

**Auszug aus der Niederschrift  
zur öffentlichen Sitzung des  
Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses am 09.04.2019**

---

**3 Erweiterung Germeringer Norden; Projekt der Deutschen Post AG**  
**- Vorberatung**  
**- Beschlussempfehlung**  
**Vorlage: 2019/0109**

Der Vorsitzende begrüßt Herrn Schlickerieder als Vertreter der DHL.

Herr Schlickerieder erläutert die Vorteile, die eine Ansiedlung des Briefverteilzentrums im Germeringer Norden für die Stadt bringen würde. So würden mit der Ansiedlung dieses DAX 30 Unternehmens 1300 neue, diverse Teil- und Vollzeit-Arbeitsplätze geschaffen werden und die Möglichkeit, Ausbildungsplätze für 45 Azubis anzubieten. Dies bedeute einen großen Kaufkraftzuwachs vor Ort sowie Steuereinnahmen. Außerdem werde in den ÖPNV investiert. Zwar werde es eine Verkehrssteigerung geben, die jedoch den Gesamtverkehr nicht sonderlich steigern werde, da kein zusätzlicher innerörtlicher Verkehr produziert werde. Das Dach des Gebäudes werde mit Fotovoltaik und das Grundstück mit hochwertiger Begrünung ausgestattet. Entgegen anderen Gerüchten habe man keinen „Plan B“, keine alternative geeignete Fläche in der „Hinterhand“. Man werde folgende Bedingungen verbindlich umsetzen: Den Lärmschutz, die Fassaden- und Dachbegrünung, Fotovoltaik auf den Dachflächen, hochwertige Begrünung des Grundstückes mit ca. 100 bis 150 Bäumen mit einer Höhe von 4 bis 5 m, eine Reduzierung der versiegelten Flächen wie bisher geplant, Fahrradabstellmöglichkeiten für Mitarbeiter, insektenfreundliche Beleuchtung. Würden nur 50% der Dachfläche mit einer Fotovoltaikanlage ausgestattet, so würde diese 1,4 Mio Kwh pro Jahr produzieren, z.B. für Elektroautos. Bereits jetzt würden zwei elektrische „Streetscooter“ für den Paketdienst in Germering eingesetzt.

Der Vorsitzende begrüßt Herrn RA Hoffmann und bittet um die rechtliche Erläuterung des für dieses Vorhaben geplanten „vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ und den damit zusammenhängenden städtebaulichen Verträgen.

Herr RA Hoffmann erläutert wie folgt: der im Sitzungsvortrag erwähnte § 12 BauGB bildet eine seit 1998 gültige Sonderregelung für den sog. „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ ab und ermöglicht damit, ein konkretes Vorhaben über einen städtebaulichen Vertrag zu steuern. Die Post müsse einen entsprechenden Antrag stellen zur Entwicklung des dargestellten

Vorhabens. Dabei sind sowohl das Vorhaben wie auch der dazu erforderliche Erschließungsplan nicht an den allgemeinen Festsetzungskatalog eines Bebauungsplanes gebunden sondern werden maßgeschneidert in die städtebauliche Planung überführt. Planungshoheit hat die Stadt Germering, der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Kostenübernahme. Das Vorhaben wird dabei im Detail dargestellt und kann z.B. weitere Pläne zur Grünordnung, Lärmschutz, Details zur Energieversorgung, etc. beinhalten. Es wird jedoch empfohlen, nicht zu weit von den klassischen Festsetzungen des § 9 BauGB abzuweichen.

StRin Hagmann erkundigt sich, ob man im sog. „Durchführungsvertrag“ z.B. Baumaterialien, wie Holz vorschreiben könne, um CO2-Neutralität zu garantieren.

Herr RA Hoffmann antwortet, im Durchführungsvertrag könnten nur allgemeine Festsetzungen zum Bodenrecht festgelegt werden, höchstens aber Festsetzungen, die die äußere Wirkung der Bebauung betreffen, wie z.B. Kubatur oder Freiflächengestaltung, etc. nicht jedoch Festsetzungen zu Baumaterialien.

StR Sammler möchte wissen, ob es möglich sei, nach Satzungsbeschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes den Bebauungsplan wieder zu ändern.

Herr RA Hoffmann sagt, dies sei grundsätzlich möglich, die Stadt müsse dies zulassen.

StR Dr. Roidl sagt, man habe zwar über Arbeitsplätze, Einzelhandel, Steuereinnahmen, Verkehr, den städtebaulichen Vertrag und auch über Durchlüftung und Naturschutz gesprochen, nicht jedoch über den städtebaulichen Aspekt. Ausgangspunkt sei der Rahmenplan aus dem Jahr 2001, der im Südwesten, dem Ort zugewandt, ein Gartencenter, einen Baumarkt und einen Biergarten vorsieht. Gartencenter und Baumarkt seien mittlerweile an anderer Stelle realisiert worden. Herr Dr. Roidl befürchtet, das Bauvorhaben der Post werde die Absicht der Rahmenplanung ins Gegenteil verkehren – dort wo eine Öffnung des Gewerbes zu den Bürgern angedacht war, werde jetzt ein gigantischer Riegel vorgeschoben. Herr Dr. Roidl nennt das Vorhaben an dieser Stelle „städtebaulichen Harakiri“. Der vor 20 Jahren erstellte Rahmenplan hätte längst fortgeschrieben müssen. Es hätte auch Gewerbe längs der B2 und eine Wohnbebauung an der alten Dorfkirche entstehen können. Grundsätzlich sei es möglich, den Rahmenplan jederzeit zu ändern – darüber sollte man nachdenken.

Herr Dr. Roidl bedankt sich dafür, dass das Projekt von der letzten Sitzung in die heutige verschoben wurde, um heute nochmal Gelegenheit zur Meinungsäußerung zu haben.

Der Vorsitzende sagt, der Gartenmarkt sei mit Zustimmung des Stadtrates an anderer Stelle realisiert worden als im Rahmen-Plan vorgesehen. Bereits damals sei ein Verkehrsgutachten erstellt worden. Das Grundstück, wo der erwähnte Biergarten mit Gaststätte vorgesehen sei, sei für das Vorhaben der Post nicht relevant.

StR Baumgartner berichtet, man habe seit der vergangenen Sitzung ca. drei Wochen Zeit gehabt, sich nochmals mit dem Vorhaben auseinanderzusetzen. Man nehme die Argumente der Bevölkerung ernst, habe alle vorliegenden Fakten und Details nochmals diskutiert, wobei man einseitige Sachgründe und Belehrungen von außen nicht nötig habe, jedoch vernünftigen Vorschlägen gegenüber immer offen sei. Die Entscheidungsfindung sei ein demokratischer Prozess und unterliege nicht dem Fraktionszwang. Herr Baumgartner bedankt sich bei der Post für die überarbeitete Präsentation. Grundsätzlich befürworte die SPD ein Gewerbegebiet im Germeringer Norden, es sollte jedoch kleinteiliger sein. Es sollte mehr in die Höhe gebaut werden, denn eine Versiegelung von 44.000 qm sei viel. Ein gut gestaltetes Gewerbegebiet wie der Handwerkerhof sei eher vorstellbar. Bei dieser Planung rücke das Postgebäude zu nah an die Wohnbebauung. Natürlich plädiere auch die SPD für die Schaffung von Arbeitsplätzen. Ob Germering durch die Ansiedlung der Post letztendlich von hohen Steuereinnahmen durch die Post profitieren werde, sei dahingestellt.

Der Vorsitzende antwortet, im Handwerkerhof gebe es eine höhere Versiegelung von 0,8, während hier der Versiegelungsgrad nur 0,66 betrage. Es sei die Frage, ob eine höhere Bebauung die benachbarte Wohnbebauung nicht mehr beeinträchtigen würde.

StRin Hagmann bedankt sich bei den Bürgern für die vorgebrachten Statements und das Engagement. Sie selbst habe sich vor Ort im Bildäckerweg die Situation angesehen und könne die aktuelle Aussicht auf das hässliche gelbe Gebäude der Post bestätigen. Allerdings sei die Post als Partner mit einem relativ großen Gebäude und 60% Flächenversiegelung gegenüber 5 oder 6 kleineren Betrieben mit möglicherweise 80%iger Flächenversiegelung vorzuziehen. Außerdem werde die Post bei der Gebäudegestaltung mit Fotovoltaikanlage, bzw. Dachbegrünung mit extra hoher Humusschicht den Wünschen der Stadt hinsichtlich Umweltverträglichkeit und optischer Gestaltung so weit wie möglich entgegenkommen. Germering befinde sich in unmittelbarer Nähe von München, eine Verlagerung des Postgebäudes von der Münchner Innenstadt nach Germering werde den Siedlungsdruck insgesamt nicht verstärken, sondern die Menschen würden nur umziehen. So könnten in der Münchner Innenstadt dringend benötigte Wohnungen gebaut werden, die in Germering nicht genehmigt werden könnten, da sich hier die soziale Infrastruktur bereits jetzt am Limit befinde. Durch die Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen könne sich Germering eine gewisse Unabhängigkeit von München bewahren. Grundsätzlich sei der Abwägungsprozess schwierig, letztendlich habe eine Ansiedlung der Post für Germering jedoch mehr Vor- als Nachteile.

StR Dr. Klotz betont ebenfalls die Nähe der Stadt Germering zu München. Allerdings müsse man die Gewichtung der Komponenten „Leben – lernen – arbeiten“ im Gleichgewicht halten, damit die Lebensqualität in Germering erhalten bleibe. Germering sei nie Industriestadt gewesen und sollte auch keine werden, trotzdem sei die Ansiedlung von Arbeitsplätzen und Gewerbe für eine gute Lebensqualität notwendig und sinnvoll. Die Ansiedlung der Post in Germering sei hinsichtlich zu erwartender Steuereinnahmen und qualifizierter Arbeitsplätze sicherlich positiv zu bewerten. Der Verkehr werde wahrscheinlich nicht in relevantem Maß zunehmen, zumal die Fahrzeiten der Postfahrzeuge nicht mit den Hauptverkehrszeiten zusammenfallen werden. Letztendlich sei es jedoch eine persönliche Abwägung und Entscheidung jedes einzelnen, ob man dieses Briefverteilzentrum in Germering haben wollte.

Der Vorsitzende erinnert daran, man habe seinerzeit den Rahmenplan mit einem Gewerbegebiet im Germeringer Norden mit nur einer Gegenstimme beschlossen, um die Auspendlerströme nach München zu verkleinern. Diese Intention habe nichts an ihrer Gültigkeit verloren.

StR Hermansdorfer schließt sich der Argumentation von StRin Hagmann in vollem Umfang an. Die Post sei das Beste, was der Stadt Germering passieren könne. Auch hinsichtlich der Abstandsflächen sei das geplante Vorhaben absolut begrüßenswert. Das kleinteilige Gewerbe im Handwerkerhof funktioniere im Gegensatz dazu nicht wirklich gut. Herr Hermansdorfer plädiert dafür, das Projekt Post weiter zu verfolgen.

StRin Kreuzmair berichtet, man habe sich in der CSU mit diesem Thema gründlich auseinandergesetzt. Der Meinungsbildungsprozess sei individuell unterschiedlich und demokratisch ohne Fraktionszwang abgelaufen. Man sei sich der Verantwortung gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern in Germering sehr wohl bewusst. So gebe es diverse Argumente dafür wie auch gegen eine Ansiedlung der Post im Germeringer Norden.

Der Vorsitzende erinnert daran, dass heute nur ein Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat ausgesprochen werden solle. Erst nach Zustimmung des Stadtrates werde das ca. ein Jahr dauernde Verfahren zur Schaffung von Baurecht eröffnet. Dazu müssten u.a. diverse notwendige Gutachten beauftragt werden. Keine der relevanten Grundstücksflächen seien im Besitz der Stadt Germering, daher könne die Stadt nur im Rahmen ihrer gesetzlichen Möglichkeiten handeln und keine Festsetzung treffen z.B. hinsichtlich der „Qualität“ von Arbeits-

plätzen. Niemand im Gremium habe sich die Entscheidung leicht gemacht, obwohl es zunächst darum gehe, das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes einzuleiten. Der Vorsitzende schlägt vor, dieses Thema dem Stadtrat in der Sitzung am 21.05.2019 zur Entscheidung vorzulegen.

Beschluss:

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss befürwortet die vorgestellte Planung zur Errichtung eines Postverteilzentrums auf den Grundstücken Fl.Nrn. 133, 134, 134/2, 135 und 135/2, Gemarkung Germering.

Abstimmungsergebnis:	6	Ja-Stimmen
	9	Nein-Stimmen

Beschluss:

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, dem Antrag der Deutschen Post AG auf Aufstellung eines Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans für die Grundstücke Fl.Nrn. 133, 134, 134/2, 135 und 135/2, Gemarkung Germering, zur Errichtung eines Postverteilzentrums, zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:	6	Ja-Stimmen
	9	Nein-Stimmen