

Effiziente und klimafreundliche Logistik

Handlungsleitfaden für Kommunen

ERGEBNISVORSTELLUNG

13. MÄRZ 2024

EFFIZIENTE UND KLIMAFREUNDLICHE LOGISTIK

- > ANLASS UND VORGEHENSWEISE
- > KRITERIEN FÜR EFFIZIENTE UND KLIMAFREUNDLICHE LOGISTIK
- > STEUERUNGSM INSTRUMENTE FÜR KOMMUNEN
- > CHECKLISTE FÜR LOGISTIKANSIEDLUNGEN
- > FAZIT UND DISKUSSION

GEFÖRDERT VOM

HESSEN



Hessisches Ministerium
für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen

EFFIZIENTE UND KLIMAFREUNDLICHE LOGISTIK

- > ANLASS UND VORGEHENSWEISE
- > KRITERIEN FÜR EFFIZIENTE UND KLIMAFREUNDLICHE LOGISTIK
- > STEUERUNGSMASSTÄBE FÜR KOMMUNEN
- > CHECKLISTE FÜR LOGISTIKANSIEDLUNGEN
- > FAZIT UND DISKUSSION

GEFÖRDERT VOM

HESSEN



Hessisches Ministerium
für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen

ANLASS

ZUNEHMENDE HEMMNISSE

Wenige Kommunen sind offen für Logistik-Ansiedlungen

Steigende Grundstückspreise vor allem in Ballungsräumen

Zunehmende Flächenkonkurrenz z. B. durch Rechenzentren



WACHSENDER BEDARF

Individualisiertes Konsumverhalten erfordert mehr Warentransport

Wachstum E-Commerce und E-Food Handel

Neu: Lagerflächen zur Sicherung der Produktion bei gestörten Lieferketten

Generelles Wachstum der Logistik-Immobilien-Branche (als Anlageobjekt)

STATUS QUO

GROßFLÄCHIGE LOGISTIK IN HESSEN

Flächiger Logistikscherpunkt im
Rhein-Main-Gebiet

Lineare Schwerpunkte entlang der
Autobahnen (insb. A5, A7, A45, A66)

Absehbare Potenziale u. a. entlang
der A49 in Nord- und Mittelhessen



LOGISTIK DRÄNGT IN KLEINERE KOMMUNEN ,NACH AUSSEN‘

STATUS QUO

GROßFLÄCHIGE LOGISTIK



Logistikzentrum in Hessen



Logistikzentrum in Brandenburg

HERAUSFORDERUNGEN

FÜR KOMMUNEN

Teils geringe personelle Kapazitäten in den Kommunen

Zu wenige LKW-Stellplätze

Viele Neuerungen in den Fachgesetzen

FÜR DIE WIRTSCHAFT

Geringe Flächenpotenziale und Flächenkonkurrenzen

Hohe Kosten
(Grundstücke, Planung+Bau, Transport)

Fachkräftemangel

FÜR DIE GESELLSCHAFT

Mehr Verkehr durch längere Fahrwege/
Belastung der Infrastruktur

Versiegelung der Böden/
klimatische Effekte

Große Vorbehalte
in der Bevölkerung!



Logistik drängt in die
Peripherie!



FACHGESPRÄCHE



EFFIZIENTE UND KLIMAFREUNDLICHE LOGISTIK

- > ANLASS UND VORGEHENSWEISE
- > KRITERIEN FÜR EFFIZIENTE UND KLIMAFREUNDLICHE LOGISTIK
- > STEUERUNGSMASSTÄBE FÜR KOMMUNEN
- > CHECKLISTE FÜR LOGISTIKANSIEDLUNGEN
- > FAZIT UND DISKUSSION

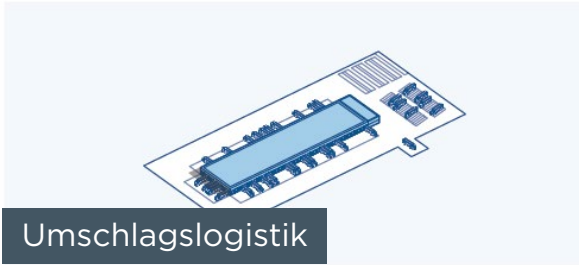
GEFÖRDERT VOM

HESSEN

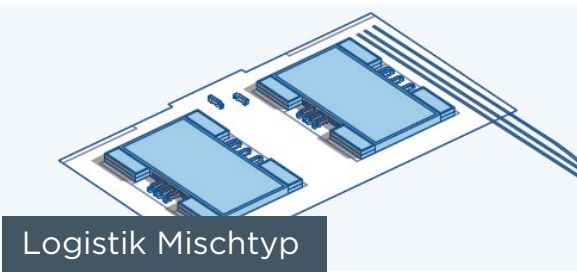
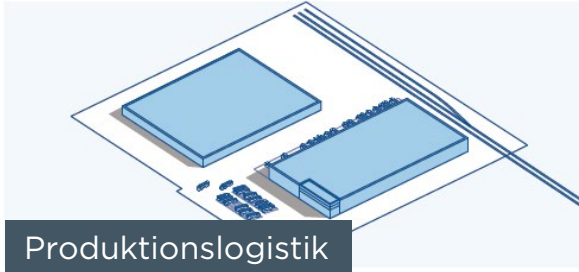
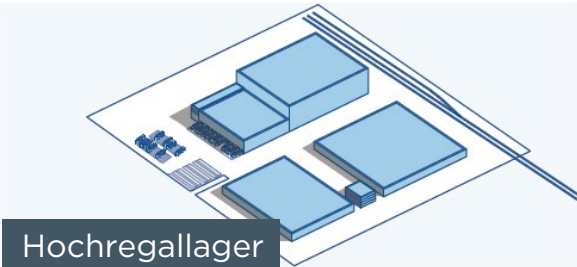
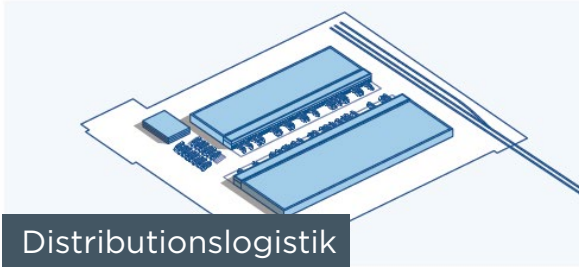


Hessisches Ministerium
für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen

LOGISTIKIMMOBILIENTYPEN



Standorte
über 2 ha



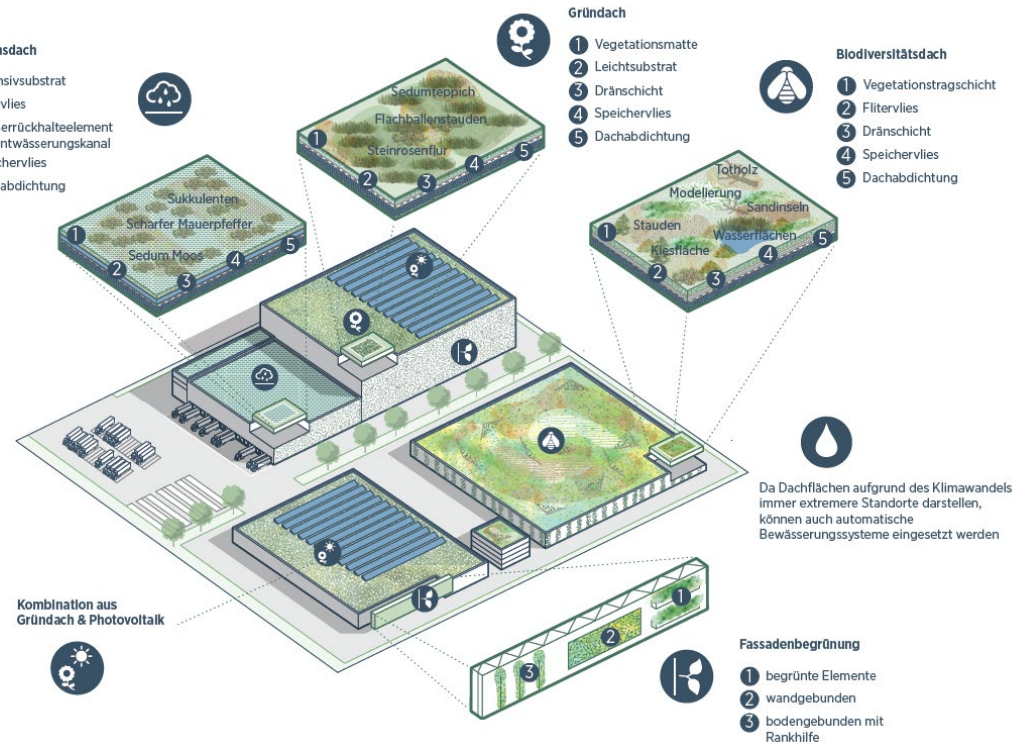
GRUNDSTÜCK + GEBÄUDE

- Verkehrsgünstige Lage (Vermeidung von Ortsdurchfahrten, Nähe zur Autobahn)
- Schienenanschluss oder Nähe zu KV-Terminal
- Konversionsflächen vorrangig entwickeln
- Stapelung von Flächen + Funktionen (B-Pläne entsprechend anpassen)
- Hoher Mehrwert durch geringere Flächenversiegelung, Synergien wie gemeinsame Park- und Rangierflächen
- Verwendung nachhaltiger Materialien
- Modulare Bauweise
- Stapelung und höhere Hallen in B-Plänen ermöglichen
- Flächeneffizienz / Stapelung ein höheres Gewicht in der Abwägung einräumen



