

STADT TELGTE

Erhaltungssatzung für die Altstadt Telgte

gem. § 172 (1) Nr. 1 BauGB

Die Stadt Telgte stellt aufgrund des § 172 (1) Nr. 1 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8.10.2022 (BGBl. I S. 1726) i. V. m. den §§ 7 und 41 (1) Buchstabe g) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW, S. 666) in der zzt. gültigen Fassung, die folgende Satzung auf:

Präambel

Die Altstadt Telgte zählt mit Ihrem Erscheinungsbild und der Lage an der Ems zu den attraktivsten historischen Stadtkernen in NRW. Umgeben von Wasser und dem Grünzug des Hagens lassen sich in der Altstadt Telgte auch heute noch mittelalterliche Stadtstrukturen erkennen und erleben. Dazu gehören unter anderem die kleinteilige Parzellierung, das Platz- und Straßensystem und die geschlossene Bauweise mit den typischen Soden (Traufgänge).

Bei den Gebäuden der Altstadt spiegeln sich verschiedene Epochen der Baukultur wider. Neben Denkmälern sind Einzelgebäude und Gebäudeensembles mit hoher gestalterischer Qualität zu finden – allen gemein ist die rötliche Farbgebung der Dachziegel.

Das Zusammenspiel von Stadtgrundriss, Gebäuden, Freiflächen und Verkehrsflächen ergibt den typischen kleinstädtischen Charakter der Altstadt Telgte, welcher in seiner harmonischen Art und Weise erhalten bleiben soll.

Die Erhaltungssatzung unterstreicht die Besonderheit der Altstadt Telgte und sichert schützenswerte bauliche Anlagen vor Abbruch oder Änderung. Dem Erhalt von Gebäuden wird Vorrang geboten und somit das Augenmerk auf das Bewahren der historischen Strukturen gelegt. Denkmalschutzrechtliche Belange und Genehmigungspflichten sind bei allen baulichen Anlagen eigenständig und unabhängig zu beachten.

In Verbindung mit der Gestaltungssatzung verfügt die Stadt Telgte über zwei Instrumente der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und des Erscheinungsbildes von Bestands- und Neubauten in der Altstadt.

Eine Neuerung der Satzung ist der erweiterte räumliche Geltungsbereich – eine großzügigere Abgrenzung der Altstadt wird somit unter den Schutz der Erhaltungssatzung gestellt.



§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst den Bereich der historischen Altstadt Telgtes, wie sie in dem als Anlage 1 angefügten Übersichtsplan dargestellt ist. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Erhaltungsziele

Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die städtebauliche Eigenart der Altstadt von Telgte aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt erhalten werden (§ 172 (1) Nr. 1 BauGB).

§ 3 Genehmigungspflicht, Versagensgründe

- (1) Aufgrund dieser Satzung bedürfen gem. § 172 (1) S. 1 u. 2 BauGB der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des in § 1 bezeichneten räumlichen Geltungsbereiches der Genehmigung. Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der jeweiligen baulichen Anlage nicht verändern und für die nach § 62 BauO NRW Abs. 1 Nr. 2–15 genannten verfahrensfreien Bauvorhaben und Beseitigungen. Die gem. § 62 Abs. 3 BauO NRW verfahrensfreie Beseitigung von baulichen Anlagen gilt demnach nicht für die in § 62 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW genannten baulichen Anlagen.
- (2) Diese Satzung gilt unbeschadet von Festsetzungen in Bebauungsplänen und denkmalschutzrechtlichen Vorschriften. Die erhaltungsrechtliche Genehmigung ist erforderlich; unabhängig von einer Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen.

§ 4 Verfahren

- (1) Der Antrag auf Genehmigung von Abbruch, Änderung und Nutzungsänderung oder Errichtung einer baulichen Anlage ist schriftlich bei der Stadt Telgte zu stellen.
- (2) Die Genehmigung wird durch die Stadt Telgte erteilt; ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch das Kreisbauamt des Kreises Warendorf im Einvernehmen mit der Stadt Telgte erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 172 (3) bis (5) BauGB bezeichneten Belange entschieden (§ 173 (1) BauGB).

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 213 (1) Nr. 4 BauGB handelt, wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung abbricht, rückbaut oder ändert.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 (2) BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 Euro geahndet werden.

§ 6 Begründung

Dieser Satzung ist eine Begründung (Anlage 2) beigefügt worden, in welcher insbesondere die städtebauliche Gestalt des Gebietes beschrieben wird.



§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die Erhaltungssatzung für die Altstadt Telgte wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Hinweis gemäß § 7 Abs. 6 GO NRW:

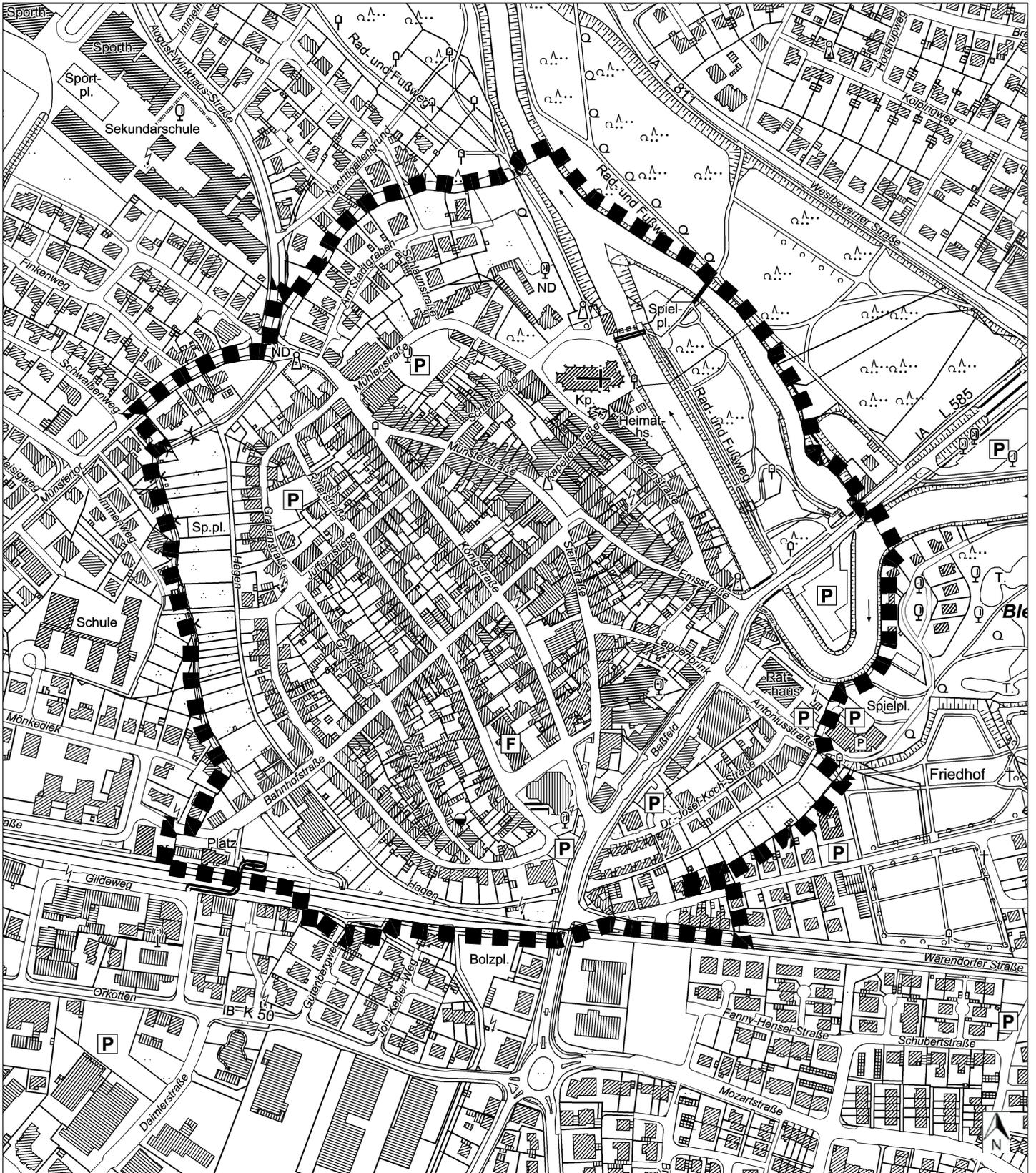
Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GO NRW kann gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Die Erhaltungssatzung für die Altstadt Telgte wurde am 04.05.2023 durch Aushang in dem Bekanntmachungskasten vor dem Rathaus bekannt gemacht. Die Satzung tritt am 12.05.2023 in Kraft. Am gleichen Tage tritt die Satzung der Stadt Telgte zur Erhaltung baulicher Anlagen in der historischen Altstadt vom 06.10.1988 außer Kraft.

Telgte, 03.05.2023

Wolfgang Pieper
Bürgermeister



Anlage 1: Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für die Altstadt Telgte

Maßstab 1:5000



Begründung

1 Planungsanlass

Im Jahr 1988 hat die Stadt Telgte die „Satzung der Stadt Telgte zur Erhaltung baulicher Anlagen in der historischen Altstadt“ beschlossen. Ziel der in Kombination mit der Gestaltungssatzung von 1982 angewandten Erhaltungssatzung war die Erhaltung des historisch gewachsenen Kerns der Stadt Telgte mit seinen erhaltenswerten Bauwerken und Gebäudegruppen. Neben den für die Altstadt bestehenden Bebauungsplänen bildeten die Satzungen über vier Jahrzehnte die wesentliche Richtschnur für die Genehmigung von Bauvorhaben im Bereich der Altstadt.

Insbesondere das Erfordernis zur Anpassung der Siedlungsstrukturen an die Anforderungen des Klimawandels und das Ziel einer verstärkten Nutzung regenerativer Energie in der Altstadt führte zu der Notwendigkeit einer Überarbeitung der bestehenden Erhaltungs- und Gestaltungssatzung. Gleichwohl besteht das Erfordernis zum Schutz der städtebaulichen Struktur der Telgter Altstadt gerade vor dem Hintergrund der vielfältigen durch den Klimawandel ausgelösten Veränderungsprozesse unverändert fort.

Aus diesem Grunde wird die Erhaltungssatzung für die Altstadt Telgte nunmehr neben der aktualisierten Gestaltungssatzung als eigenständige Satzung auf der Grundlage des § 172 BauGB neu aufgestellt.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst den Bereich der historischen Altstadt Telgtes, wie sie in dem als Anlage angefügten Übersichtsplan dargestellt ist. Die Abgrenzung orientiert sich an dem historischen Verlauf der Stadtbefestigung unter Einbeziehung des Bahnhofsbereichs im Südwesten und der Emsinsel im Nordosten. Die Abgrenzung der Erhaltungssatzung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die Altstadt Telgte.

3 Städtebauliche Gestalt

Die Altstadt Telgtes weist hohe historische, architektonische, gestalterische und ästhetische Qualitäten auf. Die mittelalterliche Stadtstruktur ist bis heute im Stadtgrundriss der Altstadt erkennbar. Neben den historischen Straßenverläufen prägt insbesondere die kleinteilige Parzellen- und Bebauungsstruktur die besondere Eigenart der Altstadt. Ortsbildtypisch ist eine Parzellenstruktur mit einer Breite von 10–15 m bei traufständigen Bauten und 7–10 m bei giebelständigen Bauten. Die für Telgte typischen Soden (Traufgänge) gehören ebenso in das kleinteilige Stadtbild. In Verbindung mit der großen Zahl an Baudenkmalern (ca. 70) in der Altstadt ist diese Zeugnis der unterschiedlichen Epochen der Stadtgeschichte und damit auch des Wandels der Sozial- und Wirtschaftsgeschichte Telgtes.

Der Verlauf der Stadtbefestigung, die die Stadt bis zum Ende des Siebenjährigen Krieges an drei Seiten (mit Ausnahme der Ems) einfasste, markiert dabei die Abgrenzung der historischen Altstadt. Als mittelalterliche Gründung an einer Furt über die Ems ist der Übergang von der Stadt in den Landschaftsraum der Emsauen von besonderer Bedeutung für die Stadtgeschichte. Daher umfasst die Gebietsabgrenzung der Erhaltungssatzung neben der Altstadt auch den Bereich der Emsinsel.

