Stadt Felsberg

Vorlage der Verwaltung
für den Magistrat der Stadt Felsberg

Datum: 12.11.2026

VL-167/2026

Beratungsfolge	Termin
Magistrat der Stadt Felsberg	16.11.2026
Ausschuss für Soziales, Umwelt und Stadtentwicklung	03.12.2026
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Felsberg	10.12.2026

Thema: **Gewerbeflächenentwicklung: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Mittelhöfer Straße“, Stadtteil Gensungen, hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt:

Am 25.06.2026 wurde der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Mittelhöfer Straße 1“ gefasst. Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wendet die Stadt Felsberg das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) an. Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Änderung des Bebauungsplanes zielt darauf ab, vorhandene Festsetzungen an aktuelle wirtschaftliche und städtebauliche Anforderungen anzupassen. In diesem Zusammenhang sollen u.a. größere Baufenster festgesetzt werden, um Bauherren maximale Flexibilität bei der Platzierung von Gebäuden zu gewähren. Zudem wurde die zulässige Höchstgrenze von 2 Vollgeschossen durch eine maximale Gebäudehöhe von 14 m ersetzt. Hierdurch ist eine Mehrgeschossigkeit bis zu vier Vollgeschossen möglich. Zur verkehrlichen und fußläufigen Erschließung der Gewerbeflächen über die L 3223 sowie angrenzende Wirtschaftswege wird die städtische Wegeparzelle, Flurstück 83/1, teilweise als Straßenverkehrsfläche gemäß Ist-Zustand festgesetzt. Der Entfall des festgesetzten Rad- und Gehwegs entlang der L 3223 gründet auf der fehlenden Notwendigkeit innerhalb Planbereichs sowie der abgelegenen Lage abseits von Siedlungsbereichen und Radwegeverbindungen. Zwischen Brunslar und Felsberg/Gensungen kann der Eder-Radweg genutzt werden (mit 4 Sternen zertifizierte Qualitätsradroute). Darüber hinaus bedarf es einer zeitgemäßen Korrektur umweltrelevanter Festsetzungen, wie z.B.:

- Entfall der festgesetzten Straßenverkehrsflächen mit Fußweg in nordwestlichen und nordöstlichen Randbereich zur Reduzierung der Bodenversiegelung, aber auch aufgrund der städtebaulichen Nicht-Notwendigkeit.
- Aktuelle Vorgaben zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Rückhaltung von Niederschlagswasser zur Entlastung des Abwassernetzes
- Minimierung der Lichtverschmutzung durch Außenbeleuchtung
- Entfall der festgesetzten Gasleitung im nördlichen Randbereich auf Grundlage der EAM-Netz-Leitungsauskunft. Demnach verläuft die Gasversorgungsleitung an der L 3223.

Die bisherige Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bleibt unverändert.

Zur Transparenz und Mitwirkung bei der Planung wurden alle Grundstückseigentümer über die Änderung des Bebauungsplanes informiert. Darunter auch der ortsansässige Gewerbetreibende und Geschäftsführer des JFG-Unternehmensparks, der sich als einziger an der Planung aktiv beteiligt. Der vorliegende Entwurf wurde mit dem Geschäftsführer des JFG-Unternehmensparks abgestimmt und kann öffentlich ausgelegt werden. Für die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wird die Zustimmung der Stadtverordneten benötigt. Billigt die Stadtverordnetenversammlung den Entwurf, beschließt sie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
Des Weiteren soll die Änderung des Bebauungsplanes aufgrund eines konkreten Bauinteresses beschleunigt durchgeführt werden. Zudem muss die Bezeichnung des Bebauungsplanes von „Mittelhöfer Straße 1“ zu „Mittelhöfer Straße“ aufgrund eines Irrtums geändert werden. Konkret handelt es sich hier um den seit 1995 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 „Mittelhöfer Straße“ (Anlage 1). Aktuell befindet sich in der Mittelhöfer Straße 1 die Temena GmbH.
Der Ortsbeirat Gensungen wurde am 02.11.2026 beteiligt. Zudem besteht im Rahmen der einmonatigen öffentlichen Auslegung die Möglichkeit, sich die über die Planung zu informieren und Stellungnahmen abzugeben.

Nachweis der Finanzierung und der Folgekosten:

Gemäß dem Honorarangebot des beauftragten Büros für Stadtbauwesen, Dipl. Ing. Helmut Meißner aus Edermünde beträgt der Aufwand zur Änderung des Bebauungsplanes 11.708,22 Euro brutto. Nach schriftlicher Erklärung werden die anfallenden Planungskosten von dem o. g. Gewerbetreibenden zu 70 % – und von der Stadt Felsberg zu 30 % übernommen. Im Haushaltsplan 2026 sind unter dem Produkt 51101 - 61010000 „Planungsleistungen von Dritten“ ausreichend Mittel vorgesehen.

Beschlussvorschlag:
Der am 25.06.2026 gefasste Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Mittelhöfer Straße 1“ wird dahingehend geändert, dass das Bauleitplanverfahren künftig die Bezeichnung 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Mittelhöfer Straße“ trägt.
Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Mittelhöfer Straße“ (Anlagen 2 und 3) und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage(n):

(1) Änd. B-Plan Nr. 15 Entwurf u. Auslegungsbeschluss - Anlage 1
(2) Änd. B-Plan Nr. 15 Entwurf u. Auslegungsbeschluss - Anlage 2
(3) Änd. B-Plan Nr. 15 Entwurf u. Auslegungsbeschluss - Anlage 3

Abstimmung:	Ja _____	Nein _____	Enthaltung _____