



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München

**Stadtplanung
PLAN-HAII-11**

Blumenstraße 28b
80331 München
Telefon: 089 233-
Telefax: 089 233-
Dienstgebäude:

Zimmer:
Sachbearbeitung:
Frau

@muenchen.de

An
die Vorsitzende
des Bezirksausschusses 03 – Maxvorstadt
Frau Dr. Svenja Jarchow-Pongratz
Marienplatz 8
80331 München

Ihr Schreiben vom
08.04.2025

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
23.09.2025

Stellplatzverordnung – Reduzierung von Stellplätzen und Verlagerung unter das Gebäude

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 07663 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes
03 – Maxvorstadt vom 08.04.2025.

Sehr geehrte Frau Dr. Jarchow-Pongratz,
sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet. Darin fordern Sie die Landeshauptstadt München auf, im Rahmen der Erstellung einer neuen Stellplatzverordnung

1. den Stellplatzschlüssel pro Wohn- und Gewerbeeinheit noch einmal deutlich zu reduzieren und
2. Tiefgaragenplätze nur noch unter der überbauten Fläche zu genehmigen.

Mit Schreiben vom 16.06.2025 haben wir Ihnen eine Zwischennachricht zugesandt, in der wir eine Beantwortung bis zum 30.09.2025 in Aussicht gestellt haben, der hiermit nachgekommen wird.

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.07.2025, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17088, wurden die Auswirkungen des Ersten Modernisierungsgesetzes Bayern auf das kommunale Stellplatzrecht sowie die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München vom 19.12.2007 dargestellt und – u.a. unter Berücksichtigung der Evaluationsergebnisse aus dem Beteiligungsverfahren aus dem Jahr 2021 zur Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München vom 19.12.2007 – ein Entscheidungsvorschlag zum Erlass einer Satzung der Landeshauptstadt München zur Einführung einer Pflicht zum

Nachweis von notwendigen Stellplätzen unterbreitet (abrufbar unter: <https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/9134694>).

Im Nachgang hierzu hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 17.09.2025, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17769, aus formellen Gründen die o.g. Stellplatzsatzung unter Anpassung des Datums des Inkrafttretens erneut beschlossen (abrufbar unter: <https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/9262161>). Die neue Münchner Stellplatzsatzung wird am 02.10.2025 im Münchner Amtsblatt bekannt gegeben und tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung, d.h. am 03.10.2025, in Kraft.

Zu Ihren einzelnen Punkten:

1. Deutliche Reduzierung der Stellplatzschlüssel pro Wohn- und Gewerbeeinheit

Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im gesamten Münchner Stadtgebiet.

Die vorgebrachten Besonderheiten im Stadtbezirk 03 – Maxvorstadt werden mit Verweis auf die hervorragende Erschließung durch den ÖPNV durch die lagebedingte Ermäßigung der Zone 1 hinsichtlich der Zahl der notwendigen Stellplätze für Nichtwohnnutzungen berücksichtigt (vgl. § 3 Abs. 1 StPIS, Anlagen 1 und 3 zur StPIS hinsichtlich der konkreten Stellplatzrichtwerte ab Ziffer 2). Auch eine Reduzierungsmöglichkeit der notwendigen Stellplätze bei einem Missverhältnis zu dem Zu- oder Abfahrtsverkehr, der aufgrund besonderer, objektiv belegbarer Umstände für die jeweils beantragte Nutzung zu erwarten ist, ist gemäß § 3 Abs. 2 StPIS weiterhin möglich.

Eine grundlegende fachliche Neuausrichtung der Münchner Stellplatzsatzung stand zum derzeitigen Zeitpunkt nicht im Vordergrund, gleichwohl wurde die Richtwerttabelle vereinzelt angepasst. Im Vergleich zur Stellplatzsatzung vom 19.12.2007 wurden bereits Anpassungen einzelner Stellplatzrichtwerte sowohl für Wohnnutzung [z.B. im geförderten Mietwohnungsbau, dem preisgedämpften Mietwohnungsbau und dem konzeptionellen Mietwohnungsbau, vgl. Ziffern 1.1 b), 1.1 c) und 1.6 der Anlage 1 zur StPIS] als auch für Nichtwohnnutzung (Ziffern 8.1, 8.2, 8.5, 8.8 der Anlage 1 zur StPIS) vorgenommen. Die neue Münchner Stellplatzsatzung enthält ausdrücklich die Möglichkeit, bei Vorliegen eines qualifizierten Mobilitätskonzepts den Stellplatzschlüssel für Wohnnutzung zu reduzieren (§ 3 Abs. 2 Satz 2 StPIS).

Darüber hinaus ist vorgesehen, das Münchner Stellplatzrecht bis 31.12.2026 themenspezifisch zu prüfen – insbesondere im Hinblick auf verkehrliche Zielsetzungen und zur Unterstützung der Münchner Mobilitätsstrategie 2035 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03507). Das Mobilitätsreferat übernimmt dabei federführend die themenspezifische Analyse, gegebenenfalls unter Hinzuziehung externer Expertise. Die Ergebnisse sollen dem Stadtrat vorgelegt werden und als Grundlage für mögliche Anpassungen dienen.

Ausdrücklich hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auf die Ausführungen unter A) Ziffer 3 „Ausblick“ sowie auf Antragspunkt Nr. 3 des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.07.2025, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17088 mit den Prüfaufträgen an das Mobilitätsreferat hinsichtlich:

- des tatsächlichen Stellplatzbedarfs verschiedener Nutzungsarten,
- einer Weiterentwicklung der bisherigen Zonen der Münchner Stellplatzsatzung,
- einer Anpassungsmöglichkeit der bislang vorgesehen Ablöseregelungen der Münchner Stellplatzsatzung,

- einer fachlichen Weiterentwicklung der Mobilitätskonzepte zur Reduzierung des Stellplatzbedarfs,
- der Berücksichtigung von Mobilitätskonzepten für Nicht-Wohnnutzungen,
- unterschiedlicher Richtwerte für Wohnnutzung nach Lage,
- eines Modellversuchs auf städtischem Grund, bei dem im Rahmen der Vorlage von Mobilitätskonzepten auf die Forderung einer Nachrüstbarkeit von Stellplätzen verzichtet wird und im Falle des Scheiterns der Mobilitätskonzepts eine Strafzahlung in Höhe der dreifachen Stellplatzabläse erhoben wird,
- der Möglichkeit einer zukünftigen inflationsbedingten Steigerung der Ablösesumme.

2. Tiefgaragenplätze nur noch unter der überbauten Fläche genehmigen

In einer kommunalen Stellplatzsatzung lässt sich (mangels entsprechender Rechtsgrundlage) nicht regeln, in welcher Form (oberirdisch, Tiefgaragen mit/ohne Duplexparkplätzen bzw. unter Einführung von Parksystemen) Stellplätze real herzustellen sind. Auch Regelungen zur Lage der Stellplätze können in einer kommunalen Stellplatzsatzung nicht getroffen werden.

Weitere und ausführlichere Informationen entnehmen Sie bitte den o.g. beiden Beschlüssen des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17088 sowie Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17769.

Insgesamt finden sich daher viele Ihrer Vorschläge bereits in der neuen Münchner Stellplatzsatzung wieder oder wurden als Prüfaufträge angelegt. Es ist geplant, bis spätestens Ende 2027 die Ergebnisse dieser Prüfungen sowie die dazugehörigen Entscheidungsvorschläge in einer gemeinsamen Vorlage des Referats für Stadtplanung und Bauordnung und des Mobilitätsreferats vorzustellen. Je nach Ergebnis können dann weitere Anpassungen im Sinne Ihrer Anregungen erfolgen.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 07663 konnte mit der Münchner Stellplatzsatzung in der Fassung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.09.2025 nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen bereits teilweise entsprochen werden. Zudem gibt es noch ausstehende Prüfaufträge an das Mobilitätsreferat, die – je nach Ergebnis sowie rechtlicher und verkehrsrechtlicher Betrachtung – bis spätestens 31.12.2027 in einer Sitzungsvorlage mit einem Entscheidungsvorschlag für den Stadtrat münden. Der Antrag ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Hauptabteilungsleitung Stadtplanung