



## Projektentwicklung Wolmirstedt



## Neubau Logistikzentrum

Magdeburger Straße  
39326 Wolmirstedt

Stand: 08.03.2022



## Inhaltsverzeichnis

<b>0</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
0.1	Vorhaben- und Baubeschreibung .....	3
0.2	Nutzungs- / Betriebsbeschreibung .....	3
0.3	Mitarbeiterstruktur- und zahlen .....	4
0.4	Meilenstein – Termine .....	4
<b>1</b>	<b>Medienversorgung.....</b>	<b>5</b>
1.1	Stromversorgung.....	5
1.2	Gasversorgung.....	5
1.3	Trinkwasserversorgung.....	5
1.4	Schmutzwasserentsorgung.....	5
1.5	Löschwasserversorgung .....	5
1.6	Niederschlagsentwässerung .....	5
<b>2</b>	<b>Verkehrliche Erschließung &amp; Emissionsschutz .....</b>	<b>6</b>
2.1	Ein- / Ausfahrten .....	6
2.1.1	Verkehrsaufkommen .....	6
2.1.2	Emissionsschutz .....	6



## 0 Allgemeines

Die EQT Exeter Gruppe plant am Standort Wolmirstedt die Entwicklung eines neuen Logistikzentrums für die Vermietung.

### 0.1 Vorhaben- und Baubeschreibung

Auf dem ca. 8 ha großen Grundstück an der Magdeburger Straße soll ein Logistikzentrum errichtet werden.

Für das Projekt soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in Abstimmung mit der Stadt Wolmirstedt und allen Trägern öffentlicher Belange erstellt werden.

Auf dem Grundstück soll eine Logistikhalle mit vier Nutzungseinheiten à ca. 8.640 m<sup>2</sup> sowie Mezzanineeinbauten und Büroein- oder anbauten für administrative Tätigkeiten sowie Sozialflächen errichtet werden.

Das Tragwerk der Halle wird in Skelettbauweise mit Stahl-/Stahlbetonfertigteilen geplant, die Außenwände bestehen aus Isopaneel-Wandelementen mindestens gem. GEG. Das Dachtragwerk wird mit einer Trapezblecheinkleidung mit Wärmedämmung mindestens gem. GEG und einer Dachabdichtung versehen. Eine extensive Begrünung sowie eine Photovoltaik-Anlage sind vorgesehen.

Die Büros bestehen aus Büro-, Besprechungs-, und Pausenräumen für die administrativen Mitarbeiter sowie Umkleide-, Sanitär- und Pausenräumen für die gewerblichen Arbeitskräfte.

Weiterhin sind auf dem Grundstück Nebenanlagen wie z.B. Technikgebäude, Sprinklertank und Sprinklerzentrale sowie überdachte Fahrrad- und Pausenunterstände im Freien geplant.

Die Außenanlagen bestehen aus getrennten Zufahrten für den LKW- und PKW-Verkehr. Vor den Nutzungseinheiten befinden sich Andienungszonen für die LKW. Die PKW-Stellplätze werden zum Teil mit E-Ladesäulen ausgestattet, mindestens aber für den Ausbau mit E-Ladesäulen vorgerüstet.

Die Grünflächen werden für die Versickerung von Oberflächenwasser genutzt und im Weiteren extensiv begrünt.

### 0.2 Nutzungs- / Betriebsbeschreibung

Im Logistikzentrum werden logistische Dienstleistungen wie die kundenbezogene Lagerung, Kommissionierung, Assemblierung oder Fakturierung ausgeführt. Dies beinhaltet Leistungen, über das traditionelle Speditionsgewerbe hinaus, wie den Umschlag von Waren und Gütern, Kurier-, Paket- und Expressdienste, Dienstleistungen des Supply-Chain-Managements und den Versandhandel mit Lagerung und Retourenmanagement sowie Produktveredelung und Manufakturarbeiten.



## 0.3 Mitarbeiterstruktur- und zahlen

Das Logistikzentrum wird für eine Mitarbeiterzahl von ca. 100 gewerblichen Arbeitskräften pro Schicht sowie ca. 40 administrativen Büromitarbeitern ausgelegt.

Ausgehend von einer abnehmenden Schichtstärke am Nachmittag (ca. 75%) und in der Nacht (ca. 20%) aus, sind ca. 250 Arbeitsplätze im Neubau anzunehmen.

Die Anzahl der Arbeitskräfte ist nutzerabhängig und kann von ca. 125 Mitarbeitern bis hin zu ca. 500 Arbeitskräften variieren.

