

**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

**2. Hinweis /
Ergänzung vom 10.09.2024**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344

Anlagen:

- Anlage 8
NEUFASSUNG: Übersicht aller 30 Maßnahmen, Stand: 10.09.2024
- Anlage 13: Änderungsantrag von der FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion vom 10.07.2024
- Anlage 14: Stellungnahme des Referats für Bildung und Sport
- Anlage 15: Aktualisierte Stellungnahme des Referats für Klima und Umweltschutz

**2. Hinweis / Ergänzung zum
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.09.2024 (VB)
Öffentliche Sitzung**

I. Ergänzungen zum Vortrag und Antrag der Referentin:

In dem Sitzungstermin des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.07.2024 wurde die Vertagung der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344 auf den nächsten Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.09.2024 beschlossen.

Im Sitzungstermin vom 10.07.2024 wurde zudem noch der Änderungsantrag von der FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion vom 10.07.2024 eingebracht. Dieser wird der o.g. Sitzungsvorlage im Nachgang als Anlage 13 beigelegt und im Folgenden unter Ziffer 1 behandelt.

Unter Ziffer 2 werden die Änderungen der zwischen den beiden Sitzungsterminen erfolgten Abstimmungen zwischen dem Referat für Stadtplanung und dem Referat für Klima- und Umweltschutz zu den Maßnahmen Nr. 21 „Immissionsschutz/Lärm“, Nr. 22 „Orientierungswerte für Grünflächen“ und Nr. 29 „Klimaschutz- und Klimaanpassungsprüfung“ dargestellt.

Die Stellungnahme des Referats für Bildung und Sport lag bei Drucklegung der Sitzungsvorlage für den Sitzungstermin des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.07.2024 noch nicht vor. Auf Grund der Vertagung der Sitzungsvorlage auf den nächsten Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 18.09.2024 wurde das Referat für Bildung und Sport nochmals gebeten, eine Mitzeichnung bzw. Stellungnahme abzugeben.

Die zwischenzeitlich eingegangene Stellungnahme des Referats für Bildung und Sport wird hiermit nachgereicht und unter Ziffer 3 behandelt. Die Stellungnahme des Referats für Bildung und Sport wurde als Anlage 14 beigelegt.

Die zugesandte aktualisierte Stellungnahme des Referats für Klima- und Umweltschutz wurde als Anlage 15 beigelegt.

Das Mobilitätsreferat zeichnete dieses 2. Hinweis-/Ergänzungsblatt (Ziffer 1 und Ziffer 2) ohne fachliche Änderungen mit. Die ursprüngliche Stellungnahme vom 28.06.2024 (Anlage 12) bleibt aus Sicht des Mobilitätsreferats aber weiterhin unverändert bestehen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung verweist hierzu auf die bereits gemachten Erwidern im ersten Hinweis-/Ergänzungsblatt vom 02.07.2024.

1. Ausführungen zum Änderungsantrag Nr. 20-26 / A 04977 von der FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion vom 10.07.2024

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zum Änderungsantrag von der FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion vom 10.07.2024 wie folgt Stellung (folgend der Nummerierung des o.g. Änderungsantrags):

Ziffer 2 (NEU):

Gemäß dem o.g. Änderungsantrag soll das Referat für Bauordnung beauftragt und alle beteiligten Referate gebeten werden, dem Wohnungsbau höchste Priorität einzuräumen, jedoch sollen die Maßnahmen Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 9 von der Beschlussfassung ausgenommen werden. Es handelt sich um die Maßnahmen „Referatsübergreifende Priorität Wohnungsbau und Taskforce“ (1), „55-jährige Bindungsfrist und Ergänzung SoBoN Baukasten“ (3) und „Sektorale Bebauungspläne und Quote der sozialen Wohnraumförderung“ (9).

Hierzu wird seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung auf die Begründungen der o.g. Sitzungsvorlage im Vortrag der Referentin für die Maßnahmen Nr. 1 (Ziffer 2.1), Nr. 3 (Ziffer 2.3.1) und Nr. 9 (Ziffer 2.5) verwiesen. Auf Grund der „Münchner Mischung“ der SoBoN werden Bebauungspläne meist mit Baurecht für jeglichen Wohnungsbau aufgestellt, d.h. sowohl für den freifinanzierten als auch für den bezahlbaren und geförderten Wohnungsbau. Insofern bedingt eine Priorisierung des bezahlbaren Wohnraums auch die Priorisierung des allgemeinen Wohnraums.

a) Es wird gefordert, die Maßnahme Nr. 2 „Wahlrecht für Genossenschaften“ ohne Befristung des Wahlrechts einzuführen.

Das Wahlrecht für Genossenschaften zwischen Erbbaurecht und Kauf eines städtischen Grundstücks mit dinglich gesichertem Vorkaufsrecht wurde befristet bis Ende 2026 bereits mit einem gesonderten Beschluss eingeführt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13820, Entscheidung der Vollversammlung vom 24.07.2024). Aus fachlicher Sicht ist es sinnvoll, diese Maßnahme zur Erleichterung für den genossenschaftlichen Wohnungsbau nach rund zweijähriger Erprobung zu evaluieren.

b) Es wird für die Umsetzung der Maßnahme Nr. 16 gefordert, dass auch nach einer Verkleinerung der Beratungsgremien alle Stadtratsfraktionen vertreten sind.

Die Maßnahme Nr. 16 betrifft Beratungsgremien bzw. Gestaltbeiräte. Diese betreffen die bauliche Ausführung der zukünftigen Gebäude und werden daher begleitend zum Bauvollzug eingerichtet, d.h. nach dem Bebauungsplanverfahren. Durch die Beratungsgremien soll die Qualitätssicherung bei der Entwicklung eines neuen Quartiers erfolgen. Im Regelfall sind neben der Vertretung des betroffenen Bezirksausschusses bisher Grundstückseigentümer*innen, die Stadtplanung, die Lokalbaukommission und Architekt*innen/Landschaftsarchitekt*innen stimmberechtigt vertreten. Somit ist ein Beratungsgremium von einem Wettbewerb mit Preisgericht zu unterscheiden, da im Preisgericht der Stadtrat mit stimmberechtigten Sachpreisrichter*innen vertreten ist (gemäß Vorgaben des Ältestenrats).

c) Es wird für die Umsetzung der Maßnahme Nr. 28 „Schnittstellen und Ressourcen der Fachreferate“ gefordert, dass hierfür keine neuen VZÄ geschaffen werden.

Aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung steht die Maßnahme Nr. 28 „Schnittstellen und Ressourcen der Fachreferate“ in engem Zusammenhang mit der Maßnahme Nr. 1, d.h. der „Referatsübergreifenden Priorität Wohnungsbau und Taskforce“. Die Priorisierung des Wohnungsbaus betrifft die interne Organisation der Referate hinsichtlich der Schnittstelle zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Bereitstellung der entsprechenden personellen Kapazitäten. Aktuell kommt auf Grund der städtischen Haushaltssituation keine Personalausweitung in Frage (vgl. Ausführungen zur Haushaltssituation im Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2024, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13530 „Haushaltsplan 2025; Eckdatenbeschluss“). In der Taskforce sollen jedoch bei der Priorisierung von Projekten mit Wohnungsbau jeweils auch die personellen Ressourcen der Referate angesprochen werden können. Ggf. kommen zukünftig dann auch die Anmeldung von entsprechenden Personalbedarfen durch die Fachreferate in Betracht, um die Umsetzung des Wohnungsbaus weiter voranzutreiben.

Ziffer 3 (ergänzt):

Es wird gefordert, dass die Taskforce neben der Beteiligung der Referate auch Vertreter*innen der Münchner Immobilienwirtschaft sowie aller im Stadtrat vertretenen Fraktionen inkludiert.

Zur Sicherstellung des Informationsflusses in den Stadtrat wird vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorgeschlagen, dass mit den Stadträt*innen der Bauleitplankommission zweimal pro Jahr die Prioritätenliste der Hauptabteilung II (Stadtplanung) besprochen wird. Die Taskforce Wohnungsbau ist als ein verwaltungsinternes Gremium konzipiert.

Ziffer 4 (NEU):

Es wird gefordert, dass die Landeshauptstadt München die SoBoN 2021 aufgibt und bis auf weiteres zur SoBoN 2006 zurückkehrt.

In der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344 wurde im Vortrag der Referentin bereits unter A) Ziffer 1. bei der Behandlung des Stadtratsantrags Nr. 20-26 / A 03803 vom 20.04.2023 „Mit der Rückkehr zur SoBoN2017 den geförderten Wohnungsbau in München wiederbeleben!“ dargestellt, dass es bislang noch keinen beurkundeten städtebaulichen Vertrag gibt, der den Verfahrensgrundsätzen der SoBoN 2021 unterliegt und danach vollzogen werden müsste. Die Gründe für die Rückgänge im Wohnungsbau sind vielmehr multikausal und insbesondere den explodierenden Bau- und Energiekosten, gestiegenen Bauzinsen, fehlenden Fachkräften und dem gesamtwirtschaftlichen Klima geschuldet. Angesichts der komplexen Sachlage zur Ursächlichkeit für den Einbruch im Wohnungsbau einerseits und dem dramatischen Bedarf an gefördertem und preisgedämpftem Wohnraum andererseits wird erneut vorgeschlagen, an den Verfahrensgrundsätzen der SoBoN 2021 festzuhalten, aber die in der o.g. Sitzungsvorlage im Vortrag der Referentin unter A) Ziffer 2.3 genannten Modifikationen und Erleichterungen vorzunehmen.

Ziffer 8 (NEU):

Es wird gefordert, dass die Landeshauptstadt München fortan den Erlass von sektoralen Bebauungsplänen beendet.

Ziel sektoraler Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung ist es, den baulichen Bestand einschließlich dazugehöriger, bisher unbebauter Flächen mit einem einfachen Bebauungsplan zugunsten des Wohnungsbaus überplanen zu können. Damit verbunden ist der Vorteil, im unbeplanten Innenbereich eine*n Vorhabenträger*in dazu zu verpflichten, die zu diesem Zeitpunkt geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung auch tatsächlich einzuhalten. An dem o.g. Ziel wird weiter festgehalten. Um die nachteiligen Auswirkungen der angespannten gesamtwirtschaftlichen Situation auf betroffene Grundstückseigentümer*innen zur berücksichtigen, wird das in der o.g. Sitzungsvorlage im Vortrag der Referentin unter A) Ziffer 2.5 dargestellte Verhandlungsmandat vorgeschlagen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen unter Ziffer 1 dieses 2. Ergänzungs-/Hinweisblattes zu dem eingebrachten Änderungsantrag von der FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion vom 10.07.2024 ändert sich der Antrag der Referentin nicht, allerdings erfolgte eine Anpassung des Antrags der Referentin durch die Abstimmung mit den Fachreferaten, siehe unter Ziffer II dieses 2. Ergänzungs-/Hinweisblattes sowie vorab die dazugehörigen Ausführungen unter Ziffer 2 dieses 2. Ergänzungs-/Hinweisblattes.

2. Darstellung der Änderungen aus der Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz

Der aktualisierten Stellungnahme des Referats für Klima- und Umweltschutz (Anlage 15) konnte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung überwiegend entsprechen. Die Änderungs-/Ergänzungswünsche zu den Maßnahmen Nr. 21 und Nr. 22 wurden inhaltlich übernommen. Diejenigen zu Maßnahme Nr. 29 (mit den Maßgaben Nr. 5 - 9 des Referats für Klima- und Umweltschutz) wurden unter Ziffer 2.3 in dieses 2.Hinweis-/ Ergänzungsbblatt eingearbeitet, wobei der Satz zum Umgang mit den Bewertungsergebnissen angepasst wurde. Diese Anpassung spiegelt sich auch im Antragspunkt Nr. 15 wider, darüber hinaus wurde dem Streichungswunsch im gleichen Antragspunkt nicht gefolgt. Dem Ergänzungswunsch hinsichtlich des Antragspunktes Nr. 11 wurde vollumfänglich entsprochen.

Bei der Maßnahme Nr. 1 „Referatsübergreifende Priorität Wohnungsbau und Taskforce“ wird ergänzend klargestellt, dass es bei der Priorisierung nicht um eine Höhergewichtung des Wohnungsbaus über andere Belange wie etwa Umweltstandards oder alternative Mobilitätsangebote geht. Vielmehr ist gemeint, dass innerhalb der Referate die fachliche Zuarbeit für die Bauleitplanverfahren mit Wohnungsbau priorisiert werden soll. Die gute Zusammenarbeit zwischen den Referaten, die beispielsweise im Referat für Klima- und Umweltschutz auch auf die sehr gute Organisation mit zentralen Ansprechpartner*innen (mit eigenem Sachgebiet) und im Mobilitätsreferat auf die Verkehrskoordinator*innen zurückzuführen ist, soll weiter intensiviert und die bestehenden regelmäßigen Gespräche fortgeführt werden.

In der Sitzungsvorlage sollen im Vortrag der Referentin folgende Hinweise und Ergänzungen vorgenommen werden. Die Änderungen der Maßnahmen im Vortrag der Referentin sind im **Fettdruck** dargestellt.

2.1 Zu Maßnahme Nr. 21 „Immissionsschutz/Lärm“

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung stellt klar, dass es in Bebauungsplanverfahren bei der Bewertung des Immissionsschutzes auf die Einzelfallbetrachtung ankommt. Ziel ist es, städtebauliche Planungen so weit zu optimieren, dass in möglichst wenigen Fällen überhaupt Festsetzungen zum baulichen Lärmschutz erforderlich werden (z.B. durch Prüfung von Planungsalternativen, entsprechende Gebäudeabstände und -höhen und durch entsprechende Verortung von lärmintensiven oder zu schützenden Nutzungen).

Über die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (als eingeführte technische Baubestimmung) ist über Mindeststandards sichergestellt, dass Gebäude durch die bauliche Ausführung vor Lärmimmissionen geschützt sind. Die Einhaltung der DIN 4109-1 obliegt der Bauausführung und dem Bauvollzug.

In komplexen Lagen mit vielschichtigen Lärmimmissionen werden zur Konfliktbewältigung, die im Bebauungsplan- und nicht im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen hat, jedoch weitergehende Festsetzungen für den baulichen Lärmschutz zum Gesundheitsschutz der Bewohner*innen erforderlich. Da es keine bundesweite Rechtsgrundlage gibt, die für alle Lärmarten klare Grenzwerte vorgibt und entsprechende bauliche Maßnahmen regelt, müssen Kommunen im Rahmen der Bebauungsplanverfahren auf verschiedene Regelwerke und Rechtsprechungen zurückgreifen. Je nach Grad der Lärmimmissionen werden abgestuft städtebauliche und bauliche Festsetzungen getroffen. Die Auswahl von Maßnahmen und Festsetzungen folgt einer Kaskade, d.h. es werden nicht flächendeckend

für ein Baugebiet bauliche Lärmschutzfestsetzungen getroffen, sondern für spezielle Situationen (z.B. Eckgrundstück an einer sehr lauten Kreuzung) einzelfallbezogene Lösungen entwickelt. Im Bebauungsplan muss der „goldene Weg“ zwischen dem Gesundheitsschutz der Bewohner*innen und der Regelungstiefe/-breite im Sinne des „einfachen und kostengünstigen Bauens“ gefunden werden.

In der einzelfallbezogenen Abwägung erfolgt in jedem Bebauungsplan zudem ein angemessener Ausgleich zwischen Klimaschutz (z.B. Reduzierung des CO₂-Ausstoßes durch Innenentwicklung vor Außenentwicklung und eine gemischt genutzte Stadt der kurzen Wege mit höheren Lärmemissionen) einerseits und dem Gesundheitsschutz andererseits.

Das Referat für Klima- und Umweltschutz weist darauf hin, dass vom Umweltbundesamt (UBA) die Pegel 65 dB(A) (tags) / 55 dB(A) (nachts) als Schwellenwert für den Indikator „gesundheitschädlicher Lärm“ verwendet werden, bei deren Überschreitung eine Gesundheitsgefährdung bei Wohnnutzung nicht mehr ausgeschlossen werden kann. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung stellt klar, dass es sich bei den genannten Werten nicht um gesetzliche Grundlagen handelt. Die Werte können als Indikator dienen, sind aber keine verbindlichen Vorgaben der Gesetzgebung oder Rechtsprechung.

Die Schranken für die Planung ergeben sich beim Verkehrslärm bei Beurteilungspegeln, die als zweifelsfrei gesundheitsgefährdend und als Eigentumsverletzungen anzusehen sind. Es ist davon auszugehen, dass dies bei Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts der Fall ist.

Dies bedeutet, dass bei einer Überschreitung der letztgenannten Werte (70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) nur noch ein geringer Abwägungsspielraum besteht und nur noch über entsprechende zwingende bauliche Festsetzungen gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden können. Diese baulichen Festsetzungen müssen unter Berücksichtigung der privaten Belange der*des Grundstückseigentümer*in sorgfältig geprüft und mit gewichtigen Argumenten begründet werden. Aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung kann das Abstellen auf die o.g. Werte (70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) als „Auslösewerte“ für bauliche Maßnahmen einen deutlichen Beitrag dazu leisten, dass die „Regelungsflut“ des Bebauungsplans für Bereiche unterhalb des o.g. Werts reduziert wird und Wohnungsbau vereinfacht und kostengünstiger wird. Bauliche Maßnahmen sind z.B. die Festsetzung eines lärmoptimierten Grundrisses, Fensterkonstruktionen und Lüftungseinrichtungen.

Bei Beurteilungspegeln die unterhalb der o.g. Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts und sehr deutlich oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 liegen, empfehlen sich auch zukünftig Maßnahmen und Festsetzungen, um den städtebaulichen und baulichen Schallschutz zu verbessern. Ggf. sind diese auch zwingend für die rechtssichere Abwägung eines Bebauungsplans erforderlich. Bei deutlicher Überschreitung der Orientierungswerte können dies neben städtebaulichen Maßnahmen (z.B. Gebäudeabstände), aktiven Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) auch bauliche, passive Maßnahmen sein. Die bisherige Praxis in der Landeshauptstadt München, die bisher auf „Auslösewerte“ für bauliche Maßnahmen auf Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts abgestellt hat, wird also auch zukünftig im Sinne einer einzelfallbezogenen Abschichtung der verschiedenen Maßnahmen stadintern relevant bleiben. Die bisherige Praxis zu den Nachtwerten (60 dB(A)) würde sich demnach nicht ändern.

Zusammengefasst ist es also nicht beabsichtigt, flächendeckend Gesundheitsstandards aufzuweichen, sondern die bereits heute bestehende Praxis der einzelfallbezogenen, abgeschichteten Betrachtung des Lärmschutzes dahingehend zu verstetigen, dass in Zusammenarbeit vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Referat für Klima- und Umweltschutz ein Handlungsleitfaden als Handreichung für die jeweiligen Planungsbeteiligten erarbeitet wird. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gemeinsam mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz rechtskräftige Bebauungspläne mit deren Festsetzungen zum Lärmschutz, auch anderer deutscher Großstädte, zusammenstellen und hinsichtlich der baulichen Konsequenzen für den Wohnungsbau evaluieren. Darauf aufbauend soll der o.g. Leitfaden für die Bebauungsplanung mit Best Practice - Beispielen entwickelt werden. Die Ergebnisse werden im „Interfraktionellen Arbeitskreis Wohnen“, der vom Oberbürgermeister einberufen wird, vorgestellt.

Die Maßnahme Nr. 21 „Immissionsschutz/Lärm“ in dieser Sitzungsvorlage wird sowohl im Vortrag [A) Ziffer 2.6.2.3.1, S. 27] sowie in der Anlage 8 NEUFASSUNG wie folgt geändert:

Neue Formulierung (unter Berücksichtigung der Maßgabe Nr. 3 des Referats für Klima- und Umweltschutz) unter Kenntlichmachung der Änderungen (**fett**):

Bei Bebauungsplänen werden ~~sollen künftig nur~~ die Lärmschutzwerte zugrunde gelegt ~~werden~~, die für die Rechtssicherheit des Bebauungsplans und die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ~~zwingend~~ erforderlich sind. **Die Belange des Lärmschutzes sind unabhängig davon stets in den Abwägungsprozess einzu-beziehen und gegenüber den sonstigen privaten und öffentlichen Belangen rechtssicher abzuwägen. Durch eine Verschlankung der planungsrechtlichen Festsetzungen in Kombination mit einer einfachen Bauweise kann der Wohnungsbau kostengünstiger und CO2-einsparend umgesetzt werden.**

~~Durch diese reduzierten Standards kann Wohnungsbau kostengünstiger gebaut werden. Zudem erfolgt ein angemessener Ausgleich zwischen Klimaschutz (d.h. Reduzierung des CO2-Ausstosses durch eine gemischt genutzte Stadt der kurzen Wege mit höheren Lärmemissionen) einerseits und dem Gesundheitsschutz andererseits.~~

Siehe Antragspunkt Nr. 11 NEU

(unter Berücksichtigung der Maßgabe Nr. 3 des Referats für Klima- und Umweltschutz)

2.2 Zu Maßnahme Nr. 22: „Orientierungswerte für Grünflächen“

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung stellt klar, dass es in Bebauungsplänen grundsätzliches Ziel ist, die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Unversiegelte Flächen sind vor allem erforderlich, um Anpassungsmaßnahmen für den Klimawandel zu ermöglichen (z.B. Versickerungsflächen, Großbaumstandorte).

Seit Ende Juli 2024 liegt der Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen eines „Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung“ vor. Der Entwurf umfasst auch einen neuen Versiegelungsfaktor in der Baunutzungsverordnung. Mit dieser möglichen Novelle des Baugesetzbuches sollen laut Bundesministerium Städte und Gemeinden dazu befähigt werden, sich frühzeitig auf die Folgen des Klimawandels vorzubereiten. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass sich in den kommenden Jahren veränderte Rahmenbedingungen im Sinne der Klimaanpassung für die Aufstellung von Bebauungsplänen ergeben werden. Dies wird

dann einzelfallbezogen auf den spezifischen Ort in einem Bebauungsplan zu regeln und vom Stadtrat zu entscheiden sein.

Zur Reduzierung der Versiegelung tragen beispielsweise Quartiersgaragen bei. Bereits jetzt hat der Stadtrat beschlossen, durch Quartiersgaragen versiegelte Flächen insgesamt zu minimieren und so das Schwammstadtprinzip zu unterstützen (vgl.: Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.07.2020, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00436 „Quartiersgaragen für Neubauquartiere – Parken und Wohnen entkoppeln“). Auch spielen zunehmend bei der Planung neuer Stadtquartieren Multifunktionsflächen eine besondere Rolle (z.B. Sport- und Versickerungsflächen).

Die Maßnahme Nr. 22 „Orientierungswerte für Grünflächen“ wird in der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344 sowohl im Vortrag [A] Ziffer 2.6.2.3.2, S. 30] als auch in der Anlage 8 NEUFASSUNG wie folgt geändert:

<p>Neue Formulierung unter Kenntlichmachung der Änderungen (fett):</p> <p>Maßnahme Nr. 22: Orientierungswerte für Grünflächen Die vom Stadtrat beschlossenen Orientierungswerte für Grünflächen zum Aufenthalt und Erholung der Bewohner*innen werden weiterhin konsequent angewendet, jedoch werden. Die Spielräume für die Anerkennung und Umsetzung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen werden jedoch projekt- und einzelfallbezogen deutlich flexibler genutzt. Der in diesem Kontext im Kontext der Freiflächenorientierungswerte geltende Schwellenwert zur Unterbaubarkeit privater Freiflächen bleibt wird weiter angestrebt gültig, kann aber im begründeten Einzelfall auf einen unterbauten Flächenanteil der privaten erholungsrelevanten Freiflächen auf bis zu 60 % angehoben werden (statt bisher 40 %).</p> <p>Siehe Antragspunkt Nr. 12 NEU</p>

Mit dem angepassten Formulierungsvorschlag zu Maßnahme Nr. 22 NEU und Antragspunkt Nr. 12 NEU im Vortrag der Referentin besteht aus Sicht des Referats für Klima- und Umweltschutz Einverständnis (Anlage 15).

2.3 Zu Maßnahme Nr. 29: „Klimaschutz- und Klimaanpassungsprüfung“

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung stellt klar, dass für die Bebauungsplanung und den Klimafahrplan bereits ein Prozess für die Zusammenarbeit zwischen dem Referat für Klima- und Umweltschutz und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung erarbeitet wurde („Schnittstellenmatrix“). Dieser Prozess soll fachlich weiter vertieft werden, um Klimaschutz und Klimaanpassung im fachlichen Sinne der Klimaschutz- und Klimaanpassungsprüfung zwischen den beiden Referaten weiter zu optimieren. Hierzu wird u.a. auch auf den Beschluss 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“ hingewiesen. Zu den Klimaschutzbelangen enthält die oben genannte Beschlussvorlage den Auftrag an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung *„einen Leitfaden zur Integration von Klimaschutzaspekten in den Planungsprozess, aufbauend auf dem Klimafahrplan, zu erstellen und diesen mit den betroffenen Referaten abzustimmen. Gemeinsam mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz ist ein Berechnungswerkzeug zu entwickeln, mit dem die Auswirkungen einer Planung auf das Klima bzw. die Klimaneutralität nachgewiesen werden kann.“* (...)

Der Leitfaden und das Berechnungswerkzeug werden dem Stadtrat bekannt gegeben“. Der Klimaleitfaden wurde beauftragt und befindet sich aktuell in Erarbeitung, gemeinsam mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz. Mit oben genanntem Beschluss wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, „bei allen zukünftigen städtebaulichen Planungen und Bebauungsplanverfahren den sogenannten „Klimafahrplan“ anzuwenden. (...) Dementsprechend sind zukünftig bei allen städtebaulichen Planungen und Bebauungsplanverfahren (...) Stadtklima-Konzepte verpflichtend.“ Das Referat für Klima- und Umweltschutz weist darauf hin, dass der aktuell eingeführte Begriff „Klimaresilienzkonzept“ lautet.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde mit dem o.g. Beschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) ebenfalls beauftragt, „*bei allen zukünftigen städtebaulichen Planungen und Bebauungsplanverfahren den sogenannten „Klimafahrplan“ anzuwenden*“. (...) *Das Referat für Klima- und Umweltschutz wird gebeten, als zuständiges Fachreferat den Klimafahrplan insbesondere bezüglich der Klimaanpassung und Energie von Beginn an zu begleiten. Das Mobilitätsreferat wird gebeten, als zuständiges Fachreferat den Klimafahrplan bezüglich der mobilitätsbezogenen Inhalte zu begleiten. (...)*“ In dieser Beschlussvorlage wird klargestellt, dass[...] der Klimafahrplan als Prozess-Instrument zu verstehen [ist], der das reguläre Bebauungsplanverfahren flankiert und ergänzt [...] selbst [...] noch keine abschließenden fachlichen und inhaltlichen Aussagen [trifft], sondern [...] [sich] ausschließlich auf den Prozess des Bebauungsplanverfahrens [bezieht].

Gleichzeitig beauftragte der Beschluss der Vollversammlung vom 28.07.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03535, „Einführung einer Klimaprüfung bei Beschlussvorlagen“ das Referat für Klima- und Umweltschutz mit der Einführung einer Klimaprüfung, wobei eine Durchführung hier zunächst nur für die Klimaschutzprüfung vorgesehen war. Mit dieser Sitzungsvorlage wurde das Referat für Klima- und Umweltschutz auch beauftragt, die Klimaschutzprüfung nach einem Jahr zu evaluieren und dem Stadtrat über die Ergebnisse der Evaluierung zu berichten. Mit Beschluss der Vollversammlung vom 24.04.2024, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12248) wurde der Bericht des Referats für Klima- und Umweltschutz zur „Evaluierung und Weiterentwicklung der Klimaschutzprüfung“ vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. In dieser Sitzungsvorlage wird im Hinblick auf die Klimaschutzprüfung in der Bauleitplanung ausgeführt, dass die Abstimmung zwischen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie dem Referat für Klima- und Umweltschutz zu einer möglichen Integration der Klimaschutzprüfung in die z.T. gesetzlich normierten Prozesse der Bauleitplanung noch nicht abgeschlossen ist. Als Maßgabe für eine Klimaschutzprüfung in der Bauleitplanung wird formuliert, dass keine Zeitverzögerung der Bebauungsplanverfahren erfolgt und die rechtlichen Anforderungen an das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingehalten werden.

Für die Klimaanpassungsprüfung ist laut o.g. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03535 durch das Referat für Klima- und Umweltschutz „in enger Abstimmung mit dem PLAN ein Verfahren zu erarbeiten, wie Beschlussvorlagen der räumlichen Planung im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Klimaanpassung beurteilt und das Ergebnis dieser Beurteilung in den Beschlussvorlagen kenntlich gemacht werden kann“. Die Ausarbeitung der fachlichen Bewertungskriterien wird derzeit im Referat für Klima- und Umweltschutz zusammengestellt und in enger Zusammenarbeit mit PLAN-HAII/53 in den Prozess des Klimafahrplans inkl. Klimaresilienzkonzept integriert (vgl. Maßnahme 1-1 der Fortschreibung des Klimaanpassungskonzepts I, Beschluss der Vollversammlung vom 24.10.2022, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07027). Dabei werden die Forschungsergebnisse aus dem BMBF-geförderten Projekt „Grüne Stadt der Zukunft“, die mit Beschluss vom 12.06.2024, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12679 dem Stadtrat

vorgestellt wurden, integriert.

Die o.g. Maßgabe für eine Klimaschutzprüfung in der Bauleitplanung, dass keine Zeitverzögerung der Bebauungsplanverfahren erfolgen darf und die rechtlichen Anforderungen an das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einzuhalten sind, wird auch für die Klimaanpassungsprüfung relevant sein.

Wie geschildert liegt zudem seit 30. Juli 2024 der Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen eines „Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung“ vor. Diese Gesetzesnovelle betrifft auch Themen des Klimawandels, d.h. dass diese künftig stärker im Baurecht berücksichtigt werden müssen: „Das Bauen der Zukunft muss den Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung gerecht werden“ (siehe www.bmwsb.bund.de).

Die Maßnahme Nr. 29 „Klimaschutz- und Klimaanpassungsprüfung“ wird in dieser Sitzungsvorlage im Vortrag [A) Ziffer 2.6.3.3] sowie in der Anlage 8 NEUFASSUNG wie folgt geändert:

Neue Formulierung (unter Berücksichtigung der Maßgabe Nr. 8 des Referats für Klima- und Umweltschutz) unter Kenntlichmachung der Änderungen (**fett**):

In Bebauungsplanverfahren werden Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange **nach den gesetzlichen Vorgaben (u.a. Umweltprüfung) und integriert im Rahmen der Prozesse des im städtischen Klimafahrplans bearbeitet und geprüft werden. Klimaschutz- und Klimaanpassungsprüfungen erfolgen im Rahmen dieser Prozesse, wobei die fachlichen Inhalte für die Bewertung durch das zuständige Fachreferat Referat für Klima- und Umweltschutz in Abstimmung mit Referat für Stadtplanung und Bauordnung entwickelt werden.**

~~Die Bewertungsergebnisse werden in den Bebauungsplanunterlagen dargestellt und sind damit in der Abwägung zu berücksichtigen.~~

In den Bebauungsplanunterlagen werden die für die Abwägung maßgeblichen Bewertungsergebnisse dargestellt.

