

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Brilon-Altenbüren Nr. 3 a 'Kreuzberg'

Aufstellungsbeschluß - Rechtsgrundlage

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 23. 02. 1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Brilon-Altenbüren Nr. 3 a 'Kreuzberg' im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) mit planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB beschlossen.

Plangebiet

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Ortslage von Brilon-Altenbüren an der Kreissstraße K 57.

Es umfaßt die Wohnsiedlung 'Feldbrand' und die südlich angrenzenden Gewerbebetriebe einschl. des westlich der Gemeindeverbindungsstraße BRI 29 (Altenbüren - Esshoff) bestehenden Industriebetriebes. Südlich der K 57 sind die vorhandene Wohnbebauung und die derzeit noch bestehenden Freiflächen in einer Bautiefe bis zur 'Kreuzbergstraße' ebenfalls in das Plangebiet einbezogen.

Bisherige Nutzung - bestehende Festsetzungen

Der westliche Teil des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Im östlichen Planbereich wurde bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1981 entsprechend dem seit dem 13. 07. 1968 rechtskräftigen Bebauungsplan Brilon-Altenbüren Nr. 3 'Kreuzberg' eine Mischbaufläche (M) ausgewiesen, die auch die außerhalb dieses Bebauungsplanes gelegene Siedlung 'Feldbrand' einschloß. Die Stadt Brilon führt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Brilon-Altenbüren Nr. 3 a 'Kreuzberg' eine Flächennutzungsplanänderung durch, die die Siedlung 'Feldbrand' bestandsgerecht als Wohnbaufläche (W) und die südlich angrenzenden Gewerbebetriebe als Gewerbegebiet (G) darstellt. Nach Abschluß des Änderungsverfahrens sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet trägt Züge einer Splittersiedlung im Außenbereich, die sich bandartig an der K 57 entwickelt hat und aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich als unerwünschte Zersiedlung der Landschaft zu werten ist. Die Ausweisung eines Baugebietes an diesem topographisch günstigen, aber landschaftlich exponierten Standort an der ehemaligen 'Alten Heeresstraße' ist darauf zurückzuführen, daß im Ortsteil Brilon-Altenbüren z.Zt. der Aufstellung des Bebauungsplanes Brilon-Altenbüren Nr. 3 'Kreuzberg' lediglich eine bandartige Bebauung an den Straßenzügen der B 7 und der B 480 bzw. 'Kreuzbergstraße' bestand und die seinerzeit noch zahlreich vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe auf die Bewirtschaftung hofnaher Flächen angewiesen waren.

Die bauliche Struktur des Plangebiets zeigt eine deutliche Gliederung in Wohn- und Gewerbegebiete. Die Bebauung im Bereich 'Feldbrand' ist bis auf eine Baulücke abgeschlossen und ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Das Gebiet der BRI 29 und nördlich der K 57 weist neben einer

Spedition, einem Dachdeckerbetrieb und einer Schreinerei nebst den zugehörigen Betriebsinhaberwohnungen ein weiteres Wohnhaus an der Straße 'Feldbrand' auf. Beträchtliche Teile dieses Gebietes sind derzeit unbebaut und werden als Grünland genutzt. Westlich der BRI 29 und der 110 kV-Freileitung befindet sich der Stahlbaubetrieb der 'Briloner Maschinen- und Stahlbau GmbH'. Im Bereich der südlich der K 57 festgesetzten 'Dorfgebiete' wurden 3 Wohnhäuser errichtet, während die westlich der 'Kreuzbergstraße' angrenzenden Flächen ebenfalls noch als Grünland genutzt werden.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes bestehen durch den Bebauungsplan Brilon-Altenbüren Nr. 3 'Kreuzberg' bereits planungsrechtliche Festsetzungen. Der Bebauungsplan weist dieses Gebiet als 'Dorfgebiet' i.S.d. § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus, das nach Aussagen der Begründung überwiegend für gewerbliche Nutzung und zur Ansiedlung von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zur Verfügung stehen sollte. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die Geschößflächenzahl (GFZ) 0,8. Bei einer maximal 2-geschossigen Bauweise dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben im Bereich 'Feldbrand' sowie der unmittelbar westlich und östlich an der BRI 29 gelegenen gewerblichen Flächen richtete sich bisher nach § 35 BauGB.

