

## Bebauungsplan MOSCHEE

### Begründung

#### A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (KLEINGARTENPARK RÖMERSTRASSE) gem. § 2 (1) BauGB	06.05.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB	03.06. – 12.07.2014
Offenlegungsbeschluss	27.07.2015
Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	10.08. – 18.09.2015
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	14.12.2015
Genehmigung gem. § 10 (2) durch das Regierungspräsidium Freiburg	
Öffentliche Bekanntmachung	

#### B Begründung

##### 1. ALLGEMEINES

###### 1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Lahr. Es wird durch die Vogesenstraße im (Nord-)Westen, die Römerstraße im (Nord-)Osten und den Rhein-Schuttertal-Radweg im Süden begrenzt. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Das Plangebiet wurde bislang fast vollständig landwirtschaftlich genutzt. Ein Streifen entlang der Römerstraße ist durch dichte Hecken und hohe Bäume geprägt.

###### 1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die türkisch-islamische Gemeinde Lahr war 2011 an die Stadt mit dem Wunsch herangetreten, sie bei der Suche nach einem geeigneten Grundstück für den Neubau einer Moschee mit Kulturzentrum zu unterstützen. Die Kriterien der intensiven Standortsuche waren die Flächengröße, die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen, die Verfügbarkeit sowie die Erschließung. Der Standortwahl sind mehrere Beratungen voraus gegangen. Daraus ging die Entscheidung für das Grundstück an der Vogesenstraße im Gewann „Unteres Brüchle“ hervor.

Zusammen mit den Gewannen „Stegmatten“ und „Mauerfeld“ war das Gewann „Unteres Brüchle“ wichtiger Bestandteil des landschaftsplanerischen Konzepts für die im April 2009 eingereichte Bewerbung um die Landesgartenschau. Ursprünglich sollte dort mit dem Bebauungsplan KLEINGARTENPARK RÖMERSTRASSE der beim landschaftsplanerischen Wettbewerb mit dem 1. Preis ausgezeichnete Entwurf des Büros club L 94 Landschaftsarchitekten aus Köln gesichert werden. Aufgrund des zunächst geringen Interesses der Bevölkerung an einem Garten in diesem Gebiet sowie dem Erfordernis nach Kostenreduzierung für das Gesamtprojekt Landesgartenschau wurde die Anzahl der Gartenparzellen und damit auch der Flächenbedarf deutlich reduziert.

Somit konnte in der zeitlich parallel laufenden Suche nach einem würdigen Standort für eine Moschee mit Kulturzentrum auch das Gewann Unteres Brüchle einbezogen werden. Der im Eigentum der Stadt befindliche Bereich zwischen Vogesenstraße im Westen, Römerstraße im Osten und Rhein-Schuttertal-Radweg im Süden bietet ein ausreichendes und gut erschlossenes Flächenpotenzial und ist in das Siedlungsgefüge integriert.

Für die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für eine Moschee wird ein eigenständiger Bebauungsplan erstellt. Dafür wird der Geltungsbereich für das bisherige Bebauungsplangebiet KLEINGARTENPARK RÖMERSTRASSE unmittelbar nördlich des Radwegs in die Verfahren MOSCHEE und südlich davon in den Bebauungsplan KLEINGARTENPARK geteilt (siehe Anlage).

Mit dem Bebauungsplan MOSCHEE soll die geplante Moschee mit Kulturzentrum planungsrechtlich gesichert werden. Neben dem Gebetsraum für max. 450 Personen sind ein Restaurant (ca. 40 Plätze innen und 20 außen), ein Mehrzweckraum als Teestube, Veranstaltungs-, Konferenz- und Seminarraum, eine Imam-Wohnung und 2 Gästezimmer sowie ein Schulungs- und Jugendraum als weitere Nutzungen vorgesehen.

### 1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist der Bereich des Bebauungsplans MOSCHEE überwiegend als Fläche für Dauerkleingärten dargestellt.

