

Maßanzug einer Millionenstadt? Stadtentwicklungsmaßnahmen in München – das Projekt langfristige Siedlungsentwicklung



Gerhard Gross

Stadtentwicklungspolitischer Kontext

Nach den vorliegenden Prognosen wird sich das wirtschaftliche und bevölkerungsmäßige Wachstum der Stadt fortsetzen. Eine Flächenbereitstellung durch aufgegebenen Industrie-, Militär- und Verkehrsnutzungen in einer vergleichbaren Größenordnung wie in der jüngeren Vergangenheit ist jedoch künftig nicht zu erwarten.

Nach der aktuellen Siedlungsflächenplanung auf der Basis des geltenden Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt München gibt es Flächenpotenziale in der Größenordnung von knapp 2000 ha. Im Jahre 2020 verbleibt ein heute absehbares Flächenpotenzial von ca. 920 ha und im Jahre 2025 von nur noch 250 ha.

Es sind daher insbesondere im Hinblick auf das 2011 fortgeschriebene Handlungsprogramm Wohnen in München V (2012-2016) neue Strategien zu entwickeln, um die kompakte, gemischt genutzte und sozial integrierende europäische Stadt vor dem Hintergrund des sozio-demographischen Wandels und den Herausforderungen der Verteuerung der Energieträger und des Klimawandels auch für die Zukunft zu erhalten und weiter zu entwickeln.

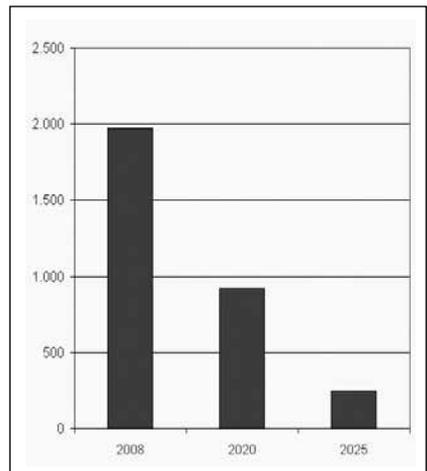


Bild 1: Flächenpotenziale in ha

Es gilt, die qualitativen und quantitativen »Wachstumspotenziale nach Innen« zu identifizieren und gezielt zu nutzen: Flächenkreislaufwirtschaft; Wiedernutzung; Mehrfachnutzung, Sicherung der vorhandenen Qualitäten und Erneuerung, Qualifizierung des Bestandes und Eröffnung neuer Entwicklungsmöglichkeiten (v. a. für den Wohnungsbau), Reduzierung des Flächenverbrauchs bei Neuplanungen.



Bild 2: Wohnungsbau

Darüber hinaus sind auch die Möglichkeiten einer verträglichen Außenentwicklung im Stadtgebiet sowie einer verstärkten Kooperation mit dem Umland bei der Steuerung der langfristigen Siedlungsentwicklung darzustellen und zu bewerten.

Der Planungsausschuss des Stadtrates hat am 14.10.2009 den Startschuss für das Projekt gegeben und das Planungsreferat beauftragt, entsprechende Gutachten zur Vertiefung der einzelnen Fragestellungen zu vergeben.

Das Projekt »langfristige Siedlungsentwicklung«

Die Gutachten hierfür sind fertiggestellt und werden derzeit ausgewertet. Anfang 2012 wurden die Ergebnisse auf einem Zukunftskongress vorgestellt.

Aufgabe der Gutachten war es, verschiedene Strategien der räumlichen Entwicklung und der Flächenvorsorge für den Wohnungsbau zu prüfen, mit denen die Stadt dem zu erwartenden Flächenengpass in der durch Zuzug weiter wachsenden Stadt(region) begegnen kann.

Die **Strategie der Umstrukturierung** gewerblich geprägter Stadtgebiete verfolgt das Ziel, in Gemengelagen einen höheren Anteil an Wohnnutzung zu erreichen und die Umweltbedingungen sowie die Freiraumversorgung zu verbessern.



