

**Wohnungsbauoffensive:  
Erleichterungen für den Wohnungsbau und Optimierung Bebauungsplanverfahren**

**A) Maßnahmen in der Bebauungsplanung, der Wohnungsbauförderung und in Baugenehmigungsverfahren**

**B) Anträge**

- a) Mit der Rückkehr zur SoBoN 2017 den geförderten Wohnungsbau in München wiederbeleben!  
Antrag Nr. 20-26 / A 03803 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 20.04.2023
- b) Großer Wohnungsbaugipfel für München!  
Antrag Nr. 20-26 / A 03804 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heike Kainz und Herrn StR Winfried Kaum vom 20.04.2023
- c) Kollaps abwenden – für eine sofortige Kehrtwende im Münchner Wohnungsbau  
Antrag Nr. 20-26 / A 04046 von der FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion vom 27.07.2023
- d) Planungsreferat bei Klimaprüfung den anderen Referaten gleichstellen  
Antrag Nr. 20-26 / A 04726 von der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 25.03.2024
- e) Bebauungspläne – schneller und einfacher  
Antrag Nr. 20-26 / A 04880 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Winfried Kaum, Herrn StR Hans Hammer, Frau StRin Heike Kainz und Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 23.05.2024

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.07.2024 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Optimierungsbeschluss der Vollversammlung vom 16.03.2016, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04459</li> <li>• Kenntnisnahme der Evaluierung der Optimierungsbeschluss-Maßnahmen durch die Vollversammlung vom 25.07.2018, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11585</li> <li>• Antrag Nr. 20-26 / A 03803 vom 20.04.2023</li> <li>• Antrag Nr. 20-26 / A 03804 vom 20.04.2023</li> <li>• Antrag Nr. 20-26 / A 04046 vom 27.07.2023</li> <li>• Antrag Nr. 20-26 / A 04726 vom 25.03.2024</li> <li>• Antrag Nr. 20-26 / A 04880 vom 23.05.2024</li> </ul>
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diverse Maßnahmenfelder für Erleichterungen im Wohnungsbau</li> <li>• Maßnahmen zur Optimierung von Bebauungsplanverfahren mit übergeordneten, verwaltungsinternen und externen Möglichkeiten der Beschleunigung</li> <li>• Bericht über die Maßnahmen aus den Jahren 2016 / 2018 und Sachstand im Jahr 2024</li> </ul>
<b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Klimaprüfung</b>	Es ist keine Klimaschutzprüfungsrelevanz gegeben, da es sich um einen Grundsatzbeschluss handelt.
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kenntnisnahme der Ausführungen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zur Wohnungsbauoffensive für Erleichterungen im Wohnungsbau und der Optimierung von Bebauungsplanverfahren</li> <li>• Beauftragung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sowie Bitte an alle zuständigen Referate, dem Wohnungsbau in den kommenden Jahren höchste Priorität einzuräumen, insbesondere werden die Bauleitplanverfahren zur Schaffung von bezahlbarem Wohnungsbau priorisiert.</li> <li>• Zustimmung zu dem geplanten Vorgehen und zu der Beauftragung von verschiedenen Maßnahmen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung</li> <li>• Geschäftsordnungsgemäße Behandlung des Antrags Nr. 20-26 / A 03803 vom 20.04.2023</li> <li>• Geschäftsordnungsgemäße Behandlung des Antrags Nr. 20-26 / A 03804 vom 20.04.2023</li> <li>• Geschäftsordnungsgemäße Behandlung des Antrags Nr. 20-26 / A 04046 vom 27.07.2023</li> <li>• Geschäftsordnungsgemäße Behandlung des Antrags Nr. 20-26 / A 04726 vom 25.03.2024</li> <li>• Geschäftsordnungsgemäße Behandlung des Antrags Nr. 20-26 / A 04880 vom 23.05.2024</li> </ul>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter</b>	SoBoN, Digitalisierung, Optimierung Bebauungsplanverfahren, Sektorale Bebauungspläne, Stellplatzbedarf
<b>Ortsangabe</b>	-/-

**Wohnungsbauoffensive:  
Erleichterungen für den Wohnungsbau und Optimierung Bebauungsplanverfahren**

**A) Maßnahmen in der Bebauungsplanung, der Wohnungsbauförderung und in Baugenehmigungsverfahren**

**B) Anträge**

- a) Mit der Rückkehr zur SoBoN 2017 den geförderten Wohnungsbau in München wiederbeleben!  
Antrag Nr. 20-26 / A 03803 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 20.04.2023
- b) Großer Wohnungsbaugipfel für München!  
Antrag Nr. 20-26 / A 03804 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heike Kainz und Herrn StR Winfried Kaum vom 20.04.2023
- c) Kollaps abwenden – für eine sofortige Kehrtwende im Münchner Wohnungsbau  
Antrag Nr. 20-26 / A 04046 von der FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion vom 27.07.2023
- d) Planungsreferat bei Klimaprüfung den anderen Referaten gleichstellen  
Antrag Nr. 20-26 / A 04726 von der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 25.03.2024
- e) Bebauungspläne – schneller und einfacher  
Antrag Nr. 20-26 / A 04880 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Winfried Kaum, Herrn StR Hans Hammer, Frau StRin Heike Kainz und Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 23.05.2024

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344**

11 Anlagen

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.07.2024 (VB)**

Öffentliche Sitzung

Anlagen:

- Anlage 1: Antrag Nr. 20-26 / A 03803 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 20.04.2023
- Anlage 2: Antrag Nr. 20-26 / A 03804 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Winfried Kaum vom 20.04.2023
- Anlage 3: Antrag Nr. 20-26 / A 04046 von der FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion vom 27.07.2023
- Anlage 4: Antrag Nr. 20-26 / A 04726 der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 25.03.2024

- Anlage 5: Antrag Nr. 20-26 / A 04880 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Winfried Kaum, Herrn StR Hans Hammer, Frau StRin Heike Kainz und Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 23.05.2024
- Anlage 6: Ergänzung Punktesystem SoBoN 2021
- Anlage 7: Regelaufbauplan Bebauungsplanverfahren inkl. Maßnahmen 2024
- Anlage 8: Übersicht aller 30 Maßnahmen
- Anlage 9: Stellungnahme des Referats für Klima- und Umweltschutz
- Anlage 10: Stellungnahme des IT-Referates
- Anlage 11: Stellungnahme der Gleichstellungsstelle für Frauen

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I. Vortrag der Referentin .....	4
A) Maßnahmen in der Bebauungsplanung, Wohnungsbauförderung und in Baugenehmigungsverfahren .....	4
1. Anlass und aktuelle Ausgangslage .....	4
2. Maßnahmenfelder für den Wohnungsbau .....	5
2.1 Referatsübergreifende Priorität Wohnungsbau.....	5
2.2 Wahlrecht für Genossenschaften zwischen Erwerb und Erbbaurecht.....	6
2.3 Ergänzung des SoBoN Baukastens und Erleichterung im SoBoN-Vollzug .....	6
2.3.1 55-jährige Bindungsfrist und Ergänzung SoBoN-Baukasten .....	6
2.3.2 Anhebung der Erstvermietungsrenten im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau.....	8
2.3.3 Sozialer Infrastrukturkostenbeitrag bei Bebauungsplanverfahren (SoBoN) .....	8
2.4 Wohnungsbau und Kfz-Stellplatzbedarf .....	9
2.4.1 Flexibilisierung des Stellplatzschlüssels.....	10
2.4.2 Stellplatzablöse für Wohnnutzung.....	11
2.4.3 Dachgeschossausbau und Stellplätze.....	13
2.5 Sektorale Bebauungspläne und Quote der sozialen Wohnraumförderung.....	14
2.6 Optimierung der Bebauungsplanverfahren .....	15
2.6.1 Beschleunigung des Regel-Bebauungsplanverfahrens .....	16
2.6.2 Referatsinterne Maßnahmen .....	21
2.6.2.1 Digitalisierung der Bauleitplanverfahren und Controlling .....	21
2.6.2.2 Formale Standardisierung von Stadtratsbeschlüssen.....	25
2.6.2.3 Fachliche Maßnahmen in Bebauungsplänen.....	26
2.6.3 Stadtinterne Maßnahmen.....	32
2.6.3.1 Abwägungs- und Vorschlagsrecht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung .....	32
2.6.3.2 Schnittstellen und Ressourcen der Fachreferate .....	33
2.6.3.3 Klimaschutz- und Klimaanpassungsprüfung.....	33

2.6.4	Externe Möglichkeiten zur Beschleunigung.....	35
3.	Bericht: Maßnahmen aus den Jahren 2016/2018 und Sachstand im Jahr 2024 .....	35
3.1	Maßnahmenpaket 1: „Bebauungsplan als Projekt“ .....	36
3.2	Maßnahmenpaket 2: „Schnittstellen reduzieren – inhaltliche Kooperation zwischen den Referaten stärken“ .....	37
3.3	Maßnahmenpaket 3: „IT-Unterstützung“ .....	38
3.4	Maßnahmenpaket 4: „Inhaltliche Maßnahmen“ .....	38
B)	Behandlung der Stadtratsanträge.....	39
1.	„Mit der Rückkehr zur SoBon 2017 den geförderten Wohnungsbau in München wiederbeleben!“, Antrag Nr. 20-26 / A 03803 vom 20.04.2023 .....	39
2.	„Großer Wohnungsbaugipfel für München!“, Antrag Nr. 20-26 / A 03804 vom 20.04.2023 .....	41
3.	„Kollaps abwenden – für eine sofortige Kehrtwende im Münchner Wohnungsbau“; Antrag Nr. 20-26 / A 04046 vom 27.07.2023 .....	42
4.	„Planungsreferat bei Klimaprüfung den anderen Referaten gleichstellen“, Antrag Nr. 20-26 / A 04726 vom 25.03.2024 .....	43
5.	„Bebauungspläne – schneller und einfacher“, Antrag Nr. 20-26 / A 04880 vom 23.05.2024 .....	44
6.	Unterstützung durch Digitalisierung .....	45
7.	Klimaprüfung .....	45
8.	Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	45
II.	Antrag der Referentin .....	49
III.	Beschluss.....	51

## I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Ziffer 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat verschiedene Maßnahmen in den Tätigkeitsfeldern der Stadtplanung, Wohnungsbauförderung und in Baugenehmigungsverfahren zur Unterstützung des Wohnungsbaus identifiziert und entwickelt, die unter Ziffer A) erläutert und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden. Die Optimierung und Beschleunigung der Bebauungsplanverfahren sowie die Erteilung von Baugenehmigungen, insbesondere für Wohnen und Infrastruktur, stellt eine dauerhafte und vorrangige Aufgabe von gesamtstädtischer Bedeutung dar. Diese Aufgabe ist angesichts der aktuellen Schwierigkeiten im Bausektor, insbesondere der Rückgänge im Bereich des Wohnungsbaus, derzeit besonders vordringlich.

Unter Ziffer B) werden die nachstehenden fünf Stadtratsanträge

- Antrag Nr. 20-26 / A 03803 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 20.04.2023 (Anlage 1),
- Antrag Nr. 20-26 / A 03804 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heike Kainz und Herrn StR Winfried Kaum vom 20.04.2023 (Anlage 2),
- Antrag Nr. 20-26 / A 04046 von der FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion vom 27.07.2023 (Anlage 3),
- Antrag Nr. 20-26 / A 04726 der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 25.03.2024 (Anlage 4) sowie
- Antrag Nr. 20-26 / A 04880 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Winfried Kaum, Herrn StR Hans Hammer, Frau StRin Heike Kainz und Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 23.05.2024 (Anlage 5)

thematisch dargestellt und behandelt.

### A) Maßnahmen in der Bebauungsplanung, Wohnungsbauförderung und in Baugenehmigungsverfahren

#### 1. Anlass und aktuelle Ausgangslage

Die Versorgung mit ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum ist seit jeher eines der wichtigsten Ziele der Landeshauptstadt München. Explodierende Bau- und Energiekosten, gestiegene Bauzinsen, fehlende Fachkräfte und das gesamtwirtschaftliche Klima haben die Wohnungs- und Bauwirtschaft in den vergangenen Monaten massiv gebremst. Bereits genehmigte Projekte werden zum Teil nicht mehr verwirklicht, neue Projekte teilweise nicht mehr vorangetrieben oder nur mit größter Zurückhaltung gestartet. Staatliche Akteure auf verschiedenen Ebenen strengen Maßnahmen an, um dazu beizutragen, die Lage zu stabilisieren, vgl. etwa das 14-Punkte Maßnahmenpaket der Bundesregierung vom 25.09.2023 oder den „Wohnungsbau-Booster“ der Bayerischen Staatsregierung, der im Januar 2023 verkündet wurde.

Mit der Landeshauptstadt München fanden in den vergangenen Monaten verschiedene Gespräche mit Vertreter\*innen der Bauträgerschaft, der Projektentwickler sowie der Genossenschaften zur aktuellen Situation statt. Es gab sowohl Gespräche mit

Herrn Oberbürgermeister, mit Vertreter\*innen von Stadtratsfraktionen als auch mit Vertreter\*innen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, um verschiedene Hebel zur Unterstützung des Wohnungsbaus zu identifizieren.

Das wohnungspolitische Handlungsprogramm der Landeshauptstadt München „Wohnen in München VII“ gab im November 2022 mit seinen vier Handlungsfeldern und seinem massiven Finanzvolumen bereits zahlreiche Antworten darauf, wie geförderter und preisgedämpfter Wohnungsbau weiterhin wirtschaftlich und dennoch mit bezahlbaren Mieten realisiert werden kann. Es bedarf jedoch noch weiterer Maßnahmen und Anstrengungen zur Stabilisierung des Wohnungsbaus.

Anknüpfend an die verschiedenen Handlungsfelder, für die das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zuständig ist, werden dem Stadtrat mit dieser Sitzungsvorlage Vorschläge zur Erleichterung des Wohnungsbaus und zur Optimierung von Bebauungsplanverfahren und Baugenehmigungsverfahren vorgelegt. Dabei ist sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Verantwortung einer europäischen Großstadt hinsichtlich der Schaffung von Wohnungsbau und Infrastruktur bewusst und verfolgt gleichzeitig mit Nachdruck, die städtischen und globalen Ziele zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung umzusetzen.

Übergeordnetes Ziel des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ist es, der Stadtgesellschaft in ihrer Vielfältigkeit und in ihren Anforderungen gerecht zu werden. Dabei werden die laufenden referatsinternen und referatsübergreifenden Prozesse und Standards dauerhaft evaluiert und auf Verbesserungspotenzial hin geprüft. Diese Sitzungsvorlage knüpft an zwei Optimierungsbeschlüsse für den Bereich der Bebauungsplanung aus den Jahren 2016 und 2018 (Beschlüsse der Vollversammlung vom 16.03.2016, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04489 und vom 25.07.2018, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11585) an und erweitert gleichzeitig den Fokus auf die Handlungsfelder Wohnungsbauförderung und Baugenehmigungsverfahren.

## **2. Maßnahmenfelder für den Wohnungsbau**

### **2.1 Referatsübergreifende Priorität Wohnungsbau**

Wie in Ziffer 1 geschildert steht der Wohnungsbau in München vor großen Herausforderungen, denen es schnell und effektiv zu begegnen gilt. Es bedarf einer Wohnungsbauoffensive aller Akteure, d.h. des Stadtrats, der Bezirksausschüsse, der städtischen Referate, des kommunalen Wohnungsbaus und der privaten Investor\*innen. Wohnraumversorgung ist Grundvoraussetzung für den sozialen und gesellschaftlichen Frieden in einer Stadt. Gleichzeitig ist Wohnraum in München sehr knapp und sehr teuer. Die unter Ziffer 1 geschilderten Erschwernisse der letzten Jahre haben diese Lage nochmals verschärft. Umso wichtiger ist es, konkrete Maßnahmen zu ergreifen, um den Wohnungsbau anzukurbeln. Deshalb werden zusammen mit den beiden Beschlussvorlagen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13088 und Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13820), die zeitgleich dem Stadtrat zur Beschlussvorlage vorgelegt werden, im Folgenden 30 Maßnahmen hierzu vorgestellt.

Als grundlegende Maßnahme Nr. 1 im Sinne einer übergeordneten Klammer wird vorgeschlagen, dass sich der Stadtrat dazu bekennt, der Schaffung von bezahlbarem Wohnungsbau höchste Priorität einzuräumen. Für die Umsetzung wird eine „referatsübergreifende Taskforce Wohnungsbau“ eingerichtet. Vorbild für diese referatsübergreifende Taskforce ist die „Taskforce Schulbauoffensive“. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung soll durch den Oberbürgermeister mit der Leitung der Taskforce Wohnungsbau beauftragt werden. Die Taskforce Wohnungsbau muss direkt dem Oberbürgermeister be-

richten.

**Maßnahme Nr. 1: Referatsübergreifende Priorität Wohnungsbau und Taskforce**

Dem Wohnungsbau wird stadtweit in den kommenden Jahren höchste Priorität eingeräumt, insbesondere werden die Bauleitplanverfahren zur Schaffung von bezahlbarem Wohnungsbau priorisiert.

Für die Umsetzung wird eine referatsübergreifende Taskforce Wohnungsbau eingerichtet. Mit der Leitung der Taskforce wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch den Oberbürgermeister beauftragt und ihm regelmäßig berichtet.

**Siehe Antragspunkt Nr. 2**

**Siehe Antragspunkt Nr. 3**

## 2.2 Wahlrecht für Genossenschaften zwischen Erwerb und Erbbaurecht

Im Rahmen der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13820, geplant für den Sitzungstermin des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.07.2024 wird vorgeschlagen, für die Vergabe städtischer Wohnbauflächen temporär das Wahlrecht für Baugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser Syndikats (im Folgenden kurz „Genossenschaften“) wieder einzuführen. Neben der Vergabe städtischer Flächen im Erbbaurecht sollen die Flächen zukünftig alternativ wieder von (erfolgreichen) Bewerber\*innen unter bestimmten Voraussetzungen gekauft werden können. Für weitere Ausführungen zu diesem Thema wird auf die o.g. Sitzungsvorlage verwiesen.

**Maßnahme Nr. 2: Wahlrecht für Genossenschaften**

Das Wahlrecht für Genossenschaften zwischen Erbbaurecht und Kauf eines städtischen Grundstücks mit dinglich gesichertem Vorkaufsrecht wird befristet bis Ende 2026 wieder eingeführt.

Das Wahlrecht zwischen Erwerb und Erbbaurechtsvergabe wird auch schon bei den anstehenden Grundstücksvergaben angewendet, für die bereits Ausschreibungsbeschlüsse ausschließlich mit Erbbaurecht von Stadtrat gefasst wurden.

**Siehe gesonderte Beschlussvorlage des Referats für Stadtplanung und Bauordnung.**

## 2.3 Ergänzung des SoBoN Baukastens und Erleichterung im SoBoN-Vollzug

### 2.3.1 55-jährige Bindungsfrist und Ergänzung SoBoN-Baukasten

Die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN), das kooperative Baulandmodell der Landeshauptstadt München, ist ein wichtiges Instrument im Rahmen der Stadtplanung. Es findet Anwendung, wenn Bebauungspläne planungsbedingte Kosten und Lasten auslösen und zugleich zu einer nicht unerheblichen Bodenwertsteigerung für die planungsbegünstigten Eigentümer\*innen führen. Es sieht vor, dass die Planungsbegünstigten die von den Planungsvorhaben ausgelösten ursächlichen Kosten und Lasten zu tragen haben, sich zu gefördertem Wohnungsbau und zum preisgedämpften Wohnungsbau sowie zur Realisierung des jeweiligen Projekts innerhalb einer bestimmten Frist verpflichten. Mit der Einführung des so genannten „Baukastenmodells“ wurde die SoBoN am 28.07.2021 durch

Beschluss der Vollversammlung, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03932, fortgeschrieben (SoBoN 2021).

Das „Baukastenmodell“ basiert auf der Idee einer Konzeptvergabe. Für verschiedene Bausteine bekommt die\*der Planungsbegünstigte Punkte. Dabei muss sie\*er immer aus den vier Grundbausteinen wählen, während die Sonderbausteine ergänzend gewählt werden können. In jedem einzelnen Anwendungsfall müssen mindestens 100 Punkte erreicht werden. Die vier Grundbausteine sind:

- (1) Quote an gefördertem und preisgedämpftem Wohnungsbau,
- (2) Aufteilungsverbot bzw. -beschränkung
- (3) Bindungsdauer und
- (4) Sozialer Infrastrukturkostenbeitrag.

Bzgl. des Bausteins (3), Bindungsdauer, wird vorgeschlagen, neben der im Baukasten der SoBoN 2021 enthaltenen und mit 10 Punkten bewerteten Bindungsfrist für den geförderten, preisgedämpften und den dem Aufteilungsverbot unterliegenden freifinanzierten Wohnungsbau von 40 Jahren, eine weitere Wahlmöglichkeit von 55 Jahren zu 25 Punkten anzubieten. Diese Ergänzung begründet sich aus den neu eingeführten Förderbedingungen des Freistaats Bayern, die eine Fördermöglichkeit in der EOF von 55 Jahren in den Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023) vorsehen. Diese Bindungsverlängerung hat zur Folge, dass die Modelle der EOF (gefördert), des München-Modells-Miete (gefördert) und des PMB (nicht gefördert) – nach freiwilliger Wahl – für 55 Jahre gebunden werden. Gleiches gilt für die Frist des Aufteilungsverbots nach Grundbaustein 2. Es wird auf Anlage 6 verwiesen (Ergänzung Punktesystem SoBoN 2021).

