

„Stadtentwicklungspotenziale innerstädtischer Brachflächen: München auf dem Weg zur kompakten, urbanen und grünen Stadt“

**Stefan Reiß-Schmitt, Landeshauptstadt München,
Leiter der Stadtentwicklungsplanung**

Innenentwicklung und Flächenkreislaufwirtschaft, also eine (Wieder-)Nutzung bestehender Siedlungsflächenpotenziale (z.B. brach gefallene Industrie-, Militär- oder Verkehrsflächen, Baulücken, Nachverdichtungspotenziale, siedlungsstrukturell integrierte und vom schienengebundenen ÖPNV gut erschlossene Bauflächen) sind eine wesentliche Strategie zur Entwicklung kompakter Städte mit geringem Verkehrsaufwand („Stadt der kurzen Wege“).

Diese Strategie ist allerdings in einer von privaten Eigentumsrechten und zahlreichen zum Teil gegenläufig wirkenden planerischen und steuerrechtlichen Regulierungen geprägten Regional- und Stadtentwicklung kein Selbstläufer. Ihre Umsetzung bedarf eines aktiven und gezielten Flächenmanagements ergänzend zur „klassischen“ Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung.

Zentrales Instrument des Flächenmanagements in München sind die seit 1994 konsequent angewandten und weiterentwickelten „Verfahrensgrundsätze der sozial gerechten Bodennutzung (SoBoN)“. Danach erfolgt eine Baurechtsschaffung nur dann, wenn sich die Planungsbegünstigten bereit erklären, bis zu zwei Drittel der Bodenwertsteigerungen für die soziale, technische und grüne Infrastruktur (u.a. 17 qm öffentliche Grünfläche für jeden neu hinzuziehenden Einwohner) sowie andere ursächlich ausgelöste Lasten einzusetzen und sich in Städtebaulichen Verträgen gem. § 11 BauGB dazu verpflichten.

„München: kompakt, urban, grün“

Die Strategie der Innenentwicklung ist für München von besonderer Bedeutung. Die mit rund 1,4 Mio. Einwohnern drittgrößte Stadt Deutschlands ist gemessen an ihrer Fläche von nur 310 qkm sehr klein. Die neueste Prognose lässt für die Kernstadt überwiegend durch Wanderungsgewinne ein weiteres Wachstum der Bevölkerung um ca. fünf Prozent bis 2020 erwarten.

Anfang der 1990er Jahre kamen durch den Strukturwandel, den Fall des eisernen Vorhangs und durch die Umwandlung von Bahn und Post in Aktiengesellschaften (die plötzlich den Wert ihrer Immobilien erkannten und mobilisieren mussten) zuvor ungeahnte Flächenpotenziale auf die Stadt zu:

- frei werdende Bahnflächen (ehem. Containerbahnhof, Rangierbahnhof, usw.)
- frei werdende Flächen des 1992 ins Umland verlagerten Flughafens
- frei werdende Kasernenflächen und
- untergenutzte Gewerbe- und Industrieflächen.

Das 1998 vom Stadtrat erstmals beschlossene und seither mehrmals fortgeschriebene Stadtentwicklungskonzept PERSPEKTIVE MÜNCHEN basiert auf den Prinzipien der Nachhaltigkeit und der Urbanität. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist darin festgeschrieben und durch zahlreiche Projekte mittlerweile umgesetzt. Wohnungsbau - vor allem für Normalverdiener und Haushalte mit Kindern - steht auf der kommunalpolitischen Agenda in München auch weiterhin an der Spitze.

Angesichts der weiter wachsenden Bevölkerung, der zunehmenden Zahl der Haushalte und des steigenden Wohnflächenkonsums je Einwohner sollen in München Jahr für Jahr auch künftig 7.000 Wohnungen neu gebaut werden, damit der angespannte Wohnungsmarkt halbwegs ausgeglichen und die Mieten noch bezahlbar bleiben.

Mittel- und langfristige Flächenpotenziale

Neben der mittlerweile zu mehr als der Hälfte auf dem früheren Flughafengelände realisierten Messestadt Riem für rund 13.000 Einwohner und mindestens ebenso viele Arbeitsplätze sind die zum Teil bereits zu Wohn- und Mischgebieten umstrukturierten ehemaligen Militärareale (Nordheide, Ackermannbogen, Funkkaserne, Prinz-Eugen-Kaserne mit zusammen ca. 16.000 Einwohnern) sowie die in ersten Bauabschnitten realisierten Zentralen Bahnflächen zwischen Hauptbahnhof und Pasing (ca 16.000 Einwohner, 18.000 2 Arbeitsplätze) derzeit die bedeutendsten Projekte der Innenentwicklung. Hinzu kommen mittelfristig das Gebiet „Rund um den Ostbahnhof“ sowie weitere nach und nach frei werdende Kasernenareale vor allem im Münchner Norden.

Insgesamt beträgt das derzeit absehbare Baurechtspotenzial in München über 600 Hektar Wohnbauflächen (das entspricht rund 60.000 Wohnungen für ca. 120.000 Einwohner) und über 400 Hektar Gewerbe- und Kern- bzw. Mischgebiete. Der Anteil der Innenentwicklung und des Flächenrecyclings an der Neuschaffung von Baurecht beträgt heute fast 50%. Da ohnehin die Bautätigkeit in München regelmäßig zur Hälfte nach § 34 BauGB im Bestand erfolgt, werden die heute erkennbaren Flächenpotenziale auch bei anhaltender Zuwanderung bis etwa 2015/2020 ausreichen. Trotzdem befaßt sich die Münchner Stadtentwicklungsplanung bereits jetzt im Projekt „Langfristige Siedlungsentwicklung“ mit Strategien und Flächenpotenzialen für die Zeit danach. Die verbindliche Kooperation mit den Städten und Gemeinden in der Region wird dabei eine zunehmende Rolle spielen.

Ausblick

Die kompakte, nutzungsgemischte und sozial integrierende Europäische Stadt ist für die kreative Wissensgesellschaft ein zukunftsfähiges Strukturmodell. Angesichts der Herausforderungen des demographischen Wandels, des Klimawandels und immer knapperer fossiler Energieträger ist es auch ohne Alternative. Nicht zufällig haben die LEIPZIG CHARTA der EU-Städtebauminister von 2007 und die „Nationale Stadtentwicklungspolitik“ des Bundes jüngst dieses Leitbild in den Fokus der europaweiten fachlichen und politischen Debatten zur Stadtentwicklung gerückt.

Ursachen und Folgen einer real in den meisten Regionen immer noch zunehmenden Flächeninanspruchnahme müssen den beteiligten Akteuren und der Öffentlichkeit stärker bewusst gemacht werden. Das gilt vor allem für die investiven und laufenden „Schattenkosten“ der Außenentwicklung sowie für die langfristigen Klimafolgen extensiver und verkehrsaufwändiger Siedlungsstrukturen. Noch bestehende Hemmnisse für Innenentwicklung und sparsame Flächeninanspruchnahme z.B. im Planungs-, Umwelt- und Steuerrecht müssen rasch und konsequent abgebaut werden.