Verbandsgemeindeverwaltung
Rhein-Selz
Fachbereich: Bauen und Umwelt
Aktenzeichen: 043/611-1/2025/22
Vorlage: 043/2025/0083

Oppenheim, den 25.09.2025

B e s c h l u s s v o r l a g e

	Sitzungstag	TOP	Status	Abst. ja	Abst. nein	Abst. Enth.
Ausschuss für Bauwesen und Stadtsanierung Nierstein	07.10.2025	3	Öff.			

Nierstein; Bauantrag; Beteiligung der Stadt gemäß § 36 BauGB;
Hier: Oberdorfstraße 43, 45, 47; Flur 1, Flurstück 255/1
Fristende: 03.11.2025
Abbruch des Gebäudebestands und Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohnungen

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Der Bauausschuss versagt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB sowie die Genehmigung gemäß § 144 BauGB zum vorliegenden Bauantrag.

Bei finanziellen Auswirkungen: Buchungsstelle:

- ☐ Die Mittel stehen haushaltsrechtlich in Höhe von € zur Verfügung.
- ☐ Die Genehmigung bei Abweichung vom Einzelzweck erforderlich.
- ☐ Bei gegenseitiger oder einseitiger Deckungsfähigkeit; Deckung erfolgt aus Buchungsstelle:
- ☐ Die Zustimmung zur Leistung von über-/außerplanmäßigen Ausgaben gemäß § 100 GemO in Höhe von : € wird erteilt.
- ☐ Schriftlicher Antrag ist beigefügt.

Im Auftrag Im Auftrag

(Rech) (Livingston)
Sachbearbeiterin Fachbereichsleiter

<u>Sachdarstellung der Verwaltung:</u>

- **Grundsätzliches zu Beteiligung der Gemeinden nach § 36 BauGB**

Nach § 36 Abs. 1 BauGB wird über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33, 34 und 35 im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Da Baugenehmigungsbehörde und Gemeinde nicht identisch sind, die Entscheidung jedoch die Gemeinde in ihrer Planungshoheit berühren kann, hat der Gesetzgeber zu deren Sicherung die Beteiligung im Genehmigungsverfahren vorgesehen.

Hinweis: Gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB gilt das Einvernehmen der Gemeinde als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens entscheidet, bzw. wenn das zuständige Gremium keinen eindeutigen Beschluss, wie vorgelegt, fasst. Beschlussfassungen, verbunden mit Auflagen oder unter Vorbehalt, sind rechtlich nicht zulässig; infolgedessen gilt als Rechtsfolge im Rechtsverkehr das Einvernehmen im Sinne des § 36 BauGB als nicht erteilt! **Fristende: 03.11.2025.**

- **Bauantrag**

Gegenstand des Bauantrages ist der Abbruch des Gebäudebestandes und Ersatz durch eine Gesamtplanung aus einem Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen und zwei Doppelhäusern.
Der vorliegende Bauantrag umfasst <u>nur das Mehrfamilienhaus</u>.

- **Planungsrechtliche Zulässigkeit**

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und zugleich im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.
Das Vorhaben fügt sich entsprechend dem beigefügten Nachweis in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist durch die angrenzende Oberdorfstraße gesichert.

- **Gestaltungssatzung/Stellungnahmen GSW/Büro Deubert**

Das Vorhaben befindet sich darüber hinaus im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Nierstein sowie im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet.
Zum Bauantrag wurde daher beim betreuenden Planungsbüro Deubert eine Stellungnahme nach § 144 BauGB sowie zu den Regelungen der Gestaltungssatzung eingeholt.
Wie das Büro Deubert darlegt, wurde bereits im Mai diesen Jahres eines städtebauliche Stellungnahme zu dem Vorhaben abgegeben. Seither wurde die Planung überarbeitet und in Teilen an die Gestaltungssatzung der Stadt Nierstein angepasst.
Bei der Prüfung der aktuell vorgelegten Vorhabenplanung kommt das Planungsbüro Deubert jedoch zu dem Ergebnis, dass das Bauvorhaben in wesentlichen Punkten weiterhin nicht den Vorhaben der Gestaltungssatzung entspricht.

- Zwerchgiebel: Der im Entwurf dargestellte Zwerchgiebel ist sowohl mit der vorgesehenen Breite als auch mit der gewählten, deutlich zu geringen Dachneigung nicht mit den Festsetzungen der Gestaltungssatzung vereinbar.
- Fensterformate und Glasflächen: Gemäß § 7 Abs. 1 der Gestaltungssatzung sind stehende Fensterformate zu verwenden. Große, zusammenhängende Glasflächen sind bei Neubauten im historischen Umfeld zu vermeiden bzw. durch Sprossengliederung oder

Teilung zu gliedern. Diese Regelung wird nach Einschätzung des Büro Deubert nicht ausreichend beachtet.

- Farbgebung der Fassade: Nach § 10 der Gestaltungssatzung ist die Farbgebung der Fassade aus der Umgebung heraus zu entwickeln, um ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten. Im vorliegenden Bauantrag ist die Fassadenfarbe lediglich mit „hell“ beschrieben. Dies entspricht nicht den Anforderungen der Satzung, da eine konkrete Abstimmung auf die umgebende Bebauung erforderlich ist.

Vor diesem Hintergrund ist das Vorhaben trotz der vorgenommenen Anpassungen weiterhin nicht vollständig mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Gestaltungssatzung Zone I vereinbar.
Das Planungsbüro Deubert regt eine Überarbeitung der Planung unter Beachtung der genannten Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Stadt Nierstein an.
Dem Bauausschuss wird seitens des Planungsbüro Deubert empfohlen dem Bauantrag i.S. des § 144 BauGB **nicht zuzustimmen**.

- Gegen das Bauvorhaben bestehen keine bauplanungsrechtlichen Bedenken.

- Es bestehen Bedenken hinsichtlich der Gestaltung der vorgesehenen Neubebauung, die wesentlichen Regelungen der Gestaltungssatzung nicht entspricht.

- Die verkehrstechnische Erschließung ist gesichert.

- Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird nachgewiesen.