Bild 3: Untersuchungsgebiet für die Strategie Umstrukturierung im Münchner Süden

Die **Strategie der qualifizierten Verdichtung** sucht alternative Lösungen für eine nachhaltige Verdichtung unterschiedlich strukturierter Stadtquartiere, die zugleich eine städtebauliche und freiraumplanerische Aufwertung beinhalten.



Bild 4: Untersuchungsgebiet für die Strategie Verdichtung im Münchner Westen

Die **Strategie für eine Siedlungs- und Freiraumentwicklung am Stadtrand** sucht nach Konzepten und Formen einer nachhaltigen Entwicklung von Stadt und Landschaft an den heutigen Siedlungsrändern der Kernstadt.



Bild 5: Untersuchungsgebiet für die Strategie Stadtrand/Landschaft im Münchner Nordosten

Auf der Basis der Ergebnisse der Gutachten soll der Stadtrat nach dem Zukunftskongress entscheiden, welche der untersuchten Strategien mit welchem Gewicht weiter verfolgt werden soll. Dabei wird auch abzuwägen sein, ob und in welchem Umfang Freiflächen für die Siedlungsentwicklung herangezogen werden sollen oder ob durch Verdichtung und Umstrukturierung allein ausreichend Potenziale insbesondere für den öffentlich geförderten Wohnungsbau generiert werden können.

Ergebnisse der Gutachten

Die Gutachten zu den drei Planungsstrategien

- Umstrukturierung,
- qualifizierte Verdichtung und
- Entwicklung am Stadtrand

haben anhand von Testplanungen für kleine Stadtbausteine beispielhaft Lösungen vorgestellt. Diese müssen durch die städtischen Dienststellen nun auf ihre Machbarkeit und Übertragbarkeit auf andere gleichgelagerte Stadtgebiete geprüft werden.

Als erste Schlussfolgerung lässt sich sagen, dass im Vergleich zur Entwicklung von Konversionsflächen (ehemaligen Bahn-, Kasernen-, Verkehrs- und Gewerbeflächen), wie sie in der Vergangenheit vorherrschend war, Verdichtungs- und Umstrukturierungsprozesse sehr viel schwieriger zu steuern sein werden. Die Planungsprozesse werden langwieriger, die Einbindung der Planungsbeteiligten wird aufwändiger und die Abwägung der verschiedenen Planungsbelange wird schwieriger werden.

Regionale Entwicklung

Für die langfristige Siedlungsentwicklung des Großraumes München spielt das Umland der Stadt eine entscheidende Rolle. Von 1990 bis 2010 verzeichneten die Umlandkommunen mit nahezu einer Viertelmillion einen fast doppelt so großen Einwohnerzuwachs wie die Landeshauptstadt München. Auch für die Zukunft (bis 2030) wird ein hohes Wachstum der Einwohnerinnen und Einwohner in einer Größenordnung von ca. 100.000 für das Umland und 150.000 die Stadt München prognostiziert.

Eine Bilanz der prognostizierten Wohnungsnachfrage und der Flächenreserven im Umland der Stadt zeigt, dass es zu einem erheblichen Flächenengpass kommen wird, wenn nicht durch Neuausweisungen neuer Spielraum geschaffen wird. Entscheidend dabei ist, dass hierfür regionalplanerisch geeignete Standorte gewählt werden. Eine verstärkte Siedlungstätigkeit in den für den öffentlichen Verkehr unerschlossenen Achsenzwischenräumen sollte vermieden werden.

Kernstadt und Umland haben eine sehr ähnliche Problemlage: Es besteht – längerfristig – eine Lücke zwischen Flächenbedarf und -angebot. Unter Wahrung der kommunalen Planungshoheit der einzelnen Städte und Gemeinden der Region München ist daher nach geeigneten Wegen für eine wirkungsvolle Kooperation auf dem Feld der Siedlungsentwicklung und des Infrastrukturausbaus zu suchen.

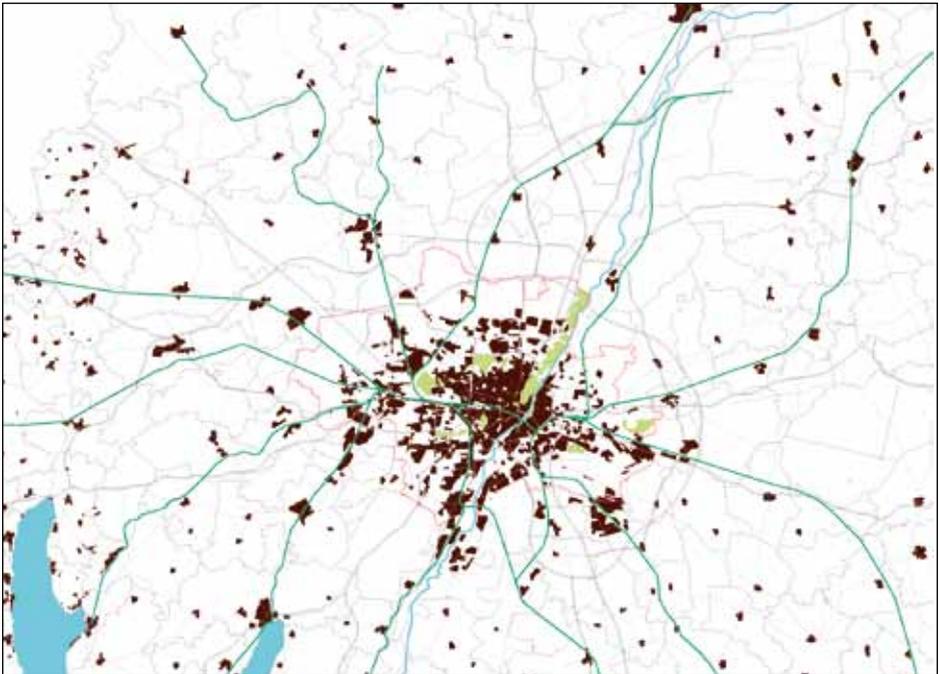


Bild 6: Siedlungsfläche der Region München im Jahr 1950

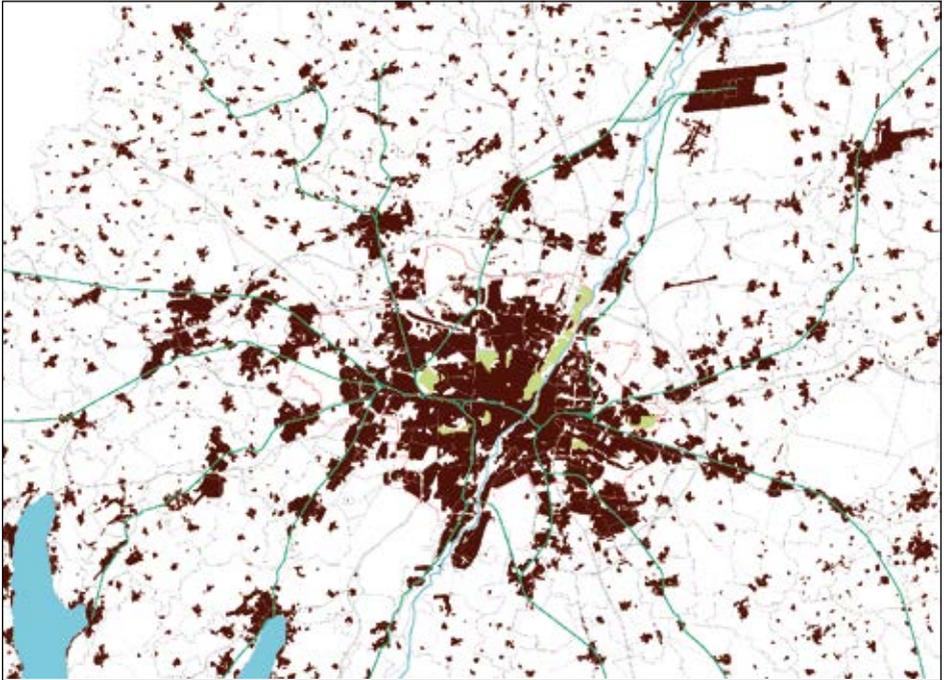


Bild 7: Siedlungsfläche der Region München im Jahr 1999

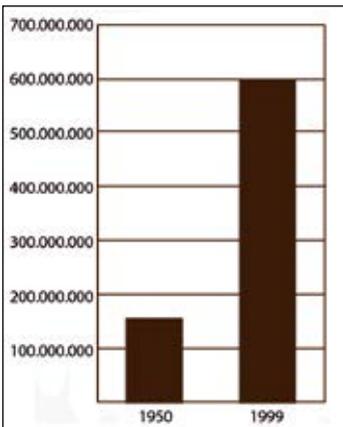


Bild 8: Entwicklung der Siedlungsfläche der Region München in m² zwischen 1950 und 1999

Die Art und Weise der Siedlungsentwicklung in der Region München, d. h. in Stadt und Umland, ist von vitalem Interesse für die Landeshauptstadt München. Regionale Verkehrsbeziehungen über die Straße oder den ÖPNV, Pendlerbeziehungen, verkehrsbedingte Umweltbelastungen, Inanspruchnahme sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Infrastruktureinrichtungen haben Auswirkungen auf die Stadt als dem monozentrischen Kern der Region, auf den sich wesentliche Lebensäußerungen der Gesamtregion beziehen.

Regionales Siedlungsleitbild

Eine zentrale Fragestellung für die räumliche Entwicklung der Region München ist, wie die monozentrische Struktur so dezentralisiert werden kann, dass sowohl die Münchner City entlastet wird als auch neue Potenziale für die Siedlungsentwicklung gewonnen werden.

Der Regionalplan München enthält hierzu bereits eine ganze Reihe wichtiger Aussagen. Als ersten Grundsatz zur nachhaltigen Raumentwicklung wird dort formuliert, dass die monozentrisch-radiale Raumstruktur der Region München im Sinne einer dezentralen Konzentration ergänzt und weiterentwickelt werden soll. Dazu soll die Siedlungs- und Infrastruktur auf das System der zentralen Orte ausgerichtet werden.

Weiterhin soll die monozentrisch-radiale Struktur der Region durch den Ausbau tangentialer ÖPNV-Verbindungen ergänzt werden.

Im Nordwesten des Oberzentrums München sollen die überregionalen Entwicklungsachsen München – Augsburg und München – Landshut zu einer durchgängigen Tangente (Schienenverkehr) verknüpft werden. Diese Entwicklungsachse trage nachhaltig zu einer Entlastung der radial auf das Oberzentrum München ausgerichteten Achsen bei, heißt es im Regionalplan München.

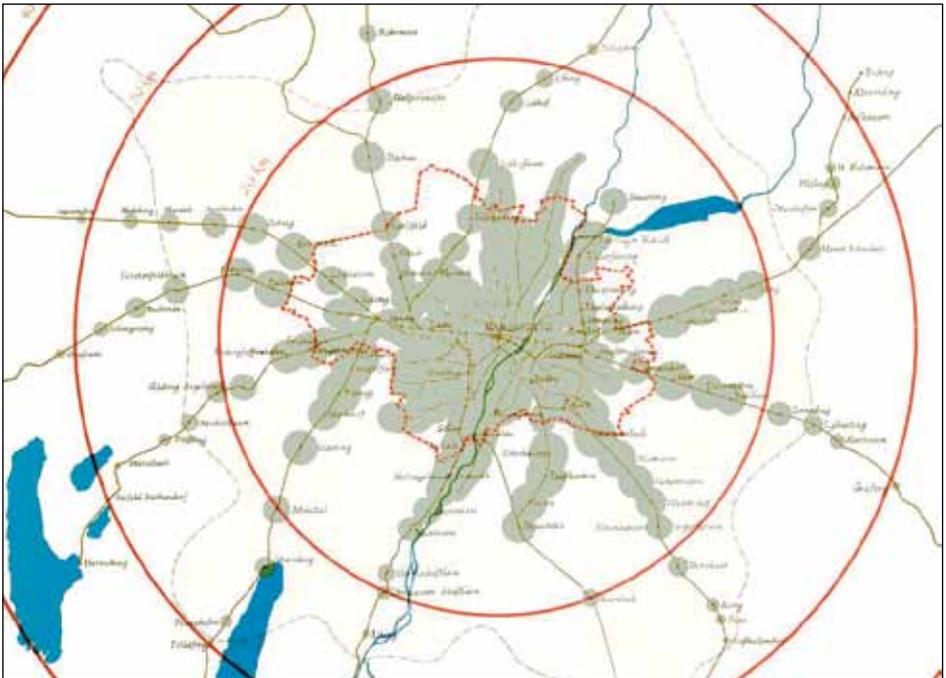


Bild 9: Siedlungsleitbild des Stadtentwicklungsplans von 1963

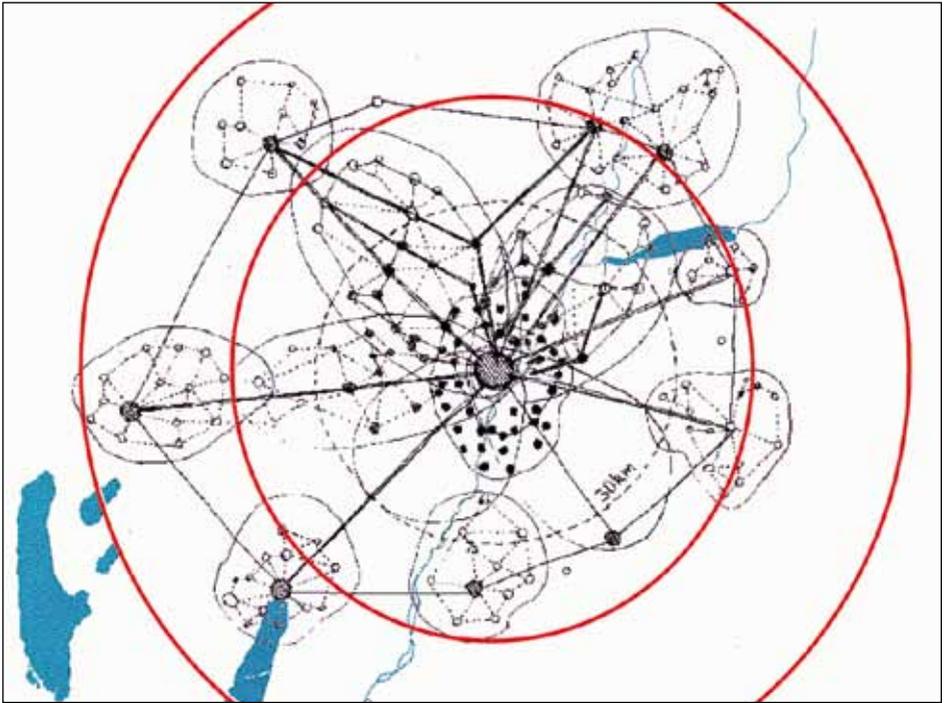


Bild 10: Idee zu einem Siedlungsleitbild für die Region München (Zeichnung: Prof. Dr. Ingrid Krau) aus: »Zukunft München 2030, Visionen und Strategien für Stadt und Region« Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Zusammenarbeit mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, Sozialreferat, Hrsg., 2004

Siedlung und Verkehr in der Europäischen Metropolregion München (EMM)

Für die längerfristige Betrachtung der Entwicklung von Siedlung und Verkehr reicht aber der räumliche Bezug zur Region 14 nicht aus. Die regionalen Bezüge sind längst in einen größeren Maßstab hineingewachsen - die Europäische Metropolregion München (insbesondere die Pendlerbeziehungen).

Untersuchungen der TU München zu den externen und internen Mobilitätsbezügen zeigen eine hohe Erreichbarkeit der urbanen Zentren untereinander und aus ihrem jeweiligen Umland und die besonders hohe Erreichbarkeit des Oberzentrums München.

Das Ziel nachhaltiger Raumstrukturen erfordert in diesem Planungsmaßstab eine abgestimmte Entwicklung von Siedlung und Verkehr für eine ressourceneffiziente Gesellschaft, die ihre räumlichen Interaktionen deutlich stärker als heute auf Nahmobilität, Nahversorgung, Kompaktheit, qualitätsvolle Dichte, Flächeneffizienz, Klimaschutz, Energieeffizienz, Risikovor-sorge und Ressourcenproduktivität begründet.

