

Stadt Selters

Städtebauliche Erhaltungssatzung „Innenstadt Selters“

Begründung

Stand: September 2025

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Selters



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur

HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz

Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



Einleitung

Zur Sicherung der historisch gewachsenen Bau- und Raumstruktur im historischen Stadtkern plant die Stadt Selters sowohl eine Gestaltungssatzung als auch eine Erhaltungssatzung zu erlassen. Damit erhält die Stadt zusätzliche planungsrechtliche Befugnisse, bauliche Veränderungen und Entwicklungen in einem abgegrenzten Gebiet zielgerichtet zu steuern, das sich durch eine besondere städtebauliche Eigenart auszeichnet.

Ziel der Satzungen ist es, das besondere Ortsbild mit seinen identitätsstiftenden Gebäuden im historischen Innenstadtbereich von Selters zu bewahren und gleichzeitig einen gestalterischen Rahmen für zukünftige Sanierungsmaßnahmen der Stadt und ihre engagierten Bürgerinnen und Bürger zu definieren.

Der Erhalt von Gebäuden ist jedoch nicht Gegenstand einer reinen Gestaltungssatzung. Diese regelt die Gestaltung von Gebäuden, Grundstücken und Werbeanlagen und wird auf der landesrechtlichen Grundlage des § 88 LBauO erstellt.

Die Erhaltung von Gebäuden kann jedoch durch eine Städtebauliche Erhaltungssatzung gesteuert werden, die auf der bundesrechtlichen Grundlage des § 172 BauGB basiert. Diese Satzung enthält keine detaillierten Gestaltungsregeln, sondern setzt rahmengebende Vorgaben, die sich aus den ortsbildprägenden räumlichen und baugestalterischen Strukturen im Satzungsgebiet ableiten. Ziel ist die Bewahrung und Sicherung der besonderen städtebaulichen Eigenart, die sich insbesondere im historischen Stadtgrundriss (Parzellenstruktur), prägenden Baufluchten, räumlichen Platzbegrenzungen sowie städtebaulich, geschichtlich oder künstlerisch bedeutsamen Einzelgebäuden niederschlägt. Dabei sind nur solche äußere Gestaltmerkmale, wie z.B. die Gebäudestellung, Bauweise, Dachform oder Fassadengestaltung von Bedeutung, die eine städtebauliche Wirkung und damit einen prägenden Einfluss auf die städtebauliche Gestalt des umgebenden Stadtraums haben.

Im Geltungsbereich der Städtebaulichen Erhaltungssatzung (Erhaltungsgebiet) bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung von Gebäuden einer Genehmigung durch die Stadt Selters (vgl. § 172 Abs. 1 BauGB). Dadurch wird innerhalb des Erhaltungsgebiets ein Genehmigungsvorbehalt wirksam, der es der Stadt Selters ermöglicht, rechtzeitig Kenntnis über Veränderungsabsichten an Gebäuden zu erlangen und damit ggf. frühzeitig durch eine Beratung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Sinne der Rücksichtnahme auf das historische Ortsbild einwirken zu können.

Die Erhaltungssatzung hat somit einen vorbeugenden Charakter. Die Genehmigung zum Rückbau, der Änderung oder Nutzungsänderung darf jedoch nur versagt werden, wenn das Gebäude allein oder im Zusammenhang mit anderen Gebäuden das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung von Neubauten darf zudem nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch das geplante Gebäude beeinträchtigt wird (vgl. § 172 Abs. 3 BauGB). Der Beurteilungsrahmen eines Bauvorhabens ist damit flächenbezogen und erfasst nicht die isolierte Erhaltung baulicher Anlagen ohne prägende Wirkung auf die Umgebung.



Anlass/Planerisches Erfordernis

Eine lebendige Stadt ist durch eine gelungene Verbindung von Funktionalität und ansprechender Gestaltung geprägt, die Vielfalt und Qualität in ihrem Erscheinungsbild vereint. Ein charakteristisches und attraktives Ortsbild ist dadurch gekennzeichnet, dass historische Architektur-Merkmale in Material und Form als Zeugen der Geschichte bewahrt und Neubauten bewusst in Beziehung zum Altbestand gesetzt werden. Die Wertschätzung ortstypischer Merkmale fördert die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Stadt. Zudem wirkt sich eine gezielte Stadtgestaltung positiv auf Handel, Gewerbe und Tourismus aus und ist als Wirtschaftsfaktor nicht zu unterschätzen. Das Ziel der Erhaltungssatzung ist daher, die einzigartigen städtebaulichen Eigenschaften und architektonischen Elemente der Stadt Selters zu bewahren und die Pflege ortstypischer Besonderheiten aktiv zu fördern.

Im Untersuchungsraum ist zudem erkennbar, dass der Generationenwechsel vieler Eigentümerinnen und Eigentümer in letzter Zeit punktuell zu Bautätigkeiten in Form von Sanierungen, Teilerneuerungen sowie Abriss- und Neubaumaßnahmen geführt hat. Durch die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum steigt auch der Druck auf die bauliche Veränderung in der Innenstadt von Selters stetig. Dabei fügen sich die Neubauten nur teilweise harmonisch in das historische Erscheinungsbild des Stadtkerns ein – sei es in ihrer Bauweise, Dachform, Höhe, Fassadengestaltung oder Kubatur. Das aktuelle Bauplanungsrecht hingegen bietet nur marginale Möglichkeiten, die infolge von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen zunehmenden Veränderungen des charakteristischen Ortsbilds, der Stadtgestalt und des Stadtgrundrisses zielgerichtet und insbesondere im Hinblick auf baugestalterische Aspekte zu steuern.

Siedlungsentwicklung und ortsbildprägende Bau- und Raumstrukturen

Der zentrale Geltungsbereich der Erhaltungssatzung – näherungsweise zwischen Saynbach im Norden, Kälberbach im Osten, Kirchstraße im Süden und der Bahnhofstraße (südlich Saynbach) im Westen – ist durch einen, heute noch ablesbaren frühneuzeitlichen Stadtgrundriss geprägt. Obwohl einige der historischen Gebäude mit modernen Baumaterialien überformt sind sowie teilweise durch Neubauten ersetzt wurden (bspw. nach Kriegszerstörungen), ist die städtebauliche Charakteristik - eine dichte und geschlossene Bauweise entlang schmaler Straßen und Gassen mit kleinen meist innenliegenden Höfen - größtenteils erhalten geblieben.

Zwei unterschiedliche Beispiele der architektonisch-gestalterischen Entwicklung dieser Zeit stellen die Gebäude Rheinstraße 29 (Apotheke, Baujahr um 1700) und Saynstraße 10 dar. Beide sind barocken Ursprungs – während das Gebäude mit sichtbarer Fachwerkfassade in der Rheinstraße unter Denkmalschutz steht und in seiner ursprünglichen Form und äußeren Gestaltung weitgehend erhalten blieb, wurde das Gebäude in der Saynstraße überformt und ist von jüngeren Gebäuden kaum zu unterscheiden.



Rheinstraße 29



Saynstraße 10

Mit dem ausgehenden 18. Jahrhundert und Beginn des 19. Jahrhunderts wuchs Selters in nördlicher Richtung entlang der Bahnhofstraße, in östlicher Richtung (Heidestraße, Hintergasse, Neustraße) sowie in südlicher Richtung (Rheinstraße, Amtsstraße, Saynstraße). Neben kleinbäuerlichen Hofanlagen, die als zweigeschossige Einfirsthöfe, meist mit massiv gemauertem Erdgeschoss und Fachwerk im Obergeschoss überwiegend in Haus-Hof-Bauweise errichtet wurden, entstand in dieser Zeit auch der Marktplatz.

Im Jahr 1816 wurde Selters Amtssitz und erlebte einen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Aufschwung¹. Die Baustruktur wurde aufgelockerter und großzügiger angelegt, die Errichtung repräsentativer (Verwaltungs-)Gebäude im typischen Baustil dieser Zeit (v.a. Klassizismus) zeigt die zunehmende Bedeutung des Ortes: Amtsgerichtsgebäude und Amtsapotheke in der Amtsstraße, Gefängnis, Oberförsterei, ev. Kirche (Baujahr 1842). Ein gut erhaltenes Beispiel für die kleinbäuerlichen Hofanlagen ist das Anwesen Heidestraße 9, demgegenüber ist der Einfirsthof Heidestraße Nr. 15 heute überformt und seine ursprünglichen Fassadenabwicklung kaum noch ablesbar.



