

für die Stadt Nassau

AZ: 3 / 610-11 / 17

17 DS 17/ 0116/1

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauangelegenheiten, Liegenschaften und Verkehr	öffentlich	03.11.2025
Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Nassau	öffentlich	24.11.2025
Stadtrat Nassau	öffentlich	15.12.2025

Beratung über eine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 4 - Am Grauen Turm"Hinweis:

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschlussgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschlussgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf die Vorlage 17 DS 17/ 0116 vom 19.08.2025, vorbereitet für die Beratungen in der Sitzung des Ausschusses für Bauangelegenheiten, Liegenschaften und Verkehr am 25.08.2025 und des Stadtrates der Stadt Nassau am 08.09.2025.

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 (8 Wohneinheiten) an gleicher Stelle. Zur optimalen Wohnraumnutzung soll der geplante Neubau – *entgegen der Festsetzungen im Bebauungsplan „Nr. 4 - Am Grauen Turm“ der Stadt Nassau* – im Bereich der „Hintergasse“ von der Grundstücksgrenze (Ecke Amtsstraße / Hintergasse) senkrecht bis zur hinteren Grundstücksgrenze errichtet werden (*Überschreitung der Baugrenze / Baulinie*). Zudem soll der rückwärtige Gebäudebereich ebenfalls mit 3 Vollgeschossen erstellt werden (*zul. zwei Vollgeschosse*). Abschließend ist ein Staffelgeschoss (*kein Vollgeschoss*) mit Satteldachkonstruktion vorgesehen. Die Gebäudehöhe soll sich an der Umgebungsbebauung orientieren, so dass sich eine Firsthöhe von ca. 13,20 m über dem Erdgeschossniveau ergibt.

Da von Seiten der Bauaufsichtsbehörde (KV) keine Ausnahme / Befreiung nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das geplante Vorhaben in Aussicht gestellt werden kann, beantragt der Bauherr die Änderung des Bebauungsplanes bezüglich der entgegenstehenden Festsetzungen (*vorhabenbezogener Bebauungsplan*) und sagt

hierzu ergänzend eine Überarbeitung der Planung im Einvernehmen mit der Stadt Nassau zu.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nr. 4 - Am Grauen 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 § 12 BauGB kann die Stadt Nassau durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen. Die Stadt Nassau hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Nassau stimmt dem Änderungsverfahren des Bebauungsplans „Nr. 4 - Am Grauen Turm“ nach § 12 BauGB in Verbindung mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages wie folgt zu:

- a) Aufhebung / Änderung der bestehenden Baugrenze / Baulinie im Bereich der „Hintergasse“**
- b) Sicherstellung einer Mindestbreite der „Hintergasse“ von min. 3,20 m (gesicherte Zufahrt für Rettungsdienste usw.)**
- c) Übergang der gesamten Fläche der „Hintergasse“ in den Eigentum der Stadt Nassau (zwischen Bestandsbebauung „Amtsstraße 4“ und Neubau „Amtsstraße 2“)**
- d) Änderung der zulässigen Geschossigkeit auf 3 Vollgeschosse plus Dachgeschoss (III + D) im hinteren Bereich der „Hintergasse“**
- e) Abschluss eines städtebaulichen Vertrages i. S. des § 12 BauGB (vollständige Kostenübernahme durch Vorhabenträger)**

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister