

STADT HAIGER

Beschlussvorlage Drucksache VL-174/2026

Datum: 28.05.2026

Aktenzeichen	Be-Br/Ull
Fachbereich	Fachbereich III
Federführendes Amt	Fachdienst III.1 -Bauleitplanung, Bauordnung, Naturschutz-

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Haiger	01.06.2026	vorberatend
Ausschuss für Umwelt, Bauen und Stadtentwicklung	10.06.2026	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	17.06.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Haiger	30.06.2026	beschließend

Anfrage zu Bauvorhaben in Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“, § 246e BauGB) an drei Standorten im Gebiet der Stadt Haiger durch die HCCW GmbH GmbH (Hessische Consulting Construction Waste GmbH, Herr Heinrich Benner)

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat empfiehlt dem Ausschuss für Umwelt, Bau und Stadtentwicklung, dem Haupt- und Finanzausschuss und der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlüsse im Zusammenhang mit der o.g. Anfrage zu fassen:

Über die Anfragen der HCCW GmbH wird wie folgt beschlossen:

1. Mehrfamilienwohnhaus Flurstück 382, Flur 52, Gemarkung Haiger (siehe Anlage):

Der Planung wird unter Einhaltung folgender nachbarschützender Voraussetzungen zugestimmt. Allgemeines Wohngebiet mit Wohngebäuden gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO; zwei Vollgeschosse; Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 1,1; zwei Stellplätze je Wohneinheit. Alle zur Herstellung der Bebaubarkeit erforderlichen Kosten sind vom Bauherrn zu tragen (u.a. Herstellung eines Gehwegs am Erikaweg).

Unter Einhaltung dieser verbindlichen Vorgaben ist keine erneute Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung nach Eingang der Bauunterlagen erforderlich, da für die Fläche ein Bebauungsplan besteht (Ausweisung als Grünfläche).

2. Betreutes Wohnen 2 - 3 Einzelhäuser, Flurstücke 538/1 und 538/2, Flur 50, Gemarkung Haiger (siehe Anlage):

Die Fläche liegt im Flächennutzungsplan der Stadt Haiger in der Fläche für die Landwirtschaft und damit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch. Außerdem liegt die Fläche im Auenbereich des Aubaches (Hochwasserproblematik und Betroffenheit des Retentionsraums).

Die Fläche liegt außerhalb der klassifizierten Ortsdurchfahrt, an der L 3044 in Gegenlage zur Einmündung der Berliner Straße.

Außerdem verlaufen innerhalb der Fläche eine städtische Grabenparzelle und mehrere städtische Leitungen (Kanal und Wasser). Unter Würdigung dieser Gesichtspunkte wird einer Bebauung derzeit nicht zugestimmt.

3. **Betreutes Wohnen – Wohnanlage, Flurstücke 28/1 bis 193/40, Flur 50, Gemarkung Haiger (siehe Anlage):**

Die Fläche liegt im Flächennutzungsplan der Stadt Haiger ebenfalls in der Fläche für die Landwirtschaft und damit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch. Außerdem liegt auch diese Fläche im Auenbereich des Aubaches (Hochwasserproblematik und Betroffenheit des Retentionsraums). Auch diese Fläche liegt außerhalb der klassifizierten Ortsdurchfahrt, an der L 3044 in Gegenlage des ehemaligen Kabelwerk Thielmann bis hin zur Wohnbebauung Im Reiffenberger (vor dem ehemaligen Bahndamm). Außerdem verlaufen innerhalb der Fläche mehrere städtische Leitungen (Kanal und Wasser). Unter Würdigung dieser Gesichtspunkte wird einer Bebauung derzeit nicht zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Sachdarstellung:

Die HCCW GmbH (Hessische Consulting Construction Waste GmbH, Herr Heinrich Benner) hat im Auftrag der Grundstückseigentümer an drei Stellen im Stadtgebiet angefragt, ob eine Bebauung mit wohnbaulicher Nutzung, die dem gegenwärtigen Planungsrecht der Stadt Haiger widerspricht, unter Anwendung des „Baturbo“ möglich ist.

1. Mehrfamilienwohnhaus Flurstück 382, Flur 52 Gemarkung Haiger (siehe Anlage):

Zu dieser Planung hat der Magistrat bereits in seiner Sitzung am 13.10.2025 und damit noch vor der Möglichkeit zur Anwendung des „Baturbo“ beschlossen, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit den Festsetzungen allgemeines Wohngebiet; zwei Vollgeschosse; Grundflächenzahl 0,4; und Geschossflächenzahl 0,8 mit zwei Stellplätzen je Wohneinheit aufzustellen ist und damit die bisherige Grünfläche auf Ebene eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden soll.

Durch die Anwendung des „Baturbo“ ist nun zur Umsetzung eines derartigen Wohnbauvorhabens keine Änderung des Bebauungsplanes mehr erforderlich. Die Bauaufsicht kann (jedoch nur) **mit Zustimmung** der Gemeinde ein solches Vorhaben genehmigen.

Nach Auffassung der Verwaltung kann dem Vorhaben unter Würdigung des bestehenden Bebauungsplans und dem Gesichtspunkt der Nachverdichtung in bestehenden Baugebieten an dieser Stelle zugestimmt werden.

Im Hinblick auf die nachbarschützenden Belange sollen die bereits vom Magistrat festgelegten Obergrenzen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden.

Im Sinne der besseren Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundfläche kann davon abweichend eine Erhöhung der GFZ bis max. 1,1 in Aussicht gestellt werden.

Die zur Herstellung der Bebaubarkeit erforderlichen Kosten sind vom Bauherrn zu tragen (u.a. Herstellung eines Gehwegs am Erikaweg).

2. Betreutes Wohnen 2-3 Einzelhäuser:

Ein weiterer Wunschstandort für die von HCCW angefragten Wohnbauvorhaben befindet sich auf den Flurstücken 538/1 und 538/2 in der Flur 50, Gemarkung Haiger, in der Westerwaldstraße und liegt im Anschluss an die bestehende Bebauung Westerwaldstraße 31 und 33 in Richtung Langenaubach (siehe Anlage). Hier wird vorgetragen, dass ein betreutes Wohnen mit 2 bis 3 Einzelhäusern verwirklicht werden soll.

Die Fläche liegt im Flächennutzungsplan der Stadt Haiger in der Fläche für die Landwirtschaft und damit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch. Außerdem liegt die Fläche im Auenbereich des Aubaches (Hochwasserproblematik und Betroffenheit des Retentionsraums).

Die Fläche liegt außerhalb der klassifizierten Ortsdurchfahrt, an der L 3044 in Gegenlage zur Einmündung der Berliner Straße. Außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen ist die Zustimmung von Hessen Mobil zur Erschließung privater Grundstücksflächen im Einzelfall grundsätzlich problematisch.

Außerdem verlaufen innerhalb dieser Fläche eine städtische Grabenparzelle und mehrere städtische Leitungen (Kanal und Wasser). Nach Auffassung der Verwaltung sollte dem Vorhaben derzeit aufgrund der obenstehenden Punkte nicht zugestimmt werden.

3. Betreutes Wohnen- Wohnanlage

Ein weiterer Standort für die von HCCW angefragten Wohnbauvorhaben befindet sich auf den Flurstücken 28/1 bis 193/40, Flur 50, Gemarkung Haiger, in der Westerwaldstraße. Die Fläche liegt an der L 3044 in Gegenlage des ehemaligen Kabelwerk Thielmann bis hin zur Wohnbebauung Im Reiffenberger (vor dem ehemaligen Bahndamm). Hier soll ein betreutes Wohnen als Wohnanlage verwirklicht werden.

Auch diese Fläche liegt im Flächennutzungsplan der Stadt Haiger in der Fläche für die Landwirtschaft und damit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch. Zudem liegt diese Fläche ebenfalls im Auenbereich des Aubaches (Hochwasserproblematik und Betroffenheit des Retentionsraums).

Die Fläche liegt ebenfalls außerhalb der klassifizierten Ortsdurchfahrt.

Außerdem verlaufen innerhalb dieser Fläche mehrere städtische Leitungen (Kanal und Wasser). Nach Auffassung der Verwaltung sollte auch diesem Vorhaben derzeit aufgrund der obenstehenden Punkte nicht zugestimmt werden.

Anlagen:

- Lageplan mit Luftbild Flur 52, Flurstück 382, Gemarkung Haiger,
- Lageplan Standorte Betreutes Wohnen,
- Ausschnitt Flächennutzungsplan

gez.
Schramm
Bürgermeister