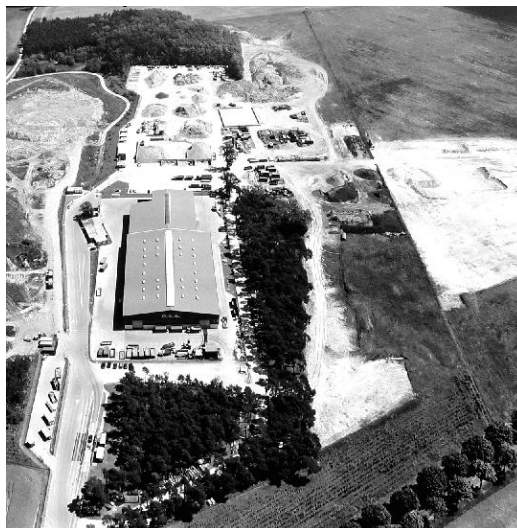


Begründung

G 9 **„FRIEDLÄNDER BERG“**

*Entwurf zur Änderung 01
vom 23.07.2013*

zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
G9 „Friedländer Berg“
vom
18.10.2010



Entwurfsverfasser : Ingenieurbüro Hoch- und Tiefbau eG - Beeskower Straße 14 - Eisenhüttenstadt
Tel.: 03364/4019-0 Fax.: 03364/401940 - E mail: iht.eg@t-online.de
Internet: www.iht-eg.de

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

G9 „Friedländer Berg“

*Änderung: 01
zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. G9 „Friedländer Berg“, Beeskow*

Plan: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
gem. §12 BauGB i.V.m. §2 Abs.1 BauGB
Nr. G9 „Friedländer Berg“
15848 Beeskow

Aufstellung: Stadt Beeskow
für den Vorhabenträger - Gesellschaft für
Abfall-Aufbereitung Beeskow GmbH
Friedländer Berg
15848 Beeskow

Antragsteller / Planungs- u. Kostenträger: Gesellschaft für Abfall - Aufbereitung
Beeskow GmbH
Friedländer Berg
15848 Beeskow

Planung: Dipl.-Ing. Architekt S.Hellwig
Ingenieurbüro Hoch- und Tiefbau eG
Beeskower Str. 14
15890 Eisenhüttenstadt

Beeskow, 23.07.2013

Entwurfsverfasser : Ingenieurbüro Hoch- und Tiefbau eG - Beeskower Straße 14 - Eisenhüttenstadt
Tel.: 03364/4019-0 Fax.: 03364/401940 - E mail: iht.eg@t-online.de
Internet: www.iht-eg.de

Inhalt

1. Anlass der Änderung	4
2. Begründung	4
2.1 geplante Änderungen	4
2.2 Entwicklungskonzept des Vorhabenträgers	5

1. Anlass der Änderung

Die Korrekturen des vorhandenen Vorhabenbezogenen B-Planes sind zur Sicherung der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung des Standortes und zur deutlichen Verbesserung der Arbeitsbedingungen erforderlich. Insbesondere auf dem Areal der Kunststoffaufbereitung ist die konkrete Hochbauplanung nicht, oder nur mit Abweichungen von den Festsetzungen des B-Planes umsetzbar.

Um die Festsetzungen an die geänderten Rahmenbedingungen und das Entwicklungskonzept anzupassen hat der Vorhabenträger die Planungsabsicht gegenüber der Gemeinde erläutert und den Antrag auf Einleitung des Verfahrens gemäß §13 BauGB gestellt.

2. Begründung

2.1 geplante Änderungen

Über-
baubare
Grund-
stücks-
fläche

Die überbaubare Grundstücksfläche soll nicht weiterhin durch Baugrenzen festgesetzt werden. Die Größe der Baugebiete sollen weiterhin bestehen bleiben. Die Flächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien tragen weiterhin der Flexibilitätsvorstellung des Vorhabenträgers Rechnung und stellen die Grenzen der hochbaulichen Planung dar.

Die Abmaße der Flächen mit Baugrenzen haben sich auf Grund der Größe der Betriebsanlagen nicht bewährt. Überschreitungen an den Randbereichen waren durch technologisch prozessbedingter Abläufe nicht auszuschließen. Da die Verkehrsflächen hinreichend groß dimensioniert wurden ist eine Bebauung bis an diese festgesetzten Grenzen vertretbar. Die Festsetzungsdichte wird vereinfacht ohne dass die Grundzüge der Planung verändert werden.

Trauf- u.
Firsthöhen

Da die derzeit beantragte Halle der Kunststoffaufbereitung die zugelassene Bauhöhe des B-Planes überschreitet ist eine Änderung der zugelassenen Trauf- und Firsthöhen erforderlich.

