



LogIn Park Elsdorf – Teil II

Vorhaben- und Erschließungsplan

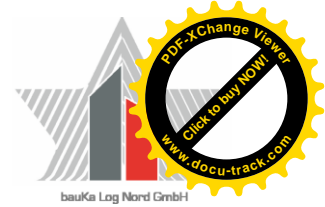
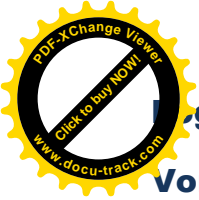
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Elsdorf
„Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil II“



Inhaltsverzeichnis

Des Vorhaben- und Erschließungsplans zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Elsdorf „Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil II“

Vorhabenbeschreibung vom 29.03.2021	2 Seiten
Vorentwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan – Variante 1 Index 3	1 Plan
Vorentwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan – Variante 2a Index 3	1 Plan
Vorentwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan – Variante 2b Index 3	1 Plan
Vorentwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan – Variante 2c Index 3	1 Plan
Vorentwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan – Variante 2d Index 2	1 Plan
Schalltechnische Untersuchung der „TAD – Technische Akustik“, Dipl.-Ing. Klaus Böhmer vom 30.03.2021	105 Seiten



BESCHREIBUNG DES VORHABENS

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Elsdorf:

„Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil II“

Vorhabengebiet

Das Vorhabengebiet ist Teil des LogIn Parks Elsdorf und wird begrenzt von der Autobahn 1 im Norden, der L 131 im Süden und der Gemeindestraße „Lange Straße“ im Osten. Westlich an das Vorhabengebiet angrenzend wird im Rahmen der öffentlichen Straßenbau- und Erschließungsmaßnahmen ein Regenrückhaltebecken entstehen.

Durch das Vorhabengrundstück verläuft eine „Fledermausflugroute“. Diese bleibt in Ihrer Funktion als Lebensraum für Fledermäuse und auch als Wirtschaftsweg z.B. für die Feuerwehr oder für Erhaltungsmaßnahmen entlang der L 131 und des Regenrückhaltebeckens erhalten.

Die Größe des Vorhabengebietes beträgt ca. 151.440 m²

Objektbeschreibung

Das Vorhaben umfasst ein Logistikzentrum, das parallel zum Verlauf der A1 ausgerichtet ist. Die Nordseite des Gebäudekörpers wird durch Vor- und Rücksprünge in der Fassade gegliedert. Die Tore und Ladebrücken für den Betrieb der Logistikhalle befinden sich an der Südseite des Hallenkomplexes. Ebenfalls auf der Südseite sind in vorgelagerten Anbauten die Büro- und Sozialräume untergebracht. Es handelt sich um insgesamt 3 Vorbauten in gleicher Größe, von denen jeder in Abhängigkeit der späteren Nutzungsanforderungen ggf. auch entfallen kann. In einem weiteren Anbau auf der Gebäudesüdseite befindet sich die Gebäudetechnik. Als eigenständige Gebäude werden die Sprinklerzentrale und bis zu 2 Sprinklertanks hinter dem Lkw-Parkplatz vorgesehen. Sollte die spätere Nutzung nur einen Sprinklertank benötigen, kann der zweite Tank entfallen.

Der Hallenkomplex besteht aus mehreren Hallenteilen (Units). Jeder der insgesamt 7 Units umfasst eine Brutto-Grundfläche zwischen ca. 8.400 und 10.500 m², jeweils 10 Überladebrücken und ein Zufahrtstor zur Halle. Zusätzlich verfügt jede Unit innen noch über eine Zwischenebene entlang der Südfassade mit ca. 800 m² – 950 m² zusätzlicher Lagerfläche.

Die Gebäudehöhe ist mit ca. 14,70m geplant. Die Hallenfassaden erhalten eine Kassettenfassade mit Trapezblechprofil. Die Vorbauten und die Sprinklerzentrale sind als glatte Fassaden mit Farbanstrich geplant.

Erschließung

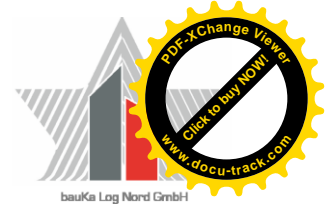
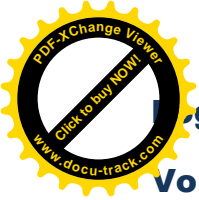
Die Grundstückszufahrt für die Lkw erfolgt von der „Langen Straße“. Vor dort können die Lkw sowohl die Ladebrücken der Halle als auch den Lkw-Parkplatz 52 Lkw-Stellplätzen direkt anfahren. Im hinteren Teil des Grundstücks befinden sich weitere Lkw-Stellplätze.

In der süd-östlichen Grundstücksspitze befindet sich ein Pkw-Parkplatz mit 293 Stellplätzen. Dieser verfügt über eine eigene Zufahrt ebenfalls von der „Langen Straße“.

Weitere Pkw-Stellplätze befinden sich vor den Bürovorbauten.

Varianten

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen 5 Varianten zum Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde. Dies schafft eine gewisse Variabilität in der späteren Bebauung, um auf unterschiedliche Nutzungsanforderungen reagieren zu können.



Alle Varianten basieren dabei auf einem durchgängigen Grundkonzept. Der Hallenbaukörper besteht immer aus 7 Hallenunits sowie die Vorbauten für Büro-, Sozial- und Technikräume. Letztere sind in allen Varianten identisch. Die Unterschiede zwischen den Varianten bestehen in zusätzlichen, sogenannten Kalthallen an den Gebäude-Schmalseiten. Diese Kalthallen sind den beiden äußeren Hallenunits im Osten bzw. Westen vorgelagert und schaffen einen Raum für die seitliche Entladung der dort einfahrenden Lkw mit direktem Anschluss an die jeweilige Hallenunit. Mit ca. 8m Gebäudehöhe sind die Kalthallen niedriger als die Haupthalle.

Die Varianten im einzelnen sind:

- Variante 1:** 7 Hallenunits (Grundvariante)
- Variante 2a:** 7 Hallenunits plus Kalthalle an Unit 1 im Westen
- Variante 2b:** 7 Hallenunits plus Kalthalle an Unit 7 im Osten
- Variante 2c:** 7 Hallenunits plus Kalthallen an Unit 1 und Unit 7
- Variante 2d:** 7 Hallenunits mit schmälerer Ausführung von Unit 7, so dass ausgehend von dieser Variante durch die nachträgliche Ergänzung einer Kalthalle vor Unit 7 Variante 2b realisiert werden könnte.

29.03.2021
bauKa Log Nord GmbH