

Die neue Münchner Stellplatzsatzung

Erika Schindecker, München

Aufgrund der Novellierung der Bayerischen Bauordnung zum Januar 2008 hat die Stadt München eine eigene Stellplatzsatzung für Kraftfahrzeuge erlassen. Die Satzung gilt für die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nach Art. 47 Bayerische Bauordnung (BayBO) im Stadtgebiet München. Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen der Satzung abweichen, haben Vorrang.

Ziel der Satzung ist einerseits, an die Erfolge des bisherigen Parkraumkonzeptes so weit wie möglich anzuknüpfen. Andererseits sollen im Baugenehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren nachvollziehbare Stellplatzrichtzahlen und Berechtigungsgrundlagen zur Verfügung stehen. Die Stellplätze werden weiterhin im Baugenehmigungsverfahren geprüft.



Parkraum in Großstädten ist knapp, denn diese Stellplatznutzung gibt es leider nur auf dem Schrottplatz.

Parkraumkonzept

Zu den wesentlichen Bausteinen des Münchener Parkraumkonzepts gehört auf der einen Seite die Begrenzung und die bedarfsgerechte Bewirtschaftung des Parkraumangebots für den Besuchs-, Einkaufs- und Beschäftigungsverkehr in den Innenstadtgebieten. Auf der anderen Seite steht der gleichzeitige Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs, das Angebot von Park&Ride-Plätzen und die Errichtung von zusätzlichem Parkraum für Anwohnerinnen und Anwohner in den betroffenen Innenstadtgebieten, zum Beispiel durch den Bau von Anwohner Tiefgaragen. Die bisherigen Instrumente dafür waren die Stellplatzbeschränkungssatzung, die zum 31. Dezember 2007 aufgehoben wurde und die Ablösegelder für nicht errichtete Stellplätze, die in diese Projekte fließen konnten.

Notwendige Stellplätze für Personenkraftwagen durch Herstellung und Ablöse

Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs. 1 Satz 1 und 2 BayBO für den Personenkraftwagen bemisst sich nach den in der Anlage 1 zur Satzung genannten Richtwertzahlen. Für Wohnnutzungen sind die pflichtigen Stellplätze grundsätzlich real herzustellen. Eine Ablöse ist nur möglich bei nachträglichem Dachgeschossausbau, mit dem neuer Wohnraum geschaffen wird. In begründeten Einzelfällen wird eine Ablöse auch dann zugelassen (zum Beispiel durch Anbau oder Aufstockung), wenn sie keine Dachgeschossausbauten sind.

Die notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück oder nach Maßgabe des Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO auf einem Grundstück in Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO bleibt unberührt.

Die neue Satzung setzt bei der Errichtung von Stellplätzen in bestimmten Gebieten nun verstärkt auf die freiwillige Begrenzung durch Bauherinnen und Bauherrn. Dazu sind Bereiche definiert,

Erika Schindecker ist geschäftsführende Gesellschafterin der Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH, Vorstandsmitglied im Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen - Landesverband Bayern.



die durch den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erschlossen sind. Dort kann im Baugenehmigungsverfahren die Zahl der notwendigen Stellplätze reduziert und verstärkt von der Ablösemöglichkeit Gebrauch gemacht werden.

Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze für Personenkraftwagen

Für Nichtwohnnutzungen sind in den Geltungsbereichen

- (a) der Zone I nur 50 %,
- (b) der Zone II nur 75 %

der nach § 2 der Satzung zu ermittelnden, gerundeten Zahl an Stellplätzen als notwendige Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs. 1 BayBO nachzuweisen.

Für Nichtwohnnutzung außerhalb der Geltungsbereiche von Zone I und II genügt es, nur 75 % der nach § 2 der Satzung ermittelten, gerundeten Zahl an Stellplätzen als notwendige Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs. 1 BayBO nachzuweisen, wenn sich die Baugrundstücke in einer radialen Entfernung von

- 600 Metern von Haltepunkten der U- oder S-Bahn bzw.
- 400 Metern von Haltepunkten der Tram befinden. Gemessen wird dabei vom Mittelpunkt des Bahnsteigs der jeweiligen Haltestelle.

Für Nichtwohnnutzung sind

- a) im Geltungsbereich der Zone I mindestens 25 %,

BIG
HAUSVERWALTUNG GMBH
IMMOBILIEN VERWALTUNG · FACILITY MANAGEMENT
MÜNCHEN · HERRSCHING · AUGSBURG



Für Freude am Immobilienbesitz und wirtschaftlichen Erfolg auch im schwierigen Umfeld des Mietrechts und der aktuellen BGH-Rechtsprechung



b) im Geltungsbereich der Zone II mindestens 50 % und

c) in den Ermäßigungsfällen des § 3 Abs. 2 dieser Satzung mindestens 50 %

der ermittelten, gerundeten Zahl an Stellplätzen herzustellen. Es ist mindestens ein Stellplatz herzustellen. Die nicht hergestellten, notwendigen Stellplätze sind durch Übernahme der Kosten für die Herstellung der Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abzulösen (**lagebedingte Ablöse**).

Für Nichtwohnnutzung außerhalb der Anwendungsbereiche der Satzung kann die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze auf Antrag auf bis zu 75 % der notwendigen Stellplätze abgesenkt werden, soweit der Nachweis erbracht wird, dass der zu erwartende Zu- und Abfahrtsverkehr auf andere Weise als durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in Nähe des Baugrundstücks abgewickelt werden kann. Die nicht hergestellten, notwendigen Stellplätze sind durch Übernahme der Kosten für die Herstellung der Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abzulösen (**einzelfallbezogene Ablöse**).

Soweit die Unterbringung der Stellplätze, die herzustellen sind, auf dem Baugrundstück oder in Nähe des Baugrundstücks nicht möglich ist, kann die Verpflichtung nach Art. 47 Abs. 1 Bay-BO in besonderen Einzelfällen auf Antrag auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) übernommen werden (**Ablöse wegen Unmöglichkeit der Herstellung**).

Von der vorne genannten Ablösemöglichkeiten sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.

Die Stellplatzablösebeträge je Stellplatz wurden wie folgt angepasst:

- Zone I (innerhalb Altstadttring): 12.500 Euro
- Zone II (innerhalb Mittlerer Ring) und vergleichbare Lagen (§ 3 Abs. 2 Stellplatzsatzung): 10.000 Euro
- Übriges Stadtgebiet: 7.500 Euro

Zahl der notwendigen Stellplätze für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse

Für bauliche Anlagen, die aufgrund ihrer Nutzung regelmäßig von Lastkraftwagen oder Kraftomnibussen angefahren werden, können zusätzlich notwendige

Stellplätze für diese Fahrzeugarten verlangt werden.

Stellplatzberechnung im Baugenehmigungsverfahren

Mit der Satzung werden auch die Richtzahlen und die Berechnungen für den Nachweis von Stellplätzen im Baugenehmigungsverfahren neu bestimmt. Bei der Ermittlung ist künftig darauf zu achten, dass die Nutzflächen als Berechnungsgrundlage jetzt in der Satzung genau definiert sind. Können bestimmte Vorhaben nicht zugeordnet werden, so sind in Absprache mit der Lokalbaukommission im Einzelfall auch höhere oder niedrigere Stellplatzzahlen möglich.

Abweichungen

Eine Abweichung von dieser Regel ist stets nachvollziehbar zu begründen.

Im Zusammenhang mit der Stellplatzverpflichtung ist noch anzusprechen

- die Entkernung einer Bauanlage, die dann stellplatzmäßig als Neubau in die Berechnung aufzunehmen ist;
- gefangene Stellplätze, die als Ausnahme bzw. Abweichung möglich sind bei
 - Gebäuden mit Einliegerwohnung,
 - in baulichen Anlagen oder Hotelgaragen, wenn die abgestellten Fahrzeuge von Parkwächtern oder anderen Angestellten bewegt werden und
 - in baulichen Anlagen, in denen die Möglichkeit der Absprache über die zeitliche Stellplatznutzung besteht (z. B. Bürogebäude mit einem Nutzer, in der Betriebsbeschreibung genau ausführen).

Die Genehmigungsbehörde kann vom Normalfall abweichende Forderungen auf der Grundlage von gemeindlichen Festsetzungen in Bebauungsplan oder Satzung stellen. Durch Bebauungsplan oder durch Satzung kann die Gemeinde die Anzahl, die Art und Weise der Stellplätze, die Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen und den Ausschluss von Stellplätzen bestimmen. Es gibt keine obligatorische Ablösung mehr.

Die Stellplatzsatzung kann im Internet unter www.muenchen.info/dir/recht/926/926_20071219.htm abgerufen werden.

Quelle: Landeshauptstadt München