

Matthias Schwahn

Pretzfelder Str. 28a • 81249 München • 089 - 875 77 655

Fam. Schwahn • Pretzfelder Str. 28a • 81249 München

Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirkes
Aubing-Lochhausen-Langwied
Herrn Dr. Assal (Vorsitzender)
Landsberger Str. 486 - Geschäftsstelle West

81241 München

München, den 17. Mai 2011

„Telekom-Gelände“ an der Colmdorfstrasse 3

A) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. xxxx

B) Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes

Sehr geehrter Herr Dr. Assal,

von meinem geschätzten Nachbarn Herrn Schrader, der ebenfalls wie ich in der Pretzfelder Straße wohnt, habe ich von den Überlegungen zur Überplanung des „Telekom-Geländes“ an der Colmdorfstrasse 3 erfahren. Wie Sie wissen, liegt mir als im Stadtbezirk aufgewachsenem Bürger mein Heimat-Stadtbezirk und sein kostbares Naturerbe ganz besonders am Herzen. Insbesondere wegen dem bisher vom Planungsreferat nicht untersuchten und folglich nicht erkannten hohen naturschutzfachlichen Wert der südlichen Baumhecke des Anwesens wie auch der bereits jetzt hinreichend bekannten hohen Verkehrsbelastung auf der Pretzfelder Straße möchte ich Ihnen und Ihren Kolleginnen und Kollegen als Anwohner zum frühest möglichen Zeitpunkt einige Hinweise für Ihre Beratungen mitteilen.

1. Seite:

... Durchführung eines Wettbewerbs...

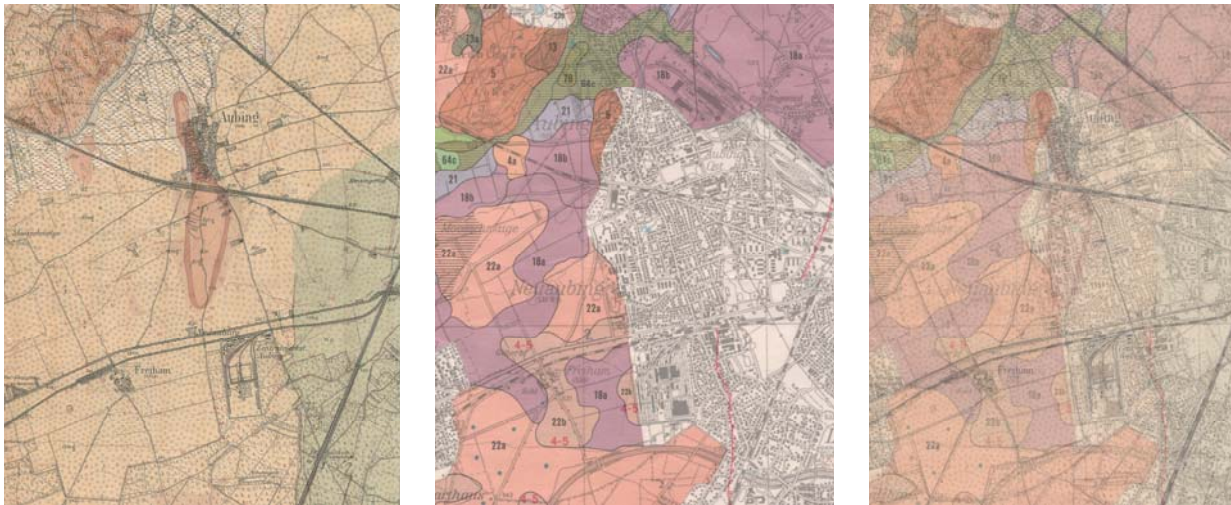
Oftmals resultiert aus der Ausrichtung eines Wettbewerbs, dass die Bürgerbeteiligung eingeschränkt ist. Praktisch alle mehr oder minder „strittigen“ Projekte (Stuttgart 21, Freiham, etc.) basieren ja gerade auf dem Ergebnis eines Wettbewerbs.

Soll das Instrument des Wettbewerbs beibehalten werden (stattdessen könnten sicherlich auch Workshops unter Beteiligung der Bürger zielführend sein) sollte mit Rücksicht auf eine bessere spätere Zustimmungsrates bei der örtlichen Bevölkerung vom BA darum gebeten werden, dass bei der Erarbeitung der Auslobungsunterlagen der Bezirksausschuss zu beteiligen ist.

