

Vorlageart:	Beschlussvorlage
Federführung:	Stadtplanung
Verantwortung:	Herr Hülsebusch, Herr Dr. Palotz, Herr Tsalastras, Herr Schranz

Maßnahmenpaket zur Sicherung und Entwicklung des historischen Ortskerns Holten

Beratungsfolge

05.09.2024	Bezirksvertretung Sterkrade	Anhörung
12.09.2024	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	Vorberatung
23.09.2024	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt nimmt das in Anlage 1 dargestellte Bodendenkmal „Historischer Ortskern Holten“ und dessen Schutzzumfang nach § 15 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) zur Kenntnis.
2. Der Rat der Stadt beschließt die in Anlage 2 beigefügte Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich des historischen Ortskerns Holten zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt.

Gesetzliche Grundlage: § 172 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)

3. Der Rat der Stadt beschließt für den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Holten das als Anlage 3 beigefügte integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) „Perspektive Holten“ insbesondere als Grundlage zur Beantragung von Mitteln der Städtebauförderung. Er nimmt zur Kenntnis, dass die förmliche Festlegung der Fördergebietskulisse deckungsgleich mit dem Erhaltungsgebiet nach Beschlussvorschlag 2 ist.

Gesetzliche Grundlage: Art. 6 Abs. 2 und 3 i.V.m. Art. 4 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/2024 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2023 / 2024 vom 21.03.2023 / 04.07.2023)

4. Die Verwaltung wird beauftragt, die für die Umsetzung des ISEK „Perspektive Holten“ erforderlichen Städtebauförderanträge für das Bund-Länder-Förderprogramm „Lebendige Zentren“ zu stellen und die notwendigen Haushaltsmittel ab dem Haushaltsjahr 2025 bis

voraussichtlich 2034 in den jeweiligen Haushalten abzubilden. Bei dem derzeitigen Gesamtkostenrahmen des ISEK von rd. 19,7 Mio. EUR und einer 80 prozentigen Förderung verbleibt ein städtischer Eigenanteil von rd. 3,9 Mio. EUR. Die tatsächliche Umsetzung der Maßnahmen des ISEK „Perspektive Holten“ steht unter dem Vorbehalt der Bewilligung der zu beantragenden Städtebaufördermittel.

5. Der Rat der Stadt beschließt die Aufstellung einer Denkmalbereichssatzung im Sinne des § 2 Nr. 3 DSchG NRW für den Bereich des historischen Ortskerns Holten gemäß Anlage 4 zur Unterschutzstellung einer Mehrheit von baulichen Anlagen einschließlich der mit Ihnen verbundenen Straßen und Plätze sowie Grünanlagen, Frei- und Wasserflächen.

Gesetzliche Grundlage: § 10 Denkmalschutzgesetz NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.2022 (GV. NRW. S. 662)

6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 535 „Ortskern Holten“ in Hinsicht auf seine städtebauliche Erforderlichkeit und seine Geeignetheit zur Sicherung und Entwicklung des Ortsteils Holten unter besonderer Berücksichtigung denkmalrechtlicher Belange zu prüfen und den Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss zu gegebener Zeit über das Prüfergebnis zu unterrichten.

Bezug

- B/14/3395-01 vom 23.06.2008 (Bebauungsplan Nr. 535 - Ortskern Holten - (Änderung des Bebauungsplans Nr. 264 - Ortskern Holten - gemäß § 13 BauGB)
- B/16/4147-0 vom 19.11.2018 (Ankauf eines Grundstücks an der Mechthildisstraße; ehemalige Synagoge Holten)
- B/17/1965-01 vom 16.05.2022 (Rahmenplan Holten)
- M/17/2961-01 vom 19.01.2023 (Integriertes Handlungskonzept OB-Holten „Perspektive Holten“)
- B/17/5290 vom 01.07.2024 (Beschluss Gestaltungskonzept Synagoge Holten und Vorkaufsrechtssatzung)

Konsequenzen

Drucksache hat finanzielle Konsequenzen (siehe Sachverhalt)

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

Sachverhalt

1 Der historische Ortskern Holten liegt im Sozialquartier Holten/Barmingholten im Stadtbezirk
2 Sterkrade im nordwestlichen Teil der Stadt Oberhausen linksseitig der Emscher im Übergang
3 zum Stadtgebiet Duisburg. Der historische Ortskern geht in seinem Ursprung auf eine
4 Grenzbefestigung zwischen den Grafschaften Mark und Kleve zurück. Die seit dem 11.
5 Jahrhundert bestehende Wasserburg Holten und die sich östlich entwickelte mittelalterliche
6 Siedlung lässt sich noch heute in der Grundrissstruktur, im Straßenbild und in einzelnen
7 Wohn- und Profanbauten erkennen. Zu Beginn des 14. Jahrhunderts erhielt Holten das
8 Stadtrecht und wurde mit einer Grabenanlage und Stadtbefestigung versehen. Der
9 historische Ortskern Holten besitzt damit im Stadtgebiet der Stadt Oberhausen
10 Alleinstellungsmerkmale und zeugt von einer mittelalterlichen Siedlungsentwicklung. Derzeit
11 sind mit Ausnahme der Eintragung einzelner Gebäude in die Denkmalliste der Stadt
12 Oberhausen keine städtebaulichen oder denkmalrechtlichen Instrumente zur Sicherung des
13 Ortskerns eingesetzt worden. Gleichzeitig besteht die Anforderung, eine städtebauliche
14 Entwicklungsperspektive für Holten aufzuzeigen, um den bisher funktionalen Ortsteil zu
15 erhalten und weiter zu fördern. Den im Ansatz vorhandenen städtebaulichen Defiziten soll
16 durch geeignete öffentliche und private Maßnahmen begegnet werden. Das
17 Maßnahmenpaket zur Sicherung und Entwicklung des historischen Ortskerns Holten soll
18 durch eine Kombination verschiedener Instrumente den Erhalt des Ortskerns für die
19 Erlebbarkeit der Siedlungsgeschichte der Stadt Oberhausen sicherstellen und anstehende
20 Entwicklungen aufgrund moderner Anforderungen an Wohnungsbau, Klimawandel und
21 Ausbau der erneuerbaren Energien mit den Zielen des Denkmalschutzes aufeinander
22 abstimmen.

23 Daher ist es Ziel, das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) „Perspektive Holten“
24 fertigzustellen sowie flankierende denkmalrechtliche Maßnahmen zu initiieren. Gemäß dem
25 Programmaufruf „Lebendige Zentren“ der Städtebauförderung ist neben der Entwicklung
26 eines ISEKs die Wahrnehmung des Denkmalschutzes als Querschnittsaufgabe
27 fundamentale Voraussetzung. Daher wird neben dem notwendigen Beschluss über das ISEK
28 ergänzend ein Erhaltungsgebiet festgelegt, was zum einen eine erste Grundsicherung der
29 Bausubstanz und der Eigenart von Holten gewährleistet und zum anderen die notwendige
30 Gebietsfestsetzung für einen Förderzugang generiert. Holten ist weder im Kontext des

Stadtumbaus noch der Sozialen Stadt begründet zu platzieren. Mit der Erhaltungssatzung, die per Beschluss in Kraft tritt, soll perspektivisch eine Denkmalbereichssatzung den Schutzzumfang nach Durchführung eines Verfahrens abrunden. Damit kommt die Verwaltung der fachaufsichtlichen Aufforderung des LVR nach. Weiterhin wird über das bestehende Bodendenkmal aus Gründen der Rechtssicherheit und Klarheit berichtet. Im Kontext der neuen Ausrichtung des Ortskerns von Holten soll das bestehende Planungsrecht geprüft werden, um unterstützenswerten Bauprojekten nicht entgegenzustehen.

Begründung des Maßnahmenpakets

Allgemeines zu Baudenkmalern:

Im Geltungsbereich des Maßnahmenpaketes zur Sicherung des historischen Ortskerns Holten sind bereits mehrere Baudenkmäler mit einem entsprechenden Eintrag in der Denkmalliste der Stadt Oberhausen vorhanden. Das Kastell Holten und die katholische Pfarrkirche St. Johann Baptist prägen insbesondere den historischen Ortskern, daneben sind eine Reihe von privaten Gebäuden geschützt. Neben den bereits eingetragenen Baudenkmalern sind weitere bauliche Anlagen als potenzielle Baudenkmäler erkannt. Hier sind Inventarisierungsverfahren im Zusammenwirken mit den Eigentümerinnen und Eigentümern vorgesehen. Über die Eintragungen weiterer Objekte in Holten in die Denkmalliste wird gesondert nach Eintragung berichtet, sodass an dieser Stelle kein eigener Beschlusspunkt erfolgt. Im Rahmen der Bürgerveranstaltung "Projektmarkt Holten" am 27.05.24 haben sich Vertreterinnen und Vertreter der Unteren Denkmalbehörde als Ansprechpartner vor Ort präsentiert und ein umfangreiches Beratungsangebot zugesagt.

Zu Beschlusspunkt 1. / Kenntnisnahme Bodendenkmal:

Die Begriffsbestimmung des Bodendenkmals erfolgt im § 2 Abs. 5 i.V.m. 1 DSchG NRW:

„(5) Bodendenkmäler sind bewegliche oder unbewegliche Denkmäler, die sich im Boden oder in Gewässern befinden oder befanden. Als Bodendenkmäler gelten auch Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, ferner Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, die durch nicht mehr selbstständig erkennbare Bodendenkmäler hervorgerufen worden sind, sowie vermutete Bodendenkmäler, für deren Vorhandensein konkrete, wissenschaftlich begründete Anhaltspunkte vorliegen, sofern sie die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllen oder anzunehmen ist, dass sie diese erfüllen.“

Im Gegensatz zu Bau-, Garten- und beweglichen Denkmälern ist nach Neufassung des Denkmalschutzgesetzes im Jahr 2022 für Bodendenkmäler die Eintragung in die Denkmalliste nicht mehr Voraussetzung zum Schutz des Denkmals. Bodendenkmäler sind damit bereits dann geschützt, wenn sie erkannt werden und es einen hinreichenden Verdacht für ihren Schutzwert gibt. Die Eintragung in die Denkmalliste erfolgt damit nur noch deklaratorisch. Listenführend sind nicht die Gemeinden, sondern der Landschaftsverband Rheinland als Denkmalfachamt. In die Denkmallisten der Gemeinden werden Bodendenkmäler lediglich nachrichtlich übernommen.

Nach § 15 DSchG NRW ergibt sich bei Bodendenkmälern eine doppelte Genehmigungspflicht. Nach Absatz 1 ist für das Verwenden von Mess- und Suchgeräten, das Graben nach Bodendenkmälern und die Bergung von Bodendenkmälern eine Erlaubnis bei der Oberen Denkmalbehörde in Düsseldorf einzuholen. Zusätzlich ist nach Absatz 2 eine denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde einzuholen, wenn

Bodendenkmäler, auch in Teilen, beseitigt, verändert, an einen anderen Ort verbracht oder in ihrer Nutzung geändert werden sollen. Die Erlaubnis ist auch einzuholen bei Vorhaben in der engeren Umgebung von Bodendenkmälern, wenn sich dies auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Bodendenkmals auswirken kann. Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn durch ein (Bau)Vorhaben Bodeneingriffe erfolgen.

Das Bodendenkmal „Mittelalterliche bis neuzeitliche Stadt und Kastell Holten“ ist unter der Nummer B 005.1 seit 2020 in die Denkmalliste der Stadt Oberhausen auf Antrag des LVR (Landschaftsverband Rheinland) eingetragen worden. Der räumliche Schutzbereich des Bodendenkmals ist in der Anlage 1 dargestellt. Für den dargestellten Bereich des Bodendenkmals gilt der Genehmigungsvorbehalt nach §15DSchGNRW.

Das o.g. Bodendenkmal umfasst den Bereich der ehemaligen Burg (Kastell Holten) und der südlich bis östlich entstandenen Siedlungsstruktur mit den Befestigungsanlagen. Historisch nachgewiesen ist eine erste Besiedlung im Bereich südlich der Burg. Die Burganlage entstand im 13. Jahrhundert unserer Zeit als Stützpunkt und Grenzbefestigung zwischen den Grafschaften Mark und Kleve. Die Siedlung entwickelte sich als Straßendorf beiderseits der Zufahrt zur Burg, heute Kastellstraße. Mit der Stadterhebung 1310 durch Engelbert von der Mark erfolgte die Erweiterung der Siedlung nach Osten durch drei Straßen im nördlichen (Wasserstraße), mittleren (Mittelstraße) und südlichen Bereich (Mechthildisstraße), die an der Ostseite durch die heutige Krumme Straße miteinander verbunden sind. Das Stadtgebiet gliederte sich so in vier Quartiere, dem Waldtorquartier, das Quartier entlang der Langstraße (Kastellstraße), dem Quartier am Kirchhof und dem Quartier Bellveyher Nachbarschaft.

Burg und Stadt waren mit einem Mauerring und Stadtgraben befestigt. Die Stadtmauer besaß zur Sicherung mehrere Stadttürme an den Eckpunkten und strategisch wichtigen Punkten sowie zwei Stadttore, das Kirchtor, auch Walsumer Tor genannt, an der Nordwestseite und das Waldtor an der Südseite. Stadtmauer und Stadttore wurden im 18. Jahrhundert zurückgebaut. Vor der Mauer lag ein 10 m breiter Graben, der im 19. Jahrhundert noch existierte. Er wurde durch den Mühlengraben gespeist, der sich im Südosten in einen nordöstlichen und einen südwestlichen Arm teilte, um dann im Bereich Kirchtor wieder zusammen zu fließen.

Die Siedlungsstruktur mit den Straßen und Wegen, den Freiräumen, den Grundstückszuschnitten und in Teilen der Lage der Wehranlagen wurde überwiegend beibehalten und bestimmt noch heute das Stadtbild. Im Bereich des Bodendenkmals ist mit historischen Befunden zu rechnen, die Aufschlüsse über die Siedlungsgeschichte und die Lebensweise der Menschen in den verschiedenen Zeitschichten geben können. Es besteht daher ein hohes öffentliches Interesse an dem Erhalt und der Sicherung des Bodendenkmals.

Das Bodendenkmal ist bereits im Sinne des DSchG NRW geschützt. Im vorliegenden Maßnahmenpaket erfolgt daher keine weitere Schutzvorschrift, auf das Bodendenkmal und die vorhandenen Genehmigungsvorbehalte wird dennoch hingewiesen. Die Sicherung des Bodendenkmals ist nach § 14 Abs. 3 DSchG NRW durch die Gemeinden, Kreise und Flurbereinigungsbehörden bei der Bauleitplanung, der Landschaftsplanung und der Aufstellung von Flurbereinigungsplänen zu gewährleisten.

Zu Beschlusspunkt 2. / Erhaltungssatzung:

Die Stadt Oberhausen ist geprägt durch eine rasante Entwicklung von dörflichen Strukturen hin zu einer Großstadt im Zuge der Industrialisierung im 19. Jahrhundert. Die

Zusammenlegung der drei ehemaligen Stadtkreise Oberhausen an der Ruhr, Sterkrade und Osterfeld ist noch heute im Stadtgefüge ablesbar. Die Erhaltung der Eigenarten der einzelnen Stadt-, Orts- und Siedlungsteile ist wesentlich für die Identifikation der Einwohnerinnen und Einwohner mit Ihrem Quartier und für das Verständnis der historischen Stadtentwicklung auch in zukünftigen Generationen. Um Stadt- und Baugeschichte erfahrbar zu machen, ist der Erhalt des Stadtbildes und der Bausubstanz von großem öffentlichen Interesse.

Der historische Ortskern Holten ist in seinen Grundzügen erhalten geblieben und dokumentiert einen kontinuierlichen Entwicklungsprozess, ausgehend vom 11. Jahrhundert bis heute. Der Ortskern ist im Zusammenwirken von Kastell, Sakralbauten, Synagoge, kleinen Hofanlagen, Wohn- und Gewerbebauten, Wegeführung, Straßenräumen und Freiflächen in besonderem Maße geeignet, die Ortsentstehung, die Entwicklung und das Leben der Menschen in Holten und in der Region über Jahrhunderte nachvollziehen zu lassen und die allgemeinen, kulturellen, sozialen wie wirtschaftlichen Verhältnisse und Geschehensabläufe, die historischen Entwicklungen sowie gebaute Zeitschichten im Ortskern aufzuzeigen und zu erforschen. Bezogen auf die Stadtwerdung von Oberhausen ist der Ortskern von Holten ein eigenständiges Element, das mit seinen spezifischen Merkmalen zur facettenreichen Identität der Stadt Oberhausen beiträgt. Daher ist der Ortskern von Holten ein gebautes Dokument mit hoher Bedeutung für die Orts- und Regionalgeschichte.

Der historische Ortskern Holten ist geprägt von schmalen, tiefen Flurstücken entlang der erhaltenen Wegeführung. Die baulichen Hauptanlagen stehen mehrheitlich direkt angrenzend zum öffentlichen Straßenraum, Vorgartenzonen bestehen nicht. Zwischen den Gebäuden sind oft kleine Gassen vorhanden. Der Straßenraum lässt die historisch gewachsene Struktur erkennen. In den Freiraumbereichen kann der ehemalige Verlauf der Wehranlage noch abgelesen werden.

Es ist davon auszugehen, dass bei weiteren Veränderungen aufgrund baulicher Tätigkeit die identitätsstiftende städtebauliche Gestalt untergeht. Moderne Anforderungen an Wohn- und Geschäftshäuser benötigen veränderte Grundstückszuschnitte oder Gebäudestellungen. Die Folge ist eine Veränderung der Parzellierung und letztlich der Gebäudestellung. Auch die Errichtung von baulichen Anlagen, ebenso von Nebenanlagen, kann die städtebauliche Gestalt des Gebietes verändern. Entsprechend sind sämtliche Veränderungen der Grundstücke, Gebäudestellungen und Kubaturen grundsätzlich in Bezug auf das Ortsbild, die Stadtgestalt und das Landschaftsbild kritisch zu bewerten.

