



<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b> VO/2021/4321-62	
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt: FB 6A Baurecht, Zentrale Vergabe- und Beschaffungsstelle	Aktenzeichen: 820/18 Datum: 27.05.2021 Referent: Thomas Beese	
<b>Temporäre Nutzungsänderung von Büroflächen (Erdgeschoss) in Moschee (befristet bis 31.12.2023) Bamberg, Ottostraße 11 und Schützenstraße 23</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
09.06.2021	Bau- und Werksenat	Entscheidung

## I. Sitzungsvortrag:

### Kurzbeschreibung:

Das Bürogeschoss im Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes soll zu einem Islamischen Kulturzentrum für religiöse und nichtreligiöse Veranstaltungen (Moschee) umgenutzt und teilweise umgebaut werden.

Die Nutzung soll für 5 Jahre befristet erfolgen. Die beantragte Nutzung soll nicht die bisherige genehmigte Nutzung „Büro“ beseitigen. Vielmehr will die Antragstellerin sich die Option offenhalten, diese Nutzung nach Ablauf der befristeten Nutzung aufleben zu lassen. Zudem wird nach wie vor die Nutzung „Beherbergungsbetrieb“ angestrebt. Hier ist ein Verfahren beim Verwaltungsgerichtshof (VGH) anhängig.

Im Einzelnen sind folgende Räumlichkeiten geplant:

Gebetsraum und Vortragsraum Männer

Gebetsraum und Vortragsraum Frauen

Räume für Einzelunterricht, getrennt nach Männern und Frauen

Räume für Kleingruppen Arabisch-Unterricht, getrennt nach Männern und Frauen

Büroräume und Verwaltungsräume

Technikräume

Sanitärräume

*Größe des Bauvorhabens:*

Fläche: ca. 1344,00 m<sup>2</sup>

*Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO*

bereits ausgeführt:  ja  nein

Antragseingang: 09.05.2018

vollständig:

## Planungsrechtliche Beurteilung - BauGB

Zulässigkeit nach § 30 BauGB,  
Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 124 F, der als besondere Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Regelzulässig sind insbesondere Anlagen für kirchliche Zwecke (wie auch Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke). Zur ausführlichen Würdigung siehe unten.

## Bauordnungsrechtliche Beurteilung - BayBO:

Nachbarzustimmung:  ja:  nein:  öffentliche Bekanntmachung

Kfz-Stellplätze: *Nachweis muss nach Prüfung geändert werden*  
erforderlich: / anrechenbar: / nachzuweisen: /  
gemäß Stellplatzsatzung (Beschränkungszone) sind abzulösen:  
Nachweis auf Baugrundstück:  
Ablösung der Stellplatzpflicht:

Fahrradabstellplätze: *Nachweis muss nach Prüfung geändert werden*  
erforderlich: / anrechenbar: / nachzuweisen: /  
Nachweis auf Baugrundstück:  
Ablösung der Stellplatzpflicht:

*Kinderspielplatz:*  
 nachgewiesen  nicht erforderlich  abzulösen

*Barrierefreiheit:*  nicht erforderlich  nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja   nein

## Ausführliche rechtliche Würdigung

Das Vorhaben auf dem Grundstück der Fl.Nr. 3111 der Gemarkung Bamberg liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 F. Als Gebietscharakter ist ein allgemeines Wohngebiet (vgl. § 4 BauNVO) ausgewiesen. Regelzulässig sind insbesondere Anlagen für kirchliche Zwecke (wie auch Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke). Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der jeweiligen Fassung, einzuhalten. Die Beurteilungspegel der von der beantragten Nutzungsänderung des Erdgeschosses des Gebäudes ausgehenden Geräusche dürfen zusammen mit dem Lärmbeitrag der vorhandenen Anlagenteile einschließlich des Fahrverkehrs festgesetzte Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. Dabei ist insbesondere von zentraler Bedeutung, dass das von der Antragstellerin vorgelegte Lärmgutachten unter anderem davon ausgeht, dass „das 1. OG des Gebäudes während der Mietzeit (im EG) ungenutzt verbleibt“. Antragsgegenständlich ist folglich auch die Zusicherung und Sicherstellung der Nichtnutzung des ersten Obergeschosses für die Dauer der Nutzungsausübung.