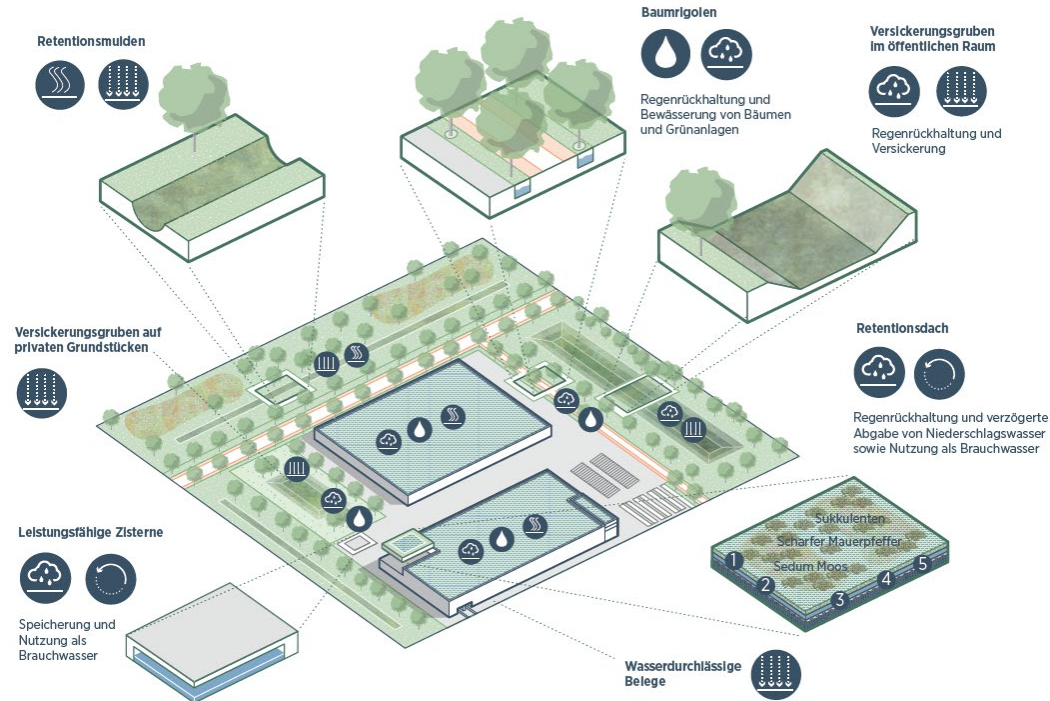
GEBÄUDEBEGRÜNUNG

- Gebäudebegrünung bietet wichtigen Beitrag zu Ausgleich, Artenschutz, Regenwasserretention und Verbesserung Mikroklima
- Dachbegrünung bietet zusätzliche Abdichtung, muss aber gut ausgeführt und gepflegt werden
- Dachbegrünung lässt sich gut mit Photovoltaik kombinieren
- Fassadenbegrünung bietet zusätzlich Verringerung der Innenraumtemperatur
- Hoher Nutzen, gleichzeitig hohe finanzielle Anforderungen
- Kombi-Effekte + Synergien: Retention, Artenschutz, Energie, Image



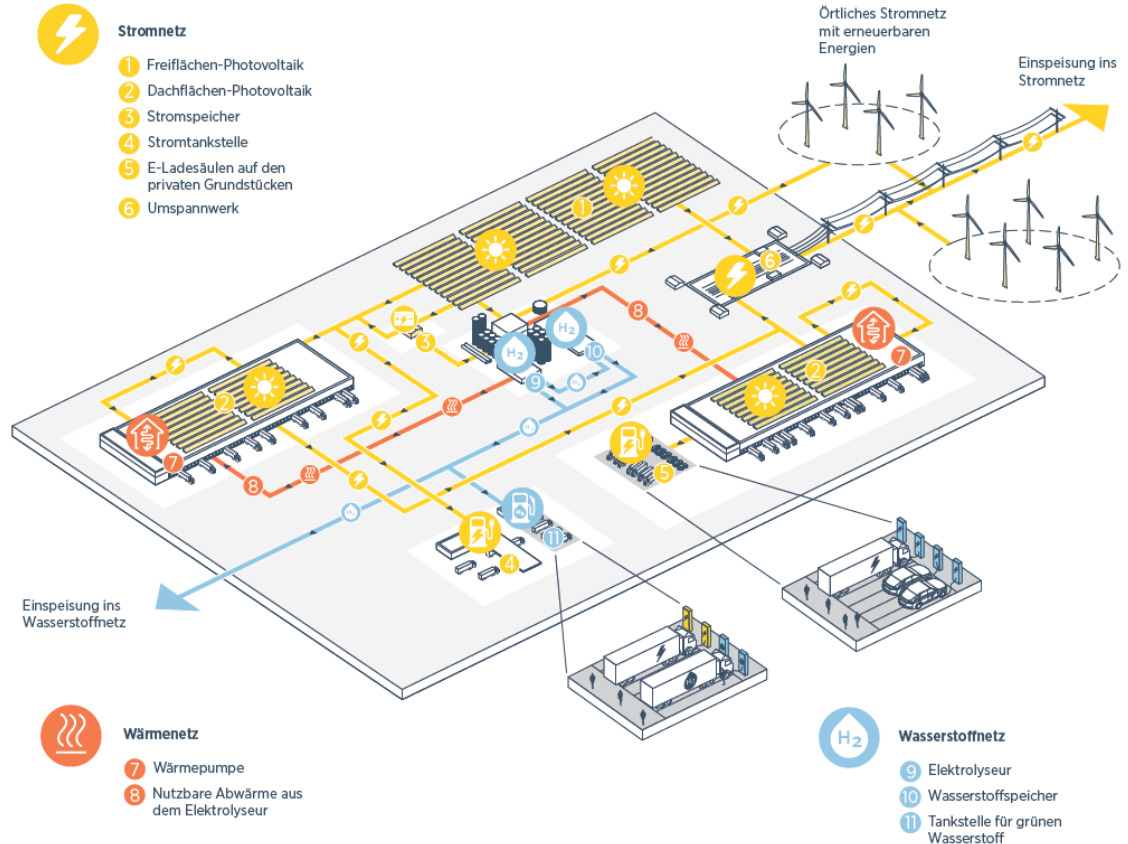
FREIFLÄCHE + RETENTION

- Stärkere Begrünung der Außenflächen bietet Mehrwert für Retention, Artenschutz, Klima und Aufenthalt der Mitarbeiter
- Großkronige Bäume sind besonders klimawirksam
- Auf Einleitung des Regenwassers in die Kanalisation verzichten
- Mulden-Rigolen-Systeme ermöglichen neben Versickerung und Regenrückhaltung auch Bewässerung
- Retentionsdächer können zusätzliche Retentionsflächen auf den Freiflächen überflüssig machen



