

**VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG BAD EMS-NASSAU**  
für die Stadt Nassau  
AZ: 3 / 611-11 / 17  
**17 DS 17/ 0136**  
Sachbearbeiter: Herr Heinz

04.12.2025

## VORLAGE

Gremium	Status	Datum
<b>Stadtrat Nassau</b>	<b>öffentlich</b>	<b>15.12.2025</b>

### **Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Nassau, Emser Straße 22 Aufstockung / Erweiterung Bestandsgebäude**

**Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 20. Januar 2026**

Hinweis:

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Mandatsträger sind verpflichtet, dem Vorsitzenden vor Beginn der Beratungen (gegebenenfalls) bestehende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Die Beratung und Beschlussfassung wird aufgrund des Fristablaufs zum 20. Januar 2026 in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Nassau am 12. Dezember 2025 notwendig (nächste Sitzungsrounde der Stadt Nassau ab 26. Januar 2026).

Vorab wird auf die Vorlagen 17 DS 16/ 0046 sowie 17 DS 16/ 0046/1 aus dem Jahr 2019 und der abschließenden Beratung in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Nassau am 05.11.2019 und dem seinerzeit beschlossene Einvernehmen (siehe Anlage '03/SRNa/19 Auszug TOP 6') bezüglich der Überschreitung der Baugrenze ( $1,63 \times 3,06 \text{ m}$ ) und Traufhöhe (ca.  $0,18 \text{ m}$ ) verwiesen.

Das Baugenehmigungsverfahren (AZ 2020-0005-BAG, KV Rhein-Lahn) konnte aufgrund fehlender Unterlagen jedoch nicht beschieden werden und galt gemäß § 65 Abs. 2 S. 4 LBauO mit Datum vom 12.04.2022 als zurückgenommen (gesetzliche Fiktion).

Bauvoranfrage zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der Aufstockung und Erweiterung eines Bestandsgebäudes in Nassau, Emser Straße 22, Flur 57, Flurstück 102/2. Der Antragsteller plant das Bestandsgebäude um drei weitere Vollgeschosse aufzustocken sowie eine Erweiterung an der westlichen Giebelseite um ca. 5,00 m (Ansicht Süd „Emser Straße“ – linke Gebäudeseite). Ziel der Maßnahme ist die Wohnraumerweiterung auf insgesamt 8 Wohneinheiten. Die neue Gebäudehöhe (Firsthöhe) soll zukünftig bei ca. 8,66 m über dem Straßenniveau (Schlossberg) liegen. Die Traufhöhen liegen bergseitig bei 3,34 m über dem Straßenniveau (Schlossberg) sowie talseitig bei 7,50 m über dem ursprünglichen Geländeniveau an der Gebäudeseite „Emser Straße“ bzw. 10,30 m über dem Niveau des

Untergeschoßfußbodens (gem. zeichnerischer Darstellung) – Anmerkung Bauherr, die beigefügten Planunterlagen (Ansichten) dienen lediglich der schematischen Darstellung und stellen noch keinen konkreten Entwurf dar -

Wie bereits im Bauantrag aus 2019 überschreitet die vergrößerte Gebäudegrundfläche das gemäß Bebauungsplan zulässige Baufenster um eine Fläche von ca. 1,63 m x 3,00 m (Breite x Tiefe) an der südwestlichen Gebäudeecke. Zudem ergeben sich aus der geplanten Aufstockung insgesamt 4 Vollgeschosse (gem. zeichnerischer Darstellung Antragsteller) die jeweils zwei Wohneinheiten aufnehmen sollen (in Summe 8 Wohneinheiten).

Der Bebauungsplan setzt hierzu fest, dass 3 Vollgeschosse sowie insgesamt 3 Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind. Der Bauherr möchte daher klären, ob eine Befreiung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen durch die Stadt Nassau sowie der Bauaufsichtsbehörde in Aussicht gestellt werden kann. Der Antragsteller begründet die Ausnahmen wie folgt,

*Grundsätzlich war das Gebäude vor der Erstellung des Bebauungsplans vorhanden, mit Gewerbe, damals Tankstelle und den Wohnungen. Kein klassisches Einfamilienhaus oder Doppelhaus. Ebenso passt es topographisch nicht in die Auflassungen des Bebauungsplanes „Hanjob“ mit den Berg- und Talseitigen Höhenverhältnissen, da es mehr der Emser Straße zugehörig ist und weniger dem Schlossberg.*

*Der Bebauungsplan sieht ein allgemeines Wohngebiet vor, ausgenommen Gartenbaubetriebe, wie passt hier das Gebäude (Bestand) Emser Straße 22 hinein? Somit wurde das Grundstück in einen Bebauungsplan gesetzt, der dem Bauherrn die Hände bindet.*

*Der Bauherr möchte daher folgendes untersucht haben / vom B-Plan befreit werden:*

*Anzahl der Wohnungen, es sollen max. 8 Wohnungen (sozialer Wohnraum) entstehen, Mehrfamilienhäuser sind ein prägendes Bild entlang der Emser Straße.*

*Gebäudehöhe, hier passen die geplanten Höhen bergseitig zum Verlauf des Urgeländes, Talseitig weichen sie ab, da hier aus dem Bestand heraus der Berg abgetragen wurde. Nimmt man das Urgelände von den Seiten, passen die Höhen überein.*

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hanjob - 3. Änderung“ 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.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Zustimmung zu den angestrebten Abweichungen kann jedoch erteilt werden, da sich das geplante Gebäude aus Sicht der Straße „Schlossberg“ an der Umgebungsbebauung (Nachbargebäude) sowie den Höhenvorgaben des Bebauungsplanes orientiert sowie die Höhenentwicklung aus Sicht der „Emser Straße“ aufgrund der besonderen Situation und Anbindung zur „Emser Straße“ zu betrachten ist und hier die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht

beabsichtigten Härte führen würde. Die abweichende Zahl an Wohneinheiten kann zugunsten des Wohnungsbaus unter Berücksichtigung der daraus resultierenden Erfordernisse an technische sowie bauordnungsrechtliche Baubestimmungen (insbesondere Stellplätze) ebenfalls zugestimmt werden. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) sowie den zu beteiligenden Fachbehörden.

Über die Zulässigkeit eines Vorhabens entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Stadt Nassau. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Stadt Nassau als erteilt, wenn nicht bis zum 20. Januar 2026 widersprochen wird.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Stadt Nassau stellt dem Antragsteller das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB unter Gewährung der angestrebten Abweichungen zu der beantragten Aufstockung und Erweiterung eines Bestandsgebäudes in Nassau, Emser Straße 22, Flur 57, Flurstück 102/2 in Aussicht.**

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister