

STADT HAIGER

Beschlussvorlage Drucksache VL-239/2026

Datum: 06.08.2026

Aktenzeichen	JMo/UII
Fachbereich	Fachbereich III
Federführendes Amt	Fachdienst III.1 -Bauleitplanung, Bauordnung, Naturschutz-

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Haiger	10.08.2026	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

Nutzungsänderung einer bestehenden Garage zu Wohnraum, Gemarkung Allendorf, Wachenbergstraße 57, Flur 5, Flurstück 92/4 AZ: 2026-BA-11-1691 Antragsteller: Frau Elke Debus, Am Schimberg 9, 35708 Haiger

Beschlussvorschlag:

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Haiger beschließt, der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „1. Änderung, In der Struth“ hinsichtlich der Schaffung einer vierten Wohneinheit nach § 246e BauGB („Bauturbo“) zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Sachdarstellung:

Der Lahn-Dill-Kreis hat die Stadt Haiger zur geplanten Nutzungsänderung von Frau Elke Debus („Garage zu Wohnraum“, Wachenbergstraße 57) angehört. Aus dem nachgereichten Befreiungsantrag geht hervor, dass die von der Umnutzung betroffenen Flächen nicht zur Wohnraumerweiterung, sondern für die Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit vorgesehen sind.

Im Jahr 1975 wurde das damalige Zweifamilienhaus bereits durch Genehmigung des Dachgeschossausbaus um eine dritte Wohneinheit erweitert.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „1. Änderung, In der Struth“ (2013), welcher für den Bereich maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück zulässt. Da das Gebäude zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bereits über drei genehmigte Wohneinheiten verfügt hat, fällt das MFH unter Bestandsschutz. Die antragsgegenständliche Planung sieht nun die Schaffung einer vierten Wohneinheit vor; dies ist jedoch nur möglich mit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die beantragte Befreiung betrifft nach Auffassung der Baugenehmigungsbehörde die Grundzüge der Planung, daher ist der Genehmigungsbehörde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich. Da bisher kein Grundsatzbeschluss i. S. des Bauturbos durch die Stadtverordnetenversammlung existiert, wird dieser Antrag nach § 246e BauGB den städtischen Gremien zum Beschluss vorgelegt. Unter Anwendung des § 246e BauGB ist die Nutzungsänderung, da sie einem Wohnbauvorhaben dient, nur mit Zustimmung der Gemeinde, möglich.

Die Obergrenze der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten wurde in der Vergangenheit u.a. festgesetzt, um größere Mehrfamilienhäuser in Gebieten mit überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäuser auszuschließen, da diese im Einzelfall zu einem erhöhten Fahrzeugaufkommen und Lärm führen könnten, die dann Nachbarbeschwerden hervorrufen könnten.

Seit Oktober 2025 besteht durch § 246e BauGB die Möglichkeit, Erleichterungen für die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten in Anspruch zu nehmen (Bauturbo). Voraussetzung ist in diesen Fällen die Zustimmung der Gemeinde.

Im vorliegenden Fall werden sechs Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen, so dass auch die Stellplatzsatzung der Stadt Haiger (1 Stellplatz/WE) eingehalten wird. Bisher existieren im Bebauungsplan keine Befreiungen hinsichtlich der festgesetzten Anzahl der Wohneinheiten. Dennoch kann einer Befreiung von der Anzahl der maximal möglichen Wohneinheiten aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da ein Bedarf an Wohnungen in Haiger erkennbar besteht und mit einer Zulassung der 4. Wohneinheit in dem Wohnhaus keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung zu erwarten sind.

Anlage
Freiflächenplan

gez.
Helfert
Bürgermeister