Gemeinde Ilvesheim: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ober dem Engelwasser“

Rahmenbedingungen und Vorhabensbeschreibung

Vorhabenträger:

Götz Ingenieur GmbH
Roßlauer Weg 2-4
68309 Mannheim
Vertreten durch: Klaus Götz

Verfasser:

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14b
68219 Mannheim

Anlass und Einleitung

Die Götz Ingenieur GmbH mit Sitz in Mannheim ist Vorhabenträger für eine geplante Gewerbenutzung auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche auf der Gemarkung der Gemeinde Ilvesheim (Rhein-Neckar-Kreis).

Am nordwestlichen Ortsrand von Ilvesheim wurde im Jahr 2013 ein eingeschränktes Gewerbegebiet („Ilvesheim Nord/Feudenheimer Straße“) ausgewiesen, um vorrangig dem ortsansässigen Gewerbe räumliche Entwicklungsperspektiven zu ermöglichen. Der Bebauungsplan trat nach einer mehrjährigen Planungsphase am 25.07.2013 in Kraft, nachdem zuvor der Flächennutzungsplan geändert und ein Zielabweichungsverfahren zum Regionalplan erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Der Bebauungsplan leidet jedoch unter beachtlichen Verfahrensfehlern im Sinne des § 214 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB), die zu seiner Unwirksamkeit führen. Mit dem Bebauungsplan „Ober dem Engelwasser“ soll für den Bereich erneut Planungsrecht geschaffen und damit die Rechtsunsicherheit des ursprünglichen Bebauungsplanes aufgehoben werden.

Auf dem Areal zwischen dem bestehenden Lidl-Markt und auf Höhe der Wohnbebauung Mozartstraße 41-45 soll ein Hof für Gewerbenutzungen entstehen. Konkret soll im Plangebiet der Standort der Firma Picnic für die Region rund um Mannheim realisiert werden. Die Picnic GmbH (nachfolgend Picnic), ansässig in der Rather Straße 25, 40476 Düsseldorf, ist ein Unternehmen, das sich auf die Auslieferung von Gütern des täglichen Bedarfs (Supermarkt) fokussiert hat. Der Online-Supermarkt liefert nach dem „Milchmann-Prinzip“ am Vortag bestellte Lebensmittel in kleinen Elektro-Transportern in einem genauen Zeitfenster an Kunden. Bei diesem effizienten Vorgehen können Produkte ohne Lieferkostenzuschlag angeboten werden. Die Fa. Picnic beabsichtigt, eine Lagerhalle/Umschlagshalle (nachfolgend Hub genannt) zum ausschließlichen Zwecke des kurzfristigen Warenumschlages in Ilvesheim zu eröffnen. Die zentral und verkehrsgünstig in der Rhein-Neckar-Region gelegenen Fläche eignet sich sehr gut als Standort für das regionale Umschlagslager.

Direkt an die Lagerhalle der Fa. Picnic angegliedert wird ein Gewerbehof mit ca. 1.423 qm Grundfläche, zum Teil für zweigeschossige Gewerbeeinheiten, errichtet. Diese sollen in der Grundausstattung mit Heizung, Kommunikation und WC ausgestattet werden und individuell bzw. nach Bedarf ausgebaut werden können. Ziel ist es, kleineren und jungen Unternehmen aus Ilvesheim und Umgebung Flächen für ihren Gewerbebetrieb zur Verfügung zu stellen.

Durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB soll Planungsrecht für die Entwicklung und Umsetzung des Gewerbegebiets „Ober dem Engelwasser“ geschaffen werden. Neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird, wird ein Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgeschlossen, der Einzelheiten zur Durchführung des Vorhabens regelt.

Lage, Eigentumsverhältnisse und aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde südlich der Feudenheimer Straße (L538) und umfasst die Flurstücke Nr. 2650-2655, 2663 (gesamt) und 2664, 2656/2, 3722, 2696 und 2719/10 (je teilweise). Die im Wesentlichen betroffenen Flurstücke Nr. 2656/2 sowie 2655–2650 sind im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Grundstücke 3772, 2663 (je Feldweg), 2696 (Feudenheimer Straße) und 2719/10 (Gehweg) befinden sich im Eigentum der Gemeinde, das Flst. 2664 in Privateigentum. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 12.525 m² (vgl. Abbildung 1).

Abb. 1: Lage und Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Luftbild Vermessungsbüro Schwing & Neureither, bearbeitet

Das Areal wird derzeit als Ackerland genutzt. Nördlich grenzt ein Lidl-Markt mit Parkplätzen und die Feudenheimer Straße an, östlich befindet sich Wohnbebauung, westlich ein Feldweg und längs queren zwei Hochspannungsleitungen der Fa. Amprion die Fläche. Im Westen verläuft in ca. 270 m Entfernung die Bundesautobahn BAB A6.

Übergeordnetes und bestehendes Planungsrecht

In der Raumnutzungskarte des gültigen Regionalplans (**Einheitlicher Regionalplan 2020**) sind auf den Flächen des Geltungsbereichs des Gewerbegebietes mehrere Hochspannungs- und Höchstspannungsfreileitungen dargestellt (vgl. Abbildung 2). Die Fläche des Plangebiets ist darin als „Regionale Grünzäsur“ und als „Sonstiger landwirtschaftlicher Bereich und sonstiger Freiraum“ (hellgelb) dargestellt. Sonstige landwirtschaftliche Bereiche und sonstige Freiräume (soweit landwirtschaftlich genutzt) sind Böden mit geringerer natürlicher Ertragsfähigkeit. Verbindliche Ziele für die Einzelfläche sind nicht formuliert.

In einem Zielabweichungsverfahren zur Planaufstellung des Gewerbegebietes (2013) konnte geklärt werden, dass unter bestimmten Bedingungen die Planung konform mit den Zielen der Regionalplanung ist. Der Verband Region Rhein-Neckar überarbeitet derzeit den gültigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP). Im Planentwurf zur 1. Änderung (Offenlage bis 25. April 2023) sind für den Geltungsbereich die gewerblichen Siedlungsflächen nachrichtlich übernommen worden.

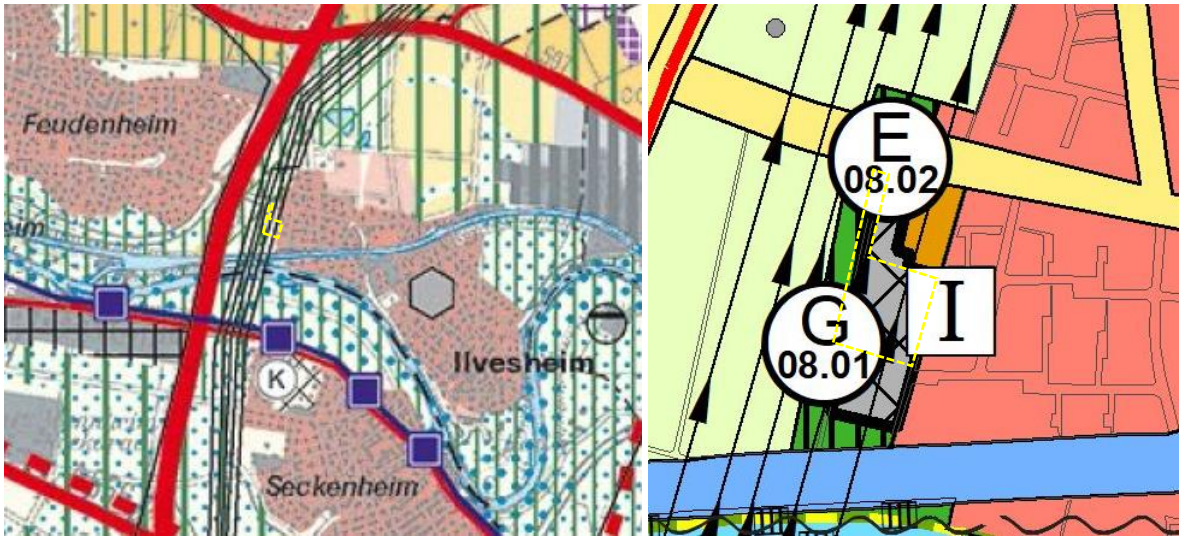

Abb. 2: Auszug Regionalplan und FNP (ohne Maßstab, Geltungsbereich gelb markiert)

Der **Flächennutzungsplan** (FNP) **2015/2020** (Gesamtfortschreibung 2020) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G, Zeitstufe I: jederzeit entwickelbar) dar. Die textliche Festsetzung 08.01 setzt fest, dass in der gewerblichen Baufläche Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszuschließen sind. Die angrenzende Fläche westlich und südlich ist als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Östlich sind die Wohnbauflächen dargestellt, nördlich die Sonderbaufläche für großflächige Handelseinrichtungen (E).