Eine weitere **formale städtische** Prüfung der Beschlussvorlagen zu Bebauungsplanverfahren ist daher nicht zusätzlich notwendig. ~~Das Referat für Klima- und Umweltschutz wird in den Bearbeitungsprozess laufend integriert.~~

Siehe Antragspunkt Nr. 15 NEU

(unter Berücksichtigung der Maßgabe Nr. 9 des Referats für Klima- und Umweltschutz)

3. Stellungnahme des Referats für Bildung und Sport (Anlage 14)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt im Folgenden zu den Ausführungen des Referats für Bildung und Sport Stellung:

- **Zu Maßnahme Nr. 1 und Antragspunkt Nr. 3: „Referatsübergreifende Priorität Wohnungsbau und Taskforce“**

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass über die sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN), die bei allen Bebauungsplänen angewendet wird, die Kosten und Lasten auslösen und zu einer deutlichen Bodenwertsteigerung für die planungsbegünstigten Eigentümer*innen führen, die Planungsbegünstigten die Anteile der Herstellungskosten und Flächenabtretungen für Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Kindertagesstätten und Grundschulen übernehmen. Über die SoBoN wird somit auch der bedarfsgerechte Schul- und Kitabau sichergestellt.

Die Erfüllung der Pflichtaufgabe der Landeshauptstadt München als Sachaufwands-trägerin für öffentliche Schulen und hinsichtlich des ausreichenden Betreuungsange-botes für Kitas zur Gewährleistung des unveränderten bedarfs- und zeitgerechten Schul- und Kitabaus bzw. der Schul- und Kitaversorgung wird im Referat für Stadtplanung und Bauordnung organisatorisch u.a. mit einem eigenen Planungsteam unterstützt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung betont, dass, wie in dieser Sitzungsvorlage unter A) Ziffer 2.1. bereits benannt, als Vorbild der referatsüber-greifenden „Taskforce Wohnungsbau“ die „Taskforce Schulbauoffensive“ dienen soll. In der Taskforce Wohnungsbau sollen selbstverständlich auch referatsübergreifende Voraussetzungen und Belange der Referate in Abstimmung gebracht werden. Das Referat für Bildung und Sport wird als ständiges Mitglied der neuen Taskforce Wohnungsbau gebeten, die Belange der „Taskforce Schulbauoffensive“ einzubringen. Dies gilt ebenso für die Inhalte der Gremien aller weiteren betroffenen Referate (z.B. des Referats für Klima- und Umweltschutz: „Taskforce Regionale Energieerzeugung“).

Die vom Referat für Bildung und Sport erbetene Ergänzung hat eher klarstellende Wirkung. Da die Maßnahme nicht alle weiteren betroffenen Referate und Gremien beinhaltet und eine vollständige Aufzählung aller Gremien zur Unübersichtlichkeit der Maßnahme führen würde, werden die Maßnahme Nr. 1 und der Antragspunkt Nr. 3 nicht geändert.

- **Zu Maßnahme Nr. 2: „Wahlrecht für Genossenschaften“**

Die Umsetzung der Maßnahme Nr. 2 wurde mit gesondertem Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2024, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13820, bereits in der Vorformulierung (ohne den Ergänzungswunsch des Referats für Bildung und Sport) beschlossen.

Die Forderung des Referats für Bildung und Sport, dass bei beiden Varianten (Erwerb und Erbbaurecht) für die Landeshauptstadt München das (Teil-)Eigentum an den im Wohnungsbau etwaigen integrierten Kindertageseinrichtungen zu sichern ist, kann jedoch berücksichtigt werden. Die Kitas werden in beiden Varianten gleichermaßen gesichert und es wird sich am Verfahren vor ausschließlicher Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht orientiert.

- **Zu Maßnahme Nr. 12: „Wettbewerbsdurchführung“ und „Beschleunigung des Regel-Bebauungsplanverfahrens“ [A] Ziffer 2.6.1 der o.g. Sitzungsvorlage]**

Die adäquate Berücksichtigung der Belange der Schul- und Kitaversorgung in der städtebaulichen Wettbewerbsdurchführung wird wie bisher auch über die Grundlagenermittlung und die Auslobungsunterlagen des Wettbewerbs (o.ä. Formaten wie Workshops) sichergestellt. Die Auslobung wird zu einzelnen Textbausteinen mit den Referaten abgestimmt, so auch zum Schul- und Kitabau mit dem Referat für Bildung und Sport [siehe diese Sitzungsvorlage unter A) Ziffer 2.6.1 Tabelle]. Der Abgleich der Wettbewerbsbeiträge mit der Auslobung erfolgt wie bisher auch durch das externe Wettbewerbsbetreuungsbüro und wird im Vorprüfbericht für das Preisgericht dokumentiert, sodass die adäquate Berücksichtigung der Schul- und Kitaversorgung gleichbleibend und damit auch künftig sichergestellt wird.

Mit der IT-Anwendung des Informationssystems für soziale Infrastrukturplanung (ISI) (siehe Beschluss der Vollversammlung vom 23.03.2022, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04796) werden die mit dem Referat für Bildung und Sport abgestimmten Geschäftsprozesse zur Sicherstellung der kommunalen Pflichtaufgabe: Planung einer bedarfs- und zeitgerechten Versorgung mit Kindertagesbetreuungs- und Grundschulplätzen parallel zum Wohnungsbau digital unterstützt (siehe Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 27.10.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00688 „Planungssicherheit bei Schul- und Kindertageseinrichtungen“). U. a. wird das Referat für Bildung und Sport zu jedem wesentlichen Verfahrensschritt der Bauleitplanung gemäß Baugesetzbuch durch eine Abfrage in ISI eingebunden, sodass zum einen das Referat für Bildung und Sport über den aktuellen Planungsstand (Anzahl der Wohneinheiten, Realisierungszeitraum, aus dem Wohnungsbau resultierende Bedarfe etc.) informiert wird und zum anderen damit aufgefordert ist, die bislang eingeplanten Bedarfe für Schul- und Kindertageseinrichtungen für eine optimale Versorgung der durch den Wohnungsbau ausgelösten Infrastrukturbedarfe zu prüfen, ggf. nach zu justieren sowie die Verortung der notwendigen Schul- und Kindertageseinrichtungen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu eruieren und festzulegen.

- **Zu Maßnahme Nr. 25: „Verschlankung von Festsetzungen“**

Es werden weiterhin alle Festsetzungen getroffen, die für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans und dessen Vollzug erforderlich sind.

- **Zu Maßnahme Nr. 27 und Antragspunkt Nr. 13: „Abwägungs- und Vorschlagsrecht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung“**

Das Missverständnis, referatsübergreifende Abstimmungen einzig auf Arbeitsebene „zu reduzieren“ kann das Referat für Stadtplanung ausräumen. Zum einen ergibt sich der Wunsch und das Erfordernis der Einschaltung fachlich tangierter Referate bei Sitzungsvorlagen bereits aus Nr. 5.6.3 AGAM. Zum anderen werden die Referate neben dem Austausch auf Arbeitsebene - auch über die o.g. IT-Anwendung des Informationssystems für soziale Infrastrukturplanung - zudem im Rahmen des Spartenverfahrens zweimal formal eingebunden (parallel zum § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB Verfahren).

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange, die für die Abwägung relevant sind, zu ermitteln und zu bewerten, insbesondere auch die „sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), d.h. auch die erforderliche Schul- und Kitaversorgung. Es obliegt dem Referat für Bildung und Sport die erforderliche Schul- und Kitaversorgung frühzeitig in die Bebauungsplanverfahren

einzubringen.

Wie bereits in dieser Sitzungsvorlage unter A) Ziffer 2.6.3.1 im 2. Absatz geschildert, wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung einen Fachkonflikt zwischen oder mit den Referaten mit Entscheidungsvorschlag im Billigungsbeschluss offenlegen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung stellt klar, dass es sich um einen wesentlichen Fachkonflikt handeln muss, der auch nicht auf Arbeitsebene oder im Rahmen der Taskforce Wohnungsbau aufgelöst werden konnte. Eine gesonderte Aufnahme in den Antrag der Referentin Nr. 13 und in die Maßnahme Nr. 27 wird daher als nicht erforderlich erachtet.

- **Maßnahme Nr. 28 und Antragspunkt Nr. 14: „Schnittstellen und Ressourcen der Fachreferate“**

Die Maßnahme Nr. 28 und der Antragspunkt Nr. 14 betreffen alle im Bebauungsplanverfahren befassten Fachdienststellen und Referate. Aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ermöglicht die bisherige Formulierung das vom Referat für Bildung und Sport angesprochene Vorgehen zur Klärung der Dissenspunkte hinsichtlich der Zusammenarbeit bei städtebaulichen Verträgen und stellt dieses nicht in Frage. Daher erfolgen diesbezüglich keine Änderungen.

4. Änderungen im Vortrag und Antrag der Referentin

Infolge der Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz soll die Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11433 die nachstehenden Änderungen gemäß dieses 2. Hinweis-/Ergänzungsblatts erfahren.

Die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses 2. Hinweis-/Ergänzungsblatts wirken sich auf die bisherige Anlage 8 aus, die mit der beigefügten „Anlage 8 NEUFASSUNG“ (Stand: 10.09.2024) ersetzt werden soll.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen unter Ziffer 2 dieses 2. Hinweis-/Ergänzungsblatts ändert sich der Antrag der Referentin wie aus nachstehender Ziffer II. ersichtlich.

Die Änderungen im **Antrag** der Referentin sind im **Fettdruck** dargestellt.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Ausführungen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zur Wohnungsbaupolitik: 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 NEUFASSUNG**). 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, **sowie** das Referat für Klima- und Umweltschutz ~~wird~~ gebeten, beim Immissionsschutz alle rechtlichen Möglichkeiten ~~zur Reduzierung der Standards~~ **zur Realisierung gemischt genutzter Quartiere und einfacher Bauweisen** zu nutzen und die gesetzlich maßgeblichen Orientierungs- und Grenzwerte für Lärm **voll erforderlichenfalls** 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 **konsequent** anzuwenden. ~~und~~ **Die Spielräume für die Anerkennung und Umsetzung** erforderlicher Kompensationsmaßnahmen **sind** projekt- und einzelfallbezogen deutlich flexibler zu nutzen. ~~Der in diesem Kontext~~ **im Kontext der Freiflächenorientierungswerte** geltende Schwellenwert zur Unterbaubarkeit privater Freiflächen soll grundsätzlich planerisch weiter ~~angestrebt~~ **gültig** 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 ein formales Instrument für eine~~ Klimaschutz- und Klimaanpassungsprüfung für Bauleitplanbeschlüsse nicht erforderlich ist, weil Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange im Rahmen ~~der Umweltprüfung und des Klimafahrplans integriert bearbeitet werden~~ **der gesetzlichen Vorgaben (u.a. Umweltprüfung) und im Rahmen der Prozesse des städtischen Klimafahrplans bearbeitet, geprüft und bewertet werden. Klimaschutz- und Klimaanpassungsprüfungen erfolgen im Rahmen dieser Prozesse, wobei die fachlichen Inhalte für die Bewertung durch das zuständige Fachreferat Referat für Klima- und Umweltschutz in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung entwickelt werden. In den Bebauungsplanunterlagen werden die für die Abwägung maßgeblichen Bewertungsergebnisse dargestellt.** Somit ist die Bauleitplanung von der **formalen städtischen** 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.