Die 55-jährige Bindungsdauer kann freiwillig auch im Anwendungsbereich des 40 % Beschluss für Befreiungen gewählt werden.

Im Bereich des geförderten Wohnungsbaus (EOF und München-Modell-Miete) wird die längere Bindungsfrist mit einer Erhöhung der Förderung ausgeglichen. U.a. steigt bei der EOF die Höhe des objektabhängigen Darlehens an (60 % statt 50 % der Kostenobergrenze; derzeit 3.100 €/m<sup>2</sup> Wfl.). Hinreichende Finanzmittel sind über das Budget in Wohnen in München VII vorhanden (Beschluss der Vollversammlung vom 21.12.2022, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705, „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ 2023 - 2028“).

### **Maßnahme Nr. 3: 55-jährige Bindungsfrist und Ergänzung SoBoN Baukasten**

Neben der bereits im Baukasten der SoBoN 2021 enthaltenen und mit 10 Punkten bewerteten Bindungsfrist für den geförderten, preisgedämpften und den dem Aufteilungsverbot unterliegenden freifinanzierten Wohnungsbau von 40 Jahren wird eine weitere Wahlmöglichkeit von 55 Jahren zu 25 Punkten im SoBoN-Baukasten angeboten. Hierfür gibt es zudem eine weitergehende Förderung.

Die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung 2021 werden entsprechend ergänzt.

Die 55-jährige Bindungsdauer kann freiwillig auch im Anwendungsbereich des 40 % Beschluss für Befreiungen gewählt werden.

**Siehe Antragspunkt Nr. 4**

**Siehe Antragspunkt Nr. 5**

### 2.3.2 Anhebung der Erstvermietungsrenten im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau

Im Rahmen der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13088, geplant für den Sitzungstermin des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.07.2024, werden die Erstvermietungsrenten im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau (EOF, München Modell und PMB sowie KMB) angehoben. Aufgrund der geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Folgen der Coronapandemie und des Kriegs gegen die Ukraine) vor allem im Bereich des Wohnungsbaus war es erforderlich, die Erstvermietungsrenten in vertretbarem Maße an diese veränderten Rahmenbedingungen anzupassen.

Im Zuge der Anhebung der Erstvermietungsrenten wurden auch die Grundstückswerte in der EOF und im MM und PMB angepasst, die u.a. für den Ankauf von (unbebauten Flächen) aus dem Sonderbaustein 1 der SoBoN 2021 maßgeblich sind.

<p><b>Maßnahme 4: Anhebung der Erstvermietungsrenten im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau</b></p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Es werden die Erstvermietungsrenten in der EOF, im MM und PMB sowie KMB angehoben sowie die Grundstückswerte in der EOF und im MM und PMB erhöht.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>Siehe gesonderte Beschlussvorlage des Referats für Stadtplanung und Bauordnung.</b></p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------

### 2.3.3 Sozialer Infrastrukturkostenbeitrag bei Bebauungsplanverfahren (SoBoN)

Vermeint wird von Investor\*innen derzeit in städtebaulichen Vertragsverhandlungen vortragen, dass sie die sofortige Zahlung des gesamten sozialen Infrastrukturkostenbeitrags angesichts der aktuellen Finanzierungskosten vor Probleme stellt. Zudem sind Bürgschaften aktuell günstiger als Finanzierungen. Bereits im Beschluss der Vollversammlung vom 26.07.2006, Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 08351 „Sozialgerechte Bodennutzung - Der Münchner Weg“ wurde die generelle Möglichkeit zur gestaffelten Fälligkeit der Zahlung des Infrastrukturkostenbeitrags geschaffen. Zulässig ist dies im Falle größerer Baugebiete und abschnittsweiser Bebauung.

Dies soll – zunächst befristet bis zum 31.12.2025 – um eine weitere Erleichterung ergänzt werden. Danach soll bei jedem Projekt eingeräumt werden können, dass der (noch nicht bezahlte) soziale Infrastrukturkostenbeitrag in bis zu drei gleichen Teilbeträgen geleistet wird, wobei der erste Teilbetrag weiterhin mit Inkrafttreten des Bebauungsplans zu leisten ist, der abschließende spätestens mit Baubeginn der letzten ursächlichen Einrichtung im Planungsgebiet. Dies setzt jeweils einen entsprechenden Antrag der\*des Planungsbegünstigten, die Pauschalabrechnung des sozialen Infrastrukturkostenbeitrags, das Vorhandensein ausreichender Sicherheiten und die Zustimmung der referatsweiten AG SoBoN voraus. Entsprechende Regelungen werden bei Bedarf entweder in noch nicht fertig verhandelte Grundvereinbarungen/Durchführungsverträge aufgenommen oder bei bereits abgeschlossenen Vereinbarungen nachträglich als Stundungsvereinbarung getroffen. Eine Verlängerung dieser Regelung kann durch die AG SoBoN bis 31.12.2026 erfolgen.

**Maßnahme Nr. 5: Sozialer Infrastrukturkostenbeitrag bei Bebauungsplanverfahren**

Vorübergehend kann die Leistung des sozialen Infrastrukturkostenbeitrags statt in Form einer anfänglichen Gesamtzahlung auch in maximal drei gleichen Teilbeträgen zu bestimmten Zeitpunkten im Verlauf der Realisierung vereinbart werden.

**Siehe Antragspunkt Nr. 6**

## 2.4 Wohnungsbau und Kfz-Stellplatzbedarf

Im Kontext der oben skizzierten Rahmenbedingungen wird insbesondere von Seiten der Münchner Bauherr\*innen das Spannungsfeld im Wohnungsbau zwischen bezahlbarem Wohnraum und Stellplatzrichtwerten betont. Dabei wird ausgeführt, dass die aktuellen Stellplatzzahlen der Landeshauptstadt München, die einen Richtwert bei Wohnnutzungen von 1 Stellplatz je 1 Wohnung vorsehen, einen Kostentreiber im Wohnungsbau darstellen, der weder zur aktuellen Marktlage noch zu den konkreten Stellplatzbedarfen passen würde.

Die – auch öffentlich geführte – Diskussion lenkt den Fokus nach Ansicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung jedoch einseitig auf den o.g. Richtwert, lässt die Entwicklungen im Münchner Stellplatzrecht in den vergangenen Jahren aber unberücksichtigt. Bereits die am 03.01.2008 in Kraft getretene „Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StPIS)“ eröffnet in § 2 Abs. 2 StPIS die Möglichkeit, „die Zahl der in Anlage 1 zur Stellplatzsatzung aufgeführten notwendigen Stellplätze dem zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr entsprechend zu verringern, wenn ein Missverhältnis zu dem (tatsächlichen) Zu- und Abfahrtsverkehr aufgrund besonderer, objektiv belegbarer Umstände für die jeweils beantragte Nutzung zu erwarten ist“. Davon wurde zu Beginn bis Mitte der 2010er Jahre in diversen Einzelfällen im Baugenehmigungsverfahren Gebrauch gemacht.

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung „Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau“ vom 29.06.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13593) wurden dann erstmals Kriterien (u.a. zur Erschließungsqualität des Baugrundstücks durch den Öffentlichen Personennahverkehr, Vorlage eines plausiblen Mobilitätskonzeptes, Absicherung des Mobilitätskonzeptes in geeigneter Form) aufgestellt, bei deren Nachweis generell von einer Verringerung des Stellplatzbedarfs für Wohnnutzungen nach Maßgabe des o.g. § 2 Abs. 2 StPIS auszugehen ist. In Abhängigkeit von der konkreten Ausgestaltung des jeweiligen Mobilitätskonzeptes wird der Stellplatzschlüssel im Baugenehmigungsverfahren auf Antrag reduziert, im Minimum derzeit auf 0,3 (real herzustellende) Stellplätze je 1 Wohnung. Diese Untergrenze sollte dem Umstand Rechnung tragen, dass Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen, Besucher\*innen, Carsharing, Zulieferverkehr und sog. „Wechselfälle des Lebens“ zur Verfügung stehen. Bereits seit Juni 2016 bietet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung daher individuell für konkrete Wohnbauvorhaben Lösungsalternativen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist fortlaufend um eine Evaluierung des geltenden Stellplatzrechts bemüht, auch um anhand aussagekräftiger Vollzugserfahrungen eine Feinsteuerung oder bei Bedarf eine Neukonzeption der Münchner Stellplatzregularien vorzuschlagen. Hierzu wurde ab 2021 ein umfassendes Beteiligungsverfahren mit den Trägern öffentlicher Belange, anerkannten Interessenverbänden, Bezirksausschüssen und betroffenen städtischen Referaten durchgeführt. Vor dem Hintergrund der derzeitigen (wirtschaftlichen) Rahmenbedingungen in München (hohe Bedarfe an – insbesondere bezahlbarem – Wohnraum, gesteigerte Bodenpreise, Bau- und

Finanzierungskosten, aber auch die Chancen der Verkehrs- und Mobilitätswende) ist es zielführend, einzelne Aspekte der Stellplatzthematik bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt (vorgezogen) zu betrachten und die Möglichkeiten einer kurzfristigen Umsetzung aufzuzeigen.

Hierzu wird der Fokus auf nachfolgende Ansatzpunkte gelegt:

1. Flexibilisierung des Stellplatzschlüssels (Ziffer 2.4.1)
2. Stellplatzablöse für Wohnnutzung (Ziffer 2.4.2)
3. Dachgeschossausbau und Stellplätze (Ziffer 2.4.3)

#### **2.4.1 Flexibilisierung des Stellplatzschlüssels**

Presseberichten von Anfang 2024 zufolge prüft das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr erste Ideen für Erleichterungen in der Immobilienbranche. Auch eine Kommunalisierung des Stellplatzrechts sei in diesem Kontext denkbar.

Konkrete Vorschläge des zuständigen Bayerischen Staatsministeriums zur Änderung der Bayerischen Bauordnung lagen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung bis zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Sitzungsvorlage noch nicht vor. Gleichwohl wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Entwicklungen in diesem Bereich kontinuierlich beobachten und begleiten.

Ungeachtet etwaiger Überlegungen des Freistaats kann bereits derzeit der Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau auf Antrag im Baugenehmigungsverfahren in Abhängigkeit von der konkreten Ausgestaltung des jeweiligen Mobilitätskonzeptes reduziert werden (siehe oben). Es erscheint jedoch sachgerecht, die Untergrenze für die real herzustellenden Stellplätze weiter abzusenken, um noch individuellere Lösungsalternativen für ein konkretes Wohnbauvorhaben anbieten zu können. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass gerade Stellplatzbedarfe für Besucher\*innen und Zulieferverkehr nur temporär entstehen und daher stärker als bislang von den Gegebenheiten und der Lage des konkreten Wohnbauvorhabens vor Ort in Abhängigkeit gesetzt werden sollten. Im Minimum sind daher 0,1 Stellplätze je 1 Wohnung real herzustellen.

Damit ist ein Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau von 0,1 - 1 Stellplatz je 1 Wohnung (unter den im o.g. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung dargestellten Voraussetzungen) anzuwenden. Dieser Rahmen ermöglicht es, den Stellplatzschlüssel flexibel – aber unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes – zu gestalten. Da hierfür keine Änderung der Stellplatzsatzung notwendig ist, kann nach Beschlussfassung dieser Stadtratsvorlage der aufgezeigte Rahmen im Baugenehmigungsverfahren umgehend angewendet werden.

Eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels im Wohnungsbau kann dazu beitragen, dass zumindest weniger zweigeschossige Tiefgaragen erstellt werden. Dies kann zur Senkung der jeweiligen Bau- und Finanzierungskosten führen und sich ggf. auch positiv auf die Bodenversiegelung, die auch unterirdische Bauten wie (mehrgeschossige) Tiefgaragen umfasst, auswirken.

Bislang ist die Modifikation der Stellplatzpflicht durch ein Mobilitätskonzept erst ab einer Mindestanzahl von 10 Wohneinheiten zulässig. Daher wird vorgeschlagen, diese Mindestanzahl zu streichen und auch bei kleineren Vorhaben ein Mobilitätskonzept zur Anwendung kommen zu lassen und somit eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels zu erreichen.

**Maßnahme Nr. 6: Flexibilisierung des Stellplatzschlüssels**

Der Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau wird weiter flexibilisiert, so dass auf Antrag der\*des jeweiligen Bauherr\*in bei Vorlage eines Mobilitätskonzeptes im Baugenehmigungsverfahren ein Stellplatzschlüssel von 0,1 - 1 Stellplatz je 1 Wohnungen anzuwenden ist. Der Stellplatzschlüssel wird in Abhängigkeit von der konkreten Ausgestaltung des jeweils vorgelegten Mobilitätskonzeptes bestimmt. Neu ist die Absenkung der Untergrenze für die real herzustellenden Stellplätze (von 0,3) auf 0,1 Stellplätze je 1 Wohnung.

Ergänzend wird die bisherige Mindestanzahl von 10 Wohneinheiten, ab denen bislang die Modifikation der Stellplatzpflicht durch ein Mobilitätskonzept zulässig ist, gestrichen. So kann auch bei kleineren Wohnbauvorhaben ein Mobilitätskonzept zur Anwendung kommen und eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels erreicht werden.

**Siehe Antragspunkt Nr. 7**

**Siehe Antragspunkt Nr. 8**

**2.4.2 Stellplatzablöse für Wohnnutzung**

Die in Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) begründete gesetzliche Pflicht, für den durch eine Anlage verursachten ruhenden Verkehr auf privaten Grundstücken Stellplätze zu schaffen, kann in drei Formen erfüllt werden:

- durch Herstellung auf dem Baugrundstück
- durch Herstellung auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde gesichert ist
- durch Ablösung (= Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch die\*den Bauherr\*in gegenüber der Gemeinde).

Diese drei Erfüllungsformen bestehen grundsätzlich wahlweise nebeneinander. Allerdings werden die Gemeinden in Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO ermächtigt, durch Satzung nicht nur eigene Bauvorschriften über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, sondern auch die Ablösung der Herstellungspflicht zu regeln.

Die Konzeption der derzeit gültigen Münchner Stellplatzsatzung beruht(e) auf dem Grundgedanken, der\*dem Bauherr\*in das in der Bayerischen Bauordnung angelegte Wahlrecht zur Erfüllung der Stellplatzpflicht jedenfalls für Nichtwohnnutzungen zu eröffnen.

Argumentiert wurde damit, dass bei Nichtwohnnutzungen davon ausgegangen werden kann, dass der Verkehr teilweise auf den ÖPNV verlagert werden kann, vgl. die Ausführungen in den Sitzungsvorlagen „Anpassung des Münchner Stellplatzrechts für Kraftfahrzeuge an die BayBO-Novelle 2007“ für den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 04.07.2007 (siehe Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 10357) sowie die der Vollversammlung des Stadtrates am 19.12.2007 (siehe Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 11225).

Mit einer Ablösemöglichkeit im Falle von Nichtwohnnutzungen (siehe hierzu § 4 Abs. 2 - 4 StPIS) könnten die Bauherr\*innen ihre Verantwortlichkeit für die Unterbringung bzw. Steuerung des Zu- und Abfahrtsverkehrs von Besucher\*innen sowie Pendler\*innen dahingehend wahrnehmen, als die Ablösemittel u.a. in investive Maßnahmen fließen, die zur Qualitätsverbesserung des ÖPNV-Angebots und damit auch zu einer weiteren Verlagerung dieser Verkehrsanteile auf den ÖPNV beitragen.

Für Wohnnutzungen sah und sieht die Münchner Stellplatzsatzung in § 4 Abs. 4 StPIS vor, dass – soweit die Unterbringung der herzustellenden Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks nicht möglich ist – die Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen abgelöst werden kann (Ablöse wegen Unmöglichkeit der Herstellung). Dies trägt auch dem Umstand Rechnung, die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum über den Dachgeschossausbau oder Aufstockungen zu erleichtern und nicht durch Anforderungen im Stellplatzrecht zu erschweren bzw. zu verhindern. Um gerade den Ausbau von Dachgeschossen noch stärker zu fördern, senkte der Stadtrat bereits in 2001 die Ablösebeträge für den nachträglichen Ausbau/Umbau eines bestehenden Dachgeschosses (auf 7.800 €, 6.700 € und 5.600 € pro Stellplatz und in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Stadtgebiet). Diese Ablösebeträge finden auch derzeit noch Anwendung. Auf eine Erhöhung der Ablösebeträge wird – in Anbetracht der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen – zum gegenwärtigen Zeitpunkt bewusst verzichtet.

Vor dem Hintergrund der Entwicklungen der vergangenen Jahre – für den der Konzeption der Münchner Stellplatzsatzung in 2007 zu Grunde gelegten Verkehrsentwicklungsplan von 2006 wurde die Verwaltung mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 25.07.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11704) beauftragt, diesen zu einem „Mobilitätsplan für München (MobiMUC)“ fortzuschreiben, um den neuen Herausforderungen der Stadt- und Verkehrsentwicklung gerecht zu werden – sollte auch der bisherige Ansatz der Münchner Stellplatzsatzung, das Wahlrecht der\*des Bauherr\*in zur Erfüllung der Stellplatzpflicht nur bei Nichtwohnnutzungen vorzusehen, überdacht werden. Hierfür wäre eine Änderung der Münchner Stellplatzsatzung notwendig, die derzeit eine Ablöse für Wohnnutzungen nur (in den begrenzten) Fällen der Unmöglichkeit der Herstellung der notwendigen Stellplätze zulässt (siehe hierzu bereits obige Ausführungen). In diesem Kontext wird darauf hingewiesen, dass die o.g. Rechtsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO die Gemeinden auch zum Erlass von Satzungsregelungen ermächtigt, die festlegen, dass nur ein bestimmter Teil der notwendigen Stellplätze bei Wohnnutzungen abgelöst werden darf und/oder die Höhe der Ablösebeträge nach der Art der Nutzung und der Lage des Wohnbauvorhabens unterschiedlich, mithin den speziellen örtlichen Gegebenheiten entsprechend, geregelt werden kann.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt vor, im Benehmen mit dem Mobilitätsreferat einen Vorschlag zur **Einführung einer generellen Stellplatzablöse auch für Wohnnutzungen** einzubringen. Dabei könnte u.U. auch die Lage der jeweiligen Wohnbauvorhaben berücksichtigt werden und zusätzliche Flexibilisierungen bieten.

Als ein weiterer Ansatzpunkt sollte **auch bei Wohnnutzungen eine Lagekomponente** Beachtung finden können. Bislang ermöglicht § 3 der StPIS nur bei Nichtwohnnutzungen eine Ermäßigung der Zahl der nachzuweisenden Stellplätze in Abhängigkeit von der Lage und Erschließung durch den ÖPNV. Die Erschließungsqualität ist bei Wohnnutzungen bis dato nur insofern von Relevanz, als eine gute Erschließung durch den Öffentlichen Personennahverkehr Voraussetzung dafür ist, bei Vorlage eines plausiblen Mobilitätskonzepts den Stellplatzschlüssel im Baugenehmigungsverfahren überhaupt reduzieren zu können.

Wie die durch das Gesetz vom 23.12.2020 zur Änderung der Bayerischen Bauordnung in Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO eingefügten Worte „der Berücksichtigung örtlicher Infrastruktur“ verdeutlichen, kann jedoch auch insgesamt darauf abgestellt werden, aufgrund vorhandener örtlicher Verkehrsinfrastruktur (z.B. innerörtlicher ÖPNV) weniger Stellplätze für das konkrete Bauvorhaben zu verlangen. Namhafte Studien belegen den Zusammenhang zwischen Lage und Anbindung an den ÖPNV auf der einen und Entwicklung des Stellplatzbedarfs auf der anderen Seite.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird diesen Aspekt aufgreifen und gemeinsam mit dem Mobilitätsreferat prüfen, in welchem Umfang die Lage in Kombination mit der Anbindung an den ÖPNV die Zahl der notwendigen bzw. nachzuweisenden Stellplätze bei Wohnnutzungen generell beeinflusst und einen entsprechenden Vorschlag zur Änderung der Stellplatzsatzung einbringen. Als Orientierungsrahmen hierfür könnte die Zonenregelung für Nichtwohnnutzungen nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 StPIS dienen.

**Maßnahme Nr. 7: Stellplatzablöse für Wohnnutzungen**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird in einer gesonderten Sitzungsvorlage zur Stellplatzsatzung zusammen mit dem Mobilitätsreferat einen Vorschlag zur Einführung einer generellen Stellplatzablöse auch für Wohnnutzungen einbringen. Dabei wird auch geklärt, in welchem Umfang die Lage bei Wohnnutzungen einen Einfluss auf die Zahl der notwendigen bzw. nachzuweisenden Stellplätze hat.

**Die Fortschreibung der Stellplatzsatzung wird derzeit von der Verwaltung vorbereitet.**

### 2.4.3 Dachgeschossausbau und Stellplätze

Ein genereller Verzicht auf den Nachweis von Stellplätzen im Zuge des Dachgeschossausbaus ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Die bauordnungsrechtliche Stellplatzpflicht richtet sich nach dem zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr einer Nutzung; also bedarf der Verzicht oder die Absenkung der Anzahl notwendiger Stellplätze grundsätzlich eines verkehrlichen Ansatzes, der beschränkt auf den Dachgeschossausbau nicht hergeleitet werden kann.

Eine Ausnahme von diesem Grundsatz enthält die BayBO für besondere Fälle, in denen der Gesetzgeber der Schaffung von Wohnraum gegenüber der Herstellung von Stellplätzen den Vorrang eingeräumt hat.

Die Stellplatzpflicht entfällt unter engen Voraussetzungen kraft Gesetzes, wenn die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum erheblich erschwert oder verhindert würde und die Möglichkeit der Ablöse nicht besteht. Beim nachträglichen Ausbau von Dachgeschossen kann in aller Regel der Stellplatznachweis durch Herstellung auf dem Baugrundstück oder in der Nähe nicht erbracht werden, sondern nur durch die Ablöse.

Derzeit bietet die Landeshauptstadt München bei der Erweiterung eines bestehenden Gebäudes im Dachbereich an, den erforderlichen Stellplatznachweis durch Ablöse mit ermäßigten Beträgen (7.800 Euro/ 6.700 Euro/ 5.600 Euro) zu erbringen, wenn die Herstellung der Stellplätze unmöglich ist und es sich um zusätzlichen Wohnraum handelt (nicht Ersatzwohnraum im Sinne der ZweckentfremdungsVO).

Da das Angebot der Ablösung der Stellplatzpflicht im pflichtgemäßen Ermessen der Kommune steht, in das auch stadt-, verkehrs- und wohnungsbedeutsame Erwägungen miteinfließen können, könnte die Stadt künftig die Ablöse von Stellplätzen für diese Fälle verweigern mit der Folge, dass die Stellplatzpflicht entfiele.

Konkret könnte dieses Vorgehen für solche Bauvorhaben angewendet werden, bei denen es sich um die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben handelt und die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen. Diese Vorhaben sind von der Bayerischen Bauordnung genehmigungsfrei gestellt und bedürfen keines Genehmigungsverfahrens. Würde hier seitens der Stadt keine Ablöse mehr angeboten, entfiele nicht nur die Stellplatzpflicht,

sondern auch die Notwendigkeit hier Verträge zu schließen und die Schaffung von neuem Wohnraum durch Dachgeschossausbau könnte im Freistellungsverfahren und ohne zeitliche Verzögerung erfolgen. Diese Erleichterung soll bei kleinen Dachgeschossausbauten bis maximal 5 (fünf) Wohneinheiten gelten. Bei größeren Bauvorhaben wird die Lokalbaukommission den Einzelfall prüfen.

#### **Maßnahme Nr. 8: Dachgeschossausbau und Stellplätze**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt vor, künftig bei Bauvorhaben, die Änderungen und Nutzungsänderungen von Dachgeschossen zu Wohnzwecken (zusätzlicher Wohnraum) einschließlich die Errichtung von Dachgauben zum Gegenstand haben und die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, keine Ablöseverträge mehr anzubieten, wenn die Herstellung der pflichtigen Stellplätze unmöglich ist, nicht mehr als 5 Wohneinheiten betroffen sind und das Vorhaben im Freistellungsverfahren durchgeführt wird.

**Siehe Antragspunkt Nr. 9**

## **2.5 Sektorale Bebauungspläne und Quote der sozialen Wohnraumförderung**

Mit Inkrafttreten des „Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland („Baulandmobilisierungsgesetz“) zum 23.06.2021 wurde in § 9 Abs. 2d BauGB ein neuer sektoraler Bebauungsplantyp eingeführt, der sog. „Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung“, der sich thematisch auf Festsetzungen für den Wohnungsbau beschränkt. Ziel dieses Instrumentes ist es, den baulichen Bestand einschließlich dazugehöriger, bisher un bebauter Flächen mit einem einfachen Bebauungsplan zugunsten des Wohnungsbaus überplanen zu können. Dabei bietet § 9 Abs. 2d BauGB insbesondere den Vorteil, im unbeplanten Innenbereich eine\*n Vorhabenträger\*in (in der Regel ist das die\*der Grundeigentümer\*in) dazu zu verpflichten, die zu diesem Zeitpunkt geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderungen (etwa die Miet- und Belegungsbindung) im Fall der Errichtung von Gebäuden auch tatsächlich einzuhalten. Eine derartige Verpflichtung konnte bisher (d.h. vor Einführung des sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung) in einem Bebauungsplan mangels entsprechender Rechtsgrundlage nicht festgesetzt werden.

Die Landeshauptstadt München hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Stand 01.04.2024) acht Aufstellungsbeschlüsse für sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung gefasst, in einem dieser Fälle wurde der Bebauungsplan bereits zur Satzung beschlossen (siehe Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.12.2023, „Bebauungsplan Nr. 2172 Clemensstraße (südlich), Fallmerayerstraße (westlich), Herzogstraße (nördlich), Erich-Kästner-Straße (östlich)“ – Satzungsbeschluss –, sog. „Hohenzollernkarree“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09250).

Ergänzend hat die Vollversammlung des Stadtrates am 22.03.2023 Grundsatzüberlegungen zur Anwendungspraxis von sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung in der Landeshauptstadt München gefasst und zur Anwendung auf die künftige Gebietsauswahl beschlossen (siehe „Sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d Baugesetzbuch (BauGB) – Grundsatzbeschluss zur Anwendungspraxis der Landeshauptstadt München“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080).

Seit diesem Grundsatzbeschluss hat sich das gesamtwirtschaftliche Klima, speziell die Situation der Wohnungs- und Bauwirtschaft (auch in der Landeshauptstadt München) durch explodierende Bau- und Energiekosten, stark gestiegene Bauzinsen und fehlende Fachkräfte massiv verschlechtert. Vor diesem Hintergrund, der auch durch Investor\*innen und Eigentümer\*innen, deren Grundstücke sich im Umgriff der o.g. Aufstellungsbeschlüs-

se für sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung befinden, an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung herangetragen wurde, werden temporär Modifizierungen der vorgenannten Grundsatzüberlegungen in Betracht gezogen.

Vorrangiges Ziel sollte es unter den derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sein, auch im Bestand bereits vorhandene Wohnbaurechte zu aktivieren. Der Fokus im Kontext sektoraler Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung wird dabei auf die Errichtung bzw. Änderung (in Form von Aufstockungen) von Gebäuden gerichtet, der reine Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken bleibt künftig von Festsetzungen nach § 9 Abs. 2d BauGB unberührt.

Die derzeit noch in der Aufstellung befindlichen Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung zeigen zudem in der aktuellen Situation die Schwierigkeit, mit der im Grundsatzbeschluss vom 22.03.2023 festgelegten Quote für die soziale Wohnraumförderung von 40 % aller Wohnungen bzw. der Wohnbaugeschossfläche für das vorhandene, bislang aber noch nicht realisierte Baurecht, umgehen zu können. Diese Quote wurde damals gewählt, um die wirtschaftlich nachteiligen Auswirkungen für die betroffenen Grundstückseigentümer\*innen zu begrenzen. Mit Verweis auf die seither explodierenden Finanzierungs-, Bau- und Energiekosten scheint hier (jedenfalls zeitlich befristet) ein Korrektiv notwendig.

Um diese nachteiligen Auswirkungen der geschilderten angespannten gesamtwirtschaftlichen Situation auf betroffene Grundstückseigentümer\*innen adäquat berücksichtigen zu können, wird ein Verhandlungsmandat für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bei allen oben genannten Bebauungsplanverfahren im Anwendungsbereich des § 9 Abs. 2d BauGB vorgeschlagen: Bei Bedarf kann abweichend vom o.g. Grundsatzbeschluss eine Quote der sozialen Wohnraumförderung zwischen 40 % bis im Minimum 20 % aller Wohnungen bzw. der Wohnbaugeschossfläche (bezogen auf das vorhandene, bislang aber noch nicht realisierte Baurecht nach § 34 BauGB) festgelegt werden. In diesen Fällen sind jedoch zwingend flankierende Regelungen wie z.B. ein Aufteilungsverbot (für einen bestimmten Anteil an Mietwohnungen) oder der Ankauf unbebauter Teilflächen bzw. bezugsfertiger Wohnungen durch die Münchner Wohnen GmbH oder eine Genossenschaft zu vereinbaren. Ferner muss eine Bauverpflichtung der\*des Vorhabenträger\*in vertraglich festgelegt werden.

**Maßnahme Nr. 9: Sektorale Bebauungspläne und Quote der sozialen Wohnraumförderung**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung erhält ein Mandat für Verhandlungen mit den Investor\*innen bzw. Eigentümer\*innen in allen sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung, die bislang und noch bis zum 31.12.2024 eingeleitet wurden bzw. werden: Mit diesem Verhandlungsmandat kann abweichend vom o.g. Grundsatzbeschluss eine Quote der sozialen Wohnraumförderung zwischen 40% bis im Minimum 20% aller Wohnungen bzw. der Wohnbaugeschossfläche (bezogen auf das vorhandene, bislang aber noch nicht realisierte Baurecht nach § 34 BauGB) festgelegt werden.

**Siehe Antragspunkt Nr. 10**

## **2.6 Optimierung der Bebauungsplanverfahren**

Vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen beim Wohnungsbau und in der Stadtplanung werden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung konkrete Maßnahmen vorgeschlagen, um Bebauungsplanverfahren zu beschleunigen.

Ziel aller Maßnahmen ist es, optimierte Grundlagen für die Arbeit der Mitarbeitenden der Stadtplanung zu schaffen, um die Beschleunigung der Bebauungsplanverfahren nachhaltig zu ermöglichen. Durch optimierte Verfahrensgrundlagen und Rahmenbedingungen entsteht mehr Freiraum für die Lösung der komplexen Aufgaben der Stadtplanung.

Die Maßnahmen des Kapitels 2.6 bauen auf die schon erfolgreich umgesetzten Maßnahmen aus den Jahren 2016/2018 (siehe Bericht in Kapitel 3) auf.

Die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München hat am 16.03.2016 den Beschluss zur „Optimierung der Bebauungsplanverfahren und der Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit im Referat für Stadtplanung und Bauordnung“ („Optimierungsbeschluss“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04459) gefasst. Darin wurde die Analyse der Bebauungsplanverfahren durch die Firma Drees und Sommer sowie der abgeleiteten Maßnahmen zur Vereinfachung und Standardisierung von Bebauungsplanverfahren, insbesondere mit dem Ziel der Beschleunigung der Verfahren dargestellt. Am 25.07.2018 hat die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München u.a. die Evaluierung der Maßnahmen zur Kenntnis genommen („Evaluierungsbeschluss“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11585).

### 2.6.1 Beschleunigung des Regel-Bebauungsplanverfahrens

Die Bebauungsplanverfahren der Landeshauptstadt München sind aufgrund der Rahmenbedingungen unterschiedlich: Es gibt Verfahren mit oder ohne vorgeschalteten Wettbewerb, je nach rechtlicher Ausgangslage mit oder ohne Flächennutzungsplanänderung, mit oder ohne Umweltbericht, mit oder ohne Umlegungsverfahren und mit unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen. Bebauungsplanverfahren können mit einem oder mit mehreren Grundstückseigentümer\*innen (d.h. Planungsbegünstigten) und mit oder ohne städtische Grundstücke durchgeführt werden.

In der nachfolgenden Tabelle werden in der linken Spalte die möglichen Prozessschritte eines Bebauungsplanverfahrens benannt, in der rechten Spalte sind Maßnahmen zur Optimierung ab 2024 dargestellt. Am Ende der Tabelle erfolgt eine Erläuterung der Optimierungsmaßnahmen.

Regelverfahren mit Meilensteinen	Optimierungsmaßnahmen ab 2024 und Anmerkungen
<b>Grundsatzbeschluss</b>	<b>Maßnahme Nr. 10:</b> Zukünftig wird kein Grundsatzbeschluss mehr eingebracht.
Startgespräch mit allen Beteiligten	Startgespräche werden wie bewährt mit Referaten und Grundstückseigentümer*innen durchgeführt.
Grundlagenermittlung: u.a. Spartenvoranfrage, Ersteinschätzungen Klimafahrplan; Artenschutz; soziale Infrastruktur	Fachlich/rechtlich erforderlich
Fachliche Zusammenführung der Grundlagen, Eckdaten, Planungsziele	Fachlich/rechtlich erforderlich
SoBoN-Grundzustimmung	Rechtlich erforderlich

Bezirksausschuss-Anhörung zum Aufstellungsbeschluss	Erforderlich nach Bezirksausschuss-Satzung
<b>Aufstellungsbeschluss mit Eckdaten</b>	<b>Maßnahme Nr. 11:</b> Der Aufstellungsbeschluss wird in kurzer Form frühzeitig eingebracht.
Informelle Öffentlichkeitsbeteiligung vor Wettbewerb	Eine informelle Öffentlichkeitsbeteiligung zu einem frühen Zeitpunkt hat sich bewährt, um Themen der Bevölkerung vorab in die Planung einfließen lassen zu können.
Auslobung Wettbewerb	Mit den betroffenen Referaten erfolgt eine Abstimmung zu einzelnen Textbausteinen.
Wettbewerbsdurchführung	<b>Maßnahme Nr. 12:</b> Wettbewerbe werden nach Ermessen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung durchgeführt und sind zukünftig nur noch einstufig/einphasig. Bei nichtstädtischen Wettbewerben erfolgt die Vorprüfung ausschließlich durch das externe Wettbewerbsbetreuungsbüro.
Öffentlichkeitsbeteiligung nach Wettbewerb	Nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) 2013 erforderlich
<b>Bekanntgabe Wettbewerbsergebnis im Stadtrat</b>	<b>Maßnahme Nr. 13:</b> Eine Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses im Stadtrat ist zukünftig nicht mehr erforderlich, sondern erfolgt nur noch als Vortrag in der Bauleitplankommission.
Überarbeitung; Rahmenplan o.ä.	Berücksichtigung der Anmerkungen des Preisgerichts, der Öffentlichkeit, der fachlichen Dienststellen in der Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses zu einem Rahmenplan. Die Planung ist fachlich erforderlich für die städtebaulichen und freiraumplanerische Kenndaten, die Grundlage für Gutachten sind (z.B. Verkehr, Lärm) aber auch für die SoBoN-Berechnung.
Scoping	Rechtlich erforderlich
§ 4 Abs. 1 BauGB	Im Regelverfahren rechtlich erforderlich; hiervon kann aber im vereinfachten sowie im beschleunigten Verfahren abgesehen werden (§§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1, 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
§ 3 Abs. 1 BauGB Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit Erörterungsveranstaltung	Im Regelverfahren rechtlich erforderlich; hiervon kann aber im vereinfachten sowie im beschleunigten Verfahren abgesehen werden (§§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1, 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Die Erörterungsveranstaltung wird durch Bezirksausschuss-Vorsitzende moderiert, daher wird der Bezirksausschuss zu diesem Zeitpunkt eingebunden.

Entwurf Bebauungsplan Satzung, Plan, Begründung	Rechtlich erforderlich
Umweltbericht	Sofern erforderlich, rechtlich notwendig
Gutachten gemäß scoping (z.B. Lärm, Verkehr, Grundwasser, Lufthygiene, Artenschutz)	Rechtlich erforderlich
Gutachten zum Klimafahrplan (Mobilität, Energie, Klimaanpassung)	Gemäß dem Beschluss der Vollversammlung vom 20.10.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873, erforderlich, jedoch auch zunehmend auf Grund von Bundesgesetzen (u.a. Wärmeplanung, Klimaanpassungsgesetz) zwingend
SoBoN-Berechnung und Grundstücksbewertung	Rechtlich erforderlich (Kommunalreferat)
§ 4 Abs. 2 BauGB	Rechtlich erforderlich
Bezirksausschuss-Anhörung vor Billigungsbeschluss: Parallel zur Sparten- beteiligung	Erforderlich nach Bezirksausschuss-Satzung
Spartenverständigung	Rücklauf an Referate zum Ergebnis des § 4 Abs. 2 BauGB-Verfahren
Gestaltungsleitfaden	Siehe Maßnahme 14 (Beratungsgremium/ Gestaltungsbeirat)
Städtebaulicher Vertrag	Rechtlich erforderlich
Charta („Klimafahrplan“)	Gemäß Beschluss der Vollversammlung vom 20.10.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873, seit 2021 gefordert. Die Charta ist rechtlich nicht erforderlich, aber im Prozess und für die Öffentlichkeitsarbeit sehr hilfreich. Sie sollte daher weiterhin von den Planungsbegünstigten gefordert werden.
<b>Billigungsbeschluss</b>	<b>Maßnahme Nr. 14:</b> Der Billigungsbeschluss ist ein „Vorbehaltlicher Satzungsbeschluss“.
§ 3 Abs. 2 BauGB Formale Öffentlichkeits- beteiligung	Rechtlich erforderlich; im vereinfachten Verfahren stattdessen auch Betroffenenbeteiligung möglich, vgl. § 13 Abs. 2 S.1 Nr. 2 BauGB.
<b>Satzungsbeschluss</b>	Rechtlich erforderlich (falls Einwände im § 3 Abs. 2 BauGB-Verfahren eingehen)
Ausfertigung	<b>Maßnahme Nr. 15:</b> Gemeinsam mit dem Kommunalreferat und dem Direktorium werden Maßnahmen ergriffen, die Ausfertigung des Bebauungsplans zu beschleunigen.

Bekanntmachung und Inkrafttreten	
Genehmigung FNP	Die Genehmigung des Flächennutzungsplans (FNP) durch die Regierung von Oberbayern (ROB) ist auf 1 Monat reduziert (BauGB-Änderung 2023)
SoBoN-Vollzug	Erforderlich für den Vollzug des städtebaulichen Vertrags
Beratungsgremium/ Gestaltungsbeirat	<b>Maßnahme Nr. 16:</b> Beratungsgremien werden nach Ermessen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung eingerichtet. Beratungsgremien werden verkleinert und die Qualitätssicherung wird über die Standardisierung der Gestaltungsbeirats-Geschäftsordnung optimiert.

#### **Maßnahme Nr. 10: Grundsatzbeschluss**

Zukünftig wird kein Grundsatzbeschluss mehr eingebracht.

Durch den Entfall des Grundsatzbeschlusses können ca. 7 Monate eingespart werden.

Der Grundsatzbeschluss ist rechtlich nicht erforderlich, diente in der Vergangenheit jedoch der Information des Stadtrats über den Beginn von Planungen in einem Gebiet.

Dies soll zukünftig formlos über die Bauleitplankommission oder Schreiben an die Fraktionen

erfolgen. Der Stadtrat wird zukünftig über den Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss frühzeitig die planerischen Rahmenbedingungen und Planungsziele für das Gebiet festlegen. Der Entfall des Grundsatzbeschlusses wurde bereits 2016 als Optimierungsmaßnahme identifiziert, aber noch nicht vom Stadtrat beschlossen. Daher wird diese Maßnahme hier nochmals konkret benannt.

#### **Maßnahme Nr. 11: Aufstellungsbeschluss mit Eckdaten**

Der Aufstellungsbeschluss wird in kurzer Form frühzeitig eingebracht.

Im Aufstellungsbeschluss wurden in der Vergangenheit oftmals vertiefte Planungszusammenhänge dargestellt. Durch den Entfall des Grundsatzbeschlusses und dem zeitlichen Vorziehen des Aufstellungsbeschlusses werden zukünftig nur noch wenige Grundlagen dargestellt. Der Aufstellungsbeschluss folgt damit dem im Baugesetzbuch verankerten Prinzip des grundsätzlichen Planungsauftrags an die Verwaltung: Der Fokus wird auf den formalen Auftrag an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gelegt, einen Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vom Stadtrat beschlossenen Planungsziele und in Zusammenarbeit mit den betroffenen Referaten aufzustellen. Die Verwaltung baut darauf die weiteren Planungen und Gutachten auf, es müssen im Regelfall keine Gutachten mehr vor dem Aufstellungsbeschluss erstellt werden. Die Planungsziele im Aufstellungsbeschluss beschränken sich auf das konkrete Projekt, haben aber einen fachlich/rechtlichen Spielraum.

**Maßnahme Nr. 12: Wettbewerbsdurchführung**

Wettbewerbe werden nach Ermessen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung durchgeführt und sind zukünftig nur noch einstufig/einphasig. Bei nichtstädtischen Wettbewerben erfolgt die Vorprüfung ausschließlich durch das externe Wettbewerbsbetreuungsbüro.

Die Wettbewerbsverfahren werden im Regelfall durch die Planungsbegünstigten ausgebaut. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird zukünftig darauf hinwirken, dass vor und nach einem Wettbewerb die Öffentlichkeit beteiligt wird, jedoch das Verfahren ohne weitere Stufe oder Phase schneller abgeschlossen werden kann. Durch den Wettbewerb wird die beste planerische Lösung in einem Entscheidungsprozess unter Einbindung des Stadtrats und des örtlichen Bezirksausschusses ermittelt. Die Vorprüfung der Entwürfe der am Wettbewerb teilnehmenden Planungsbüros wird im Regelfall nur durch das Wettbewerbsbetreuungsbüro (d.h. ohne Einbindung der betroffenen Referate und der Stadtplanung) durchgeführt.

**Maßnahme Nr. 13: Bekanntgabe Wettbewerbsergebnisses im Stadtrat**

Eine Stadtratsbekanntgabe bzw. ein Stadtratsbeschluss des Wettbewerbsergebnisses ist zukünftig nicht mehr erforderlich. Stattdessen werden die Fraktionen über Schreiben oder über die Bauleitplankommission formlos über das Ergebnis des Wettbewerbs informiert. Voraussetzung hierfür ist, dass im Aufstellungsbeschluss vom Stadtrat beschlossen wird, dass der Entwurf der\*des erste\*n Preisträger\*in weiterverfolgt wird. Sollte dies nicht der Fall sein, so wird stets eine Beschlussvorlage im Stadtrat erforderlich zum weiteren Vorgehen.

