Stadt Felsberg

Vorlage der Verwaltung
für den Magistrat der Stadt Felsberg

Datum: 30.09.2026

VL-126/2026

Beratungsfolge	Termin
Magistrat der Stadt Felsberg	05.10.2026
Ausschuss für Soziales, Umwelt und Stadtentwicklung	29.10.2026
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Felsberg	05.11.2026

Thema: **Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zum Zwecke der Wohnbauflächenentwicklung**
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Auf der Klinge“ in der Gemarkung Gensungen, hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sachverhalt:

Der Antragsteller und Vorhabenträger beabsichtigt die Entwicklung und Vermarktung von Wohnbaugrundstücken auf dem Flurstück 80/17, Flur 2, Gemarkung Gensungen. Auf der rund 3,33 ha umfassenden Fläche, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, ist eine Wohngebietsentwicklung in zwei Abschnitten vorgesehen. Zuerst soll für den ersten Abschnitt die erforderliche Bauleitplanung durchgeführt werden; der zweite Abschnitt wird als langfristige Perspektive in Aussicht gestellt (Anlage 1).

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Auf der Klinge“ liegt das Ziel zu Grunde, die einst von der Genehmigung ausgeschlossenen Bauflächen (Anlage 2) bauplanungsrechtlich neu zu prüfen und der künftigen Wohngebietsentwicklung zur Verfügung zu stellen. Der Ausschluss der Wohnbauflächen fand einst aufgrund der Gewerbeimmissionen des ehemaligen Fröhlich-Werks (Herstellung von Betonfertigteilen) in unmittelbarer Nähe statt. Das Fröhlich-Werk existiert seit 25 Jahren nicht mehr. Das ehemalige Werksgelände wird in großen Teilen als Lagerfläche genutzt. Zuletzt wurden in den Hallen entlang der Bahnanlage Wohncontainer für Flüchtlinge errichtet.

Die Erschließung des 1. Abschnittes (ca. 0,75 ha) soll als Lückenschluss über die Anbindung an die Stichstraßen „Auf der Klinge“ und „Im Boden“ erfolgen. Der Antragsteller stellt den Ausbau und die Erschließung des Wohngebietes auf eigene Kosten in Aussicht. Nach der Fertigstellung und erfolgreichen technischen Abnahme sollen die Erschließungsanlagen an die Stadt kostenfrei übergeben werden. Im Zuge der Herstellung einer neuen Straßenverkehrsfläche im Planungsgebiet ist der Endausbau der vorhandenen Stichbaustraße „Auf der Klinge“ durch die Stadt sinnvoll (Anlage 3).

Im Regionalplan (2009) ist die Planungsfläche als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ geregelt und im Flächennutzungsplan der Stadt Felsberg (2009) ist der Großteil des Planungsgebietes als „Wohnbaufläche Planung W3“ festgelegt. Somit besteht ausreichend Planungsgrundlage.
Der Ortsbeirat Gensungen wird entsprechend beteiligt und angehört.

Nachweis der Finanzierung und der Folgekosten:

Alle im Zusammenhang mit der Bauleitplanung und Erschließung stehende Kosten werden vollumfänglich durch den Antragsteller und Vorhabenträger getragen. Für die Durchführung der Bauleitplanung soll seitens des Vorhabenträgers das Büro für Stadtbauwesen, Dipl.-Ing. Helmut Meißner, Edermünde beauftragt werden.

Beschlussvorschlag:
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Felsberg beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Auf der Klinge“ in der Gemarkung Gensungen. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem ersten Abschnitt bzw. aus dem beiliegenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist (Anlage 4). Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage(n):
(1) 1. Änd. B-Plan Nr. 8 Auf der Klinge Gensungen - Anlage 1
(2) 1. Änd. B-Plan Nr. 8 Auf der Klinge Gensungen - Anlage 2
(3) 1. Änd. B-Plan Nr. 8 Auf der Klinge Gensungen - Anlage 3
(4) 1. Änd. B-Plan Nr. 8 Auf der Klinge Gensungen - Anlage 4

Abstimmung:	Ja _____	Nein _____	Enthaltung _____