

für die Stadt Nassau

AZ:

17 DS 17/ 0116

Sachbearbeiter: Herr Minor

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauangelegenheiten, Liegenschaften und Verkehr	öffentlich	25.08.2025

Beratung über eine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Grauen Turm"**Sachverhalt:**

Geplant ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten in Nassau, Amtsstraße 2, Flur 59, Flurstück 229/1.

Der Antragsteller plant den Rückbau des Bestandsgebäudes und die Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses an gleicher Stelle. Das Gebäude wird gemäß den Vorgaben im Bebauungsplan in geschlossener Bauweise mit 3 Vollgeschossen errichtet. Im Bereich der Hintergasse wird zudem die zulässige Überbauung (ab dem 1. Obergeschoss) zur Grundrisserweiterung genutzt. Abschließend ist ein Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) mit einer Satteldachkonstruktion (DN 30°) vorgesehen. Die Gebäudehöhe orientiert sich an der Umgebungsbebauung, so dass sich eine Firsthöhe von 13,20 m über dem Erdgeschossniveau ergibt.

Es werden insgesamt 8 Wohneinheiten entstehen. 3 Wohneinheiten sind barrierefrei vorgesehen und eine der Einheiten wird zudem uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar. Der Neubau soll mit einer Luft-Wärmepumpe beheizt werden und eine Wärmedämmung gemäß GEG (Gebäudeenergiegesetz) erhalten. Ergänzend ist eine Photovoltaikanlage auf den Dachflächen geplant.

Die geplanten 11 Stellplätze (gem. Stellplatznachweis 10 Stellplätze erforderlich) werden im Erdgeschoss „Parkgeschoss“ nachgewiesen. Dort werden zudem die Abstell- sowie Technikräume untergebracht.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nr. 4 Grauer Turm“ der Stadt Nassau, so dass sich die Zulässigkeit nach § 30

Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Nach einer ersten Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde wurde festgestellt, dass das Vorhaben nicht in Gänze den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans entspricht. Der Architekt bat deshalb um ein Baugespräch bei der Kreisverwaltung, welches am 31.07.2025 durchgeführt wurde (Teilnehmer waren Bauherr und Architekt, Herr Markus Dany, Leiter Referat 60, Kreisverwaltung Herr Horst Klöckner, Leiter Abteilung 6, Kreisverwaltung).

In dem Gespräch wurden Grundsatzfragen zur bauplanungsrechtlichen Bewertung auf der Basis des BPL „Nr. 4 Am Grauen Turm“ der Stadt Nassau angesprochen. Vordergründig ging es dabei um die festgesetzte Baulinie (ab 1. OG) sowie auch die Baugrenze (EG.) zur Hintergasse hin.

Laut v.g. BPL der Stadt Nassau hatte die konkrete Festlegung der Baulinie sowie der Baugrenze das Ziel, die durchgängige Breite der Hintergasse von ca. 6-7m zu erreichen. Ebenso sollte auch die lichte Durchfahrts Höhe damit geregelt werden. Mit der vorliegenden Planung werden genau diese planerischen Grundzüge des BPL deutlich verfehlt. Insofern wurde von den Vertretern der Kreisverwaltung dargelegt, dass eine Befreiung von diesen Festsetzungen nicht zulässig ist.

Gleiches gilt für die Geschossigkeit, da der östliche Grundstücksteil eine zonierte II+D-Bauweise aufweist. Die Planung des Architekten hält diese elementare Vorgabe ebenfalls nicht ein und weist dort mind. schon 3 Vollgeschosse im aufgehenden Mauerwerk auf. Ein Geschossigkeitsnachweis für das DG liegt in der Akte nicht vor (er soll aber gem. Hinweis in der VG-Stellungnahme angeblich am 03.04.2025 nachgereicht worden sein).

Ergebnis des Gesprächs:

1. Dem Bauherrn und dem Architekten wurde eine Kontaktaufnahme mit der VG BEN bzw. Stadt Nassau empfohlen, um dort die Bereitschaft zur erforderlichen Änderung des Bebauungsplanes zu klären. Hier könnte sich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan auf der Basis von § 12 BauGB anbieten. Darin könnten die aktuell entgegenstehenden Festsetzungen geändert werden (Anzahl Vollgeschosse, Baulinie, Baugrenze).