Der historische Ortskern Holten ist in Hinblick auf seine städtebauliche Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt schützenswert. Vorhaben, die die städtebauliche Gestalt in Kubatur, Grundstückszuschnitt und Freiraum verändern können, sind geeignet dem Schutzziel entgegen zu wirken und müssen entsprechend im Einzelfall auf Ihre Auswirkungen betrachtet werden. Die Aufstellung der Erhaltungssatzung führt zu einem Genehmigungsvorbehalt ansonsten genehmigungsfreier Vorhaben und in Bezug auf den Abbruch von baulichen Anlagen. Die Verwaltung empfiehlt daher die Aufstellung der Erhaltungssatzung und verweist auf die ausführliche Begründung zur Satzung in Anlage 2.

Die Aufstellung der Erhaltungssatzung erfolgt in folgendem Verfahren:

- Beschluss des Rates der Stadt Oberhausen über die Erhaltungssatzung im Sinne des § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Satzungsbeschluss).
- Rechtskraft der Erhaltungssatzung durch Bekanntmachung im Amtsblatt.

Zu Beschlusspunkt 3. / integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

„Perspektive Holten“:

Der Oberhausener Ortsteil Holten mit ca. 2.851 Einwohnerinnen und Einwohnern gilt mit seinem historischen Ortskern als ältester Teil der Stadt Oberhausen und besticht dabei vor allem durch seinen dörflichen Charme. Die besondere historische Siedlungsstruktur im Altstadtbereich sowie die historischen Fassaden zeugen besonders von dem geschichtlichen Erbe des Ortsteils. In den vergangenen Jahren fand jedoch ein schleichender Verlust des historischen Wertes an der Gebäudestruktur durch mangelnde Pflege oder unsachgemäße Umbauten bzw. Umgestaltungen im Altstadtkern statt.

Der Ortsteil wird neben dem historischen Erbe der Siedlungsstrukturen auch durch seine vielen Wohnquartiere und den hohen Anteil an umgebenden Grünflächen definiert. Innerhalb des Siedlungsbereichs gibt es mehrere öffentliche Räume, welche teilweise identitätsstiftende Eigenschaften aufweisen, aber auch mit Funktionsverlust zu kämpfen haben. So wird auch der Marktplatz seiner Nahversorgungsfunktion nicht mehr gerecht. Die Platzfläche wird selbst an eigentlichen Markttagen zum überwiegenden Teil als Parkplatz genutzt, damit steht ein wichtiger öffentlicher Raum den Menschen in Holten nicht zur Verfügung.

Im Jahr 2022 beschloss der Rat der Stadt Oberhausen die städtebauliche Rahmenplanung „Ortskern Holten“. Hintergrund der Aufstellung dieses Rahmenplans war eine notwendige Gesamtbetrachtung zur Sicherung und Weiterentwicklung des besonderen Charakters des historischen Ortsteils.

Der Fokus des Konzeptes liegt dabei auf ergänzenden städtebaulichen Zielen für eine Weiterentwicklung des Holtener Ortskerns. Der Rahmenplan fungiert als ein informelles Instrument und bildet dabei einen festen Orientierungsrahmen für weiteren Planungen. Ergebnis des Rahmenplans sind verschiedene identifizierte Schwerpunktbereiche und Herausforderungen, für dessen Behebung Maßnahmen aufgelistet und erläutert werden.

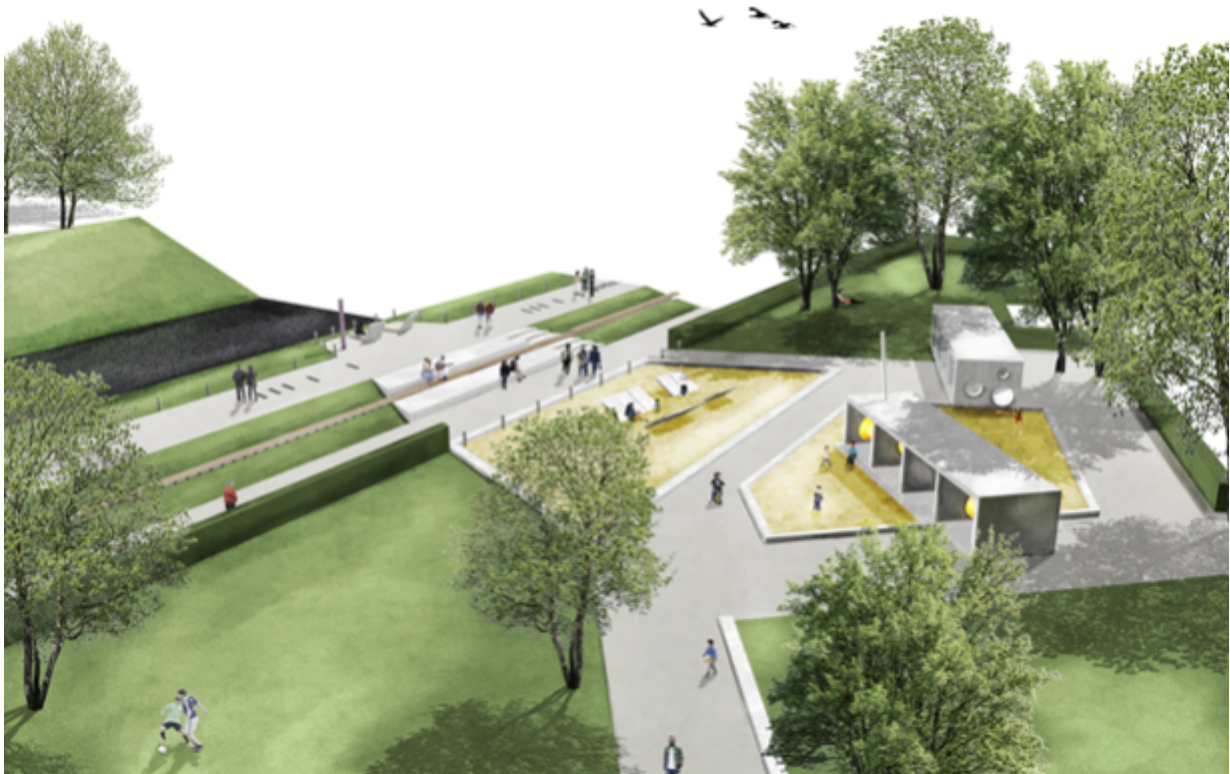
Die dargestellten Problematiken und die Ergebnisse des Rahmenplans sind Anlass, die begonnenen Untersuchungen des Rahmenplans fortzuführen und die beschriebenen Maßnahmen inhaltlich und räumlich weiterzuentwickeln. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Oberhausen dazu entschlossen, ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) aufzustellen und auf dieser Grundlage eine Aufnahme des Holtener Ortskerns in das Programm „Lebendige Zentren“ der Städtebauförderung zu verfolgen. Mit der Erarbeitung des ISEK „Perspektive Holten“ wurde das Dortmunder Büro plan-lokal beauftragt.

Mit Beschlusspunkt 3 wird das als Anlage 3 beigefügte ISEK „Perspektive Holten“ als Grundlage zur Beantragung von Städtebaufördermitteln zum Beschluss vorgeschlagen. Grundlage für die Aufnahme in das Förderprogramm „Lebendige Zentren“ ist in diesem Fall die Festlegung der Förderkulisse als Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Im Gegensatz zu anderen Beschlüssen zu Förderkulissen in der Stadt Oberhausen erfolgt hier die Festlegung nicht als Fördergebiet im Rahmen des ISEK-Beschlusses, sondern unabhängig im Rahmen dieses Maßnahmenpaketes. Der Beschlusspunkt 2 ist damit sowohl in sich für die Erhaltung der identitätsstiftenden städtebaulich relevanten Strukturen notwendig, als auch Grundlage der Förderkulisse zur weiteren Entwicklung des Ortsteils.

Die Maßnahmen umfassen sowohl baulich-investive Projekte zur Verbesserung des öffentlichen Raumes (Marktplatz Holten, Promenade Emscherstrand etc.), als auch strukturelle Querschnittsaufgaben, wie z.B. einen Verfügungsfonds oder ein Quartiersmanagement. Eine besondere Bedeutung kommt der Revitalisierung der Synagoge

214 Holten zu, die im Herzen des Ortskerns einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Die
215 Gesamtmaßnahme wird in zwei Förderabschnitten projektiert (Holten 1 2025: Initialisierung
216 und Holten 2 2030: Verstetigung).

217 Die Erstellung des ISEK wurde durch eine breit angelegte analoge und digitale
218 Bürgerbeteiligung flankiert.



219
220

221 **Perspektive der Promenade Emscherstrand am Jugendzentrum Emscherdamm, Holten**

222 © Stadt Oberhausen, Emschergenossenschaft (QLA 2024)

223

224 Zu Beschlusspunkt 4. / Ermächtigungsgrundlage zur Antragstellung „Lebendige Zentren“:

225 Fördermittel aus der Städtebauförderung als Bund-Länder-Förderung sind mit einem
226 kommunalen Eigenanteil verbunden. Aufgrund der Haushaltslage der Stadt Oberhausen
227 besteht eine Förderquote von 80% der Gesamtmaßnahmenkosten. Die Kosten der
228 Maßnahmen des ISEK „Perspektive Holten“, die zur Beantragung von Mitteln der
229 Städtebauförderung vorgesehen sind, werden auf eine Gesamtsumme von vrsl. 19.666.000
230 EUR brutto geschätzt. Erst mit dem auf den Erstantrag folgenden Fortsetzungsantrag wird
231 nach Prüfung durch die Bewilligungsbehörde die Förderobergrenze ermittelt, die die
232 maximale Höhe der zuwendungsfähigen Ausgaben in der Gesamtmaßnahme für das ISEK
233 „Perspektive Holten“ darstellt (vgl. Städtebauförderrichtlinie Nordrhein-Westfalen 2023, Pkt.
234 13.4). Aufgrund der Förderquote und der Gesamtkosten verbleibt ein Eigenanteil der Stadt
235 Oberhausen von vrsl. 3.933.200 EUR. Dieser Eigenanteil ist Bedingung der Förderung und
236 bei Antragsstellung als gesichert nachzuweisen.

237 Mit dem Beschlusspunkt 4 soll die Verwaltung beauftragt werden, den kommunalen
238 Eigenanteil in die laufende Haushaltsplanung ab dem Jahr 2025 bis voraussichtlich 2034 in
239 den Haushalt einzustellen. Dazu wird eine genaue Kosten- und Finanzierungsübersicht
240 erstellt, die Grundlage des Förderantrages und der Haushaltsplanung ist.

Die tatsächliche Umsetzung der Maßnahmen des ISEK „Perspektive Holten“ steht dabei unter dem Vorbehalt der Bewilligung der zu beantragenden Städtebaufördermittel. Ohne Förderung und ohne Sicherung des kommunalen Eigenanteils, kann eine Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen nicht erfolgen. Alternative Förderzugänge (z.B. EFRE etc.) sind grundsätzlich zu prüfen.

Zu Beschlusspunkt 5. / Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung einer
Denkmalbereichssatzung:

Neben den baulichen Anlagen, die aufgrund ihres eigenen Denkmalwertes Schutzstatus erlangen können, sind weitere Gebäude vorhanden, die für den Erhalt des historischen Erscheinungsbildes relevant sind. Das Amt für Denkmalpflege im Rheinland des Landschaftsverbands Rheinland (LVR-ADR) als zuständiges Denkmalfachamt hat den Bereich des historischen Ortskerns Holten bereits als Denkmalbereich bewertet. Ein erstes Gutachten des LVR-ADR liegt mit Datum vom 27.04.2018 vor und ist als Anlage 5 beigelegt. Demnach ist der Ortskern siedlungstypologisch und kulturlandschaftlich, bestehend aus Burg und nachgeordneter Siedlung, als ein gebauter Ortskörper festzustellen, der sich in die topografischen Gegebenheiten einfügt. Diese Besonderheit schlägt sich in Merkmalen nieder, die die Kriterien eines Denkmalbereiches erfüllen, eine Denkmalbereichssatzung begründen und diese auch über die konservatorische Grundsicherung der Erhaltungssatzung nach Beschlusspunkt 2 hinaus erfordern.

