Baunutzungsverordnung grundsätzlich zulässig und bedarf daher keiner gesonderten Betrachtung. Um eine zweckmäßige und daher auch barrierefreie Nutzung der EG-Einheit zu ermöglichen wurden die beiden Einzelgebäude miteinander verbunden. Dieses Verbindungselement dient auch als Zugang zu den oberen Geschossen und beinhaltet einen Aufzug für beide Gebäude. Optisch stellt sich das Gebäude so dar, als wären sie wie im Bebauungsplan vorgesehen 2 Baukörper. Durch das Verbindungselement ist das Gebäude baurechtlich aber als eine Gebäudeeinheit zu sehen. Und damit liegt eine Abweichung zum Bebauungsplan vor, da sich die insgesamt 4 Wohneinheiten dann nur auf 1 Gebäude verteilen. Durch den gemeinsam genutzten Aufzug ist aber eine Realteilung nicht sinnvoll, da dadurch wiederum andere Bauvorschriften (insbesondere der Brandschutz) nicht eingehalten würden.

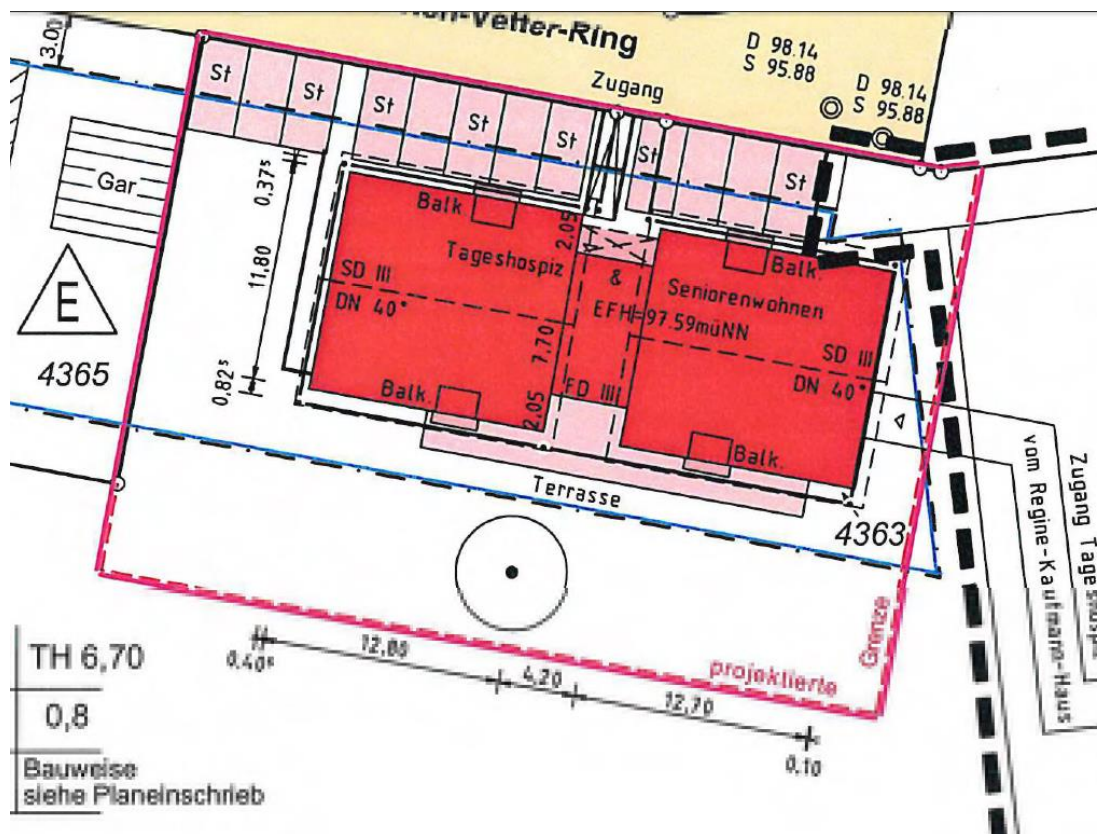
Nach Auffassung der Verwaltung ist die erforderliche Befreiung aber städtebaulich vertretbar. Zum einen entstehen nicht mehr Wohneinheiten als ohnehin auf den beiden Bauplätzen zulässig gewesen wären. Außerdem wurde bei der Planung der Charakter des Baugebietes bzw. dieses Quartiers beibehalten, welches wie aus dem beigefügten Luftbildausschnitt ersichtlich ist, überwiegend mit freistehenden Häusern bebaut ist.