Planungsgrund - Ziel der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Brilon-Altenbüren Nr. 3 a 'Kreuzberg' ist erforderlich, da ein den im Ortsteil Brilon-Altenbüren ansässigen Gewerbebetrieben Rechnung tragender vorbeugender Immissionsschutz nur durch eine Neustrukturierung der Baugebiete gewährleistet werden kann. Die im Bebauungsplan Brilon-Altenbüren Nr. 3 'Kreuzberg' festgesetzten 'Dorfgebiete' haben, wie insbesondere durch die Bebauung südlich der K 57 belegt wird, entgegen den seinerzeitigen planerischen Intentionen (siehe Begründung) nicht nur die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, sondern auch eine Verstärkung der Wohnbebauung ermöglicht. Durch diesen Bebauungsplan sollte jedoch in erster Linie die Ansiedlung von ursprünglich in der Ortslage ansässigen Gewerbebetrieben ermöglicht und kein neues Wohngebiet erschlossen werden. Da bereits der Schreinereibetrieb und auch die Spedition und der Stahlbaubetrieb, die nach dem 'Abstandserlaß NW' grundsätzlich erforderlichen Schutzabstände zur Wohnbebauung unterschreiten, kann diese Fehlentwicklung nur durch den Ausschluß von weiteren Wohnhäusern in unmittelbarer Nachbarschaft zu diesen Betrieben unterbunden werden. Im Ortsteil Brilon-Altenbüren stehen in anderen Bereichen ausreichende Baulandkapazitäten zur Errichtung von Wohnhäusern zur Verfügung, so daß das Plangebiet der Standortsicherung und Weiterentwicklung der Gewerbebetriebe dienen und die Wohnnutzung grundsätzlich nicht über den derzeitigen Stand hinaus entwickelt werden soll.

Darüber hinaus beabsichtigt ein derzeit noch in Brilon ansässiger Glasgroßhandel, dessen Eigentümer im Bereich des Grundstücks Gemarkung Altenbüren, Flur 3, Flurstück 191, bereits wohnt, diesen Betrieb auf das in seinem Besitz stehende Grundstück Gemarkung Altenbüren, Flur 3, Flurstück 187, zu verlagern. Der Betrieb grenzt derzeit unmittelbar an ein

Wohngebiet und besitzt an diesem Standort keine für die Existenzsicherung erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten. Da der Betrieb einerseits durch die bestehenden Festsetzungen (Baugrenzen - Pflanzstreifen) im westlichen Bereich des Bebauungsplanes behindert und andererseits der überwiegende Teil dieser Flächen im Außenbereich liegen würde, kann seine Ansiedlung nur über eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden.

Bodenschutz - Naturschutz

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes Brilon-Altenbüren Nr. 3 a 'Kreuzberg' erfolgt eine bauliche Verdichtung der nordwestlich des Ortsteiles Brilon-Altenbüren bereits vorhandenen Bebauung.

Da das Gebiet bereits überwiegend einer Bebauung zugeführt und für die zwischen dieser Bebauung noch vorhandenen Freiflächen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Brilon-Altenbüren Nr. 3 'Kreuzberg' bereits seit Jahrzehnten Baurechte bestehen, werden durch die Planungen keine zusätzlichen Freiraumflächen in Anspruch genommen.

Landschaftlich oder biologisch bedeutsame Areale werden durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht über die bereits bestehenden Verhältnisse hinaus beeinträchtigt.

Festsetzungen

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine enge räumliche Verflechtung eines Wohn-, Gewerbe-, Misch- und Industriegebietes.

Die im nördlichen Planbereich gelegene Siedlung 'Feldbrand' wird entsprechend der vorhandenen Wohnbebauung und teilweise betriebenen Kleintierhaltung als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die Bebauung dieses Gebietes ist weitgehend abgeschlossen und wesentliche Nutzungsänderungen sind zukünftig nicht mehr zu erwarten.

Südlich dieser Siedlung befindet sich in einem Streifen von ca. 200 m Länge entlang der K 57 das Altenbürener Gewerbegebiet, in dem derzeit eine Schreinerei, ein Dachdeckerbetrieb und eine Spedition ansässig sind. Beträchtliche Teile dieses Gebietes sind derzeit noch unbebaut, für die westliche Freifläche bestehen jedoch konkrete Ansiedlungsabsichten eines Glasgroßhandelsbetriebes. Die im Bebauungsplan Brilon-Altenbüren Nr. 3 'Kreuzberg' erfolgte Festsetzung einer Mischbaufläche (MD) in diesem Gebiet wird jedoch aufgrund der auch seinerzeit bestehenden Intentionen zur Schaffung eines dörflichen Gewerbegebietes und der tatsächlich erfolgten Bebauung zugunsten eines 'Gewerbegebietes mit eingeschränkter Nutzung' aufgegeben. Die ursprünglich vorgesehene Ansiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben ist infolge des Strukturwandels der Landwirtschaft nicht mehr zu erwarten und z.B. eine Intensivtierhaltung angesichts der angrenzenden Wohnbebauung auch nicht zu vertreten.

Um für diese Wohnbebauung einen wirksamen Immissionsschutz sicherzustellen, werden im Plangebiet unterschiedliche Nutzungszonen im Anhalt an den Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales - III BG - 8804.25 - vom 09. 07. 1982 (MBI. NW 1982 S. 1376 / SMBI. NW S. 280) 'Abstandserlaß NW' festgesetzt. Im Bereich der GE-1-Fläche wird ein Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung ausgewiesen, in dem Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Insofern erfolgt gegenüber der Mischbauflächenausweisung des Bebauungsplanes Brilon-Altenbüren Nr. 3 'Kreuzberg' keine Erhöhung der Immissionsbelastungen für die angrenzenden Wohnhäuser.

Die in diesem Gebiet vorhandene Schreinerei müßte nach dem 'Abstandserlaß NW' grundsätzlich einen Abstand von mindestens 100 m zu den benachbarten Wohngebieten einhalten. Tatsächlich beträgt ihr Abstand zur nördlich gelegenen Siedlung 'Feldbrand' minimal jedoch 65 und durchschnittlich ca. 90 m. Zur südlich der K 57 angrenzenden Wohnbebauung reduziert sich der Abstand sogar auf 40 m. Der Betrieb wäre daher nach den heutigen Immissionsrichtlinien auch im seinerzeit festgesetzten 'Dorfgebiet' nicht mehr zulassungsfähig. Da eine Sanierung des Betriebes seitens der Stadt Brilon im Hinblick auf den Erhalt ortsnahe Arbeitsplätze für die Bevölkerung des Ortsteiles Brilon-Altenbüren nicht vorgesehen ist und die Schutzabstände zur Wohnbebauung im Bereich 'Feldbrand' im wesentlichen eingehalten werden, soll der Schreinereibetrieb im Bereich der GE-1-Fläche ausnahmsweise zugelassen werden. Durch bauliche und technische Maßnahmen ist jedoch sicherzustellen, daß die betrieblichen Lärmimmissionen die für ein Mischgebiet gültigen Immissionsrichtwerte von 60 dBA als Tagwert und 45 dBA als Nachtwert nicht überschreiten. Insbesondere dürfen die von diesem Betrieb ausgehenden Lärmimmissionen an den Wohnhäusern der Siedlung 'Feldbrand' Geräuschpegel von 55 dBA als Tagwert und 45 dBA zur Nachtzeit nicht überschreiten.

Die südlich der K 57 entstandene Wohnbebauung ist angesichts der stark befahrenen Kreisstraße bereits erhöhten Lärmimmissionen ausgesetzt, die durch den Schreinereibetrieb nicht oder nur kurzfristig übertroffen werden. Darüber hinaus sind die Wohnhäuser in einem festgesetzten 'Dorfgebiet' errichtet worden, in dem gewisse Lärm- und Geruchsbelastungen ohnehin hingenommen werden müssen. Da der Bereich südlich der K 57 auch weiterhin als Mischbaufläche ausgewiesen werden soll, sind betriebliche Lärmimmissionen, die die in einem Mischgebiet zulässigen Werte nicht überschreiten, für die Wohnnutzung zumutbar.