Der Ortskern von Holten ist im Zusammenwirken von Kastell, Kirchenbauten, Synagoge, kleinen Höfen, Wohn- und Gewerbebauten, Wegeführung, Straßenräumen und Freiflächen in besonderem Maße geeignet, die Ortsentstehung, die Entwicklung und das Leben der Menschen in Holten und in der Region über Jahrhunderte nachvollziehen zu lassen und die allgemeinen, kulturellen, sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse und Geschehensabläufe, die geschichtlichen Entwicklungen und baulichen Schichten im Ortskern aufzuzeigen und zu erforschen. Bezogen auf die Stadtwerdung von Oberhausen, ist der Ortskern von Holten ein eigenständiges Element, das mit seinen spezifischen Merkmalen zur facettenreichen Identität der Stadt Oberhausen beiträgt. Daher ist der Ortskern von Holten ein gebautes Dokument mit hoher Bedeutung für die Orts- und Regionalgeschichte.

Der Ortskern von Holten ist als kleine in sich differenzierte Stadtanlage besonders und bedeutend für die Siedlungsentwicklung und gerade auch für die Geschichte der insgesamt in kurzer Zeit aus kleinen Ortslagen heterogen gewachsenen und 1874 neu gebildeten Stadt Oberhausen, seit 1914 Großstadt Oberhausen. Der Ortskern von Holten, seine Grenzlage, aber auch das Zusammenwirken mit den spezifischen Gegebenheiten des Bruchlandes (hoher Grundwasserstand bis zur Regulierung der Emscher, sumpfiger Untergrund), die Ausprägung und Verteilung der Funktionen: die Burganlage, die beiden Kirchen mit den Pfarrhäusern, die Synagoge, ehemals auch die Schule, die dichte Bebauung der Kastellstraße auf schmalen Grundstücken, die ehemaligen kleinteiligen Höfe, die Wohnhäuser in den übrigen Straßen und insgesamt im Ort die Zuordnung von Wohnbauten und Nebengebäuden lassen die Ortsentstehung, die historischen Nutzungen und auch die über Jahrhunderte nutzungsbedingten Veränderungen und Entwicklungen ablesen. Die Struktur des Ortskerns (aus Wegeführung, Parzellenteilung, Anordnung und Zuordnung der Baukörper und der Freiflächen, aus dem Verhältnis von privaten und öffentlichen Bauten) ist nachweislich an Hand des historischen Kartenmaterials seit der Zeit um 1800 nahezu unverändert überliefert und kartographisch parzellenscharf in den Entwicklungen belegt.

Der Holten ist als Burgort, als landwirtschaftlicher Ort, als Markt- und Handelsort auch

bedeutend für die Arbeits- und Produktionsverhältnisse der Region. Lebensgrundlage boten über Jahrhunderte Ackerbau und Viehzucht; im 18. und auch noch im frühen 19. Jahrhundert sicherte ergänzend die Tuchweberei in Heimarbeit für die wachsenden Tuchmanufakturen in den naheliegenden Städten die Existenz. Die Bauten an der Kastellstraße zeugen in der Abfolge von Vorderhaus (zum Teil ehemals mit Geschäftsnutzung) und rückwärtigen kleinteiligen Nebenbauten und kleinen Hinterhöfen von Kleingewerbe, Handel, von funktionalen Zusammenhängen und vor allem in den großzügigen Blockinnenbereichen nördlich der Kastellstraße auch von der Gartennutzung zur Selbstversorgung.

Mit dem Beschluss der Aufstellung einer entsprechenden Denkmalbereichssatzung wird das Gutachten des LVR weiter geprüft und die daraus resultierenden charakteristischen und schützenswerten Aspekte in eine Satzung im Sinne des DSchG NRW überführt. Der Entwurf der Satzung ist öffentlich auszulegen. Mit dem Beschlussvorschlag 5 erfolgt der Einstieg in das folgende Verfahren:

- Beschluss des Rates über die Aufstellung einer Denkmalbereichssatzung im Sinne des § 10 DSchG NRW (Aufstellungsbeschluss).
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt nach § 10 Abs. 3 DSchG NRW und damit Eintritt der Schutzwirkung nach § 4 Abs. 1 DSchG NRW.
- Erarbeitung eines Satzungsentwurfes mit Entwurf der Begründung für die Festsetzung des Gebietes als Denkmalbereich unter Beteiligung des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland als Fachamt.
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes der Denkmalbereichssatzung mit ihrer Begründung für die Dauer eines Monats nach § 10 Abs. 4 DSchG NRW.
- Erörterung der erhobenen Einwände aus der öffentlichen Auslegung mit dem LVR als zuständigem Denkmalfachamt gemäß § 10 Abs. 5 DSchG NRW.
- Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt
- Vorlage der Satzung unter Beifügung der zugrundeliegenden entscheidungserheblichen Gutachten sowie der erhobenen Einwendungen bei der Oberen Denkmalbehörde gemäß § 10 Abs. 5 DSchG NRW.
- Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung durch die Obere Denkmalbehörde gemäß § 10 Abs. 6 DSchG NRW. Mit der Bekanntmachung tritt die Denkmalbereichssatzung in Kraft und löst den vorläufigen Schutz ab.

Neben den formell festgelegten Schritten ist beabsichtigt, die Holtener Bürgerinnen und Bürger durch öffentliche Informationsveranstaltungen und Beteiligungen bei dem Verfahren einzubeziehen und zu beraten.

Zu Beschlusspunkt 6. / Prüfauftrag Bebauungsplan Nr. 535 „Ortskern Holten“:

Der Bebauungsplan Nr. 535 – Ortskern Holten – wurde als Änderungsbebauungsplan des Bebauungsplans Nr. 264 – Ortskern Holten – , rechtskräftig seit dem 15.11.1993, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, durch den Rat der Stadt Oberhausen am 23.06.2008 als Satzung beschlossen und am 01.10.2008 öffentlich bekannt gemacht. Mit dem Bebauungsplan sollte das Ziel verfolgt werden, Modernisierungs- und Neubauvorhaben im Bereich des historischen Ortskerns Holten planungsrechtlich zu harmonisieren und unter gleichzeitiger Wahrung der denkmalrechtlichen Belange zu ermöglichen. Der Bebauungsplan Nr. 535 ist ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB und enthält zeichnerische und textliche Festsetzungen. Der Bebauungsplan Nr. 535 ist zur Kenntnis als Anlage 6 beigelegt.

