Verbandsgemeindeverwaltung
Rhein-Selz

Oppenheim, den 25.09.2025

Fachbereich: Bauen und Umwelt
Aktenzeichen:

Vorlage: 043/2025/0084

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	4	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 von zwei Doppelhäusern; hier: Doppelhaus 1 der Gesamtplanung

Beschlussvorschlag:

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

Sachdarstellung der Verwaltung:

- **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 nur das Doppelhaus 1 der Gesamtplanung.

- **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.

- Fenstergliederung: Nach § 6 Abs. 3 der Gestaltungssatzung müssen Fenster in waagerechter Folge auf einer Höhe liegen.

- Fensterformate und Glasflächen: Nach § 7 Abs. 1 sind großflächige waagerechte Fensterformate zu vermeiden. Zudem gilt, dass bei Neubauten im historischen Bestand große

zusammenhängende Glasflächen nicht zulässig sind und durch eine Sprossengliederung oder Teilung zu gliedern sind. Diese Regelung wird nach Einschätzung des Büro Deubert nicht ausreichend beachtet.

- Dachgestaltung: Nach § 8 Abs. 4 dürfen First- und Trauflinien nicht durch Gauben aufgelöst werden. Zudem darf die Summe der Dachgauben in der Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Weiterhin sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen lediglich Gauben mit Satteldach, Schleppgauben oder Zwerchgiebel mit entsprechender Dachneigung zulässig. Flachdachgauben sind nicht gestattet. In den Plänen der Doppelhaushälften ist dies nicht eingehalten, sodass die ortsbildtypische Dachlandschaft durch die Gestaltung beeinträchtigt wird.
- Farbgebung: Wie bereits beim Mehrfamilienhaus gilt auch hier, dass die Farbgebung der Fassade gemäß § 10 der Gestaltungssatzung aus der Umgebung heraus zu entwickeln ist. Eine lediglich allgemein beschriebene helle Farbgestaltung ist nicht ausreichend und entspricht nicht den Anforderungen.

Zusammenfassend stellt das Planungsbüro Deubert fest, dass trotz der vorgenommenen Überarbeitungen die Bauanträge für die beiden Doppelhaushälften weiterhin nicht mit den Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Stadt Nierstein vereinbar sind.

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.