

Datum: 01.10.2015
 Telefon: 089 233-22613
 Telefax: 089 233-27833

Kommunalreferat
 Recht und Verwaltung

Optimierung der Bebauungsplanverfahren
 Entwurf einer Beschlussvorlage, undatiert

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Jan →

S	R	EA	WA	ZW	SG
Planungsreferat					SG 1
ST	05. Okt. 2015				SG 2
SB	22213317115				SG 3
SW	Ref. Nr.				SG 4
I	II	III	IV		

DA

IIOWE
06.10.15 *AAT*

Sehr geehrte Frau Prof. Dr.(l) Merk,

wir haben vor Kurzem - leider zu einem späten Zeitpunkt - den Entwurf der Beschlussvorlage zur Optimierung der Bebauungsplanverfahren erhalten. So können wir erst jetzt hierzu Stellung nehmen.

Im Interesse der Optimierung der Verfahren vor allem, um eine Beschleunigung der Wohn-Bebauungspläne zu erreichen, haben wir in aller Kürze die Vorlage durchgesehen und merken im Einzelnen an:

Seite 21: Rolle des Kommunalreferats

Bei den Aussagen auf Seite 21 zu den erforderlichen Abstimmungen mit dem Kommunalreferat und den Zuständigkeiten sollte verdeutlicht werden::

Hier wird der Eindruck erweckt, als liege nach der grundsätzlichen Aufgaben und Zuständigkeitsverteilung in SoBoN - Angelegenheiten „die Zuständigkeit für Verhandlung, Abschluss und Überwachung des Vollzugs der Städtebaulichen Verträge beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Beurkundungen fallen jedoch in den Verantwortungsbereich des Kommunalreferats.“ Dies ist eine sehr verkürzte, einseitige und verzerrende Darstellung.

Der **Erwerb**, der **Verkauf** und der **Tausch** von Grundstücken ist und war auch in der Vergangenheit schon immer Aufgabe des Kommunalreferats. Durch die strategische Grundstücksvorratspolitik des Kommunalreferats, das Einbringen von eigenen Flächen in die Planung und durch gezielte An- und Verkäufe werden Planungen seit jeher befördert und/oder unterstützt. So war es z.B. Aufgabe des Kommunalreferats im jetzigen Baugelände Hochackerstraße durch ein Tauschgeschäft die Verlagerung der Kompostieranlage und damit den Bebauungsplan überhaupt erst zu ermöglichen. Und im Fall des Bebauungsplans Boschetersriederstraße sorgt das Kommunalreferat durch die rasche Veräußerung von Grundstücken dafür, dass der für die Wohnbebauung erforderliche Lärmschutz gewährleistet wird.

Im Rahmen vieler Bebauungsplanverfahren ist der Erwerb einer Vielzahl von Flächen und Rechten an Grundstücken geboten, damit die Bebauungspläne praktisch umgesetzt werden können. Dies gilt sowohl für Grundstücke, die nach den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung „ursächlich“ sind, als auch für solche, die „nicht-ursächlich“ sind, wie z.B. für KITas, die Bedarfe außerhalb des Bebauungsplangebiets decken sollen. Da hiermit der Schwerpunkt eines städtebaulichen Vertrages im Einzelfall durchaus auf der Grundstücksbeschaffung liegen kann, ist bekanntlich die Federführung von der Referatsübergreifenden Ar-

beitsgruppe SoBoN zu bestimmen, sei es - wie im Regelfall - für das Planungsreferat oder für das Kommunalreferat.

Unter der Federführung des Kommunalreferats standen (mit einer Ausnahme) die Verhandlungen für das Projekt der Zentralen Bahnflächen zwischen dem Hauptbahnhof, Laim und Pasing, ebenso die Parkstadt Schwabing und dem Giesinger Bahnhof. Aber auch wenn die Federführung - wie in der Regel - nicht beim Kommunalreferat liegt, ist das Kommunalreferat zuständig für alle Regelungen der Grunderwerbungen und natürlich auch für deren oft sehr arbeitsintensiven Vollzug. Auch für etwaige Vertragsübernahmen nach Abschluss der Verträge, die in der Praxis häufig sind, liegt die Zuständigkeit beim Kommunalreferat.