Auf Basis von ca. 250 Arbeitsplätzen kann erfahrungsgemäß von nachfolgender Aufteilung ausgegangen werden:

Anzahl Mitarbeiter	Position
1	Leiter Logistik
3	Betriebsleitung
5	Lagerleitung
12	Schichtleitung Lager
20	Lagerverwaltung
4	Sicherheitskoordinator
120	Lagermitarbeiter
85	Produktveredelung
250	Gesamt

## 0.4 Meilenstein – Termine

Die folgenden Meilenstein-Termine sind anzunehmen:

- Vorabstimmungen Erschließung März / April 2022
- Grundstückserwerb April 2022
- Entwurf Bebauungsplan Mai – September 2022
- Aufstellung Bebauungsplan Q3/2022 – Q4/2023
- Bauantrag Q1/2024 – Q2/2024
- Bauphase Q3/2024 – Q2/2025
- Nutzungsaufnahme Q2/2025



## 1 Medienversorgung

### 1.1 Stromversorgung

Der Neubau benötigt eine Grundversorgung von ca. 1.000 kVA. Eine Erweiterungsmöglichkeit auf bis zu 2.000 kVA, speziell unter Berücksichtigung der steigenden Anforderungen in der Elektromobilität sind wünschenswert.

Wir gehen derzeit davon aus, dass ein Mittelspannungsanschluss an das 20kV-Kabel der Avacon auf dem Grundstück möglich ist.

Des Weiteren ist auf dem Hallendach eine Photovoltaik-Anlage zur Eigenbedarfsabdeckung und Netzeinspeisung von ca. 3 MWp geplant.

### 1.2 Gasversorgung

Es entsteht ein Energiebedarf von ca. 40 kWh / m<sup>2</sup> / Jahr und somit ein Gesamtbedarf von ca. 1,4 MWh / Jahr. Die Netzanschlussgröße beträgt ca. 1.800 kW bei einem Übergabedruck von 50 mbar.

### 1.3 Trinkwasserversorgung

Es wird ein Trinkwasseranschluss für einen Spitzendurchfluss von  $V_s = 3$  l/s und ca. 10 m<sup>3</sup> / h benötigt.

### 1.4 Schmutzwasserentsorgung

Es wird ein Schmutzwasseranschluss für einen Gesamtabfluss von ca. 10 l/s benötigt.

### 1.5 Löschwasserversorgung

Für die Brandbekämpfung sollte eine Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden aus dem öffentlichen Raum zur Verfügung stehen.

Ist eine öffentliche Löschwasserversorgung nicht möglich, muss eine entsprechende Löschwasservorhaltung auf dem Grundstück errichtet werden, z.B. Löschwasserteich, Löschwasserzisterne oder zusätzliche Löschwassertanks.

### 1.6 Niederschlagsentwässerung

Wir gehen derzeit davon aus, die Niederschlagsentwässerung auf dem eigenen Grundstück durch Versickerung und Rückhaltung zu gewährleisten.



## 2 Verkehrliche Erschließung & Emissionsschutz

### 2.1 Ein- / Ausfahrten

Es sind zwei Ein- und Ausfahrten an die Magdeburger Straße geplant, um den LKW und PKW-Verkehr auf dem Grundstück zu trennen. Die Zufahrten haben einen Abstand von mindestens 100 m. Der Abstand zur nächsten Kreuzung (Meitzendorfer Straße) beträgt ebenfalls ca. 100 m.

Auf Basis der anlagenbezogenen Verkehre erwarten wir derzeit keine notwendigen Maßnahmen zum Umbau der L47. Ein entsprechendes Verkehrsgutachten muss noch durchgeführt werden.

#### 2.1.1 Verkehrsaufkommen

Das erwartete Verkehrsaufkommen ist nutzerabhängig. Erfahrungsgemäß sind nachfolgende Verkehre als Grundlage zu erwarten:

LKW im Tagzeitraum (6h – 22h): ca. 200 LKW / ca. 400 LKW-Bewegungen

LKW im Nachtzeitraum (22h – 6h): ca. 60 LKW / ca. 120 LKW-Bewegungen

PKW pro Tag: ca. 250 PKW / ca. 500 PKW-Bewegungen

#### 2.1.2 Emissionsschutz

Grundsätzlich sind von Gebäude keine Emissionen aus dem Bereich Staub, Geruch oder Erschütterung zu erwarten.

Durch die Ausrichtung der Andienung des Neubaus Richtung Süden wird die anlagenbezogene Lärmentwicklung von der Stadt Wolmirstedt abgewandt. Die nächste Wohnbebauung der Gemeinde Barleben befindet sich in mehr als 1,50 km Entfernung.

Die detaillierten Emissionsgrenzen für Lärm und ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen müssen durch weitere Gutachten im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt werden.