**Maßnahme Nr. 14: Billigungsbeschluss**

Der Billigungsbeschluss ist ein „Vorbehaltlicher Satzungsbeschluss“:

Billigungsbeschlüsse werden zukünftig in der Regel vorbehaltliche Satzungsbeschlüsse (solange keine zwingenden Gründe dagegensprechen), sodass im Idealfall der Satzungsbeschluss am Ende eines Bauleitplanverfahrens entfallen kann. Voraussetzung ist, dass keine Einwände im § 3 Abs. 2 BauGB Verfahren eingehen. Eine Zeitersparnis ist also nur zu erwarten, wenn keine Belange im § 3 Abs. 2 BauGB Verfahren vorgebracht werden. Die Durchführung des § 3 Abs. 2 BauGB Verfahrensschritts ist Grundlage für eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB („Planreife“).

**Maßnahme Nr. 15: Ausfertigung**

Gemeinsam mit dem Kommunalreferat und dem Direktorium werden Maßnahmen ergriffen, damit die Ausfertigung des Bebauungsplans zukünftig schneller erfolgt.

Bisher wurde die Bindung des Bebauungsplans als Buchbindearbeit durch das Kommunalreferat beauftragt und danach dem Direktorium zur Ausfertigung durch den Oberbürgermeister vorgelegt. Grund ist die physische und damit rechtssichere Verbundenheit von Planteil und Textteil. Da eine externe Leistung von Buchbindearbeiten kaum noch angeboten wird und seit neuestem einen Zeitbedarf von 6 - 8 Wochen kalkuliert werden muss, wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gemeinsam mit dem Kommunalreferat und Direktorium prüfen, welche weiteren, zeitsparenderen Möglichkeiten bestehen, um die Rechtssicherheit der Ausfertigung bzw. die formelle Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans zu gewährleisten.

**Maßnahme Nr. 16: Beratungsgremium/ Gestaltungsbeirat**

Beratungsgremien werden nach Ermessen des PLAN eingerichtet. Beratungsgremien werden verkleinert und die Qualitätssicherung wird über die Standardisierung der Gestaltungsbeirats-Geschäftsordnung optimiert.

Beratungsgremien und Gestaltungsbeiräte leisten einen wertvollen Beitrag bei der baulichen Umsetzung von neuen Quartieren. Sie begleiten die Phase des Bauvollzugs und sichern die bauliche Qualität anhand des Gestaltungsleitfadens. Besonderes Augenmerk gilt der Außenwirkung und der spezifischen Identität eines Quartiers, die z.B. durch Fassadengestaltung und Farbgebung entsteht. Mitglieder sind oftmals die Fachpreisrichter\*innen des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs, sodass eine kontinuierliche Qualitätssicherung gewährleistet ist. Zudem ist der betroffene Bezirksausschuss vertreten und kann die örtliche Expertise einbringen.

Trotz der sehr guten Erfahrungen mit Beratungsgremien und Gestaltungsbeiräten besteht aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung Optimierungspotential in der Durchführung und im Ablauf. Daher sollen verschiedene Beratungsgremien evaluiert werden und auf mögliche Optimierungspotentiale geprüft werden. Die in der Stadtplanung bereits vorhandene Muster-Geschäftsordnung für Beratungsgremien/Gestaltungsbeiräte soll darauf aufbauend standardisiert werden. Die sich hieraus ergebenden Möglichkeiten werden auf neue Gebietsentwicklungen übertragen, hierbei wird auch projektbezogen geprüft, inwiefern ein Beratungsgremium notwendig ist. Ziel ist es, auch den Prozess nach Rechtskraft des Bebauungsplans für alle Beteiligten zu beschleunigen.

**Die Maßnahmen Nr. 10 - 16 werden durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung direkt umgesetzt.**

Die genannten Maßnahmen Nr. 10 - 16 sind in einem Ablaufschema eines Regelbauungsplanverfahrens in der Anlage 7 dargestellt.

## **2.6.2 Referatsinterne Maßnahmen**

### **2.6.2.1 Digitalisierung der Bauleitplanverfahren und Controlling**

#### **2.6.2.1.1 Digitale Beteiligung „Bauleitplanung Online München“ (BOM)**

Unter der Adresse <https://bauleitplanung.muenchen.de> wird derzeit die digitale Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit (nach BauGB) und sowie die digitale Anhörung der Bezirksausschüsse eingeführt. Bauleitplanung Online München (BOM) wird auf Grund des dringenden Bedarfs und der Öffentlichkeitswirksamkeit vorgezogen vor DiPlan Cockpit Pro (siehe Kapitel 2.6.2.1.2) eingeführt. Die aktuelle Einführungsphase wird im 2. Halbjahr dieses Jahres in den Regelbetrieb übergehen. Die vorgezogene Einführung ermöglicht es, die Änderungen des Baugesetzbuchs vom 07.07.2023 umzusetzen, die eine digitale Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB als Regelverfahren vorsehen. Bei BOM handelt sich um eine von einem externen Anbieter eingekaufte IT-Komponente, die vergleichbar auch in DiPlanung zur Anwendung kommt. Daher wird in einem Folgeschritt die Vernetzung dieser Komponenten angestrebt.

Die Vorteile von BOM, d.h. der digitalen Beteiligung im Rahmen von Bauleitplanverfahren, sind für die Öffentlichkeit, Bezirksausschüsse, Träger öffentlicher Belange sowie die städtischen Referate (u.a. Sparten, Dienststellen), Naturschutzverbände offensichtlich: Unterlagen zu Bebauungsplanverfahren können online eingesehen und Einwände und Stellungnahmen digital abgegeben werden. Vorteile ergeben sich aber auch für die Arbeit der Mitarbeitenden des Referats für Stadtplanung und Bauordnung: Alle Stellungnahmen, sowohl der Öffentlichkeit, der Bezirksausschüsse als auch der Träger öffentlicher Belange

und städtischen Referate (Sparten) können innerhalb der Plattform zielgerichtet bearbeitet werden. Voraussetzung für diese Optimierungsmöglichkeit ist, dass möglichst viele Stellungnahmen über die Plattform eingehen. Daher wirkt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung darauf hin, dass sich ab 2024 alle Referate (Sparten) und Bezirksausschüsse für BOM registrieren und ihre Stellungnahmen über die Plattform abgeben. Parallel soll eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit auch Bürger\*innen begleiten, sodass verstärkt die digitale Beteiligungsmöglichkeit genutzt wird.

**Maßnahme Nr. 17: Digitale Beteiligung „Bauleitplanung Online München“ (BOM)**

Die digitale Plattform „Bauleitplanung Online München (BOM)“ wird in allen gesetzlich vorgesehenen Beteiligungsverfahren der Bauleitplanung, aber auch in den diesbezüglichen Sparten- und parallel hierzu laufenden Anhörungsverfahren genutzt. Sie bedeutet einen dringend notwendigen ersten Schritt zur Digitalisierung der Bauleitplanverfahren. Für alle Verfahrens- und Planungsbeteiligten, insbesondere für die Öffentlichkeit und die Bezirksausschüsse, ergeben sich durch die Digitalisierung neue Möglichkeiten der Teilhabe an Planungen. Für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung erleichtert sich die Zusammenfassung und Bearbeitung der Einwände und damit eine Beschleunigung im Verfahren.

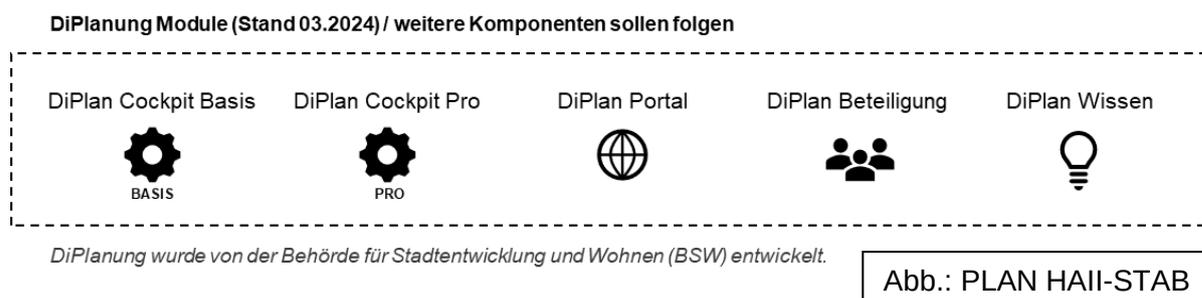
**Die Maßnahme befindet sich bereits in der Umsetzung.**

**2.6.2.1.2 Digitales Verfahrensmanagement für Bauleitplanverfahren**

Die Stadtplanung forciert seit 2022 gemeinsam mit dem IT-Referat mit dem LHM-IT-Projekt PLAN-Cockpit die Einführung einer ganzheitlichen digitalen Verfahrenssteuerung mit zentralem Datenmanagement für Bauleitplanverfahren. Das Projekt ist Teil des IT-Projektportfolios 2023 unter der Nummer PLAN\_01476. Ziel des IT-Projekts ist die Ablöse der sog. Bebauungsplandatenbank und diverser für sich stehender Projektsteuerungswerkzeuge. Analoge und dezentrale Strukturen und Arbeitsschritte sollen in einer Anwendung zentral und integriert angeboten werden. Die Anforderungen beinhalten u.a. Funktionen zur Zeitplanung auf Grundlage hinterlegter harmonisierter Prozessabläufe, Aufgabenlisten mit verknüpften Vorlagen, ein integriertes Daten- und Dokumentenmanagement sowie diverse Analyse- und Auswertungsmöglichkeiten für das Multi-Verfahrens-Controlling. Die Vision ist es, mit PLAN-Cockpit ein ganzheitliches digitales Verfahrens- und zentrales Datenmanagement zu erhalten – eine modulare „All-In-One-Software“. Auf Grund der Komplexität der Anforderungen an das LHM-IT-Projekt PLAN-Cockpit wurde frühzeitig geprüft, ob es auf dem Markt oder in anderen Verwaltungen bereits entsprechende Ansätze zur Digitalisierung von Bauleitplanverfahren gibt.

Unter dem Begriff „DiPlanung“ entwickelt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) der Freien und Hansestadt Hamburg eine „umfassende und webbasierte Lösung zur vollständigen und integrativen Verfahrensführung von Bauleitplanverfahren“ (<https://diplanung.de/>). Bundesweit sollen unter dem Label „DiPlanung“ Module für die Instrumente der räumlichen Planung als „Einer-für-Alle-Lösung“ (EfA) angeboten werden. Durch standardisierte Schnittstellen können die Module untereinander kommunizieren und als Plattform zusammenarbeiten. „Einer für Alle“ ist ein Begriff aus dem Kontext des Onlinezugangsgesetzes (OZG) und bedeutet, dass ein Land oder eine Allianz aus mehreren Ländern eine Leistung zentral entwickelt und betreibt – und diese anschließend anderen Ländern und Kommunen zur Verfügung stellt, die den Dienst dann mitnutzen können. Hierfür müssen sie sich mittels standardisierter Schnittstellen anbinden. Die Kosten für Betrieb und Weiterentwicklung des Dienstes teilen sich die angeschlossenen Länder und Kommunen. Mittel- bis langfristig werden durch das „EfA-Prinzip“ Entwicklungskapazitäten und ökonomische Ressourcen gebündelt - dies soll u.a. schnellere Entwicklungszyklen der Softwarekomponenten (Releases) ermöglichen. Alle teilnehmen-

den Länder und Kommunen können im Prinzip weitere Module entwickeln und anbieten.



Die Nachnutzung der in der Entwicklung weit fortgeschrittenen Hamburger EfA-Lösung „DiPlan Cockpit Pro“ ist aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung und des IT-Referats anzustreben. Es ist davon auszugehen, dass die Stadtplanung durch die Nachnutzung vergleichsweise schnell ein funktionsfähiges Produkt erhält, welches viele der beschriebenen Anforderungen abdeckt und so Zeit und Ressourcen für eine Eigenentwicklung spart. Zudem sollen die Produkte von „DiPlanung“ nach Einführung kontinuierlich mit allen nutzenden Verwaltungen weiterentwickelt werden. Es ist absehbar, dass „DiPlanung“ sich mit Ausnahmen als bundesweite Standardsoftware für Bauleitplanverfahren etablieren wird, da bei vielen Ländern und Kommunen Interesse an einer Nachnutzung besteht.

Der Datenstandard „XPlanung“ ist integraler Bestandteil von „DiPlanung“. XPlanung ist der gesetzlich verbindlich anzuwendende Datenstandard und das Datenaustauschformat für IT-Verfahren, die Planwerke der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Bauleitplanung und Landschaftsplanung betreffen. XPlanung unterstützt den verlustfreien Transfer von Planungsdaten zwischen unterschiedlichen IT-Systemen sowie die internetgestützte Bereitstellung von Planwerken. Der Datenstandard XPlanung wird derzeit als zukünftiger Standard bei der Erstellung der Planwerke und bei der Speicherung im Geodatenpool durch das Kommunalreferat getestet und soll zukünftig vorgehalten werden. Durch die Nutzung eines einheitlichen Datenstandards wird auch der Datenaustausch mit externen Planungsbüros vereinfacht.

In Bayern wurde im Herbst 2023 ein „Verwaltungsabkommen über die Zusammenarbeit bei der Digitalisierung im Bereich Planen und Bauen“ (VDiPB) unter Federführung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) mit der Freien und Hansestadt Hamburg geschlossen. Berlin und Bremen haben diesen Schritt bereits getan, weitere Flächenbundesländer sollen nach dem Freistaat Bayern folgen.

Im Anschluss sollen die Softwarekomponenten den bayerischen Gemeinden und Städten über den Freistaat Bayern zur Verfügung gestellt werden. In dieser Anbindungsphase übernimmt die am Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr neu gegründete „Leitstelle Digitale Planung Bayern“ eine koordinierende Funktion. In den nächsten Monaten erarbeiten vier Arbeitsgruppen auf Landesebene die Einführung der „DiPlanung“ in Bayern. Den Konnex zur Hamburger Leitstelle (bundesweit federführend) sowie der Bund-Länder-Projektgruppe (VDiPB) bespielt die „Leitstelle Digitale Planung Bayern“. Die Landeshauptstadt München ist in zwei der vier Arbeitsgruppen vertreten. Die „Arbeitsgruppe Großstädte“ wird in einem Tandem von der Landeshauptstadt München und Nürnberg geleitet. In der „Arbeitsgruppe Geo-, Fachdaten, Datentransformation“ sind die Stadtplanung sowie der Bereich Geodaten des Kommunalreferats vertreten.

Technische Prüfungen der Software, soweit dies der Projektstand ermöglicht hat, wurden bereits vorgezogen. Parallel arbeitet die Stadtplanung aber schon jetzt an den organisatorischen Voraussetzungen, wie der Anpassung und Erarbeitung der zugrundeliegenden Geschäftsprozesse/Workflows, an Schnittstellendefinitionen, einer Standardi-

sierung sog. Aufgabenlisten und Vorlagen. Dies wird benötigt, um „DiPlan Cockpit Pro“ im nächsten Schritt von fachlicher Seite für die Landeshauptstadt München konfigurieren zu können. Die weiteren Schritte auf Seiten der Landeshauptstadt München zur Einführung der „DiPlanung“-Komponenten hängt zum aktuellen Zeitpunkt zeitlich und inhaltlich von der weiteren Entwicklung auf Bundes- und Landesebene ab.

„DiPlan Cockpit Pro“ wird perspektivisch zu einer Arbeitserleichterung der Hierarchie- und Sachbearbeitungsebene beitragen und den Informationsfluss zwischen allen Beteiligten des Bauleitplanverfahrens erleichtern. Innerhalb „DiPlan Cockpit Pro“ wird ein standardisierter und optimierter Prozess für die Bebauungsplanverfahren der Landeshauptstadt München abgebildet. Dieser soll auf dem Regelverfahren, welches unter Ziffer 2.6.1 beschrieben wurde, aufbauen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird die rechtzeitige Einbindung betroffener Referate veranlassen.

#### **Maßnahme Nr. 18: Digitales Verfahrensmanagement für Bauleitplanverfahren**

Die Nachnutzung der Software „DiPlanung“ aus Hamburg wird weiter forciert und führt somit schneller zu einer umfassenden und webbasierten Lösung einer vollständigen und integrativen digitalen Verfahrensführung von Bauleitplanverfahren.

**Die Maßnahme wird durch das IT-Referat, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Kommunalreferat direkt umgesetzt.**

Das IT-Referat bat um die Ergänzung des nachstehenden Hinweises:

„Die Betriebskosten ab dem Jahr 2026 sind nicht gesichert. Es wird angenommen, dass der Freistaat die Betriebskosten der Lösung nicht dauerhaft übernimmt. Falls es in 2026 zu einer Ausweitung der Betriebskosten bei it@M durch die Anwendung PLAN-Cockpit kommt, sind diese Kosten in 2025 in die Eckdaten für 2026 einzubringen. Nur bei Genehmigung dieser Betriebskosten, können wir den weiteren Betrieb der Anwendung ab 2026 bei it@M sicherstellen.“

#### **2.6.2.1.3 Einführung eines Controllingsystems**

Die Rahmenbedingungen von Bauleitplanverfahren können sehr unterschiedlich sein und sind in der Landeshauptstadt München von einer hohen Dynamik geprägt. Die Stadtplanung bearbeitet parallel ca. 100 Projekte in verschiedenen Phasen. Der Prozess beginnt mit der Projektierung (Anlass und Feststellung Planungserfordernis), setzt sich mit der Vorbereitung, Durchführung und dem Vollzug des formellen Bauleitplanverfahrens fort und endet mit der Nachbereitung (z.B. Monitoring, Qualitätssicherung). Auf Grund der Projektanzahl und der heterogenen Projektreife ist ein klares System für einen funktionierenden Informationsfluss notwendig, um fortlaufend eine bestmögliche Multiverfahrenssteuerung der verschiedenen Projektentwicklungsstände gewährleisten zu können. Bereits mit dem Jahr 2022 hat die Stadtplanung ein neues System für das Multiverfahrenscontrolling der Bebauungsplanverfahren eingeführt. Quartalsweise werden alle Projekte an einem Termin kompakt besprochen. Der Fokus liegt hierbei auf den nächsten Projektschritten und Meilensteinen sowie ggf. der Identifizierung von Risiken und Chancen. Zeitgleich wird eine zentrale Projektdatenbank (Excel) fortgeschrieben, in welcher u.a. Stammdaten, Verfahrensdaten und städtebauliche Kennwerte erfasst werden. In aufbereiteter Form erhalten im Anschluss zahlreiche städtische Dienststellen zugeschnittene Datensätze für ihre Aufgaben, die in Wechselwirkung oder Abhängigkeit zur Baurechtschaffung stehen. Das Sammeln und die Pflege der Daten sind aktuell noch mit einem hohen redundanten Aufwand für die Projektleitungs- und Controlling-Ebene verbunden, weil die Prozesse einzeldatenbasiert erfasst werden. Mit der Einführung von „DiPlanung“ (siehe Kapitel 2.6.2.1.2) sollen dieser Prozess schlanker, einfacher und prak-

tikabler gestaltet werden. Dies soll durch die Zusammenführung der Funktionalitäten von bisher unabhängig voneinander agierenden Systemen ermöglicht werden. Perspektivisch sollen mit dieser Lösung ebenfalls (automatisierte) Schnittstellen für die Zusammenarbeit mit internen Verfahrens-Stakeholdern angeboten werden. Zusätzliche Potenziale können mit der Anbindung von weiteren Modulen bzw. Systemen, die bereits vorbereitet werden und oder im Einsatz sind, gehoben werden.

Zu unterscheiden ist grundsätzlich zwischen dem operativen und dem strategischen Controlling. Beides sind essenzielle Bestandteile der Verfahrenssteuerung und Qualitätssicherung.

Das operative Controlling der laufenden Projekte hat eine kurz- bis mittelfristige Orientierung mit dem Fokus der Identifikation und Bewertung projektbezogener Risiken und Chancen sowie daraus resultierender Handlungsoptionen. Ziel ist es, frühzeitig auf etwaige Ablaufstörungen reagieren zu können (soweit dies möglich ist).

Das strategische Controlling dagegen konzentriert sich auf die Erfassung, Aufbereitung, Analyse und Auswertung von Projektdaten, um langfristig die Effektivität des Bauleitplanprozesses zu sichern. Hierbei dienen größere Datensätze zur Prämissenkontrolle - dem Abgleich zwischen Ausgangsannahme und Wirklichkeit - sowie die Interpretation, ob es sich um Sonderfälle oder Regelfälle (Anpassung Standardprozess) handelt. Grundlage ist jeweils ein zentral zugänglicher, konstant verlässlich abrufbarer und transparenter Datensatz.

Die bestimmende Controlling-Datenkomponente im Bauleitplanverfahren ist die Zeitplanung, d.h. die Zeitschiene mit Zeitaufwand für die Aufgabenerledigung der hintereinander bzw. parallellaufenden Verfahrensschritte (Workflow). Wie oben geschildert, sind die Rahmenbedingungen von Bauleitplanverfahren sehr unterschiedlich. Um das Controllingssystem in das digitale Zeitalter zu überführen, bedarf es daher einer weiteren Betrachtung, Anpassung und Definition der zu Grunde liegenden Verfahrensschritte, die in möglichst vielen Verfahren gleich sind und damit einen Vergleich der Verfahren untereinander ermöglichen. Nicht nur die Landeshauptstadt München, sondern auch andere Großstädte in Deutschland stehen vor dieser Herausforderung. Aus diesem Grund findet schon seit einiger Zeit ein Austausch mit Hamburg, Berlin sowie weiteren bayerischen Großstädten zu Digitalisierungsmöglichkeiten und der Einführung von „DiPlanung“ (siehe Kapitel 2.6.2.1.2), statt.

