

**Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren;
zusätzlicher Personalbedarf im Kommunalreferat**

Beschlussvollzugskontrolle

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02318

Kurzübersicht zur Bekanntgabe im Kommunalausschuss am 04.02.2021
Öffentliche Sitzung

Anlass	Für die Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren (B-Planverfahren) zur Realisierung der Ziele der Wohnungsbauoffensive hat der Stadtrat am 20.07.2016 der dauerhaften Einrichtung zusätzlicher 19 Stellen (19,0 VZÄ) sowie der Entfristung von 25 bereits genehmigten Stellen (24,0 VZÄ) im Kommunalreferat (KR) zugestimmt. Die Sitzungsvorlage wurde in die Beschlussvollzugskontrolle aufgenommen.
Inhalt	Nach Ablauf von drei Jahren ab dem Zeitpunkt der Stellenbesetzung ist dem Stadtrat über die mit den zusätzlichen Stellenkapazitäten erzielten Effekte zu berichten.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	./.
Entscheidungsvorschlag	Bekanntgabe
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Wohnen in München V; Bauleitplanung; Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen
Ortsangabe	./.

I. Vortrag der Referentin	1
1. Anlass	1
2. Aktuelle Situation	2
2.1 Abteilung Recht und Verwaltung (RV)	2
2.2 Abteilung Immobilienservice	5
2.3 Bewertungsamt (BewA)	7
2.4 GeodatenService München (GSM)	9
3. Fazit	9
4. Beteiligung der Bezirksausschüsse	9
5. Unterrichtung der Korreferentin	9
II. Bekanntgegeben	10

**Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren;
zusätzlicher Personalbedarf im Kommunalreferat**

Beschlussvollzugskontrolle

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02318

Bekanntgabe im Kommunalausschuss am 04.02.2021

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass

Zur Umsetzung des wohnungspolitischen Handlungsprogrammes „Wohnen in München V (WIM V)“ hatte der Stadtrat für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) und das KR in den Jahren 2012 und 2013 befristete Erhöhungen der Personalkapazität beschlossen.

Für die Optimierung und Intensivierung der B-Planverfahren bewilligte der Stadtrat im Jahr 2016 eine weitere dauerhafte personelle Verstärkung im PLAN.

Da ohne entsprechende Kapazitätsausweitung im KR das Risiko bestand, dass zwar der Output im PLAN aufgrund der zusätzlich verfügbaren Kapazitäten gesteigert, die Umsetzung und Unterstützung der Verfahren aber mangels entsprechender Personalausstattung im KR nicht mit gleicher Intensität vorangetrieben werden könnte, stimmte die Vollversammlung am 21.06.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06057) der dauerhaften Einrichtung zusätzlicher 19 Stellen (19,0 VZÄ) sowie der Entfristung von 25 bereits genehmigten Stellen (24,0 VZÄ) im KR zu.

Für das Personal- und Organisationsreferat (POR) waren die geltend gemachten Stellenkapazitäten seinerzeit dem Grunde nach nachvollziehbar, so dass der dauerhaften Einrichtung der zusätzlichen Stellen und der Entfristung der bislang befristeten Stellen zuge-

stimmt wurde. Allerdings sah das POR die Notwendigkeit, nach Ablauf von drei Jahren ab dem Zeitpunkt der tatsächlichen Besetzung aller Stellen, dem Stadtrat über die mit den zusätzlichen Stellenkapazitäten erzielten Effekte zu berichten. Die Sitzungsvorlage wurde daher in die Beschlussvollzugskontrolle aufgenommen.

2. Aktuelle Situation

Die mit o.g. Stadtratsbeschluss genehmigten Stellen wurden überwiegend in den Jahren 2017 und 2018 besetzt, so dass nach nunmehr rd. drei Jahren eine Evaluierung der Situation erfolgen kann.

Nachstehend wird auf die Entwicklung in den von der Optimierung und Intensivierung der B-Planverfahren tangierten Bereichen des KR im einzelnen eingegangen.

2.1 Abteilung Recht und Verwaltung (RV)

Für die nachstehenden Aufgabenstellungen hat RV über den genannten Stadtratsbeschluss insgesamt 9,0 VZÄ zusätzlich erhalten. 5,0 VZÄ wurden entfristet.

2.1.1 Beschleunigung von B-Planverfahren außerhalb von Entwicklungsmaßnahmen

Mithilfe der Ausweitung der Personalkapazität konnte das Ziel der vermehrten Bereitstellung von Wohnbaurechten über B-Planverfahren, das letztlich hinter dem Beschleunigungsziel steht, erreicht werden. Die damalige Personalzuschaltung erfolgte insbesondere auch dazu, einen „Flaschenhals“ infolge der Mehraufwände beim KR in Konsequenz der erheblichen Personalaufstockung beim PLAN für die Optimierung der B-Planverfahren zu vermeiden.

Die Erhöhung der jährlichen Zielzahl für die Baurechtsschaffung Wohnen des PLAN über B-Pläne auf 4.500 Wohneinheiten (WE) pro Jahr konnte im Schnitt in den Jahren 2017 bis 2019 (auch) durch die zusätzlich zur Verfügung stehenden personellen Ressourcen bei RV übererfüllt werden. In den Jahren 2017 bis 2019 wurden insgesamt 16.206 WE über Wohn-B-Pläne bereitgestellt; dies sind im Durchschnitt 5.402 WE pro Jahr. In den Jahren 2017, 2018 und 2019 wurden über B-Planverfahren, die RV begleitet hat, Wohnbaurechte für jeweils 5.769, 6.929 bzw. 3.508 WE geschaffen. Hervorzuheben sind unter der Vielzahl bearbeiteter B-Planverfahren insbesondere folgende, die bei RV mit einem besonderen Aufwand verbunden und/oder aufgrund der Anzahl der geschaffenen WE von besonderer Bedeutung waren:

in 2017:

- B-Plan Nr. 2090 Friedrich-Creuzer-Str. mit 1.295 WE
- B-Plan Nr. 2061 Werksviertel inkl. Umlegungsverfahren mit 1.145 WE
- B-Plan Nr. 2103 ehem. Diamant-Gelände mit ca. 790 WE
- B-Plan Nr. 2084 Federsee-/Henschelstr. mit ca. 460 WE
- B-Plan Nr. 2097 Anzinger Str. mit 565 WE

in 2018:

- B-Plan Nr. 2088 ehem. Osram-Gelände mit 420 WE
- B-Plan Nr. 1989 ehem. Bayernkaserne mit 5.400 WE
- B-Plan Nr. 2106 Hochmuttinger Str. inkl. Umlegungsverfahren mit ca. 610 WE
- B-Plan Nr. 2087b ehem. Gaswerksgelände Süd mit ca. 610 WE

in 2019:

- B-Plan Nr. 2027 Zschokkestr. inkl. Umlegungsverfahren mit ca. 1.060 WE
- B-Plan Nr. 2100 Haldenseestr. mit ca. 350 WE
- B-Plan Nr. 2053a südliches Oberwiesenfeld mit ca. 670 WE
- B-Plan Nr. 2095a Kreativquartier Park/Plattform mit ca. 340 WE

Das bewilligte Personal wird auf Dauer benötigt, da der Wohnungsmarkt in München nach wie vor außerordentlich angespannt ist und es daher weiter gilt, die Zielvorgabe von 4.500 WE pro Jahr zu erfüllen. Ohne dieses Personal ist diese Zielvorgabe nicht zu erfüllen, da einzelne B-Planverfahren mangels ausreichender Personalkapazitäten voraussichtlich nicht bearbeitet werden könnten. In den Jahren 2020 bis 2022 sollen insbesondere folgende B-Planverfahren laufen, die allein aufgrund der Anzahl der WE bedeutsam sind und die erheblichen Arbeitsaufwand bei RV verursachen (werden) bzw. teilweise bereits verursacht haben:

- B-Plan Nr. 2127 Truderinger Str. mit ca. 820 WE
- B-Plan Nr. 2109 Appenzeller Str. mit ca. 660 WE
- B-Plan Nr. 2108a Ratoldstraße mit ca. 900 WE
- B-Plan Nr. 1930d Campus Süd mit ca. 1.370 WE
- B-Plan Nr. 2113 Freisinger Str. Süd und Nord mit insgesamt ca. 640 WE
- B-Plan Nr. 1740 Botanikum inkl. Umlegungsverfahren mit ca. 550 WE
- B-Plan Nr. n.n. Freiham RA 2.1 inkl. Umlegungsverfahren mit ca. 3.000 WE
- B-Plan Nr. 1728n 5. Bauabschnitt Riem inkl. Umlegungsverfahren mit ca. 2.500 WE
- B-Plan Nr. 2146 Kirschgelände mit ca. 1.200 WE
- B-Plan Nr. 2138 Lerchenauer Str. inkl. Umlegungsverfahren mit ca. 1.600 WE

2.1.2 Zusätzliche Aufgaben der Betreuung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen und der damit voraussichtlich verbundenen Vorkaufsrechtsausübungen und der Grundsatzangelegenheiten

In diesem Kontext war RV durch die beiden Entwicklungsgebiete im Norden und Nord-Osten Münchens zeitweise sehr stark beansprucht. So wurden vielfältige Grundstücksbewertungsfragen u.a. gemeinsam mit dem städtischen Bewertungsamt geprüft und in verschiedenen Gesprächsrunden erörtert. Das Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurde für Stadtrat und Politik aufbereitet und präsentiert. Gemeinsam mit dem PLAN wurden die beiden für die Vermeidung von Bodenspekulationen bedeutsamen Vorkaufsrechtssatzungen vorbereitet und abgestimmt. Es wurden bereits mehrere Vorkaufsrechte auf der Grundlage beider Satzungen ausgeübt.

Mehrere Beschlussvorlagen des PLAN zu den beiden Entwicklungsbereichen mussten geprüft und abgestimmt werden. Zudem wurde auch vom KR eine Beschlussvorlage zu den Entwicklungsbereichen Nord / Nordost erstellt und in den Stadtrat eingebracht.