

STADT HAIGER

Beschlussvorlage Drucksache VL-263/2026

Datum: 13.08.2026

Aktenzeichen	Bru/Mä
Fachbereich	Fachbereich III
Federführendes Amt	Fachdienst III.1 -Bauleitplanung, Bauordnung, Naturschutz-

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Haiger	17.08.2026	vorberatend
Ausschuss für Umwelt, Bauen und Stadtentwicklung	25.08.2026	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	02.09.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Haiger	16.09.2026	beschließend

Bauleitplanung der Stadt Haiger

hier: Bebauungsplan „Allendorfer Straße 25“, Gemarkung Haiger

- a) Beratung und Beschluss über die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen
- b) Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
- c) Satzungsbeschluss zur integrierten Orts- und Gestaltungssatzung gem.§ 91 (3) HBO

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat der Stadt Haiger empfiehlt den Ausschüssen Umwelt, Bauen und Stadtentwicklung, dem Haupt- und Finanzausschuss sowie der Stadtverordneten-versammlung folgende Beschlussfassung:

Zu a:

Den Beschlussempfehlungen auf den verkleinerten Stellungnahmen der Behördenbeteiligung § 4 (2) BauGB wird zugestimmt. Sie werden als Abwägung beschlossen.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB liegen nicht vor.

Zu b:

1. Der Bebauungsplan „Allendorfer Straße 25.“, Gemarkung Haiger, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird unter Beachtung des unter Punkt a gefassten Beschlusses als Satzung beschlossen.
2. Die zum Bebauungsplan „Allendorfer Straße 25“, Gemarkung Haiger, gehörige Begründung und der Umweltbericht werden gebilligt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen mit Anregungen abgegeben haben, werden über das Ergebnis der Abwägung unterrichtet.

Zu c:

Die Festsetzungen nach § 91 (3) Hessischer Bauordnung i. V. m. § 9 (4) BauGB werden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung ist im Rahmen der Haushaltsmittel finanziert.

Nach Abschluss der Bauleitplanung kann die Fläche durch die Stadt Haiger veräußert werden.

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Haiger hat am 19.05.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Allendorfer Straße 25“, Gemarkung Haiger im Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gefasst.

Da die Fläche nach Einschätzung des Regierungspräsidiums Gießen im Außenbereich liegt, konnte die Planung nicht im Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Planung wurde im 2-stufigen Regelverfahren weiterbetrieben.

Mit Mail vom 19.05.2022 wurden die Behörden gem. § 4 (1) BauGB über den Zeitraum der Veröffentlichungsfrist gem. § 3 (1) BauGB (23.05.2022 bis einschließlich 24.06.2022) informiert und gleichzeitig beteiligt. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden erfolgte gem. § 2 (2) BauGB im gleichen Zeitraum.

Die im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden in die Planung eingearbeitet und müssen daher nicht mehr förmlich abgewogen werden.

Mit Mail vom 22.04.2026 wurden die Behörden gem. § 4 (2) BauGB über den Zeitraum der Veröffentlichungsfrist gem. § 3 (2) BauGB (27.04.2026 bis einschließlich 03.06.2026) informiert und gleichzeitig beteiligt. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden erfolgte gem. § 2 (2) BauGB im gleichen Zeitraum.

Die eingegangenen Anregungen werden gemäß BauGB förmlich abgewogen, siehe Punkt a.

Nach erfolgter Abwägung können der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Allendorfer Straße 25“ und der Beschluss über die Orts- und Gestaltungssatzung gefasst werden.

Wesentliche Änderungen sind nicht erforderlich. Es ergeben sich aufgrund der Abwägung lediglich nachrichtliche Übernahmen in die Planzeichnung. Dadurch ergeben sich auch redaktionelle Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung.

Folgende nachrichtliche Übernahmen wurden in die Planung aufgenommen:

- Formulierung C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen Nr. 6 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde im Wortlaut gemäß der Anregung des Kreisausschusses, Abt. Umwelt, Natur und Wasser wie folgt geändert.

Beleuchtung

Für die Straßen-, Wege- und Gebäudebeleuchtung sind gemäß den Erfordernissen des § 41a BNatSchG insektenfreundliche Leuchten zu verwenden, die eine Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) aufweisen. Hohe Ultraviolett- und Blauanteile im Lichtspektrum sind unzulässig. Diese Anforderungen erfüllen vor allem Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) sowie LED-Lampen. Es sind vollständig gekapselte Leuchten-Gehäuse, die kein Licht vertikal oder horizontal emittieren, zu verwenden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Abstrahlungen nach oben oder in die Horizontale sind unzulässig. Grundsätzlich ist die Beleuchtung von Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen; Lichtstreuungen darüber hinaus sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

- Formulierung C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen Nr. 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde im Wortlaut gemäß der Anregung des Kreisausschusses, Abt. Umwelt, Natur und Wasser wie folgt geändert.

Grundwasser

Für Tiefeneingriffe, zum Beispiel für geothermische Anlagen, sowie für Erdaufschlüsse, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können sowie für Vorhaben, für die eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder wenn durch Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken oder Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist dies der zuständigen Wasserbehörde gemäß § 49 Abs. 1 und 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) anzuzeigen. Wasserrechtliche Erlaubnisse müssen eventuell beantragt werden.

- Die Information aus der Starkregenkarte wird im Umweltbericht unter Punkt 2.5 Klima und Luft – Lokalklima (Seite 20) gemäß der Anregung des Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.2 ergänzt.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Starkregenviwer in einem Bereich mit einer erhöhten Starkregengefährdung, in dem gleichzeitig die Vulnerabilität nicht erhöht ist (HLNUG 2026). Der Index setzt sich dabei aus drei Parametern zusammen: 1) Anzahl der Starkregenereignisse (basierend auf Radarniederschlagsdaten), 2) Anteil der versiegelten Fläche, 3) überflutungsgefährdeter Flächenanteil der urbanen Gebietskulisse mit Vorhandensein und Größe von Senken und Abflussbahnen.

- Der Passus im Umweltbericht Punkt 4.3 zur Separierung und Verwertung der Böden wird in den Hinweisteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen Nr. 2 Wasser- und Bodenschutz gemäß der Anregung des Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.42 übernommen.

Der Mutterboden ist gemäß den Vorgaben des § 202 BauGB zu schützen; von während der Bauphase stark belasteten bzw. befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen. Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 und DIN 19731 sachgerecht zwischenzulagern und wiedereinzubauen. Die anstehenden Oberböden, die im Zuge von Baumaßnahmen entfernt werden, sollen soweit möglich innerhalb des Plangebietes verwertet werden. Ober- und Unterboden sind separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge soweit möglich am Eingriffsort wieder einzubauen.

Die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Haiger und werden im späteren Verlauf entsprechend vereinigt. Für den Ausgleich der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Allendorfer Straße 25“, Gemarkung Haiger entstehen Biotopwertdifferenz ergibt sich ein Bedarf von 100.005 Ökopunkten. Diese werden vom Ökokonto der Stadt Haiger beglichen. Die Kosten für die Generierung der Ökopunkte werden bei der Ermittlung des Verkaufspreises des Grundstückes berücksichtigt.

Anlagen:

- Stellungnahmen mit Anregungen und Beschlussempfehlungen
- Planzeichnung des Bebauungsplanes "Allendorfer Straße 25", Gemarkung Haiger mit textliche Festsetzungen
- Begründung zum Bebauungsplan
- Umweltbericht zum Bebauungsplan
- Faunistische Erfassung
- Landschaftsplanerischer Beitrag - Bestandsplan
- Wasserversorgungskonzept

gez.
Helfert
Bürgermeister