#### **Maßnahme Nr. 19: Einführung eines Controllingsystems**

Bebauungsplanverfahren der Landeshauptstadt München unterliegen bereits jetzt einem verwaltungsinternen Controllingsystem. Dieses bestehende Controllingsystem soll in den kommenden Jahren durch verstärkte Digitalisierung mit der Einführung von DiPlanung weiter optimiert werden.

**Die Maßnahme befindet sich bereits in der Umsetzung.**

#### **2.6.2.2 Formale Standardisierung von Stadtratsbeschlüssen**

Bei Beschlussvorlagen zu Bebauungsplanverfahren (Aufstellungs-, Billigungs- und Satzungsbeschlüssen) soll künftig stärker darauf geachtet werden, dass sie kurz und prägnant formuliert sind. Ausführliche Inhalte werden nur noch aufgeführt, sofern sie rechtlich relevant sind.

In Sitzungsvorlagen zu Billigungs- und Satzungsbeschlüssen des Stadtrats werden künftig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit in Form einer Tabelle als Anlage zum Beschluss beigelegt. Ebenfalls in dieser Tabelle erfolgt die Auseinandersetzung mit den eingegangenen Äußerungen im Zuge der Abwägung aller planungsrelevanten Belange. Somit wird der Kern der Sitzungsvorlage wieder die eigentliche Satzung mit Begründung sein. Damit kann das Optimierungspotential des in Ziffer 2.6.2.1.1 genannten IT-Tools zur Digitalen Beteiligung (BOM) vollumfänglich genutzt werden. Der Umweltbericht soll ebenfalls nur noch in kurzer Tabellenform dargestellt werden. Stadtratsbeschlüsse, auf die Bezug genommen wird, werden in einer Liste in der Anlage aufgeführt, d.h. nicht mehr im Beschlusstext ausführlich zitiert und erwähnt.

Da Mitzeichnungen von Beschlussvorlagen durch andere Referate und die erforderlichen formalen Abstimmungen oftmals viel Zeit in Anspruch nehmen, ist es aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sehr wichtig, formale Mitzeichnungen von Beschlüssen zu reduzieren. Auch im Sinne guter fachlicher Lösungen muss stattdessen, nach dem Vorbild der Verkehrskordinatoren (siehe Kapitel 3.2, Nr. 2.4) die gemeinsame Arbeit aller zuständigen städtischen Kolleg\*innen innerhalb des Projekts auf Arbeitsebene gestärkt werden. Dazu sollten die betroffenen städtischen Referate in ihrem Aufgabenfeld Bebauungsplanverfahren priorisieren und entsprechende Kapazitäten für die Projekte zur Verfügung stellen.

Das Kommunalreferat weist in seiner Mitzeichnung darauf hin, dass bei einer sorgfältigen Abstimmung im Vorfeld eine Mitzeichnung auch kurzfristig erfolgen könnte und die Dauer der Mitzeichnung mit Blick auf das gesamte Bebauungsplanverfahren eher untergeordnet sei. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sieht jedoch gerade in den sehr eng getakteten Phasen vor der Stadtratsbefassung wichtiges Potenzial zur Zeitersparnis.

#### **Maßnahme Nr. 20: Formale Standardisierung von Stadtratsbeschlüssen**

Beschlussvorlagen zu Bebauungsplanverfahren werden in kurzer und prägnanter Formulierung dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Formale Mitzeichnungen von Beschlussvorlagen durch andere Referate werden durch inhaltliche Abstimmungen im Projekt auf Arbeitsebene reduziert.

**Die Maßnahme wird durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung direkt umgesetzt.**

### **2.6.2.3 Fachliche Maßnahmen in Bebauungsplänen**

#### **2.6.2.3.1 Bebauungsplanverfahren und Immissionsschutz/Lärm**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung muss in Bebauungsplanverfahren entsprechend der Vorgabe des BauGB gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im konkreten Einzelfall nachweisen. Dieser Nachweis erfolgt im Regelfall durch Prognosen und Berechnungen in Gutachten hinsichtlich des Verkehrs-, Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärms. Die Anforderungen an solche Gutachten werden zunehmend komplexer und sowohl planerisch als auch rechtlich vielschichtig. Dies ist beispielsweise auch auf den Planungsansatz der gemischt genutzten Stadt zurückzuführen, da hier kein Fokus auf die Trennung der verschiedenen Nutzungen (z.B. Wohnen und gewerbliche Nutzungen) gelegt wird. Der Planungsansatz der gemischt genutzten Stadt unterscheidet sich grundsätzlich von der Idee der „Funktionalen Stadt“ mit der Trennung von Funktionen aus den 1930er Jahren (vgl. Charta von Athen). Die funktionale Stadt propagierte die Trennung von bebauten Quartieren nach Wohnungen, Büros, Einkaufsmöglichkeiten, Gewerbe und Industrie sowie die „autogerechte Stadt“.

Die für die Bebauungsplanung einschlägige Rechtsgrundlage des Bundes ist die Baunutzungsverordnung (BaunVO), die aus den 1960er Jahren stammt. Die Baunutzungsverordnung greift die Trennung der Nutzungen („Funktionale Stadt“) auf und klassifiziert unterschiedliche Gebietskategorien, z.B. das „Reine Wohngebiet“ oder das „Industriegebiet“. Diesen Baugebieten der BaunVO sind bestimmte Lärmwerte, z.B. in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) und TA Lärm (Technische Anweisung Lärm) zugeordnet, um das entsprechende Schutzbedürfnis des Baugebiets hinsichtlich Immissionen und Emissionen (Lärm, Geruch etc.) rechtlich zu hinterlegen. Im Mai 2017 wurde die neue Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ in die Baunutzungsverordnung eingeführt. Das Urbane Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Diese neue Gebietskategorie hat neue planerische Möglichkeiten eröffnet. Zwar wurde die TA Lärm insofern angepasst, als für die Gebietskategorie „urbanes Gebiet“ eigene Werte aufgenommen wurden (63 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts), jedoch ist eine grundsätzliche Trennung der Nutzungsarten nach dem Grad ihrer Immissionsanfälligkeit (Trennungsgrundsatz, § 50 BImSchG) im urbanen Gebiet nicht mehr gegeben. Da das urbane Gebiet keine notwendige Mischungsquote vorgibt und lediglich die drei oben genannten Nutzungsarten (Wohnen, Gewerbe und soziale, kulturelle) vorhanden sein müssen, um den Gebietstypus abzubilden, ist die Festlegung eines Pegels nach der TA Lärm fraglich, da die Gebiete - wie die bisherige Anwendung auch bei der Landeshauptstadt München zeigt - ganz unterschiedlich ausfallen können.

Erschwerend kommt hinzu, dass es in der Landeshauptstadt München oftmals eine im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten abweichende Handhabung bei den gutachterlichen Untersuchungen gibt. Zwar wird in den Gutachten zurecht auf Vorsorgewerte als Zielwerte abgestellt. Diese werden jedoch zumeist höher angesetzt, als dies angesichts der höchstrichterlichen Rechtsprechung und Regelungslage erforderlich erscheint. Deshalb sollen künftig nur die Werte zugrunde gelegt werden, die für die Rechtssicherheit des Bebauungsplans und die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind.

Hilfreich wäre hier z.B. beim Verkehrslärm zukünftig die Schwelle für den gesundheitsgefährdenden Bereich von 65 dB(A) auf den derzeit höchstrichterlich maßgeblichen Schwellenwert von 70dB(A) als Auslösewert für Maßnahmen anzunehmen, also auf ein Niveau, das auch in anderen Großstädten Deutschlands übliche Praxis ist. Ein weiteres besonders komplexes Problem stellt die Berücksichtigung der Anforderungen nach TA Lärm bei Gewerbelärm dar, die derzeit noch auf den Außenpegel in 0,5 m Abstand vor der Fassade als Messort abstellt. Diese Anforderung unterscheidet sich von anderen Lärmarten (Sport-, Verkehrslärm). Die aus den Vorschriften der TA Lärm hervorgehenden Resultate behindern nach Auffassung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung die Entwicklung einer klimaschützenden, gemischten und urbanen Stadt. Eine durch Nutzungsmischungen mögliche Stadt der kurzen Wege reduziert sowohl durch die Verringerung des Individualverkehrs als auch durch die Bündelung der erforderlichen Infrastruktur und deren Nutzungsauslastung den CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Ohne diese strikte Reglementierung der TA Lärm könnten in deutlich mehr Bereichen des Stadtgebiets gemischte Nutzungen, d.h. Wohnen mit Gewerbe verortet werden. Auf diese Weise würde bei einer entsprechenden Dichte einer gemischt genutzten Stadt motorisierter Individualverkehr reduziert und der ÖPNV wirtschaftlicher betrieben und gefördert. Auch bestehende und neue, z.B. soziale, kulturelle, sportliche Infrastruktur, wird in der gemischt genutzten, dichten Stadt sinnvoll ausgelastet und damit ein wichtiger Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung im Bausektor geleistet. Nur mit diesem planerischen Ansatz der klimaschützenden Quartiere kann das gesamtstädtische Ziel der Klimaneutralität bis 2035 verfolgt werden.

Zielführend dürften insoweit die zuletzt von der Bundesregierung im Rahmen des Wohnungsbaupfils im Kanzleramt angekündigten Änderungen der TA Lärm sein. Dem-

nach könnte es künftig über eine bis 31.12.2032 befristete sog. „Experimentierklausel“ möglich werden, den grundsätzlichen Vorrang aktiver vor passiven Lärmschutzmaßnahmen punktuell im Sinne städtebaulich innovativer Nutzungsmischungen zu durchbrechen. Derzeit finden Anhörungen über den Deutschen Städtetag statt.

Denkbar wäre z.B., dass die sog. „Hamburger Fenster“ zulässig werden, die über eine besondere Fensterkonstruktion sicherstellen, dass die maßgeblichen Innenwerte auch bei einem gekippten Fenster eingehalten werden. Die sich nach der derzeitigen Fassung der TA Lärm ergebende Überschreitung der Außenpegel wäre insoweit unschädlich, sofern die sonstigen Voraussetzungen eingehalten werden. Derartige Fenster konnten bisher nicht bzw. allenfalls in Sonderfällen als Schallschutzmaßnahme eingesetzt werden, weil die TA Lärm in ihrer aktuellen Fassung stets auf den Lärmwert vor der Außenwand abstellt. Damit könnten, abhängig vom noch vorzugebenden Mindest-Bau-Schalldämm-Maß, Innenraumpegel von etwa 24 bis 32 db(A) zum neuen Richtwert werden, eine deutliche Erleichterung gegenüber den bisher maßgeblichen Außenlärmpegeln.

Darüber hinaus sollen höhere Nachtrichtwerte insbesondere für gemischte Baugebiete wie z.B. Urbane Gebiete oder Mischgebiete festgelegt werden. Noch unklar ist die konkrete Höhe dieser Werte, insoweit ist noch eine abschließende Verständigung innerhalb der Bund-Länder-Arbeitsgruppe oder eine Entscheidung der Bundesregierung erforderlich. Von Seiten der Umweltminister\*innen wurden hier bislang 48 db(A) vorgeschlagen, während die Bauminister\*innen sogar für einen Richtwert von 55 db(A) plädieren. Auch die Frage, ob diese Werte gleichermaßen für andere Baugebiete, wie z.B. Allgemeine Wohngebiete, zur Anwendung kommen sollen, bedarf noch der Klärung. Bei Ausschöpfung der vorgenannten neuen Möglichkeiten erscheint auch die Lärmkonfliktbewältigung bei gemischten Nutzungen und dabei vor allem beim Aufeinandertreffen von Wohn- und Gewerbenutzungen – mit Einschränkungen beim klassischen Gewerbe – in einer Vielzahl von Fällen möglich.

Seit Anfang Juni 2024 liegt der Referentenentwurf einer zweiten Verwaltungsvorschrift zur Änderung der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vor. Der Entwurf wird derzeit innerhalb der Bundesregierung diskutiert. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Beschlussvorlage war die Ressortabstimmung auf Bundesebene noch nicht abgeschlossen.

Dies setzt allerdings voraus, dass keine weitergehenden kommunalen Vorgaben bestehen, die die gesetzlichen Handlungsspielräume wieder einschränken: In einer Großstadt wie München mit zunehmend engen Rahmenbedingungen für die Schaffung von Wohnungsbau (z.B. auf Grund des Klimaschutzes und fehlender Grundstücksflächen) müssen die rechtlich maßgeblichen Orientierungs- und Grenzwerte oft voll ausgeschöpft werden, um die gewünschten Nutzungen überhaupt zu ermöglichen. Für weitergehende fachliche Anforderungen bleibt insoweit regelmäßig kein Raum. Daher muss das Referat für Stadtplanung und Bauordnung oftmals von der Einschätzung der Fachdienststelle (Referat für Klima- und Umweltschutz) abweichende Vor-Entscheidungen für die Abwägung treffen. Gleichwohl müssen stets gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Deshalb sollen gemeinsam und konstruktiv mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz Maßnahmen entwickelt werden, wie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Zudem wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung alle Möglichkeiten nutzen, die sich aus städtischen Erfahrungswerten bei der Umsetzung von Neubauquartieren ergeben. Sofern bei Straßen z.B. eine verkehrliche Anordnung von 30 km/h im Sinne einer höheren Schulwegsicherheit zu erwarten ist, könnte dies im Lärmgutachten bereits berücksichtigt werden.

**Maßnahme Nr. 21: Immissionsschutz/Lärm**

Bei Bebauungsplänen sollen künftig nur die Lärmschutzwerte zugrunde gelegt werden, die für die Rechtssicherheit des Bebauungsplans und die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zwingend erforderlich sind. Zudem erfolgt ein angemessener Ausgleich zwischen Klimaschutz (d.h. Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses durch eine gemischt genutzte Stadt der kurzen Wege mit höheren Lärmemissionen) einerseits und dem Gesundheitsschutz andererseits.

**Siehe Antragspunkt Nr. 11**

**2.6.2.3.2 Bebauungsplanverfahren und Orientierungswerte für Grünflächen**

Mit den städtebaulichen Orientierungswerten zur Grün- und Freiflächenversorgung in Bebauungsplanverfahren hat sich der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung zuletzt in der Sitzung vom 08.02.2023 befasst (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04273). Hierüber werden die infolge der Quartiersentwicklung im Stadtgebietteil zusätzlich entstehenden Bedarfe an Grün- und Freiräumen mit Funktionen insbesondere für den Aufenthalt und die Erholung der neuen Bewohner\*innen gewährleistet bzw. realisiert. Im Sinne einer flächeneffizienten und multifunktionalen Freiraumnutzung wird hierbei stets versucht, weitere ökologische und sozio-kulturelle Funktionen und Gestaltungsansprüche zu verwirklichen. Eine „ausreichende Grünversorgung“ ist rechtlich über das Naturschutzrecht genauso begründet wie über das Planungsrecht, etwa in § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB. Sie dient auch der Wahrung der städtebaulich gebotenen „gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“.

Es wurde u.a. durch Beschluss zugestimmt, dass weiterhin auf eine konsequente Umsetzung der seit 2017 geltenden, damals abgesenkten und somit auch deutlich flexibleren städtebaulichen Orientierungswerte von 15 m<sup>2</sup> bzw. 20 m<sup>2</sup> je Bewohner\*in geachtet wird. Generell ist zu beachten, dass die genannten Orientierungswerte immer auch dem Abwägungsgebot unterliegen und im Kontext aller planerisch relevanten Belange in Form eines ausgewogenen Entwurfsergebnisses räumlich spezifisch definiert umgesetzt werden.

Wenn bei der Entwicklung eines neuen Quartiers der flächenmäßige Nachweis im vorgesehenen Umgriff des Planungsgebietes nicht möglich ist, soll eine Ausweitung des Gebiets geprüft werden. Es soll grundsätzlich betrachtet werden, ob in besonderen Fällen auch die Hinzuziehung von nahegelegenen, separierten Teilflächen („Satelliten“) von privaten Grundstücken der Planungsbegünstigten zum Verfahrensumgriff möglich ist.

Mögliche Erfordernisse zur Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte zur Grün- und Freiflächenversorgung bei Planungen sind gemäß o.g. Beschluss weiterhin zu prüfen. Daneben sind grundsätzlich aber auch Unterschreitungen dieser Orientierungswerte möglich. Die Voraussetzungen dafür werden einzelfallbezogen untersucht. Im begründeten Einzelfall sind dann ausgleichende Umstände und so genannte Kompensationsmaßnahmen möglich, die räumlich und funktional flexibler umgesetzt werden können.

Das ermöglicht durch einheitliche Standards eine effiziente Umsetzung, lässt aber auch Spielraum, um den vielen unterschiedlichen Rahmenbedingungen und Planungszwängen zwischen Innenstadt und Stadtrandlage zu entsprechen.

Bei der Anerkennung von Kompensationsmaßnahmen sollen künftig verstärkt geeignete Maßnahmen wie Entsiegelungen und Baumpflanzungen im öffentlichen Raum, insbesondere aber auch auf nahegelegenen Privatgrundstücken in Erwägung gezogen

und umgesetzt werden. Dabei soll der rechtlich zulässige Ermessensspielraum zur Entfernung dieser Maßnahmen vom Bebauungsplanumgriff maximal genutzt werden. Seitens der Verwaltung werden geeignete Such- und Potentialräume durch Freiraumquartierskonzepte und freiraumbezogene Masterplanungen vorauslaufend sondiert, was zu erheblicher Zeitersparnis dient. Die Planungsbegünstigten sollen künftig hierzu verstärkt auch eigene Entwicklungs- und Flächenvorschläge beisteuern können.

Mit dem zuvor genannten Stadtratsbeschluss von 2023 wurde u.a. festgelegt, dass öffentliche Grün- und Freiflächen als Ziel zu 100 % von Unterbauung freigehalten werden und private Freiflächen möglichst gering und nur in begründeten Ausnahmefällen um mehr als 40 % unterbaut werden sollen. Diese Regelung erweist sich insbesondere bezogen auf den Flächenwert für die privaten Freiflächen als planerisch einschränkend und vergleichsweise unflexibel. Das Unterbauungsverbot soll vorrangig für öffentliche Grünflächen angewendet werden; und in Bezug auf private Grün- und Freiflächen soll der Schwellenwert zur Unterbaubarkeit insofern die Prinzipien der Schwammstadt dennoch eingehalten werden können, auf 60 % angehoben werden können, wobei künftig situationsabhängig weiterhin möglichst viele unterbauungsfreie Bereiche angestrebt werden sollen und die Notwendigkeit einer entsprechenden Unterbauung einzelfallbezogen und explizit zu begründen ist.

#### **Maßnahme Nr. 22: Orientierungswerte für Grünflächen**

Die vom Stadtrat beschlossenen Orientierungswerte für Grünflächen zum Aufenthalt und Erholung der Bewohner\*innen werden weiterhin angewendet, jedoch werden die Spielräume für erforderliche Kompensationsmaßnahmen projekt- und einzelfallbezogen deutlich flexibler genutzt. Der in diesem Kontext geltende Schwellenwert zur Unterbaubarkeit privater Freiflächen wird weiter angestrebt, kann aber im begründeten Einzelfall auf einen unterbauten Flächenanteil der privaten erholungsrelevanten Freiflächen auf bis zu 60 % angehoben werden (statt bisher 40 %).

**Siehe Antragspunkt Nr. 12**

#### **2.6.2.3.3 Freiflächengestaltungssatzung**

Die Novellierung der stadtwweit geltenden Freiflächengestaltungssatzung ist im Referat für Stadtplanung und Bauordnung bereits angelaufen. Es finden fachliche Überlegungen zu möglichen Inhalten der Fortschreibung statt. Hierbei werden über die bisherigen Regelungen hinausgehende Vorgaben, wie z.B. in Bezug auf aktuelle Herausforderungen wie Klimaschutz, Klimaanpassung und Biodiversität berücksichtigt, soweit es der gesetzlich vorgegebene Rahmen einer Gestaltungssatzung zulässt. Diese müssen dann ggf. nicht mehr in Bebauungsplanverfahren behandelt werden. Der aktuell zunächst in referatsinterner Erarbeitung befindliche Entwurf wird als Grundlage für die Abstimmung mit dem Referat für Klima und Umweltschutz dienen.

#### **Maßnahme Nr. 23: Freiflächengestaltungssatzung**

Die anstehende Fortschreibung der Freiflächengestaltungssatzung soll dazu beitragen, dass Bebauungspläne mit Grünordnung schlanker werden.

**Die Fortschreibung der Freiflächengestaltungssatzung wird derzeit von der Verwaltung vorbereitet.**

#### **2.6.2.3.4 Reduzierung des Umfangs von Gutachten**

Für die Abwägung eines Bebauungsplans müssen Prognosen und Gutachten erstellt werden, sie sind die Grundlage für Festsetzungen in Bebauungsplänen und Regelungen in städtebaulichen Verträgen. In Bebauungsplanverfahren werden Gutachten erstellt, die gemäß des Scoping-Termins von den Fachstellen gefordert werden und/oder die auf Grund des Klimafahrplans für die Stadtplanung (Energie-/Mobilitäts-/Klimaanpassungskonzepte) oder z. B. dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) erforderlich sind. Die Gutachten umfassen also nur Inhalte, die für die Abwägung des Bebauungsplans erforderlich sind. Die Ergebnisse der Gutachten müssen für die Festsetzungen nach § 9 BauGB, vertragliche Regelungen nach § 11 BauGB und/oder für den Umweltbericht oder für die Plausibilisierung der Planung zwingend erforderlich sein.

Aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung gibt es Zeiteinsparpotentiale bei der Abstimmung und Abnahme der Gutachten mit den Fachdienststellen aber auch fachliche Vereinfachungen. Erkenntnisse der Gutachten sind zum Zeitpunkt der Bebauungsplanung nur Prognosen und Orientierungen für die Abwägung eines Bebauungsplans und können damit nicht die tatsächliche spätere Bauausführung hundertprozentig widerspiegeln.

Der Maßstab des Bebauungsplans ist 1:1.000, eine Hochbauplanung für die Baugenehmigung hat einen wesentlich konkreteren Maßstab von 1:100. Gutachten der Bebauungsplanung können diese Detailliertheit einer Hochbauplanung nicht bzw. allenfalls in bestimmten Detailfragen zeitlich vorgezogen darstellen

<b>Maßnahme Nr. 24: Reduzierung des Umfangs von Gutachten</b>
---------------------------------------------------------------

Der Umfang von Gutachten in Bebauungsplanverfahren wird zukünftig deutlich reduziert.
---------------------------------------------------------------------------------------

<b>Die Maßnahme wird durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung direkt umgesetzt.</b>
----------------------------------------------------------------------------------------------

#### **2.6.2.3.5 Bebauungsplanverfahren und Verschlankung von Festsetzungen**

Aufbauend auf den vorhergehenden Erläuterungen zum Umfang der Bebauungsplangutachten werden auch die Festsetzungen eines Bebauungsplans und Regelungen eines städtebaulichen Vertrags wieder zurückgeführt auf das Korsett eines stadtplanerischen und grünordnerischen Rahmens und die für die Umsetzung der planerischen Ziele notwendigen Rahmenbedingungen. Mustersatzungsbestimmungen zur Standardisierung werden fortlaufend entwickelt und fortgeschrieben, z.B. zur Festsetzung von Photovoltaik. Innerhalb der Stadtplanung werden aktuell die Mustersatzungsbestimmungen erneut auf den Prüfstand gestellt und überarbeitet. Mit der Verschlankung von Festsetzungen im Bebauungsplan ist gemeint, die Regelungsnotwendigkeit überkommener Festsetzungsgegenstände zu hinterfragen. Es ist hingegen nicht vorgesehen, weiterhin notwendige Regelungsgegenstände in städtebauliche Verträge zu verschieben, in denen ohnehin keine festsetzungsersetzenden, sondern nur festsetzungsergänzende bzw. - konkretisierende Regelungen getroffen werden können. Der Bitte des Referats für Klima- und Umweltschutz, in diese Entwicklung eingebunden zu werden, wird zu geeigneter Zeit entsprochen, wenn und soweit dessen zu vertretende Belange betroffen sind.

<b>Maßnahme Nr. 25: Verschlankung von Festsetzungen</b>
---------------------------------------------------------

Die fachlichen Details von Festsetzungen im Bebauungsplan werden deutlich reduziert.
--------------------------------------------------------------------------------------

<b>Die Maßnahme wird durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung direkt umgesetzt.</b>
----------------------------------------------------------------------------------------------

### 2.6.2.3.6 Übertragung der Maßnahmen auf Flächennutzungsplanverfahren

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) als vorbereitenden Bauleitplan stellt die Grundlage des Bebauungsplans als verbindlichen Bauleitplan dar. Bebauungspläne müssen den Planungszielen des FNP entsprechen und sind insoweit aus diesem zu entwickeln. In den meisten Fällen erfolgen die Verfahren zur Änderung des FNP parallel zur Aufstellung von Bebauungsplänen. Größtenteils gleicht das Verfahren zur Änderung des FNP dem zur Aufstellung von Bebauungsplänen. Aufgrund einiger Abweichungen, die für den FNP gelten, ist jedoch eine vollständige Übertragung der Maßnahmen, die für die Bebauungsplanverfahren vorgesehen sind, nicht möglich. Insbesondere stellt der FNP die Planungsziele übergeordnet in einem größeren Maßstab als Bebauungspläne dar. Es handelt sich bei ihm auch nicht um eine Satzung, sondern um eine Regelung eigener Art. Dem FNP ist auch eigen, dass er durch die Regierung von Oberbayern genehmigt werden muss. Zur Wahrung einer größtmöglichen Einheitlichkeit bei den Bauleitplanverfahren wird dennoch angestrebt, die für die Bebauungsplanverfahren vorgesehenen Maßnahmen weitestgehend umzusetzen.

#### **Maßnahme Nr. 26: Übertragung der Maßnahmen auf Flächennutzungsplanverfahren**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird die vorstehenden Maßnahmen auch bei Flächennutzungsplanverfahren anwenden und diese bei Vorliegen der Voraussetzungen ebenfalls umsetzen, wenn es der Optimierung und Beschleunigung dieser Verfahren dient.

**Die Maßnahme wird durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung direkt umgesetzt.**

## 2.6.3 Stadtinterne Maßnahmen

### 2.6.3.1 Abwägungs- und Vorschlagsrecht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bindet in Bebauungsplanverfahren die Träger öffentlicher Belange und die stadtinternen Dienststellen und Referate formal im Rahmen des § 4 Abs. 1 BauGB-Verfahrens und des § 4 Abs. 2 BauGB-Verfahrens ein. Begleitet wird dieser formale Prozess durch informelle Abstimmungen auf Arbeitsebene und fachliche Ersteinschätzungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung. Es liegt in der Sache der Bebauungsplanung und der Abwägungsprozesse, dass die fachlichen Stellungnahmen oftmals divergierend sind. Um lange, aufwendige und konflikträchtige Abstimmungsprozesse zu vermeiden, bedarf es klarer Entscheidungsprozesse und -mandate. Wenn dem Wohnungsbau Priorität eingeräumt werden soll, müssen alle städtischen Referate an einem Strang ziehen und entsprechende Abstriche im Sinne der Kompromissbereitschaft zu Gunsten des Wohnungsbaus hinnehmen.

Die beteiligten Referate müssen Bauleitplanungen mit Wohnanteilen in ihrem Aufgabebereich priorisieren und entsprechende Kapazitäten bereitstellen. Bei widersprüchlichen oder konflikträchtigen Stellungnahmen muss das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Mandat des Stadtrats erhalten, eine entsprechende Entscheidungsvorlage für den Stadtrat schnellstmöglich herbeizuführen. Die Einhaltung technischer Regeln wird im Abwägungsprozess beachtet. Im Referat für Stadtplanung und Bauordnung sind referatsinterne Eskalationsgremien auf Ebene der Hauptabteilungsleitung und der Referatsleitung eingerichtet. Bei einem Fachkonflikt zwischen oder mit den Referaten wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung diesen mit Entscheidungsvorschlag im Billigungsbeschluss offenlegen.

**Maßnahme Nr. 27: Abwägungs- und Vorschlagsrecht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung**

Für eine optimale Verfahrenssteuerung ist es notwendig, dass dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Rahmen der Bauleitplanverfahren nicht nur die Gesamtkoordination eines Projekts übertragen wird, sondern auch die damit notwendigerweise verbundene Kompetenz, den finalen Abwägungsvorschlag für den Stadtrat zu erstellen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung erhält für die städtische Verwaltung das Letztentscheidungsrecht in Bauleitplanverfahren. Unbenommen davon ist die Entscheidungshoheit des Stadtrats für die Bauleitplanbeschlüsse.

**Siehe Antragspunkt Nr. 13**

**2.6.3.2 Schnittstellen und Ressourcen der Fachreferate**

Innerhalb der Fachreferate ist sicherzustellen, dass in Stellungnahmen ausschließlich Themen benannt werden, die im Maßstab des Bebauungsplans geklärt werden müssen und relevant sind für den Bebauungsplan. Zudem muss sichergestellt werden, dass die Stellungnahmen fristgerecht übermittelt werden. Eine Mitzeichnung von Stadtratsbeschlüssen der Bebauungsplanverfahren durch andere Referate soll nur im Ausnahmefall bei besonderer Betroffenheit erfolgen.

**Maßnahme Nr. 28: Schnittstellen und Ressourcen der Fachreferate**

Für die Bauleitplanverfahren sind von den beteiligten Referaten zentrale Ansprechpartner\*innen zu benennen. Für die Verhandlung der städtebaulichen Verträge sind durch alle fachlich beteiligten Referate hinreichende fachliche und juristische Ressourcen bereitzustellen oder aufzubauen.

**Siehe Antragspunkt Nr. 14**

**2.6.3.3 Klimaschutz- und Klimaanpassungsprüfung**

Der Stadtrat hat am 18.12.2019 den Klimanotstand ausgerufen und sich das Ziel gesetzt, die energiebedingten Treibhausgas (THG)-Emissionen im Münchner Stadtgebiet bis zum Jahr 2035 deutlich zu reduzieren. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat mit der Beschlussvorlage der Vollversammlung vom 20.10.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873 „Klimaneutrales München bis 2035 - Ziele und Umsetzungsstrategie des Referats für Stadtplanung und Bauordnung“, dem sogenannten Klimafahrplan, dargelegt, wie es sich den Herausforderungen im Zusammenhang mit den städtebaulichen Planungsprozessen stellen will:

Die Umsetzung von Klimaschutzaspekten soll frühzeitig und kontinuierlich in die Bebauungsplanung einfließen, um dadurch einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der gesamtstädtischen Klimaneutralität bis 2035 zu leisten. Bei allen städtebaulichen Planungen und Bebauungsplanverfahren ist der „Klimafahrplan“ anzuwenden, sind Energiekonzepte, Mobilitätskonzepte sowie Klimaresilienz-Konzepte verpflichtend, sind Festsetzungen im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu treffen, sind Photovoltaik-Anlagen festzusetzen und sind die Ergebnisse der Planungen und Konzepte in eine Charta für ein lebendiges, soziales und nachhaltiges Stadtquartier aufzunehmen.

Klimaschutz und Klimaanpassung sind u.a. auch im § 1 Abs. 5 BauGB, als Rechtsgrundlage für Bauleitpläne, benannt: *„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*

Für Bauleitpläne muss zudem nach den Vorgaben des § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Teil der Umweltprüfung sind auch Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 24.04.2024 „Evaluierung und Weiterentwicklung der Klimaschutzprüfung“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12248) wurden „die städtischen Referate gebeten, die Klimaschutzprüfung wie in Kapitel 4 beschrieben durchzuführen. (...)“. Relevant für die Bauleitplanung ist das Kapitel 4.6. „Klimaschutzprüfung bei Verfahren der Bauleitplanung“. Demnach werden Klimaschutz und Klimaanpassung in Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz im Rahmen der regulären Verfahren des BauGB und nach den Vorgaben des Klimafahrplans berücksichtigt.

Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist es wichtig, dieses Vorgehen nochmals in dieser Beschlussvorlage aufzugreifen, um unter dem Aspekt der Optimierung der Bebauungsplanverfahren Klarheit für zukünftige Verfahren zu schaffen: Durch Verschmelzung der fachlichen Inhalte der Klimaschutzprüfung in den Klimafahrplan und Umweltbericht kann Bürokratie abgebaut werden und zusätzlich erforderliches Personal für gesonderte Prüfverfahren und formale Abstimmungen eingespart werden. Maßgabe für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist es daher, wie richtigerweise im o.g. Beschluss zur „Evaluierung und Weiterentwicklung der Klimaschutzprüfung“ dargestellt, dass keine Zeitverzögerung der Bebauungsplanverfahren erfolgt und die rechtlichen Anforderungen an das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB eingehalten werden: Die Abwägung eines Bebauungsplans ist in seiner fachlichen Vielschichtigkeit (siehe oben, § 1 Abs. 5 BauGB) hochkomplex und muss durch diverse Gutachten belegt werden. Eine kurze Zusammenfassung dieser komplexen Sachlage, über die der Stadtrat zu entscheiden hat, in der Kurzübersicht eines Beschlusses ist nicht sachgerecht möglich und hat keine Aussagekraft, im Gegenteil es birgt das Risiko, dass komplexe fachliche Themen durch Reduzierung widersprüchlich werden.

Die im Beschluss „Evaluierung und Weiterentwicklung der Klimaschutzprüfung“ angeführten offenen Fragen hinsichtlich einer notwendigen Ergänzung der üblichen Gutachten und Prüfverfahren sowie geeigneter Bewertungsmaßstäbe ergeben sich aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung durch die rechtlichen Rahmenbedingungen. Bewertungsmaßstäbe in einem Bauleitplanverfahren müssen rechtlich abgesichert sein und auch einer gerichtlichen Überprüfung standhalten. Zudem müssen fachliche Belange im Sinne dieser Beschlussvorlage zur Optimierung der Bebauungsplanverfahren bewältigbar bleiben. Es wird auf die Maßnahme Nr. 22 (Reduzierung des Umfangs von Gutachten, Ziffer 2.5.2.3.4) verwiesen.

Davon unberührt ist das gemeinsame fachliche Ziel beider Referate, das Klimaneutralitätsziel der Landeshauptstadt München zu erfüllen.

**Maßnahme Nr. 29: Klimaschutz- und Klimaanpassungsprüfung**

In Bebauungsplanverfahren werden Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange integriert im Klimafahrplan bearbeitet werden. Eine weitere Prüfung der Beschlussvorlagen zu Bebauungsplanverfahren ist daher nicht zusätzlich notwendig.

**Siehe Antragspunkt Nr. 15**

**2.6.4 Externe Möglichkeiten zur Beschleunigung**

Die Planungsbegünstigten und Grundstückseigentümer\*innen können einen wesentlichen Beitrag zur Beschleunigung der Bebauungsplanverfahren beitragen. Hier geht es insbesondere um die verlässliche und termingerechte zur Verfügungstellung von Daten. Zum Abgleich der gutachterlichen Grundlagen und der Einholung von Daten empfiehlt sich z.B. die Einschaltung einer externen Projektsteuerung durch die Planungsbegünstigten. Die Planungsbegünstigten können zur Veröffentlichung von Gutachten den Datenschutz durch Schwärzung entsprechender Passagen eigenständig sicherstellen. Es liegt in der Verantwortung der Planungsbegünstigten, dass alle erforderlichen Grundbucheinträge und Sicherheiten rechtzeitig zum Billigungsbeschluss vorliegen.

**Maßnahme Nr. 30: Externe Möglichkeiten zur Beschleunigung**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird die externen Planungsbegünstigten bitten, durch eine gute Koordinierung und Steuerung des Projekts (Gutachten, Daten, etc.) für eine optimale Begleitung der Verfahren zu sorgen.

**Die Maßnahme wird den Planungsbegünstigten empfohlen.**

**3. Bericht: Maßnahmen aus den Jahren 2016/2018 und Sachstand im Jahr 2024**

Die Bebauungsplanverfahren der Landeshauptstadt München wurden in den Jahren 2015 bis 2016 analysiert. Für einen möglichen Verfahrensablauf (mit Wettbewerb, mit Umweltbericht, ohne städtisches Eigentum, ohne Umlegungsverfahren) wurden mögliche Optimierungsmöglichkeiten dargestellt.

Aufbauend auf dem IST-Ablaufplan und der Analyse wurden in den Stadtratsbeschlüssen von 2016 und 2018 (Beschlüsse der Vollversammlung vom 16.03.2016, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04459 sowie vom 25.07.2018, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11585) verschiedene Maßnahmen zur Optimierung von Bebauungsplanverfahren dargestellt. Für die ausführliche Erläuterung und Begründung dieser Maßnahmen wird auf die beiden o.g. Beschlüsse verwiesen. Im Folgenden werden die Maßnahmen gekürzt dargestellt und der Sachstand beschrieben.

### 3.1 Maßnahmenpaket 1: „Bebauungsplan als Projekt“

Maßnahme 2016/2018	Sachstand 2024
<p>1.1. Einführung der Werkzeuge der Projektsteuerung in der Stadtplanung (u.a. standardisierter Ablaufterminplan, Meilensteinplan, Projektsteckbrief, Liste offener Punkte)</p>	<p>Durch interne Verfügung ist die verpflichtende Nutzung der Werkzeuge der Projektsteuerung für alle Mitarbeitenden geregelt.</p> <p>Für neue Mitarbeitende sollen regelmäßige Fortbildungen für die Instrumente der Projektsteuerung angeboten und ein Mentoring-Programm zwischen erfahrenen und neuen Kolleg*innen etabliert werden. Durch einen Pool an Kolleg*innen, die sich auf Projektsteuerung spezialisiert haben, soll die interne Projektsteuerung weiter verstetigt werden.</p>
<p>1.2. Begleitung des Bebauungsplanverfahrens durch eine externe Projektsteuerung</p>	<p>Eine externe Projektsteuerung ist bei größeren Planungsgebieten erfolgreich etabliert, beispielsweise in Freiham, Neufreimann oder Lerchenauer Straße. Die externe Projektsteuerung hat sich hier bewährt und empfiehlt sich für kommende Projekte.</p>
<p>1.3. Darstellung der Geschäftsprozesse der Bebauungsplanverfahren in einem Projekthandbuch</p>	<p>Das Projekthandbuch ist für das o.g. Regelverfahren eingeführt und wird in Zukunft durch digitale Werkzeuge ersetzt bzw. fortgeschrieben (siehe auch Kapitel 2.6.2.1 Digitalisierung).</p>
<p>1.4. Stärkung der Rolle des Referats für Stadtplanung und Bauordnung als referatsübergreifende Koordinationsstelle (im Sinne einer Projektleitungs-Funktion)</p>	<p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist im Bebauungsplanverfahren weiterhin inhaltlich und zeitlich abhängig von den inhaltlichen Zulieferungen der Bedarfe und Inhalte anderer Referate. Für die Zusammenarbeit zwischen den Referaten wurden für inhaltlich schwierige Themen entsprechende Eskalationsgremien mit dem Referat für Bildung und Sport (RBS), Kommunalreferat (KR) aber auch mit dem neuen Mobilitätsreferat (MOR) und Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU) eingeführt. Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sollte noch ein Abwägungs- und Vorschlagsrecht zugeordnet werden (siehe Ziffer 2.6.3.1 und Antragspunkt Nr. 13 der Referentin).</p>

### 3.2 Maßnahmenpaket 2: „Schnittstellen reduzieren – inhaltliche Kooperation zwischen den Referaten stärken“

Maßnahme 2016/2018	Sachstand 2024
2.1. Durchführung von „Projektbezogenen Startgesprächen“ mit den beteiligten Referaten	Die Startgespräche wurden verpflichtend eingeführt.
2.2. Durchführung von „Projektbezogenen Startgesprächen“ mit den Grundstückseigentümer*innen	Die Startgespräche wurden verpflichtend eingeführt.
2.3. Durchführung von übergeordneten Schnittstellengesprächen mit den am Bebauungsplanverfahren beteiligten Referaten	Seit 2020/2021 gibt es neue Schnittstellen zum MOR und zum RKU. Die entsprechenden Schnittstellengespräche mit dem Ziel der Optimierung der Verfahren finden unter Federführung der Abteilung PLAN HA II/1 statt.
2.4. Etablierung der Verkehrskoordinator*innen in den Bebauungsplanverfahren	Die Zusammenarbeit mit den Verkehrskoordinator*innen ist positiv hervorzuheben: Die Verkehrskoordinator*innen sind organisatorisch dem Mobilitätsreferat zugeordnet, sind jedoch auf Arbeitsebene innerhalb der Projekte des PLAN verankert.
2.5. Durchführung von Bebauungsplanverfahren ohne Aufstellungsbeschluss	Rechtlich wäre nach Baugesetzbuch der Verzicht auf einen Aufstellungsbeschluss in verschiedenen Fällen möglich. Jedoch ist ein Aufstellungsbeschluss für die Abstimmung mit den Bezirksausschüssen und dem Stadtrat wichtig. Außerdem stellt er die Auftragsgrundlage für die Verwaltung dar und ist rechtliche Voraussetzung dafür, dass Veränderungssperren erlassen und Baugesuche zurückgestellt werden können, vgl. §§ 14, 15 BauGB. Diese theoretische Maßnahme wurde daher nicht weiterverfolgt, auch wenn es eine Beschleunigung eines Verfahrens bedeuten kann. Aufstellungsbeschlüsse werden zukünftig jedoch knapper gefasst (siehe Ziffer 2.6.1.)

### 3.3 Maßnahmenpaket 3: „IT-Unterstützung“

Maßnahme 2016/2018	Sachstand 2024
3.1. Einführung eines Wissensmanagements	Das „gesammelte Wissen“ aller Mitarbeitenden der Stadtplanung wird laufend in einem „Wiki/Glossar der Stadtplanung“ in einem WILMA-Arbeitsraum gesammelt und allen Mitarbeitenden online zur Verfügung gestellt.
3.2. Einführung der digitalen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit	Unter der Adresse: <a href="https://bauleitplanung.muenchen.de">https://bauleitplanung.muenchen.de</a> wird derzeit die digitale Beteiligung eingeführt (siehe Kapitel 2.6.2.1.1).
3.3. Optimierung der Bebauungsplandatenbank	Die Datenbank enthält alle relevanten städtebaulichen und grünplanerischen Daten aller laufenden und abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren. Nur mit einer Datenbank können beispielsweise Datenanalysen zur Baurechtschaffung von Wohnungen oder zur Sicherung von öffentlichen Grünflächen und zur Versorgung mit sozialer Infrastruktur erfolgen. Die Software der bisherigen Datenbank ist technisch veraltet und wird daher im Referat für Stadtplanung und Bauordnung nicht mehr verwendet. Es bedarf einer aktuellen IT-Lösung (siehe Kapitel 2.6.2.1.2 Digitalisierung).
3.4. Schaffung einer zentralen Daten-, Informations- und Kommunikationsplattform	Die städtischen IT-Angebote „WILMA“ und die Datenaustauschplattformen DAP und Alfresco werden erfolgreich und aktiv als Kommunikationsplattform genutzt.