**Wohnungsbauoffensive:
Erleichterungen für den Wohnungsbau und Optimierung Bebauungsplanverfahren
Maßnahmen in der Bebauungsplanung, der Wohnungsbauförderung und in
Baugenehmigungsverfahren**

**Maßnahmenkatalog: Übersicht der 30 Maßnahmen
Stand 10.09.2024, Neue Formulierung gemäß 2. Hinweis / Ergänzung**

Nr.	Maßnahme	Siehe Antragspunkt
1	<p>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.</p>	Nr. 2 Nr. 3
2	<p>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.</p>	siehe Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2024, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13820
3	<p>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.</p>	Nr. 4 Nr. 5
4	<p>Anhebung der Erstvermietungsrenten im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau 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>	siehe Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2024, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13088
5	<p>Sozialer Infrastrukturkostenbeitrag 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.</p>	Nr. 6

6	<p>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.</p>	Nr. 7 Nr. 8
7	<p>Stellplatzablöse für Wohnnutzungen Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird in einer gesonderten Beschlussvorlage 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.</p>	BV in Vorbereitung
8	<p>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 (fünf) Wohneinheiten betroffen sind und das Vorhaben im Freistellungsverfahren durchgeführt wird.</p>	Nr. 9
9	<p>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 Wohnbau-geschossfläche (bezogen auf das vorhandene, bislang aber noch nicht realisierte Baurecht nach § 34 BauGB) festgelegt werden.</p>	Nr. 10
10	<p>Grundsatzbeschluss Zukünftig wird kein Grundsatzbeschluss mehr eingebracht.</p>	*
11	<p>Aufstellungsbeschluss mit Eckdaten Der Aufstellungsbeschluss wird in kurzer Form frühzeitig eingebracht.</p>	*
12	<p>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.</p>	*
13	<p>Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses im Stadtrat Eine Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses im Stadtrat ist zukünftig nicht mehr erforderlich, sondern erfolgt nur noch als Vortrag in der Bauleitplankommission.</p>	*

14	Billigungsbeschluss Der Billigungsbeschluss ist ein „Vorbehaltlicher Satzungsbeschluss“.	*
15	Ausfertigung Gemeinsam mit dem Kommunalreferat und dem Direktorium werden Maßnahmen ergriffen, die Ausfertigung des Bebauungsplans zu beschleunigen.	*
16	Beratungsgremium/Gestaltungsbeirat 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.	*
17	Digitale Begleitung „Bebauungsplanung 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.	Bereits in Umsetzung
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 zur vollständigen und integrativen digitalen Verfahrensführung von Bauleitplanverfahren.	**
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.	Bereits in Umsetzung
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.	*
21 NEU	Immissionsschutz/Lärm Bei Bebauungsplänen werden die Lärmschutzwerte zugrunde gelegt, die für die Rechtssicherheit des Bebauungsplans und die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind. Die Belange des Lärmschutzes sind unabhängig davon stets in den Abwägungsprozess einzubeziehen und gegenüber den sonstigen privaten und öffentlichen Belangen rechtssicher abzuwägen. Durch eine Verschlankung der planungsrechtlichen Festsetzungen in Kombination mit einer einfachen Bauweise kann der Wohnungsbau kostengünstiger und CO2-einsparend umgesetzt werden.	Nr. 11
22 NEU	Orientierungswerte für Grünflächen Die vom Stadtrat beschlossenen Orientierungswerte für Grünflächen zum Aufenthalt und Erholung der Bewohner*innen werden weiterhin konsequent angewendet. Die Spielräume für die Anerkennung und Umsetzung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen werden jedoch projekt- und einzelfallbezogen deutlich flexibler genutzt. Der im Kontext der Freiflächenorientierungswerte geltende Schwellenwert	Nr. 12

	zur Unterbaubarkeit privater Freiflächen bleibt weiter gültig, kann aber im begründeten Einzelfall auf einen unterbauten Flächenanteil der privaten erholungsrelevanten Freiflächen auf bis zu 60 % angehoben werden (statt bisher 40 %)	
23	Freiflächengestaltungssatzung Die anstehende Fortschreibung der Freiflächengestaltungssatzung soll dazu beitragen, dass Bebauungspläne mit Grünordnung schlanker werden.	BV in Vorbereitung
24	Reduzierung des Umfangs von Gutachten Der Umfang von Gutachten in Bebauungsplanverfahren wird zukünftig deutlich reduziert.	*
25	Verschlinkung von Festsetzungen Die fachlichen Details von Festsetzungen im Bebauungsplan werden deutlich reduziert.	*
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.	*
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 letztendlichen 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.	Nr. 13
28	Schnittstellen und Ressourcen der Fachreferate Für die Bauleitplanverfahren sind von den 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.	Nr. 14
29 NEU	Klimaschutz- und Klimaanpassungsprüfung In Bebauungsplanverfahren werden Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange nach den gesetzlichen Vorgaben (u.a. Umweltprüfung) und im Rahmen der Prozesse des städtischen Klimafahrplans bearbeitet und geprüft. Klimaschutz- und Klimaanpassungsprüfungen erfolgen im Rahmen dieser Prozesse, wobei die fachlichen Inhalte für die Bewertung durch das zuständige Fachreferat Referat für Klima- und Umweltschutz in Abstimmung mit Referat für Stadtplanung und Bauordnung entwickelt werden. In den Bebauungsplanunterlagen werden die für die Abwägung maßgeblichen Bewertungsergebnisse dargestellt. Eine weitere formale städtische Prüfung der Beschlussvorlagen zu Bebauungsplanverfahren ist daher nicht zusätzlich notwendig.	Nr. 15
30	Externe Möglichkeiten der 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 durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung direkt umgesetzt.

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

Änderungsantrag für den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 10.07.2024

TOP ö 1:

Wohnungsbauoffensive: Erleichterungen für den Wohnungsbau und Optimierung Bebauungsplanverfahren

Sitzungsvorlage 20-26 / V 11344

Der Antrag der Referentin wird wie folgt geändert:

Ziffer 1: wie im Antrag der Referentin

Ziffer 2 (NEU): Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt und alle beteiligten Referate werden gebeten, dem Wohnungsbau die höchste Priorität einzuräumen und all 30 Maßnahmen mit den Ausnahmen der Maßnahmen 1, 3, und 9 umzusetzen bzw. zu unterstützen (siehe Anlage 8).

- a) Die Maßnahme unter Nr. 2 wird ohne Befristung des Wahlrechts eingeführt.
- b) Die Maßnahme unter Nr. 16 wird mit der Maßgabe umgesetzt, dass auch nach einer Verkleinerung der Beratungsgremien alle Stadtratsfraktionen vertreten sind.
- c) Die Maßnahme unter Nr. 28 wird unter Maßgabe umgesetzt, dass hierfür keine neuen VZÄ geschaffen werden.

Alle Bauleitplanverfahren zur Umsetzung von Wohnungsbau sollen priorisiert werden.

Ziffer 3 (ergänzt): Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, eine referatsübergreifende Taskforce Wohnungsbau einzurichten und dem Oberbürgermeister hierzu regelmäßig zu berichten. Die Taskforce soll neben Beteiligung der Referate auch Vertreter der Münchner Immobilienwirtschaft sowie aller im Stadtrat vertretenen Fraktionen inkludieren.

Ziffer 4 (NEU): Die LHM gibt die SoBoN 2021 auf und kehrt bis auf weiteres zur SoBoN 2006 zurück.

Ziffern 5 bis 7: wie Ziffern 7 bis 9 im Antrag der Referentin

Ziffer 8 (NEU):

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 Investoren- bzw. Eigentümerseite 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 Wohnbaugeschoss-fläche (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. **Die LHM beendet fortan den Erlass von sektoralen Bebauungsplänen.**

Ziffern 9 bis 19: wie Ziffern 11 bis 21 im Antrag der Referentin

Datum:16.08.2024
Telefon: 0-233-83500
Telefax: 0-233-83533
Florian Kraus

**Referat für
Bildung und Sport**
Stadtschulrat

Stellungnahme des Referates für Bildung und Sport zur
Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344 „Wohnungsbauoffensive: Erleichterungen für den
Wohnungsbau und Optimierung Bebauungsplanverfahren“

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Das Referat für Bildung und Sport nimmt zu der o.g. Beschlussvorlage wie folgt Stellung:

Zu Kapitel 2.1; Maßnahme Nr. 1; Antragspunkt 3.: Referatsübergreifende Priorität Wohnungsbau und Taskforce

Damit die Landeshauptstadt München auch weiterhin ihrer Pflichtaufgabe als
Sachaufwandsträgerin für öffentliche Schulen und hinsichtlich der Sicherstellung eines
ausreichenden Betreuungsangebots in Kitas gerecht werden kann, **müssen die Planungen
im Wohnbau mit denen des Schul- und Kitabaus Hand in Hand gehen.**

Die als Maßnahme Nr. 1 vorgeschlagene referatsübergreifende Priorität für Wohnungsbau und
die entsprechende Priorisierung der Bauleitplanverfahren zur Schaffung von bezahlbarem
Wohnbau **kann daher seitens des Referates für Bildung und Sport ausdrücklich nur
insoweit mitgetragen werden, als hierbei unverändert der bedarfs- und zeitgerechte
Schul- und Kitabau bzw. die Schul- und Kitaversorgung gewährleistet ist.**

Beschleunigungen von Wohnbauplanungen oder Erhöhungen von Wohnbauraten sind dann
umsetzbar, wenn die Schul- und Kitaversorgung auch dann noch durch die vorhandene
Infrastruktur gesichert ist oder diese durch zusätzliche und ggf. ebenso beschleunigte
Baumaßnahmen, die dann jedoch auch zusätzlich zu finanzieren sind, gewährleistet werden
kann.

Das Referat für Bildung und Sport weist ausdrücklich darauf hin, dass bereits jetzt die
erforderliche Finanzierung für Schul- und Kitabaumaßnahmen für bis dato bekannte
Wohnbaumaßnahmen aufgrund der Haushaltslage sehr schwierig und teils noch ungeklärt ist.
Die Hauptursache hierfür ist die massive Baupreissteigerung der letzten Jahre.

