

Bauantrag B-2020-98 zum Neubau/Erweiterung eines islamischen Gemeindezentrums in der Ottostraße 18 durch die Europäische Moscheebau- und Unterstützungsgemeinschaft e.V.

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	12	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	18.06.2020	Stadt Landshut, den	25.05.2020
Sitzungsnummer:	2	Ersteller:	Jahn, Stefan

Vormerkung:

Erläuterung des Bauantrages:

Das bestehende Gemeindezentrum (mit Gebetsräumen) im o.g. Anwesen ist für die Belange des Vereins zu klein geworden und wird deshalb, auch in Bezug des Baurechts gem. des Bauungsplans Nr. 61/2a erweitert. Das bestehende Gebäude wird bis auf den Keller (KG bleibt Bestand und wird saniert) in 2 Abschnitten abgebrochen, darüber wird das Gemeindezentrum erweitert (Neubau). Eine spätere Aufstockung um 2 Geschosse ist in der Zukunft evtl. vorgesehen. Die PKW- und Fahrradstellplätze werden auf dem Freigelände erstellt.

Der Neu-/Erweiterungsbau des Gemeindezentrums wird mit Gebetsräumen, Schulungs- und Aufenthaltsräumen nebst Küche und Nebenräumen sowie einer Wohnung für den Imam errichtet. Das freistehende Gebäude befindet sich im Gewerbegebiet. Die Zu- und Abfahrt erfolgt wie bisher über die Ottostraße und den Auerweg.

GR = 578,04 m² / GRZ = 0,79 (mit Verkehrs- und Parkflächen) GF = 1.376,14 m² / GFZ = 1,21 max. Länge 29,34 m, Breite 29,63 m.

Das Vorhaben wird in Massivbauweise in Stahlbeton und Mauerwerk ausgeführt. Die oberste Geschossdecke wird als Flachdach, extensiv begrünt ausgebildet und mit einer Kuppel (Metalldeckung) gekrönt.

Es werden zwei Gebetsräume (Herren und Damen) im EG und OG des südlichen Gebäudeflügels errichtet, die in Wechselnutzung zu den Aufenthaltsräumen für Damen, Herren und Jugendliche, sowie Schulungsräumen stehen. Aus religiösen Gründen ist eine gleichzeitige Nutzung von Gebetsräumen und o.g. Aufenthaltsräumen nicht möglich. Ferner werden zwei Büros (zur Eigenverwaltung der Mitglieder) sowie ein Bücherbüro mit Archiv erstellt. Weiterhin wird im OG (Nordflügel) eine Wohnung für den Imam eingerichtet.

Die Aufenthaltsräume für Damen und Herren sind für die Mitglieder des Vereins und dienen dem Aufenthalt zwischen den Gebeten, sowie informelle Treffen der Mitglieder. Sie werden einfach möbliert, mit Tischen und Stühlen ausgestattet.

Die Gebetsräume sind getrennt nach Damen (mit Kinderaufenthalt) und Herren. Diese sind ausschließlich für die täglichen Freitags- und Festgebete vorgesehen. Sie werden nicht möbliert, außer dem Minbar (‘Kanzel’) und dem Kursi (‘Leseput für den Koran’). Die Gläubigen bereiten ihre Gebetsteppiche aus, immer in Richtung Mekka). Musikalische Darbietungen oder geräuschintensive Veranstaltungen werden in den Gebetsräumen nicht abgehalten. Die Öffnungszeiten orientieren sich an die sonnenstandsabhängigen Gebetszeiten.

Die Fläche der Versammlungsräume beträgt 247 m². Die Anzahl der Besucherplätze beträgt 188 (Aufenthalt) und 118 (Gebetsräume) in Wechselnutzung.

Bauplanungs- und planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens:

- Das beantragte Vorhaben liegt im seit 04.06.2009 rechtskräftigen Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 04-61/2a „Zwischen Ottostraße und Benzstraße“.
 - Bei dem Vorhaben handelt es sich um Gebäudeklasse 5, ein Sonderbau liegt vor.
 - Der bauliche Brandschutznachweis wird antragsgemäß vom Prüfsachverständigen bescheinigt (der Brandschutznachweis liegt vor, die erforderliche Brandschutzbescheinigung 1 wird vom Prüfsachverständigen nachgereicht).
 - Die Nachbarbeteiligung zum Vorhaben wurde antragsgemäß durchgeführt. Die Nachbarunterschriften wurden nicht erteilt.
 - Die Besucher- und Benutzerbereiche werden barrierefrei ausgeführt.
 - Für das Vorhaben sind 27 Pkw-Abstellplätze und 19 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.
 - Das Bauvorhaben liegt in einem Gewerbegebiet. Hier kann bei den Abstandsflächen H/4 angesetzt werden. Die Abstandsflächen wurden überprüft und sind eingehalten.
 - Es wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 04-61/2a beantragt.
Der Bebauungsplan setzt für Dachformen unter Punkt 4.1 Folgendes fest:
Die Dachausbildung der Gebäude kann als Flach-, Sattel- oder Pultdach erfolgen.
 - Die Befreiung wird wie folgt begründet:
Hiermit bitten wir um Befreiung und Genehmigung des geplanten Kuppeldachs zu o.g. Bebauungsplan.
 - Die Gesamtplanung des Baukörpers fügt sich in die Bebauung der Umgebung ein und entspricht den Anforderungen o.g. Bebauungsplans.
 - Das Kuppeldach ist in der geplanten Dachlandschaft untergeordnet.
 - In der näheren Umgebung befindet sich ein vergleichbarer Baukörper (AKDB).Wir bitten daher um Genehmigung des vorgelegten Bauantrags.
- Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eingehalten.
- Der Fachstellenumlauf ist noch nicht abgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Vortrag des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Dem Vorhaben wird in der vorliegenden Form zugestimmt.
3. Eine Befreiung hinsichtlich der abweichenden Dachform (Kuppeldach) wird in Aussicht gestellt.

Anlagen:

- Anlage 1 – Lageplan (öffentlich)
- Anlage 2 – Plan Freiflächen (nicht-öffentlich)
- Anlage 3 – Plan EG (nicht-öffentlich)
- Anlage 4 – Plan 1. OG (nicht-öffentlich)
- Anlage 5 – Plan Ansichten (nicht-öffentlich)