2. Sollte die Stadt Nassau keine Änderung des BPL angehen wollen, so müsste der Bauherr seine Planungsabsichten verändern, um darüber eine genehmigungsfähige Lösung zu finden.

O.a. Punkte wurde im Rahmen eines Behördengesprächs am 11.08.2025 unter Beteiligung von Vertretern der Kreisverwaltung, des Bauherrn und Architekten, sowie Herrn Lothar Hofmann (Vertreter Stadt Nassau) und Herrn Franz-Josef Minor (VGBEN) erörtert.

Der Architekt hat hieraufhin die Planung umgestellt und Varianten entwickelt, die nachstehend erläutert sind:

Variante A

Die Baugrenze und Baulinie wie in den vorliegenden Bauantragsunterlagen des Architekturbüros, würden durch eine bauvorhabenbezogene B-Plan-Änderung genehmigt werden.

Dies würde bedeuten, dass das UG sich an der festgesetzten Baulinie orientiert; die oberen Geschosse, wie bereits im Bestand, bis zur Grundstücksgrenze reichen.

Im Ordnungsbereich 2 (Vorgabe II Vollgeschosse +D) würde eine gemäß Ordnungsbereich 1, 3 geschossige Bebauung möglich.

Variante B

Das neu zu errichtende Gebäude orientiert sich, wie bereits im Bestand, an der Grundstücksgrenze; die Hintergasse bleibt in ihrer jetzigen Breite bestehen.

Im Ordnungsbereich 1 und 2 ist die 3-geschossige Bebauung gemäß B-Plan möglich.

Bei dieser Variante könnte in Richtung Amtsstraße erdgeschossig eine weitere Wohnung entstehen und die Fassade zur Amtsstraße könnte bzgl. der durch die PKW-Stellplätze erforderliche Stützenlösung architektonisch verändert werden.

Durch den Raumgewinn im EG in Richtung Hintergasse könnten evtl. im Gebäude weitere PKW-Stellplätze angeordnet werden. (ggf. könnten auch PKW s der gleichen WE hintereinander angeordnet werden.

Die Hintergasse behält ihre Breite.

Somit wäre das von der Stadt Nassau angezeigte Bedenken, bzgl. der einzusehenden Parkflächen direkt minimiert

Entsprechend verschiedene Ordnungsbereiche bzgl. der Geschosshöhe dürften keinerlei Auswirkung haben, da die Mehrzahl der Umgebungsbauten auch mind. 3 Geschosse umfassen

Variante C:

Bei weiteren benötigten Stellplätzen oder einer nicht anpassbaren Änderung des B-Plans müsste über eine Parkplatzablöse mit der Stadt Nassau gesprochen werden.

Der Bauherr würde hier zum ursprünglichen Plan-Entwurf noch mehr geplante Fläche verlieren.

Die aktuellen B-Planfestsetzungen wirken sich auf den Grundstückseigentümer dahingehend aus, dass er ca. 1/3 seiner Grundstücksfläche verlieren würde.

Bei „positiv“ Rückmeldung der o.g. Entwürfe wäre ein Planungsbüro aus Nörtershausen bereits durch Vorschläge avisiert. Ein städtebaulicher Vertrag mit dem Bauherrn würde dann geschlossen werden.

Eine vorgezogene Planreife des Bauantrags wäre bei o.g. Vorgehen seitens der Kreisverwaltung denkbar, um im Nachgang keine Zeit zu verlieren.

Abrissarbeiten könnten nach Prüfung des Denkmalschutzes schon zeitnah und ohne Baugenehmigung beginnen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss ist damit einverstanden, dass durch die Stadt Nassau der Bebauungsplan Nr. 4 „Am Grauen Turm“ geändert wird.

Es ist ein städtebaulicher Vertrag für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schließen. Der Stadt Nassau dürfen keine Kosten entstehen.

Über eventuelle abzulösende Stellplätze ist gesondert zu entscheiden.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister