

für die Stadt Nassau

AZ: 2026-0222-BA

17 DS 17/ 0184

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauangelegenheiten und Verkehr	öffentlich	11.05.2026
Haupt- und Finanzausschuss mit Liegenschaften der Stadt Nassau	öffentlich	18.05.2026
Stadtrat Nassau	öffentlich	08.06.2026

**Bauantrag für ein Vorhaben in Nassau, Amtsstraße 2
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten****Fristablauf gemäß § 36a Abs. 1 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) am: 17. Juli 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:

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 soll in geschlossener Bauweise mit 3 Vollgeschossen errichtet werden. Im Bereich der Hintergasse wird zudem die 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 Einheit 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 eines Bebauungsplanes und widerspricht der dort festgesetzten Baugrenze (EG) sowie der festgesetzten Baulinie (ab 1. OG) zur Hintergasse hin. Gleiches gilt für die zulässige Geschossigkeit im Bereich der östlichen Hintergasse. Hier sollen 3 Vollgeschosse plus abschließendem Staffelgeschoss (*kein Vollgeschoss*) ausgeführt werden. Der Bauherr stellt daher einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus nach § 31 Abs. 3 BauGB (siehe auch Anlage „Festsetzungen des Bebauungsplans“).

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.

Gemäß § 31 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 246e Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030) kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und der Errichtung zu Wohnzwecken dienender Gebäude dient. Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a BauGB entsprechend.

Nach § 36a BauGB sind Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, soweit der Vorhabenträger sich verpflichtet, die städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Anforderungen und Inhalt des „städtebaulichen Vertrages“ ergeben sich gemäß der Beratung in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschuss mit Liegenschaften der Stadt Nassau am 18.05.2026 sowie der abschließenden Beschlussfassung in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Nassau am 08.06.2025.

Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) sowie den zu beteiligenden Fachbehörden.

Über die Zulässigkeit eines Vorhabens entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) unter Zustimmung der Stadt Nassau. Gemäß § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB gilt die Zustimmung der Stadt Nassau als erteilt, wenn nicht bis zum 17. Juli 2026 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Nassau stellt die Zustimmung gemäß § 36a BauGB i. V. mit § 246e BauGB zu dem beantragten Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten in Nassau, Amtsstraße 2, Flur 59, Flurstück 229/1 her, soweit sich der Vorhabenträger verpflichtet, die städtebauliche Anforderungen der Stadt Nassau einzuhalten (Abschluss städtebaulicher Vertrag).

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister