



Stadtverordnetenversammlung am 03.09.2026

Anfrage der AfD-Fraktion

Thema: Sachstand Wohnbaugebiete der Stadt Felsberg

1) Für die nachstehend aufgeführten Wohnbaugebiete wird um Darstellung des aktuellen Sachstandes gebeten:

1. Baugebiet **"Beuernsche Höhle"**
2. Baugebiet **"Das Triesch / Auf dem Triesch"**, Gensungen
3. Bebauungsplan Nr. 6 **"Auf dem Hilgengarten"**, Niedervorschütz
4. Bebauungsplan Nr. 15 **"Niedervorschützer Straße"**, Niedervorschütz
5. Wohnbebauung **"Altes Amtsgericht"**, Felsberg
6. Baugebiet **"Am Bornpfad"**, Neuenbrunslar
7. Baugebiet **"Rückfeld"**, Heßlar
8. Wohnbaugrundstücke **"Heckenweg"**, Böddiger.

2) Zu jedem der unter Ziffer 1 genannten Gebiete bitten wir - soweit jeweils einschlägig - um folgende Angaben:

- a) In welchem Planungs-, Erschließungs- bzw. Vermarktungsstand befindet sich das Gebiet derzeit?
- b) Ist die Erschließung vollständig abgeschlossen? Falls nein: Welche Arbeiten stehen noch aus und wann ist mit deren Abschluss zu rechnen?
- c) Wie viele Wohnbaugrundstücke sind insgesamt vorgesehen bzw. entstanden?
- d) Wie viele Grundstücke wurden bisher verkauft bzw. verbindlich vergeben?
- e) Wie viele Baugrundstücke stehen derzeit noch zum Verkauf bzw. zur Vergabe?
- f) Wie hoch ist der derzeitige **Grundstücksverkaufspreis je m²**?
- g) Welche **zusätzlichen Erschließungs-, Anschluss- oder sonstigen grundstücksbezogenen Kosten je m²** sind vom Erwerber voraussichtlich zusätzlich zum Grundstückskaufpreis zu tragen?
- h) Für wie viele Grundstücke bzw. Bauvorhaben wurden bereits **Baugenehmigungen erteilt**?
- i) Bei wie vielen dieser erteilten Baugenehmigungen liegt bislang **noch keine Baubeginnanzeige** vor?
- j) Soweit möglich: Wann wird nach gegenwärtigem Stand mit der vollständigen Bebauung bzw. Vermarktung des jeweiligen Gebietes gerechnet?

Antworten:

1. Baugebiet "Beuernsche Höhle"

- a) Die Bauleitplanung und die Erschließung sind abgeschlossen.
- b) Der Endausbau Verkehrsfläche erfolgt nach vollständiger Bebauung aller Grundstücke. Anschließend folgen die Bepflanzungen gem. Grün-Festsetzung im Bebauungsplan.
- c) Es sind insgesamt 73 Grundstücke entstanden.
- d) Es wurden bislang 72 Grundstücke verkauft und 1 Grundstück ist reserviert.
- e) Es stehen 0 Grundstücke zum Verkauf / zur Vergabe zur Verfügung.
- f) Der Grundstückspreis beträgt 79,00 €/m².
- g) Die zusätzlichen Erschließungs-, Anschluss- oder sonstigen grundstücksbezogenen Kosten sind von den Bauvorhaben abhängig und werden nicht nach m² abgerechnet.
- h) Es wurden bereits für 32 Bauvorhaben Baugenehmigungen erteilt.
- i) Dies sind Belange der Bauaufsichtsbehörde. Die Stadt Felsberg kann hierzu keine Aussage tätigen.
- j) Dies kann nicht benannt werden, da es darauf ankommt, ob die Grundstücke rückabgewickelt werden.

2. Baugebiet "Das Triesch / Auf dem Triesch", Gensungen

- a) Die Bauleitplanung und Erschließung sind abgeschlossen
- b) Der Endausbau der Verkehrsfläche erfolgt nach vollständiger Bebauung aller Grundstücke. Anschließend folgen die Bepflanzungen gem. Grün-Festsetzung im Bebauungsplan.
- c) Es sind insgesamt 47 Grundstücke entstanden.
- d) Es wurden bislang 46 Grundstücke verkauft und 1 Grundstück ist reserviert.
- e) Es stehen 0 Grundstücke zum Verkauf/ zur Vergabe zur Verfügung.
- f) Der Grundstückspreis beträgt 78,00-98,00 €/m².
 - (1. Der Verkaufspreis für die Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Das Triesch“ (3. Änderung) in Felsberg, wird, mit Ausnahme der Grundstücke Flur 10 Flurstücke 171, 172 und 173, auf **98,00 €/m²** festgesetzt.)
 - (2. Der Verkaufspreis für die drei Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Das Triesch“ (3. Änderung) in Felsberg Flur 10 Flurstücke 171, 172 und 173 wird mit **78,00 €/m²** Grundstücksfläche festgesetzt.)

- g) Die zusätzlichen Erschließungs-, Anschluss- oder sonstigen grundstücksbezogenen Kosten sind von den Bauvorhaben abhängig und werden nicht nach m² abgerechnet.
- h) Es wurden bereits für 29 Bauvorhaben Baugenehmigungen erteilt.
- i) Dies sind Belange der Bauaufsichtsbehörde. Die Stadt Felsberg kann hierzu keine Aussage tätigen.
- j) Dies kann nicht benannt werden, da es darauf ankommt, ob Grundstücke rückabgewickelt werden.

3. Bebauungsplan Nr. 6 "Auf dem Hilgengarten", Niedervorschütz

- a) + b) Es ist ein Satzungsbeschluss für den B-Plan ist für Nov. 2026 geplant. Anschließend erfolgt die Aufteilung der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen in Zusammenarbeit mit dem Amt für Bodenmanagement. Folglich werden die Erschließungen inkl. Baustraße ausgeschrieben und errichtet. Danach erfolgt die Vermarktung.
- c) Es sollen acht Wohnbaugrundstücke entstehen.
- d) Ein Grundstück ist für den ursprünglichen Eigentümer des Flurstücks reserviert.
- e) Es stehen noch sieben Grundstücke zur Vermarktung zur Verfügung.
- f) Der Grundstücksverkaufspreis ist noch nicht festgelegt.
- g) Die zusätzlichen Erschließungs-, Anschluss- oder sonstigen grundstücksbezogenen Kosten sind Bauvorhaben abhängig und werden nicht nach m² abgerechnet.
- h) Es wurde noch keine Baugenehmigung erteilt, da noch kein Baurecht besteht.
- i) -.
- j) Dies kann noch nicht verbindlich genannt werden.

4. Bebauungsplan Nr. 15 "Niedervorschützer Straße", Niedervorschütz Felsberg (in Niedervorschütz gibt es keinen Bebauungsplan Nr. 15 „Niedervorschützer Straße“)

- a) Es handelt sich hier um ein Privatgrundstück. Es wird nicht durch die Stadt Felsberg vermarktet. Der Eigentümer bebaut das Grundstück selbst.
- b) - j) Diese Fragen werden hier nicht weiter beantwortet, da es sich hierbei um ein Privatgrundstück handelt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt vor.

5. Wohnbebauung "Altes Amtsgericht", Felsberg

a) Der Bebauungsplan ist derzeit noch nicht rechtskräftig und befindet sich noch im Bauleitplanverfahren.

Da es sich hierbei um ein Privatgrundstück handelt, kann die Stadt Felsberg keine weiteren Auskünfte erteilen. Die Entwürfe des Bebauungsplans werden im Bauleitplanverfahren öffentlich zur Sichtung ausgelegt, sobald der Auslegungsbeschluss des Entwurfes gefasst wurde.

6. Baugebiet "Am Bornpfad", Neuenbrunslar

a) + b) Das Bauleitplanverfahren und die Erschließung sind abgeschlossen.

c) Es sind 16 Grundstücke entstanden.

Da es sich hierbei um ein Privatgrundstück handelt, kann die Stadt Felsberg keine weiteren Auskünfte erteilen.

7. Baugebiet "Rückfeld", Heßlar

a) + b) Der Satzungsbeschluss für den B-Plan ist für Nov. 2026 geplant.

