

# Die Grenzen des Siedlungswachstums

München und die Nachbargemeinden müssen endlich mit dem Flächensparen anfangen

Der Großraum München hat in den letzten 200 Jahren einen fast ununterbrochenen rasanten Aufstieg von einer dünn besiedelten ländlichen Region zu einem der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte Mitteleuropas hinter sich. Dieser Aufstieg ging aber – als Kehrseite der Medaille – mit einer großräumigen Zersiedelung der Landschaft einher, die sich inzwischen negativ auf Lebensqualität und Naturhaushalt auswirkt.

Wer einen Blick auf Landkarten des Münchener Raumes im ausgehenden 18. Jahrhundert wirft, entdeckt dort einige kleine Ansiedlungen inmitten von Äckern, Heiden, ausgedehnten Mooren und Wäldern. Die Residenzstadt München nimmt auf diesen Karten lediglich die Fläche innerhalb ihrer uralten Stadtmauern in Anspruch – nicht mehr als 1,5 Quadratkilometer. Fast alle Orte im Landkreis (wie Feldkirchen, Ismaning oder Aschheim) haben nur wenige Häuser.

Heute ist das inzwischen 310 Quadratkilometer große Stadtgebiet von München zur Hälfte überbaut oder asphaltiert. München ist zur am

stärksten versiegelten Großstadt Deutschlands geworden. Manche Landkreisgemeinden wie Unterföhring oder Garching haben heute Gewerbegebiete, die größer sind als das gesamte Münchner Stadtgebiet vor 200 Jahren. Heute liegen nicht mehr kleine Ansiedlungen inmitten von Feld und Wald, sondern kleine Flecken von Wald und Feld innerhalb eines riesigen Siedlungsbreis.

Obwohl inzwischen deutlich erkennbar ist, dass ein weiterer Freiflächenverbrauch nicht mehr tolerierbare Auswirkungen auf Umwelt und Lebensqualität hat, geht die Versiegelung ungebremst weiter.

## Wie schnell schreitet die Flächenversiegelung voran?

Die tatsächliche Flächenversiegelung lässt sich nur über die Auswertung von Satellitenbildern halbwegs exakt ermitteln (LFU, 2007). Diese Methodik ist relativ neu – für München gibt es keine Messungen über längere Zeitabschnitte. Man muss sich also mit Schätzungen behelfen. Die genaueste Schätzung ermöglicht die vom Statistischen Amt München aufbereitete Auswertung der Bodennutzungsarten (Statistisches Amt, 2010).

In der Zeit von April 2005 bis Dezember 2008 stieg demnach die Fläche der Gebäude- und Verkehrsflächen im Stadtgebiet um zwei Millionen Quadratmeter an (Quelle: Stat. Amt München – die Bodennutzungsarten in den Stadtbezirken).

**Viele Hektar Asphalt für eine Messeveranstaltung alle drei Jahre – das BAUMA-Gelände in der Messestadt**

Foto: Dr. Heinz Sedlmeier



Das bedeutet einen täglichen Neuverbrauch für diese Nutzungen von 1.500 Quadratmetern. Im Landkreis verbrauchen allein die vier Gemeinden Feldkirchen, Aschheim, Garching und Unterföhring seit 28 Jahren insgesamt jeden Tag über 700 Quadratmeter für zusätzliche Siedlungs- und Verkehrsflächen.

## Auswirkungen des Flächenverbrauchs auf Umwelt und Natur

Ein Anstieg des Versiegelungsgrades hat direkte negative Auswirkungen auf das Kleinklima, die Luftqualität und die biologische Vielfalt einer Stadt. Damit wird die Lebensqualität erheblich beeinträchtigt. Dazu einige Beispiele:

Unbewaldete Freiflächen sind die wichtigsten Frischluftentstehungsgebiete. Anfang des 19. Jahrhunderts betrug die Entfernung vom Marienplatz zu größeren landwirtschaftlichen Freiflächen weniger als 600 Meter; 1960 lag sie bei etwa 3,5 Kilometern. Heute liegt sie bei 11 Kilometern.

