

**Stellungnahme(n) (Stand: 11.01.2022)**

Sie betrachten: VEP An der ehemaligen Kornbrennerei  
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB  
Zeitraum: 16.12.2021 - 21.01.2022

Kontakt:	Name: E-Mail: t
Person ID:	20880
Stellungnahme:	Erstellt am: 08.01.2022  <p>Betrifft: Stellungnahme zum Bauvorhaben an der ehemaligen Kornbrennerei in Telgte</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Wir sind Bewohner des Hauses in der Bahnhofstraße 4a und haben 2 Praxen in der Bahnhofstraße 6 und sind daher direkt betroffen von dem Bauvorhaben an der ehemaligen Kornbrennerei. Wir haben einen geschlossenen Innenhof und unsere Fensterfront des Wohnzimmers und der Praxis sind direkt hinter dem alten Gebäude von Rossmann. Mit dem geplanten Abriss des Gebäudes und dem neuen Bauvorhaben sind wir so direkt betroffen. Durch das Bauvorhaben verschlechtert sich unsere Wohnungs- und Praxissituation erheblich. So sind die neu geplanten Gebäude mit 14 m deutlich höher als das alte Rossmann Gebäude. Somit wird uns erheblich Tageslicht im Innenhof und im Wohnzimmer genommen. Des Weiteren sind, soweit wir den Bauplänen entnehmen können auch Fenster und eine Dachterrasse mit Blick in unseren bisher geschlossenen und nicht einsehbaren Innenhof und Wohnzimmer und Praxisräume geplant. Wir bitten daher zu überlegen, ob die Gebäude nicht niedriger gebaut werden können. Des Weiteren bitten wir um Sichtschutz zum Beispiel an der geplanten Dachterrasse und vielleicht kann man die Fenster zu unserem Wohnzimmer und Innenhof und Praxen mit Milchglas gestalten. Des Weiteren beunruhigt uns natürlich die Bauphase. In der Bahnhofstraße 6 befinden sich 3 Praxen ( Arztpraxis von Dr. Kaczmarek, Praxis von Verena Kaczmarek Heilpraktikerin für Psychotherapie und die Physiotherapie Praxis von Maik Komenda). Während der Bauphase benötigen wir daher unbedingt Sicht und Lärmschutz zum Beispiel in Form eines Bauzauns aus Holz damit die Praxen ungestört weiterarbeiten können. Wir bitten unsere Bedenken in der Bauplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Anhänge: -</p>

**Stellungnahme(n) (Stand: 24.01.2022)**

Sie betrachten: VEP An der ehemaligen Kornbrennerei  
 Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB  
 Zeitraum: 16.12.2021 - 21.01.2022

Kontakt:	Name:
Person ID:	20980
Stellungnahme:	<p>Erstellt am: 19.01.2022</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit erhebe ich form- und fristgerecht Einspruch/Widerspruch gegen den Planentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "An der ehemaligen Kornbrennerei".</p> <p>Begründung:</p> <p>Beim Gebäude Steinstrasse 11 , 9 und ff. handelt es sich um Gebäude mit sehr guter Bausubstanz in zeitgemäßem technischen Bauzustand. Das Kornbrennereimuseum steht unter Denkmalschutz. Baumängel oder eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung gehen von diesen Gebäuden nicht aus.</p> <p>Innerhalb dieser Gebäude befinden sich dringend benötigter Wohnraum und Gewerbeflächen in Telgte. Die Versorgung der Bevölkerung in Telgte mit wichtigen Gegenständen u.a. aus dem Bereich der kritischen Infrastruktur ist gefährdet.</p> <p>Unternehmen der kritischen Infrastruktur (Steinstr. 11 und 13) werden in der Ausübung Ihrer für die Allgemeinheit sehr wichtigen Aufgaben nachhaltig beeinträchtigt und gestört bzw. wird ihnen diese unmöglich gemacht.</p> <p>Sollte eine Baugenehmigung bzw. Änderung des Bebauungsplanes gem. der Präsentation Schnoklake An der ehemaligen Kornbrennerei (veröffentlicht auf telgte.de) erteilt/genehmigt werden, ergeben sich weitere unrechtmäßige Benachteiligungen hinsichtlich des Gebäudes Steinstr. 13 in Telgte.</p> <p>Aktuell gibt es ein gemeinsames Dach, sowie einen Giebel zusammen mit der Steinstr. 11.</p> <p>Sollte das Gebäude Steinstr. 11 tatsächlich abgerissen werden, hängen das Dach inkl. Dachstuhl und Giebel der Steinstraße 13 völlig frei und ungeschützt in der "Luft".</p> <p>Die Dachwanne des Flachdaches Steinstr. 11 ist direkt an die Dachterrasse Steinstr. 13 angefügt. Bei einem vermeintlichen Abriss der Steinstr. 11 hängt die Umfriedung usw. der Dachterrasse völlig in der "Luft".</p> <p>Für die Steinstr. 13 liegt eine wirksame Genehmigung der Stadt Telgte für einen Gewerbebetrieb im EG, sowie weiteren Wohnraum in den oberen Geschossen vor. Dieser beinhaltet notwendige Rettungs-/ und Fluchtwege, sowie Vorgaben für die Belichtung und Belüftung der Räumlichkeiten. Diese stehen bei einem Abriss der Steinstr. 11 nicht mehr zu Verfügung.</p> <p>Die vorgesehenen Geschoss- und Firshöhen des Planentwurfes beeinträchtigen die Belüftung und notwendige Belichtung der Steinstr. 13 bzw. machen diese unmöglich. Hier wie in den anderen Punkten greift der Bestandsschutz.</p> <p>Die Lichtkuppeln sind existentiell für die Einhaltung von Arbeitsschutzgesetzen des Gewerbebetriebes im EG Steinstr. 13.</p> <p>Aktuell werden div. Abwässer der Steinstr. 11 über das Grundstück 13 abgeführt. Tiefbaumaßnahmen und Abrissarbeiten beeinträchtigen die Entwässerung der Steinstr. 13.</p> <p>Bei einer vermeintlichen Realisierung dieses Bauprojektes entstehen über Jahre erhebliche Lärmemissionen, sowie Beeinträchtigungen durch Bodenerschütterungen, sowie Staub und Dreck für den gesamten Bereich rund um die Baustelle.</p> <p>Wirtschaftliche Beeinträchtigungen durch diese Emissionen, sowie Beschränkungen beim Zugang zu den Geschäftsräumen und Wohneinheiten sind gegeben.</p> <p>Mietkürzungen durch Baulärm in der unmittelbaren Nachbarschaft, die ich nicht zu vertreten habe, drohen.</p> <p>Tiefbauarbeiten inkl. Erschaffung einer Tiefgarage usw. verursachen Schäden an den Bestandsgebäuden durch erhebliche Erschütterungen usw.</p> <p>Aktuell sind keinerlei Risse o.ä. in der Gebäudehülle, sowie im gesamten Gebäude der Steinstr. 13</p>

vorhanden. Die Keller sind dicht. Hier sind durch die Erschütterungen und geplanten Baumaßnahmen, sowie durch die Veränderungen der Grundwasserströme erhebliche Schäden zu erwarten.

Ich bitte darum, hier den Bebauungsplan ausdrücklich nicht zu ändern, sowie keine Baugenehmigung o.ä. zu erteilen.

Für Ihre Bemühungen in dieser Sache danke ich Ihnen bereits jetzt.

Ich bitte aus formaljuristischen Gründen um eine schriftliche Bestätigung meines form- und fristgerecht erteilten Einspruches/Widerspruches gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan An der ehemaligen Kornbrennerei.

Mit freundlichen Grüßen

# Eingabe C

## Stellungnahme(n) (Stand: 24.01.2022)

Sie betrachten: VEP An der ehemaligen Kornbrennerei  
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB  
Zeitraum: 16.12.2021 - 21.01.2022

Kontakt:	Name: F
Person ID:	20981
Stellungnahme:	<p>Erstellt am: 21.01.2022</p> <p>Es erscheint in der ... und gibt folgendes zur Niederschrift:</p> <p>Ich bin Inhaberin des Kosmetikstudios Steinstraße 20.</p> <p>Grundsätzlich befürworte ich das Vorhaben.</p> <p>Jedoch möchte ich zu bedenken geben, dass ich Einschränkungen für den Betrieb des Studios sehe. Dort werden z.B. Entspannungsbehandlungen und intensive Beratungen durchgeführt. Die Baumaßnahme wird Staub und besonders Lärm verursachen, was sicherlich nicht zu verhindern ist. Außerdem befürchte ich durch den Baustellenverkehr Behinderungen in der Erreichbarkeit.</p> <p>Ich bitte darum, dass der Investor möglichst Rücksicht nimmt und frühzeitig mit mir Kontakt aufnimmt, um Einschränkungen auf ein Minimum zu reduzieren. In diesem Fall hätte ich die Möglichkeit entsprechend zu reagieren.</p> <p>Ich hoffe, Sie haben für mein Anliegen Verständnis, weil ich auch erhebliche finanzielle Einbußen befürchte.</p> <p>In diesem Sinne würde ich mich auf ein gutes Miteinander freuen.</p> <p>Anhänge: -</p>

Eingabe D

**Stellungnahme(n) (Stand: 24.01.2022)**

Sie betrachten: VEP An der ehemaligen Kornbrennerei  
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB  
Zeitraum: 16.12.2021 - 21.01.2022

Kontakt:	Name: E-Mail
Person ID:	20973
Stellungnahme:	Erstellt am: 21.01.2022  vgl. Anlage  Anhänge: Stellungnahme ! "b_20973_stellungnahme_ )

## **Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „An der ehemaligen Kornbrennerei“**

Anlass dieser Stellungnahme ist die Feststellung, dass die im vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf enthaltenen städtebaulichen Festsetzungen sowie die diesem formellen Planungsinstrument zugrunde liegende Planung der übergeordneten Anforderung, sich harmonisch in das Altstadtgefüge einzupassen, nicht gerecht wird. Dies wird im Folgenden nachgewiesen.

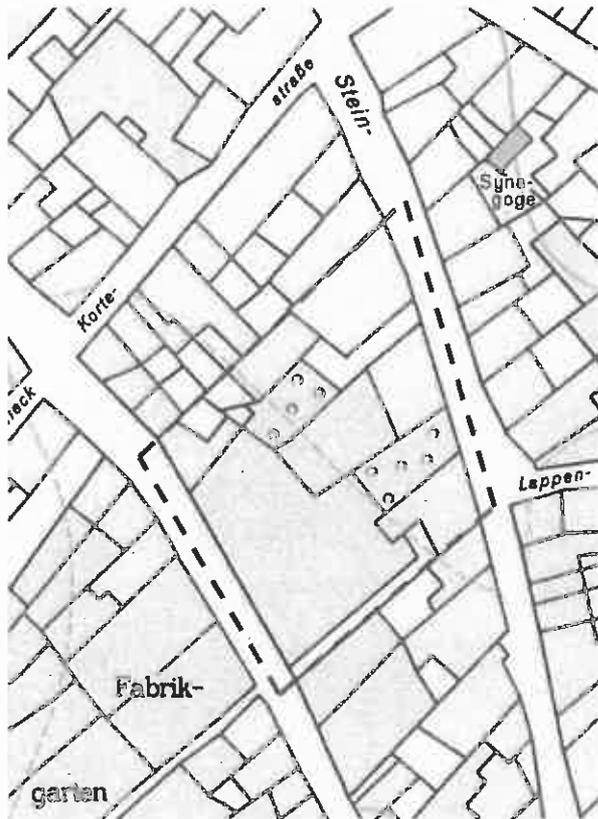
Um die vorhandenen Defizite nachvollziehen zu können, ist eine Definition der altstadtprägenden Parameter vonnöten.