Heidestraße 9 - typischer Einfirsthof in Haus- ehem. Amtsapotheke - Amtsstraße 12
Hof-Bauweise

¹ <https://www.regionalgeschichte.net/westerwald/selters-westerwald.html>



Einen weiteren Entwicklungsschub erlebte Selters während der Gründerzeit im Rahmen der Industrialisierung und durch die Errichtung des Bahnhofs. Die zunehmende Bedeutung von Handwerk und Industrie in Verbindung mit dem Bergbau und ein steigender Wohlstand zeigen sich zum einen in der großbürgerlichen Villen- und Stadthausbebauung, vor allem in der Amts-, Bahnhof-, Berg- und Saynstraße - zum anderen in den gestalterisch deutlich einfacher gehaltenen Stadthäusern mit Sichtmauerwerk aus Trachytstein (z.B. die Gebäude Neustraße 19, 21, 23 oder Bahnhofstraße 19 bis 23) des ausgehenden 19. Jahrhunderts bis in die Zwischenkriegsjahre. Insbesondere die Gebäude mit Trachytsteinfassade stellen eine besondere stadtgestalterische Eigenart von Selters dar (siehe Abb. 1). Einige der historistischen Gebäude sind bis heute besonders repräsentativ und in ihrer Gestaltung weitgehend erhalten (insbesondere im Bereich Bahnhofstraße/ Hochstraße/ Bergstraße). Viele Gebäude dieser Zeit sind auch im historischen Stadtkern zu finden, vor allem an der Ecke Neustraße/ Rheinstraße oder in der Amtsstraße und der Saynstraße. Auch jenseits der Bahnlinie in der Luisenstraße wurden in dieser Zeit einige weniger repräsentative Gebäude im Stil des Historismus errichtet. Herausragende Beispiele für die Industrie- und Villenarchitektur stellen die Villa Heibel (Hochstraße 17), die Villa im Pappelweg 2 und die gegenüberliegende ehemalige Biegeholzfabrik dar.



Historistische Villenbebauung im Bereich Bahnhofstraße/ Bergstraße/Hochstraße



Stadthäuser mit Trachyt-Fassade in der Bahnhofstraße (links) und der Saynstraße



**Historistische Villa (Bahnhofstr.), Erdgeschoss, Villa Heibel mit Trachytsockel in der Hochstraße
Ecklisenen und Fenstergewände aus Trachyt**

Bis zur Verfolgung, Vertreibung und Ermordung der jüdischen Menschen im dritten Reich verfügte Selters zudem über eine bedeutende jüdische Gemeinschaft – 21 historische Gebäude wurden von jüdischen Personen erbaut (bspw. Neustraße 2 und 4). In der Bahnhofstraße 8 ist die örtliche „Mikwe“ (Reinigungsbad) erhalten geblieben, obwohl das Gebäude äußerlich bereits verändert wurde. Auch der jüdische Friedhof „Auf der Wacht“ ist ein stiller Zeuge der jüdischen Geschichte der Stadt Selters.



**Gebäude mit erhaltener jüdischer Mikwe - Siedlung der 1910er und 1920er Jahre in der Lu-
isenstraße 8**

Ab den 1920er Jahren entstand eine neue Gebäudetypologie insbesondere in Form der Siedlungshäuser (siehe Abb. 1). Dabei handelt es sich um ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser mit kleiner Gebäudegrundfläche, einfacher Kubatur, steilgeneigtem Satteldach und einer vergleichsweise einfacheren Fassadengestaltung, die vor allem in der Bergstraße und der Nordstraße, aber auch in der Waldstraße errichtet wurden. Viele dieser in ihrer äußeren Gestalt heute noch weitgehend erhaltenen Gebäude tragen mit Fassadenelementen aus Trachytstein (überwiegend Sockel) ebenfalls zur besonderen Eigenart des Stadtkerns von Selters bei.



**Siedlungshäuser der 1920er und 1930er Jahre Siedlungshaus-Ensemble der 1950er Jahre in
in der Bergstraße, vorne re. mit Trachytsockel der nördlichen Karlstraße**

Ab den 1950er Jahren prägt dieser Gebäudetypus in kleinerer, nur noch eingeschossiger Bauweise ganze Straßenzüge nördlich des Stadtkerns in der Karlstraße, der Heimatstraße (hier teilw. auch als Doppelhaustypologie) und im südlichen Bereich des Bruchwegs. Im Vergleich zu ihren Vorgängern der Zwischenkriegsjahre wurde nahezu gänzlich auf Elemente der Fassadengestaltung verzichtet. Trotzdem weisen diese Gebäude durch ihre einheitliche Geschossigkeit, Gebäudekubatur und -stellung, Dachform und -neigung eine städtebauliche Ensemble-Wirkung auf und prägen daher das Stadtbild in den genannten Straßenzügen.

Die Bedeutung des Trachytstein im Ortsbild von Selters lässt sich zudem daran erkennen, dass ebenfalls die aus vielen Bereichen der Innenstadt sichtbare moderne Kath. Kirche mit Sichtmauerwerk aus Trachyt versehen wurde.

Zusammenfassend weist der Geltungsbereich der Satzung wichtige Zeugnisse der Siedlungsgeschichte und der Baukunst der Stadt Selters auf. Diese prägen das Erscheinungsbild maßgeblich und tragen zur Identifikation der Bewohner und Besucher mit der Stadt bei. Die Wertigkeit des prägenden Stadtgrundrisses sowie der vorhandenen Bausubstanz wird durch Kulturdenkmäler sowie insbesondere durch sonstige erhaltenswerte und ortsbildprägende Gebäude unterstrichen.

In der nachfolgenden Analysekarte (im Originalmaßstab als Anlage 2) sind ortsbildprägende Gebäude sowie solche Gebäude dargestellt, die das Ortsbild beeinträchtigen.

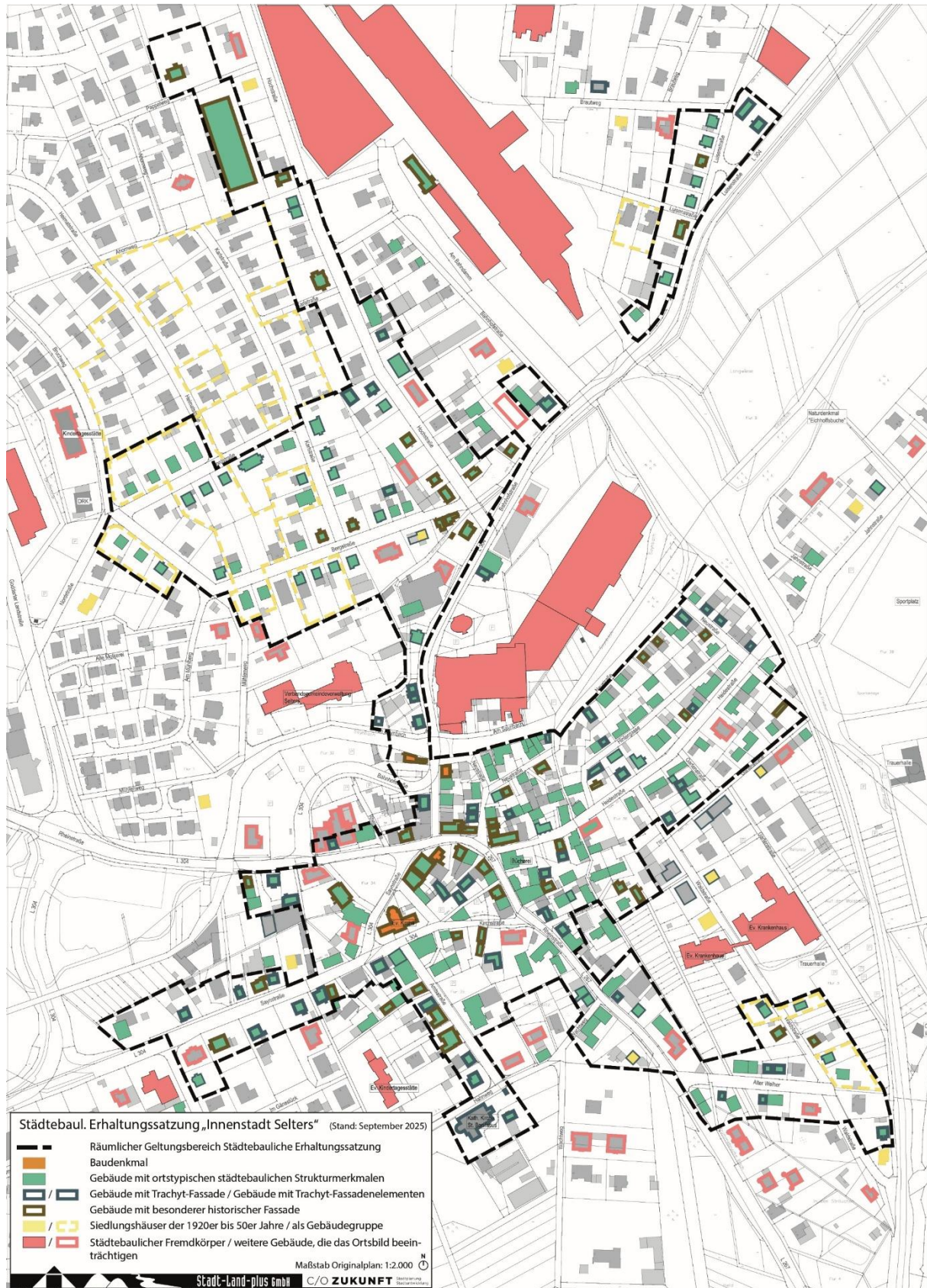


Abb.1: ortsbildprägende und ortsbildbeeinträchtigende Gebäude (eigene Darstellung)



Baudenkmal	gemäß nachrichtlichem Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Westerwaldkreis ²
Gebäude mit ortstypischen städtebaulichen Strukturmerkmalen	Gebäude, die aufgrund ihrer typischen städtebaulichen Merkmale, wie Kubatur, Geschossigkeit, Dachformen, etc. im Zusammenhang mit gleichartigen Gebäuden eine ortsbildprägende Wirkung entfalten
Gebäude mit besonderer historischer Fassade	Gebäude, die aufgrund besonderer baugestalterischer Elemente (bspw. Ornament), v. a. als Ensemble stark ortsbildprägend wirken
Gebäude mit Trachyt-Fassaden und Trachyt-Fassaden(-elementen)	Gebäude, die aufgrund des lokalen Materials eine besondere Eigenart aufweisen und ebenfalls, v. a. im Ensemble, besonders ortsbildprägend wirken
Siedlungshäuser der 1920er bis 50er Jahre (als Gebäudegruppe)	siehe S. 6 f., die Gebäude der 1920er/ 30er Jahre, prägen, insbesondere als Ensemble, durch baugestalterische Fassadenelemente (Ornament, Trachytstein) das Ortsbild; die Gebäude der 1950er entfalten lediglich im Ensemble ortsbildprägende Wirkung
Städtebaulicher Fremdkörper	Gebäude, die insbesondere aufgrund der vergleichsweise riesigen Grundfläche sowie einer untypischen Höhenentwicklung und Fassadenabwicklung, die Wirkung einer städtebaulichen Zäsur entfalten
Weitere Gebäude, die das Ortsbild beeinträchtigen	Gebäude, die aufgrund untypischer städtebaulicher Strukturmerkmale und baugestalterischer Elemente eine Andersartigkeit aufweisen, die als Einzelgebäude jedoch nur eine geringe Beeinträchtigung des Ortsbildes verursachen

Tab. 1: Erläuterung der Gebäudekategorisierung in Abbildung 1

Die unterschiedlich geprägten Teilbereiche des Geltungsbereiches, die zuvor in groben Zügen sowie aus städtebaulichen und historischen Gesichtspunkten erläutert wurden, sind zur besseren Nachvollziehbarkeit nachfolgend tabellarisch nach Straßenzügen innerhalb des Geltungsbereichs aufgelistet. Dabei wird beschrieben, durch welche Gebäudetypen, die jeweiligen Straßen im Wesentlichen städtebaulich und baugestalterisch geprägt sind.

nördliche Rheinstraße (ab Bleichgasse)	Stadthäuser Barock, Klassizismus und Historismus in überwiegend geschlossener Bauweise, rückwärtige Scheunen mit Trachytfassade
südliche Bahnhofstraße (ab Saynbach)	Stadthäuser Historismus/ Jugendstil, Klassizismus und Trachyt in überwiegend geschlossener Bauweise
Kirchstraße	Stadthäuser Barock, Klassizismus und Historismus, teilweise in geschlossener Bauweise, Einfirsthöfe, rückwärtige Scheunen
westliche Neustraße (ab Kälberbach)	Stadthäuser Historismus/ Jugendstil, Klassizismus und Trachyt, Einfirsthöfe, teilweise geschlossene Bauweise
östliche Neustraße	Stadthäuser Historismus/ Jugendstil, Klassizismus und Trachyt, Einfirsthöfe, rückwärtige Scheunen, offene Bauweise
Heidestraße, Hintergasse und Gartenstraße	Stadthäuser Historismus/ Jugendstil, Klassizismus und Trachyt, Einfirsthöfe
südliche Rheinstraße (ab Bleichg.), Bleichgasse	freistehende Einfirsthöfe und Winkelhöfe, Stadthäuser Klassizismus und Trachyt, rückwärtige Scheunen
südliche Waldstraße	Stadthäuser Historismus und Trachyt, Siedlungshäuser der 20er/30er Jahre
Alter Weiher	Einfirsthöfe, Stadthäuser Klassizismus und Trachyt, Scheunen

² https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Wer_wir_sind/Landesdenkmalpflege/Denkmalliste/Westerwaldkreis.pdf



Amtsstraße	Stadthäuser Klassizismus und Trachyt, öffentliche Gebäude Klassizismus, Trachyt-Ensemble Kirche/ Saynstraße Pfarrhaus
westliche Saynstraße	freistehende Stadthäuser und Villen Historismus/ Jugendstil, Stadthäuser Klassizismus und Trachyt
nordöstliche Saynstraße	Stadthäuser Klassizismus und Historismus in geschlossener Bauweise, ev. Kirche
nördliche Bahnhofstraße (bis Saynbach)	Stadthäuser und Villen Historismus/ Jugendstil, Stadthäuser Trachyt, ehem. Mühle
Luisenstraße	Stadthäuser Historismus/ Jugendstil und 1920er/30er Jahre in offener Bauweise, Hofstelle Trachyt
Hochstraße	Stadthäuser Trachyt, Historismus/ Jugendstil und 1920er/30er Jahre, Villa 1920/30er Jahre, ehem. Postgebäude, offene Bauweise
Bergstraße	Stadthäuser und Villen Historismus, Stadthäuser und Siedlungshäuser 1920er/30er Jahre, offene Bauweise
Karlstraße	Siedlungshäuser der 1920er/30er Jahre, offene Bauweise
Pappelstraße	Villa und Biegeholzfabrik 1920/30er Jahre

Tab. 2: Erklärung der Gebäudekategorisierung in Abbildung 1

Abgesehen von dem Saynbachcenter, dem Verwaltungsgebäude der Verbandsgemeinde und dem Krankenhaus gibt es nur wenige Unterbrechungen in dem ansonsten geschlossen wirkenden Erscheinungsbild der Bebauungsstruktur, die das Gebiet und seinen Charakter bis heute maßgeblich prägen. Diese, am Rand des Geltungsbereichs gelegenen, „städtebaulichen Zäsuren“ können als einzelne „Fremdkörper“ beschrieben werden (vgl. Tab. 1), die die räumliche Kontinuität des Erhaltungsgebiets nicht unterbrechen. Darüber hinaus sind vereinzelt weitere Gebäude, die das Ortsbild beeinträchtigen, bzw. stark überformte Gebäude im historischen Innenstadtbereich verteilt, die aber zusammenfassend unter städtebaulichen und stadtgestalterischen Gesichtspunkten das städtebauliche Erscheinungsbild nicht maßgeblich stören bzw. negativ beeinflussen.

Insgesamt lässt sich somit ein Stadtbereich abgrenzen, in dem die gewachsenen Strukturen der frühneuzeitlichen städtebaulichen Entwicklung des historischen Stadtkerns sowie seiner Erweiterungen aus dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert auf engem Raum deutlich sichtbar sind.

Städtebauliche Eigenart

Die Beurteilung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt des historischen Innenstadtbereichs von Selters basiert auf den charakteristischen typologischen und baugestalterischen Merkmalen der besonders gebietsprägenden Gebäude. Diese Gebäude sind wesentlicher Teil des Ortsbildes und prägen in der Summe die städtebauliche Eigenart des Gebietes, die in dieser Ausprägung als erhaltenswert beurteilt wird. Zusammenfassend ist die städtebauliche Eigenart im Wesentlichen durch die nachfolgenden städtebaulichen, typologischen und baugestalterischen Merkmale geprägt.