Schon alleine von der beabsichtigten Nutzungsänderung gehen Belästigungen und Störungen aus, die sowohl im hier vorliegenden allgemeinen Wohngebiet (WA) selbst, als auch in der Umgebung unzumutbar sind und selbst mit Auflagen nicht zu bewältigen sind und damit im Ergebnis zu einer Gebietsunverträglichkeit führen. Demnach kann gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Bereich eines allgemeinen Wohngebiets bereits eine Unzulässigkeit vorliegen, wenn ein Vorhaben nach seiner Zweckbestimmung oder in einzelnen Auswirkungen der Eigenart des Baugebiets widersprechen würde. Dabei ist u.a. von Bedeutung, inwieweit das WA vorbelastet ist. Im hier gegebenen Haingebiet ist die Vorbelastung sehr gering. Deshalb ist hier vorliegend in einem sehr störungsempfindlichen WA ein Widerspruch gegeben, denn der Einzugsbereich der Moschee (im Gegensatz zu den in dem Wohngebiet zulässigen vorhandenen Kirchen) würde nicht nur den Stadtteil, sondern die gesamte Stadt bzw. sogar einen überörtlichen Bereich umfassen.

Weil es in einem sehr großen Einzugsgebiet rund um Bamberg überhaupt gar keine weitere arabisch-islamische Moschee gibt, ergibt sich eine eindeutig überörtliche Bedeutung mit den entsprechenden verkehrlichen Konsequenzen.

Bei einer ausschließlichen Stadtteilversorgung kann noch davon ausgegangen werden, dass viele Besucher/innen zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV kommen. Im hier zu beurteilenden Vorhaben ist dies jedoch ganz anders zu erwarten. Da sich in einem großen regionalen Einzugsgebiet keine weitere arabisch-islamische Moschee befindet, würden viele Besucher/innen mit dem Pkw anfahren, weshalb dadurch die Belastung der Bewohner der engeren Umgebung durch Park- und Parksuchverkehr ungeachtet des formalen Stellplatznachweises zu bestimmten Zeiten sehr hoch wäre. Bei den Straßen um das Bauvorhaben handelt es sich um ruhige Wohnstraßen praktisch ohne Vorbelastung. Dieses Problem bestünde aufgrund der regelmäßigen Nutzung mit einem größeren Teilnehmerkreis auch regelmäßig, so dass hier eben nicht nur von „einigen Tagen im Jahr, welche die Bewohner zu ertragen hätten“ gesprochen werden kann. Die monatelang zu Nachtzeiten gelegenen Gebetsstunden würden dieses Problem noch verschärfen, denn diese Gebete zur Nachtzeit sind im Islam vorgeschrieben (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 07.12.2009 – 1 LA 255/08 in einem sehr vergleichbaren Fall). Diese Beurteilung diskriminiert keinesfalls den muslimischen Glauben, an dieser Stelle wäre auch keine überregional bedeutende christliche Kirche erlaubt, sondern nur eine normale Gemeindekirche. Das Vorhaben kann daher aus planungsrechtlicher Sicht nicht befürwortet werden.

Es ist sogar von einem Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme gem. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO auszugehen, weil von der Nutzung Störungen ausgehen würden, die im konkreten Baugebiet unzumutbar sind (vgl. BVerwG in ständiger Rechtsprechung, z.B. Urteil vom 23.09.99, Az. 4 C 6.98).

Aufgrund der genannten Gründe ist das beantragte Bauvorhaben auf dem Grundstück Ottostraße 13, Fl.Nr. 3111 der Gemarkung Bamberg, **planungsrechtlich unzulässig** und im Ergebnis der Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung zur Nutzungsänderung damit **abzulehnen**.

#### Denkmalpflegerische Beurteilung - BayDSchG:

Stadtdenkmal:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	
Einzeldenkmal:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Zustimmung der örtl. Denkmalpflege:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich
BLfD:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich

## II. Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werkssenat nimmt den Sachstandsbericht der Verwaltung zur Kenntnis und lehnt den Bauantrag ab.

## III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

x	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

**Anlage/n: (Die Anlagen sind aus Datenschutzgründen für die Öffentlichkeit nicht sichtbar)**

**Verteiler:**