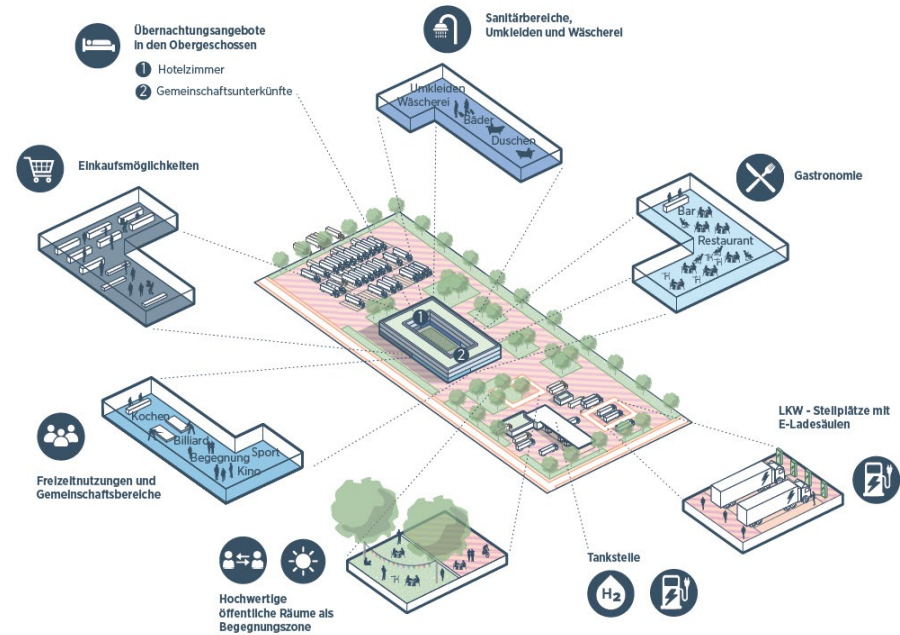
ENERGIEINFRASTRUKTUR

- Steigender Energiebedarf in der Logistikbranche
- Große Potenziale zur Nutzung der Dächer und Fassaden für Photovoltaikanlagen
- Abbau von Hürden bei der Einspeisung überschüssiger Energie in das öffentliche Netz nötig
- Höherer Flächenbedarf durch Energieinfrastruktur
- Energieberater und Stromversorger hinzuziehen
- Frühzeitig auf Netzbetreiber und Hersteller von Ladeinfrastruktur zugehen