Städtebau/Bauweise/Gebäudestellung:

- frühneuzeitlicher Ortsgrundriss mit kleinteiliger Bau- und Parzellenstruktur mit kleinteiligen, überwiegend innenliegenden Höfen mit historischen Scheunen,
- repräsentative klassizistische Stadthausbebauung, teilweise in offener Blockrandstruktur, in Einzelfällen als freistehende Gebäudesolitäre (bspw. Kirchengebäude),
- kleinbäuerliche Hofanlagen in Haus-Hofbauweise, meist als Einfirsthöfe,
- Stadthäuser in überwiegend offener Blockrandstruktur mit rückwärtigen Scheunen,
- repräsentative historistische Villen- und Stadthausarchitektur, überwiegend in offener Bauweise,
- Ensembles aus Stadthäusern und Siedlungshäusern der 1920er und 1930er Jahre in offener Bauweise,
- insgesamt zahlreiche historische Gebäude als Zeugen des Historischen Ortskerns und der „Stadtwerdung“ von Selters im 19. Jahrhundert, wenige aktuelle Neubauten (Baujahr ab 2000),
- Wechsel einseitiger Grenzbebauung, offener und geschlossener Blockrandbebauung sowie trauf- und giebelständiger Gebäudestellung im Bereich zwischen Saynbach, Kälberbach, Kirchstraße und Marktplatz,
- vielerorts offene und geschlossene Blockrandbebauung mit einheitlichen Baufluchten und traufständiger Gebäudestellung, häufig mit gartenartigen Vorzonen,
- freistehende Villenarchitektur und Siedlungshäuser in offener Bauweise, häufig giebelständiger Gebäudestellung und teilweise großen umgebenden Freiräumen, mehrheitlich mit gartenartiger Gestaltung,
- Gebäude häufig mit straßenseitiger Grenzbebauung bzw. nur schmaler Gebäudevorgang, Gebäudestellung ist klar dem Straßenraum zugeordnet, Gebäude springen nur im Einzelfall hinter die historischen Baufluchten zurück.

Höhenentwicklung:

- niedrige Bebauung mit überwiegend zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss, mit Ausnahme des Turms der kath. Kirche,
- überwiegend harmonische Höhenentwicklung direkt aneinandergrenzender Bebauung,
- Turm der Kath. Kirche als städtebauliche Dominante mit Fernwirkung, Ev. Kirche und Krankenhaus mit eingeschränkter Fernwirkung.

Dachlandschaft:

- überwiegend Satteldächer und Walmdächer, in Ausnahmen Krüppelwalmdächer mit steiler Dachneigung als traditionelle Dachformen,
- direkt aneinandergrenzende Bebauung überwiegend mit ähnlicher Dachform,
- traditionell kleinformatige und matte Dacheindeckung in dunkelblauen (Schiefer) und anthrazitfarbenen Tönen,
- traditionell wenige und kleine Dachaufbauten, unterschiedliche Formen historischer Dachaufbauten in Form kleiner Sattel-, Walm und Schleppgauben sowie breiter Zwerchgiebel und Zwerchhäuser,
- regelmäßige, der Fassadengliederung folgende Anordnung von Dachaufbauten, häufig mit Dacheindeckung und Farbe des Hauptdaches.



Fassadengestaltung und -gliederung:

- überwiegend horizontale und vertikale, regelmäßige und symmetrische Fassadengliederung,
- häufig baulich, farblich oder mit anderem Material abgesetzter Sockel als eigenständiger Teil der Fassadengliederung,
- Fassadenmaterial/-farbe: überwiegend helle Putzfassaden, Sichtmauerwerk mit Trachytstein, teilweise Sichtfachwerk mit verputzten Gefachen, in Ausnahme gelber und rotbrauner Klinker,
- teilweise Vor- und Rücksprünge in Form von Anbauten, Risaliten, Freitreppen, Vordächern, ausgestellten Eingangsbereichen, etc.,
- Zierelemente in Form von Gesims- und Zierbändern, Friesen, Fenstergewändern, Stuckornamentik, Fenster- und Türeinfassungen mit Putzfaschen, in Ausnahmen mit Zierklinkern, etc.,
- Lochfassaden mit stehenden Fensterformaten, teilweise mit Rund- und Segmentbögen, an untergeordneten Bauteilen (Anbauten, Gauben, Vor- und Rücksprünge) teilweise liegende Fensterformate.