Seite 4 – 2.7.1. Naturhaushalt und 2.7.2 Vegetation

*... Das Planungsgebiet liegt geologisch gesehen im Naturraum der Menzinger Schotterebene
...Die potentielle natürliche Vegetation ist der Laubmischwald der Schotterterrassen ohne die Buche ...*

Zumindest Teile des Planungsgebietes scheinen geologisch eher mit der Geologie der Aubinger Lohe verwandt (Tertiärdurchtragung in dunklerem Braunton). Der Hinweis ergibt sich aus dem Umstand, dass beispielsweise unser eigener Garten auf Lehmboden liegt und aus standortkundlichen (1987) und geologischen (1912) Karten - was zumindest in diesen Teilen nicht nur für eine Beteiligung der Buche spräche (vgl. 2.7.2 Vegetation), sondern der Buche sogar eine besondere Bedeutung im künftigen Grüngerüst des neuen Siedlungsgebietes zuweisen würde. So stehen im Umfeld der Pretzfelder Straße bereits einige markante Buchen.



Kartenauszug links: Geologische Karte des Königreichs Bayern – Blatt Pasing 691 (1912) - standgleich
Kartenauszug Mitte: Standortkundliche Bodenkarte von Bayern - Blatt L 7934 München (1987) - standgleich
Kartenauszug rechts: Hybridkarte aus beiden Karten - standgleich

Seite 4 - 2.7.2 Vegetation

Im Planungsgebiet befinden sich keine kartierten Biotope mit schützenswerten Tier- und Pflanzenarten.

Die Aussage suggeriert, dass keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten in dem Gebiet siedeln. Das ist falsch. Richtig ist lediglich, dass in der amtlichen Stadtbiotopkartierung keine Biotope abgegrenzt wurden, was möglicherweise allein dem Umstand geschuldet ist, dass die Zugänglichkeit (Privatbesitz!) im Erfassungszeitraum nicht gegeben war.

Von mir und anderen Anwohnern wurden aber in den letzten Jahren im Umfeld der südlich verlaufenden Baumhecke (im FNP: SG) beispielsweise mit dem Grünspecht oder dem Feldsperling Arten der Vorwarnliste der Roten Liste (RL Bay V) beobachtet, wie auch Fledermäuse die die Baumhecke zumindest als Leitstruktur und Jagdhabitat nutzen, möglicherweise auch als Quartierstruktur. Diese Baumhecke stellt für viele Arten ein wichtiges Verbindungselement zwischen dem Siedlungsraum, dem Aubinger Friedhof und der freien Landschaft dar.

Im Falle des Grünspechts werden bei dem sich in München abzeichnenden weiter fortschreitendem Tempo der Nachverdichtung kaum oder nur extensiv genutzter innerstädtischer Areale (Bahn- und Kasernengelände, Gewerbe- und Industriebrachen, etc.) mittelfristig im Siedlungsbereich viele der noch verbliebenen Grünspechtreviere verloren gehen. Der Grünspecht-Bestand im Münchner Stadtgebiet besitzt überregionale Bedeutung, zumal aus anderen oberbayerischen Regionen Bestandsabnahmen (Lkr. Garmisch-

Partenkirchen, BEZZEL & FÜNFSTÜCK 1994; Lkr. Pfaffenhofen an der Ilm, LEPPELSACK 1996) oder allenfalls Bestände mit unklarer Bestandsentwicklung (Ammersee-Becken; FAAS) zu vermelden sind. Brutbäume sind gem. BEZZEL et al (2005) alte Laubbäume, vor allem in Waldrandnähe, in Feldgehölzen oder in lichten Gehölzen. Das Vorhandensein von Bäumen mit Höhleneignung ist natürlich Voraussetzung für die dauernde Ansiedlung des Grünspechts. In der Regel sind dies Weichhölzer (Weide, Espe, Pappel), alte Buchen mit Schadstellen und Eichen mit langjährig benutzbaren Spechtlöchern (BLUME 1996). Innerhalb des Reviers gibt es Schwerpunkte oder „Kernzonen“, die durch die bedeutendsten Höhlenbäume (Schlaf- und Nistplätze), Signalstationen (Ruf- und Trommelbäume sowie Nahrungsbäume) gebildet werden. Besonders wichtige Revierrequisiten sind die Schlafbäume, nicht nur, weil sie allabendlich aufgesucht werden, sondern auch, weil sie für die Paarbildung und –bindung eine wichtige Rolle spielen. Sie sind gewissermaßen „Rende-vous-Plätze“, die beim Grünspecht wichtiger sind als bei anderen Spechtarten.

