



I. An den Vorsitzenden des 12.
Bezirksausschusses Schwabing-Freimann
Herrn Patric Wolf
Marienplatz 8
80331 München

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
05.11.2025

Anlieferung vom öffentlichen Grund in Neufreimann

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 08094 des Bezirksausschusses 12 - Schwabing-Freimann
vom 29.07.2025

Sehr geehrter Herr Wolf,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 12 - Schwabing-Freimann wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Der Bezirksausschuss beantragte, dass die Anliefermöglichkeit für Einzelhandel, Gastronomie, kulturelle und soziale Einrichtungen in Neufreimann vom öffentlichen Grund zu gewährleisten ist. Die Anlieferung über die Innenhöfe ist auszuschließen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt nach Abstimmung mit den betroffenen Fachreferaten hierzu wie folgt Stellung:

Der Bebauungsplan Nr. 1989 für Neufreimann ist seit April 2019 rechtsverbindlich. Die Herstellung der ersten Baufelder und der städtischen Infrastruktur schreitet voran. Dabei werden die Planungen für die Gebäude und Nutzungen der Baufelder konkreter und auch die Nutzungen im öffentlichen Raum verdichten sich.

Thema Innenhöfe

Städtebauliches Konzept und Rolle der Innenhöfe

Der Bebauungsplan Nr. 1989 verfolgt ein städtebauliches Konzept, das auf einer geschlossenen Blockrandbebauung basiert, ähnlich den traditionellen Münchner Gründerzeitvierteln wie Schwabing oder Haidhausen. Die Innenhöfe sind dabei zentrale Elemente innerhalb dieser Baublöcke:

- Abgrenzung und Zugang: Die Innenhöfe sind als halböffentliche oder private Freiflächen konzipiert, die von den umliegenden Gebäuden umschlossen werden. Sie sind in der Regel nur für die Bewohner*innen der angrenzenden Wohnhäuser zugänglich, können aber in bestimmten Fällen auch eine halböffentliche Nutzung ermöglichen (z. B. durch Durchgänge oder gemeinschaftliche Nutzungsangebote).
- Integration in die Freiflächenstruktur: Die Innenhöfe ergänzen die öffentlichen Grünflächen des Quartiers, wie den zentralen Stadtpark, den Grünboulevard und die großflächigen Grünzonen im Norden und Süden. Sie bilden das Rückgrat der privaten und gemeinschaftlichen Freiflächen und tragen dazu bei, eine ausgewogene Mischung aus öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räumen zu schaffen.
- Vergleich mit Gründerzeitvierteln: Die Innenhöfe orientieren sich an den Innenhöfen der Münchner Gründerzeitviertel, die für ihre hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität bekannt sind. Sie sollen nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch und sozial ansprechend gestaltet werden.

Funktion und Nutzung der Innenhöfe

Die Innenhöfe sind als multifunktionale Räume geplant, die verschiedenen sozialen und praktischen Bedürfnissen der Bewohner*innen dienen:

- Soziale Begegnung: Die Innenhöfe sollen Orte der Begegnung und des Austauschs sein. Sie bieten Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten, wie Nachbarschaftstreffen, Spielmöglichkeiten für Kinder oder Ruhezonen für ältere Bewohner*innen. Dies fördert die soziale Kohäsion im Quartier.
- Erholungs- und Aufenthaltsqualität: Die Innenhöfe sind so gestaltet, dass sie eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Dies wird durch Elemente wie Sitzgelegenheiten, Schatten spendende Bäume, Wasserelemente oder kleine Gärten erreicht.
- Vielfältige Nutzung: Die Innenhöfe können je nach Größe und Gestaltung unterschiedliche Funktionen erfüllen, z. B. als Spielplätze, Ruhezonen, Gemeinschaftsgärten oder Orte für kleinere Veranstaltungen. Die genaue Ausgestaltung hängt von den Bedürfnissen der Bewohner*innen und den Vorgaben des Gestaltungsleitfadens ab.

Die Vorgaben zu den Innenhöfen sind im Bebauungsplan Nr. 1989 rechtlich verbindlich festgelegt. Diese umfassen:

- Flächenzuweisung: Bestimmte Flächen innerhalb der Baublöcke sind explizit als Innenhöfe ausgewiesen und dürfen nicht überbaut werden.
- Mindestanforderungen: Der Bebauungsplan legt Mindestanforderungen an die Größe, Begrünung und Ausstattung der Innenhöfe fest, um eine Mindestqualität zu gewährleisten.
- Abstimmung mit Bauherren: Die konkrete Ausgestaltung der Innenhöfe erfolgt in Abstimmung mit den Bauherren, die verpflichtet sind, die Vorgaben des Bebauungsplans und des Gestaltungsleitfadens umzusetzen.

Fazit Innenhöfe

Die Innenhöfe im Bebauungsplan Nr. 1989 für die ehemalige Bayernkaserne sind ein zentrales Element der Freiflächenplanung und tragen maßgeblich zur Lebensqualität im Stadtquartier Neufreimann bei. Sie sind als hochwertig gestaltete, multifunktionale und ökologisch wertvolle Räume geplant, die soziale Begegnung, Erholung und Nachhaltigkeit fördern. Durch ihre Integration in die Blockrandbebauung, die Verknüpfung mit anderen Freiflächen und die strengen gestalterischen Vorgaben schaffen sie eine Balance zwischen urbaner Dichte und grünem Wohnen.

Thema Anlieferung

Der Bebauungsplan Nr. 1989 für die ehemalige Bayernkaserne enthält zwar keine expliziten, detaillierten Abschnitte, die ausschließlich den Anlieferungen für Gewerbeeinheiten gewidmet sind, jedoch lassen sich aus dem städtebaulichen Konzept einige relevante Aussagen und Implikationen ableiten. Diese betreffen die Integration von Gewerbeeinheiten und die damit verbundenen logistischen Anforderungen, einschließlich Anlieferungen. Basierend im Kontext des Bebauungsplans:

Der Bebauungsplan Nr. 1989 sieht eine gemischte Nutzung im Stadtquartier Neufreimann vor, welches Wohnen, Gewerbe, soziale Einrichtungen und kulturelle Nutzungen kombiniert. Gewerbeeinheiten sind insbesondere in den Erdgeschosszonen der Gebäude entlang der Hauptstraßen und des Grünboulevards vorgesehen, um ein belebtes, urbanes Quartier zu schaffen. Der Bebauungsplan legt fest, dass die Erdgeschosse entlang der Hauptstraßen und des Grünboulevards in weiten Teilen für nicht-wohnnutzende Funktionen, also Gewerbe, vorgesehen sind. Dies soll sicherstellen, dass das Quartier tagsüber belebt ist und eine „Stadt mit kurzen Wegen“ entsteht. Obwohl der Bebauungsplan keine spezifischen Absätze zu Anlieferungen für Gewerbeeinheiten enthält, lassen sich aus den städtebaulichen Vorgaben und der Planung der Verkehrs- und Freiflächenstruktur Rückschlüsse ziehen:

Der Bebauungsplan priorisiert eine verkehrsberuhigte Gestaltung des Quartiers, mit einem Fokus auf Fußgänger- und Radverkehr. Dennoch sind Anlieferungen für Gewerbeeinheiten notwendig, insbesondere für Einzelhandel, Gastronomie, Kindertagesstätten und Büros. Die Gewerbeeinheiten sind überwiegend in den Erdgeschosszonen der Blockrandbebauung angesiedelt.

Eine Abwicklung des Lieferverkehrs im öffentlichen Straßenraum ist bei Neubauvorhaben grundsätzlich nicht vorgesehen, da dies zu erheblichen Konflikten mit dem Fuß-, Rad- und Kfz-Verkehr führt. Auch das Halten in zweiter Reihe soll vermieden werden. Der öffentliche Straßenraum dient der Allgemeinheit und soll nicht weiter durch private Nutzung eingeschränkt werden. In der Objektplanung obliegt es dann den Bauherr*innen, wie die Anlieferung auf Privatgrund ausgestaltet werden kann.

Es ist anzunehmen, dass die Anlieferungen über spezielle Anlieferungszonen – nach Einzelfallbetrachtung ggf. auch im Rückwärtssinne – erfolgen werden. Solche Zufahrten können einzelfallabhängig auch durch die Innenhöfe oder an die Rückseiten der Gebäude führen, wie es in urbanen Quartieren üblich ist oder auch in den Gebäuden integriert sein.

Für die Raumaufteilung und Bestimmung der Nutzungen des öffentlichen Straßenraums in Neufreimann ist insbesondere das Mobilitätsreferat zuständig. Die Hauptabteilung Tiefbau des Baureferats übernimmt als Straßenbaulasträger die konkrete Straßenplanung, die bauliche Umsetzung und anschließend den Straßenunterhalt. Die Beurteilung, ob die Anlieferungen auf öffentlichem Grund stattfinden können (z. B. Freihaltung von Flächen, Regelungen durch Beschilderungen oder Duldung auf der Fahrbahn), ist federführend durch das Mobilitätsreferat zu bewerten und zu beantworten.

Für die evtl. notwendigen zusätzlichen Stellplätze auf öffentlichen Verkehrsgrund zum Zwecke der Belieferung von Betrieben ist festzuhalten, dass die Ausweisung von Stationierungsverboten (Haltverbote, eingeschränkte Haltverbote) nicht Planungsgrundlage sein kann. Die Überplanung des öffentlichen Verkehrsraumes richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten

und bleibt dem Straßenbaulastträger (Baureferat) und der Straßenverkehrsbehörde (Mobilitätsreferat) vorbehalten.

Der Stadtverwaltung ist bewusst, dass in Neufreimann bereits jetzt eine hohe Konkurrenz um den öffentlichen Raum besteht; u. a. durch Unterflurcontainer, Aufstellflächen für Müllentsorgung, Feuerwehr- und Rettungsflächen, technische Sparten, Straßenbäume, ÖPNV-Haltestellen sowie Wertstoffcontainer. Hinzu kommen Anforderungen an Barrierefreiheit, Verkehrssicherheit und klimafreundliche Gestaltung. Zudem gibt es Erfahrungen aus Freiham, dass vorgesehene Anlieferflächen häufig als Parkplätze zweckentfremdet werden.

Fazit Anlieferung

Der Bebauungsplan Nr. 1989 enthält keine expliziten, detaillierten Vorgaben zu Anlieferungen für Gewerbeeinheiten, jedoch ergeben sich aus der städtebaulichen Planung und den Vorgaben zur Nutzungsmischung klare Implikationen. Anlieferungen sollen auf Privatgrund über spezielle Erschließungswege oder Anlieferungszonen erfolgen, die in die Blockrandbebauung und die verkehrsberuhigte Struktur des Quartiers integriert sind. Die Priorisierung von Fußgänger- und Radwegen sowie die ökologischen Ziele des Plans legen nahe, dass Anlieferungen so geplant werden, dass sie die Lebensqualität im Quartier nicht beeinträchtigen. Im Rahmen der fortschreitenden Objektplanung und Planungen im öffentlichen Raum müssen widerstreitenden Anforderungen stets kritisch geprüft und abgestimmt werden.

Gesamtfazit

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1989 für die ehemalige Bayernkaserne orientiert sich bewusst am Prinzip der „europäischen Stadt“. Hierzu gehört insbesondere die bauliche Ausformung ohne befahrbare private Vorfelder sowie die Gebäudestellung unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Raum.

Von zentraler Bedeutung sind in der städtebaulichen Konzeption die begrünten Innenhöfe. In einem hoch verdichteten Stadtquartier wie Neufreimann bilden sie einen elementaren Bestandteil der Naherholung und sichern die Lebensqualität der Anwohnerschaft. Um diese Höfe vollständig als hochwertige Aufenthaltsbereiche nutzbar zu machen, wurden bauliche Anreize geschaffen, etwa durch Bonusflächen bei Verzicht auf Feuerwehranleiterwege durch die Höfe oder für Projekte, die mögliche Anlieferungen vollständig gebäudeintegriert umsetzen. Die Innenhöfe sind daher von Wand zu Wand als ruhige, begrünte Rückzugsräume ohne Durchfahrten oder Anlieferverkehr auszugestalten.

Eine Nutzung der Innenhöfe zur Anlieferung würde die Aufenthaltsqualität erheblich mindern, die städtebauliche Planung unterlaufen, dem Schutzbedürfnis der Wohnnutzung widersprechen, die Nutzbarkeit der Höfe einschränken und die Ziele des Bebauungsplans sowie die Prinzipien des Masterplans konterkarieren.

Das Freihalten der Innenhöfe wird konsequent gewährleistet durch einen intensiven Austausch mit den Fachdienststellen zur räumlichen Auflösung von Zielkonflikten (etwa durch Abstimmung von Verkehrsflüssen und Grünflächenpflege) sowie durch eine umfassende Beratung der einzelnen Objektplanung der Projekte hinsichtlich nutzungsspezifischer und gebäudeintegrierter Anlieferungslösungen, z. B. Integration von Ladezonen in Gebäudekörper oder Unterflur-Lösungen für Lieferverkehre. Die betroffenen Fachreferate arbeiten eng mit den städtischen Tochtergesellschaften und den privaten Projektentwickler*innen zusammen, um die besten Lösungen im verdichteten, urbanen Raum für Neufreimann zu erreichen.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 08094 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

