

BETRIEBS- BESCHREIBUNG

Neubau von zwei Gewerbehallen

Anlage 2

VORHABEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
1. Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Pegnitz -
West Erweiterung 3“

LANDKREIS

Bayreuth

VORHABENSTRÄGER

Stadt Pegnitz
Hauptstraße 37
91257 Pegnitz



P3 Pegnitz - Vorläufige Betriebsbeschreibung

- Bauherr:** P3 SPV XXV S.à r.l.
13-15 Avenue de la Liberté
L-1930 Luxembourg
- Vorhaben:** Neubau von zwei Gewerbehallen mit Büro- und Sozialflächen, zwei Sprinklertanks mit Technikzentrale und Errichtung von 90 PKW- und 10 LKW-Stellplätzen.
- Bauort:** Norrisstraße, 91257 Pegnitz
- Stadt:** Pegnitz
- Amtsgericht:** Bayreuth
- Flurstücke:** Nord: 1704 und 1705, Gemarkung Hainbronn
Süd: 1698/2 Gemarkung Hainbronn
- Planung:** Bockermann Fritze plan4building GmbH
Dieselstr. 11
32130 Enger

Betriebsabläufe:

Der P3 Gewerbepark Pegnitz besteht aus multifunktionalen Mehrzweckhallen mit Büro- und Gewerbeflächen in variablen Größen für unterschiedliche Betriebsarten, wie z.B.:

- Lagerhaltung und Logistik
- Produktion, Leichtindustrie und Fertigung
- Montage- und Verpackungsarbeiten
- Werkstattbetrieb oder Servicezentrum
- Kombination von Lager, Produktion und Verwaltung

Der Flächenmix aus Büro, Gewerbe und Produktion bietet ideale Bedingungen für kleine, mittelständische sowie größere Unternehmen aus der Region.

Betrieb als Gewerbezentrum zur Lagerung und Abwicklung containerisierte Umschlaggüter sowie Produktion und Montage in Verbindung mit der dafür erforderlichen Infrastruktur. Be- und Entladen werden alle Arten von Industrie- und Konsumgütern.

Die Waren sind vorwiegend auf Paletten, in Karton bzw. Gebinden aller Art verpackt. Die Be- und Entladung der Güter erfolgt durch Flurfördergeräte über die geplanten Sektionaltore, welche sich auf den Vorderseiten der Gebäude befinden und mit elektro-hydraulischen Überladebrücken für den Niveausgleich ausgestattet sind. Die Gewerbehallen sind vollständig umzäunt.



Die Disposition, Dokumentation sowie die Abrechnung der erbrachten Leistungen erfolgt in den geplanten Büroflächen in denen sich auch die Sozialräume (Auslegung nach der ASR) für die gewerblichen Mitarbeiter befinden.

Mitarbeiter:

Nach Durchführung des Bauvorhabens werden ca. 160 Mitarbeiter über 18 Jahre in diesem Betrieb beschäftigt sein. Davon werden ca. 128 Mitarbeiter im Hallenbereich und 32 Personen im Bürobereich tätig sein. Von den gewerblichen Mitarbeitern sind ca. 25% weiblich und 75% männlich und von den Büromitarbeitern sind ca. 50% weiblich und 50% männlich.

Für die Mitarbeiter stehen vor den jeweiligen Hallenabschnitten Parkplätze zur Verfügung.

Arbeitszeiten:

Die Dienstbarkeit der Gewerbehallen wird über 24 Stunden an Wochen-, Sonn-, und Feiertagen erfolgen. Die gewerblichen Mitarbeiter verteilen sich auf 3 Schichten, welche sich sowohl über die Werktage als auch über die Sonn- und Feiertage, von 06:00 bis 06:00 Uhr erstrecken. In den Pausenzeiten stehen Aufenthaltsräume zur Verfügung.

Verkehrsbewegungen:

Uhrzeit	LKW	PKW	KFZ Gesamt
Tagsüber (6-22 Uhr) 16 h	192 LKW	152 PKW	344 KFZ
Nachts (22-6 Uhr) 8 h	64 LKW (ungünstigste Nachtstunde 8 LKW)	38 PKW (ungünstigste Nachtstunde)	102 KFZ
Gesamt (0-24 Uhr) 24 h	256 LKW	190 PKW	446 KFZ

Bei den angegebenen Zahlen handelt es sich um sog. KFZ-Bewegungen. Pro KFZ-Bewegung bedeutet das eine Ein- und eine Ausfahrt. Bei den PKW-Zahlen ist der Dreischichtbetrieb berücksichtigt. Das bedeutet, dass der Großteil der PKW-Bewegungen sich auf insgesamt drei Spitzen begrenzt, an denen der Schichtwechsel der Mitarbeiter ist.

Baubeschreibung:

Die Gebäude werden als Hallenbauwerke errichtet. Dabei besteht die tragende Stützenkonstruktion aus Stahlbetonstützen sowie einem Dachtragwerk aus Stahl, Beton oder Holz. Deckensprinkler werden bei jeder der Varianten eingebracht. Die Hallenfassade besteht aus Sandwichwandpaneelen gem. GEG Vorgaben.

Die Hallenbereiche werden mit Dachlichtkuppeln (ca. 2% der Dachfläche) natürlich belichtet. Diese werden nach Bedarf auch als RWA zum Rauchabzug ausgeführt. Alle Bürobereiche, im Erdgeschoss und auf der Mezzanine, erhalten eine natürliche Belichtung gem. ASR-Vorgaben. Die künstliche Beleuchtung im Hallen und Büro- und Sozialbereich wird per LED und nach ASR ausgelegt.



Alle innenliegenden Sozialräume werden mechanisch be- und entlüftet. Wesentliche Betriebsgeräusche werden durch PKW An- und Abfahrten, LKW- und oder Van-Bewegungen auf dem Hof und durch die Betriebs- bzw. Produktionsabläufe im Hallenbereich erzeugt.

Abfallentsorgung:

Betriebliche Abfallstoffe wie Verpackungsmaterial aus Papier und Haushaltsmüll werden in entsprechenden Abfallcontainern auf dem Hof gelagert und durch Fachfirmen entsorgt. Besondere betriebliche Abwässer und Emissionen treten nicht auf.