Werden niedrigwüchsige, rasige Jagdhabitate überbaut, ist bei den geplanten öffentlichen Grünflächen darauf zu achten, dass Bauweise und Pflege der Grünflächen, erneut eine Nutzung als Bodenjagdhabitat für den Grünspecht zulassen. Idealerweise sollten Offenlandbereiche der Grünfläche eine kiesdurchsetzte, magere, niedrigwüchsige Rasenvegetation aufweisen. Im Fall des Vorhabens bedeutet dies, Offenlandbereiche des Grünzugs im Rahmen der CEF-Massnahmen als kiesdurchsetzte, magere, niedrigwüchsige Rasenvegetation auszubilden (kein Pestizideinsatz!). Für einen Standvogel wie den Grünspecht kommt einem ausreichenden und vor allem erreichbaren Angebot an Winternahrung (Nesthügel von Ameisen) eine besondere Bedeutung zu. Insofern besitzen auch die der Baumhecke vorgelagerten nördlichen Rasenflächen eine wichtige Bedeutung für die Art.

Neben der Förderung von Magerwiesen und Ameisenbeständen (bodenjagende Spechtart!) kommt nach BLUME (1996) dem Erhalt alter Bäume mit Höhlen oder mit Höhleneignung eine hohe Bedeutung zu. Spechte werden zudem nicht selten Opfer von Verkehrsunfällen z.B. beim Überqueren von Straßen im Tiefflug durch Anprall an Fahrzeuge. Beim Durchstreifen von Siedlungen fliegen vor allem Jungspechte gegen Fensterscheiben. Während andere Vögel manchmal nur betäubt sind, endet der Flug eines Spechtes gegen eine Fensterscheibe immer tödlich. Das liegt an der Flugweise und –haltung mit langem Hals und vorgestrecktem Schnabel. Dies ist insbesondere für die auf Seite 8 im Rahmen des Schallschutzes erwähnte „Lückenschließung mit Glas“ von Bedeutung.

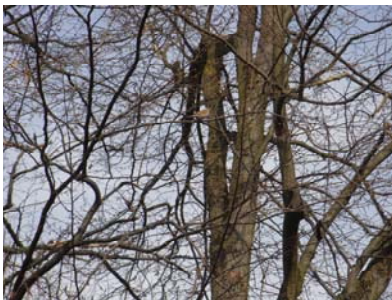
Ohne aktuelle Untersuchungen zur Vogel- und Fledermausfauna (ev. auch Reptilien) und eine darauf aufbauende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in Hinblick auf das künftige Baugebiet fehlen der angekündigten Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes wesentliche Planungsgrundlagen. Möglicherweise käme es dann zu einer Situierung häufig begangener Wege oder Spieleinrichtungen im Umfeld möglicher Fledermaus- und Spechtbäume? Zielkonflikte mit der Verkehrssicherungspflicht wären dann schon jetzt absehbar.



Foto auf einen wichtigen „Rufbaum“ des Grünspechts in der südlichen Baumhecke (Blickrichtung vom Anwesen Pretzfelder Strasse 28a) mit Grünspecht aufgenommen am 05.03.2011



Fotos vom „Rufbaum“ des Grünspechts in der südlichen Baumhecke (Blickrichtung vom Anwesen Pretzfelder Strasse 28a) mit Grünspecht aufgenommen am 27.02., 12.03 und 31.03.2011



Fotos von Feldsperling (links und Mitte 12.03.2011) und Sperber (rechts 20.03.2011) in Blickrichtung vom Anwesen Pretzfelder Strasse 28a

Seite 4 - 2.7.3 Landschaftsbild

Als ortsbildprägendes Gebäude muss das Hochregallager angesehen werden.

Es verwundert, dass die südlich verlaufenden Baumhecke (im FNP: SG) als gliedernde und prägende Grünstruktur unerwähnt bleibt.

Ortsbildprägend wäre eher der romanische Turm der gotisch-barocken Pfarrkirche St. Quirin und der Aubinger Wasserturm. Von der Einhausung der A99 (Nähe Gilchinger Strasse) kann man jederzeit unschwer erkennen, wie masstabsprengend hingegen das angesprochene Hochregallager in die Silhouette seiner hochempfindlichen Umgebung eingreift.

Seite 5 – 3.1.1 Wohngebiete

... GFZ von 1,2 ... ca. 435 Wohneinheiten und etwa 1000 Einwohner und Einwohnerinnen...

Wie soll auf die unter 2.3 genannte bereits vorhandene kleinteilige, überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung an der Pretzfelder Straße eingegangen werden?

...Ob dieses Nutzungsmaß erreicht werden kann, soll im Zuge eines städtebaulichen Wettbewerbs ermittelt werden...

Ob dieses Nutzungsmaß überhaupt erreicht werden soll, sollte zuvor im Zuge der Bezirksausschuss-Beteiligung geklärt werden.

Seite 6 – 3.3.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das künftige Wohngebiet wird über die Pretzfelder- und Colmdorfstraße von Osten und den Freihamer Weg von Westen erschlossen. Unter dem oben angenommenen Maß an Wohnnutzung (inkl. Infrastruktur) wird eine zusätzliche Belastung von rund 1.500 Kfz-Fahrten pro Tag hinzukommen.

Wie hoch ist die bereits bestehende Belastung an Kfz-Fahrten pro Tag, auf die die zusätzliche Belastung aufgesattelt werden soll?

Generell ist die Pretzfelder Straße schon jetzt am Ende ihrer Leistungsfähigkeit angelangt und unabhängig von der Lärmproblematik nicht mehr in der Lage, weiteren Verkehr aufzunehmen bzw. zu bewältigen. Wie will das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dieses Problem lösen?

Seite 8 – 3.4. Immissiosschutz

Insbesondere ist aufgrund der nordseitigen Lage der Bahntrasse eine günstige städtebauliche Konfiguration (Abstände der Bebauung zur Bahntrasse; Geschlossenheit und Höhe der Bebauung an der Bahntrasse bzw. Lückenschließung mit Glas) zur Lärmabschirmung zu berücksichtigen, ebenso wie die Orientierung der Ruhe- und Schlafräume bzw. der Freiräume.

Es wird ausdrücklich begrüßt, dass die künftigen Bewohner der Siedlung vor Schienenlärm geschützt werden sollen. Aber von den Wänden der Lärmschutzbebauung wird der Schienenlärm künftig auf die nördlich der Bahn liegenden Bereiche und möglicherweise auch auf den erst kürzlich sanierten und erweiterten Kindergarten von St. Quirin reflektiert. Wie wird sichergestellt, dass die dort ansässigen Anwohner und die Kinder dieses nördlich des Bebauungsplanes angrenzenden Kindergartens künftig nicht eine höhere Lärmbelastung erfahren?

Seite 8 – 3.6 Nachhaltigkeit

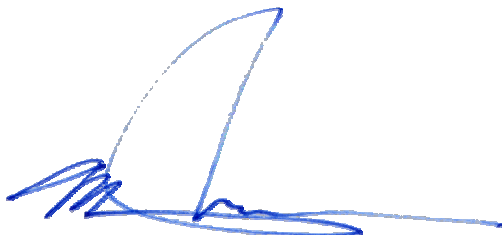
Die künftige städtebauliche Entwicklung soll im Sinne der Nachhaltigkeit erfolgen. Es sollen daher bereits in der Auslobung zum Wettbewerb Anforderungen an eine hohe Energieeffizienz berücksichtigt werden.

Umfasst der Begriff der Nachhaltigkeit nicht auch den Arten- und Biotopschutz? Warum werden nicht bereits in der Auslobung zum Wettbewerb Anforderungen an einen bestmöglichen Arten- und Biotopschutz berücksichtigt, der ja auch der Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger im Stadtbezirk und im Quartier dient.

Warum gibt es keine Ansätze, die noch immer dörflichen Strukturen Aubings (z.B. nördlich der Bahnlinie) und in unmittelbarer Benachbarung zum Aubinger Friedhof aufzugreifen (Stichwort „dörfliche Öko-Siedlung“ o.ä.) und sogar noch zu stärken?

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit und gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Matthias Schwahn

Vorbereitete nachträgliche Ergänzung zur BA22-Sondersitzung zum Thema Telekomgelände am Montag 30. Mai 2011:



Im Umfeld der südlichen Hecke des Telekomgeländes siedelt mit dem Grasfrosch (RL Bay V) eine weitere Art der Vorwarnliste der Roten Liste, wie Funde in Lichtschächten belegen (links: 03.09.2010, Mitte: 07.11.2009, rechts: 01.11.2009). Eventuell sollte bereits in der Wettbewerbsphase, spätestens aber im Bebauungsplanverfahren der Einbau geeigneter baulich-konstruktiver Lösungen vorgeschrieben werden, damit Verluste an Kleintieren (Zauneidechsen, Amphibien, Spitzmäuse, etc.) durch das Eindringen in sog. „Kleintierfallen“ wie z. B. Lichtschächte, Vertiefungen, Treppenabgänge, Abflüsse verhindert bzw. vermieden werden können.