Die vorliegende Planung entwickelt sich somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Daher ist es notwendig, den Flächennutzungsplan im Zuge eines Parallelverfahrens an die jetzt vorgesehene Entwicklung anzupassen. Entsprechend wurde der Beschluss zur 7. Änderung am 29. Juli 2014 vom Gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim gefasst. Die frühzeitige Beteiligung wurde vom 25. August bis einschließlich 26. September 2014 durchgeführt. Die Offenlage wird vorbehaltlich der anstehenden Beratungen in den Gremien im Dezember 2015/Januar 2016 erfolgen.

Der Bebauungsplan ist aufgrund des nicht abgeschlossenen Flächennutzungsplanverfahrens dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorzulegen.

## 2. PLANINHALTE

### 2.1 Art und Maß der (baulichen) Nutzung

Moscheen gehören nach Baunutzungsverordnung zu den Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke. Sie sind somit in Allgemeinen und Besonderen Wohngebieten (WA und WB), in Dorf-, Misch- und Kerngebieten (MD, MI und MK)

allgemein zulässig; in Gewerbe- und Industriegebieten können sie ausnahmsweise zugelassen werden. Sie sind aber auch neben Kirchen, Kapellen, Synagogen und anderen Gebetshäusern sowie Gemeindehäusern und Gemeindezentren Beispiele für Gemeinbedarfseinrichtungen mit der Zweckbestimmung kirchliche Anlage.

Weil der Bebauungsplan MOSCHEE ausschließlich zur planungsrechtlichen Sicherung einer Moschee mit Kulturzentrum dient, wird das künftige Moscheegrundstück als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Moschee mit Kulturzentrum“ festgesetzt. Eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet würde dem Planungserfordernis nicht entsprechen. Außerdem soll auf dem Moscheegrundstück – wie oben (1.2) beschrieben – ein gewisses Nutzungsspektrum ermöglicht werden. Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche ermöglicht, die zulässigen Anlagen bzw. Einrichtungen durch ergänzende textliche Festsetzungen weiter zu präzisieren bzw. zu beschränken. Mit einer Festsetzung als Wohn- oder Mischgebiet wäre dies nicht möglich.

Der von der türkisch-islamischen Gemeinde vorgelegte Entwurf für eine Moschee mit Kulturzentrum wurde bei der Bürgerinformation am 18. Juni 2015 eingehend vorgestellt. Errichtet auf einer Grundfläche von ca. 750 m<sup>2</sup> soll die Kuppel des Gebäudes etwa 16,5 m, das Minarett 30 m hoch werden.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich eng am Bauvorhaben. Das Bauvolumen wird mit den Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche sowie zur maximalen Gebäudehöhe definiert. Aufgrund der im Umfeld bestehenden 18- bzw. 4-geschossigen Wohnbebauung und der davon durch einen Grünstreifen abgesetzten Lage der Moschee fügt sich diese sowohl vom Bauvolumen als auch hinsichtlich der Gebäudehöhe in diesen weit gesteckten Rahmen ein. Das 30 m hohe Minarett bleibt gegenüber den ca. 50 m hohen Hochhäusern der Römerstraße von untergeordneter Bedeutung und stellt somit keine städtebauliche Dominante dar. Die überbaubare Fläche wird mit max. 850 m<sup>2</sup> Grundfläche etwas größer als die der jetzt geplanten Moschee gewählt, damit evtl. später erforderliche kleinere bauliche Ergänzungen möglich sind, ohne dazu den Bebauungsplan zu ändern.

Zur Herstellung der Pkw-Stellplätze, der Zufahrten und Zuwegungen etc. darf das Grundstück zu 80 % überbaut werden. Dieses Maß umfasst auch die Versiegelung durch das Gebäude.