Auf der Fläche im Plangebiet wurde im Jahr 2013 ein eingeschränktes Gewerbegebiet (Bebauungsplan **„Ilvesheim Nord/Feudenheimer Straße“**) ausgewiesen, um vorrangig dem ortsansässigen Gewerbe räumliche Entwicklungsperspektiven zu ermöglichen. Der Bebauungsplan, in dem die Wohnnutzung sowie Einzelhandelbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen sind, trat nach einer mehrjährigen Planungsphase am 25.07.2013 in Kraft, nachdem zuvor der Flächennutzungsplan geändert und ein Zielabweichungsverfahren zum Regionalplan erfolgreich abgeschlossen werden konnten. Gegen den Bebauungsplan wurde ein Normenkontrollverfahren eingeleitet, das von den Antragstellern im Hinblick auf den zwischenzeitlich in Kraft gesetzten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ilvesheim Nord/Feudenheimer Straße, 1. Änderung“ (nachfolgend „Änderungsbebauungsplan“) für erledigt erklärt wurde. Der Änderungsbebauungsplan wurde durch Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 18.10.2016 für unwirksam erklärt. Der ursprüngliche Bebauungsplan leidet jedoch unter

beachtlichen Verfahrensfehlern im Sinne des § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, die zu seiner Unwirksamkeit führen. Diese Fehler sind auch binnen der Jahresfrist des § 215 BauGB gegenüber der Gemeinde gerügt worden und sind damit auch nicht nachträglich unbeachtlich geworden. Dennoch geht von dem Bebauungsplan der Rechtsschein eines wirksamen Planes aus.

Für einen südlich des Plangebietes gelegenen Abschnitt (ca. 0,49 ha) hat die Gemeinde Ilvesheim beschlossen, den Bebauungsplan **aufzuheben**, um die Regelungen des Außenbereichs im Sinne des § 35 BauGB wieder zur Geltung kommen zu lassen. Die Aufhebung wurde am 14.12.2017 rechtskräftig.

Östlich der Flächen grenzt der Bebauungsplan „**Buffert/Ober dem Engelwasser**“ an, der als reines und allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, sowie nördlich das Sondergebiet „**Nahversorgung Nord**“ des Lidl-Marktes, dessen Bebauungsplan zuletzt 2018 geändert wurde (1. Änderung).

Vorhabensbeschreibung

Das Vorhaben sieht den Bau einer Lagerhalle mit 2.010 m² Grundfläche als Hub (**Umschlagslager**) vor. Die beabsichtigte Nutzung beschränkt sich dabei ausschließlich auf den Warenumschlag von Gütern des täglichen Bedarfs. Eine längere Lagerung oder eine Kommissionierung finden nicht statt. In der Halle sind Büro- und Sozialräume integriert. Für den Fuhrpark sind Stellplätze für rund 30 elektrische Minivans eingeplant.

Direkt an die Lagerhalle angegliedert wird ein Gewerbehof mit ca. 1.423 m² Grundfläche, zum Teil für zweigeschossige Gewerbeeinheiten, errichtet. Diese sollen in der Grundausstattung mit Heizung, Kommunikation und WC ausgestattet werden und individuell zusätzlich nach Bedarf ausgebaut werden können. Ein Teil der hierfür erforderlichen Stellplätze wird als PV-Carports realisiert.