Im Bereich des Grundstücks Gemarkung Altenbüren, Flur 3, Flurstück 191, befindet sich ein Wohnhaus, dessen Eigentümer jedoch im westlichen Bereich des Plangebietes eine Glasgroßhandlung errichten will und auch Eigentümer der unmittelbar westlich angrenzenden Parzellen 105 + 192 ist. Da Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter auch zukünftig ausnahmsweise zugelassen werden sollen, tritt durch die Ausweisung des Gewerbegebietes keine planungsrechtliche Verschlechterung für dieses Gebäude ein.

Im Bereich der GE-2-Fläche sollen aufgrund des ausreichenden Immissionschutzabstandes zur Wohnsiedlung 'Feldbrand' Betriebe der Abstandsklasse VIII (100 m) des 'Abstandserlasses NW' zugelassen werden. Der überwiegende Teil dieses Bereiches wird durch den geplanten Glasgroßhandel in Anspruch genommen, dessen Lärmimmissionen sich in erster Linie auf den Zu- und Auslieferverkehr ergeben. Dieses Verkehrsaufkommen wird sich jedoch auf den südlichen Bereich der Parzelle 187 an der ohnehin lärmbelasteten K 57 beschränken. Im nordöstlichen Bereich des Grundstücks sind Lagerhallen vorgesehen, von denen keine zusätzlichen Lärmimmissionen für die Siedlung 'Feldbrand' zu erwarten sind.

Im Bereich der Parzelle 186 befindet sich die Garage eines Speditionsbetriebes, der nach dem 'Abstandserlaß NW' grundsätzlich einen Abstand von 300 m zu angrenzenden Wohngebieten einhalten muß. Dies ist jedoch sowohl im Hinblick auf die Siedlung 'Feldbrand' (Abstand rd. 250 m), wie insbesondere die Bebauung südlich der K 57 (Abstand rd. 100 m) nicht gegeben. Da der Betrieb im Jahre 1976 baurechtlich genehmigt wurde und eine Sanierung seitens der Stadt Brilon nicht vorgesehen ist, wird er ausnahmsweise zugelassen, da die erforderlichen Schutzabstände zum 'Allgemeinen Wohngebiet' und dem 'Mischgebiet' nicht wesentlich unterschritten und eine Erweiterung des Betriebes nicht mehr zu erwarten ist. Da die Immissionen eines Speditionsbetriebes in der Regel überwiegend durch Lärmimmissionen gekennzeichnet sind, wird hier durch bauliche oder technische Anlagen eine Lärminderung kaum möglich sein. Angesichts der angrenzenden K 57, die ebenfalls einen beträchtlichen Schwerlastverkehr aufweist, sind diese Lärmbelästigungen insbesondere für die Bebauung an der K 57 ohnehin nicht reduzierbar.

Bedeutungsvoll könnten sie aber für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhabern und Betriebsleitern im östlich angrenzenden Teil des Plangebietes werden. Hier könnten insbesondere bei Wohnungen im nördlichen Bereich des Baugebietes deutlich höhere Lärmbelästigungen auftreten, zumal die Erschließung des Grundstücks über die BRI 29 erfolgt und die Garageneinfahrt und der Rangierplatz im nördlichen Bereich des Grundstückes liegen.

Da eine Sanierung der Spedition nicht vorgesehen ist, können mögliche Konfliktsituationen nur dadurch verhindert werden, daß Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter in diesem Baugebiet generell ausgeschlossen werden.

Westlich der BRI 29 wird im Bereich des dort ansässigen großflächigen Stahlbaubetriebes ein Industriegebiet (GI) festgesetzt, in dem im Hinblick auf die Distanz zur Wohnbebauung Gewerbe- und Industriebetriebe bis zur Abstandsklasse VII (200 m) des 'Abstandserlaß NW' generell zulässig sind.

