

Stadtverwaltung Michelstadt

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: VL-223/2026
Zuständigkeit: Bau- und Planungsamt
Sachbearbeitung: Bettina Schricker
Verfasser/in: Bettina Schricker
Kostenstelle:
Status: öffentlich

eingereicht am: 06.07.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	12.08.2026	beschließend
Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss	26.08.2026	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	27.08.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	15.09.2026	beschließend

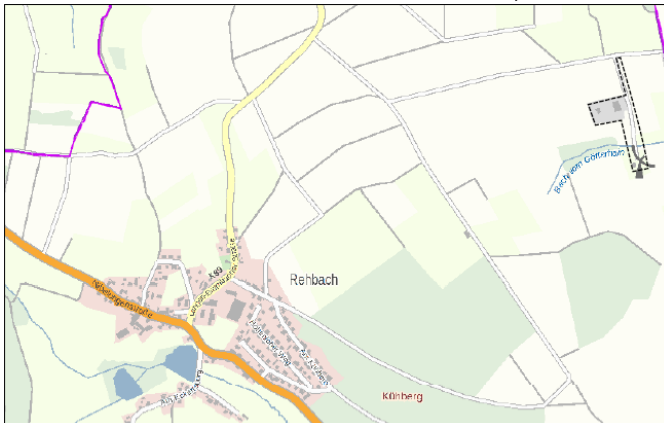
Betreff:

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 „Zentrum für Umweltschutz und Technologie“;
hier: Beschluss des Vorentwurfs und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen
Beteiligungen**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 93 „Zentrum für Umweltschutz und Technologie“ In Form der Anlagen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Rehbach, Flur 5 das Flurstück 6/6 eine Fläche von ca. 2,0 ha.



----- Geltungsbereich

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 93 „Zentrum für Umweltschutz und Technologie“.

Begründung:

Am 24.02.2026 stimmte die Stadtverordnetenversammlung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 „Zentrum für Umweltschutz und Technologie“ zu. Die Kosten für das Verfahren trägt die Stiftung Lebensräume Martin Scharmann. Federführend für die Planung des Umweltzentrums ist das Büro „liquid architekten“ in Reichelsheim an der Planung beteiligt, die Durchführung der Bauleitplanverfahren wurde von der Stiftung dem Büro „Planungsgruppe Darmstadt“ übertragen.

Das Büro „Planungsgruppe Darmstadt“ fertigte jeweils die Entwürfe für den Bebauungsplan und die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend des Nutzungskonzepts, das dem Aufstellungsbeschluss zugrunde lag, an. Dies beinhaltet die geplante Nutzung des Gebäudes und eines Teils der Freiflächen sowie den Schutz der unter Denkmalschutz gestellten Teile der Anlage. Außerdem wurde auf Verlangen der Stadt Michelstadt ein Verkehrskonzept in Auftrag gegeben.

Anforderungen an das Verkehrskonzept waren vor allem, dass Einzelbesucher und Besuchergruppen nicht direkt zu dem Gelände fahren und dass eine Belastung der umliegenden Stadtteile Michelstadts, Kirchbrombachs und Bad Königs ausgeschlossen werden kann.

Dieses wurde nun vorgelegt. Es enthält verschiedene Nutzungsszenarien mit der Bewertung der daraus entstehenden Verkehrssituationen und Maßnahmen zur Verringerung der daraus entstehenden Belastungen.

Zusammenfassung Szenarien

Szenario	Zufahrtsrecht für	dafür erf. Stp laut Satzungl	Erwartete Personen ohne Zufahrtsrecht	Erforderliche Maßnahmen ³⁾
1 Alltag	3-5 Mitarbeiter zus. gelegentlich externe Mitarbeiter	3-5	10 - 20 max. 100	Shuttleservice Externe P mit 6 Stpl. ¹⁾ Organisation ²⁾
2 Seminare/ Workshops	3-5 Mitarbeiter zus. gelegentlich Vortragende	3-5	30 Teilnehmer	P mit 20 Stpl. und 30 Abstpl., P für Reisebusse ²⁾
3 größere Veranstaltun gen	3-5 Mitarbeiter Externe Mitarbeiter Cateringsservice Personen mit Mobilitätsbe- schränkung	3-10 inkl. Stpl. für Personen mit Mobilitätsbe- schränkung	Max. 199	P mit 75 Stpl. ¹⁾ und 30 Abstpl., Shuttleservice

1) Dorfgemeinschaftshaus Rehbach und Kerbplatz Langenbrombach (gesamt 97 Stellplätze)

