

STADT HAIGER

Beschlussvorlage Drucksache VL-262/2026

Datum: 13.08.2026

Aktenzeichen	Spa
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	vorberatend

1. Änderung des Bebauungsplanes „Kalteiche, 3. Abschnitt“, Gemarkungen Haigerseelbach und Langenau- bach

- hier:
- a) Beratung und Beschluss über die abgegebenen Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist gem. § 3 (1) BauGB und im Beteiligungsverfahren gem. § 4 (1) BauGB sowie gem. § 3 (2) BauGB und im Beteiligungsverfahren gem. § 4 (2) BauGB
 - b) Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
 - c) Satzungsbeschluss zur integrierten Orts- und Gestaltungssatzung gem. § 91 (3) HBO sowie für die wasserwirtschaftlichen Festsetzungen gemäß § 37 Abs. 4 HWG, jeweils i.V.m. § 9 (4) BauGB

Beschlussvorschlag:

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

zu a:

Den Beschlussempfehlungen auf den verkleinerten Stellungnahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB, lfd. Nr. 1 - 6, wird zugestimmt.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB liegen nicht vor.

zu b:

1. Oben genannter Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird unter Beachtung des unter Punkt a gefassten Beschlusses als Satzung beschlossen.
2. Die zum Bebauungsplan 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.

Die Festsetzungen nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz i.V.m § 9 (4) BauGB werden als Entwässerungssatzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten der Bauleitplanung sind im Haushalt der Stadt Haiger finanziert.

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Haiger hat in ihrer Sitzung am 18.09.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kalteiche, 3. Abschnitt“, Gemarkung Haigerseelbach gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 2. Mai bis 3. Juni 2022 durchgeführt.

Im Anschluss an diese Verfahrensschritte wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 23.04.2025 entschieden, dass für die Flächen des Geltungsbereiches (1. Änderung und Erweiterung des B-Planes „Kalteiche 3. Abschnitt“) zwei getrennte Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

Das Bauleitplanverfahren für die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kalteiche, 3. Abschnitt“ wurde unter dem Namen *1. Änderung des Bebauungsplanes „Kalteiche, 3. Abschnitt“* fortgeführt. Das Bauleitplanverfahren für die Ergänzungsfläche unter dem Namen *vorhabenbezogener B-Plan „Kalteiche, Ergänzung 3. Abschnitt“*.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kalteiche, Ergänzung 3. Abschnitt“ grenzt direkt an bestehende Industriegebiete an und überlagert daher eine Waldfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kalteiche, 3. Abschnitt“.

Diese rd. 7.400 m² große Teilfläche wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kalteiche, 3. Abschnitt“ entwidmet und eine Ersatzfläche gleicher Größe am nördlichen Rand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kalteiche, Ergänzung 3. Abschnitt“ festgesetzt.

Außerdem wurde eine rund 860 m² große Fläche zusätzlich in den Geltungsbereich der 1. Änderung aufgenommen.

Durch Aufnahme dieser Fläche werden die Nutzungsmöglichkeiten wesentlich erhöht, da es sich um eine Arrondierung handelt und mit den gewerblichen Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Straße“ eine größere zusammenhängende Baufläche entsteht.

Weiterhin wird berücksichtigt, dass Teilflächen des ursprünglichen Geltungsbereiches (seit 2017 rechtskräftiger B-Plan „Kalteiche 3. Abschnitt“) durch den seit 2019 rechtskräftigen Bebauungsplan „Kreisverkehrsplätze B54 Kalteiche“ und durch den seit 2025 rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Straße“ überplant wurden. Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird entsprechend angepasst.

Weitere geringfügige Änderungen können den Bebauungsplanunterlagen entnommen werden (siehe u.a. Anlage: *1. Änderung B-Plan „Kalteiche, 3. Abschnitt“ – Begründung S. 4-5*).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 17. Juni bis einschließlich 29. Juli 2026 durchgeführt.

Die Anregungen aus den Verfahrensschritten gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB müssen gemäß BauGB förmlich abgewogen werden, siehe Punkt a.

Nach erfolgter Abwägung kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden, siehe b und c.

Nach Ausfertigung des Bebauungsplanes kann dieser entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Haiger durch Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Haiger zur Rechtskraft gebracht werden.

Anlagen:

- Stellungnahmen mit Anregungen und rechtsseitigen Beschlussempfehlungen, Nrn. 1 - 6
- 1. Änderung B-Plan „Kalteiche, 3. Abschnitt“ – Planunterlage (Plan 1 und 2)
- 1. Änderung B-Plan „Kalteiche, 3. Abschnitt“ – Textliche Festsetzungen
- 1. Änderung B-Plan „Kalteiche, 3. Abschnitt“ – Begründung
- 1. Änderung B-Plan „Kalteiche, 3. Abschnitt“ – Umweltbericht
-> im SD-Net einsehbar
- Rechtskräftiger B-Plan „Kalteiche, 3. Abschnitt“ (2017)
- Schallgutachten
- Faunistische Planungsraumanalyse und Artenschutzbeitrag sowie Bestands- und Konfliktplan und Bewertungsplan
- Eingriffs- u. Ausgleichsplan und Bilanzierung
-> per Link über die Cloud der Stadt Haiger einsehbar (siehe Link unten)

Die vollständigen Unterlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kalteiche, 3. Abschnitt“ sind in der Cloud (Nextcloud) der Stadt Haiger unter folgendem Link einsehbar (siehe auch Einladungsmail):

<https://nc.haiger.eu/s/oQ3nQnsca928SRS>

gez.
Helfert
Bürgermeister