Vergleichbare Befreiungen zugunsten einer Barrierefreiheit wurden im Plangebiet bereits mehrfach erteilt.

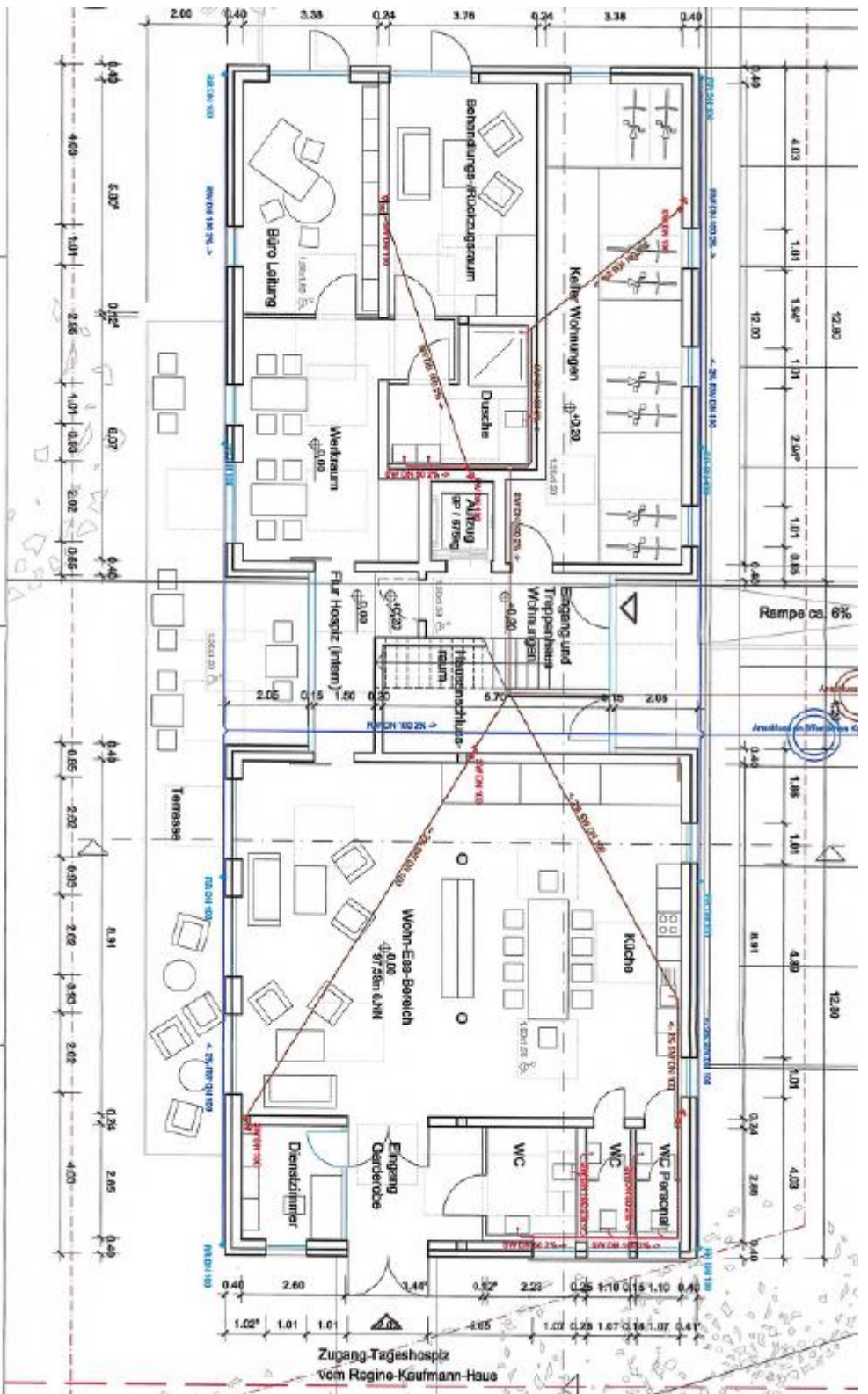
Zur Verdeutlichung des Bauvorhabens sind nachfolgend der Lageplan sowie Planauszüge beigefügt. Das Bauvorhaben grenzt unmittelbar an Flächen der Heinrich-Vetter-Stiftung an.