### 3.4 Maßnahmenpaket 4: „Inhaltliche Maßnahmen“

Maßnahme 2016/2018	Sachstand 2024
4.1. Reduzierung von inhaltlichen Standards und der Regelungstiefe	Die Reduzierung der Standards wird innerhalb der Stadtplanung weiterverfolgt, jedoch kommen laufend neue Themenbereiche hinzu. Beispielsweise sind hier die neuen Gesetze zum Klimaschutz zu nennen, aber auch Regelungen zur Klimaanpassung und zur alternativen Mobilität. Hier besteht oftmals der Wunsch des Stadtrats und der Referate nach verbindlicher rechtlicher Sicherung von differenzierten fachlichen Sachverhalten. Hier gibt es hohe fachliche und politische Anforderungen, die auch über die gesetzlichen Standards hinausgehen.

	Zahlreiche städtische Standards ergeben sich durch stadteigene Beschlüsse, die sich indirekt auf die Bebauungsplan-verfahren auswirken.
4.2. Anwendung des § 13a BauGB	Wenn die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen, wird ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.
Standardisierungen, s.a. Kapitel 2.5.2.2	
Beratungsgremien	Für Beratungsgremien gibt es Geschäftsordnungen und eine Mustergliederung für Gestaltleitfäden, s.a. Ziffer 2.6.1.
Mustersatzungsbestimmungen	Mustersatzungsbestimmungen werden fortlaufend entwickelt und fortgeschrieben, z.B. zur Festsetzung von Photovoltaik, s.a. Ziffer 2.5.2.3.5.
Wettbewerbsverfahren	Für Wettbewerbsverfahren wurde durch den Ältestenrat festgelegt, dass es nur noch „kleine Preisgerichtsbesetzungen“ gibt. Siehe auch Ziffer 2.6.1.
Lärmschutz	Einheitliche Standards zum Lärmschutz mit dem Ziel, urbane und klimaschützende Quartiere zu schaffen (Stadt der kurzen Wege) konnten bisher weder bundesweit noch bei der Landeshauptstadt München durchgesetzt werden. Siehe Vorschlag in Ziffer 2.6.2.3.1., Maßnahme Nr. 19

## B) Behandlung der Stadtratsanträge

### 1. „Mit der Rückkehr zur SoBon 2017 den geförderten Wohnungsbau in München wiederbeleben!“, Antrag Nr. 20-26 / A 03803 vom 20.04.2023

In dem Antrag Nr. 20-26 / A 03803 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Alexander Reissl und Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 20.04.2023 „Mit der Rückkehr zur SoBon 2017 den geförderten Wohnungsbau in München wiederbeleben!“ (Anlage 1) wird die Landeshauptstadt gebeten, bei der Stadtplanung zur Anwendung der SoBoN 2017 zurückzukehren, um dadurch die Wohnungszahlen, insbesondere im sozialen Wohnungsbau zu steigern. Begründet wird der o.g. Antrag damit, dass durch die Änderung und faktische Verschärfung der SoBoN-Regelungen im Juli 2021 das Gegenteil dessen erreicht wurde, was sich die Stadtratsmehrheit erhofft habe – mehr Wohnungsbau. Einer seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung angefragten Fristverlängerung bis 30.06.2024 wurde von den Antragsteller\*innen nicht zugestimmt mit der Bitte ihrerseits um Behandlung dieses o.g. Stadtratsantrags im Sitzungstermin des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.02.2024. Eine Behandlung bis zu diesem Sitzungstermin war aber wegen erforderlicher Abstimmungen u.a. zu der unter A) Ziffer 2.2 beschriebenen Ergänzung des Punktesystems SoBoN 2021 (Anlage 6) nicht möglich.

**Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:**

Die Gründe für die Rückgänge im Wohnungsbau sind, wie oben unter A) Ziffer 1. ausgeführt, multikausal. Zu den üblichen zyklischen Konjunkturschwankungen kamen in den vergangenen Jahren massive Einflüsse durch weltpolitische Ereignisse und Entwicklungen hinzu, etwa durch den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine und die daraus resultierenden Folgewirkungen wie zeitweise in den Jahren 2022/2023 explodierende Energiekosten und Rohstoffpreise und massive Baukostensteigerungen. Massive Auswirkungen haben auch die stark gestiegenen Bauzinsen und fehlende Fachkräfte. Eine weitere Rolle spielte insbesondere in der Landeshauptstadt München eine in den vergangenen Jahren immer stärker werdende Spekulation mit Immobilien. Viele schnelle und preistreibende Weiterverkäufe von Grundstücken und Objekten zu Spekulationszwecken drehten die Preisspirale immer weiter und schneller in die Höhe und führten zu einem Preisniveau, das sich breite Käuferschichten angesichts der zwischenzeitlich stark gestiegenen Zinsen nicht mehr leisten konnten bzw. können. Die projektierten Objekte konnten nicht mehr ohne Verlust verkauft werden. Das betrifft sowohl Projekte mit als auch ohne Sozialbindungen und unabhängig davon, welcher SoBoN-Fassung sie unterliegen. Dabei ist anzumerken, dass es bislang noch keinen beurkundeten städtebaulichen Vertrag gibt, der der SoBoN Fassung 2021 unterliegt und danach vollzogen werden müsste. Mit anderen Worten: die Schwierigkeiten betreffen bislang gerade auch Projekte, die nicht der SoBoN 2021 unterliegen.

Das Baukastensystem der SoBoN 2021 wurde als solches in den Gesprächen mit den Bauträger\*innen zur aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt aufgrund seiner Flexibilität begrüßt. Mit der Wahlmöglichkeit aus verschiedenen Bausteinen ist es möglich, dass sich jede\*r Planungsbegünstigte individuell das für ihr\*sein Geschäftsmodell passende SoBoN-Modell auswählt, unter der Vorgabe, dass das individuelle SoBoN Modell eine Punktzahl von 100 erreicht.

Mit der unter A) Ziffer 2.2. beschriebenen Erweiterung des Baukastensystems durch die neue Wahlmöglichkeit bei der Bindungsfrist sind attraktive neue Kombinationsmöglichkeiten eröffnet. Durch die hohe Bepunktung von 25 Punkten für 55 Jahre Bindung sind deutliche Einsparmöglichkeiten der Punkte bei den anderen Modulen möglich. Gleichzeitig stärkt die Einführung einer verlängerten Bindungsfrist von 55 Jahren die wichtigen Belange eines bezahlbaren und möglichst lange gebundenen Mietwohnungsbaus.

Die wirtschaftlich angespannte Lage trifft gerade die einkommensschwächeren Haushalte besonders stark, die auf geförderte und preisgedämpfte Wohnungen angewiesen sind. Derzeit sind 24.939 Haushalte für eine Wohnung in der einkommensorientierten Förderung (EOF) vorgemerkt und 15.353 Haushalte für eine München Modell Wohnung. Auch die Nachfrage nach preisgedämpften Wohnungen ist groß. Da die Vergabe nicht über Berechtigungsscheine läuft, gibt es hierzu keine genauen Zahlen. Die Regularien der SoBoN 2021 nehmen diesen massiven Bedarf in den Blick.

Angesichts der komplexen Sachlage zur Ursächlichkeit für den Einbruch im Wohnungsbau einerseits und dem dramatischen Bedarf an gefördertem und preisgedämpftem Wohnraum andererseits wird vorgeschlagen, an der SoBoN 2021 festzuhalten, aber die unter A) Ziffer 2.2. genannten Modifikationen und Erleichterungen vorzunehmen.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 04046 vom 20.04.2023 kann nur nach Maßgabe der oben genannten Ausführungen entsprochen werden.

## **2. „Großer Wohnungsbaugipfel für München!“, Antrag Nr. 20-26 / A 03804 vom 20.04.2023**

In dem Antrag Nr. 20-26 / A 03804 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heike Kainz und Herrn StR Winfried Kaum vom 20.04.2023 „Großer Wohnungsbaugipfel für München!“ (Anlage 2) wird die Landeshauptstadt München beauftragt, alle privaten Bauträger sowie private, städtische, staatliche und genossenschaftliche Wohnungsbaugesellschaften zu einem großen Münchner Wohnungsbaugipfel einzuladen. Hierbei sollen die aktuellen Probleme beim Bau und der Fertigstellung sowie der Bauantragsverfahren diskutiert und Lösungsansätze für die Schaffung von mehr gefördertem Wohnraum gefunden werden. Begründet wird der o.g. Antrag damit, dass die Zahl der fertiggestellten Wohnungen hinter der im Koalitionsvertrag vereinbarten Zielmarke von 4.000 Wohnungen jährlich zurückbleibe. Ziel des Wohnungsbaugipfels sei, die aktuellen Probleme, Hindernisse und Ursachen für den Rückgang gemeinsam zu diskutieren und zu lösen. Dem Stadtrat soll im Anschluss ein Handlungspaket zur Beschlussfassung vorgelegt werden, damit der freie Fall bei den Wohnungsbauzahlen schnellstmöglich gestoppt und idealerweise umgekehrt werde. Für den o.g. Antrag wurde seitens der Antragsteller\*innen eine Fristverlängerung bis zum 30.04.2024 gewährt.

### **Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung verfolgt bereits heute in enger Zusammenarbeit mit allen weiteren betroffenen städtischen Dienststellen eine Gesamtstrategie zur ständigen Evaluation und Anpassung der Förderlandschaft sowie des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München“. In diesem Rahmen wird der beantragte intensive fachliche Austausch bereits in Form sehr regelmäßiger Gespräche mit allen wohnungspolitischen Akteur\*innen gepflegt. Die in diesen geäußerten Anliegen und Problemfelder fließen sodann auch als ein Bestandteil in den Erfahrungsbericht ein, auf dessen Grundlage die jeweils nächste Fortschreibung von „Wohnen in München“ erarbeitet wird.

Durch diese regelmäßigen Formate wird den wohnungspolitischen Zielen der Landeshauptstadt München Rechnung getragen und gleichzeitig jenen der privaten Bauwirtschaft Gehör verschafft. Damit besteht bereits seit Jahren ein Forum zum zielgenauen Identifizieren von Problemen und effizienten Erarbeiten von Lösungsansätzen im unmittelbaren Dialog mit den konkret betroffenen Akteur\*innen.

Die hierbei eingehenden Rückmeldungen sind für die Verwaltung unentbehrlich, um die bereits existierenden kooperativen Baulandmodelle (SoBoN) und Förderprogramme kontinuierlich zu evaluieren und fortzuentwickeln, bei Bedarf aber auch rasch wirksame Sofortmaßnahmen implementieren zu können. Beispielhaft ist hierfür der innerhalb kürzester Zeit umgesetzte Teuerungsausgleich im Bereich des konzeptionellen Mietwohnungsbaus anzuführen, der insbesondere für die aktuell unter erheblichem Kostendruck stehende private Bauwirtschaft (allen voran Genossenschaften) sofort spürbare Entlastungen bewirken konnte. Wenn im Einzelfall eine Lösung auf kommunaler Ebene nicht möglich ist, bringen städtische Vertreter\*innen die betreffende Problemlage im Rahmen ihrer engen Zusammenarbeit mit den Gesetzgebern auf Freistaats- und Bundesebene sowie ihrer aktiven Mitwirkung in überregionalen Gremien ein.

So fanden allein in der zweiten Jahreshälfte 2023 mehrere Gesprächstermine der privatwirtschaftlichen Bauträger\*innen wie auch der Genossenschaften mit dem Oberbürgermeister bzw. Vertreter\*innen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung statt, in deren Rahmen die jeweiligen besonderen Problemfelder erörtert werden konnten.

Das kommunale Wohnungsbauunternehmen „Münchner Wohnen“ ist ohnehin in allen relevanten städtischen Arbeitsgemeinschaften und sonstigen Abstimmungsformaten

präsent und kann dort nicht nur seine aktuellen Anliegen einbringen, sondern beispielsweise auch eine systematische Eruiierung und zeitnahe Realisierung von Nachverdichtungspotenzialen u.ä. vorantreiben.

Nach alledem ermöglichen die bereits existierenden Formate ein gezieltes Eingehen auf die Einzelthemen der jeweiligen Akteur\*innen und ein effizientes Erarbeiten konkreter Lösungsansätze. Ein Wohnungsbaugipfel wäre nur mit erheblichen Finanz- und Personalressourcen durchzuführen, die derzeit im Referat nicht zur Verfügung stünden.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 03804 vom 20.04.2023 kann nur nach Maßgabe der oben genannten Ausführungen entsprochen werden.

### **3. „Kollaps abwenden – für eine sofortige Kehrtwende im Münchner Wohnungsbau“; Antrag Nr. 20-26 / A 04046 vom 27.07.2023**

In dem Antrag Nr. 20-26 / A 04046 von der FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion vom 27.07.2023 „Kollaps abwenden – für eine sofortige Kehrtwende im Münchner Wohnungsbau“ (Anlage 3) wird laut o.g. Antrag zum Wohl der Münchner Bürger\*innen die Einleitung einer Kehrtwende im Münchner Wohnungsbau gefordert, indem

1. die Landeshauptstadt München den Erlass sektoraler Bebauungspläne beenden solle,
2. die SoBoN 2021 aufgegeben und bis auf weiteres zu der SoBoN 2006 zurückgekehrt werden solle,
3. die Lokalbaukommission (LBK) ausreichend personell ausgestattet werden solle, bis der Rückstau an Baugenehmigungen abgearbeitet sei,
4. die Bearbeitung von Bebauungsplänen beschleunigt werden solle, wofür ausreichend Stellen im Referat für Stadtplanung und Bauordnung zugeschaltet werden sollen und
5. der Oberbürgermeister den Kontakt zur Münchner Immobilienwirtschaft suche und einen Runden Tisch zur Zukunft des Wohnungsbaus in München einberufen werden solle.

Für den o.g. Antrag wurde seitens der Antragsteller\*innen eine Fristverlängerung bis zum 30.06.2024 gewährt.

#### **Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:**

Bzgl. des Vorschlags Nr. 1. des o.g. Antrags, „Erlass sektoraler Bebauungspläne“ wird auf die Ausführungen im Vortrag der Referentin unter A) Ziffer 2.5. verwiesen.

Bzgl. des Vorschlags Nr. 2. des o.g. Antrags, wonach die SoBoN 2021 aufgegeben und bis auf weiteres zu der SoBoN 2006 zurückgekehrt werden solle, wird auf die Ausführungen im Vortrag der Referentin unter A) Ziffer 2.2. und Ziffer 2.3. sowie auf B) Ziffer 1 verwiesen.

Bzgl. des Vorschlags Nr. 3 des o.g. Antrags, „Zuschaltung von Stellen bei der LBK“: Angesichts der aktuellen Haushaltslage wird auf die Beantragung weiterer Stellen verzichtet und zunächst die offenen Stellen besetzt.

Bzgl. des Vorschlags Nr. 4. des o.g. Antrags, „Beschleunigung bei der Bearbeitung von Bebauungsplänen“, wird verwiesen auf die Ausführungen im Vortrag der Referentin unter

A) Ziffer 2.6. Im Übrigen wird auf die Beantragung weiterer Stellen angesichts der aktuellen Haushaltslage verzichtet und zunächst die offenen Stellen besetzt.

Bzgl. des Vorschlags Nr. 5 des o.g. Antrags, „Runder Tisch zum Wohnungsbau“, wird auf die Ausführungen im Vortrag der Referentin unter B) Ziffer 2 verwiesen.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 04046 vom 27.07.2023 kann nur nach Maßgabe der oben genannten Ausführungen entsprochen werden.

#### **4. „Planungsreferat bei Klimaprüfung den anderen Referaten gleichstellen“, Antrag Nr. 20-26 / A 04726 vom 25.03.2024**

Mit dem Antrag Nr. 20-26 / A 04726 der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 25.03.2024 „Planungsreferat bei Klimaprüfung den anderen Referaten gleichstellen“ (Anlage 4) wird beantragt, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bei der Durchführung der Klimaprüfung den anderen Referaten gleichzustellen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen in der Bauleit- und Bauplanung sind kein Ersatz für die städtische Klimaprüfung. Diese soll zusätzlich stattfinden, und zwar im gleichen Verfahren wie bei allen anderen Referaten. Die Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12248 soll entsprechend geändert werden.

#### **Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:**

Der o.g. Antrag bezieht sich auf die Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12248 des Referates für Klima- und Umweltschutz, die am 24.04.2024 in der Vollversammlung des Stadtrats behandelt und beschlossen wurde.

Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 2.6.3.3 „Klimaschutz- und Klimaanpassungsprüfung“ und die Maßnahme Nr. 27 verwiesen. Zu den inhaltlichen Punkten des o.g. Antrags wird folgendes ergänzt:

#### **- Abstimmungen mit dem Referat für Klima und Umweltschutz:**

Die Durchführung der Bauleitplanverfahren durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches. § 1 Abs. 7 BauGB regelt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Die Belange der städtischen Fachreferate werden im Spartenverfahren eingeholt und in die Abwägung eingestellt. Die Abwägungsentscheidung für einen Bebauungsplan trifft der Stadtrat im Billigungs- und Satzungsbeschluss.

#### **- Verknüpfung von Umweltprüfung, Klimafahrplan und Klimaschutzprüfung und Gespräche zwischen dem Referat für Klima- und Umweltschutz und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung:**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sieht ebenfalls keinen Abschluss der Gespräche. Es wurde darum gebeten, den Bezug des Satzes „die Gespräche sind noch nicht abgeschlossen“ zu ändern, da die inhaltlichen Themen „keine Zeitverzögerungen in Bebauungsplanverfahren“ und die „rechtlichen Anforderungen an das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB“ unabhängig von Gesprächen zwischen den beiden Referaten zu betrachten sind. Die beiden Punkte ergeben sich durch die zeitlichen Zielvorgaben des Stadtrats und der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuchs. Beide Referate sind in kontinuierlichem, regelmäßigem und gutem Austausch, um die Schnittstelle der beiden Referate weiter zu optimieren.

- **Ersatz der Klimaprüfung durch Klimafahrplan und umweltschädliche Bautätigkeit:**

Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist bewusst, dass das (Neu-) Bauen einen wesentlichen Anteil der CO<sub>2</sub>-Emissionen ausmacht und insofern die Baurechtschaffung über Bebauungsplanverfahren sehr wohl überlegt sein muss. Gleichzeitig muss festgestellt werden, dass Klimaschutz und CO<sub>2</sub>-Emissionen nicht nur innerhalb der Stadtgrenzen betrachtet werden können, sondern in Bezug zu Bautätigkeiten in den Nachbargemeinden und im Einzugsbereich Münchens gesetzt werden muss. Die bestehende verkehrliche, soziale, kulturelle, sportliche, wirtschaftliche Infrastruktur Münchens wird flächeneffizient, auch im Sinne der Stadt der kurzen Wege, durch viele Einwohnerinnen und Einwohner täglich genutzt. Ein städtischer Wohn-Haushalt hat weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen als ein ländlicher Haushalt. Durch einen Stopp der Bautätigkeit innerhalb der Stadtgrenzen Münchens würde sich aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung die Bautätigkeit noch weitgreifender ins Umland Münchens ziehen. Dort werden höhere CO<sub>2</sub>-Emissionen ausgelöst, da die fehlende Infrastruktur zunächst noch erstellt werden müsste und zusätzliche Verkehrsströme ausgelöst werden.

Gleichwohl muss es auch Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung Ziel sein, Bestandsgebäude zu erhalten (Stichwort: „graue Energie“) und innovative Lösungen für Umnutzungen zu finden und im Rahmen von Bebauungsplänen auch entsprechend, soweit rechtlich möglich, zu regeln.

Der Stadtrat trifft mit dem Aufstellungsbeschluss die Entscheidung, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in ein Bebauungsplanverfahren einsteigt. Über die im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziele definiert der Stadtrat seine Zielvorstellung.

Eine Klimaschutzprüfung anhand der Exceltabelle „Klimaschutzcheck 2.0“ hat aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zu wenig Aussagekraft, um das Thema CO<sub>2</sub>-Emissionen fundiert für den Stadtrat in Bebauungsplanverfahren als Entscheidungsgrundlage zu verwenden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung muss nach Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 5 BauGB) auch den Schutz von Natur und Klima berücksichtigen.

Davon unbenommen sind zahlreiche Beschlussvorlagen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, die nicht unter die Thematik „Bauleitplanung“ einzusortieren sind und daher zukünftig der Klimaschutzprüfungspflicht gemäß Stadtratsbeschluss der Vollversammlung „Evaluierung und Weiterentwicklung der Klimaschutzprüfung“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12248) vom 24.04.2024 unterliegen.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 04726 vom 25.03.2024 kann nicht entsprochen werden.