2) „durch gezielte Ansprache wird die Anreise möglichst zu einem Parkplatz gleitet.“

3) P = Parkplatz. Stpl. = PKW-Stellplatz, Abstpl. = Fahrradabstellplatz

Auszüge aus dem Verkehrskonzept:

Vorgaben Stellplatzsatzung Stadt Michelstadt



Grundriss Umweltzentrum

Baurechtlich notwendige Stellplätze:

Nutzung	Anzahl		
Verwaltung 154 m ²	1 Stpl. je 30m ² NF 1 Abstpl. je 60m ² NF	6 Stell- plätze	3 Ab- stellpl.
Versammlung 120 Plätze	1 Stpl. je 7 Sitz- plätze 1 Abstpl. je 20 Sitzplätze	18 Stell- plätze	6 Ab- stellpl.
Summe		24 Stell- plätze	9 Ab- stellpl.

§1: Stellplatzsatzung der Stadt Michelstadt:

Steht die Gesamtzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, kann die Zahl der notwendigen Stellplätze erhöht oder ermäßigt werden.

R-T

Verkehrskonzept

In der Umgebung

- Parkplätze
- gut geeignete Parkplätze
- nächstgelegene Bushaltestellen
- nächstgelegener Bahnhof
- Besuchende: aktive Mobilität
- Shuttle für Mobilitäts-eingeschränkte

Szenario 1:

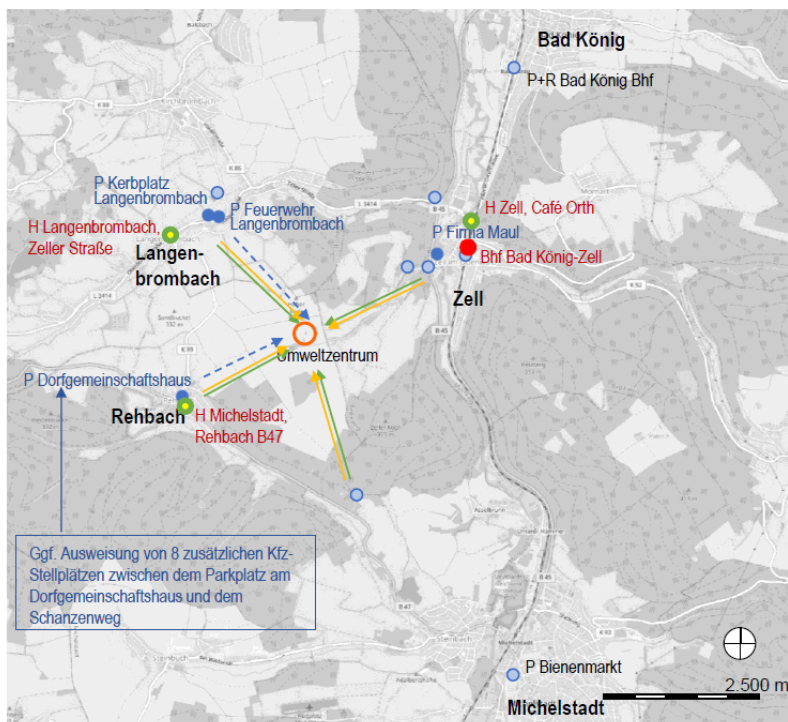
Bis zu 6 Stellplätze notwendig, dispers auf Parkplätze der Umgebung verteilt

Szenario 2:

Bis zu 20 Stellplätze notwendig, gebündelt in Rehbach (Dorfgemeinschaftshaus) oder Langenbrombach (Feuerwehr/ Kerbplatz)

Szenario 3:

Bis zu 75 Stellplätze notwendig; möglich in Langenbrombach (Feuerwehr/ Kerbplatz); Ordner notwendig