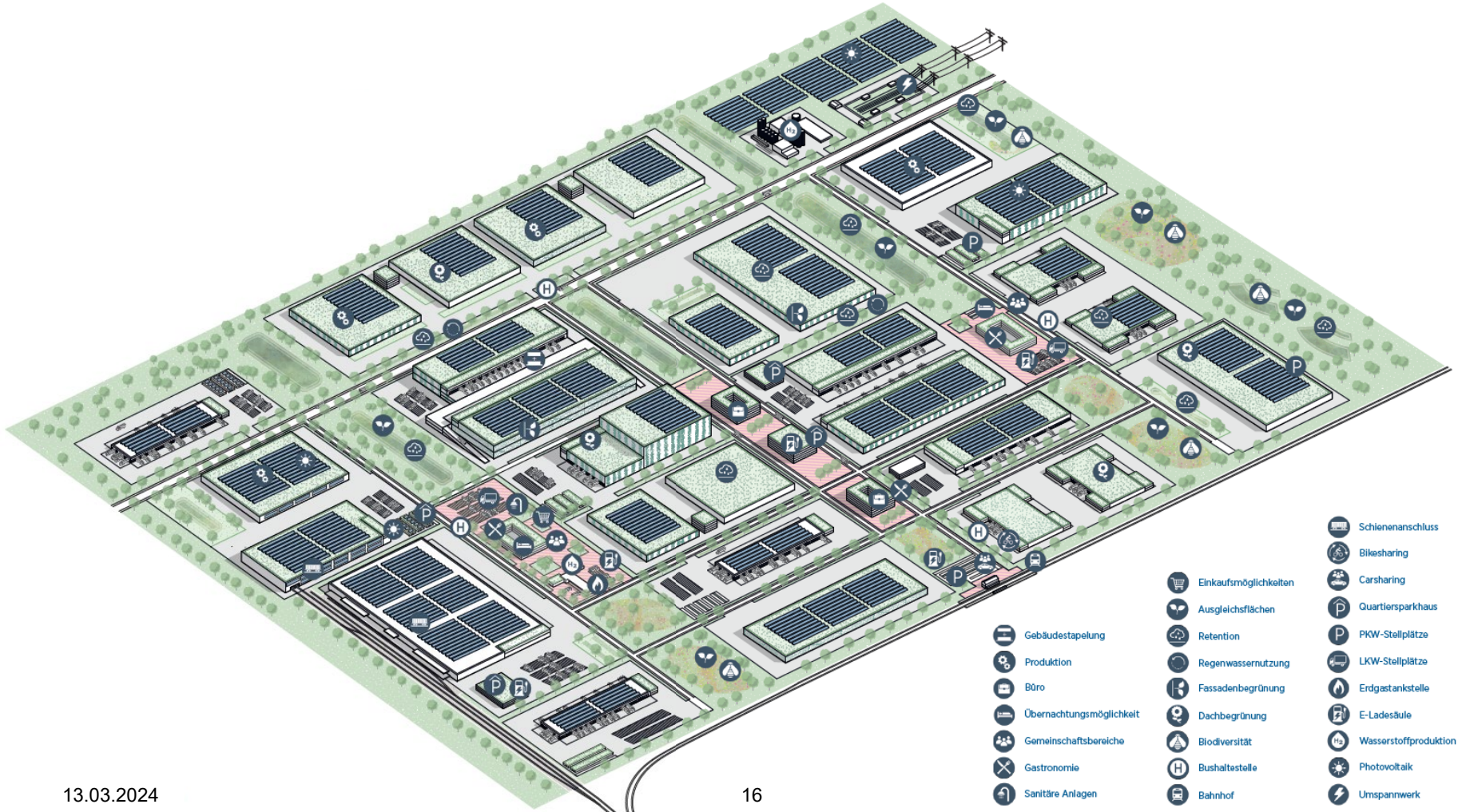


MOBILITÄTSINFRASTRUKTUR

- Güterverkehrsanteil auf der Schiene ist ausbaufähig (19%, zum Vergl. Österreich: 30%)
- Kombinierte Verkehrsterminals (Verknüpfung von Schiene, Straße, Wasser, Luft) und Güterverkehrszentren ausbauen
- ÖPNV-Angebote mit gutem Takt schaffen
- Betriebliches Mobilitätsmanagement
- PKW-Stellplätze stapeln
- Überdachung von Stellplätzen mit Bepflanzung+PV schützt Beschäftigte vor starker Sonneneinstrahlung
- Ausreichend LKW-Stellplätze auf den Betriebsflächen vorsehen
- Servicestationen für LKW-Fahrer an zentraler Stelle im Quartier schaffen



NACHHALTIGES LOGISTIKQUARTIER



-  Gebäude stapelung
-  Produktion
-  Büro
-  Übernachtungsmöglichkeit
-  Gemeinschaftsbereiche
-  Gastronomie
-  Sanitäre Anlagen
-  Einkaufsmöglichkeiten
-  Ausgleichsflächen
-  Retention
-  Regenwassernutzung
-  Fassadenbegrünung
-  Dachbegrünung
-  Biodiversität
-  Bushaltestelle
-  Bahnhof
-  Schienenanschluss
-  Bikesharing
-  Carsharing
-  Quartiersparkhaus
-  PKW-Stellplätze
-  LKW-Stellplätze
-  Erdgastankstelle
-  E-Ladesäule
-  Wasserstoffproduktion
-  Photovoltaik
-  Umspannwerk

EFFIZIENTE UND KLIMAFREUNDLICHE LOGISTIK

- > ANLASS UND VORGEHENSWEISE
- > KRITERIEN FÜR EFFIZIENTE UND KLIMAFREUNDLICHE LOGISTIK
- > **STEUERUNGSMASCHINEN FÜR KOMMUNEN**
- > CHECKLISTE FÜR LOGISTIKANSIEDLUNGEN
- > FAZIT UND DISKUSSION

GEFÖRDERT VOM

HESSEN



Hessisches Ministerium
für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

- Der FNP bereitet die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) vor
- Er stellt die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung der Städte und Gemeinden dar
- Keine unmittelbare rechtsverbindliche Wirkung, bindet aber Kommunen und andere öffentliche Stellen
- Logistikvorhaben können gemäß Ausweisung im FNP in Gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen errichtet werden → Prüfung des Einzelfalls im Bebauungsplan



BEBAUUNGSPLAN

- Grundsätzlich sind ein angebotsbezogener und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan möglich
- Bei konkreten Logistikvorhaben vorhabenbezogenen Bebauungspläne aufstellen
- Beschleunigungs- und Vereinfachungsmöglichkeiten sind für Logistik nur bedingt anwendbar
- Kommunen sollten die Festsetzungsmöglichkeiten des BauGB so weit wie möglich ausschöpfen
- Veraltete Bebauungspläne sollten an Nachhaltigkeitsziele angepasst werden
- Bebauungspläne mit städtebaulichen Verträgen kombinieren
- Hohe Steuerungswirkung