**5. „Bebauungspläne – schneller und einfacher“,  
Antrag Nr. 20-26 / A 04880 vom 23.05.2024**

Mit dem Antrag Nr. 20-26 / A 04880 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Winfried Kaum, Herrn StR Hans Hammer, Frau StR Heike Kainz und Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 23.05.2024 „Bebauungspläne – schneller und einfacher“ (Anlage 5) wird be-

antrag, dass der Stadtrat eine Kommission, die Vorschläge für die Verbesserung, Beschleunigung und Vereinfachung von Bebauungsplänen und Bauleitplanverfahren ausarbeitet, einberuft. Als Teilnehmende der Kommission sollen neben Vertreter\*innen des Stadtrates und des Referates für Stadtplanung und Bauordnung auch Externe (Architekt\*innen/ Stadtplaner\*innen/ Bauträger\*innen/ Entwickler\*innen/ Bestandhalter\*innen/ Rechtsanwält\*innen mit Erfahrung Bauplanungsrecht) berufen werden. Das Ziel soll sein, sowohl für die Satzungen selbst als auch für das Bauleitplanverfahren Vorschläge zur Vereinfachung, Beschleunigung und Verbesserung auszuarbeiten. Dabei soll dargestellt werden, welche Vorschläge die Landeshauptstadt München unmittelbar umsetzen kann, welche sich an den Bundesgesetzgeber und welche sich an den europäischen Gesetzgeber richten.

#### **Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:**

Der o.g. Antrag verfolgt dasselbe Ziel wie diese Sitzungsvorlage, die unter der Ziffer A) sowie in Anlage 8 diejenigen 30 Maßnahmen darstellt, die durch Optimierungen zur Vereinfachung, Beschleunigung und Verbesserung im Bebauungsplanverfahren beitragen sollen. Bei den Maßnahmen wird jeweils dargestellt, welche vom Stadtrat zu beschließen sind bzw. vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung direkt umgesetzt werden. Durch die Einrichtung einer Taskforce Wohnungsbau unter der vom Oberbürgermeister übertragenen Leitung an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird dem Thema sowohl inhaltlich als auch verwaltungsintern das nötige Gewicht verliehen, s.a. unter A) Ziffer 2.1 und Maßnahme Nr. 1.

Die beantragte Einrichtung einer Kommission mit Externen wird vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen derzeit, auch aus Kapazitätsgründen und dem erforderlichen Finanzbedarf für die Beauftragung der Externen, als nicht zielführend erachtet.

Dem o.g. Antrag Nr. 20-26 / A 04880 vom 23.05.2024 wird hinsichtlich der gemeinsamen Zielrichtung der Vereinfachung, Beschleunigung und Verbesserung im Bebauungsplanverfahren durch die in dieser Sitzungsvorlage dargestellten Maßnahmen entsprochen. Dem Vorschlag hinsichtlich des Erfordernisses der Einrichtung einer Kommission wird wegen der bereits im Vorfeld durchgeführten Analyse und erarbeiteten Optimierungsvorschlägen der Verwaltung nicht gefolgt, um weitere Verzögerungen der Umsetzung dieser Maßnahmen zu vermeiden.

### **6. Unterstützung durch Digitalisierung**

Eine Unterstützung der Bauleitplanverfahren durch Digitalisierung ist zwingend erforderlich, hierzu wird auf A) Ziffer 2.6.2.1 verwiesen.

### **7. Klimaprüfung**

Es ist keine Klimaschutzprüfungsrelevanz gegeben, da es sich um einen Grundsatzbeschluss handelt.

### **8. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten**

Das Baureferat hat die Sitzungsvorlage zur Kenntnis genommen, der Eigenbetrieb der Münchner Stadtentwässerung (MSE) zeichnete die Sitzungsvorlage unter dem Vorbehalt der Berücksichtigung der zwei zugesandten Ergänzungen mit. Das Referat für Stadtplanung hat die erbetenen Ergänzungen der Münchner Stadtentwässerung übernommen und unter A) bei den Ziffern 2.6.2.3.2 und 2.6.3.1 dieser Sitzungsvorlage eingearbeitet.

Das Kommunalreferat hat der Sitzungsvorlage mit Stellungnahme vom 20.06.2024 zugestimmt. Das Referat für Stadtplanung hat die erbetenen Ergänzungen unter A) bei den

Ziffern 2.6.1 (Tabelle, Zeile Ausfertigung), 2.6.2.1.2 und 2.6.3.1 dieser Sitzungsvorlage eingearbeitet. Zu A) Ziffer 2.2. des Vortrags der Referentin weist das Kommunalreferat auf seine gesonderte Stellungnahme zur Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13820 „Wohnen in München VII, Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke, Temporäre Wiedereinführung des Wahlrechtes zwischen Erbbaurechtsnahme und Kauf für Baugenossenschaften“ hin.

Das Referat für Klima und Umweltschutz hat mit seiner Stellungnahme vom 20.06.2024 der Sitzungsvorlage in der vorgelegten Form nicht zugestimmt (siehe Anlage 9).

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu einzelnen Aspekten der Ausführungen des Referates für Klima- und Umweltschutz ergänzend wie folgt Stellung:

- Maßnahme Nr. 12:  
Die Qualitätssicherung der Wettbewerbsergebnisse für Umweltbelange und andere städtische Ziele auch ohne Teilnahme der Verwaltung an der Vorprüfung wird als gewährleistet angesehen. Durch die Mitwirkung an der Auslobung und die Teilnahme am Preisgericht durch in Umweltbelangen qualifizierte Preisrichter\*innen bleibt die Möglichkeit der Einflussnahme bestehen.
- Maßnahme Nr. 20:  
Die interne Beteiligung der städtischen Dienststellen (sog. „Spartenbeteiligung“) dient der Ermittlung sämtlicher für den Bebauungsplan relevanter Parameter auf Seiten der Stadt. Die städtischen Referate sind somit Teil des Prozesses der Bauleitplanung. Dies ist nicht zu verwechseln mit der Beteiligung „Externer“, also der Öffentlichkeit, Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange. Nur deren Stellungnahmen werden in der genannten Tabelle abgebildet, da es sich hierbei nicht um interne Abstimmungsvorgänge handelt.
- Maßnahme Nr. 21:  
Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist keine Rechtsprechung bekannt, nach der bereits unterhalb der Werte von 70 dB(A) tags /60 dB(A) nachts zwingend von einer Gesundheitsgefährdung auszugehen wäre. Im Urteil vom 29.06.2017, Az. 3 A 1.16 zu einem Planfeststellungsverfahren führt das BVerwG unter Rn. 71 aus: „Werte von 70 dB(A) tags /60 dB(A) nachts – und damit potenzielle Gesundheitsgefährdungen – werden (...) [nicht] erreicht.“ Angesichts der in der Beschlussvorlage beschriebenen städtebaulichen Notwendigkeiten in einer immer dichter werdenden Stadt sollte deswegen stadintern kein engerer Rahmen gesetzt werden als aus rechtlicher Sicht erforderlich. Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung findet uneingeschränkte Beachtung im Rahmen der städtischen Bauleitplanung.  
Hinsichtlich der so genannten Experimentierklausel sind die Entwicklungen beim Ordnungsgeber abzuwarten, dies ist unabhängig von den unterschiedlichen fachlichen Haltungen der Referate.  
Folgend dem Hinweis des Referats für Klima- und Umweltschutz zu den Werten der TA Lärm bzgl. der Gebietskategorie der urbanen Gebiete wurde der Vortrag der Referentin unter A) Ziffer 2.6.2.3.1 klarstellend ergänzt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung weist darauf hin, dass in der Fachwelt derzeit stark diskutiert wird, ob die Lärmwerte für ein urbanes Gebiet nach der TA Lärm ausreichen, um ein urbanes Gebiet mit den Nutzungen Wohnen, Gewerbe und soziokulturelle Nutzungen zu ermöglichen. Eine grundsätzliche Trennung der Gebietstypen im Sinne des Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG ist letztlich im urbanen Gebiet nicht mehr gegeben. Die Lärmwerte der unterschiedlichen Nutzungen können ganz unterschiedlich ausfallen. Die Vorteile der durch die neue Gebietskategorie möglichen Nutzungsmischung können nicht umgesetzt werden, wenn gefordert wird, dass die Werte für die „schützenswerteste Nutzung“, also das Wohnen, zugrunde zu legen sind.

- Maßnahme Nr. 22:  
Die Herausforderungen des Klimawandels und die Wichtigkeit der vielfältigen Funktionen von Grünflächen in der Stadt stehen außer Frage. Dabei reicht es jedoch nicht mehr aus, eine rein quantitative Betrachtung der generellen Flächengröße heranzuziehen. Durch die Notwendigkeit, knappe Flächen mit mehrfachen Funktionen zu versehen (Multicodierung), müssen vielmehr zusätzlich auch qualitative Merkmale und Indikatoren eine Rolle spielen, die dazu führen können, dass im begründeten Einzelfall von den Orientierungswerten abgewichen werden kann, bzw. dass eine höhere Unterbauung möglich ist. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn die Unterbauung auch den Zielen der Klimaanpassung dienen, wie zum Beispiel Zisternen für das Regenwassermanagement. So ist der Vorschlag der höheren Unterbaubarkeit im begründeten Einzelfall nicht als Aufweichung zu verstehen, sondern als Flexibilisierung in der Anwendung in Abhängigkeit von den gegebenen Rahmenbedingungen.
- Maßnahme Nr. 23:  
Eine Einbindung war selbstverständlich vorgesehen, wurde nun aber auch explizit unter A) Ziffer 2.6.2.3.3 ergänzt.
- Maßnahme Nr. 24:  
Auch wenn Gutachten knapper und straffer werden sollen, sind aus Gründen der Rechtssicherheit weiterhin alle notwendigen Themen des Bebauungsplanverfahrens zu beleuchten und zu würdigen. Durch die sogenannte Ersteinschätzung wird das Referat für Klima- und Umweltschutz zu einem sehr frühen Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens eingebunden.
- Maßnahme Nr. 25:  
Mit der Verschlinkung von Festsetzungen geht es um mehr Flexibilität beim Bauen. Selbstverständlich wird dabei die Rechtssicherheit des Bebauungsplans beachtet.
- Maßnahme Nr. 27:  
Im Text ist unter A) bei Ziffer 2.6.3.1 eindeutig formuliert, dass das Letztentscheidungsrecht „für die städtische Verwaltung“ gilt und davon die Entscheidungshoheit des Stadtrats für die Bauleitplanbeschlüsse unbenommen ist.
- Maßnahme Nr. 29:  
Derzeit wird auf Arbeitsebene beider Referate an der Konkretisierung des Klimafahrplans gearbeitet. Auch beim Thema Klimaanpassungsprüfung wird weiterer Gesprächsbedarf dahingehend gesehen, wie die konkreten Belange aus der Klimaschutz- und Klimaanpassungsprüfung optimal in den Klimafahrplan integriert werden können. Das Referat für Stadtplanung lehnt aber eine weitere, formalisierte Klimaschutz- und Klimaanpassungsprüfung außerhalb von Klimafahrplan und Umweltprüfung aus den unter A) Ziffer 4. genannten Gründen ab, siehe bereits seine Stellungnahme zur Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12248 „Evaluierung und Weiterentwicklung der Klimaschutzprüfung“.
- Klimaprüfung, B) Ziffer 7:  
Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung teilt die Ansicht der negativ klimaschutzrelevanten Sitzungsvorlage nicht, da konkretes Baurecht, das zu klimarelevanter Bautätigkeit führt, erst mit dem Erlass von konkreten Bebauungsplänen geschaffen wird. Eine fundierte Aussage zur Klimarelevanz von Bautätigkeit kann zu diesem Zeitpunkt nicht getroffen werden, da es an einer Systemgrenze als Berechnungsgrundlage für die THG-Emissionen fehlt.

Das IT-Referat hat der Sitzungsvorlage zugestimmt, bat jedoch um Einarbeitung des Hinweises aus der zugesandten Stellungnahme. Der Hinweis wurde unter A) Ziffer 2.6.2.1.2 seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung aufgenommen und die Stellungnahme des IT-Referats – wie erbeten – als Anlage 10 beigefügt.

Die Gleichstellungsstelle für Frauen bat am 04.06.2024 gemäß Ziffer 4 der Dienst-anweisung vom 02.12.1991 um Vorlage und Einbindung bei der Mitzeichnung zu der Sitzungsvorlage, die den Antrag Nr. 20-26 / A 04880 vom 23.05.2024 behandelt. Diesem Wunsch kam das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gerne nach.

Die Gleichstellungsstelle für Frauen begrüßt diese Sitzungsvorlage mit der Intention, der Stadtgesellschaft in der Vielfältigkeit ihrer Anforderungen gerecht zu werden und sandte mit ihrer Stellungnahme für die weitere Ausgestaltung der Prozessoptimierung stichpunkt-artig weitere Vorschläge zu, die als Anlage 11 beigefügt sind.

Das Sozialreferat begrüßt die in der Sitzungsvorlage dargestellten Maßnahmen zur Erleichterung des Wohnungsbaus und zur Optimierung von Bebauungsplanverfahren und Baugenehmigungsverfahren, um den Wohnungsbau weiter mit hoher Priorisierung voranzutreiben. Das Sozialreferat zeichnet die Bekanntgabe aus den oben genannten Gründen mit.

Die Stellungnahmen des Mobilitätsreferates und des Referates für Bildung und Sport lagen bei Drucklegung dieser Sitzungsvorlage noch nicht vor. Diese werden ggf. als Ergänzungs- und Hinweisblatt vorgelegt.

Alle Referate sowie die Gleichstellungsstelle für Frauen haben Abdruck der Vorlage erhalten.

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Die Bezirksausschüsse des 1. - 25. Stadtbezirkes haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Simone Burger, haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

## II. Antrag der Referentin

1. Die Ausführungen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zur Wohnungsbaufensive: Erleichterung für den Wohnungsbau und Optimierung Bebauungsplanverfahren werden zur Kenntnis genommen.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt und alle beteiligten Referate werden gebeten, dem Wohnungsbau in den kommenden Jahren höchste Priorität einzuräumen und alle 30 Maßnahmen umzusetzen bzw. zu unterstützen (siehe Anlage 8). Insbesondere sollen die Bauleitplanverfahren zur Schaffung von bezahlbarem Wohnungsbau priorisiert werden.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, eine referatsübergreifende Taskforce Wohnungsbau einzurichten und dem Oberbürgermeister hierzu regelmäßig zu berichten.
4. Der im Vortrag der Referentin unter A) Ziffer 2.2 und Anlage 6 dargestellten Ergänzung des 100-Punkte-Baukastenmodells durch Einführung der Wahlmöglichkeit einer 55-jährigen Bindungsdauer wird zugestimmt. Es ist künftig möglich, im Grundbaustein 3 „Bindungsdauer“ neben der 40-jährigen Bindungsdauer 55 Jahre zu wählen. Für die Wahl einer Bindungsdauer von 55 Jahren wird eine Punktzahl von 25 Punkten gewährt. Die neue Wahlmöglichkeit gilt für alle noch zu schließenden städtebaulichen Verträge nach der SoBoN 2021, unabhängig davon, ob schon eine Grundzustimmung abgegeben wurde. Die 55-jährige Bindungsdauer kann freiwillig auch im Anwendungsbereich des 40 % Beschluss für Befreiungen gewählt werden.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung 2021 um die Inhalte aus Antragspunkt Nr. 4 zu ergänzen. Eine Vorlage der ergänzten Verfahrensgrundsätze im Stadtrat ist nicht notwendig.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, nach Maßgabe des unter A) Ziffer 2.3 im Vortrag der Referentin aufgezeigten Rahmens, befristet bis 31.12.2025 Regelungen in Grundvereinbarungen/Durchführungsverträge zum sozialen Infrastrukturkostenbeitrag aufzunehmen, sodass diese in bis zu drei gleichen Teilbeträgen durch die Planungsbegünstigten geleistet werden können. Eine Verlängerung dieser Regelung kann durch die AG SoBoN bis 31.12.2026 erfolgen.
7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, nach Maßgabe des unter A) Ziffer 2.4.1 im Vortrag der Referentin aufgezeigten Rahmens von 0,1 - 1 Stellplatz je 1 Wohnung den Stellplatzschlüssel unter den besonderen Voraussetzungen der vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 29.06.2016 beschlossenen Kriterien (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13593 „Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau“) zu reduzieren.
8. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den derzeitigen Anwendungsbereich für die vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 29.06.2016 beschlossenen Kriterien (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13593 „Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau“), bei denen durch ein Mobilitätskonzept eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels erreicht werden kann, schon bei kleineren Bauvorhaben zu eröffnen. Die bisherigen Mindestanzahl von 10 Wohneinheiten bei einem Bauvorhaben wird gestrichen.
9. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, künftig bei Bauvorhaben, die Änderungen und Nutzungsänderungen von Dachgeschossen zu Wohnzwecken (zusätzlicher Wohnraum) einschließlich die Errichtung von Dachgauben zum Gegenstand haben und die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, keine Ablöseverträge anzubieten, wenn die Herstellung der pflichtigen Stellplätze unmöglich ist, nicht mehr als 5 (fünf) Wohneinheiten betroffen sind und das

Vorhaben im Freistellungsverfahren durchgeführt wird.

10. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, in allen sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung, die bislang und noch bis zum 31.12.2024 eingeleitet wurden bzw. werden, Verhandlungen mit der Investor\*innen- bzw. Eigentümer\*innenseite aufnehmen zu dürfen, um bei Bedarf abweichend vom „Grundsatzbeschluss zur Anwendungspraxis der Landeshauptstadt München für Sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d BauGB (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080) eine Quote der sozialen Wohnraumförderung zwischen 40 % bis im Minimum 20 % aller Wohnungen bzw. der Wohnbaugeschossfläche (bezogen auf das vorhandene, bislang aber noch nicht realisierte Baurecht nach § 34 BauGB) festlegen zu können.  
Die konkrete Ausgestaltung dessen, u.U. in Form vertraglicher Regelungen, bleibt dem jeweiligen Einzelfall vorbehalten. In diesen Fällen sind jedoch flankierende Regelungen wie z.B. ein Aufteilungsverbot (für einen bestimmten Anteil an Mietwohnungen) oder der Ankauf unbebauter Teilflächen bzw. bezugsfertiger Wohnungen durch die Münchner Wohnen GmbH oder eine Genossenschaft zu vereinbaren sowie ergänzend eine Bauverpflichtung durch die\*den Vorhabenträger\*in einzugehen. Eine Behandlung mit entsprechender Vorlage im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung ist nicht notwendig.
11. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das Referat für Klima- und Umweltschutz wird gebeten, beim Immissionsschutz alle rechtlichen Möglichkeiten zur Reduzierung der Standards zu nutzen und die gesetzlich maßgeblichen Orientierungs- und Grenzwerte für Lärm voll auszuschöpfen. Es sind gemeinsam Maßnahmen zu entwickeln, wie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.
12. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die vom Stadtrat beschlossenen Orientierungswerte für Grünflächen weiterhin anzuwenden und die Spielräume für erforderliche Kompensationsmaßnahmen projekt- und einzelfallbezogen deutlich flexibler zu nutzen; der in diesem Kontext geltende Schwellenwert zur Unterbaubarkeit privater Freiflächen soll grundsätzlich planerisch weiter angestrebt bleiben, kann aber im begründeten Einzelfall auf einen unterbauten Flächenanteil der privaten erholungsrelevanten Freiflächen von bis zu 60 % angehoben werden.
13. Der Stadtrat stimmt zu, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung für die städtische Verwaltung, d.h. im Verhältnis zu anderen städtischen Referaten das Letztentscheidungsrecht in Bauleitplanverfahren erhält. Unbenommen davon ist die Entscheidungshoheit des Stadtrats für die Bauleitplanbeschlüsse.
14. Alle Referate werden gebeten, ihre fachlichen Themen für die Bauleitplanverfahren jeweils referatsintern zu bündeln und zentrale Ansprechpartner\*innen für die Bebauungsplanung zu benennen. Für die Verhandlung der städtebaulichen Verträge sind durch alle fachlich beteiligten Referate hinreichende fachliche und juristische Ressourcen bereitzustellen oder aufzubauen.
15. Der Stadtrat stimmt zu, dass die Klimaschutz- und Klimaanpassungsprüfung für Bauleitplanbeschlüsse nicht erforderlich ist, weil Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelege im Rahmen der Umweltprüfung und des Klimafahrplans integriert bearbeitet werden. Somit ist die Bauleitplanung von der Klimaschutz- und Klimaanpassungsprüfungspflicht ausgenommen.
16. Der Antrag Nr. 20-26 / A 03803 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 20.04.2023 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.

17. Der Antrag Nr. 20-26 / A 03804 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heike Kainz und Herrn StR Winfried Kaum vom 20.04.2023 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
18. Der Antrag Nr. 20-26 / A 04046 von der FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion vom 27.07.2023 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
19. Der Antrag Nr. 20-26 / A 04726 der Fraktion ÖDP/München Liste vom 25.03.2024 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
20. Der Antrag Nr. 20-26 / A 04880 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Winfried Kaum, Herrn StR Hans Hammer, Frau StRin Heike Kainz und Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 23.05.2024 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
21. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in  
ea. Stadtrat / ea. Stadträtin

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

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**an das Revisionsamt**

z.K.

**V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG3**

zur weiteren Veranlassung

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA (3)
  - An die Bezirksausschüsse des 1. - 25. Stadtbezirkes
  - An das Kommunalreferat
  - An das Baureferat
  - An das Mobilitätsreferat
  - An das Kreisverwaltungsreferat
  - An das Referat für Klima- und Umweltschutz
  - An das Referat für Bildung und Sport
  - An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
  - An das Sozialreferat
  - An das Direktorium
  - An das IT-Referat
  - An das Kulturreferat
  - An das Personal- und Organisationsreferat
  - An die Stadtkämmerei
  - An die Stadtwerke München
  - An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
  - An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
  - An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
  - An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/2
  - An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/3
  - An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/4
  - An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/5
  - An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/6
  - An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
An die Gleichstellungsstelle für Frauen  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/13

Am.....