Deutlicher muss auch dargestellt werden, dass das Kommunalreferat nicht nur „Schnittstelle“ in Bebauungsplanprozess ist. **Kernaufgabe** des Kommunalreferats ist es, die für die Stadt erforderlichen Grundstücke und Immobilien bereitzustellen. Diese Aufgabe erfüllt das Kommunalreferat auch, aber nicht nur im Bebauungsplanverfahren. Es ist eine Errungenschaft der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung, dass diese unterschiedlichen Prozesse der Bauleitplanung einerseits und der Grundstücksbeschaffung andererseits nicht nacheinander, sondern parallel und **verzahnt** miteinander ablaufen. Diese Verzahnung von Prozessen ist in einer arbeitsteiligen Stadtverwaltung der „Normalfall“. So sind etwa mit der Bauleitplanung auch die Prozesse des Baureferats, des Referats für Bildung und Sport, des Referats für Arbeit und Wirtschaft oder der Kämmerei verzahnt, ohne dass sich diese Prozesse auf die Mitwirkung im Planungsgeschehen reduzieren lassen. Das Kommunalreferat mit seiner Abteilung Recht und Verwaltung nimmt anders als auf Seite 9 unten dargestellt bei städtebaulichen Verträgen nicht nur rein rechtliche Belange wahr, sondern - und dies ist eine Kernaufgabe - sorgt für die zur Verwirklichung des Bebauungsplans erforderliche Grundstücksbeschaffung in rechtlich wirksamer Art und Weise.

Die Formulierung *„Dies hat in der Vergangenheit fallweise zu deutlichen Verzögerungen geführt, vor allem in Fällen, in denen zu einem relativ späten Zeitpunkt Fragen bzw. Probleme aufgetaucht sind, deren Klärung einen hohen Aufwand und damit Zeitbedarf erforderte.“* ist so nicht akzeptabel. Natürlich gibt es nichts, was nicht besser und schneller erfolgen könnte. Aber mir ist kein Fall bewusst, in dem aus dem Verantwortungsbereich des Kommunalreferats und wegen des Beurkundungserfordernisses Fragen und Probleme „aufgetaucht“ sind. Dass jedoch spätestens bei der Beurkundung alle regelungsbedürftigen Themen behandelt und die Probleme eines Vertrages gelöst sein sollten, ist selbstverständlich. Hier erwarte auch ich mir, dass durch eine Prozess-Steuerung - soweit bei dynamischen und komplexen Vorgängen möglich - alle Regelungsfragen und Probleme künftig frühzeitig benannt und einer rechtzeitigen Lösung zugeführt werden.

Seite 13: Berücksichtigung stadtplanerischer Zielsetzungen bei Grundstücksveräußerungen, zweiter Spiegelpunkt unter Planungsparadigmen überdenken

Unklar ist mir, was damit konkret gemeint ist. Das Kommunalreferat verfolgt in seiner Verantwortung für den städtischen Vorratsbesitz seit je her eine Grundstückspolitik zur Unterstützung von städtischen/städtebaulichen Zielen. So werden städtische Wohnbauflächen seit Jahrzehnten zu einem wesentlichen Anteil für geförderten Wohnungsbau veräußert, auf städtischen Arealen Gewerbegebiete neu geschaffen und im Rahmen der Gewerbebeförderung

veräußert (Koppstraße, Schwablhofstraße etc.), städtische Grundstücke für soziale, kulturelle und sonstige Zwecke an öffentliche Träger vergeben (Jugendeinrichtungen, Altenpflege, Museen) etc..

Sollte es darum gehen, dass Grundstücke verkauft werden sollen, bevor die stadtplanerischen Ziele feststehen, damit ausgewählte Private diese entwickeln, so kann man darüber diskutieren. Das Thema sollte man dann aber so benennen und zum anderen nicht unerwähnt lassen, dass in diesem Fall bereits vor dem Verkauf in etwa feststehen muss, was von dem Privaten gefordert wird, da dies vertraglich fixiert werden muss. Ohne eindeutige Bindung an städtische Ziele kann ich mir Verkäufe an Private nicht vorstellen.

Seite 25 u. Seite 32: Berechnungen statt nur Bewertungen vereinfachen

Unter 4.4: Ist als Maßnahme die Vereinfachung und Reduzierung von „Bewertungen“ genannt. Diesen Ansatz teile ich voll und ganz. Vereinfachung der Bewertungen setzt aber in vielen Fällen eine Abschaffung des „Fiktiven Wohnbaurechts“ voraus. Solange Details der Bewertung entscheidenden Einfluss auf städtische Zahlungen bzw. den Umfang des geförderten Wohnungsbaus haben, fordern die Planungsbegünstigten verständlicherweise belastbare Wertermittlungen bzw. Berechnungen.

Die Häufigkeit und die Dauer der Bewertungen wird maßgeblich vom Planungsreferat gesteuert. Häufig stehen jedoch zum Zeitpunkt der Auftragserteilung noch nicht alle notwendigen Bewertungsparameter fest, mit der Konsequenz, dass zwar mit der Bewertung begonnen werden, diese jedoch nicht an einem Stück durchgeführt werden kann. Durch die Unterbrechungen im Bewertungsverfahren sowie durch entsprechende Nachfragen nach Verbleib noch ausstehender Daten, ggf. Abgleich von Details usw. sind Verzögerungen nicht zu vermeiden.

Noch häufiger tritt der Fall ein, dass es im Bauleitplanverfahren systemimmanent zu Planungsänderungen kommt. In diesem Fall sind Aktualisierungen auch der Bewertung unumgänglich. Diese Aktualisierungen lösen in der Gesamtkomplexität der Zusammenhänge im SoBoN-System, je nach Art und Umfang der Planungsänderungen, manchmal erheblichen und unvermeidlichen neuen Bewertungsaufwand sowohl beim Bewertungsamt als auch beim GeodatenService München aus.

Dasselbe gilt für die zahlreichen Varianten, die seitens des Planungsreferats bei großen Planungsgebieten häufig beauftragt werden.

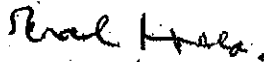
Je nach zeitlichem Abstand zur Erstbewertung kann es dabei bei Endwerten konjunkturell bedingt, z. B. bei extremen Bodenwertsteigerungen, wie seit einigen Jahren üblich, auch zu erheblichen Verwerfungen der bisherigen Lastenverteilung kommen, was in der Folge weiteren Aufwand mit entsprechendem Zeitbedarf bedeutet.

Beispielhaft können hier die großen, zeitnah bearbeiteten Planungsgebiete "Paul-Gerhardt-Allee", das "Paulaner-Gelände", "Werksviertel", das Planungsgebiet an der Drygalski Allee (ehem. E.ON-Gelände), Umwidmung der Kerngebietsflächen in Wohnnutzung in der Parkstadt Schwabing und viele andere mehr genannt werden.

Wir sollten den Ansatz der Vereinfachung aber konsequent erweitern. Die Frage der Grundstücksbewertung ist dabei nur ein Baustein in der SoBoN - Berechnung. Nur diesen Teil zu vereinfachen bleibt ohne durchschlagenden Erfolg, wenn dies nicht auch bei anderen Elementen geschieht. Es ist deshalb zu prüfen, inwieweit auch Pauschierungen und Vereinfachungen bei der Lastenermittlung möglich sind – ähnlich vielleicht wie dies für den Teilbereich der sozialen Infrastruktur (Finanzierungsbeitrag) bereits seit Langem praktiziert wird. Auch bei der Angemessenheitsprüfung in Ihrer Gesamtheit sind Vereinfachungen vorstellbar.

Ich bitte Sie dringend, die Formulierung der genannten Punkte in dem dargestellten Sinn zu verändern. Ansprechpartner hierfür ist im Kommunalreferat in der Abteilung Recht und Verwaltung Herr Barth und Frau Dr. Sammüller-Gradl. Ich sichere zu, dass Beiträge von unserer Seite aus sehr zeitnah geliefert werden.

Mit freundlichen Grüßen



Axel Markwardt
Kommunalreferent