

Stadtverwaltung Michelstadt

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: VL-257/2026
Zuständigkeit: Bau- und Planungsamt
Sachbearbeitung: Stephanie Edelmann
Verfasser/in: Edelmann, Stephanie
Kostenstelle:
Status: öffentlich

eingereicht am: 12.08.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	19.08.2026	beschließend
Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss	26.08.2026	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	27.08.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	15.09.2026	beschließend

Betreff:

Aufstellungsbeschluss: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 94 „Alter TÜV / Mossauer Straße“

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 „Alter TÜV / Mossauer Straße“ der Stadt Michelstadt beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Vorhabenplan im Anhang.

Weiter wird gemäß § 2 (1) BauGB die teilweise Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Michelstadt für den entsprechenden Geltungsbereich beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung aufgestellt.

Das Plankonzept sieht eine dreigeschossige Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern vor.

Der Magistrat wird beauftragt mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Die Verwaltung wird beauftragt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit nach §3 Abs.1 BauGB und §4 Abs.1 BauGB durchzuführen, sobald vom Vorhabenträger bzw. dem von ihm beauftragten Planungsbüro entsprechende Planunterlagen vorgelegt werden.

Begründung:

In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 04.02.2026 hat der Eigentümer des alten TÜV-Geländes seine Planung für eine Wohnbebauung auf dem Grundstück vorgestellt:

„Auf seinem Grundstück mit einer Fläche von ca. 5.800 qm plant er drei nicht unterkellerten Mehrfamilienhäuser mit jeweils acht Eigentumswohnungen. In jedem Gebäude befinden sich 2 Zweizimmerwohnungen (70 qm), 2 Dreizimmerwohnungen (90 qm), 2 Vierzimmerwohnungen (110 qm) sowie 2 Penthousewohnungen mit jeweils 110 qm bzw. 130 qm. Jeder Wohnung sind eine Garage und ein Stellplatz zugeteilt. Zwischen den Gebäuden befindet sich ein Abstand von zwanzig Meter.“

(Auszug aus dem Protokoll zur Sitzung:

https://rim.ekom21.de/michelstadt/sdnetrim/UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZU1SHuj2_mUXvBAUCY72Xx2CWo7ti8niwyMG8zDI_2_I/Infotext_TOP_4_-oeffentlich-Bau--Umwelt_und_Verkehrsausschuss_04.02.2026.pdf) Im Anhang ist die aktuelle Entwurfsfassung des Vorhabenplans angehängt. Das hier skizzierte Konzept ist soweit ausgearbeitet und die Grundlage für die weitere Planung.

Das Vorhaben wurde in der Ausschusssitzung durchgehend positiv beurteilt. Ein formeller Beschluss zur Bebauungsplanaufstellung liegt jedoch nicht vor. Um dem Vorhabenträger und der Verwaltung eine verbindliche Grundlage für das weitere Vorgehen zu geben wird ein Aufstellungsbeschluss gefasst.

Im Flächennutzungsplan der Stadt ist das Gelände im Moment als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „TÜV“ dargestellt. Daher wird der Flächennutzungsplan in diesem Bereich im Parallelverfahren geändert.

Die Planunterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden der Stadtverordnetenversammlung nicht nochmal gesondert in einer Beschlussvorlage vorgelegt. Sie werden den Mandatsträgern stattdessen eine Woche vor der öffentlichen Bekanntmachung über das Ratsinformationssystem zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. In dieser frühen Planungsphase ist der Bebauungsplan ein Vorentwurf und noch nicht in allen Details vollständig ausgearbeitet. Durch die Stellungnahmen insbesondere auch von Trägern öffentlicher Belange werden weitere Änderungen notwendig. Die eingehenden Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen und deren Abwägung werden zusammen mit den überarbeiteten Planunterlagen den Gremien zur Beratung und der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Personalressourcen:

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten und die Erstellung notwendiger Gutachten werden vom Vorhabenträger getragen.

Anlage(n):

1 Vorhabenplan