Innerhalb der Telgter Altstadt lassen sich die verschiedenen Entwicklungsphasen der Stadt weiterhin ablesen. Im südwestlichen Teil der Altstadt dominiert entlang der Grabenstraße und Ritterstraße bis heute eine überwiegend durch Wohngebäude geprägte Bebauung, die in ihrer kleinteiligen Struktur an die frühen Phasen der Besiedlung erinnert. Der nordöstliche Teil der



Altstadt ist demgegenüber stärker durch eine gründerzeitliche Bebauung mit Handel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben geprägt. Das Umfeld von Marienkapelle, St. Clemens-Kirche und Markt besitzt eine hohe Zahl von Denkmälern, die diesem Stadtraum eine besondere stadtgeschichtliche und -gestalterische Qualität verleihen.

Mit der Errichtung der Bahnstrecke Münster-Warendorf und dem Bahnhof in Telgte, entwickelte sich die Bahnhofstraße in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts als Verbindung von Markt und Bahnhof zu einer weiteren wichtigen Achse innerhalb der Altstadt mit entsprechend großmaßstäblich geprägter Bebauung.

Der Erhalt dieses besonderen städtebaulichen Ensembles, in dem die verschiedenen Zeit- und Entwicklungsstufen der Stadtgeschichte in Bebauung, Parzellenstruktur und Straßenverläufen weiterhin ablesbar sind, ist Ziel der Erhaltungssatzung.

4 Regelungsinhalte der Erhaltungssatzung

Rechtsgrundlage für den Erlass der Erhaltungssatzung ist § 172 des Baugesetzbuches (BauGB). Ziel der Erhaltungssatzung für die Altstadt Telgte ist es gemäß § 172 (1) S. 1 Nr. 1 BauGB, die städtebauliche Eigenart der Altstadt aufgrund ihrer oben beschriebenen stadträumlichen Gestalt zu erhalten und erhaltenswerte stadtbildprägende Bereiche zu schützen.

Aufgrund dieser Satzung bedürfen gem. § 172 (1) S. 1 u. 2 BauGB der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Genehmigung. Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der jeweiligen baulichen Anlage nicht verändern. Die erhaltungsrechtliche Genehmigung ist unabhängig von einer Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen erforderlich. Die Satzung gilt unbeschadet der für die Telgter Altstadt bestehenden Bebauungspläne.

Durch die Erhaltungssatzung soll die Altstadt in ihrer städtebaulichen Gestalt geschützt werden. Mit der Satzung werden sowohl Baudenkmäler im Sinne landesrechtlichen Denkmalschutzes als auch nicht unter Denkmalschutz stehende, städtebaulich prägende, erhaltenswerte oder gesellschaftlich bzw. kulturell bedeutende Gebäude und Ensembles geschützt.

Die Erneuerung der Bausubstanz in der Telgter Altstadt soll somit unter Wahrung der vorliegenden städtebaulichen Eigenart unterstützt und gleichzeitig städtebaulich nachteilige Vorhaben verhindert werden.

5 Auswirkungen der Erhaltungssatzung

Durch die Aufstellung der Erhaltungssatzung werden sämtliche Bau- und Rückbauvorhaben innerhalb des Satzungsgebietes unter einen gesonderten Genehmigungsvorbehalt gestellt. Bei der Antragstellung wird vorab geprüft, ob sich das jeweilige Bauvorhaben in die Umgebung der historischen Altstadt einfügt oder diese beeinträchtigt. Wenn bei der Realisierung des Vorhabens die städtebauliche Gestalt des Gebietes beeinträchtigt würde, kann diese Genehmigung versagt werden.

In kritischen Fällen soll im Rahmen einer Bau- und Gestaltungsberatung unter Einbeziehung des Gestaltungsbeirats der Stadt Telgte nach einer entsprechenden Lösungsmöglichkeit gesucht werden.

Der Abbruch von Gebäuden und die Änderung ihrer äußeren Gestaltung bedürfen demnach auch dann einer Genehmigung, wenn sie nach "normalem" Baurecht genehmigungsfrei wären, z.B. ein neuer Fassadenanstrich oder die Neueindeckung eines Daches.