

BESCHLUSSVORLAGE

Vorlage Nr.: GB II/0027/2025
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Datum: 01.07.2025

Auswirkungen des Modernisierungsgesetzes und der Stellplatzsatzung auf Mobilitätskonzepte

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
15.07.2025	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Im Rahmen des Modernisierungsgesetzes ist festgelegt, dass die vorgegebene Richtzahlenliste für die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze nicht überschritten werden darf. Besucherstellplätze im Wohnungsbau sind entfallen.

Im Rahmen von Mobilitätskonzepten sind diese künftig in der gleichen Anzahl wie Car-Sharing-Plätze nachzuweisen.

Am Beispiel des Bebauungsplan Nr. 175 „Wohnen am Bürgerpark“ würde sich dies wie folgt darstellen:

Derzeit 8 Besucherstellplätze

Künftig: 2 Car-Sharing-Stellplätze = 2 Besucherstellplätze

Diese Regelung berücksichtigt die Intention des Gesetzgebers die Anzahl der nachzuweisenden zu reduzieren und ermöglicht aus Sicht der Verwaltung, dass der Parkdruck im öffentlichen Raum etwas abgemildert wird.

Weiterhin ist der Koeffizient im Bereich Sharing-Lastenräder angepasst worden. Bei Mobilitätsprojekten hat sich gezeigt, dass anstatt

60 Wohneinheiten = 1 Lastenrad

50 Wohneinheiten = 1 Lastenrad

den Bedarf zielführender abdeckt.

Die Mobilitätselemente mit ihren jeweiligen Anforderungen sind detaillierter beschrieben worden, damit diese in die Planung der Bauherren besser berücksichtigt werden können.

II. BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die Übersicht über die Mobilitätselemente mit ihren Richtwerten wird beschlossen. Die Übersicht bildet die Grundlage für die Erarbeitung von Mobilitätskonzepten.

Anlage/n:

1 - Garching_Mobilitätskonzeptrichtwerte

Stadt Garching

Richtwerte für Mobilitätselemente
Mobilitätskonzepte im Wohnungsbau

ARBEITSSTAND 10.07.2025



Übersicht Richtwerte für Anzahl der Mobilitätselemente bei einer Reduzierung um 25% der Stpl.* (1/2)

Mobilitätsangebote	PFLICHTELEMENTE				
	E-Lastenrad-Sharing	Pedelec-Sharing	Fahrradanhänger-Sharing	Lademöglichkeiten für Pedelecs	Fahrradreparaturmöglichkeit
Richtwerte Elementanzahl	Bis 50 WE mind 1 E-Lastenrad Ab 50 WE mind. 2 E-Lastenräder Ab 100 WE je 50 WE + 1 E-Lastenrad	Ab 50 WE mind. 1 Pedelec Ab 100 WE je 50 WE + 1 Pedelec	Ab 100 WE mind. 1 Anhänger inkl. Kupplung	20% Fahrrad-abstellplätze mit Lademöglichkeit	Ab 50 WE mind. 1 Reparatur-möglichkeit
Hinweis	<p>Unterbringung erfolgt wohnortnah (je nach Größe dezentral) am Vorhaben.</p> <p>Die Sharing-Räder können innerhalb der nachzuweisenden privaten (Lasten-)Fahrradabstellplätze nachgewiesen werden.</p>	<p>Unterbringung erfolgt wohnortnah (je nach Größe dezentral) am Vorhaben.</p> <p>Die Sharing-Räder können innerhalb der nachzuweisenden privaten Fahrradabstellplätze nachgewiesen werden.</p>	<p>Unterbringung erfolgt wohnortnah (je nach Größe dezentral) am Vorhaben. Bereitstellung von Anhänger mit Kupplung kann ggf. durch ein Lastenrad ersetzt werden.</p> <p>Die Sharing-Anhänger können innerhalb der nachzuweisenden privaten (Lasten-)Fahrradabstellplätze nachgewiesen werden.</p>	<p>Jeweils in Verbindung mit Fahrradabstellplätzen. Nachrüstbarkeit auf 50% der Fahrradstellplätze sollte berücksichtigt werden.</p> <p>Lademöglichkeiten können innerhalb von Fahrradräumen oder in den Freianlagen angeboten werden.</p> <p>Zur Auswahl steht E-Ladespinde und/oder Lademöglichkeit direkt an oder integriert in Abstellmöglichkeit.</p>	<p>Werkstatt oder überdachte Fahrradreparaturmöglichkeit (z. B. Reparaturbaum) im räumlichen Zusammenhang mit Fahrradabstellanlagen. Eine Beschilderung, zur besseren Auffindbarkeit, ist erforderlich.</p> <p>Werkstatt ist durch Hausverwaltung oder Bewohnende zu betreuen. Je nach Vorhabengröße sind ggf. mehrere Standorte sinnvoll.</p>

* Die angegebenen Richtwerte für die Anzahl der Elemente gelten insbesondere für den Zeitpunkt Nutzungsaufnahme des Vorhabens, sollten jedoch mit dem entsprechenden Anbieter abgestimmt werden. Die Anzahl der Elemente ist mittels Monitoringbericht zu überprüfen und ggf. anzupassen.



