

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
1	Netze Mittelbaden 22.12.2015	Auf die Stellungnahme vom 12.08.2014 wird verwiesen: Die Stellungnahmen aus den laufenden Bebauungsplanverfahren sind zu beachten.	Die in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden, sofern sie auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplans relevant sind, berücksichtigt.	Kenntnisnahme
2	Landesamt für Denkmalpflege 22.12.2015	Auf die Belange der archäologischen Denkmalpflege im Bereich „Bürgerpark“ wird im Plan hingewiesen.	Das archäologische Grabungsschutzgebiet im Bereich „Bürgerpark“ ist in der Plandarstellung gekennzeichnet.	Kenntnisnahme
3	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 08.02.2016	<b>Geotechnik</b> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden. Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z.B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind.	Die ingenieurgeologischen Belange wurden bzw. werden in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren abgearbeitet.	Kenntnisnahme

Die Verwaltung bittet, der vorgeschlagenen Bewertung zuzustimmen.

Stefan Lühr  
Dipl.-Ing.

OZ	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
<p>Bürger 1 27.08.2015 1.1</p>	<p>Gemäß den Vorgaben des Landes Baden-Württemberg, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur, in der Broschüre</p> <p>"Lärmschutz in der kommunalen Planung", ist das Bauvorhaben Kulturzentrum mit Moschee u.a. nicht genehmigungsfähig. Es wird aus der Broschüre zitiert (S. 18 unten), allerdings die Gebietsart Gewerbegebiet durch Gemeinbedarfsfläche ersetzt. Diese Änderung wird durch die Bürgerin / den Bürger vorgenommen, da sich ursprünglich der Quadratmeter-Preis für das "Moscheegrundstück" am qm-Preis in einem Gewerbegebiet orientieren sollte und auf dem Grundstück auch tatsächlich ein Gewerbe (Restaurant im Erdgeschoss und Beherbergung im 1. OG) betrieben werden soll:</p> <p>"Bei der Erschließung einer Gemeinbedarfsfläche muss darauf geachtet werden, dass Wohngebiete vom ausgelösten Verkehr nicht beeinträchtigt werden. Bereiche für die Lkw-gebundene Andienung sowie für Transport und Umschlag von Gütern sind genauso wie Stellplätze, Parkieranlagen und Parkhäuser gegenüber lärmempfindlicher Nachbarschaft sorgfältig abzuschirmen."</p> <p>Auch die im obenstehenden Zitat erwähnte Lkw-gebundene Andienung wird es am Moscheegrundstück geben. Schließlich müssen Lebensmittel und Getränke in großer Menge angeliefert werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es aber einige hundert lärmempfindliche Nachbarn gibt und dies bekannt ist.</p> <p>Es wird die Meinung vertreten, dass das Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig ist, da die nachbarschaftlichen Hochhäuser (besonders Römerstr. 1, das mit 16 Stockwerken nur ca. 50 m vom geplanten</p>	<p>Das Plangebiet mit einem Gewerbegebiet gleichzusetzen ist falsch. Weder die Überlegungen zum Kaufpreis noch das Betreiben eines Restaurants würden dies rechtfertigen. So sind laut BauNVO „Schank- und Speisewirtschaften“ in Allgemeinen Wohngebieten, Dorf-, Misch- und Kerngebieten zulässig. Auch die geplante Größenordnung von maximal 40 Sitzplätzen im Innen- und maximal 20 im Außenraum ist eher als relativ klein einzustufen.</p> <p>Das „interpretierte Zitieren“ der Landesbroschüre ist irreführend, weil nahe gelegt wird, dass eine Moschee mit Kulturzentrum einen mit einem Gewerbegebiet vergleichbaren Anlieferverkehr oder Umschlag und Transport von Gütern nach sich zieht. Die Anlieferung von Lebensmitteln wird zwar stattfinden, aber außerhalb des Nachtzeitraums und in einem für die Umgebung verträglichen Maß.</p> <p>Der Parkplatz wurde im Zuge der schalltechnischen Untersuchung geprüft. Ergebnis: Die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie (stellt im Vergleich zur DIN 18005 die strengere Beurteilungsgrundlage dar) werden sowohl tags außer- und innerhalb der Ruhezeiten als auch nachts an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten. Der voraussichtlich geringe Anlieferverkehr, der nicht zwingend per Lkw erfolgen muss, ist im Zuge der Baugenehmigung zu beachten und ggf. zu reglementieren.</p> <p>D.h. die lärmempfindliche Nachbarschaft – und i.S.d. zitierten Broschüre ist damit in diesem Fall das Allgemeine Wohngebiet, für das allgemein anerkannte und nachweisbare Grenz- bzw. Orientierungswerte gelten, gemeint – ist gemäß der schalltechnischen Untersuchung keinen unzumutbaren Störungen durch den Parkplatz ausgesetzt.</p> <p>Die gezogene Schlussfolgerung, das Bauvorhaben sei nicht</p>	<p>Einwand wird zurückgewiesen.</p>

OZ	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
	Moscheegebäude entfernt ist) nicht "sorgfältig" abgeschirmt werden können. Das Ministerium gibt weiter vorne in der Broschüre den Hinweis, dass Bäume und Sträucher keinen Lärmschutz bieten.	genehmigungsfähig, ist somit nicht zutreffend.	
1.2	Es wird angemerkt, dass es auch keinen Sichtschutz für die unteren Stockwerke während der Hälfte des Jahres gibt, wenn die Bäume und Sträucher kein Laub tragen. Für die Bewohner der oberen Stockwerke gibt es nie Sichtschutz sowohl von den Wohnungen aus zur Moschee hin als auch umgekehrt.	Der Abstand von mind. 50 m hat zur Folge, dass eine unmittelbare, detaillierte Einsehbarkeit nicht gegeben sein wird.	Einwand wird zurückgewiesen
1.3	Es wird gebeten auch den Nachsatz auf S. 18 zu beachten, nachdem Schallschutzfenster oder sonstige bauliche Vorkehrungen an Wohngebäuden als Lärminderungsmaßnahme immissionsschutzrechtlich nicht zulässig seien.	Der vom Plangebiet ausgehende Lärm (Emissionen) führt zu keinen erforderlichen Lärminderungsmaßnahmen für die benachbarte Wohnbebauung, auch zu keinen passiven.	
1.4	Aus diesen Gründen ist die 7. Änderung des Flächennutzungsplans, der nach den Ferien in die Offenlage gehen soll, nicht erforderlich. Ebenso wenig muss ein Bebauungsplan erstellt werden, da die geplante Bebauung nicht genehmigungsfähig ist.	Siehe 1.1 Die Gemeinde hat gem. § 1 (3) BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Erfordernis liegt sowohl für den Bebauungs- als auch den Flächennutzungsplan (Parallelverfahren, § 8 (3) BauGB) vor, damit Baurecht für das Vorhaben geschaffen wird.	Einwand wird zurückgewiesen.
1.5	Als Anregung wird vorgebracht, dass das Kulturzentrum mit Moschee weiter südlich zwischen Radweg und B 36-Damm gebaut werden kann und muss. Je weiter das Moscheegrundstück südlich geplant wird (am besten direkt an den Damm der B 36 angrenzend) desto nachbarverträglicher wird das Vorhaben. Der Bauplan für das Gebäude müsste kaum geändert werden. Lediglich das Minarett wäre dann auf der anderen Seite des Gebäudes besser aufgehoben. Das restliche Gelände erhält über den geplanten Rundweg durch den Kleingartenpark einen Zugang von der Vogesenstraße	Gegen den Vorschlag spricht, dass die gemeindliche Planung am vorgeschlagenen Alternativstandort eine Nutzung durch Kleingärten (LGS-Kleingartenpark) vorsieht und der jetzt im Flächennutzungsplanentwurf vorgesehene Standort als verträglich angesehen wird. Die vorgeschlagene Verschiebung ist somit nicht erforderlich und auch nicht mit der gemeindlichen Planung in Einklang zu bringen. Der vorgeschlagene Alternativstandort wäre nicht mehr als Siedlungsarrondierung zu betrachten und auch mit dem beschlossenen (Rahmenplan-)Entwurf für den Kleingartenpark in Einklang zu bringen. Eine Moschee an	Anregung wird zurückgewiesen.

OZ	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
	<p>aus und kann während der LGS umzäunt werden. Der Grundstückszipfel im Norden des Geländes kann dann entweder für Kleingärten oder für Parkplätze genutzt werden. Selbstverständlich ist man gerne bereit, den Vorschlag vor Ort oder im Stadtplanungsamt anhand von Plänen detailliert vorzustellen.</p> <p>Die Anlage von Kleingärten mit Parkplätzen ist nachbarschaftsverträglich. Es gibt ja seit jeher unweit eine Kleingartenanlage westlich des Hochhauses. Lärmbelästigung von dort gibt es nur einmal im Jahr, wenn das jährliche Vereinsfest gefeiert wird. Ab und zu verbrennt ein uneinsichtiger Kleingärtner seine Pflanzenabfälle, was kurzfristig zur Geruchsbelästigung führt. Dies ist aber ein eher seltenes Ereignis.</p> <p>Als Vorteil sowohl für die Anwohner der Römerstr. 1 als auch für die Betreiber des Moscheegebäudes wird gesehen, dass die Gefahr von Nachbarschaftskonflikten gegen Null geht, wenn das Vorhaben ca. 100 m weiter südlich errichtet wird. Dann sind die Parkplätze der Römer- und Vogesenstraße nicht mehr in unmittelbarer Nähe des Eingangs zum Grundstück, denn dann könnten auch die Parkplätze des neuen (türkischen) Eventhauses (ehemaliges MdS-Gebäude in der Vogesenstraße) genutzt werden. Der Betriebslärm des Kulturzentrums und des Restaurants wird dann nur noch von weitem zu hören sein, aber kein unmittelbarer nachbarlicher Störfaktor sein.</p> <p>Die Bäume und Hecken blieben unangetastet von Bauarbeiten und Materiallagerungen. Tiere und Vögel (auch die unter Naturschutz stehenden Nachtigallen) blieben unbehelligt. Ein vogelkundliches Gutachten würde sich erübrigen. Das Schallgutachten und der Umweltbericht müssten auf die neue Situation angepasst werden, aber nicht gänzlich neu erstellt werden.</p>	<p>dieser Stelle würde während des Landesgartenschau-Ausstellungsjahrs 2018 mitten im Ausstellungsbereich liegen. Beides würde zu einer deutlich prominenteren Lage im Stadt- und Gartenschaugefüge führen, was nicht im Sinne der gemeindlichen Planung wäre.</p>	

OZ	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
	<p>Auch könnte das Grundstück eine andere Form erhalten, falls gewünscht. Der Flächennutzungsplan müsste dann für diesen Grundstücksteil geändert werden in eine Gemeinbedarfsfläche und der auf das Vorhaben zugeschnittene Bebauungsplan müsste ebenfalls angepasst werden. Das dürfte insofern keine großen Probleme bereiten, da weder die Änderungen des FNP noch der Bebauungsplan endgültig beschlossen sind. Die Zeitverzögerung bis zur Baugenehmigung wäre m.E. unerheblich für die rechtzeitige Fertigstellung, wohingegen weitere Nachbarstreitigkeiten im Vorfeld den Bau weitaus länger verzögern könnten.</p> <p>Die Türkisch-islamische Gemeinde käme ihrem ursprünglichen Wunsch, sich auf der LGS zu präsentieren noch ein Stück näher und wäre am Stadteingang noch präsenter.</p>		

Die Verwaltung bittet, der vorgeschlagenen Bewertung zuzustimmen.

Stefan Löhr  
Dipl.-Ing.