### **Zur Struktur der Altstadt und des Planungsgebiets**

Über weite Strecken bestand die Altstadt von Telgte in ihrem Kernbereich (um den Marktplatz und entlang der Hauptstraßen) aus einer kleinteiligen Bebauung, bestimmt durch schmale, tief in die Baublöcke reichende Grundstücke, die mit giebelständigen und zumeist eingeschossigen Häusern bebaut waren. In weiteren Straßen standen solche Bauten in kleineren und größeren Gruppen. Erst in den letzten beiden Jahrhunderten sind solche Gebäude im Kernbereich zu zweigeschossigen Giebelhäusern erweitert worden und seit dem späten 19. Jahrhundert auch durch andere Bauformen (zu nennen sind beispielhaft das ehemalige Rathaus am Markt, das Hotel „*Telgter Hof*“ in der Münsterstraße, die neue Vikarie am Kardinal-von-Galen-Platz oder einzelne großmaßstäbliche Wohn- und Geschäftsgebäude wie das Haus Steinstraße Nr. 8) ersetzt worden. Andere Bereiche der Altstadt hingegen waren kaum oder gar nicht bebaut, wurden als Gartenland genutzt oder gehörten zu größeren Höfen, die sich in der Hand des regionalen Adels oder landesherrlicher Institutionen befanden. Solche Großgrundstücke wiesen selbst an den Straßen nur einzelne freistehende Gebäude und an den Nebenstraßen nur Wirtschaftsgebäude oder die zahlreich nachzuweisenden traufenständigen Miets Häuser (sog. *Gademe*) auf.

Zu letzterer Struktur gehörte – obwohl im Kernbereich gelegen – auch das Planungsgebiet. Schon ein erster, unschwer vorzunehmender Blick in das Telgter Brandkataster von 1768 dokumentiert, dass es sich um das Gelände von einem der sechs Höfe innerhalb der Stadt handelt, die eine besondere Rolle in Telgte spielten. Vier davon wurden durch das Domkapitel in Münster verlehnt (deren Bewohner hatten daher kein Bürgerrecht, sondern waren dem Grundherren Leibeigen). Bei dem Planungsgelände handelt sich um das domkapitularische sog. „*Erbe Homann*“, das zuletzt in der Brennerei Hoemoet seine Nachfolge gefunden hat. Von dem großen Gelände hat man in den letzten Jahrhunderten seitlich jeweils einen Bereich abgetrennt, um dort jeweils ein weiteres Haus zu errichten. Hier entstanden die beiden Gasthäuser Steinstraße 5/7 und Steinstraße 11. Deren noch immer großformatigen Anwesen boten sich bestens gerade für den Betrieb von Gasthäusern mit notwendig großer Landwirtschaft an. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei dem hier in Frage stehenden, gegenwärtig noch erkennbarem Gelände vom „*Erbe Homann*“ um einen der für die Entstehung der Stadt zentralen Hof gehandelt hat, das in seinem besonderen weitläufigen Zuschnitt bis in die Vorgeschichte der Stadtwerdung zurückreicht. So ist auch überliefert, dass sich auf dem Rückgelände an der Königstraße der Speicher befand, in dem das Domkapitel bis in das frühe 19. Jahrhundert nicht nur die grundherrlichen Abgaben sammeln ließ, sondern seit dem 16. Jahrhundert auch das Gogericht Telgte

(mit einem weit über Telgte hinausgehenden Wirkungsbereich für die Kirchspiele Telgte (außerhalb der Stadt), Everswinkel, Alverskirchen, Handorf und Westbevern) halten ließ.



**Ausschnitt aus dem Urkatasterplan von 1828 mit dem Gelände des Erbes Homann zwischen der Stein- und der Königstraße.**

Der Urkatasterplan von 1828 lässt diese weit in die Geschichte zurückreichende Struktur deutlich erkennen: Auf dem Planungsgelände standen an der Steinstraße frei und mit größerem Abstand nur drei größere Gebäude und an der Königstraße kein einziger Bau (den domkapitularen Speicher hatte man kurz zuvor abgebrochen). Nachdem die an der Steinstraße befindlichen Gasthäuser seitdem auf ihren Rückgrundstücken immer mehr Wirtschafts- und Nebengebäude erhalten hatten (darunter 1900 die erhaltene Brennerei), sind sie nach 1950 durch größere, nicht auf die städtebauliche Situation eingehende und nun erstmals eine fast durchgehende Front bildende Neubauten ersetzt, hingegen um 1970 die rückwärtigen Wirtschaftsgebäude abgebrochen und als Parkplätze genutzt worden.

Die Altstadt von Telgte lebt also in ihrer spezifischen Erscheinung in dem Nebeneinander von kleinteiliger und enger Bebauung und weitläufigen durchgrünter Höfen mit lockerer Bebauung. Eine dichte und kleinteilige Bebauung aus giebelständigen Häusern hat im Bereich des Planungsgebietes (sowohl an der Stein- wie an der Königstraße) aber seit Jahrhunderten nie bestanden.

### **Zur Planung und den Festsetzungen im Bebauungsplan**

Die in aktuellen städtebaulichen Planungen auch abseits von Telgte vielfach angeführte „Körnigkeit“ der Stadt, die sich aus den maßgeblichen Eigenschaften ihrer Bebauungsstruktur – zu nennen sind hier u. a. Grundfläche, Dimension und Kubatur der einzelnen Gebäude – spiegelt sich in der vorgelegten Planung nicht wieder. Zwar suggeriert die Ausformung der Obergeschosse der beiden von der Steinstraße bis zur Königstraße reichenden Bauteile (im Westen BT 1, 2, 3; im Osten BT 6, 7) eine Anpassung an die Bebauungsstruktur der Altstadt, die im Erdgeschoss jedoch nicht erreicht wird. Dieses Defizit veranschaulichen würde eine Gegenüberstellung zweier Planungsunterlagen: Während eine Darstellung der Dachaufsichten der geplanten Neubebauung darauf schließen ließe, dass eine sensible Einfügung in den Stadtgrundriss erfolgt, würde ein klassischer Schwarzplan, der das Verhältnis von bebauter und unbebauter Fläche darstellt, die Unmaßstäblichkeit des Entwurfes offenbaren. So handelt es sich bei den Bauteilen 1, 2 und 3 bzw. 6 und 7 nämlich nicht um solitäre Gebäude, sondern um zwei Großformen, die lediglich durch die Ausformung der Obergeschosse den Anschein einzelner Gebäude erwecken.



### Schwarzplan: Stadtgrundriss 1992

Quelle: „Stadt Telgte Dokumentation Altstadt ... Gestaltet, Erhalten, Erneuert ...“, Telgte 1992, S. 33

Deutlich erkennbar ist die kleinteilige Struktur der Altstadtbebauung, sich über die gesamte Tiefe einzelner Baublöcke erstreckende Großformen sind nicht vorhanden.

Auch die vorgesehenen Grenzen der vertikalen Ausdehnung der auf dem Planungsgebiet vorgesehenen Bebauung übersteigen das für die Altstadt verträgliche Maß. Die Orientierung an den höchsten in der Umgebung befindlichen Bauwerken ist nicht dazu geeignet, die charakteristische Struktur der Altstadt zu erhalten und zu stärken. Bei diesen „Referenzgebäuden“ handelt es sich um Objekte, die nicht dem Bestand an historischen Wohngebäuden zuzurechnen sind und somit nicht altstadtkonstituierend wirken (z. B. Königstraße Nr. 39) oder Gebäude aus der Zeit um 1900 (Steinstraße Nr. 8, Kornbrennerei). Letztere folgten nicht nur in Ihrer Fassadengestaltung, sondern auch in der Dimensionierung einer veränderten architektonischen Haltung. Unter denjenigen Personen, die sich schon in den 1920er- und 1930er-Jahren um den Erhalt historischer Stadtstrukturen sorgten, galten sie bereits als städtebaulich unmaßstäblich. Heute (2022) legen sie zwar Zeugnis für die Weiterentwicklung der Stadt Telgte ab, können aber nicht Richtschnur für alle zukünftigen Weiterentwicklungen sein – sofern der Erhalt der historischen Altstadt in ihrer über Jahrhunderte gewachsenen Bauungsstruktur ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung Telgtes ist. Maßstabsbildend müssen hier vielmehr diejenigen Objekte sein, die dieses Schutzgut (die historische Altstadt) prägen. Die Stadt Telgte selbst liefert auf Ihrer homepage eine Definition dessen:

*„Enge Straßen und Gassen mit kleinen, dicht aneinandergebauten Giebelhäusern, der gemütliche Marktplatz mit seinen geschichtsträchtigen Gebäuden oder auch die kunstvollen Skulpturen, die es überall zu entdecken gibt, verleihen der Stadt ihren einzigartigen Charme.“*

Die hier erwähnten Giebelhäuser befinden sich auch in der engeren Umgebung des Planungsgebietes. Exemplarisch zu nennen sind die Häuser Steinstraße 2 und 12 (Firsthöhe ca. 9,30 m) sowie Königstraße 35 und 37 (Firsthöhe ca. 8,20). Es sind eingeschossige Bauten. Diese Strukturen werden in der vorgelegten Planung nicht nur unzureichend berücksichtigt, sondern die Ausgangssituation auch falsch dargestellt:

*„Das Umfeld zeichnet sich durch teils historische Bestandsgebäude in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise mit Satteldach aus, die in den*

*Erdgeschossen zumeist durch Einzelhandel oder Dienstleister sowie in den oberen Geschossen durch Wohnen genutzt sind.“<sup>1</sup>*

Entgegen dieser Aussage sind im Umfeld des Planungsgebietes also auch noch zahlreiche eingeschossige, bis vor wenigen Jahrzehnten die Altstadt fast ausschließlich prägende Gebäude vorhanden, die an der Königstraße zudem durchgehend ohne Gewerbe sind und nur Wohnzwecken dienen. Die vorgesehene vertikale Ausdehnung der an der Königstraße vorgesehenen Gebäude verdeutlicht, dass die Planung zu diesen Gebäuden nur in unzureichender Weise Bezüge aufnimmt. Zwar wird in der Begründung zum Bebauungsplan hervorgehoben, dass die geplanten Gebäude in solchen Bereichen, in denen sie sich im Umfeld historischer, altstadtprägender Häusern befinden, bewusst mit einer im Verhältnis zu den übrigen Bauteilen des Entwurfes geringeren Gebäudehöhe ausgestattet werden sollen:

*„Die Firsthöhen unterscheiden sich je nach Lage im Plangebiet (11,47 m - 14,00 m) und nehmen damit Rücksicht auf den Bestand im Umfeld. So weist beispielsweise der geplante nordwestliche Baukörper, der sich gegenüber den bestehenden Baudenkmalern an der Königstraße 35 und 37 befindet, die geringste Gebäudehöhe auf (11,47 m) und ist vom Straßenraum abgerückt, sodass ein größerer räumlicher Abstand zu den Baudenkmalern besteht.“<sup>2</sup>*

Im Bereich der Königstraße besteht zwischen den Firsthöhen der dort befindlichen Baudenkmalern Königstraße 35 und 37 (ca. 8,20 m) und denen der gegenüber von ihnen geplanten Bauteile jedoch eine Differenz von über drei Metern, die dem Umfang eines Vollgeschosses gleichkommt. Insgesamt wirken die vorgelegte Planung und der darauf aufbauende Bebauungsplan trotz aller anzuerkennenden gestalterischen Qualität daher durchgehend um ein Geschoss zu groß dimensioniert.

Abgesehen davon verursacht allein die Durchsetzung des Prinzips „giebelständiges Satteldachhaus“ noch keine altstadtgerechte Bebauung. Dies schafft nur ein homogenisiertes Stadtbild, das von Vorurteilen bestimmt ist, aber realiter die ehemals vielfältigen Aufgaben und Strukturen der Altstadt verwischt. Die tatsächlich historisch vorhandenen, natürlich ständig modifizierten und überformten Strukturen und ihren Aufgaben in der Gesamtheit der Altstadt sind aber im Vorfeld der Planungen weder historisch hinterfragt, noch analysiert oder dargestellt worden. Zu diesen Strukturen zählt auch die Eigenschaft des Planungsgebietes als weitgehend unbebautes Areal. Auch wenn die ehemaligen Grünflächen zuletzt zur Nutzung als Parkplatz gepflastert worden waren, werden erst durch die Planung historische Freiflächen großflächig beseitigt.

Als Resümee der vorangestellten Ausführungen stellen wir daher fest, dass es im Falle einer Realisierung des dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegenden Entwurfes im Planungsgebiet zu einer sowohl den Maßstab wie auch die Struktur sprengenden Bebauung und einer deutlichen Übernutzung der Telgter Altstadt als gewachsenes Geschichtszeugnis kommen wird. Deren authentischer Erhalt stellt jedoch ein wichtiges öffentliches Interesse dar, das nur durch eine Reduzierung des Bauvolumens erreicht werden kann. Andernfalls droht nicht nur eine Überformung der Altstadtstruktur, sondern auch ein Verlust des Kleinstadtcharakters.

<sup>1</sup> WOLTERS PARTNER GmbH: Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, S. 4, Punkt 1.3

<sup>2</sup> WOLTERS PARTNER GmbH: Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, S. 6

Nach Abschluss der visionären Stadtsanierung der ausgehenden 1980er- und frühen 1990er-Jahre formulierte der damalige technische Beigeordnete der Stadt Telgte Herbert Goldmann die Rahmenbedingungen für „*neues Bauen in der alten Stadt*“<sup>3</sup>:

*„Die individuelle Bautradition, das unverwechselbare Erscheinungsbild sollen weitergeführt werden, nicht historisierend, sondern durchaus im „Zeitgeist“. Die jeweils gültige Formensprache soll, kann und muß sich dem Stadtindividuum anpassen.“*

Es ist nicht nachzuvollziehen, warum dieser Gestaltungsansatz nicht weiterverfolgt wird. Darüber weist die vorgelegte Planung und der darauf aufbauende vorhabenbezogene Bebauungsplan auch aus anderen Blickwinkeln elementare Defizite auf:

### **Verstöße gegen die städtische Gestaltungssatzung**

Des Weiteren verstößt die Planung gegen die Gestaltungssatzung der Stadt Telgte, denn diese fordert bei Neubauvorhaben den Verzicht auf die Ausbildung eines Drempels (§ 10) sowie die Aufnahme des Traufgassenmotivs zumindest in der Fassadengestaltung (§ 17). Verstöße gegen die Gestaltungssatzung werden in § 23 der Satzung als Ordnungswidrigkeit ausgewiesen. Es erschließt sich nicht, warum in einem formellen Planungsinstrument wie dem vorliegenden Bebauungsplan die Möglichkeit einer Abweichung von diesen Gestaltungsgrundsätzen suggeriert wird.

### **Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Über die städtebaulichen Aspekte hinaus wird dem im öffentlichen Interesse liegenden Belangen von Denkmalschutz und Denkmalpflege nicht ausreichend nachgekommen, denn Ziel jeglicher Planungen muss ein substanzieller Erhalt der im Planungsgebiet befindlichen Baudenkmäler sein.

*„Das Baudenkmal der ehemaligen Kornbrennerei wird im Rahmen der architektonischen Gesamtkonzeption behutsam eingebunden und zukünftig städtebaulich besser wahrnehmbar sein.“<sup>4</sup>*

Städtebaulich wirksam sollte der auf dem Hintergrundstück errichtete Gewerbebau ursprünglich aber gar nicht sein. Darüber hinaus findet sich die hier beschriebene behutsame Einbindung des Baudenkmals in den Planungsunterlagen nicht wieder. Damit kann jedenfalls nicht die in ihrer Höhe dem Baudenkmal angegliche Neubebauung oder eine Aufnahme von Backstein als Material der Neubau-Fassaden sein. Vielmehr ist dort ein direkter Anbau an die Kornbrennerei dargestellt, der nicht ohne substanzielle Eingriffe in die historische Bausubstanz vollzogen werden kann.

### **Stellplatzproblematik**

Schwer wiegt ferner der ausweislich der Planungsunterlagen vorgesehene ersatzlose Wegfall der Kurzzeit-Parkplätze gegenüber der Königstraße Nr. 39. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan sollen die im Planungsgebiet vorgesehenen oberirdischen Stellplätze aus Gründen des Schallschutzes lediglich den Beschäftigten des dort vorgesehenen Einzelhandelns und beeinträchtigten Menschen dienen.<sup>5</sup> So nachvollziehbar diese Option auch ist, fällt der Wegfall der städtischen Parkplätze schwer ins Gewicht: Die Versorgung der gegenüberliegenden Häuser und somit auch der hierbefindlichen

<sup>3</sup> veröffentlicht in „Stadt Telgte – Dokumentation Altstadt – gestaltet, erhalten, erneuert“, S. 33–39, bes. S. 37

<sup>4</sup> WOLTERS PARTNER GmbH: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, S. 12

<sup>5</sup> Nts: Gutachtliche Stellungnahme zu verkehrs- und schalltechnischen Ersteinschätzungen, S. 4

Baudenkmäler, durch deren Erhalt ihre Eigentümer einen aktiven Beitrag zur Bewahrung der historischen Altstadt leisten, wird hierdurch erheblich erschwert. Nicht unerwähnt bleiben darf in diesem Zusammenhang, dass die Stadt bei bauantragspflichtigen Vorhaben an den Gebäuden, die historisch bedingt nicht über Stellplätze auf dem eigenen Grundstück verfügen können, eine Stellplatzablöse verlangt. Nicht statthaft erscheint vor diesem Hintergrund die Aufgabe öffentlicher Stellplätze zur Maximierung des wirtschaftlichen Ertrags eines großflächigen Neubauvorhabens.

### **Klimaschutz / ökologische Aspekte**

Weiterhin unbeantwortet ist die Frage, warum die an der Steinstraße zum Abbruch vorgesehenen Häuser nicht weiter genutzt werden können. Der Abbruch dieser erst wenige Jahrzehnte alten Gebäude führt zu einem unwiederbringlichen Verlust der hier gebundenen „graue Energie“, also der Aufwendungen, die für ihre Erstellung notwendig war. Ging mit der Errichtung dieser Gebäude bereits ein nicht unerheblicher Ausstoß von Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>) einher, wird das Ausmaß der Emission des klimaschädlichen Treibhausgases durch den Abbruch und die Erstellung des neuen, umfangreichen Bauvolumens potenziert. Auf dem Weg der Stadt Telgte zur Klimaneutralität im Jahr 2040 stellt dies eine schwere Hypothek dar. Insbesondere angesichts einer Ratsmehrheit von Bündnis 90 / Die Grünen ist es nicht nachzuvollziehen, warum einem derart umweltschädlichen Umgang mit bestehenden Ressourcen durch den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Tür und Tor geöffnet wird.

Aus den vorausgegangenen Aspekten sehen wir eine umfassende Überarbeitung der Planung und damit auch des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als alternativlos an.

Telgte, 20. Januar 2022