

Stadtverwaltung Michelstadt

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: VL-255/2026
Zuständigkeit: Bau- und Planungsamt
Sachbearbeitung: Bettina Schricker
Verfasser/in: Bettina Schricker
Kostenstelle:
Status: öffentlich

eingereicht am: 12.08.2026

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

Betreff:

Änderung der Stellplatzsatzung; hier: Mobilitätskonzept

Beschlussvorschlag:

Es wird Kenntnis genommen vom Ergebnis der Prüfung.

Begründung:

Mit Beschluss vom 28.07.2026 hat die Stadtverordnetenversammlung die Verwaltung damit beauftragt zu prüfen, wie der folgende Passus rechtssicher in die Stellplatzsatzung integriert werden kann und darum gebeten, einen entsprechenden Satzungsentwurf bis zur nächsten Stadtverordnetenversammlung vorzulegen.

„Die Herstellungspflicht notwendiger Stellplätze kann zu maximal 30 % ohne Zahlung eines Ablösebetrags ausgesetzt werden, wenn ein qualifiziertes Mobilitätskonzept vom Bauherrn mit dem Bauantrag vorgelegt wird. Dieses muss den Nachweis über die Verringerung des Stellplatzbedarf durch Maßnahmen des Mobilitätsmanagements beinhalten. Das Mobilitätskonzept wird Bestandteil der Baugenehmigung. Die Änderung oder Auflösung des Mobilitätskonzeptes wird wie eine Nutzungsänderung behandelt und muss bei der Stadt Michelstadt beantragt werden. Das Mobilitätskonzept ist als integrierte Maßnahme zu verstehen. Es kann zum Beispiel folgende Maßnahmen enthalten: Carsharing, Mieter-/Jobticket, Lastenradverleih, E-Roller-/E-Bike-/Pedelec-Verleih, Information und Marketing. Damit gewährleistet wird, dass das Mobilitätskonzept als eine integrierte Maßnahme verstanden wird, müssen in der Summe mindestens 3 der vorgenannten Maßnahmen umgesetzt werden, wobei Information und Marketing in jedem Fall aufzunehmen ist.“

Die Verwaltung hatte bereits darauf hingewiesen, dass eine solche Festsetzung nicht rechtssicher umsetzbar ist.

1. Die Hessische Bauordnung ermöglicht Kommunen in § 52 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 HBO Satzungsregelungen, die den vollständigen oder teilweisen Verzicht auf die Herstellung von notwendigen Stellplätzen vorsehen, insbesondere a) soweit der Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen verringert wird, auch durch die Errichtung und Anbindung von Stationen für Carsharing oder b) zu erwarten ist, dass kein oder geringerer Stellplatzbedarf besteht, beispielsweise aufgrund eines kommunalen Mobilitätskonzeptes.

Bezüglich der Form eines solchen Konzeptes oder der Maßnahmen bleibt das Gesetz unbestimmt.

Für die Ermächtigung und Anwendung im Einzelfall müssen zentrale Bestimmtheits-, Sicherungs- und Verfahrenselemente geregelt werden, ohne die die Satzung nicht rechtsfehlerfrei angewendet werden kann.

2. § 52 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 HBO verlangt, dass aufgrund des Mobilitätskonzepts „zu erwarten ist“, dass ein geringerer Stellplatzbedarf besteht. Der Antrag verlangte einen „Nachweis über die Verringerung des Stellplatzbedarfs“, ohne festzulegen, wie dieser Nachweis zu führen ist und wie sich die jeweilige Quote von (bis zu 30 %) aus den gewählten Maßnahmen herleitet.

Es ist ein nachvollziehbares, für alle Bauherren gleich angewendetes Bewertungsschema zu erstellen um die Anwendung im Einzelfall unangreifbar zu machen (Bestimmtheitsgebot, Gleichbehandlungsgrundsatz).

3. Der Antrag sieht vor, dass das Mobilitätskonzept „Bestandteil der Baugenehmigung“ wird. Eine gesetzliche Koppelung an die Baugenehmigung ist nicht möglich, da die Einhaltung der Stellplatzsatzung nicht Bestandteil der Prüfung eines Bauantrages, bzw. Teil der Baugenehmigung ist.

Es ist insbesondere zu prüfen, in welcher Form eine dauerhafte Wirkung der Aussetzung der Herstellungspflicht erreichbar ist. Dies ist z. B. über eine Baulast oder einen städtebaulichen Vertrag möglich.

4. Eine mögliche Änderung oder Auflösung des Konzepts kann nicht, wie vorgeschlagen, wie eine Nutzungsänderung behandelt werden. Eine Nutzungsänderung betrifft die tatsächliche Nutzung einer baulichen Anlage, nicht die vertragliche Fortführung einzelner Mobilitätsmaßnahmen. Ohne ausdrücklichen Ausschluss einer Ablösezahlung kann ein Bauherr argumentieren, ersatzweise auf die Ablösemöglichkeit der Stellplatzsatzung auszuweichen, anstatt die dann notwendigen gewordenen weiteren Stellplätze tatsächlich herzustellen. Das widerspricht dem Ziel einer dauerhaften Lösung des Mobilitätsbedarfs des Gebäudes. Wenn eine Nachholpflicht ausgelöst würde, ist zu prüfen, ob auf dem Grundstück nach Fertigstellung überhaupt noch Fläche für die zurückgestellten Stellplätze verfügbar ist. Ohne eine gesicherte Reservefläche liefe eine spätere Herstellungspflicht faktisch ins Leere, sobald das Grundstück anderweitig bebaut oder versiegelt ist. Es ist sicherzustellen, dass bei Wegfall des Mobilitätskonzepts eine dauerhafte Lösung des Mobilitätsbedarfs gesichert ist.
5. Es ist zu prüfen, ob eine Beschränkung der Regelung auf Wohnnutzungen und für Vorhaben ab einer bestimmten Größenordnung vorgesehen werden sollte. Eine Anwendung auf jede Nutzungsart ist nicht praktikabel, z.B. bei gewerblichen Anlagen mit hohem Besucherverkehr.

Im Hinblick auf diese Faktoren hat das Bauamt ein externes Beratungsbüro hinzugezogen. Dieses hat bereits Vorschläge unterbreitet und Hinweise zu den Kosten einzelner Mobilitätsmaßnahmen gegeben. Sobald ein rechtssicherer Entwurf vorliegt, wird er den Gremien vorgelegt.

Personalressourcen:

Bau- und Planungsamt, Sachbearbeitung

Finanzielle Auswirkungen:

