



Sitzungsvorlage

Gremium	Sitzung Nr.	Datum	TOP	SIVO Nr.
Magistrat	11	07.07.2026	5	M- 9812026
Stadtverordnetenversammlung	03	25.08.2026	6	S- 40126
Ausschuss ☐ Sozial-Kultur-Sport ☐ Haupt-Finanz-Wirtschaft ☐ Infrastruktur-Stadtentwicklung- Landwirtschaft-Umwelt				

BETREFF

Einführung des Bauturbos hier: die erforderliche Änderung der Stellplatzsatzung

SACHVERHALT

Mit Inkrafttreten der Novellierung der Hessischen Bauordnung (umgangssprachlich: Bauturbo) war unter anderem auch die Privilegierung der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Rahmen der Bemessung der erforderlichen Stellplätze und der Begrenzung des Ablösebetrages auf 60 % der Herstellungskosten in Kraft getreten.

§ 52 Abs. 1 Satz 2 HBO:

„Die Anzahl notwendiger Stellplätze erhöht sich nicht, wenn durch nachträglichen Ausbau von Dach- oder Kellergeschossen, Teilung von Wohnungen, die Errichtung von untergeordneten Anbauten sowie durch Umnutzung und Aufstockung von rechtmäßig bestehenden Gebäuden zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.“

§ 52 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 HBO:

„Die Gemeinden können insoweit durch Satzung regeln: (...)

7. die Ablösung der Herstellungspflicht von notwendigen Stellplätzen in den Fällen der Nr. 1 bis 3 durch Zahlung eines in der Satzung festzulegenden Geldbetrages an die Gemeinde, wobei der Geldbetrag 60 v. H. der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen einschließlich der Kosten des Grunderwerbs im Gemeindegebiet oder in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes nicht übersteigen darf und“ (...)

Diese Novellierung macht daher die Änderung der städtischen Stellplatzsatzung erforderlich. So wird der Ablösebetrag in § 9 Abs. 3 der Satzung auf 60% gedeckelt. Zusätzlich werden hier jedoch auch die Kosten der Herstellung an das derzeit gültige Jahres-LV mit der Fa. Kinzer angepasst. Ferner findet § 52 Abs. 1 Satz 2 HBO auf die Satzung keine Anwendung.

Im Zuge der Änderung der Satzung wird zudem §§ 2, 5 und 10 der Satzung zur besseren Lesbarkeit redaktionell angepasst und mit der HBO synchronisiert. So spricht die HBO nicht mehr von baulichen und sonstigen Anlagen, sondern nur noch von Anlagen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim beschließt die beigefügte 1. Änderungssatzung der Stellplatzsatzung der Stadt Reichelsheim und beauftragt den Magistrat mit der Ausfertigung und Verkündung.

Reichelsheim, den 24.06.2026

Landgraf - Büroleitung

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Landgraf', is written over a horizontal line.

Unterschrift

1. Änderungssatzung der Stellplatzsatzung der Stadt Reichelsheim

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Februar 2026 (GVBl. 2026 Nr. 8) sowie der §§ 52, 86 Abs. 1 Nr. 23 und 91 Abs. 1 Nr. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim in ihrer Sitzung am (...) die 1. Änderungssatzung der Stellplatzsatzung vom 12.12.2019 beschlossen:

Artikel I

§ 2 erhält folgende Fassung:

- (1) Anlagen bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit, einschließlich für Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderungen, hergestellt werden (notwendige Stellplätze). Diese müssen spätestens im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der Anlagen fertiggestellt sein.
- (2) Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen dürfen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an Stellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird (notwendige Stellplätze).
- (3) Die Herstellungspflicht für Fahrradabstellplätze nach § 52 Abs. 5 HBO bleibt unberührt.
- (4) § 52 Abs. 1 Satz 2 HBO bleibt unberührt.

Artikel II

§ 5 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

- (2) Für Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage nicht aufgeführt ist, richtet sich die Zahl der Stellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Richtwerte heranzuziehen.

Artikel III

§ 9 Abs. 3 erhält folgende Fassung:

- (3) Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages ergibt sich aus folgender Formel:

$$[(\text{Herstellungskosten pro m}^2 \times \text{Größe}) + (\text{Bodenrichtwert} \times \text{Größe})] \times 0,6 \\ = \text{Ablösebetrag}$$

wobei die Begriffe Folgendes bedeuten:

Herstellungskosten: 405,- €; Kosten der Herstellung gem. Jahresleistungsverzeichnis „Ausschreibung Straßenunterhaltung der Stadt Reichelsheim“

Größe: Größe des Stellplatzes siehe § 3 Abs. 2 dieser Satzung

Bodenrichtwert: aktueller Betrag aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises, Amt für Bodenmanagement Büdingen

Artikel IV

§ 10 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO handelt, wer entgegen
- a) § 2 Abs. 1 Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet, ohne Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben oder
 - b) § 2 Abs. 2 Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an geeigneten Stellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.

Artikel V

Diese Änderungssatzung tritt am Tag nach ihrer Verkündung in Kraft.

Reichelsheim, den

Der Magistrat der Stadt Reichelsheim

.....
Lena Herget

Bürgermeisterin