



öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Bauvoranfrage, Ronsdorfer Straße 145  
– Errichtung eines Ersatzanbaus an die vorhandene Moschee

### Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 2	04.11.2025	Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung der Bauvoranfrage und der erforderlichen Befreiung. Eine Befreiung ist hinsichtlich einer textlichen Festsetzung erforderlich.

### Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 02/016. Dieser setzt unter anderem in der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 fest, dass 20% der Fassadenflächen mit Kletterpflanzen standortgerecht zu begrünen sind.

Das Bauvorhaben wird gemäß § 30 Absatz 3 in Verbindung mit § 34 BauGB beurteilt. Das Vorhaben muss daher den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Darüber hinaus muss es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein. Für die Erteilung der Bauvoranfrage ist eine Befreiung hinsichtlich der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 erforderlich.

Geplant ist der Ersatz eines nicht mehr funktionsfähigen Anbaus an gleicher Stelle für kirchliche, beziehungsweise und kulturelle Zwecke. Ziel ist es durch den Anbau energetischen sowie organisatorischen Anforderungen Rechnung zu tragen. Die Gebetsräume des bestehenden Gebäudes werden mit den oberirdischen

Geschossen des geplanten Gebäudes verbunden. Die Freiflächen sollen im Rahmen der neuen Bebauung reorganisiert werden und Raum für Grünflächen und neue Bepflanzung schaffen.

Der Anbau besteht aus II bis III Geschossen und einem Staffelgeschoss. Die Traufhöhe beträgt dabei 9,12 m und die Firsthöhe 11,06 m. Das Gebäude soll in offener Bauweise errichtet werden.

Aufgrund der Grundstücksfläche von über 1000 m<sup>2</sup> sowie der angrenzend denkmalgeschützten Bebauung Ronsdorfer Straße Ronsdorfer Str. 143 und Langenberger Str. 10 (Fassade), fällt die Genehmigung der Bauvoranfrage in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

### **Begründung:**

Die textliche Festsetzung Nr. 2.3 bezieht sich explizit auf Gewerbehallen. Da das Gebäude keine Gewerbehalle ist, soll auf eine Fassadenbegrünung verzichtet werden. Die Fassaden haben viele Öffnungen, welche eine durchgehende Begrünung schwer umsetzbar machen. Für diese soll in Form von Begrünung an anderer Stelle des Grundstücks Kompensation geschaffen werden.

Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sind im Gewerbegebiet (GE) zulässig. Der Neubau nimmt mit zwei geplanten Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss die Höhe des vorhandenen Gebäudes auf. Die Dachhöhen entsprechen dem Bestandsgebäude. Die Attika überschreitet die Höhe um in etwa 0,30 m.

Entlang der Straßenbegrenzungslinie stehen die Gebäude in der näheren Umgebung auf der Straßenbegrenzungslinie oder davon abgerückt. Der geplante Baukörper greift dies auf und ist direkt auf der Grundstücksgrenze geplant.

In der näheren Umgebung ist sowohl offene, als auch geschlossene Bauweise vorhanden.

Das Bauvorhaben fügt sich daher in die Umgebungsbebauung ein und ist nach Art der Nutzung zulässig.

Die Verwaltung hat daher gegen die Erteilung der Bauvoranfrage keine Bedenken.

### **Nachrichtlich:**

Für das Bauvorhaben müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden. Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

### **Anlagen:**

Katasterauszug  
Luftbild 1-1000  
B-Plan 02-016 Auszug  
Aussenanlagen Lageplan  
Untergeschoss  
Erdgeschoss  
1. Obergeschoss  
2. Obergeschoss  
Straßenansicht und Schnitt  
Hofansicht und Schnitt