## 2.2 Verkehr

### 2.2.1 Erschließung

Das Gelände ist über die gut ausgebaute Vogesenstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der zu erwartende zusätzliche Pkw-Verkehr ist auf ihr zu bewältigen und auch die daran anschließenden Straßen – B 3 und Schwarzwaldstraße – sind für den überörtlichen Verkehr bzw. als örtliche Sammelstraße ausgebaut. Von der Römerstraße ist das Moscheegrundstück nicht direkt anzufahren. Entsprechend gering wird die zusätzliche Verkehrsbelastung der Römerstraße ausfallen.

Die künftige Moschee wird mit dem ÖPNV sowie mit dem Fahrrad gut zu erreichen sein, da sowohl die Buslinie 102 (Haltestelle Römerstraße) als auch der Rhein-Schuttertal-Radweg unmittelbar daran vorbeiführen. Bahnhof und Busbahnhof sind knapp 600 m entfernt.

### 2.2.2 Ruhender Verkehr

Für die vorgesehenen Nutzungen bzw. für die Besucher der Moschee sind rund 100 Stellplätze erforderlich. Auf dem Grundstück können 65 Stellplätze hergestellt werden. Damit wird für die ganz überwiegende Zeit im Jahreslauf ein ausreichendes Angebot geschaffen. Für hohe Festtage mit überdurchschnittlichen Besucherzahlen stehen Parkplätze in ausreichender Zahl (ca. 35) im nahe gelegenen Umfeld (z.B. Kleingartenpark, Seepark) zur Verfügung. Für die rechtliche Sicherung dieser zusätzlichen Stellplätze wird eine Baulast eingetragen. Die genaue Anzahl der notwendigen Stellplätze wird im Baugenehmigungsverfahren ermittelt und festgelegt.

## 2.3 Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. In der Umweltprüfung werden alle umweltrelevanten Belange behandelt. Die Ermittlung des Eingriffsumfanges erfolgt getrennt nach den einzelnen Schutzgütern.

### 2.3.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz des Umweltberichts zeigt auf, dass das Plangebiet nach der Umsetzung der Planung bei den Schutzgütern Biotopstrukturen und Boden eine niedrigere ökologische Wertigkeit aufweisen wird. Sie kann jedoch durch Ausgleichsmaßnahmen im und außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden (vgl. Umweltbericht). Die außerhalb des Plangebietes gelegenen Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Insofern ist die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt.

### 2.3.2 Lärm

Im Hinblick auf den Lärmschutz wurde die Moschee im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sowohl als Emittent (auf die umgebende Wohn- und Gewerbebebauung) als auch als Immissionsort (von Straßen, Schienen-, Gewerbe- und Freizeitlärm) betrachtet.

#### Emissionen

Trotz vom Planungsgebiet, insbesondere vom Besucherparkplatz, ausgehender Emissionen werden an allen maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des Planungsgebietes die Immissionsrichtwerte der maßgeblichen Freizeitlärmrichtlinie eingehalten. (Die Freizeitlärmrichtlinie stellt im Vergleich zur DIN 18005 die strengere Beurteilungsgrundlage dar, da sie die ungünstigste Nachtstunde berücksichtigt sowie in den Ruhezeiten strengere Richtwerte ansetzt.)

#### Immissionen

In der Nacht (22 – 6 Uhr) werden im Plangebiet – verursacht durch den Schienenlärm – nicht nur die Orientierungswerte der DIN 18005, sondern auch die sogenannte Grenze der Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) (nachts) um bis zu 9 dB(A) überschritten. Eine Wohnnutzung ist aus diesem Grund im vorgesehenen Areal nur mit umfangreichen passiven Schallschutzmaßnahmen verträglich. Entsprechend werden für die Außenbauteile des geplanten Gebäudes Schalldämm-Maße festgesetzt bzw. ist deren Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Gewerbe- und Freizeitimmissionen schränken weder die geplanten Nutzungen im Bebauungsplangebiet ein, noch werden die bestehenden Gewerbebetriebe durch die Planung eingeschränkt.

