

Bauherr:



**Daiichi Sankyo Real Estate GmbH
Luitpoldstraße 1
85276 Pfaffenhofen an der Ilm
Deutschland**

Generalplaner:

chemgineering

Chemgineering International GmbH
Euro Plaza, Technologiestr. 5, 1120 Wien
Tel. +43 (0) 1 255 741 311

Entwurfsverfasser:



Koppenhöfer + Partner GmbH
Sigmaringer Str. 121, 70567 Stuttgart
Tel. +49 (0) 711 7190-0

Projekt:

Neubau F5

Dokument:

**10.1. Antrag Ausnahme vom Bebauungsplan
gem. § 31 Abs. 1 BauGB
Stellplatzsatzung (Fahrradabstellplätze)**

17.03.2025

10.1. Antrag auf Ausnahme vom Bebauungsplan

Neubau F5

Beschreibung:

Im Bebauungsplan ist bei den „Festsetzungen durch Text“ unter „8. Stellplatzsatzung / Einfahrtbereiche“ festgelegt:

„Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung.“

In dieser Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm ist unter „§ 9 Ermittlung der Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze“ festgelegt:

„(1) Die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze ergibt sich aus den Richtzahlen zu dieser Satzung (Anlage 1).“

Auszug Anlage 1

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Kraftfahrzeugstellplätze	Besucher (Kraftfahrzeuge)	Zahl der Fahrradabstellplätze (AP)
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m ² NF ¹⁾	hiervon 20 %	1 AP je 40 m ² NF ¹⁾ , jedoch mind. 2 AP
9.	Gewerbliche Anlagen			
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² NF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte ²⁾	Hiervon 10 %	1 AP je 60 m ² NF ¹⁾ , mindestens 2 AP
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungen-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² NF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte ²⁾	-	1 AP je 100 m ² NF ¹⁾

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Bauvorhabens werden die Fahrradabstellplätze (AP) für jede Nutzung getrennt ermittelt.

Büroflächen	■	m ²
Produktionsflächen	■	m ²
Lagerflächen	■	m ²

Die Fahrradabstellplätze für die Büroräume werden gemäß der Satzung mit 1 AP je 40 m² Büro-Nutzfläche errechnet und ergeben 10 AP.

Für die Produktionsflächen würde sich bei Berechnung gemäß Anlage 1 mit 1 AP je 60 m² Nutzfläche ein Bedarf von 53 AP ergeben.

Für die Lagerflächen würde sich bei Berechnung gemäß Anlage 1 mit 1 AP je 100 m² Lager-Nutzfläche ein Bedarf von 51 AP ergeben.

Für den gesamten Neubau F5 wären das 114 Fahrradabstellplätze bei pro Schicht maximal gleichzeitig anwesenden ca. ■ Mitarbeitern.

Anlage 1 Fußnote 3) eröffnet bei den gewerblichen Anlagen bei Industriebetrieben sowie Lagerflächen im Gegensatz zu den Kraftfahrzeugstellplätzen für die Zahl der Fahrradabstellplätze nicht die Möglichkeit bei einem offensichtlichen Missverhältnis die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

Die Nutzflächen der Produktionsebenen im Reinraumbereich umfassen neben den eigentlichen Räumen mit den Produktions- bzw. Abfülllinien zahlreiche der Produktion zugeordnete Nebenräume zur Einwaage, Auftauen, Ansatz, Gefriertrocknung usw. sowie auch zur Qualitätskontrolle und Dokumentation. Aufgrund des komplexen Produktionsprozesses und der hiermit verbundenen Reinraumanforderung laufen diese Arbeitsschritte in getrennten Räumen nacheinander ab und es entstehen somit verhältnismäßig große Produktionsflächen. Diese werden aufgrund der vielen automatischen Abläufe durch vergleichsweise wenig Personal durchgeführt.

Aufgrund einer hohen Automatisierung werden große Bereiche der Lagerflächen (Palettenaufzüge, Förderanlagen, automatisierte Schleusen) ebenfalls mit wenigen Mitarbeitern bedient. Auch in den Kühl- und Tiefkühlslagern kommt es situationsbedingt zu einem geringen Personaleinsatz.

Alternative Berechnung:

Darum stellen wir im Folgenden der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze auf Grundlage einer flächenbasierten Richtzahl eine mitarbeiterbasierte Berechnung gegenüber:

Büroflächen	1 Stellplatz je 40 m ² (bei m ² NF)
Produktions- und Logistikbereiche	1 Stellplatz je 4 Mitarbeiter

Die Fahrradabstellplätze für die Büroräume werden gemäß der Satzung mit 1 AP je 40 m² Büro-Nutzfläche errechnet und ergeben 10 AP.

Für die Produktions- und Logistikbereiche ergibt sich beim Berechnungs-Ansatz „1 Stellplatz je 4 Mitarbeiter“ ein Bedarf von 33 AP.

Für die zusätzlichen Mitarbeiter des gesamten Neubau F5-Projektes sind das nach alternativer Berechnungsmethode 43 Fahrradabstellplätze.

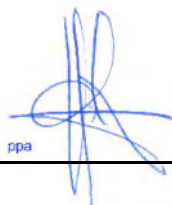
Antrag:

Antrag auf Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm in Form einer Anpassung der Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze. Detaillierte Berechnung der vorgehaltenen Fahrradabstellplätze siehe separates Dokument.

Entwurfsverfasser:

17.03.2025

Datum, Unterschrift



ppa

Bauherr:

17.03.2025

Datum, Unterschrift