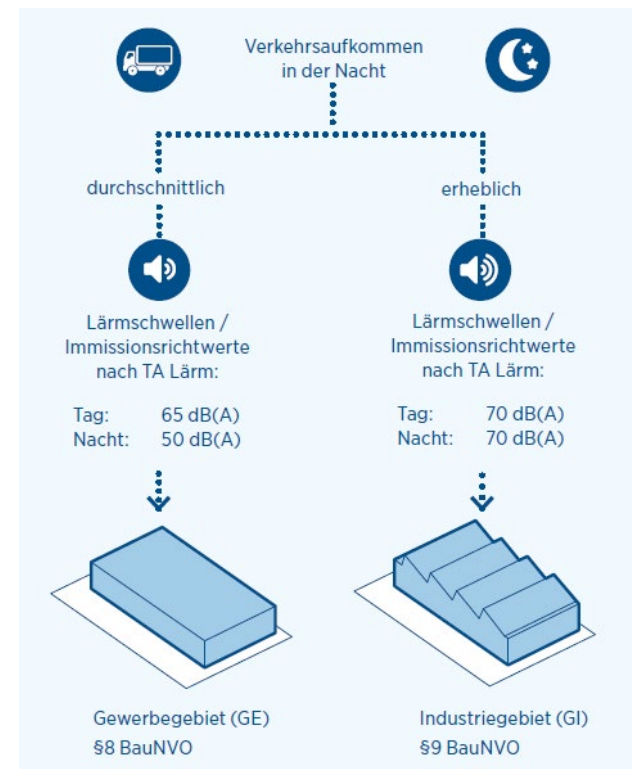
BEBAUUNGSPLAN

Art der baulichen Nutzung

- § 8 BauNVO Gewerbegebieten
- § 9 BauNVO in Industriegebieten
- In seltenen Fällen § 11 BauNVO sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung

Maß der baulichen Nutzung

- § 17 BauNVO enthält Orientierungswerte
- Grundsätzlich sollten Orientierungswerte als Obergrenze eingehalten werden
- Unvermeidbare Überschreitungen durch z. B. Erschließungsanlagen
 - Ausgleich durch hochwertig gestalteten Grünflächenanteil



Baugebiet	GRZ	GFZ	BMZ
Gewerbegebiete (GE)	0,8	2,4	10
Industriegebiete (GI)	0,8	2,4	10
sonstige Sondergebiete	0,8	2,4	10

BEBAUUNGSPLAN

Gebäudehöhe und maximale Anzahl von Vollgeschossen

- Gebäudehöhe frühzeitig mit dem Vorhabenträger abstimmen
- Zulässige Gebäudehöhe sollte ausreichend bemessen sein
- Festsetzung einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen statt einer maximalen Geschoszahl sinnvoll
- Beachtung von äußeren Restriktionen und sonstigen Anforderungen an das Baugebiet

Überbaubare Grundstücksfläche

- Nach § 23 BauNVO - Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen
- Baugrenze sollte ausreichend bemessen sein
- Baulinien nur bei städtebaulich zwingend notwendigen Gebäudekanten festsetzen



BEBAUUNGSPLAN

Stellplatzflächen (PKW, LKW), Quartiersgaragen,
Logistik Servicestationen

- Verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten nach BauGB und BauNVO
- Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
- Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Stellplätze oder Garagen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Flächen mit besonderem Nutzungszweck
- Sonstige Sondergebiete (z.B. Logistik-Serviceflächen)
- Landesrecht fordert Photovoltaikpflicht ab 50 Stellplätzen (öffentliche ab 30)

BEBAUUNGSPLAN

Begrünung

- Maßnahmen oder Maßnahmenflächen
- Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen in Freiflächen und auf Grundstücken sowie im Straßenraum (großkronige Bäume haben einen besonders positiven Effekt auf das Mikroklima und die Biodiversität)
- Dach- und Fassadenbegrünung

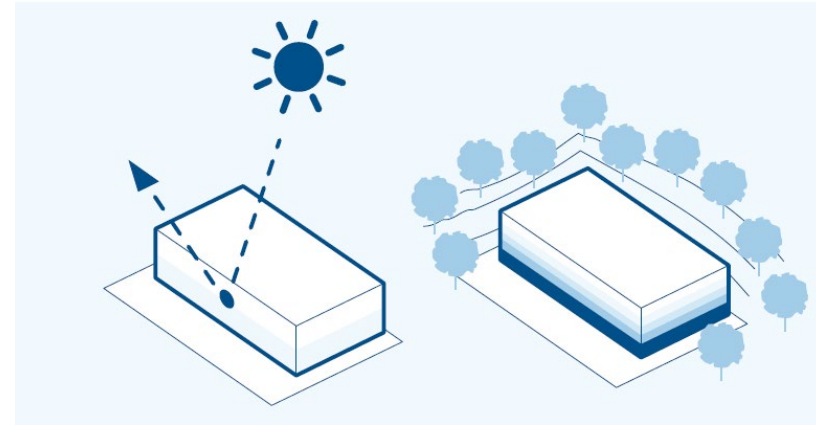
Niederschlagswasserbewirtschaftung

- Festsetzung von Flächen, die der Regenrückhaltung und Versickerung dienen
- Kombination von Freiflächengestaltung und Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (z. B. Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und Retentionsfläche)
- Verschiedene Ansätze zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