R-T

Ergänzende Maßnahmen

- Leih-E-Bikes in Zell Firma Maul und in Langenbrombach Restaurant Goldener Löwe
- Umfassende Informationen über Anreisemöglichkeiten zu Fuß und mit dem Rad (Parkplätze, ÖV-Halte, Strecken, Zeitdauern, Wander- und Radtouren im Umfeld) auf der Homepage und auf dem Gelände.
- Umfassende Informationen über ÖPNV im Umfeld mit Links zu Fahrplänen und Ticketinformationen auf der Homepage und auf dem Gelände.
- Integration von „Eintritt/Anmeldung“ und ÖV-Ticket
- Anreizsystem für Anreise mit aktiver Mobilität (z.B. vergünstigter Eintrittspreis)
- Gutes Gäste-WLAN um Selbstmanagement der Teilnehmenden zu ermöglichen
- Wegweisung/ Führung in der Umgebung (Dreieck Zell, Langenbrombach, Rehbach) - eventuell in künstlerischer Form
- Virtuelle Rallye auf den zentralen Verbindungsachsen (Gamification)
- Einbindung in lokale und regionale Wandertouren
- Einrichtungen zur Unterstützung von aktiver Mobilität: Schließfächer, Möglichkeit zum Umziehen, Wasserspender, Leihlatschen, Sitzgelegenheiten (auf dem Weg und auf dem Gelände), Fahrradreparaturstation, E-Bike-Lademöglichkeit, Regenschirmverleih (oder verschenken)
- **Monitoring von Problemen**
(falls doch regelmäßig ordnungswidrig zugefahren und in direkter Umgebung geparkt wird, kann Umweltzentrum „in die Pflicht genommen und nachjustiert werden“)



Das Verkehrskonzept ist ebenso wie der Bebauungsplan und die Begründung als Entwurf zu betrachten, sodass im Laufe des Verfahrens Änderungen aufgenommen werden können. Es erfordert eine gründliche Betrachtung der möglichen Umsetzung der einzelnen Faktoren und ist insbesondere auf deren mögliche Auswirkungen hin zu untersuchen. Hier können die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hilfreiche Ergänzungen ergeben. Die Ergebnisse sollen dann möglichst detailliert und rechtssicher in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Diesbezüglich besteht die Möglichkeit, eine Zusammenfassung in der Begründung zum Bebauungsplan aufzuführen und das Verkehrskonzept als Anlage zum Bebauungsplan beizufügen. Zusätzlich kann die Einhaltung des Verkehrskonzeptes im städtebaulichen Vertrag, der grundsätzlich abgeschlossen wird, als Bestandteil aufgenommen werden. Gemäß § 11 Baugesetzbuchs (BauGB) können in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinden und privaten Investoren die Vorbereitung und / oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen vereinbart werden. Es können Bankbürgschaften, Vertragsstrafen oder Rücktrittsrechte vereinbart werden, für den Fall, dass der Investor die Baumaßnahmen oder die Erschließung nicht wie vereinbart umsetzt.

Es wird empfohlen, alle drei Möglichkeiten zu nutzen. Die Aufnahme in die Begründung macht das Konzept präsent und unterstützt die Prüfung des folgenden Bauantrages. Die Aufnahme des Konzeptes und detaillierter Maßnahmen zu dessen Umsetzung in den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan, stellt eine zusätzliche Rechtssicherheit her.

Das Bau- und Planungsamt hat den Entwurf eines städtebaulichen Vertrags erstellt, der die wichtigsten Rahmenpunkte beinhaltet, wie Nutzungskonzept, Nutzungszeiten, erforderliche Herstellung und / oder Erhaltung von Erschließungsanlagen und die Verkehrserschließung sowie die Kostenübernahme für die Verfahren. Er wird in einer gesonderten Vorlage 250 / 2026 vorgelegt.

Der nächste Schritt der beiden Bauleitplanverfahren ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Sie dienen dazu, Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange in die Planung bereits in einem Stadium einzubinden, das noch nicht festgefahren ist. So wird der Planungsprozess transparent und eventuelle Konflikte können frühzeitig erkannt werden.

Ergibt die frühzeitige Beteiligung keine grundsätzlichen Faktoren, die gegen die Realisierung des Umweltzentrums sprechen, kann in die aufwändige Detailbearbeitung gegangen werden. Insbesondere der Ortsbeirat Rehbachs und die beiden betroffenen Nachbarstädte sollen eng in das Verfahren eingebunden werden.

Es wird empfohlen, den Entwürfen in Form der Anlagen 1 bis 4 zuzustimmen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange auf Grundlage dieser Entwürfe durchzuführen.

Personalressourcen:

Sachbearbeitung durch das Bau- und Planungsamt. Insbesondere Zusammenarbeit mit Planern und Verwaltung und Prüfung der eingereichten Unterlagen.

Finanzielle Auswirkungen:

Personalkosten für die Sachbearbeitung durch das Bau- und Planungsamt.

Anlage(n):

- 1 Planzeichnung
- 2 Textliche Festsetzungen
- 3 Begründung
- 4 Verkehrskonzept
- 5 Stellungnahme Ortsbeirat Rehbach_ESA Station