Die **Maßnahme 1** soll wie folgt ergänzt werden (Ergänzungen sind fett gedruckt):

„...Für die Umsetzung wird eine referatsübergreifende Taskforce Wohnungsbau eingerichtet.
**Diese steht mit der Taskforce Schul- und Kitabauoffensive in einem regelmäßigen
Austausch, damit die für den Wohnungsbau erforderliche soziale und schulische
Infrastruktur geschaffen werden kann. ...“.**

Der **Antragspunkt 3.** soll wie folgt ergänzt werden (Ergänzungen sind fett gedruckt):

„...regelmäßig zu berichten. **Die Task Force Wohnungsbau soll sich regelmäßig mit der Taskforce Schul- und Kitabauoffensive austauschen, damit die für den Wohnungsbau erforderliche soziale und schulische Infrastruktur geschaffen werden kann.**“

Zu Kapitel 2.2 bzw. Maßnahme Nr.2: Wahlrecht für Genossenschaften

Aus Sicht des Referates für Bildung und Sport muss die Maßgabe für beide Varianten der städt. Wohnbauflächenvergaben sein, dass für die LHM das (Teil-)Eigentum an den im Wohnungsbau etwaigen integrierten Kindertageseinrichtungen gesichert ist. Dies ist erforderlich, da ansonsten der Betrieb der Kita ausschließlich durch den städtischen Träger erfolgen müsste und dies dem Subsidiaritätsprinzip widerspräche.

Die **Maßnahme 2** soll daher wie folgt ergänzt werden (Ergänzungen sind fett gedruckt):

„ ...gefasst wurden. **Für beide Varianten der städt. Wohnbauflächenvergaben ist für die LHM das (Teil-)Eigentum an den im Wohnungsbau etwaigen integrierten Kindertageseinrichtungen sicherzustellen.**“

Zu Kapitel 2.6.1; Maßnahmen Nr. 12: Beschleunigung des Regel-Bebauungsplanverfahrens

Das Referat für Bildung und Sport bittet zur Maßnahme 12 um nähere Informationen, wie die adäquate Berücksichtigung der Belange der Schul- und Kitaversorgung (z.B. Beplanbarkeit und Lage der Grundstücke) künftig sichergestellt werden soll.

Zu Kapitel 2.6.2.3.5; Maßnahme Nr. 25: Verschlinkung von Festsetzungen

Das Referat für Bildung und Sport weist darauf hin, dass durch die vorgeschlagene Verschlinkung der Festsetzungen im späteren Vollzug des Bebauungsplans die Umsetzung notwendiger Anforderungen (wie z. B. Sicherung dinglicher Rechte wie Geh- und Fahrrechte) in der Praxis erheblich erschwert wird.

Zu Kapitel 2.6.3.1; Maßnahme Nr. 27; Antragspunkt 13: Abwägungs- und Vorschlagsrecht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung

Durch die Vorlage sollen dem PLAN zusätzliche Befugnisse eingeräumt werden (Verhandlungsmandat, Letztentscheidungsrechte) sowie die Abstimmungen mit anderen Referaten auf die Arbeitsebene „reduziert“ werden (insbes. Entfall des Beschlussmitzeichnungsverfahrens). Rein im Hinblick auf mögliche Erleichterungen für den Wohnbau und auf erhoffte Verfahrensbeschleunigungen mag dies subjektiv begründbar sein. Die Grenze der alleinigen Zuständigkeit des Referates für Stadtplanung und Bauordnung muss jedoch dort liegen, wo andere Zuständigkeiten und damit Verantwortungsbereiche nachhaltig betroffenen sind. Dies ist aus Sicht des Referates für Bildung und Sport insbesondere dann der Fall, wenn begründete Belange der Fachreferate geäußert werden. Das Referat für Bildung und Sport sieht hier die Gefahr, dass die Belange des Referates zukünftig keine bzw. keine angemessene Berücksichtigung mehr finden. Ein eigenmächtiges „Überstimmen“ durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bei einer nicht gesicherten Schul- oder Kitaversorgung wäre ein **massiver Eingriff in die Fachlichkeit und Verantwortung des Referates für Bildung und Sport** und hätte unter Umständen in der Folge erhebliche negative Auswirkungen für die Landeshauptstadt München und ihre Bürger*innen. Ggf. vorhandene fachliche Konflikte, wie beispielsweise eine fehlende Schulversorgung, müssen dem Stadtrat daher bei Entscheidungen zwingend bekannt und bewusst sein.

Die **Maßnahme 27** soll daher, wie inhaltlich im Textvortrag ausgeführt, ergänzt werden (Ergänzungen sind fett gedruckt):

„...Letztentscheidungsrecht in Bauleitplanverfahren. **Fachkonflikte zwischen oder mit den Referaten sind dem Stadtrat mit dem Entscheidungsvorschlag im Billigungsbeschluss offenzulegen.**“

Der **Antragspunkt 13.** soll entsprechend ergänzt werden (Ergänzungen sind fett gedruckt):

„...für die Bauleitplanbeschlüsse. **Fachkonflikte zwischen oder mit den Referaten sind dem**

Stadtrat mit dem Entscheidungsvorschlag im Billigungsbeschluss offenzulegen.“

2.6.3.2 bzw. Maßnahme Nr. 28: Schnittstellen und Ressourcen der Fachreferate

Im Rahmen der sog. **AG Zusammenarbeit KR-RBS-PLAN** wurde zwischen dem PLAN, dem KR und dem RBS ein abgestimmtes Vorgehen vereinbart, dass bestehende Dissenspunkte, die insbesondere im Hinblick auf die Zuständigkeit für juristische Tätigkeiten bestehen, zwischen den Stadtdirektoren des Kommunalreferates und des Referates für Bildung und Sport geklärt werden. Durch den Antragspunkt Nr. 14 würde hiervon nun abgewichen werden.

Die **Maßnahme Nr. 28** soll daher wie folgt verändert werden (Änderungen sind fett gedruckt):
„...zu benennen. **Die Verhandlung der städtebaulichen Verträge wird durch alle fachlich beteiligten Referate im Rahmen ihrer Zuständigkeiten unterstützt.**“

Der **Antragspunkt Nr. 14** soll wie folgt verändert werden:

„...zu benennen. **Die Verhandlung der städtebaulichen Verträge wird durch alle fachlich beteiligten Referate im Rahmen ihrer Zuständigkeiten unterstützt.**“

Das Referat für Bildung und Sport zeichnet die Beschlussvorlage mit, sofern die o.g. Ergänzungen und Änderungen eingearbeitet werden.

Mit freundlichen Grüßen
in Vertretung

Peter Scheifele
Stadtdirektor

Datum: 26.08.2024
Telefon: 0 233-
Telefax: 0 233-

@muelchen.de

**Referat für Klima- und
Umweltschutz**
Umweltvorsorge in der
räumlichen Planung
RKU-I-2

**Wohnungsbauoffensive:
Erleichterungen für den Wohnungsbau und Optimierung Bebauungsplanverfahren
2. Hinweis / Ergänzung vom 19.08.2024**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344

Bitte um Mitzeichnung

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HAII-13

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 19.08.2024 haben Sie das Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU) um Mitzeichnung der Ergänzung vom 19.08.2024 zur Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344 gebeten.

Mit Schreiben vom 17.06.2024 hatte das RKU eine Stellungnahme zur ursprünglich für den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 10.07.2024 vorgesehenen Fassung dieser Sitzungsvorlage abgegeben. Einerseits ist in der nun vorgelegten angepassten Fassung eine Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) zu den durch das RKU mit Schreiben vom 17.06.2024 vorgebrachten Anmerkungen enthalten, andererseits hat am 30.07.2024 ein gemeinsamer Abstimmungstermin stattgefunden, bei dem über einzelne aus Sicht des RKU besonders kritische Aspekte der Sitzungsvorlage gesprochen wurde. Auf Grundlage dieses Abstimmungstermins haben Sie dem RKU nun ein Ergänzungsschreiben mit weitergehenden inhaltlichen Erläuterungen sowie mit Vorschlägen zur Anpassung von drei Maßnahmen aus dem Maßnahmenkatalog zur Wohnungsbauoffensive sowie den zugehörigen drei Antragspunkten im Antrag der Referentin zukommen lassen und um Mitzeichnung gebeten.

Wir bedanken uns für den durchgeführten Abstimmungstermin und die im Ergänzungsblatt enthaltenen Vorschläge zur Anpassung der Sitzungsvorlage, durch die wir die von unserer Seite vorgebrachten Anmerkungen zumindest teilweise berücksichtigt sehen. Insbesondere bedanken wir uns für die Klarstellung, dass es aus Sicht des PLAN bei der im Zuge der SV angestrebten „[...] *Priorisierung nicht um eine Höhergewichtung des Wohnungsbaus über andere Belange wie etwa Umweltstandards oder alternative Mobilitätsangebote geht* [sondern vielmehr gemeint ist], dass *innerhalb der Referate die fachliche Zuarbeit für die Bauleitplanverfahren mit Wohnungsbau priorisiert werden soll.*“ Einer derartigen Priorisierung der (Personal-)Kapazitäten kann aus Sicht des RKU grundsätzlich zugestimmt werden, wobei ergänzend auf unsere diesbezüglichen Anmerkungen zu Maßnahme Nr. 28 Schnittstellen und Ressourcen hinzuweisen ist (siehe unten unter II. Weitergehende Anmerkungen).

Dennoch besteht aus unserer Sicht noch weitergehender Änderungsbedarf an den vorgeschlagenen Formulierungen, sodass wir das Ergänzungsblatt nur unter Maßgabe nachstehender Anpassungen (~~Streichungen~~ bzw. **Ergänzungen**) mitzeichnen können (siehe I.). Alle Maßgaben sind gekennzeichnet mit **[Maßgabe Nr. x]**. Alle weiteren gekennzeichneten Anpassungen tragen aus unserer Sicht zur Verdeutlichung der Hintergründe bei und bitten wir daher in die finale Fassung zu übernehmen.

Ergänzend möchten wir zudem noch auf weitere Punkte aus unserer Stellungnahme vom 17.06.2024 hinweisen, die wir auch unter Berücksichtigung der diesbezüglichen Stellungnahme im SV-Entwurf weiterhin aufrecht erhalten (siehe II.)

I. Maßgaben für die Mitzeichnung

Zu den Ausführungen unter 2.1 Zu Maßnahme Nr. 21 „Immissionsschutz/Lärm“

Wir bitten um Anpassung / Ergänzung im bisherigen Text wie folgt:

„[...]“

Im Bebauungsplan muss der „goldene Weg“ zwischen dem Gesundheitsschutz der Bevölkerung und der Regelungstiefe/-breite im Sinne des „einfachen und kostengünstigen Bauens“ gefunden werden.