Aus heutiger Sicht hat der Bebauungsplan nach einer ersten überschlägigen Bewertung der Verwaltung die städtebaulich-bodenrechtliche Steuerungsziele nicht erreicht bzw. stellt für eine entsprechende perspektivische Zielerreichung nach den heutigen Anforderungen, insbesondere des Denkmalrechts, eine nur unzureichende Regelungsgrundlage dar. Insbesondere folgende Feststellungen machen eine detaillierte Überprüfung des Bebauungsplans notwendig:

Mit dem Bebauungsplan wurde der historische Ortskern überplant, die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich dabei insbesondere im Straßenrandbereich an der vorhandenen baulichen Nutzung, entsprechen ihr aber insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksteilen nicht. Die im Bebauungsplan festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen innerhalb des Holtener Ortskerns lassen eine seinerzeitige unzureichende Auseinandersetzung mit dem vorhandenen baulichen Bestand auch im Kontext denkmalrechtlicher Belange vermuten. Einzelne, im Bebauungsplan als „Erhaltenswert“ nachrichtlich dargestellte bauliche Anlagen liegen in Teilen, teilweise auch in Gänze, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Eine planungsrechtliche Sicherung ist damit grundsätzlich auf den vorhandenen und baurechtlich genehmigten Bestand beschränkt und bildet insbesondere für etwaige erforderliche bauliche Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen dieser Anlagen keine angemessene planungsrechtliche Grundlage. Gleiches gilt im Übrigen auch für die innerhalb des Bebauungsplans Nr. 535 als Denkmal nachrichtlich übernommene Synagoge an der Mechthildisstraße, die trotz ihrer erkannten und nachrichtlich übernommenen Denkmaleigenschaft in Gänze außerhalb planungsrechtlich gesicherter überbaubarer Grundstücksflächen liegt. Im Falle baulicher Erforderlichkeiten am Gebäude wären diese unter strikter Anwendung der Bebauungsplanfestsetzungen planungsrechtlich unzulässig. Im Bereich der Kastellstraße liegen ebenfalls größere Teile der baulichen Anlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus im Wesentlichen „Offene Bauweise“ fest. Damit verbunden ist regelmäßig ein seitlicher Grenzabstand zu den Grundstücksgrenzen. Im Ortsteil Holten ist auf Grund der historisch gewachsenen Stadtstruktur jedoch in großen Teilen weder die Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes, der den Anforderungen des § 6 BauO NRW entspricht, möglich, noch entspricht eine grenzständige Bauweise den denkmalrechtlichen Belangen, da die vorhandenen Traufgassen eine wesentliche städtebauliche Ausprägung des Ortsbildes sind.

Die in den Bebauungsplan als örtliche Bauvorschriften übernommene „Gestaltungsfestsetzungen“ sind zudem in Bezug auf die gewachsene heterogene Struktur des Ortsbildes nicht geeignet, zukünftige Gestaltungen an die vorhandenen historischen und denkmalwerten Strukturen anzupassen. Insbesondere die textlichen Festsetzungen zu Abgrabungen suggerieren eine grundsätzliche Erlaubnis, die mit dem vorhandenen Schutz des Bodendenkmals nicht in Einklang zu bringen ist.

Mit Beschlusspunkt 6 soll die Verwaltung beauftragt werden, den Bebauungsplan Nr. 535 zunächst grundsätzlich auf seine städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB unter besonderer Berücksichtigung parallel bestehender denkmalrechtlicher Belange und Erfordernisse zu prüfen. Dabei ist insbesondere zu prüfen, ob die einzelnen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen die erklärten Ziele des Bebauungsplans ermöglichen und ob diese Festsetzungen den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege genügen. Über das Ergebnis der Prüfung wird die Verwaltung zu gegebener Zeit berichten.

382 **Begründung der Instrumentenwahl**

383 Die Wahl des in in den Beschlusspunkten aufgeführten Instrumenteneinsatzes, erläutert in
384 Anlage 7, ist verbunden mit der beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzung. Die
385 beschriebenen Instrumente sind grundsätzlich alle geeignet, im Sinne des Denkmalschutzes
386 und der Stadterneuerung zum Einsatz zu kommen.

387 Denkmalbereiche sind jedoch nur begrenzt dazu geeignet, zukünftige Entwicklungen zu
388 steuern. Grundsätzlich entsteht durch den Beschluss einer Denkmalbereichssatzung ein
389 Erlaubnisvorbehalt für Maßnahmen innerhalb des Denkmalbereiches; die Schutzziele
390 müssen in der entsprechenden Satzung genau definiert werden. Maßnahmen und Vorhaben,
391 die dem Schutzziel nicht entgegenstehen sind zu erlauben. Entsprechend sind besonders
392 Neubauvorhaben oder genehmigungsfreie Bauvorhaben nicht zwingend durch die
393 Denkmalbereichssatzung abgedeckt. Daher erfolgt die Kombination mit der präventiven
394 Grundsicherung durch die Erhaltungssatzung als Beschluss.

395 Erhaltungssatzungen dürfen als Instrument des Bodenrechts keine Ziele des
396 Denkmalschutzes, sondern nur städtebauliche Ziele verfolgen. Hier ist daher insbesondere
397 der sich aus den Grundstückszuschnitten, der Wegeführung, der städtebaulichen
398 Konfiguration oder der freien Bereiche ergebene Stadtgrundriss von Bedeutung. Die
399 Gestaltung der baulichen Anlagen kann mit einer Erhaltungssatzung nicht geschützt werden,
400 nur die bereits bestehende bauliche Anlage als solches. Damit können Aspekte des
401 Denkmalschutzes Berücksichtigung finden, die eigentliche Zielrichtung der Satzung kann
402 aber auch aus anderen Gründen schützenswerte Stadtgrundrisse umfassen. Dieses
403 Satzungsziel fungiert gleichzeitig als geeignete Gebietskulisse, um das ISEK "Perspektive
404 Holten" für das Förderprogramm "Lebendige Zentren" zu qualifizieren. Grundlage für das
405 Programm ist neben der Benennung von konkreten Entwicklungsmaßnahmen die
406 Wahrnehmung von Denkmalschutz als Querschnittsaufgabe. Daher erfüllt die
407 Erhaltungssatzung zwei Funktionen gleichzeitig: 1. die bauhistorische Grundsicherung in
408 Ergänzung zur perspektivischen Denkmalbereichssatzung sowie des Objektschutzes und 2.
409 die notwendige Festlegung einer Gebietskulisse nach dem besonderen Städtebaurecht
410 zur Akquisition von Fördermitteln in Kombination mit einem integrierten Entwicklungskonzept
411 (Perspektive Holten).