Nutzung Umschlagslager, Anlieferung und Betriebsabläufe

Der **Betriebsablauf** und der Grundaufbau der Wertschöpfungskette von Picnic lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Kunden von Picnic können bis maximal 22:00 Uhr per Smartphone-App bestellen, um am Folgetag Waren des täglichen Bedarfs zu erhalten.
- Die Bestellungen für den jeweiligen Tag werden im Hauptlogistikzentrum (Standort Viernheim) kommissioniert und zum Transport in Boxen verstaut, die wiederum in rollbaren Metallgestellen einsortiert werden. Dies erfolgt am Morgen des gewählten Liefertages oder teilweise am Vorabend.
- Der Transport vom Hauptlogistikzentrum erfolgt mithilfe konventioneller LKW (40-Tonner) in die Umschlagslager der jeweiligen Städte.
- Im Hub werden die transportierten Metallgestelle lediglich aus dem 40-Tonner LKW entladen und bis zur Beladung der Elektrofahrzeuge zwischengelagert.
- Im Anschluss erfolgt die unmittelbare Auslieferung an die Kunden anhand des Milchmannmodells. Dies bedeutet, dass jede Straße im Liefergebiet pro Tag nur einmal angefahren wird (vergleichbar zu einer Busfahrt). Dies minimiert den erzeugten Individualverkehr in erheblichem Maße und führt zu effizienten Touren.

Die Fläche wird im Wesentlichen von Montag bis Samstag zwischen 06:00 und 22:00 Uhr genutzt. Die **Anlieferung** der bereits kommissionierten Ware erfolgt mithilfe konventioneller LKW. Diese LKW werden

lediglich zwei bis drei Mal täglich (bei bereits fest etablierten Standorten kann diese Zahl weiter ansteigen) im Zeitfenster zwischen 06:30 Uhr und 22:00 Uhr in der Halle eintreffen.

Nach dem **Entladevorgang** des LKW an einem LKW-Dock und einer kurzzeitigen Zwischenlagerung werden die Metallgestelle, welche die Boxen der Kundenbestellungen fertig gepackt enthalten, auf eine Hydraulikbühne geschoben und in die Elektrofahrzeuge geladen. Wenn eine Laderampe oder eine Plattform mit einem Höhenunterschied von etwa 70 Zentimetern vorhanden ist, kann diese als Alternative für die Verladung der elektrischen Lieferfahrzeuge (nachfolgend auch EPV genannt) genutzt werden.

In einer LKW-Anlieferung werden bis zu 40 Metallgestelle angeliefert, welche sich wiederum auf mehrere Elektrofahrzeuge verteilen. Abbildung 3 verdeutlicht das Beladeverfahren der Elektrofahrzeuge. Jedes Fahrzeug wird mit zwei Gestellen beladen, ein Gestell mit roten Kisten für Ware des üblichen Trockensortiments (nicht gekühlt) und ein Gestell mit schwarzen Kisten für gekühlte Produkte.

Es werden ca. 30 elektrische Minivans zur **Auslieferung** verwendet. Ferner wird in der Halle eine Kühlzelle zur temporären Kühlung installiert. Mittels mehrerer Hebebühnen wird die Ware in das Fahrzeug geladen. Ferner befindet sich ein elektrisches Flurfördergerät am Standort. Weitere Maschinen sind nicht geplant. Zum Aufladen der elektrischen Picnic-Fahrzeuge (EPVs) ist ein normaler Stromanschluss erforderlich, hinsichtlich der Transformatorleistung werden mindestens 3*160A benötigt.

Die **Kühlzelle** wird mit einem Abstand von ca. 80 cm zur Wand mit den Abmessungen 14 x 4m (erweiterbar auf 18 m) eingebaut. Die Kühlzelle erhält keinen eigenen Boden, sondern wird auf den Hallenboden aufgestellt. Das Temperaturniveau im Betrieb liegt bei 2-4°C. Für die Kühlzelle muss eine Leistung von 32A vorgehalten werden.

Abb. 3: Beladung eines Picnic-Fahrzeuges (Quelle: Picnic)

Die Ausfahrten erfolgen zu den **Schichtzeiten** gegen 8:00 Uhr, 10:30 Uhr, 14:30 Uhr, 17:00 Uhr und 19:30 Uhr. Die letzte Bestellung eines Kunden wird am Abend gegen 21:45 Uhr ausgeliefert. Unter der Berücksichtigung etwaiger Verspätungen (z. B. aufgrund erhöhten Verkehrsaufkommens) befinden sich gegen 22:30 Uhr alle Fahrzeuge wieder am Standort, wo die Fahrzeuge entladen, auf den Stellplätzen außerhalb der Halle geparkt und elektrisch aufgeladen werden. Die Fahrzeuge erzeugen aufgrund des elektrischen Antriebs keine durch einen Motor erzeugten **Schallemissionen**. Lediglich durch ein Signalton beim Zurücksetzen und dem Öffnen bzw. Schließen der Fahrertüren entstehen Lärmemissionen. Zwischen 22:00 und 23:00 Uhr beenden die letzten Mitarbeiter ihre Arbeit und gehen nach Hause. Voraussichtlich gegen 23:00 Uhr wird der Standort durch den Standortleiter verschlossen.