Übersicht Richtwerte für Anzahl der Mobilitätselemente bei einer Reduzierung um 25% der Stpl.* (2/2)

Mobilitätsangebote	PFLICHTELEMENTE			WAHLANGEBOTE (ab 50 WE Wahl 1 ANGEBOT, ab 100 WE Wahl 2 ANGEBOTE)		
	Carsharing	Besucher-Stpl.	ÖPNV-Ticket-Sharing	Digitale Infoboard	Paketbox	Weitere Angebote
Richtwerte Elementanzahl	10% der eingesparten Stellplatzfläche als Carsharing-Stpl.	10% der eingesparten Stellplätze als Besucherstpl.	Ab 50 WE mind. 1 Ticket Ab 100 WE mind 2 Tickets	Ab 50 WE 1 Board pro Hauseingang	Ab 50 WE 1 Lösung für Paktlieferungen	Vorschläge des Bauherrn zu weiteren alternativen Angeboten
Hinweis	<p>Dieser Wert bezieht sich auf die aktuell angestrebte Reduzierung der Stellplätze. Die Carsharing-Stpl. sind <u>zusätzlich</u> zu den privaten Stpl. zu errichten.</p> <p>Mind. 50 % der Stellplätze müssen zur Nutzungsaufnahme mit einem Pkw belegt werden. Die übrigen Sharing-Stpl. dürfen nicht dauerhaft vermietet sein, um kurzfristig ein Angebot zur Verfügung stellen zu können.</p> <p>LOI vom Betreiber muss zum Bauantrag vorgelegt werden.</p>	<p>Dieser Wert bezieht sich auf die aktuell angestrebte Reduzierung der Stellplätze. Diese Stpl. werden <u>innerhalb</u> der herzustellenden Stpl. nachgewiesen.</p> <p>Diese Stpl. <u>dürfen nicht vermietet</u> sein. Ein Zugang für Besucher:innen muss jederzeit gewährleistet sein. Eine entsprechende Beschilderung zu und an den Stpl. muss erfolgen.</p>	<p>Kostenlose geteilte MVV-Tickets (Verbindung Garching nach Münchener Innenstadt) für die Bewohner:innen.</p> <p>Ausleihe muss über Hausverwaltung oder technische Lösung sichergestellt sein.</p>	<p>Verteilt im gesamten Vorhaben. Dies sind bestenfalls in Eingangsnähe zu verorten. Falls vorhanden zusätzlich an Mobilitätsstation.</p> <p>Information über ÖPNV-Anbindung und Sharing-Angebote</p>	<p>White-Lable Lösungen sind umzusetzen. Eine optimale Belieferung durch die KEP-Dienstleister muss berücksichtigt werden.</p>	<p>Mit der Stadt individuell zu besprechen z.B. Sackkarre zum Transport von Paketen / anderen schweren Gegenständen oder ein Fahrradwaschplatz</p>

* Die angegebenen Richtwerte für die Anzahl der Elemente gelten insbesondere für den Zeitpunkt Nutzungsaufnahme des Vorhabens, sollten jedoch mit dem entsprechenden Anbieter abgestimmt werden. Die Anzahl der Elemente ist mittels Monitoringbericht zu überprüfen und ggf. anzupassen.



Einschub: Hinweise zur Verortung der Angebote – Ebenen-System für Mobilitätsmaßnahmen

NACHHALTIGE MOBILITÄT IM QUARTIER AUF DREI EBENEN

1. **Öffentliche Maßnahmen** – Bauherr hat wenig Aktionsspielraum und kann hier nur in Zusammenarbeit mit der Stadt Ziele feststecken
2. **Quartiersmaßnahmen** – müssen vom Bauherrn bereitgestellt werden bzw. Flächen dafür (offener oder geschlossener Nutzerkreis)
3. **Wohnortnahe Maßnahmen** – müssen vom Bauherrn bereitgestellt werden bzw. Flächen dafür (offener oder geschlossener Nutzerkreis)

Aus dieser Herleitung ergeben sich innerhalb des Quartiers zwei Arten der Verortung von Mobilitätsmaßnahmen:

- Wohnortnahe Maßnahmen in kleineren Mobilitätsstationen / dezentralen Bereichen
- Quartiersmaßnahmen in Mobilitäts- / Quartierszentrale (Mobility Hub) für Maßnahmen des gesamten Quartiers (ggf. Nachbarschaftstreff) – in Abhängigkeit der Größe des Vorhabenstandorts