BEBAUUNGSPLAN

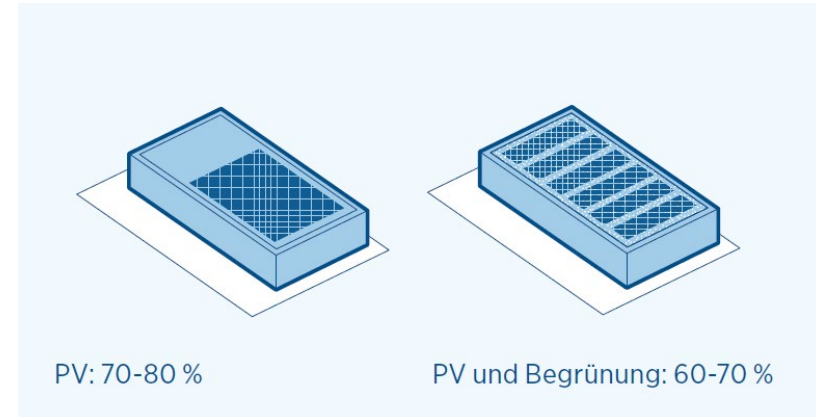
Farbliche Gebäudegestaltung

- Festsetzungsmöglichkeiten nach HBO und BauGB
- Farbliche Gestaltung von baulichen Anlagen und Oberflächenmaterialien regeln
- Festsetzung des Hellbezugswert mit Bedacht wählen



Energieinfrastruktur

- Festsetzungen zu erneuerbarer Energie (z. B. Dachflächen-Photovoltaikanlage) zusätzlich im städtebaulichen Vertrag verankern
- Kombination von Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung kann festgesetzt werden



STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

- 2 Varianten: Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB und Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB
- Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB dient als Ergänzung des Bebauungsplans
- Inhalte, die im Bebauungsplan nicht hinreichend geregelt werden können sind im städtebaulichen Vertrag zu konkretisieren
- Genügend Zeit für die Erstellung einplanen
- Kopplungsverbot beachten
- Hohe Steuerungswirkung



STELLPLATZSATZUNGEN

- Die Berechnung der erforderlichen Stellplätze sollte auf der Mitarbeiteranzahl basieren
- Abweichung von der Stellplatzsatzung durch Mobilitätskonzepte und gute ÖPNV-Anbindung ermöglichen
- LKW-Stellplätze ebenfalls in Stellplatzsatzung regeln
- Begrünungsvorgaben in die Stellplatzsatzung aufnehmen



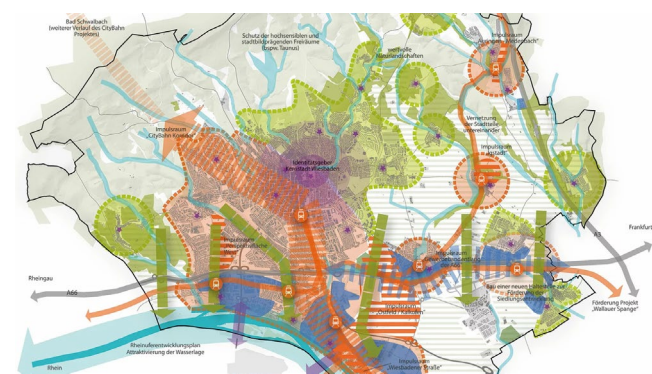
GESTALTUNGSSATZUNGEN

- Ist eine örtliche Bauvorschrift, kann von Kommunen erlassen werden
- Gestaltungssatzungen für Industrie- und Gewerbequartiere noch nicht so häufig
- Qualitätvolle Gestaltung trägt zu einem besseren Image bei und hat positive Auswirkungen
- Auch freiraumplanerische und klimatische Aspekte lassen sich über eine Gestaltungssatzung regeln



WEITERE INSTRUMENTE

- Innenentwicklung nach § 34 BauGB
- Regelungen in Kauf- und Pachtverträgen
- Interkommunale Zusammenarbeit
- Wettbewerbe
- Informelle Konzepte



EFFIZIENTE UND KLIMAFREUNDLICHE LOGISTIK

- > ANLASS UND VORGEHENSWEISE
- > KRITERIEN FÜR EFFIZIENTE UND KLIMAFREUNDLICHE LOGISTIK
- > STEUERUNGSM INSTRUMENTE FÜR KOMMUNEN
- > **CHECKLISTE FÜR LOGISTIKANSIEDLUNGEN**
- > FAZIT UND DISKUSSION