Sämtliche Abfälle (Hausmüll) werden fachmännisch getrennt und sortiert täglich zurück an das Hauptlogistikzentrum in Viernheim abgeführt. Es fallen im Hub keine Lebensmittelabfälle an, da nur die Bestellungen abgewickelt werden, die an diesem Tag auch ausgeliefert werden.

Die Standorte werden permanent durch die **Standortleitung** betreut. Zwischen den Betriebszeiten (06:00 bis 22:00 Uhr) ist die Standortleitung bzw. dessen Vertretung jederzeit vor Ort und übernimmt Tätigkeiten wie Hallenpflege oder Fahrzeugbeladung und Abwicklung des digitalen Kundenservice.

Zu den Schichtzeiten (s. u.) erscheinen jeweils kurz vor Abfahrt die Auslieferungsfahrer/innen, die am Vortag über ihre exakten Arbeits- bzw. Fahrzeiten per Smartphone informiert werden. Die Fahrer/innen (**Runner** genannt) sind überwiegend Werkstudierende, die neben dem Studium einer flexiblen Tätigkeit nachgehen möchten. Zu Arbeitsbeginn übernehmen die Runner ein Fahrzeug, werden einer Tour zugeordnet und erhalten Unterstützung beim Beladevorgang des Fahrzeuges. Dies geschieht i. d. R. innerhalb von fünf Minuten, unmittelbar danach startet die Tour der Runner.

Da die Touren der einzelnen Schichten nicht gleichzeitig, sondern im Rahmen eines halbstündigen Zeitfensters starten, befinden sich in der Halle jeweils maximal der Standortleiter und wenige (ca. 3-4) weitere Mitarbeiter, d. h. es herrscht keine hohe Gleichzeitigkeit. Dies gilt auch für das Tourenende: Während die ersten Mitarbeiter gerade erst von der ersten Tour zurückkehren, starten die nächsten Runner bereits in ihre zweite Tour. Erfahrungsgemäß kommen die meisten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, nur ein geringer Anteil mit dem eigenen PKW (erfahrungsgemäß maximal 10 %).

Im Hub werden keine Kommissioniertätigkeiten durchgeführt. Offene Lebensmittel oder sonstige, aus Hygieneaspekten besonders zu behandelnde Produkte sind in der Umschlagshalle nicht zu berücksichtigen.

Im Gebäude sind eine Teeküche, zwei Büros, Sanitäreinrichtungen und ein Aufenthaltsbereich vorhanden. Die Fahrer werden nicht als Standort-Mitarbeiter angerechnet, da sie in der Halle nur während des Beladevorganges für ca. 10 Minuten präsent sind. Dem Standort sind somit nur zwei permanente Mitarbeiter (Standortleiter und ggf. ein Vertreter) zuzurechnen.

Erschließung und Verkehrsbewegungen

Die Erschließung ist von Norden von der Feudenheimer Straße vorgesehen.

Anlieferungen LKW (40t): Zwischen 06:00 - 22:00 Uhr kommen über den Tag verteilt 2-6 LKW. Zu Beginn wird es lediglich ein LKW pro Tag sein. Bei etablierten Hubs sind mehr als vier LKW-Anfahrten möglich.

Auslieferungsfahrzeuge (< 3,5t): Die Auslieferungsfahrzeuge bzw. Elektrofahrzeuge verlassen mehrmals täglich in bestimmten Zeitfenstern (Schichten, s.u.) den Hub und kehren nach ca. 1,5-2 h wieder zurück. Pro Schicht bzw. Tour sind dies ca. 8-10 Fahrzeuge. Spätestens gegen 22:30 Uhr sind alle Elektrofahrzeuge wieder im Hub zurück und werden wieder für den Folgetag aufgeladen.

Verfahren Planaufstellung

Das Planaufstellungsverfahren erfolgt im Normalverfahren. Erforderliche Gutachten, Ausgleichsflächen und sonstige offene Fragestellungen werden im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens geklärt.

Anlage: Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorplanung), Stand: 18.07.2023