



**An Herrn Stadtrat Dirk Höpner**  
Rathaus

02.04.2026

**Stellplatzbedarf im Gewerbegebiet: Rechnen oder raten?**

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO Anfrage Nr. 20-26 / F 01476 von der Herrn StR Dirk Höpner vom 05.02.2026

Sehr geehrter Herr Kollege,

mit Schreiben vom 05.02.2026 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

Leider konnten wir Ihre Anfrage nicht innerhalb des vorgesehenen Zeitraums abschließend beantworten. Wir bitten dies und den Umstand, dass wir Sie bislang auch nicht über die Verzögerung informiert haben, zu entschuldigen.

Mit Ihrer Anfrage stellen Sie Einzelfragen, insbesondere zum Berechnungsvorgehen und der Berechnungsmethode des Stellplatzbedarfes für gewerbliche Nutzungen nach der derzeitigen „Satzung der Landeshauptstadt München zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StPIS)“ und erkundigen sich zum Vorgehen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung hinsichtlich künftig geplanter Überarbeitungen der Münchner Stellplatzsatzung zum vorgenannten Thema.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:

**Frage 1**

Wie ist die Berechnung des Stellplatzbedarfs für gewerbliche Nutzungen in den Zonen I und II konkret vorzunehmen? Insbesondere: Sind die genannten Reduzierungen (50 % / 75 %) bereits in den Richtwerten enthalten oder nachträglich anzuwenden?

**Antwort**

Erstmals werden in Anlage 1 (Richtwerttabelle) der seit 03.10.2025 geltenden Münchner Stellplatzsatzung die konkreten Richtwerte für Nichtwohnnutzungen (Ziffer 2 bis Ziffer 10), inklusive diejenigen der genannten gewerblichen Nutzungen (Ziffer 9), in Abhängigkeit von ihrer Zonenlage dargestellt („Ausgangswert“, „Zone I“ sowie „Zone II und vergleichbare Lagen“).

Zuvor waren in § 3 StPIS alte Fassung (a.F.) der Münchner Stellplatzsatzung vom 19.12.2007 die komplexen Berechnungsschritte für die lagebedingte Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze noch im Satzungstext formuliert gewesen.

Die lagebedingten Ermäßigungen für Nichtwohnnutzungen sind nun direkt aus Anlage 1 der StPIS ablesbar und müssen nicht mehr über zusätzliche Berechnungen erfolgen.

Es findet keine doppelte Reduzierung statt, sondern § 4 Abs. 3 StPIS bezieht sich auf den Ausgangswert der 1. Richtwert-Spalte der Anlage 1 zur StPIS. In Anlage 1 zur StPIS sind die konkreten Richtwerte der zugehörigen Spalten für Zone I (= 2. Richtwert-Spalte) und für Zone II sowie Zone II vergleichbare Lagen (3. Richtwert-Spalte) dargestellt.

Es wird ergänzend auf die Ausführungen des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.07.2025 „Anpassung des Münchner Stellplatzrechts für Kraftfahrzeuge an die Änderungen der Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 2025“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17088, Ziffer 2.1, Ziffer 2.2.3 sowie auf das Beispiel mit dem Direktvergleich der Berechnungsschritte (bisher/derzeit) unter Ziffer 2.2.4 hingewiesen.

#### Frage 2

Welche Berechnungsmethode ist verbindlich anzuwenden, wenn unterschiedliche Auslegungen innerhalb der Verwaltung selbst bestehen?

#### Antwort

Von den Mitarbeitenden der Baugenehmigungsbehörde wird die Ermäßigung der Stellplätze für Nichtwohnnutzungen der Richtwerttabelle (Anlage 1 der StPIS), je nach Lage im Stadtgebiet (Zone), direkt entnommen. Dadurch ist – im Vergleich zu der Münchner Stellplatzsatzung vom 19.12.2007 – ein Rechenschritt weniger erforderlich.

#### Frage 3

Ist der Stadtverwaltung bewusst, dass die derzeitige Formulierung der Satzung zu widersprüchlichen Ergebnissen führt und damit weder Planungs- noch Rechtssicherheit gewährleistet?

#### Antwort

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung geht aufgrund der im Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17088, getätigten Ausführungen zu den Anpassungen der derzeitigen Münchner Stellplatzsatzungen nicht davon aus, dass die Gefahr von Planungs- oder Rechtsunsicherheiten bezüglich der Münchner Stellplatzsatzung bestehen.

Fragen oder Unsicherheiten, die sich auf Arbeitsebene vorab oder im Zeitpunkt der Umstellung der Münchner Stellplatzsatzung ergeben hatten, konnten in Gesprächen und auch über interne Regelungen des Bauvollzugs geklärt werden.

#### Frage 4

Plant die Landeshauptstadt München eine Klarstellung oder Überarbeitung der entsprechenden Regelungen, damit künftig alle Beteiligten mit denselben Rechenregeln arbeiten?

#### Antwort

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung setzt sich auch bei Satzungsneuerlassen und Satzungsänderungen dafür ein, Regelungen zu treffen, die der Rechtssicherheit, Klarheit, Transparenz, Vereinfachung der Satzung sowie der Erleichterung für den Bauvollzug dienlich sind.

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.07.2025, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17088, wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt und das Mobilitätsreferat gebeten, dem Stadtrat bis zum 31.12.2027 in einer gemeinsamen Sitzungsvorlage beider Referate die Ergebnisse der Prüfaufträge darzustellen sowie einen Entscheidungsvorschlag zu unterbreiten.

Im Rahmen dieser geplanten Sitzungsvorlage wird auch überprüft werden, ob und inwieweit Satzungsregelungen, Erläuterungen oder Hinweise angepasst, klargestellt oder für die Anwendungspraxis optimiert werden können, um diese Ziele noch besser umzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin