

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Neumarkt“

1. Ziel und Zweck der Planung

Das städtebauliche Erscheinungsbild sowie die vorhandenen Nutzungen des Neumarktes bzw. der Randbereiche des Neumarktes wirken z. Z. teilweise sehr unbefriedigend. Eine gewünschte Belebung des Neumarktgebietes wird erst nach einer gestalterischen und geschäftlichen Attraktivierung dieses Gebietes erfolgen.

Nach Veräußerung und Umbau der ehemaligen Glück-Auf-Apotheke in der nordwestlichen Ecke des Änderungsbereiches sind nun Wünsche an die Stadt herangetragen worden, östlich und südöstlich angrenzende Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern zu bebauen.

Durch diese Bauvorhaben besteht die Chance, im Sinne einer attraktiven Weiterentwicklung des Neumarktes, die hierfür erforderliche Randbebauung im südwestlichen Bereich des Marktplatzes zu realisieren.

Zusammen mit der bereits heute möglichen Bebauung an der Südseite des Neumarktes kann jetzt eine attraktive städtebauliche Gestaltung des Neumarktrandes realisiert werden.

Da die beabsichtigten Bauvorhaben den städtebaulichen und architektonischen Vorstellungen der Stadt entsprechen, aber teilweise die Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 108 „Neumarkt“ nicht einhalten, soll der Bebauungsplan entsprechend angepaßt werden.

2. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Nordwesten des Änderungsbereiches werden bis an die Tiefgarage erweitert. Außerdem soll oberhalb des Westteils der Tiefgarage in einem untergeordneten Bereich eine Überbauung ab dem Obergeschoß ermöglicht werden.

Die Geschoszahl wird für die Grundstücke am westlichen Rand des Neumarktes zukünftig genau wie an der Nord- und an der Südseite auf maximal vier Vollgeschosse begrenzt. Insofern wird eine hinsichtlich der zu erwartenden Gebäudehöhe geschlossene Randbebauung ermöglicht. Ergänzend hierzu werden für die neuen Gebäude an der West- und an der Südseite des Neumarktes baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW getroffen. Sie sichern ein einheitliches Erscheinungsbild der südlichen und westlichen Neumarktrandbebauung.

Da die Bauvorhaben an der Westseite des Neumarktes bereits bekannt sind, kann auf die Festsetzung der Bauweise auf diesen Grundstücken verzichtet werden. Hier wird die Bauweise ausreichend über die festgesetzten Baugrenzen geregelt.

Das Gebäude der ehemaligen Glück-Auf-Apotheke (Große Straße 20) unterliegt dem Denkmalschutz und ist als solches gekennzeichnet.

166

89

Durch die geänderten Baugrenzen wird erreicht, daß im Gegensatz zum bisherigen Bebauungsplan alle zukünftigen Bauvorhaben mindestens 6 m Abstand zum Denkmal einhalten. Insoweit trägt diese Bebauungsplanänderung zur Rücksichtnahme auf das Denkmal bei.

Als gestalterische Aufwertung der städtebaulich unbefriedigenden Situation am südwestlichen Eingangsbereich zur Tiefgarage wird hier eine eingeschossige Überbaubarkeit ermöglicht. Sie unterstützt die an dieser Stelle zurückspringende 4geschossige Randbebauung und stellt somit ein wichtiges städtebauliches Gestaltungselement dar.

Im Bereich der Großen Straße, der Neumarktstraße und dem Oberen Markt verbleibt es im wesentlichen bei den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen. Lediglich für die Grundstücke an der Großen Straße und dem Oberen Markt wird die Geschoßflächenzahl analog zu der an der Neumarktstraße von 1,6 auf 2,2 angehoben, um gleiche Nutzungsdichten erzielen zu können.

Die rückwärtige Erschließung der Gebäude Große Straße und Oberer Markt verläuft zukünftig verkehrsgerechter und in geringerem Umfang diagonal über die Nordwestecke der Tiefgarage. Unter dem geplanten Gebäude östlich des Denkmals Große Straße 20 wird - in Verbindung mit der vorhandenen - die Tiefgarage erweitert.

Die Lausen-Martin-Gasse wird zwischen den Gebäuden Oberer Markt 4 + 6 als Altstandort (37 12 00 47) gekennzeichnet. Hier befand sich die ehemalige Tankstelle Hoffschulte.

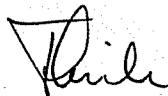
Da dieser Bereich zur Zeit vollständig versiegelt ist und bauliche Erweiterungen nicht möglich sind, kann davon ausgegangen werden, daß keinerlei Gefahren von diesem Altstandort ausgehen.

Die bisher für die Marktnutzung zur Verfügung stehenden Flächen werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht verringert.

Stadtplanungsamt



Steggemann



Thiele

aufgestellt

Ibbenbüren, 21. Januar 1997