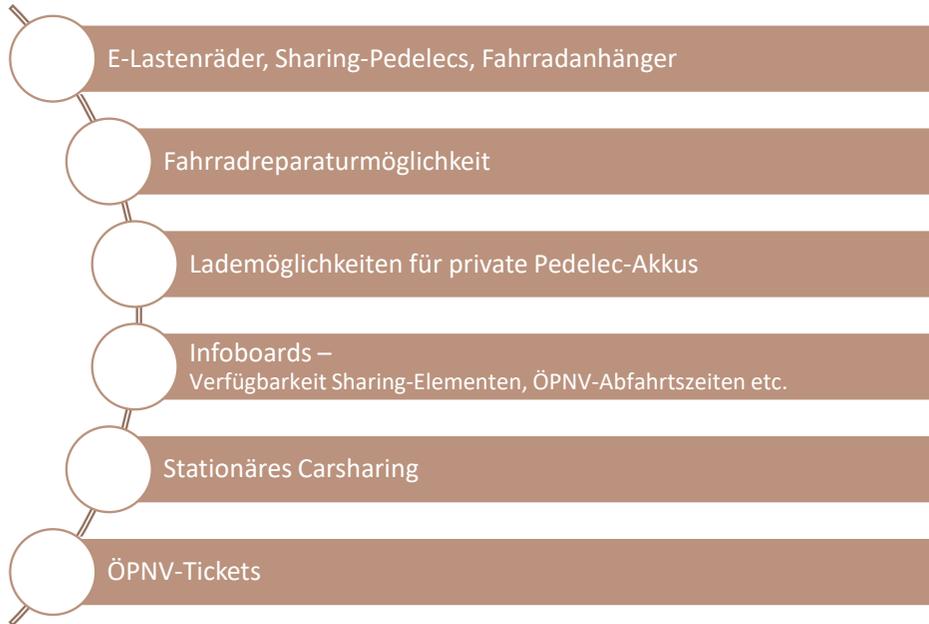
Abb. Zusammenwirken von drei Ebenen der alternativen Mobilität im Quartier (eigene Darstellung stattbau)



Einschub: Hinweise zur Verortung der Angebote – Ebenen-System für Mobilitätsmaßnahmen

WOHNORTNAHE STATIONEN

FOKUS – wohnortnahe Maßnahmen



MOBILITÄTSZENTRALE (MOBILITY HUB)

FOKUS – quartiersübergreifende Maßnahmen



+ sinnvolle wohnortnahe Maßnahmen können ebenfalls in der Mobilitätszentrale verortet werden

Abb. eigene Darstellung stattbau



Weitere übergeordnete Maßnahmen zur Förderung alternativer Mobilität



Neben der Kommunikation der Angebote zu Bezug des Vorhabens ist eine kontinuierliche Kommunikation über die Mobilitätselemente zentral. So soll ein Konzept dargelegt werden, wie die Mobilitätsangebote regelmäßig an die Bewohner:innen kommuniziert werden.

Abb. eigene Darstellung stattbau



Weitere übergeordnete Maßnahmen zur Förderung alternativer Mobilität



Abb. eigene Darstellung stattbau

Regelmäßige Evaluierung und je nach Ergebnis, Anpassung der Mobilitätsangebote auf Grundlage des Nutzer:innenverhaltens. Eine erstmalige Evaluierung soll nach einem Jahr, dann nach vier, sieben und zehn Jahren erfolgen. Folgende Daten, in Form eines Monitoringberichts, müssen an die Stadt übermittelt werden:

- Verkehrsmittelwahl der Bewohner:innen und des Quartiers (Modal Split)
- Auslastung der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum (auch in den umliegenden Gebieten)
- Auslastung der Kfz-Stellplätze
- Beobachtungen zu unorganisiertem Abstellen von Fahrrädern im öffentlichen oder privaten Raum
- Auslastung der privaten Fahrradabstellplätze
- Übersicht über die aktuell vorhandenen Sharing-Angebote
- Nutzung der Sharing-Angebote
- Privater Kfz-Besitz
- Übersicht über die durchgeführten, laufenden und geplanten Informationsangebote zum Mobilitätskonzept
- Kfz-Belastungen an zu definierenden Knotenpunkten zwischen Vorhaben und übergeordnetem Straßennetz

Der Bericht ist ohne Aufforderung der Stadt Garching vorzulegen.



stattbau münchen GmbH

Dipl.-Ing. Christian Bitter
M.Sc. Julia Korsten

Schwindstraße 1
80798 München
Telefon 089-2877807-0
christian.bitter@stattbau-muenchen.de
julia.korsten@stattbau-muenchen.de