



MAGISTRAT DER EINHARDSTADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 30. August 2022

Bericht des Magistrats Drucksachen Nr. 17-167/I/532 21-26

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Beschluss
Magistrat	29.08.2022		
Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung und Digitalisierung	27.09.2022		
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	04.10.2022		
Stadtverordnetenversammlung	10.10.2022		

**Betreff: Bericht: Fortschreibung der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen und die besonderen Anforderungen an baulichen und sonstigen Anlagen im Bereich und zum Schutz der Altstadt Einhardstadt Seligenstadt (Altstadtsatzung)
- Vorlage des Magistrats vom 29.08.2022 - BERICHT -
Drucks. 17-167/I/532 21-26**

Die Einhardstadt Seligenstadt verfügt über das größte denkmalgeschützte Ensemble des Kreises Offenbach. Die einmalig vorzufindende fachgerecht sanierte Altstadt hat neben der Klosteranlage, der Stadtmauer inklusive den Stadttürmen und dem Palatium über 200 Einzelkulturdenkmäler.

Gemäß dem Hessischen Denkmalschutzgesetz sind **Gesamtanlagen** Kulturdenkmäler, die aus baulichen Anlagen einschließlich der mit ihnen verbundenen Grün-, Frei- und Wasserflächen bestehen und an deren Erhalt im Ganzen aus künstlerischen oder geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Nicht erforderlich ist, dass jeder einzelne Teil der Gesamtanlage ein Kulturdenkmal darstellt.

Die **Kulturdenkmäler** sind bewegliche und unbewegliche Sachen, Sachgesamtheiten und Sachteile einschließlich Grünanlagen, an deren Erhalt aus künstlerischen, wissenschaftlichen, technischen, geschichtlichen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Daher sind Eigentümerinnen und Eigentümer, Besitzerinnen und Besitzer sowie haltungspflichtige von Kulturdenkmälern verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

Das Land, der Kreis sowie die Gemeinden tragen hierzu durch Zuschüsse nach Maßgabe der verfügbaren Haushaltsmittel bei.

Jegliche baulichen und gestalterischen Veränderungen, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen müssen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmt werden und bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Denkmalschutzbehörden haben diejenigen Maßnahmen zu treffen, die ihnen nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlich erscheinen, um Kulturdenkmäler zu schützen, zu erhalten und zu bergen sowie Gefahren von ihnen abzuwenden. Sie haben bei allen Entscheidungen den berechtigten Interessen der Eigentümerinnen, Eigentümer, Besitzerinnen und Besitzer von Kulturdenkmälern Rechnung zu tragen. Die Behörden haben bei allen Entscheidungen und Genehmigungen die Belange des Klima- und Ressourcenschutzes und bei öffentlich zugänglichen Denkmälern auch die Belange der Barrierefreiheit besonders zu berücksichtigen.

Die Städte und Gemeinden dürfen in Ihrer Selbstverwaltungspflicht auch besondere Regelungen zum Erhalt der Anlagen treffen und örtliche Satzungen erlassen, sofern sie mit den vorhandenen Gesetzen konform sind. Es ist grundsätzlich geboten diese Satzungen regelmäßig fortzuschreiben und den Rechtsgrundlagen anzupassen.

Die Gestaltungssatzung für den Schutz der historischen Altstadt Seligenstadt aus dem Jahr 1991 ist inzwischen in bestimmten Punkten überholt und kann / soll fortgeschrieben werden. Jedoch muss die Ausarbeitung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmt werden.

Die gesellschaftlichen Veränderungen, der stets steigender Wohnraumbedarf, die höhere Anforderungen an klimatische und ökologische Anpassung tragen inzwischen zu einem globalen Umdenken bei.

So sind in den letzten Jahren zahlreiche Anfragen wie Dachgeschossausbau, energetische Sanierung und Anwendung von erneuerbarer Energie aufgetreten, die in Einzelfällen gelöst werden müssten. Die Einzelfalllösung ist sehr kompliziert und für viele Eigentümer nicht immer nachvollziehbar.

Auch die zuständigen Denkmalschutzbehörden nehmen die zeitlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Veränderungen wahr und haben durch verschiedene Leitlinien und Arbeitshilfen für die Gemeinden Arbeitsgrundlagen erschaffen, welche wesentliche Erleichterungen bei der Erstellung von örtlichen Satzungen darstellen. Ferner stehen sie mit ihrem qualifizierten Personal gerne in beratender Funktion bei.

Daher hat die Stadtverwaltung seit 2020 einen intensiven Austausch mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde im Bezug zur Änderung und Anpassungsmöglichkeiten der örtlichen Satzungen.

Der Generationswechsel und stete vorübergehende Stellenbesetzung beim Landesamt für Denkmalpflege führten dazu, dass erst im Juni 2022 eine konkrete Besprechung mit ausführlicher Ortsbegehung und einer Vertiefung in die aktuelle Thematik stattgefunden hat. Dies hat auch den Vorteil gehabt, dass uns bereits positive Beispiele zu den bewegenden Fragen benannt und der Leitfaden für die Bearbeitung der Gestaltungssatzung gegeben werden konnte.

Das Landesamt für Denkmalpflege als dem Hessischen Ministerium für Wissenschaft und Kunst direkt nachgeordnete Fachbehörde, beschäftigt sich derzeit sehr intensiv mit den Themen alternative bzw. erneuerbare Energie in Denkmalschutz und der Vereinbarkeit von Neubauten in denkmalgeschütztem Ensemble.

Das entscheidende Instrument zur Klärung der Vereinbarkeit der Änderungsziele der städtischen Satzung mit dem Denkmalschutzgesetz ist aus Sicht des Landesamtes eine ausführliche städtebauliche-denkmalflegerische Aufnahme (SDA).

Die SDA dient als fundierte Grundlage für das Verwaltungshandeln, bei Planverfahren, in der Dorfentwicklung und Städtebauförderung sowie für Prozesse der Bürgerbeteiligung.

Die durch das Landesamt für Denkmalpflege veröffentlichte Methodik für die städtebaulich-denkmalflegerische Aufnahme ist sehr hilfreich auch bei der Ermittlung von Potenzialflächen für die PV-Anlagen auf den Dächern des geschützten Ensembles. Diese wurde bereits als Grundlage auch für anderweitige Projekte in Hofgeismar-Hümme (Landkreis Kassel), Grünberg (Landkreis Gießen), Oberkaufen (Landkreis Kassel), Altstadt Bad Hersfeld (Landkreises Hersfeld-Rotenburg) und aktuell Stadt Idstein (Rheingau-Taunus-Kreis) angewendet.

Bei der Methodik wird zu erst der historische Baubestand erfasst und kategorisiert. Hier gilt zu Wahrung der denkmalflegerischen Interessen den Bestand zu definieren. In Unterschied zur Denkmaltopographie liegt hier der Fokus die historische Bedeutung der Bauten innerhalb der gegenwärtigen städtebaulichen Situation zu bewerten und in Kontext zu stellen. Durch die Archiv- und Literaturrecherche sowie die Bestandsaufnahme vor Ort wird eine Dokumentation erschaffen, nach welcher Auswertung in Form von Texten, Datenblättern, Fotodokumentation und Karten die denkmalschutzrechtlichen Belange genau benannt werden können.

Die Einhardstadt Seligenstadt verfügt bereits durch die im Rahmen der Altstadtsanierung ausführlich gestellten Unterlagen, über eine aussagekräftige Datenerfassung. Zudem können auch die Luftbilder aus den Jahren 1935, 1960, 1971, 2014 ff. zur Verfügung gestellt werden, sodass die Bearbeitungszeit der Datenermittlung erheblich verkürzt werden kann.

Durch eine Bestandsaufnahme soll der aktuelle Zustand des Bestands erfasst werden, wobei auch die bedeutsamen Plätze und Straßen sowie Grün- und Wasserflächen kartiert und abgegrenzt werden. Gleichzeitig sollen die Gebäude klassifiziert (z.B. Einzelkulturdenkmal, erhaltenswerter Bau, strukturbildender Bau) und in dem städtebaulichen Zusammenhang erklärt werden.

Für die Erarbeitung der Datenblätter sind zum großen Teil Informationen notwendig, welche nur in den Zusammenhang mit den Zielen der Satzungsänderung und durch aktuelle Fotodokumentation gesetzt werden sollen.

Die Auswertung erfolgt durch digital erstellte Karten (auch im Wesentlichen bereits verfügbar), die durch einzelne Layer, für die Beurteilung notwendigen Informationen ergänzt werden müssen.

Mit der Hilfe des, ebenfalls zur Verfügung stehenden Solarkataster Hessen, können die Potenzialflächen genau ermittelt werden. Diese Datensätze dienen abschließend der Einzelbeurteilung und Bewertung der Potenzialflächen und können als Anlagen in die Gestaltungssatzung aufgenommen werden. Hierbei kann gleichzeitig die denkmalschutzrechtliche Genehmigungsfähigkeit geklärt werden.

Da für die Einhaltung des Denkmalschutzgesetzes nicht nur die Denkmalbehörden und die Gemeinden zuständig sind, sondern auch berechtigten Interesse der Eigentümer der Rechnung getragen werden soll, soll die Ausarbeitung und Erstellung dieser Satzung in einem offenen Dialog erfolgen. Die eingetragenen Vereine, Gemeindeverbände und Bürger können durch Ihre Erfahrung eine erhebliche Unterstützung bei der Datenermittlung und der Lösungsfindung beitragen.

Nachdem die Ziele der Satzungsfortschreibung und die Methodik mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden, hat die Stadtverwaltung bereits eine Interessenbekundung (freihändige Vergabe) vorbereitet, welche nach der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung über die Fortschreibung der Altstadtsatzung versendet wird. Somit kann mit der Planung bereits im Herbst 2022 begonnen werden.