#### Fazit

„Unter Beachtung der Ausführungen zu den passiven Schallschutzmaßnahmen ist der Bau einer Moschee mit Kulturzentrum aus schallschutztechnischer Sicht realisierbar.“

Es wird empfohlen, die schalltechnischen Berechnungen im Zuge des Genehmigungsverfahrens gegebenenfalls zu aktualisieren, da dann ein entsprechender Nachweis erforderlich wird.

### 2.3.3 Artenschutz

Im Plangebiet wurde das Vorkommen der Nachtigall beobachtet. Die Nachtigall gilt als störungstolerant und ist in der Roten Liste Baden-Württemberg nicht als gefährdet aufgeführt und auch nicht auf der Vorwarnliste, aber Baden-Württemberg hat auf Grund ihres hiesigen Verbreitungsschwerpunktes eine besondere Verantwortung für diese Art innerhalb Deutschlands. Da davon auszugehen ist, dass sie auch bei weitgehendem Erhalt des auf einem städtischen Grundstück stehenden Feldgehölzes ihren Brutplatz (im zu rodenden randlichen Brombeergestrüpp und Brennesselsaum) zumindest vorübergehend verliert, wird eine entsprechend ausgerichtete Pflege der öffentlichen Grünfläche festgesetzt (siehe planungsrechtliche Festsetzungen unter 8.1). Nach Abschluss der Bautätigkeit und Neuentwicklung von Bruthabitaten im Unterwuchs kann so eine Wiederbesiedlung des Feldgehölzes durch die Nachtigall erfolgen. Ausweichhabitate für den zeitlich begrenzten Bruthabitatverlust sind im nahen Umfeld vorhanden, so dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten dieser Art im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. (Siehe Umweltbericht Kap. 5.3)

## 2.4 Ver- und Entsorgung

### 2.4.1 Leitungen für die Ver- und Entsorgung

Für die Lage der Hauptver- und -entsorgungsleitungen wird die entsprechende Fläche mit einem Leitungsrecht belastet. Die damit verbundenen Restriktionen dienen der sicheren Funktion dieser Leitungen.

### 2.4.2 Entwässerungssystem

Die Hinweise zum Entwässerungssystem dienen der kontrollierten Abwasserentsorgung sowie dem sinnvollen ökologischen Umgang mit dem anfallenden Regenwasser.

Deshalb sind sämtliche Flächen des Plangebietes im Trennsystem zu entsorgen und ist im Zuge des Regenwassermanagements bei allen Freianlagen und auch bei Gebäuden auf ökologisch sinnvolle Nutzung von Regenwasser, dessen Versickerung, Rückhaltung und Verdunstung zu achten. Eventuell überschüssiges Regenwasser bei Starkregenereignissen kann über den die Vogesenstraße begleitenden Graben zum Regenrückhaltebecken zwischen Bahnlinie, B 36, Vogesenstraße und Hochschule für Polizei abgeleitet werden, wobei dieser Graben zum Teil auch als Versickerungs- und Rückhaltegraben fungiert.

## 2.5 Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet sind Eigentum der Stadt Lahr. Für das Moschee-Grundstück wird ein Erbbaupachtvertrag zwischen Stadt und türkisch-islamischer Gemeinde geschlossen. Darin werden auch vertragliche Regelungen zur Baufertigstellung und zum Ausschluss des Muezzinrufs etc. vereinbart.

## 2.6 Kosten

Für den Neubau des Fußwegs, der insbesondere die Wohngebiete und den Bahnhof mit den neuen Parkanlagen (Kleingarten- und Seepark) verbindet, sowie für die Baumpflanzungen entlang der Vogesenstraße entstehen für die Stadt Kosten in Höhe von 140.000 Euro.

## 2.7 Städtebauliche Daten

Öffentliche Grünflächen:	2.455 m <sup>2</sup>	39 %
Gemeinbedarfsfläche:	3.534 m <sup>2</sup>	56 %
Verkehrsflächen	337 m <sup>2</sup>	5 %
<hr/> Bebauungsplangebiet	<hr/> 6.326 m <sup>2</sup>	<hr/> 100 %



Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin