

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147
Arnulfstraße (südlich)
Birketweg (nördlich und östlich)
Wilhelm-Hale-Straße (östlich)
- PaketPost-Areal -
(Teilverdrängung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a)

- Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -

— Stadtbezirk 09 – Neuhausen-Nymphenburg

**Hinweis /
Ergänzung
vom 08.01.2025**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15429

— **Hinweis / Ergänzung zum**
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.01.2025 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin:

1. Änderung des Stellplatzrechts

Durch das am 10.12.2024 vom Landtag beschlossene Erste und Zweite Modernisierungsgesetz Bayern wurden bzw. werden Änderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vorgenommen. Die Änderungen der BayBO treten zweistufig in Kraft. Die ersten Änderungen sind zum 01.01.2025 in Kraft getreten. Weitere folgen zum 01.10.2025.

Das Stellplatzrecht betreffende Änderungen treten am 01.10.2025 in Kraft. Die landesgesetzliche Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen (Art. 47 BayBO neu) wird insofern zum 01.10.2025 entfallen. Stattdessen erfolgt eine Kommunalisierung der Stellplatzpflicht (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO neu) mit Änderungen in der Ermächtigungsgrundlage. Die Entscheidung, ob die Pflicht des Stellplatznachweises besteht, obliegt damit zukünftig der Gemeinde und ist nicht mehr im staatlichen Recht geregelt.

Aufgrund dieser Neuerungen sind folgende Änderungen im Satzungstext sowie in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung Nr. 2147 notwendig. Es wird darauf hingewiesen, dass hierdurch **keine inhaltlichen Änderungen** zur ursprünglichen Version der Satzung vorgenommen werden.

a) Änderungen/Ergänzungen im Satzungstext durch Streichungen und Ergänzungen

im Fettdruck hervorgehoben:

§ 12 Kfz-Stellplätze, Gemeinschaftstiefgarage, Zu- und Ausfahrten, Zu- und Ausgänge

- (1) ~~Die gemäß Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Kfz-Stellplätze des urbanen Gebietes, seiner Teilbaugebiete und des Sondergebietes „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“ sind ausschließlich unterirdisch in der GTGa unterzubringen. Diese ist nur innerhalb der festgesetzten Bauräume und der im Plan festgesetzten Fläche für GTGa zulässig.~~
- (2) In den Teilbaugebieten ist maximal die Errichtung der sich aus den Absätzen 3 bis 5 je Baugebiet bzw. Teilbaugebiet ergebenden Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge zulässig. ~~Soweit diese Satzung keine abweichenden Festsetzungen trifft, bleiben die Regelungen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München, in der Fassung vom 19.12.2007 (MÜABl. Sondernummer 1 vom 2. Januar 2008, S. 1 ff.), im Übrigen unberührt.~~
- (3) ~~Von den nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit § 2 Abs. 1, Abs. 2 Satz 2 und Anlage 1 Nr. 1 der Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StPIS) in der Fassung vom 19.12.2007 je~~ **Je** Teilbaugebiet ~~notwendigen~~ **dürfen für Kfz-Stellplätzen für Wohnnutzungen** ~~dürfen~~ nur jeweils ~~50 %~~ **0,5 Stellplätze pro Wohneinheit** real hergestellt werden; mindestens sind jedoch 0,3 Stellplätze je Wohneinheit real herzustellen.
- (4) ~~Abweichend von § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München können für~~ **Für** Nichtwohnnutzungen ~~können~~ **von den nach Art. 47 BayBO notwendigen Stellplätzen max. 75 % der nach § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Stellplätze** **0,75 Stellplätze pro Einheit** real hergestellt werden. **Sollten weniger Stellplätze nachgewiesen werden können, sind diese entsprechend abzulösen. Pro abzulösendem Stellplatz fällt ein Betrag in Höhe von 10.000 Euro an.**
- (5) Abweichend von den Regelungen der Abs. 3 und 4 sind weitere Stellplätze für Menschen mit Behinderung zulässig, wenn sich hierfür ein abweichender Bedarf ergibt.
- (6) In der im Plan festgesetzten Fläche für GTGa sind auch Kellerflächen, Lagerflächen und Techniknutzungen, Flächen für die Grauwassernutzung, Gemeinschaftsanlagen für Müll, Gemeinschaftsanlagen für Fahrräder inklusive Zufahrtsrampen, Bereiche für Fußgängerinnen und Fußgänger, Empfangsbereiche für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Concierge zulässig.
- (7) Die Decke der GTGa ist außerhalb von Gebäuden gegenüber dem jeweils angrenzenden Geländeniveau um mindestens 1,5 m abzusenken und unter Beachtung des Entwässerungskonzeptes mit einem ebenso hohen fachgerechten Bodenaufbau inklusive durchgängiger Drain- oder Retentionsschicht zu überdecken.
- (8) Auf der Decke der GTGa ist durchgängig eine Niederschlagsretentionsschicht mit einem Mindestmaß von 10 cm herzustellen.
- (9) Die Ein- und Ausfahrt auf Baugrundstücke ist für Kraftfahrzeuge nur in den festgesetzten Bereichen von Zu- und Ausfahrten zur GTGa zulässig. Von der

Lage der festgesetzten Zu- und Ausfahrtsbereiche kann bei technischen und verkehrlichen Erfordernissen geringfügig abgewichen werden.

- (10) Außerhalb der festgesetzten Bereiche gemäß Absatz 9 ist die Ein- und Ausfahrt auf Baugrundstücke nur für Rettungsfahrzeuge sowie für Pflegefahrzeuge, insbesondere zum Unterhalt der Anlagen und Freiflächen der Kindertagesstätten, zulässig. Im Kurvenbereich des Birketwegs ist nur die Zu- und Ausfahrt für den Unterhalt der öffentlichen Grünfläche sowie zur Erreichbarkeit der Teilbaugebiete MU (6) und MU (8) für Pflege- und Unterhaltsfahrzeuge zulässig.
 - (11) Zu- und Ausfahrten, Zu- und Ausgänge zur GTGa sowie notwendige Notausgänge sind in die Gebäude zu integrieren. Hiervon ausgenommen sind Notausgänge außerhalb der festgesetzten Bauräume innerhalb der im Plan festgesetzten Umgrenzung von Nebenanlagen, soweit sie brandschutztechnisch erforderlich sind. Die Höhe wird auf 3,0 m beschränkt. Um die Nutzbarkeit der öffentlichen Grünfläche (Quartierspark) nicht zu beeinträchtigen, ist abweichend davon der Notausgang westlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung U-1834 bodenbündig und barrierefrei herzustellen.
 - (12) Eine mechanische Entlüftung der GTGa ist in die Gebäude zu integrieren und über das oberste Dach des jeweiligen Gebäudes in den freien Luftstrom zu führen. Bei der Anordnung von Entlüftungsöffnungen der GTGa ist eine Höhe von mindestens 2,5 m über Oberkante der jeweiligen Dachflächen und ein Abstand von mindestens 4,5 m zu sensibel genutzten Bereichen (z.B. Aufenthaltsräume, Terrassen, Dachgärten, Spielflächen) einzuhalten.
 - (13) In der GTGa ist im 3. UG im Bereich der Zu- und Ausfahrtsrampen des Teilbaugebietes MU (3) eine Fläche für eine Gemeinschaftsanlage Müll in einer Größe von mindestens 400 m² zu errichten.
 - (14) Mindestens 30 % der nachzuweisenden Stellplätze für Nicht-Wohnnutzung sind mit elektrischer Ladetechnik auszustatten und weitere 30 % sind mit baulichen Voraussetzungen für eine künftige elektrische Lademöglichkeit zu versehen. Mindestens 50 % der nachzuweisenden Stellplätze für Wohnnutzung sind mit elektrischer Ladetechnik auszustatten, 50 % sind mit baulichen Voraussetzungen für eine künftige elektrische Lademöglichkeit zu versehen.
 - (15) Sonstige ebenerdige Öffnungen für die Belüftung und Entrauchung der GTGa sind mit einem Mindestabstand von 4,50 m zu offenbaren Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie sensiblen Außenbereichen (z.B. Spielbereichen, Terrassen, Ruhezonen) anzuordnen. Sie sind bodenbündig und barrierefrei herzustellen, um die Nutzbarkeit der Freiflächen nicht zu beeinträchtigen.
- b) Änderungen/Ergänzungen in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Aufgrund der Änderungen der BayBO zum 01.10.2025 werden die Verpflichtungen zum Nachweis der Stellplätze in der Satzung nunmehr allein auf die Rechtsgrundlage des Art. 81 BayBO gestützt. Die Ausführungen in Ziffer 4.11 der Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung, welche sich auf Art. 47 BayBO i. V. m. der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München vom 19.12.2007 beziehen, sind mithin überholt.

2. Klarstellung zu § 2 Abs. 3 (Art der baulichen Nutzung) der Bebauungsplansatzung:

Um die Festsetzung der Begründung unter Punkt 4.1 anzupassen und Missverständnisse insbesondere durch bestehende Nachbarbebauung zu vermeiden, wird § 2 Abs. 3 wie folgt geändert:

„(3) Im MU ist Wohn- und Büronutzung nur ab dem ersten Obergeschoss zulässig.

Mindestens 100.000 m² und maximal 108.000 m² der festgesetzten Geschossfläche sind für Wohnnutzungen zu verwenden, ~~dies~~ **nur** in den Teilbaugebieten

- MU (1) insgesamt mindestens 12.500 m² und maximal 13.710 m² Geschossfläche
- MU (2) insgesamt mindestens 11.500 m² und maximal 12.960 m² Geschossfläche
- MU (3) insgesamt mindestens 9.500 m² und maximal 10.270 m² Geschossfläche
- MU (4) insgesamt mindestens 20.000 m² und maximal 20.230 m² Geschossfläche
- MU (6) insgesamt mindestens 29.000 m² und maximal 30.550 m² Geschossfläche
- MU (7) insgesamt mindestens 17.500 m² und maximal 20.280 m² Geschossfläche“

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin **nicht**.