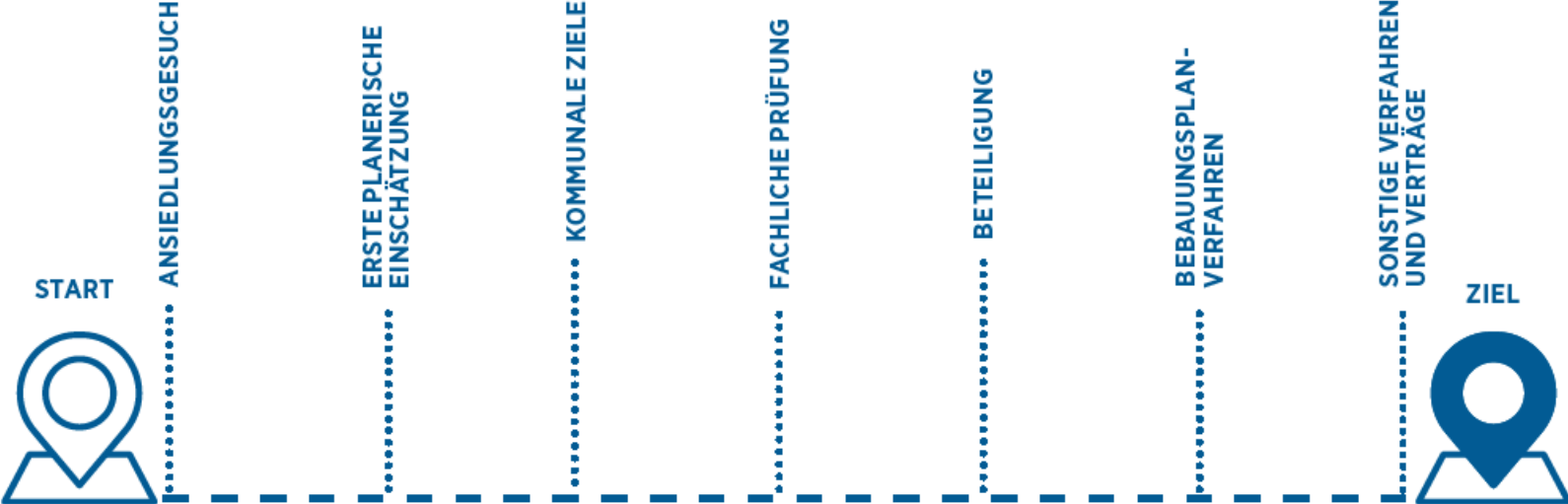
GEFÖRDERT VOM

HESSEN



Hessisches Ministerium
für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen

CHECKLISTE FÜR LOGISTIKANSIEDLUNGEN



CHECKLISTE FÜR LOGISTIKANSIEDLUNGEN

Zeitachse mit Reihenfolge der einzelnen Schritte



Infobox mit wesentlichen Hinweisen

- ERSTKONTAKT ZUR KOMMUNE**
- > Eingang einer Anfrage zur Logistik-Ansiedlung bei der Kommune
 - > Unverbindliche Anfrage oder offizielles Gesuch z. B. als Bauvoranfrage beim Bauamt

Zusätzliche Empfehlungen

Detaillierte Informationen und Verweise auf andere Kapitel

Anlass des Planungsprozesses ist das Ansiedlungsgesuch eines Vorhabenträgers, der das Logistikvorhaben entwickeln möchte. Das Ansiedlungsgesuch kann im Rahmen einer ersten unverbindlichen Anfrage beim Stadtplanungs- oder Bauamt, bei der zuständigen Wirtschaftsförderung oder auch beim örtlichen Bürgermeister erfolgen. Auf offiziellem Weg kann auch eine Bauvoranfrage bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden. Dadurch können bereits frühzeitig einzelne, wesentliche Fragen eines Bauvorhabens rechtsverbindlich geklärt werden. Dies ist jedoch nur dann sinnvoll, wenn die Unterlagen einen gewissen Konkretisierungsgrad erreicht haben, was zu einem sehr frühen Zeitpunkt des Projekts meist noch nicht der Fall ist.



- FRÖHZEITIG ABSTIMMEN**
- > Frühzeitige Gespräche zwischen Kommune und Vorhabenträger sind sinnvoll, um sich schnell über die Realisierungschancen klar zu werden
 - > Die Vereinbarung regelmäßiger Planungsabstimmungen verstetigen den Informationsfluss

Konkrete Arbeitsschritte zum Abhaken

- Eingangsbestätigung des Ansiedlungsgesuchs oder der Bauvoranfrage
- Klärung der Zuständigkeiten zur Bearbeitung der Anfrage

EFFIZIENTE UND KLIMAFREUNDLICHE LOGISTIK

- > ANLASS UND VORGEHENSWEISE
- > KRITERIEN FÜR EFFIZIENTE UND KLIMAFREUNDLICHE LOGISTIK
- > STEUERUNGSSINSTRUMENTE FÜR KOMMUNEN
- > CHECKLISTE FÜR LOGISTIKANSIEDLUNGEN
- > **FAZIT UND DISKUSSION**

GEFÖRDERT VOM

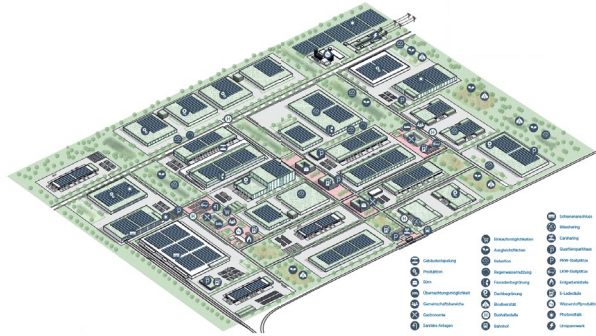
HESSEN



Hessisches Ministerium
für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen

HANDLUNGSLEITFADEN ALS HANDREICHUNG

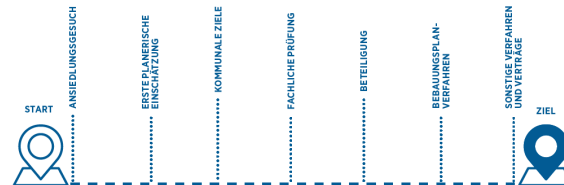
Kriterien für effiziente und nachhaltige Logistik



Instrumente für Kommunen zur Umsetzung



Checkliste für konkreten Planungsanlass



DISKUSSION + AUSBLICK

- Wie lassen sich die bestgeeigneten Standorte für Logistik sichern?
- Wie lassen sich die Kriterien für effiziente und klimafreundliche Logistik gemeinsam umsetzen?
- Wie können Kommunen und Öffentlichkeit von guten Logistik-Lösungen überzeugt werden?

- Download des Handlungsleitfadens unter: <https://www.as-p.de/aktuelles>