412 Ziel der vorgeschlagenen Instrumente ist es, dass verhältnismäßig moderateste Mittel
413 einzusetzen. Daher bieten sich örtliche Bauvorschriften und Bebauungspläne aufgrund der
414 größeren Regelungsbandbreite nicht direkt an.

415

416 **Auswirkungen auf Eigentümerinnen und Eigentümer / Bauherrschaften // Vorteile**

417 Mit Beschluss des Maßnahmenpaketes zur Sicherung und Entwicklung des historischen
418 Ortskerns Holten entstehen Auswirkungen für die Eigentümerinnen und Eigentümer im
419 Bereich des Erhaltungsgebietes und des perspektivischen Denkmalbereiches nach
420 Satzungsbeschluss im Rat. Zunächst entsteht ein höherer Erlaubnis- und
421 Genehmigungsvorbehalt bei Maßnahmen innerhalb der Gebiete auch bei derzeit
422 genehmigungsfreien Vorhaben. Durch das Bodendenkmal besteht aber bereits jetzt per
423 Gesetz die Pflicht, bei Maßnahmen im direkten Umfeld des Bodendenkmals bei der
424 zuständigen Denkmalbehörde eine Erlaubnis zu beantragen, daher muss im Wesentlichen
425 das Verständnis der Menschen in Holten für die Belange des Denkmalschutzes gestärkt
426 werden, um auf die entsprechenden Vorbehalte hinzuweisen. Hierzu hat es im Rahmen der
427 Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Erarbeitung des ISEK „Perspektive Holten“ auch eine

Erstinformation von Seiten der Unteren Denkmalbehörde gegeben; die Untere Denkmalbehörde hat im Nachgang auch bei einer Veranstaltung des Bürgerstammtisches in Holten umfangreich zu den verschiedenen Aspekten der Erhaltung, des möglichen Denkmalbereiches und des Bodendenkmals informiert. Weitere Informationsveranstaltungen sind vorgesehen.

Mit dem ISEK „Perspektive Holten“ wird insbesondere eine Aufwertung des Umfeldes des historischen Ortskerns verfolgt. Insbesondere der Erhalt der identitätsstiftenden Strukturen durch Verbesserung beispielsweise des Straßenraums oder der Ordnung der Stellplatzsituation führen zu einer Stärkung des Ortes und tragen dem Erhalt der historischen Strukturen direkt bei. Gleichzeitig sollen neue Orte der Begegnung geschaffen werden. Die Umgestaltung des Marktplatzes, die Revitalisierung der Synagoge und die Gestaltung der Promenade entlang der Emscher wirken hierbei als erste Impulse. Mit dem Fassaden- und Hofprogramm kann ein Beitrag geleistet werden, das Ortsbild zusätzlich durch Anpassung der teils historischen aber verdeckten Fassaden wiederherzustellen respektive zu stärken.

Durch die Aufstellung der Denkmalbereichssatzung entstehen zusätzlich steuerliche Vorteile für die Eigentümerinnen und Eigentümer. Maßnahmen, die dem Erhalt und der Entwicklung von eingetragenen Denkmälern und von baulichen Anlagen in Denkmalbereichen dienen, können mit entsprechender Bescheinigung der Unteren Denkmalbehörde steuerlich geltend gemacht werden. Hier ist beispielsweise auf die Abschreibung der Herstellungskosten in voller Höhe über einen Zeitraum von 12 Jahren nach § 7i des Einkommenssteuergesetzes hinzuweisen. Gleichzeitig entstehen Förderzugänge zum Denkmalförderprogramm des Landes NRW und, bei kleineren Maßnahmen, zu Zuwendungen aus der Stadtpauschale der Stadt Oberhausen. Die im ISEK „Perspektive Holten“ vorgesehene Einrichtung eines Quartiersarchitekten kann zusätzlich vor Ort dafür sorgen, dass die verschiedenen Programme und Förderzugänge mit den Anforderungen aus der Lage der Gebäude im Erhaltungsbereich und im Denkmalbereich vereinbart werden. Mit der Verbindung der verschiedenen Beschlusspunkte aus diesem Maßnahmenpaket kann damit eine wichtige, historische bedeutende Ortslage in Oberhausen gestärkt und gleichzeitig den Betroffenen im Gebiet ein monetärer Vorteil geschaffen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Mit Beauftragung der Verwaltung zur Stellung der Förderanträge im Sinne des ISEK „Perspektive Holten“ ist die Sicherstellung eines städtischen Eigenanteils verbunden. Die tatsächliche Umsetzung der Maßnahmen des ISEK „Perspektive Holten“ steht unter dem Vorbehalt der Bewilligung der zu beantragenden Städtebaufördermittel.

Klimarelevanz in der Beschlussvorlage

Durch die einzelnen Beschlusspunkte im Maßnahmenpaket zur Sicherung des historischen Ortskerns entsteht keine direkte Klimarelevanz. Die Beschlüsse führen zu einem Genehmigungsvorbehalt bei Bauvorhaben seitens der Gemeinde, regeln selber aber keine klimarelevanten Belange. Durch den Genehmigungsvorbehalt werden klimarelevante Maßnahmen nicht verhindert, im Genehmigungsverfahren wird auf eine Vereinbarkeit von klimawirksamen Maßnahmen mit denkmalrechtlichen Belangen hingewirkt. Mit dem Beschlussvorschlag 3 werden indirekt Maßnahmen zur Verbesserung klimarelevanter Aspekte vorgesehen. Hier steht die Umsetzung unter dem Vorbehalt der Bewilligung durch

474 den Fördermittelgeber.

Anlage/n

- 1 - Anlage 1 - Übersicht Bodendenkmal Holten
- 2 - Anlage 2 - Erhaltungssatzung mit Anlagen
- 3 - Anlage 3 - ISEK Perspektive Holten
- 4 - Anlage 4 - Denkmalbereich Holten
- 5 - Anlage 5 - Gutachten des LVR zum Denkmalbereich Holten
- 6 - Anlage 6 - Bebauungsplan 535
- 7 - Anlage 7 - Übersicht über verschiedene Rechtsinstrumente