Die Verwaltung begrüßt ausdrücklich die eingereichte Planung, die gleich mehrere wichtige Zielrichtungen verfolgt. Aufgrund der demographischen Entwicklung ist der Ausbau des Angebots von seniorengerechtem Wohnraum ein wichtiger Aspekt auf dem Wohnungsmarkt. Hierbei sollte ein möglichst vielfältiges und der jeweiligen Lebenssituation angepasstes Angebot ermöglicht werden. In Ilvesheim gibt es schon seniorengerechte Wohnungen in Form von Eigentum, auf Mietbasis und beispielsweise im Bereich der Pflege auch medizintechnisch betreut. Mit der nun vorliegenden Planung kann das Angebot erweitert werden, da die Räumlichkeiten die Bildung von Wohngemeinschaften ermöglicht.

Das ergänzende Angebot zum Hospiz über ein Tageshospiz ist bisher in der Region in derart noch nicht vorhanden und stellt eine Bereicherung für betroffene Familien und Angehörige dar. Insofern besteht an der Realisierung dieses Projektes auch ein öffentliches Interesse.







alten-Stiftung

Architekt

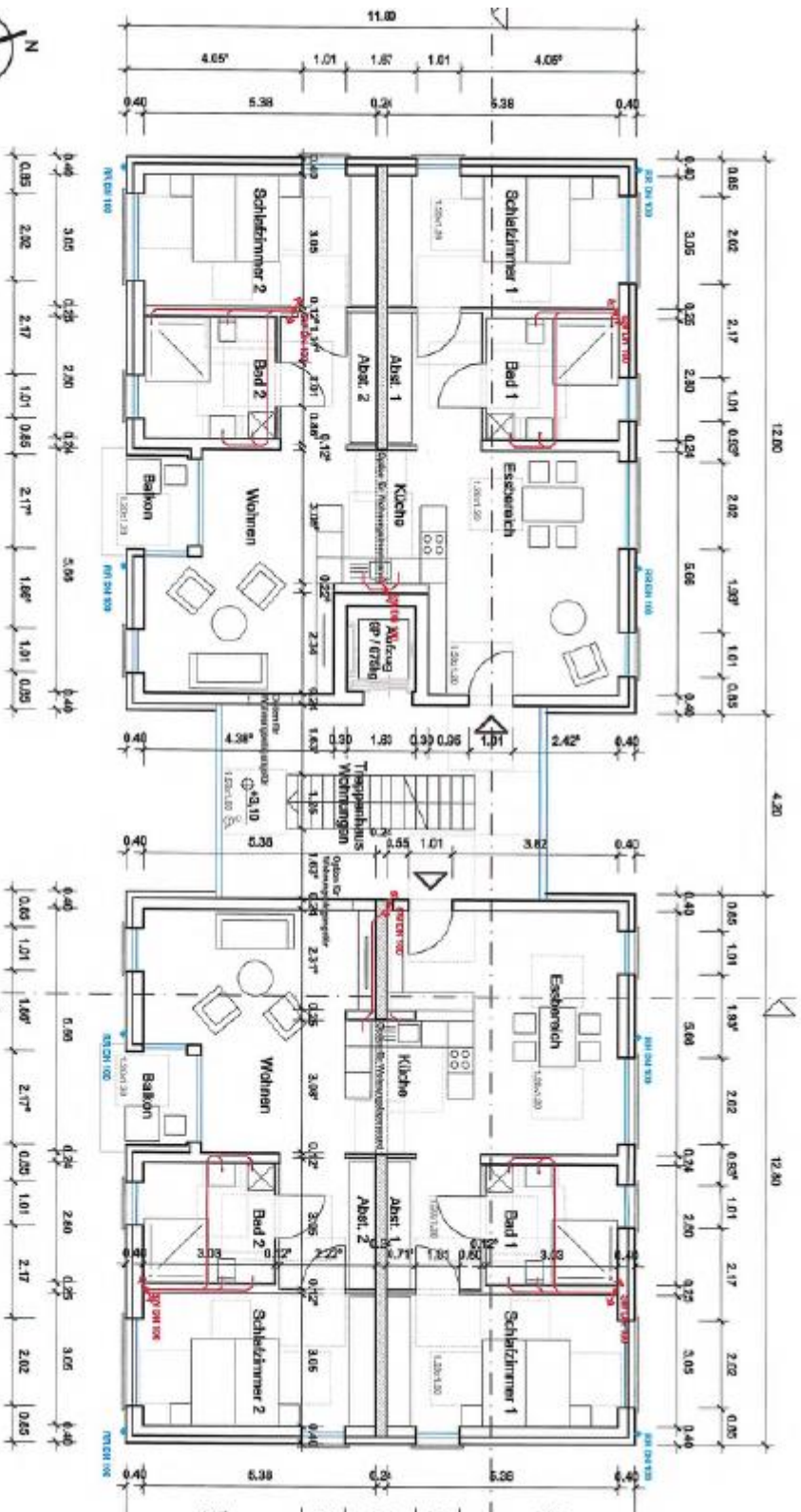
Architekturbüro Hofer

Bauverhaben

Tageshospiz & Seniorenwohnen

Plan

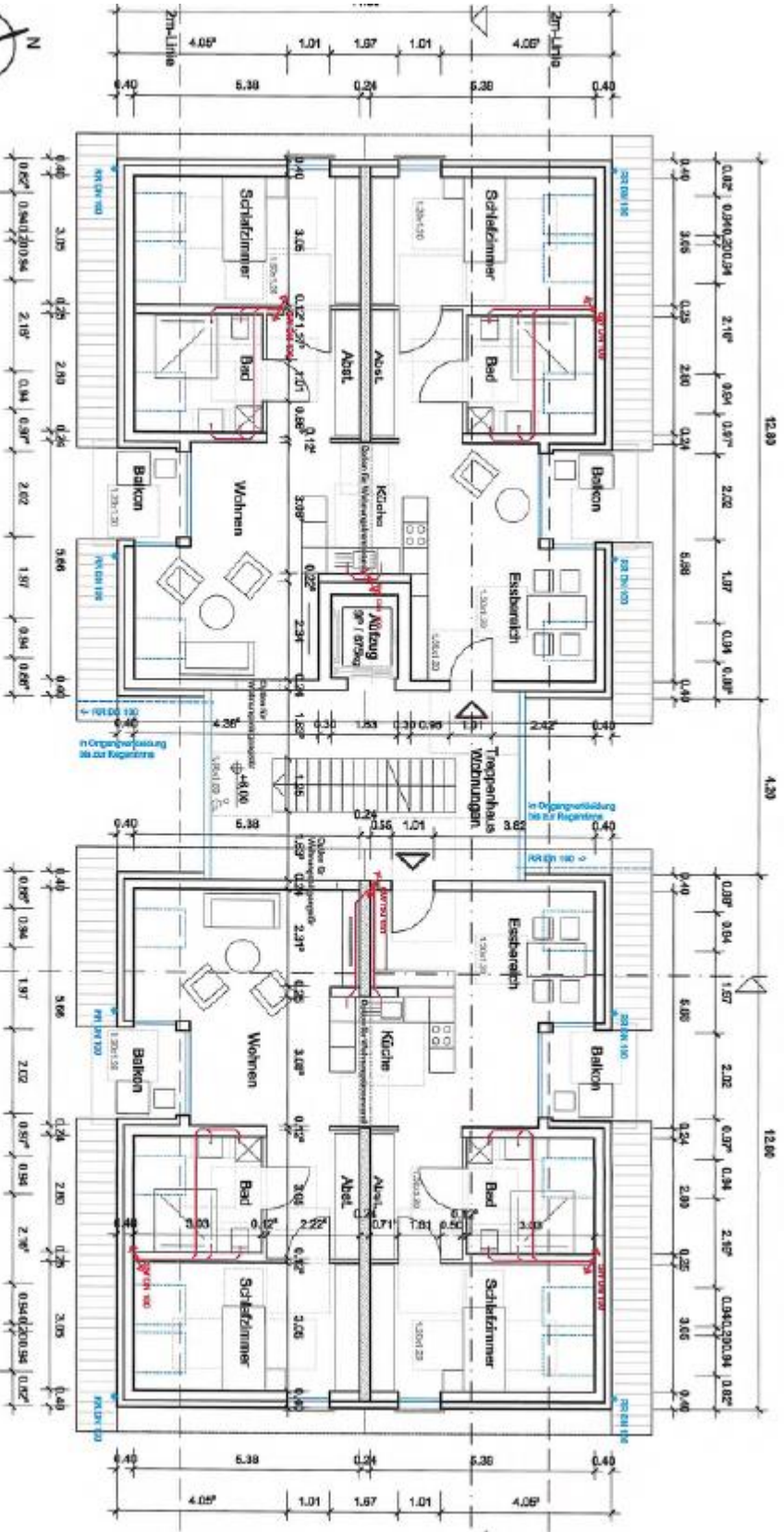
**GRUNDRISS EG**



Wohnung 1: Senioren-WG ca. 116qm

Wohnung 2: Senioren-WG ca. 120qm

1er	Architekt	Bauherrn	Plan
einrich-vetter-stiftung	Architekturbüro Hotel	Tageshospiz & Seniorenwohnen	<b>GRUNDRISS OG</b>



Wohnung 3: Senioren-WG ca. 106qm

Wohnungen 4: Senioren-WG ca. 110qm

Heiter	Architekt	Bauchitekten	Plan
Heinrich-Vetter-Stiftung	Architekturbüro Hofer	Tageshospiz & Seniorenwohnen	<b>GRUNDRISS DG</b>







<p>Bauherr <b>Heinrich-Vetter-Stiftung</b> Gothestraße 11, 68549 Ivelshelm</p>	<p>Architekt <b>Architekturbüro Hofer</b> Panoramastraße 16, 69226 Nußloch DIP.-ING. ALEXANDER HOFFER DIP.-ING. ANTONIO ... 0 1 2m</p>	<p>Bauvorhaben <b>Tageshospiz &amp; Seniorenwohnen</b> Heinrich-Vetter-Ring, 68549 Ivelshelm</p>	<p>Plan <b>ANSICHT PARK</b> <b>M 1:100</b> 21.07.2020</p>