Der bestehende Stahlbaubetrieb der 'Briloner Maschinen- und Stahlbau GmbH' müßte jedoch nach dem 'Abstandserlaß NW' grundsätzlich einen Abstand von 500 m zur Wohnbebauung einhalten. Da auch dieser Betrieb im Jahre 1969 baurechtlich genehmigt wurde und für die ortsansässige Bevölkerung sowie die Stadt Brilon von großer wirtschaftlicher Bedeutung ist, soll er in

diesem Baugebiet ausnahmsweise zugelassen werden, sofern durch bauliche und technische Anlagen sichergestellt ist, daß die von diesem Betrieb ausgehenden Lärmimmissionen im Bereich der Siedlung 'Feldbrand' und des 'Mischgebietes' südlich der K 57 den zulässigen Geräuschpegel nicht überschreiten.

Betriebe, die einen geringeren Abstand zur Wohnbebauung aufweisen können sind in allen Baugebieten mit höherwertigen 'Abstandsklassen' zulässig. Ebenfalls sind Betriebe, die in der Abstandsliste zum 'Abstandserlaß NW' derzeit nicht aufgeführt sind, vom Immissionsausstoß her aber in entsprechende Abstandsklassen eingeordnet werden können, in den dafür vorgesehenen Baugebieten zulässig. Die Einordnung dieser Betriebe ist im Einvernehmen mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Arnsberg vorzunehmen.

Südlich der K 57 wird die bisher bestandene Festsetzung eines 'Dorfgebietes' durch die Ausweisung eines 'Mischgebietes' i.S.d. § 6 BauNVO ersetzt, da eine Ansiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben in diesem Gebiet nicht mehr zu erwarten ist. Die im westlichen Bereich und an der östlichen Grenze des Baugebietes vorhandene Wohnbebauung kann angesichts der erheblichen Freiflächen und der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung nicht als wesentlich prägend angesehen werden, zumal die Entwicklung eines Wohngebietes an der stark befahrenen K 57 städtebaulich auch nicht vertretbar ist. Das 'Mischgebiet' soll in erster Linie entsprechend den seinerzeitigen planerischen Intentionen des Bebauungsplanes Brilon-Altenbüren Nr. 3 'Kreuzberg' der Ansiedlung von nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben dienen. Die Wohnbebauung soll grundsätzlich nicht wesentlich über den derzeitigen Bestand hinaus entwickelt werden, kann aber angesichts der 5 bereits vorhandenen Wohngebäude nicht generell und auch nicht allgemein ausgeschlossen werden, ohne Planungsschäden auszulösen. Verbesserungen hinsichtlich der für das nördlich angrenzende Gewerbegebiet bestehenden Produktionsmöglichkeiten würden ebenfalls nicht eintreten, da die dort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten durch den Abstand zur Siedlung 'Feldbrand' bestimmt werden.

Hinsichtlich der Gliederung der Baugebiete erfolgt durch die Neuplanung keine konkrete Entflechtung der in diesem Bereich vorhandenen Gemengelage. Diese könnte nur durch eine Sanierung von Gewerbe- bzw. des Industriebetriebes oder der Wohnbebauung erfolgen. Beides kann seitens der Stadt Brilon finanziell nicht getragen werden. Da den Richtlinien des 'Abstandserlasses NW' bei Planungen in Gemengelagen nicht in vollem Umfang entsprochen werden kann, ist eine städtebauliche Lösung anzustreben, die eine zusätzliche Verschärfung der Gemengelage verhindert und grundsätzlich eine Verbesserung der Situation anstrebt.

Da davon ausgegangen werden muß, daß die Wohnbebauung im Bereich 'Feldbrand' auf unabsehbare Zeit Bestand hat, kann die benachbarte gewerbliche Nutzung nur in einer diesem Faktor Rechnung tragenden Form erfolgen. Andererseits muß im Interesse der gewerblichen Nutzung verhindert werden, daß sich in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft eine nach den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Brilon-Altenbüren Nr. 3 'Kreuzberg' zulässige Wohnnutzung entwickelt, die nicht im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb steht. Durch die grundsätzliche

Gliederung des Gewerbegebietes bzw. der Festsetzung im Bereich des GI-Gebietes wird gewährleistet, daß sich zukünftig bei Nutzungsänderungen der Gewerbe- bzw. des Industriebetriebes eine Verbesserung der Immissions-situation und damit eine Entflechtung der Gemengelage einstellt. Den grundsätzlich störenden Betrieben werden über den Bestandsschutz hinaus Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt, sofern sie die im Hinblick auf die Gesundheit der Wohnbevölkerung erforderlichen Immissionswerte durch bauliche oder technische Anlagen auf das gebotene Maß minimieren.

Da die gewerblichen bzw. industriellen Bauflächen der Standortsicherung und angemessenen Erweiterung bestehender Betriebe bzw. zur Auslagerung von bisher in Ortslagen ansässigen Gewerbebetrieben dienen sollen, wird eine Einzelhandelsnutzung in diesen Gebieten grundsätzlich ausgeschlossen. Eine räumliche Erweiterung des Gewerbe- bzw. Industriegebietes im Ortsteil Brilon-Altenbüren wird aufgrund der raumplanerischen Ziele in diesem Gebiet kaum realisierbar sein und ist auch städtebaulich als Verfestigung einer Splittersiedlung im Außenbereich unerwünscht. Da im Bereich des Siedlungs- und Entwicklungsschwerpunktes Brilon ausreichende Fläche sowie die erforderliche Infrastruktur für die Ansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben vorhanden sind, soll das Gewerbegebiet in Brilon-Altenbüren in erster Linie für produzierendes Gewerbe zur Verfügung stehen. Um diesen Betrieben in untergeordnetem Umfang den Vertrieb von Waren vor Ort zu ermöglichen können Verkaufs- und Ausstellungsflächen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Produktionsstätten von Gewerbebetrieben (inkl. Handwerk) stehen, ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Bereich des 'Mischgebietes' soll auch zukünftig eine Einzelhandelsnutzung möglich sein. Um jedoch die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und von Betrieben, die diese Größe zwar nicht erreichen, für eine dörfliche Struktur, wie sie der Ortsteil Brilon-Altenbüren aufweist, aber dennoch untypisch sind, zu verhindern, werden Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen. Städtebaulich wünschenswerter ist auch hier die Ansiedlung von nicht störendem produzierendem Gewerbe.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) und die Geschoßflächenzahlen (GFZ) sowie die Baumassenzahl (BMZ) entsprechen in den einzelnen Baugebieten den jeweiligen Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung. Grundsätzlich gilt im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise, bei der jedoch auch Einzelgebäude über 50 m Länge zulässig sind. Im Bereich des 'Allgemeinen Wohngebietes' an der Straße 'Feldbrand' sind jedoch zur Wahrung eines einheitlichen Siedlungsbildes nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diesem Zweck dienen auch die Gestaltungsvorschriften hinsichtlich der Dachgestaltung innerhalb des 'Allgemeinen Wohngebietes' und der Wohngebäude in den übrigen Baugebieten, in denen sie (ausnahmsweise) zulässig sind. Entsprechend der Struktur der bereits bestehenden Wohngebäude dürfen bei einer maximal 2-geschossigen Bauweise nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 35 und 55° errichtet werden. Dabei sind Drempele von max. 0,6 m Höhe, gemessen von der Oberkante Decke / Außenkante Mauerwerk bis Oberkante Sparren und Dachgauben bis zu einem Drittel der Dachlänge zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

Der westliche Planbereich wird von der 110 kV-Freileitung 'Büren - Olsberg' und einer 10 kV-Mittelspannungsleitung überquert. Da im Bereich dieser Freileitungen grundsätzlich keine Bauvorhaben errichtet werden dürfen, verläuft die Baugrenze im Bereich östlich der BRI 29 entlang dem zur 110 kV-Freileitung einzuhaltenden Sicherheitsabstand. Im Bereich westlich der BRI 29 befinden sich bereits Gebäudeteile des Stahlbaubetriebes im Sicherheitsstreifen zur 10 kV-Mittelspannungsleitung, so daß hier auch überbaubare Flächen festgesetzt sind. Bauvorhaben innerhalb dieses Sicherheitsstreifens bedürfen der Zustimmung der VEW Bezirksdirektion Arnsberg.

Die Einhaltung folgender Bedingungen ist bei jedem Bauvorhaben unumgänglich:

1. Die Dachdeckung des Gebäudes hat nach DIN 4102 feuerhemmend zu erfolgen. Glasdächer dürfen für Gebäudeteile, die in den Schutzstreifen hineinragen, nicht verwendet werden.
2. Falls ein Flachdach errichtet wird, dürfen sich auf diesem keine Personen aufhalten.
3. Der Einsatz eines Baukranes und Arbeitsgerätes mit mehr als 4,00 m Arbeitshöhe ist im Schutzstreifen der Leitung nicht gestattet. Ferner ist das Merkblatt 'Bagger und Krane - elektrische Freileitungen' der Bau-Berufsgenossenschaft zu beachten.
4. Die Lagerung von Treibstoffen ist im Schutzstreifen nicht gestattet.
5. Im Schutzstreifen der Leitung darf ein Wagenwaschplatz nicht angelegt werden.
6. Der Schutzstreifen der Leitung muß für Leitungsarbeiten der VEW jederzeit zugänglich bleiben. Werden Änderungen oder Erweiterungen der Leitungen notwendig, können vom Bauherrn hiergegen keine Einwendungen erhoben werden, sofern dem Bauherrn dadurch keine finanziellen Aufwendungen entstehen.
7. Im Schutzstreifen darf das jetzt vorhandene Geländeniveau nicht erhöht werden. Die Anpflanzung von Bäumen ist nicht gestattet.
8. Der Bauherr hat im Schadensfall auf die Geltendmachung weitergehender Ansprüche, als sie im Reichshaftpflichtgesetz niedergelegt sind, zu verzichten. Weiter hat er auf alle Ersatzansprüche für Schäden, die bei Leitungsarbeiten und durch Witterungseinflüsse (z.B. von Seilen abfallender Eisbehang) an bzw. in Gebäuden entstehen können, zu verzichten.
9. Der Einsatz eines Baukrans in Leitungsnähe ist nicht gestattet.

An der 'Kreuzbergstraße' wird die zur Energieversorgung des östlichen Plangebietes erforderliche Ortsnetzstation der VEW als Versorgungsfläche festgesetzt.

Um den an seinem exponierten Standort das Landschaftsbild erheblich störenden Industriebetrieb optisch besser zu integrieren, werden an seiner Nord- und West-Seite Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgelegt. An der Südseite des Betriebes sind an der 'Alten Heeresstraße' bereits Anpflanzungen erfolgt, die derzeit schon deutlich zur Abschirmung gegen die freie Landschaft beitragen. Die für eine wirksame optische Abschirmung des Gebäudes erforderliche Eingrünung mit hochstämmigen Bäumen ist an der BRI 29 angesichts der dort befindlichen Freileitungen nicht möglich.

Pflanzgebote sind mit Ausnahme der erforderlichen Grundstückszufahrten ebenfalls entlang der K 57 und der Straße 'Feldbrand' sowie zwischen der Siedlung 'Feldbrand' und dem angrenzenden Gewerbegebiet festgesetzt. Sie sollen eine optische Trennung der Wohn- und gewerblichen Nutzung sowie der Gebäude und der jeweiligen Fahrbahn sicherstellen.

Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrsmäßig bereits vollständig erschlossen. Die Wasser- und energieverversorgung ist durch die bestehenden Leitungsnetze des städt. Wasserwerkes und der VEW sichergestellt. Die Ableitung der Abwässer erfolgt über einen im Bereich der 'Alten Heeresstraße' vorhandenen Kanal. Ihre schadlose Beseitigung erfolgt in der zentralen Ruhrverbandskläranlage in Brilon.

Kosten

Da keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen vorgesehen sind, entstehen der Stadt Brilon durch die Realisierung der Planung keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes werden durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes nicht berührt.

Hinweis

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen) in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Brilon als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Brilon, den 16. August 1989

Der Bürgermeister:


(H ü l s h o f f)