

STADT HAIGER

Beschlussvorlage Drucksache VL-257/2026

Datum: 13.08.2026

Aktenzeichen	JMo
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

2. Änderung des Bebauungsplans „Schmidthütte“, Gemarkung Haiger im Verfahren gem. §13a BauGB

hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat empfiehlt den Ausschüssen (Umwelt, Bauen und Stadtentwicklung sowie Haupt-, Finanzausschuss) und der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussfassung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Haiger nimmt den Antrag des neuen Grundstückseigentümers der ehemaligen Reitanlage auf Änderung des Bebauungsplanes zustimmend zur Kenntnis und fasst den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Schmidthütte“ in der Gemarkung Haiger. Mit der vorgesehenen Änderung soll innerhalb des Bebauungsplans „1. Änderung Schmidthütte“ das unmittelbar an die Wohnbebauung festgesetzte Gewerbegebiet (bisher als Reithalle genutzt) zu Mischgebiet umgeplant werden. Dem Antrag zur Errichtung eines Wohnhauses im derzeitigen Gewerbegebiet unter Anwendung des § 246e BauGB („Bauturbo“) wird nicht zugestimmt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Haiger: Flur 18, Flurstücke 203/2, 214/1, 217/3, 180/10, 345/217, 344/102, 348/216, 216/1, 216/2, 349/216, 201/8 tlw.

Flur 19, Flurstück 50/24 tlw. und hat eine Größe von ca. 0,96 ha.

Die mit der Planung verbundene 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haiger (Änderung von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche) erfolgt, wie im Verfahren gem. § 13a BauGB möglich, im Zuge des Satzungsbeschlusses zum geänderten Bebauungsplan durch Anpassung des Flächennutzungsplans.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten der Bauleitplanung trägt der Antragsteller (Grundstückseigentümer). Die Verfahrensführung erfolgt durch die Stadt Haiger, der die Planungshoheit obliegt.

Sachdarstellung:

Der Antragsteller und neue Grundstückseigentümer der ehemaligen Reithalle beabsichtigt, die derzeit im Bebauungsplan „1. Änderung Schmidthütte“ (Rechtskraft = 1988) als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche künftig als Mischgebiet zu nutzen. Dort soll ein privates Wohngebäude errichtet werden und weiterhin eine gem. § 6 BauNVO zulässige (das Wohnen nicht wesentlich störende) gewerbliche Nutzung möglich sein. Da betriebsunabhängige Wohngebäude im Gewerbegebiet nicht zulässig sind, hat die Baugenehmigungsbehörde den Verfahrensbeteiligten im Zuge des laufenden Bauantragsverfahrens mitgeteilt, dass das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegensteht und nicht somit genehmigt werden kann.

Aus diesem Grund ist der Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 07.07.2026 an die Stadt Haiger herangetreten und beantragt die Änderung des Bebauungsplans „1. Änderung Schmidthütte“. Die geplante Änderung beschränkt sich auf den nordöstlichen Teilbereich, welcher 1970 direkt angrenzend an bestehende Wohnbebauung ausgewiesen wurde und derzeit mit einer Reithalle inkl. Betriebswohnung und entsprechenden Nebengebäuden bebaut ist. Eine Änderung der Gebietsausweisung (im Zuge des Bauleitplanverfahrens) von Gewerbegebiet zu Mischgebiet ist städtebaulich empfehlenswert und dient der städtebaulich gebotenen Abstufung von Baugebieten (Wohngebiet → Mischgebiet → Gewerbe-/Industriegebiet). An dieser bauleitplanerischen Maßnahme besteht öffentliches Interesse.

Daher empfiehlt Magistrat und Verwaltung, den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes zu fassen. Das Verfahren kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB durchgeführt werden.

Unter dem Vorbehalt der „Zustimmung der Gemeinde“ kann im Einzelfall (unter Anwendung des § 246e BauGB) eine Wohnnutzung im Gewerbegebiet zugelassen werden. Aus diesem Grund hat der Antragsteller zusätzlich einen Antrag auf Anwendung des § 246e BauGB gestellt um sein Vorhaben bereits vor Beendigung des Bauleitplanverfahrens realisieren zu können.

Da ein solches Vorgehen in vergleichbaren Fällen zu Unklarheiten in der Beurteilung des Bauplanungsrechts geführt hat, sollte die Zustimmung der Gemeinde zur Anwendung des Bauturbos nach § 246e (unter Berücksichtigung der allgemeinen städtebaulichen Entwicklungszielen sowie der künftigen Gleichbehandlung aller) nicht erfolgen.

Anlage:

-Geltungsbereich

gez.

Helfert

Bürgermeister