Bereichsweise wurden einige Gebäude – bspw. in der Heidestraße – in den vergangenen Jahrzehnten durch Anbauten, Dachausbauten und insbesondere Fassadenverkleidungen mit modernen Materialien überformt und sind von jüngeren Gebäuden kaum zu unterscheiden, leisten jedoch durch ihre städtebaulichen Gestaltmerkmale (v.a. Gebäudekubatur und -stellung, Dachform und -neigung - vgl. Abb. 1: Gebäude mit ortstypischen städtebaulichen Strukturmerkmalen) einen wichtigen Beitrag zum Ortsbild und der städtebaulichen Eigenart des Stadtkerns von Selters.

Abgrenzung des Erhaltungsgebiets

Der Geltungsbereich des Erhaltungsgebiets stellt eine Arrondierung der zuvor beschriebenen ortsbildrelevanten siedlungsentwicklungsgeschichtlichen Teilgebiete im Stadtkern von Selters dar. Die parzellenscharfe Abgrenzung des Erhaltungsgebiets beschränkt sich auf solche Bereiche, die eine besondere städtebauliche Prägung aufgrund der vorhandenen Bau- und Raumstruktur aufweisen. Einzelne ortsbildprägende Gebäude, die außerhalb dieses räumlich zusammenhängenden Bereichs liegen (bspw. Jahnstraße – siehe Abb. 1) sind nicht Teil des Erhaltungsgebiets. Dies ist mit der Lage dieser Gebäude außerhalb eines historisch vorgeprägten Bereichs (städttebaulicher Zusammenhang) sowie mit ihrer fehlenden besonderen städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung begründet.

Zudem sind zwei kleinere Bereiche (Hinterhof Saynstraße/ Ecke Amtsstraße sowie Rheinstraße/ Ecke Bleichgasse), die zwar in Teilen durch Gebäude mit ortstypischen städtebaulichen Strukturmerkmalen bestimmt sind, nicht Teil des Geltungsbereichs. Dabei handelt es sich um Kleinquartiere für die Entwicklungsabsichten bestehen. Die in den vergangenen Jahren vorangetriebenen Planungen beabsichtigen eine städtebauliche Neuordnung mit dem Ziel der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum und der Herstellung gesunder Lebensverhältnisse. Da der überwiegende Flächenanteil jeweils in rückwärtigen Hofinnenflächen gelegen und nur teilweise von den Hauptstraßen aus einsehbar ist, ist hier nur von



einer geringen Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Neubauten auszugehen. Zudem befinden sich die Flächen zum Großteil in städtischem Eigentum, sodass Möglichkeiten einer baugestalterischen Qualitätssicherung, bspw. durch Konzeptvergabe gesichert ist.

Ebenfalls sind die Siedlungshäuser der 1950er Jahre in der nördlichen Karlstraße und der Heimatstraße trotz einer gewissen städtebaulichen Ensemble-Wirkung nicht Teil des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung. Viele dieser Gebäude, die in ihrem Erbauungszustand über eine nur geringe Wohnfläche verfügten, wurden in den vergangenen Jahrzehnten im Zuge von Maßnahmen zur Wohnraumerweiterung (Anbauten, Dachausbauten mit großen Gauben) teilweise deutlich überprägt. Daher und aufgrund erwartbarer zukünftiger Erweiterungsmaßnahmen wurde Abstand von einer Aufnahme dieser Straßenzüge in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung genommen. Für diese Bereiche wird eine aufsuchende Beratung der Eigentümerinnen und Eigentümer (Infolyer o.ä.) empfohlen, um diese für eine behutsame Sanierung und die Belange des Ortsbildes zu sensibilisieren.

Die parzellenscharfe Abgrenzung der Erhaltungssatzung ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Philipp Hachenberg/ag/bo
Dipl.-Ing. Stadtplaner HAK
c/o Zukunft – Büro für Stadtplanung und
Stadtentwicklung



Quellen

Chronik der Stadt Selters (Westerwald)

<https://www.regionalgeschichte.net/westerwald/selters-westerwald>

[https://de.wikipedia.org/wiki/Selters_\(Westerwald\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Selters_(Westerwald))

Abbildung 1 und Anlagen 1 und 2: eigene Darstellungen auf Grundlage der ALKIS, Quelle:
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz

Alle Fotos sind eigene Aufnahmen.