



## Vorlage der Verwaltung für den Magistrat der Stadt Felsberg

Datum: 13.05.2026

VL-39/2026

Beratungsfolge	Termin
Magistrat der Stadt Felsberg	18.05.2026
Ausschuss für Soziales, Umwelt und Stadtentwicklung	18.06.2026
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Felsberg	25.06.2026

**Thema:** **Gewerbeflächenentwicklung: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Mittelhöfer Straße 1“ im Stadtteil Gensungen, hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB**

### Sachverhalt:

Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen soll das untergenutzte Gewerbegebiet oberhalb des ehemaligen Fröhlich-Geländes als Maßnahme der Innenentwicklung bauplanungsrechtlich neu geordnet werden. Das Planungsgebiet umfasst etwa 7,4 ha (Anlage 1). Die Änderung des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 15 „Mittelhöfer Straße 1“ (Anlage 2) zielt darauf ab, veraltete Festsetzungen an aktuelle wirtschaftliche und städtebauliche Anforderungen anzupassen. Im Planbereich sollen bspw. größere Baufenster für flexiblere Platzierung von Gebäuden festgesetzt und Festsetzungen zu Straßenverkehrsflächen geändert bzw. dem Ist-Zustand angepasst werden. Kurzum soll durch die Änderung des Bebauungsplanes für die Grundstückseigentümer und die Gewerbetreibenden Planungssicherheit für künftige Vorhaben geschaffen werden. Die Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO bleibt bestehen. Um Transparenz zu gewährleisten und mögliche Einwände frühzeitig zu berücksichtigen, wurden die Grundstückseigentümer und Gewerbetreibende vorab über das Vorhaben unterrichtet. Es besteht die Möglichkeit Anregungen und Planungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen. Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt. Somit entwickelt sich die Planung aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Der Ortsbeirat Gensungen wird entsprechend beteiligt.

### Nachweis der Finanzierung und der Folgekosten:

Nach Rücksprache mit einem ortsansässigen Gewerbetreibenden sollen die anfallenden Planungskosten zwischen dem Gewerbetreibenden und der Stadt Felsberg aufgeteilt werden. Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurde bereits ein Büro zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Das Angebot beläuft sich auf 11.708,22 Euro (brutto) und liegt somit unter 10.000 Euro (netto). Somit erfolgt die Auftragsvergabe ohne Beschaffung von Vergleichsangeboten gemäß der Unterschwellenvergabeverordnung (UVgO). Sobald der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, erfolgt die Kostenübernahmeerklärung zwischen dem Gewerbetreibenden und der Stadt Felsberg. Im Haushaltsplan 2026 sind unter dem Produkt 51101 - 61010000 „Planungsleistungen von Dritten“ ausreichend Mittel vorgesehen.

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Felsberg beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Mittelhöfer Straße 1“, Stadtteil Gensungen gemäß § 2 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**Anlage(n):**

- (1) Änderung B-Plan Nr. 15 Gensungen - Anlage 1
- (2) Änderung B-Plan Nr. 15 Gensungen - Anlage 2

Abstimmung:	Ja _____	Nein _____	Enthaltung _____
-------------	----------	------------	------------------