Die Trauf- und Firsthöhen auf den Baufeldern BF 09, und 11 sollen auf 70 bzw. 85 m NHN, d.h ca. 11 bzw. 25m Bauhöhe maximal erhöht werden, da Teile der Anlagen über das bisher zulässige Maß hinausragen können. Teile der Anlagen werden im Lauf der Betriebszeit immer wieder Anpassungen unterworfen sein. Es ist nicht genau vorauszusehen, an welchem Standort Anlagenteile installiert werden müssen.

Um bauordnungsrechtlich nicht immer wieder Ausnahmeregelungen treffen zu müssen und dadurch lange Genehmigungsphasen zu umgehen ist diese Festsetzungsänderung erforderlich. Wie schon im Satzungsexemplar von 2010 festgestellt, richten sich die „Höhen nach den technologisch und damit baulich maximal zu erwartenden Erfordernissen“. Baufeld 09 hatte bisher keine Höhenbegrenzung. Durch die Höhenbegrenzung soll die Lagerhöhe und Kapazität im Bereich des Gebietsrandes begrenzt werden. Baufeld 11 befindet sich im Plangebietsinneren. Somit ist die Höhenentwicklung ohne erhebliche Auswirkungen auf die Landschaft vertretbar. In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wird dazu näher Stellung genommen. Auch auf Hinweis der Bauordnungsbehörde sollen nun die veränderten Bedingungen im Bebauungsplan ihre Entsprechung erfahren. Da es sich immer nur um Teile der baulichen Anlagen handelt d.h Maschinenteile, Silos etc. bleibt die Baumasse auf ein, dem Landschaftsbild verträgliches Maß begrenzt. Die bereits 2010 festgesetzte „Höhenstaffelung zum Gebietskern unter Berücksichtigung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufes“ bleibt erhalten

Wal-
anlagen,
Verkehrsflä-
chen

Mit der jetzigen Einreichung der Änderung der Genehmigung der Kunststoffaufbereitung wird auch ein Teilabschnitt des Wall A 2 und die Führung der Planstraße B 5 verändert. Diese Änderungen berücksichtigen die tatsächliche Ausstattung und lagemäßige Einordnung der gesamten Anlage zum Recycling von thermoplastischen Folien und Hartkunststoffen. In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wird dazu näher Stellung genommen.

2.2 Entwicklungskonzept des Vorhabenträgers **Änderungen**

Im Rahmen des Auf- und Ausbaues unseres Unternehmens am Standort Beeskow beabsichtigen wir zum Erhalt und zur Stärkung unserer Marktposition bzw. für die Erschließung neuer Märkte umfangreiche Investitionen verbunden mit der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen. Die Umsetzung dieser Vorhaben möchten wir **bis 2018 / 2019** abschließen.

Im Rahmen der Änderung werden alle Vorhaben im Entwicklungskonzept der aktuellen mittelfristigen Unternehmensplanung angepasst:

Vorhaben der Gesellschaft für Abfall-Aufbereitung Beeskow GmbH:

~~1. Kompostieranlage – (gepl. Baufeld BF 11) – Die Baugenehmigung für~~

~~Errichtung einer Kompostieranlage für Grünabfälle ist erteilt. Hiermit können wir die Bedürfnisse unserer Kunden bezüglich der Entsorgung von Grünabfällen und die Versorgung mit Kompost bedienen und die organische Aufwertung der angebotenen Böden verbessern. Resultierend aus der vorliegenden Baugenehmigung ist für den Betrieb der Kompostieranlage in Abstimmung mit dem LUA eine Genehmigung nach BImSchG gesondert beantragt und genehmigt. Die Maßnahme wurde bis Ende 2009 vollständig umgesetzt. Die Inbetriebnahme ist Anfang 2010 geplant.~~

Änderung in Kunststoffaufbereitung (Anlage zum Recycling von thermoplastischen Folien und Hartkunststoffen):

Die Kompostieranlage wurde nicht in Betrieb genommen, da die Flächen für die Errichtung der Anlagen zur Kunststoffaufbereitung erforderlich waren. Auf Grund der Nachfrageentwicklung der letzten Jahre konnte ein mittel- bis langfristiger konstanter Bedarf abgeleitet werden. Die stetig positive Auftragslage hat uns veranlasst diesen Bereich stärker zu fokussieren und diesen Zweig zu einem wichtigen Unternehmensbaustein auszubauen. Zur weiteren Sicherung unserer Leistungsfähigkeit und zur Verbesserung unserer Arbeitsbedingungen beabsichtigen wir die Errichtung einer Leichtbauhalle auf dem Gelände der Kunststoffaufbereitung.

- ~~2. **Siebresteaufbereitung** - (gepl. Baufeld BF 07) - Als weitere umzusetzende Maßnahme ist die Errichtung einer Halle für die Behandlung / Trennung von Siebresten (Südlich der Kompostieranlage) avisiert. Basierend auf der Neuregelung innerhalb des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sehen wir hierin großes Potential. Umsetzung: **nach 2010**
Eine Siebresteaufbereitung ist nicht mehr geplant da sich der Bedarf nicht im erwarteten Maße Entwickelt hat.~~
3. **Lager Z2/Brecheranlage** - (gepl. Baufeld BF 05) - Im Zuge der Umsetzung der TA Luft werden wir die unseren Brecher einhausen. Als zeitlichen Rahmen für diese Maßnahme ist **nach 2014 / 2015** vorgesehen.
- ~~4. **Erweiterung Halle Bodenwaschanlage (Bereitstellungshalle)** - (gepl. Baufeld BF 02) - Im gleichen Zusammenhang (Forderungen der TA Luft) beabsichtigen wir eine Erweiterung unserer Bodenwaschanlage um eine Bereitstellungshalle für zu behandelnde Materialien, um den Ansprüchen unserer Kunden weiterhin gerecht werden zu können. Die vollständige Umsetzung der Maßnahme ist bis **nach 2009** geplant.
Eine Siebresteaufbereitung ist nicht mehr geplant da sich kein erhöhter Bedarf eingestellt hat und die vorhandenen Flächen in der bestehenden Halle ausreichend sind.~~
5. **Energieerzeugung** - (gepl. Baufeld BF 10) - Mit der Orientierung auf die Marktentwicklung und möglicher Einsparungspotentiale haben wir im westlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche für eine Energieerzeugungsanlage vorgesehen. Mit dieser Anlage möchten wir den hohen Eigenbedarf an Elektro- und Wärmeenergie abdecken. Zusätzlich wird die Möglichkeit geprüft, dass auf der Deponie Friedländer Berg anfallende Deponiegas einer Nutzung zuführen. Umsetzung: **nach 2013**
6. **Schüttgutlagerflächen** - (gepl. Baufelder BF 09, BF 12a-d) - Die vorgesehenen Schüttgutlagerflächen sollen vorrangig der temporären Zwischenlagerung dienen. Ziel hierbei ist es, die Vor-, Zwischen- und Endprodukte unserer allgemeinen Betriebstätigkeit geordnet und funktionell getrennt, nach Art und Prozessstand ordnungsgemäß zu lagern. Umsetzung:

nach 2009

Aktueller Stand: Diese Maßnahmen sind weitestgehend erfolgt bzw. in Umsetzung. Das BF 09 ist für Kunststoffaufbereitung vorgesehen.

7. ~~Kläranlage~~ - (gepl. Baufeld ~~BF 08~~) - Zur Behandlung unserer eigenen Abwässer aus der Produktion bzw. Oberflächenwässer bestimmter Produktionsbereiche soll eine Kläranlage die Aufbereitung der Abwässer sicherstellen. Umsetzung: *nach 2013*
Änderung in Wasseraufbereitungsanlagen – Da keine Abwässer bzw. Oberflächenwässer mit gefährlichen Stoffen in den Prozessen entstehen, die einer Kläranlage bedürfen kann die Aufbereitung in Versickerungsbecken, Wasseraufbereitungsbecken erfolgen.
Umsetzung: in bzw. nach 2013
8. **Verkaufshalle** - (gepl. Baufeld *BF 03*) - Neben den umfangreichen Investitionen in Produktionsstätten ist die Errichtung einer Verkaufshalle für Tief-, Straßenbau und Recyclingprodukte vorgesehen. Der Verkauf richtet sich neben gewerblichen Kunden auch nach wie vor an den Endverbraucher. Umsetzung: *nach 2014*
9. **Hallen für Wartung und Technik** - (gepl. Baufeld *BF 06*) - Es sind 2 Hallen zum Unterstellen und zur Wartung unserer Technik geplant. Umsetzung: *nach 2015*
10. ~~Verwaltungsgebäude~~ - (gepl. Baufeld ~~BF 01a~~) - Für die Verwaltung und Steuerung unserer geplanten und bestehenden Produktionsstätten möchten wir nach Abschluss der Errichtung der Produktionshallen ein Verwaltungsgebäude im Eingangsbereich errichten. Umsetzung: *nach 2015*
Ein neues Verwaltungsgebäude ist vorerst nicht geplant, da die bestehenden Verwaltungsanlagen ausreichend sind und mittelfristig keine Veränderungen im Bereich der Verwaltung avisiert sind.