--	--	--	---



<p>Bauherr <b>Heinrich-Vetter-Stiftung</b> Gothestraße 11, 68549 Ivelshelm</p>	<p>Architekt <b>Architekturbüro Hofer</b> Panoramastraße 16, 69226 Nußloch DIP.-ING. ALEXANDER HOFFER DIP.-ING. ANTONIO ... 0 1 2m</p>	<p>Bauvorhaben <b>Tageshospiz &amp; Seniorenwohnen</b> Heinrich-Vetter-Ring, 68549 Ivelshelm</p>	<p>Plan <b>ANSICHT STRASSE</b> <b>M 1:100</b></p>
--	--	--	---

Aufgrund des o.a. Sachverhaltes ergeht der folgende

**Beschlussvorschlag:**

Zu dem Bauantrag wegen Neubau eines Tageshospiz und seniorengerechter Wohnungen auf den Grundstücken Flst.Nrn. 4363 und 4364, Heinrich-Vetter-Ring 12-14, Ilvesheim wird das Einvernehmen der Gemeinde erteilt. Damit verbunden ist die Zustimmung zu der Überschreitung der maximal zulässigen Wohneinheiten für 4 Wohnungen auf dem künftig vereinten Grundstück (derzeit Flst.Nrn. 4363 und 4364).

Th