Derzeit läuft das Baulandumlegungsverfahren inkl. Grundstücks- und Verkehrsflächenaufteilung in Zusammenarbeit mit dem Amt für Bodenmanagement. Folglich werden die Erschließungen inkl. Baustraße ausgeschrieben und errichtet. Danach erfolgt die Vermarktung.

c) Geplant sind acht Baugrundstücke.

d) Alle vorgesehenen Grundstücke bleiben in Privateigentum und werden von den Eigentümern vermarktet.

e) Aufgrund des noch laufenden Baulandumlegungsverfahrens stehen noch keine Baugrundstücke zur Verfügung. Der Verkauf der Grundstücke erfolgt durch Privateigentümer.

f) Der Grundstücksverkaufspreis wird vom Grundstückseigentümer festgelegt.

g) Die zusätzlichen Erschließungs-, Anschluss- oder sonstigen grundstücksbezogenen Kosten sind von den Bauvorhaben abhängig und werden nicht nach m² abgerechnet.

h) Es wurde noch keine Baugenehmigung erteilt, da noch kein Baurecht besteht.

i) -

j) Dies kann noch nicht verbindlich genannt werden.

8. Wohnbaugrundstücke "Heckenweg", Böddiger.

- a) + b) Die Bauleitplanung und die Erschließung sind abgeschlossen. Für den Endausbau der Verkehrsflächen sind im Haushalt 2027 Mittel vorgeschlagen. Sollte der Haushalt mit dem hierfür vorgesehenen Mittelansatz in Kraft treten, ist der Endausbau inkl. Bepflanzung für 2027 / 2028 eingeplant.
- c) Anzahl Grundstücke 18 Stück.
- d) Es wurden alle Grundstücke verkauft.
- e) Es stehen keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung.
- f) Antwort entfällt, da alle Grundstücke bereits verkauft sind.
- g) Die zusätzlichen Erschließungs-, Anschluss- oder sonstigen grundstücksbezogenen Kosten sind von den Bauvorhaben abhängig und werden nicht nach m² abgerechnet.
- h) Alle.
- i) Dies sind Belange der Bauaufsichtsbehörde. Die Stadt Felsberg kann hierzu keine Aussage tätigen.
- j) Dies ist abgeschlossen.

3) Weitere Wohnbaugebiete

Welche weiteren Wohnbaugebiete oder größeren Wohnbauvorhaben befinden sich derzeit im Stadtgebiet Felsberg

- in Planung,
- im Bauleitplanverfahren,
- in der Erschließung oder
- in der Vermarktung,

die in der vorstehenden Aufstellung nicht enthalten sind?

Für diese Gebiete bitten wir ebenfalls um die unter Ziffer 2 genannten Angaben.

Gewerbegebiete sind ausdrücklich nicht Gegenstand dieser Anfrage.

Antworten:

- In Planung ist die Änderung des Bebauungsplans für das Wohnbaugebiet „Auf der Klinge“ in Gensungen (Privatvorhaben).
- Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) werden derzeit weitere Wohnbauflächen in den Stadtteilen vorgesehen. Ein Vorentwurf ist noch nicht erarbeitet. Derzeit befindet sich der FNP in Bestandsaufnahmen.

4) Wohnbebauung "Altes Amtsgericht"

Ergänzend wird um Mitteilung gebeten:

- a) Welche Verpflichtung enthält der mit dem Vorhabenträger geschlossene Grundstückskaufvertrag bzw. städtebauliche Vertrag hinsichtlich des Beginns der Baumaßnahme?
- b) Innerhalb welcher konkreten Frist ist der Vorhabenträger verpflichtet, spätestens mit der Baumaßnahme zu beginnen?

Antwort:

a) + b) Innerhalb von 5 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist gem. städtebaulichen Vertrag mit der Baumaßnahme zu beginnen.

- c) Ab welchem Zeitpunkt läuft diese Frist?

Antwort:

Ab Inkrafttreten des Bebauungsplans.

- d) Welche Rechtsfolgen bzw. vertraglichen Konsequenzen sind vorgesehen, falls der Vorhabenträger die vereinbarte Frist zum Baubeginn nicht einhält?

Antwort:

Bei Nichtdurchführung: Die Parteien werden eine Regelung vereinbaren, die wirtschaftlich und rechtlich den mit dem Vertrag verfolgten Zwecken und Interessen beider Parteien in erlaubter Weise entspricht.

Felsberg, 02.09.2026

gez. Dr. Björn Faupel
Bürgermeister