Vom Umweltbundesamt (UBA) werden die Pegel 65 dB(A) (tags) / 55 dB(A) (nachts) als Schwellenwert für den Indikator „gesundheitsschädlicher Lärm“ verwendet, bei deren Überschreitung eine Gesundheitsgefährdung bei Wohnnutzung nicht mehr ausgeschlossen werden kann.

*Die Schranken für die Planung ergeben sich beim Verkehrslärm bei Beurteilungspegeln, die als **zweifelsfrei [Maßgabe Nr. 1]** gesundheitsgefährdend und als Eigentumsverletzungen anzusehen sind. Es ist davon auszugehen, dass dies bei Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts der Fall ist.*

*Dies bedeutet, dass bei einer Überschreitung **dieser der letztgenannten Werte (70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts)** nur noch ein geringer Abwägungsspielraum besteht und nur noch über entsprechende zwingende bauliche Festsetzungen gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden können. Diese baulichen Festsetzungen müssen unter Berücksichtigung der privaten Belange der*des Grundstückseigentümer*in sorgfältig geprüft und mit gewichtigen Argumenten begründet werden. Aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung kann das Abstellen auf die o. g. Werte **(70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts)** als „Auslösewerte“ für bauliche Maßnahmen einen deutlichen Beitrag dazu leisten, dass die „Regelungsflut“ des Bebauungsplans für Bereiche unterhalb des o. g. Werts reduziert wird und Wohnungsbau vereinfacht und kostengünstiger wird. Bauliche Maßnahmen sind z. B. die Festsetzung eines lärmoptimierten Grundrisses, Fensterkonstruktionen und Lüftungseinrichtungen.*

Bei Beurteilungspegeln die unterhalb der o. g. Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts und sehr deutlich oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 liegen, empfehlen sich auch zukünftig Maßnahmen und Festsetzungen, um den städtebaulichen und baulichen Schallschutz zu verbessern. Ggf. sind diese auch zwingend für die rechtssichere Abwägung eines

Bebauungsplans erforderlich. Bei deutlicher Überschreitung der Orientierungswerte können dies neben städtebaulichen Maßnahmen (z. B. Gebäudeabstände), aktiven Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwand) auch bauliche, passive Maßnahmen sein. Die bisherige Praxis in der Landeshauptstadt München, die bisher auf „Auslösewerte“ für bauliche Maßnahmen auf Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts abgestellt hat, wird also auch zukünftig im Sinne einer einzelfallbezogenen Abschichtung der verschiedenen Maßnahmen stadintern relevant bleiben. Die bisherige Praxis zu den Nachtwerten (60 dB(A)) **würde sich demnach nicht ändern** ~~ändert sich damit nicht~~.

Zusammengefasst ist es also nicht beabsichtigt, flächendeckend Gesundheitsstandards aufzuweichen, sondern **die bereits heute bestehende Praxis der einzelfallbezogenen, abgeschichteten Betrachtung des Lärmschutzes dahingehend zu verstetigen, dass in Zusammenarbeit von PLAN und RKU ein Handlungsleitfaden als Handreichung für die jeweiligen Planungsbeteiligten erarbeitet wird**. ~~den städtischen Rahmen so zu öffnen, dass eine einzelfallbezogene, abgeschichtete Betrachtung des Lärmschutzes ermöglicht wird.~~
[Maßgabe Nr. 3]

[...]

Neue Formulierung unter Kenntlichmachung der Änderungen (**fett**):

Bei Bebauungsplänen **werden** ~~sollen künftig nur~~ die Lärmschutzwerte zugrunde gelegt werden, die für die Rechtssicherheit des Bebauungsplans und die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind.

Die Belange des Lärmschutzes sind unabhängig davon stets in den Abwägungsprozess einzubeziehen und gegenüber den sonstigen privaten und öffentlichen Belangen rechtssicher abzuwägen.

Dadurch ~~Durch eine Verschlinkung der planungsrechtlichen Festsetzungen in Kombination mit einer und durch einfachen Bauweise wird kann~~ der Wohnungsbau kostengünstiger **umgesetzt werden**. ~~Zudem erfolgt ein angemessener Ausgleich zwischen Klimaschutz (d. h. Reduzierung des CO₂-Ausstosses durch eine gemischt genutzte Stadt der kurzen Wege mit höheren Lärmemissionen) einerseits und dem Gesundheitsschutz andererseits.~~

[Maßgabe Nr. 3]

Siehe Antragspunkt Nr. 11 NEU

Zu II. Antrag der Referentin Nr. 11.

Wir bitten um Anpassung / Ergänzung im bisherigen Text wie folgt:

„Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt sowie das Referat für Klima- und Umweltschutz gebeten, beim Immissionsschutz alle rechtlichen Möglichkeiten zur Realisierung gemischt genutzter Quartiere und einfacher Bauweisen zu nutzen und die gesetzlich maßgeblichen Orientierungs- und Grenzwerte für Lärm **erforderlichenfalls [Maßgabe Nr. 4]** auszuschöpfen. Es sind gemeinsam Maßnahmen zu entwickeln, wie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.“

Begründung zu den Maßgaben Nrn. 1 - 4

Maßgabe Nr. 1: Auch bei Beurteilungspegeln von weniger als 70/60 dB(A) tags/nachts ist bereits eine Gesundheitsgefährdung zu befürchten. So nennt das Umweltbundesamt Pegel von 65/55 dB(A) tags/nachts als Schwellenwert für den Indikator „gesundheitsschädlicher Lärm“, bei deren Überschreitung eine Gesundheitsgefährdung bei Wohnnutzung nicht mehr ausgeschlossen werden kann. Bei Pegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts oder mehr besteht hingegen unweigerlich die Gefahr einer Gesundheitsgefährdung, sofern keine geeigneten Gegenmaßnahmen ergriffen werden.

Maßgabe Nr. 2: Die einzelfallbezogene, abgeschichtete Betrachtung des Lärmschutzes wird bereits heute in der Praxis umgesetzt. Aus Sicht des RKU ist es jedoch zielführend, einen Handlungsleitfaden für häufig auftretende Fallkonstellationen bzw. Konfliktsituationen zu erarbeiten, um entbehrliche Abstimmungsschleifen zu vermeiden und so zu einer Planungsbeschleunigung beizutragen.

Maßgabe 3: Es entspricht bereits gängiger Praxis, bei Bebauungsplänen die Lärmschutzwerte zugrunde zu legen, die für die Rechtssicherheit des Bebauungsplans und die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind. Unabhängig davon sind die Belange des Lärmschutzes entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB stets abwägungsbeachtlich. Der Zusammenhang mit der „gemischt genutzten Stadt der kurzen Wege“ erschließt sich aus Sicht des RKU nicht, da sich der städtische Abwägungsspielraum auf Schutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärmeinwirkungen beschränkt. Im Falle von Gewerbelärmeinwirkungen – und dies ist die entscheidende Restriktion im Hinblick auf eine Nutzungsmischung – ist die TA Lärm einschlägig; deren Maßgaben nicht der Abwägung zugänglich sind.

Maßgabe 4: Eine Ausschöpfung der maßgebenden Orientierungs- und Grenzwerte ist nur angezeigt, wenn die örtlichen Gegebenheiten dies erfordern.

Zu den Ausführungen unter 2.3 Zu Maßnahme Nr. 29 „Klimaschutz- und Klimaanpassungsprüfung“

Wir bitten um Anpassung / Ergänzung im bisherigen Text wie folgt:

„Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung stellt klar, dass für die Bebauungsplanung und den Klimafahrplan bereits ein Prozess für die Zusammenarbeit zwischen dem Referat für Klima- und Umweltschutz und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung erarbeitet wurde („Schnittstellenmatrix“). Dieser Prozess soll fachlich weiter vertieft werden, um Klimaschutz und Klimaanpassung im fachlichen Sinne der Klimaschutz- und Klimaanpassungsprüfung zwischen den beiden Referaten weiter zu optimieren. Hierzu wird u. a. auch auf den Beschluss 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“ hingewiesen.

Zu den Klimaschutzbelangen enthält die oben genannte Beschlussvorlage den Auftrag an ~~Demnach~~ ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, „einen Leitfaden zur Integration von Klimaschutzaspekten in den Planungsprozess, aufbauend auf dem Klimafahrplan, zu erstellen und diesen mit den betroffenen Referaten abzustimmen. Gemeinsam mit

dem Referat für Klima- und Umweltschutz ist ein Berechnungswerkzeug zu entwickeln, mit dem die Auswirkungen einer Planung auf das Klima bzw. die Klimaneutralität nachgewiesen werden kann. (...) Der Leitfaden und das Berechnungswerkzeug werden dem Stadtrat bekannt gegeben“. Der Klimaleitfaden wurde beauftragt und befindet sich aktuell in Erarbeitung, gemeinsam mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz.

Zu den Klimaanpassungsbelangen wird das PLAN mit oben genanntem Beschluss beauftragt, für alle Bebauungsplanverfahren ein Klimaresilienzkonzept (aktuell eingeführter Begriff; in der BV noch als „Stadtklima-Konzept“ bezeichnet) zu erstellen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde mit dem o. g. Beschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) ebenfalls beauftragt, „bei allen zukünftigen städtebaulichen Planungen und Bebauungsplanverfahren den sogenannten „Klimafahrplan“ anzuwenden“. (...) Das Referat für Klima- und Umweltschutz wird gebeten, als zuständiges Fachreferat den Klimafahrplan insbesondere bezüglich der Klimaanpassung und Energie von Beginn an zu begleiten. Das Mobilitätsreferat wird gebeten, als zuständiges Fachreferat den Klimafahrplan bezüglich der mobilitätsbezogenen Inhalte zu begleiten. (...)“

In dieser Beschlussvorlage wird klargestellt, dass „[...] der Klimafahrplan als Prozess-Instrument zu verstehen [ist], der das reguläre Bebauungsplanverfahren flankiert und ergänzt [...], selbst [...] noch keine abschließenden fachlichen und inhaltlichen Aussagen [trifft], sondern [...] [sich] ausschließlich auf den Prozess des Bebauungsplanverfahrens [bezieht].“ [Maßgabe Nr. 5]

Gleichzeitig beauftragte der Beschluss der Vollversammlung vom 28.07.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03535 „Einführung einer Klimaprüfung bei Beschlussvorlagen“ das Referat für Klima- und Umweltschutz mit der Einführung einer Klimaprüfung, wobei eine Durchführung hier zunächst nur für die Klimaschutzprüfung vorgesehen war. Mit dieser Sitzungsvorlage wurde das RKU auch beauftragt, die Klimaschutzprüfung nach einem Jahr zu evaluieren und dem Stadtrat über die Ergebnisse der Evaluierung zu berichten. Mit Beschluss der Vollversammlung vom 24.04.2024 wurde der Bericht des RKU zur „Evaluierung und Weiterentwicklung der Klimaschutzprüfung“ (SV Nr. 20-026 / V 12248) vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. In dieser Sitzungsvorlage wird im Hinblick auf die Klimaschutzprüfung in der Bauleitplanung ausgeführt, dass die Abstimmung zwischen PLAN und RKU zu einer möglichen Integration der Klimaschutzprüfung in die z. T. gesetzlich normierten Prozesse der Bauleitplanung noch nicht abgeschlossen ist. Als Maßgabe für eine Klimaschutzprüfung in der Bauleitplanung wird formuliert, dass keine Zeitverzögerung der Bebauungsplanverfahren erfolgt und die rechtlichen Anforderungen an das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingehalten werden. [Maßgabe Nr. 6]

Für die Klimaanpassungsprüfung ist laut o. a. SV Nr. Nr. 20-26 / V 03535 durch das RKU „in enger Abstimmung mit dem PLAN ein Verfahren zu erarbeiten, wie Beschlussvorlagen der räumlichen Planung im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Klimaanpassung beurteilt und das Ergebnis dieser Beurteilung in den Beschlussvorlagen kenntlich gemacht werden kann“. Die Ausarbeitung der fachlichen Bewertungskriterien wird derzeit im RKU zusammengestellt und in enger Zusammenarbeit mit PLAN-HAII/53 in den Prozess des Klimafahrplans inkl. Klimaresilienzkonzept integriert (vgl. Maßnahme 1-1 der Fortschreibung des Klimaanpassungskonzepts I, Beschluss der VV vom 24.10.2022,

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07027). Dabei werden die Forschungsergebnisse aus dem BMBF-geförderten Projekt „Grüne Stadt der Zukunft“, die mit Beschluss vom 12.06.2024, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12679 dem Stadtrat vorgestellt wurden, integriert. [Maßgabe Nr. 7]

Wie geschildert liegt zudem seit 30. Juli 2024 der Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen eines „Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung“ vor. Diese Gesetzesnovelle betrifft auch Themen des Klimawandels, d. h., dass diese künftig stärker im Baurecht berücksichtigt werden müssen: „Das Bauen der Zukunft muss den Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung gerecht werden“ (siehe www.bmwsb.bund.de).

Die Maßnahme Nr. 29 „Klimaschutz- und Klimaanpassungsprüfung“ in der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344 wird im Vortrag [A] Ziffer 2.6.3.3] sowie in der Anlage 8 NEUFASSUNG wie folgt geändert:

Neue Formulierung unter Kenntlichmachung der Änderungen (fett):

*In Bebauungsplanverfahren werden Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange nach den gesetzlichen Vorgaben (u. a. Umweltprüfung) und integriert im **Rahmen der Prozesse des städtischen Klimafahrplans** bearbeitet und geprüft. **Klimaschutz- und Klimaanpassungsprüfungen erfolgen im Rahmen dieser Prozesse, wobei die fachlichen Inhalte für die Bewertung durch das zuständige Fachreferat RKU in Abstimmung mit PLAN entwickelt werden. Die Bewertungsergebnisse werden in den Bebauungsplanunterlagen dargestellt und sind damit in der Abwägung zu berücksichtigen.***

Eine weitere formale städtische Prüfung der Beschlussvorlagen zu Bebauungsplanverfahren ist daher nicht zusätzlich notwendig. Das Referat für Klima- und Umweltschutz wird in den Bearbeitungsprozess laufend integriert.

[Maßgabe Nr. 8]

Siehe Antragspunkt Nr. 15 NEU

„

Zu II. Antrag der Referentin Nr. 15.

Wir bitten um Anpassung / Ergänzung im bisherigen Text wie folgt:

„Der Stadtrat stimmt zu, dass die ein formales Instrument für eine Klimaschutz- und Klimaanpassungsprüfung für Bauleitplanbeschlüsse nicht erforderlich ist, weil Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (u. a. Umweltprüfung) und integriert im Rahmen der Prozesse des städtischen Klimafahrplans bearbeitet, und geprüft und bewertet werden. Klimaschutz- und Klimaanpassungsprüfungen erfolgen im Rahmen dieser Prozesse, wobei die fachlichen Inhalte für die Bewertung durch das zuständige Fachreferat RKU in Abstimmung mit PLAN entwickelt werden. Die Bewertungsergebnisse werden in den Bebauungsplanunterlagen dargestellt und sind damit in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Somit ist die Bauleitplanung von der formalen städtischen Klimaschutz- und Klimaanpassungsprüfungspflicht ausgenommen.“ **[Maßgabe Nr. 9]**

Begründung zu den Maßgaben Nrn. 5 - 9

Maßgaben Nrn. 5 - 7: Die angeführten Ergänzungen zu weiteren Sitzungsvorlagen neben der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873 ist aus Sicht des RKU wichtig, um die aktuelle Beschlusslage zum Themenkomplex Klimafahrplan und Klimaprüfungen umfassend darzustellen.

Maßgaben Nr. 8 + 9: Die Anpassungen zu Maßnahme Nr. 29 und Beschlusspunkt Nr. 15 spiegeln aus Sicht des RKU die Ergebnisse des Abstimmungstermins am 30.07.2024 wieder. Zugleich entsprechen sie auch den Ausführungen des PLAN im Ergänzungsblatt vom 19.08.2024 unter I., wonach die „[...] *fachlichen Inhalte für diesen Rahmen und Prozess* [Anmerkung: des Klimafahrplans] *wie bisher auch von den betroffenen Fachreferaten erarbeitet* [werden].“

Die Ergänzung zur Abwägung stellt aus Sicht des RKU klar, dass die Bewertungsergebnisse wie die übrigen Umweltbelange der Abwägung unterliegen.

II. Weitergehende Anmerkungen

In der vorliegenden Fassung der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344 nehmen Sie zu einzelnen Aspekten unserer Stellungnahme vom 17.06.2024 Stellung. Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen bestehen aus unserer Sicht noch nachstehende Anmerkungen zu einzelnen Punkten des Maßnahmenkatalogs:

Maßnahme Nr. 1: Einrichtung einer referatsweiten Taskforce Wohnungsbau

Das RKU bringt sich gerne in einer Taskforce Wohnungsbau ein und steht auch weiterhin für Abstimmungen im Rahmen der bereits eingeführten Schnittstellenformate zur Verfügung.

Maßnahme Nr. 22: Orientierungswert für Grünflächen

Mit dem angepassten Formulierungsvorschlag zu Maßnahme Nr. 22 NEU und Antragspunkt Nr. 12 NEU im Vortrag der Referentin besteht aus Sicht des RKU Einverständnis.

Maßnahme Nr. 23: Freiflächengestaltungssatzung

Wir bedanken uns für die Klarstellung, dass das RKU in die Fortschreibung der Freiflächengestaltungssatzung eingebunden wird.

Maßnahme Nr. 20: Formale Standardisierung von Stadtratsbeschlüssen und

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

In der Stellungnahme zu unseren Anmerkungen zu Maßnahme Nr. 20 wird ausgeführt, dass die Stellungnahmen der Verwaltung nicht in der dem Stadtrat vorzulegenden Abwägungstabelle aufgeführt werden sollen, da es sich hierbei um (verwaltungs-)interne Abstimmungsvorgänge handele.

Weiter wird jedoch in der Sitzungsvorlage bei den Erläuterungen zu Maßnahme Nr. 27 ausgeführt, dass bei „[...] *widersprüchlichen oder konflikträchtigen Stellungnahmen* [...] *das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Mandat des Stadtrats erhalten* [muss], *eine entsprechende Entscheidungsvorlage für den Stadtrat schnellstmöglich herbeizuführen*. [...] *Bei einem Fachkonflikt zwischen oder mit den Referaten wird das Referat für Stadtplanung und*

Bauordnung diesen mit Entscheidungsvorschlag im Billigungsbeschluss offenlegen.“

Demzufolge ist es offenbar doch zumindest in Ausnahmefällen vorgesehen, eine verwaltungsinterne Stellungnahme im Rahmen des Abwägungsvorschlags dem Stadtrat vorzulegen.

Unter „*Letztentscheidungsrecht in Bauleitplanverfahren im Verhältnis zu anderen städtischen Referaten*“ kann daher aus Sicht des RKU nur das Recht des PLAN zur Entscheidung verstanden werden, ab welchem Zeitpunkt ein *Fachkonflikt* dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen ist, um z. B. eine mögliche Verfahrensverzögerung zu vermeiden. Eine verwaltungsinterne Vorwegnahme der Abwägung (im Sinne einer Gewichtung unterschiedlicher Belange gegen- und untereinander) würde hingegen der diesbezüglichen Entscheidungshoheit des Stadtrats widersprechen. Aus Sicht des RKU halten wir die gewählte Formulierung eines „*Letztentscheidungsrechtes*“ für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung daher weiterhin für irreführend bzw. zumindest missverständlich und regen an, auf diese zu verzichten.

Maßnahme Nr. 28: Schnittstellen und Ressourcen

In der Antwort des PLAN auf den Änderungsantrag Nr. 20-26 / A 04977 der FDP BAYERN-PARTEI Stadtratsfraktion vom 10.07.2024 unter Ziffer I. 1.c) des Ergänzungsblattes wird ausgeführt, dass ggf. „[...] *zukünftig dann auch die Anmeldung von entsprechenden Personalbedarfen durch die Fachreferate in Betracht [kommt], um die Umsetzung des Wohnungsbaus weiter voranzutreiben.*“

Dies wird von Seiten des RKU unterstützt, da ausgehend von den hier knapp gehaltenen Ausführungen in der Sitzungsvorlage ein möglicher Bedarf an zusätzlichen fachlichen und juristischen Ressourcen bisher nicht eingeschätzt werden kann. Eine Zuschaltung ggf. erforderlicher zusätzlicher Personalstellen müsste daher durch den Stadtrat in Aussicht gestellt werden.

Zu den übrigen Maßnahmen (insbesondere Nr. 12 Wettbewerbsdurchführung und Nr. 24 Reduzierung des Umfangs von Gutachten) verweisen wir weiterhin auf unsere Ausführungen in unserer Stellungnahme vom 17.06.2024 und stehen für eine vertiefende Abstimmung hierzu gerne zur Verfügung.

Sollten unsere Anmerkungen nicht in die Sitzungsvorlage übernommen werden können, bitten wir darum, unsere Stellungnahme der Sitzungsvorlage als Anlage beizulegen.

Boris Schwartz
Stellvertreter der Referentin