Stadt Felsberg

Vorlage der Verwaltung
für den Magistrat der Stadt Felsberg

Datum: 30.09.2026

VL-129/2026

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
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Vor dem Heiligenberg II“ und 51. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemarkung Gensungen, hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sachverhalt:

Die Antragsteller und Grundstückseigentümer des Flurstücks 14/7, Flur 3, Gemarkung Gensungen, beabsichtigen die Entwicklung von sechs Wohnbaugrundstücken für Eigenbedarf. Die Zuwegung des ca. 0,69 ha großen Plangebiets erfolgt über einen vorhandenen Wirtschaftsweg, der bis an den Geltungsbereich heranführt. Der angrenzende Siedlungsbereich ist im Wesentlichen durch freistehende Wohnbauten der 70er- und 80er-Jahre geprägt. Die Wohngebiete „Giesentriesch“ und „Vor dem Heiligenberg“ wurden vornehmlich entlang der Gemeindestraße „Heiligenbergallee“ und der Kreisstraße „Heßlarer Straße“ erschlossen.

Die kanal- und verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes kann über die Heiligenbergallee und teilweise über den vorhandenen Wirtschaftsweg der Stadt Felsberg erfolgen. Entlang des asphaltierten Wirtschaftsweges verläuft ein Trinkwasserkanal des Gruppenwasserwerks Fritzlar-Homberg. Im Flächennutzungsplan der Stadt Felsberg ist das Plangebiet als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Ein Bebauungsplan existiert nicht, sodass das Vorhaben aktuell nach § 35 BauGB beurteilt wird (Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich). Nach dem derzeitigen Planungsrecht wäre die Errichtung von Wohngebäuden auf dem o. g. Flurstück nicht zulässig. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Aufstellung der beiden Bauleitpläne erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Das Regierungspräsidium Kassel hat vorab eine regionalplanerische Einschätzung abgegeben: Die geplante Siedlungserweiterung kann noch als Arrondierung der Ortslage bewertet werden; gegen diese Planung werde keine regionalplanerischen Bedenken geltend gemacht.

Für die Entwicklung der Baugrundstücke, Kostenübernahme für Planungsleistungen sowie anfallende Erschließungskosten muss zur Absicherung der städtebaulichen Entwicklung ein Städtebaulicher Vertrag mit den Antragstellern und Grundstückseigentümern geschlossen werden.
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 die Antragsteller und Grundstückseigentümer getragen.

Beschlussvorschlag:
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Felsberg beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Vor dem Heiligenberg II“ und die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemarkung Gensungen. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus beiliegendem Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist (Anlage). Mit der Bauleitplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung geschaffen werden. Das Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Privatstraße. Das Bauleitplanverfahren wird als reguläres zweistufiges Verfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind einzuleiten.

Anlage(n):
(1) Bauleitplanung Vor dem Heiligenberg Gensungen - Anlage

Abstimmung:	Ja _____	Nein _____	Enthaltung _____