München hat den Klimawandel bereits weitgehend vorweggenommen. Die Umgebungstemperatur der Stadt liegt durch die Wärmespeicherung der versiegelten Flächen etwa 2,5°C höher als im Umland. Gebäudefronten bremsen die Luftzufuhr; die Stadtstruktur begünstigt Inversionswetterlagen, die ebenfalls den Luftaustausch schmälern. Jede Siedlungserweiterung, egal ob in die Höhe oder in die Breite gebaut wird, verstärkt diese Effekte.

Städte sind aufgrund ihrer Strukturvielfalt normalerweise besonders artenreich. Für München trifft diese Aussage nicht mehr zu. Von der Münchner Stadtfloora sind bereits 200 Arten ganz verschwunden und 365 nur noch kleinflächig verbreitet (BayStMUGV, 2005). Bestimmte besonders empfindliche Artengruppen wie Schmetterlinge oder Vögel der Offenlandschaft sind noch weit stärker zurückgegangen. Der verbliebene Rest der Tier- und Pflanzenwelt drängt sich auf ganz wenigen Flächen zusammen. Von den ehemals riesigen Mooren und Feuchtgebieten sind lt. Arten- und Biotopschutzprogramm München noch ganze 27 ha übrig geblieben. Das ist halb so viel Fläche wie z. B.



Büroflächenleerstand in München

Foto: Theresa Hartmann

das Gewerbegebiet Freiham Süd einnimmt.

## Unnützer Flächenverbrauch

Bei manchen Bauvorhaben drängt sich auch in München der Eindruck auf, dass mit der nicht vermehrbaren Ressource Boden umgegangen wird, als gäbe es kein Morgen.

Die großen Baumarktfilialisten Praktiker, Hornbach, Toom, Bau-

haus, Obi und Hagebaumarkt sind inzwischen in München und den unmittelbar angrenzenden Nachbargemeinden mit über 20 Filialen vertreten. Geht man von einem Flächenverbrauch von etwa 1,3 Hektar pro Markt (inklusive Parkplatz) aus, kommt man auf sagenhafte 300.000 Quadratmeter nur für Baumärkte. Dazu kommen dann noch Möbelmärkte, Gartenfachmärkte usw. Alle diese Bebauungen sind fast ausschließlich einstöckig und die Park-



In die Heidelandschaft des Pasinger Gleisdreiecks gesetzter Baumarkt. Das Werbeschild lag als Gewerbemüll im verbliebenen Heiderest

Foto: Theresa Hartmann

plätze liegen ebenerdig. Auf Parkhäuser wird verzichtet. Noch verschwenderischer kann man die verbliebenen Münchner Freiflächen nicht verbrauchen.

Die Bautätigkeit in München wird größtenteils nicht durch den tatsächlichen Bedarf geregelt, sondern durch den Erfolg von Banken, Fonds und Projektentwicklern beim Einsammeln von Kapital. Ist diese Sammlergruppe erfolgreich, wird weit über den Bedarf hinaus gebaut.

Dies hat dazu geführt, dass bei Büro-Immobilien im Großraum München inzwischen ein Leerstand von etwa 10% erreicht ist; das entspricht etwa 1,8 Millionen Quadratmetern leer stehender Büros. In Freiam steht ein riesiges Gewerbegebiet seit Jahren halb leer. Direkt daneben wird trotzdem schon wieder das nächste Gewerbegebiet geplant und dabei eine Straße mitten durch das bayernweit bedeutsame Biotop im Gleislager Neuaubing in Kauf genommen.

Erreicht wird der Erfolg der Vermarkter durch ihre geradezu unglaubliche Medienpräsenz, die von einer Masse eigener Prospekte und Websites bis in die seriöse Tagespresse reicht. Der Tenor dieser Werbeaussagen lautet: „Sofort kaufen, man kann nichts falsch machen; bereits morgen sind die Immobilien noch teurer.“ Kommen dann genügend angeworbene Anlagewillige zusammen, die z. B. mit Immobilienbesitz fürs Alter vorsorgen wollen, wird gebaut – auch am Bedarf vorbei.

## Konkrete Maßnahmen

Essentiell wäre ein enges und koordiniertes Vorgehen von Landkreisgemeinden und Stadt bei der Gewerbeflächenplanung. Hier muss das gegenseitige Unterbieten von Umweltstandards, um Investoren anzulocken, ein Ende haben.

Innerstädtische Gewerbebestände müssen flächensparender und damit wohl auch teurer gebaut werden als solche im Umland. Parkhäuser, Mehrstöckigkeit, Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel müssen gewährleistet werden. Solche Maßnahmen können gegenüber Investoren nur durchgesetzt werden, wenn die Stadt und ihre Umlandgemeinden an einem Strang ziehen; sonst

können Investoren leicht München und die Nachbargemeinden gegeneinander ausspielen. Der gigantische Flächenverbrauch für Möbelhäuser in Aschheim und Brunntal belegt, wie leicht ihnen das immer noch gelingt.

Aber auch beim Wohnungsbau ist Flächensparen möglich, wenn man sich am langfristigen Bedarf orientiert. München braucht bis 2025 höchstens noch 50.000 Wohnungen zusätzlich. Danach sorgen Überalterung und Schrumpfung der Bevölkerungszahl im Zuge des demographischen Wandels auch im prosperierenden München für einen sinkenden Bedarf an Wohnraum. Diese 50.000 Wohnungen können in den bereits begonnenen Baugebieten (z. B. entlang der Bahnachse vom Hauptbahnhof nach Pasing, in Riem, im Giesinger Agfa-Gelände, an der Fröttmaninger Heide usw.), in den ehemaligen Kasernengeländen und durch Nachverdichtung untergebracht werden. Das kommt auch dem Bedürfnis der Wohnungssuchenden, möglichst zentrumsnah zu wohnen, besser entgegen als der Bau neuer Großsiedlungen am Stadtrand.

## Ziele für die Zukunft

Im Jahr 2001 verabschiedete der Münchner Stadtrat die Leitlinie Ökologie, die den Willen zum Flächensparen explizit herausstellte.

*„Zukunft sichern, heißt heute handeln. Deshalb lautet das vom Stadtrat beschlossene Leitbild Münchens zum*



**Der Verlust großer Freiflächen bedeutet das Verschwinden vieler Tierarten, z. B. des Rebhuhns** Foto: Josef Schröpfer

*Bodenschutz: „Dauerhaft nachhaltiger Umgang mit der Ressource Boden zur Sicherung und Wiederherstellung seiner ökologischen Leistungsfähigkeit.“ Versiegelte Stadtböden funktionieren nicht mehr als ökologische Systeme und sind damit als Ressource verbraucht. Deshalb gilt das Hauptaugenmerk aller Bodenschutzmaßnahmen der Sicherung und Entwicklung unversiegelter Freiflächen.“ (Zitat aus der Leitlinie Ökologie, die die Vollversammlung des Münchner Stadtrates 2001 beschlossen hat). Seit der Verabschiedung der Leitlinie sind weitere etwa vier Millionen Quadratmeter im Stadtgebiet für Gebäude- und Verkehrsflächen verbraucht worden.*

Deshalb müssen den Worten in der Leitlinie jetzt auch die Taten folgen. Der Verbrauch weiterer großer Freiflächen für Siedlungserweiterungen ist im Münchner Stadtgebiet nicht mehr sinnvoll. Er würde die Lebensqualität in der Stadt erheblich beeinträchtigen, das Erreichen von Klimaschutzziele erschweren und den Erhalt der biologischen Vielfalt im Stadtgebiet unmöglich machen. Das bedeutet in der Konsequenz: Die großen Wohnbauvorhaben in Freiam und Johanneskirchen dürfen ebenso wenig umgesetzt werden wie Gewerbeplanungen im Zamdorfer Gleisdreieck oder nördlich der Langwieder Heide.

Die Landkreisgemeinden brauchen Konzepte zum Flächensparen noch dringender als die Landeshauptstadt. Der Standortfaktor „Hohe Lebensqualität“ geht in einem Ort, der sich allmählich in einem Siedlungsbrei aus Möbelmärkten, Gewerbegebieten und Schlafsiedlungen auflöst, schneller verloren, als mancher Bürgermeister vielleicht heute noch glaubt.

## Literatur:

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LFU): Satellitengestützte Erfassung der Bodenversiegelung in Bayern. Augsburg 2007

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (BayStMUGV): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Stadt München 2005

Statistisches Amt, Direktorium, Landeshauptstadt München: [www.mstatistik-muenchen.de](http://www.mstatistik-muenchen.de) (Stand: 15.3.2010)

Dr. Heinz Sedlmeier