

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

Strategie- und Maßnahmenbeschluss zur Sicherung und Entwicklung der ehemaligen Arbeitersiedlung Dunkelschlag

Beratungsfolge

27.11.2025	Bezirksvertretung Sterkrade	Anhörung
04.12.2025	Stadtplanungs- und Umweltausschuss	Vorberatung
15.12.2025	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt die in der Anlage beigelegte Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich der ehemaligen Arbeitersiedlung Dunkelschlag 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)

2. Der Rat der Stadt beschließt die Aufstellung einer Denkmalbereichssatzung im Sinne des § 2 Abs. 3 DSchG NRW für den Erhaltungsbereich nach Beschlusspunkt 1 der ehemaligen Arbeitersiedlung Dunkelschlag zur Unterschutzstellung einer Mehrheit von baulichen Anlagen einschließlich der mit ihnen verbundenen Straßen und Plätze sowie Grünanlagen, Frei- und Wasserflächen.

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

Bezug

Kein Bezug

Konsequenzen

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

Sachverhalt

Die ehemalige Arbeitersiedlung Dunkelschlag befindet sich nordwestlich des Oberhausener Stadtteils Sterkrade im Sozialquartier Alsfeld. Die Siedlung wurde im Zuge der Inbetriebnahme der Zechen Hugo Haniel und Sterkrade I zwischen 1904 und 1910 in mehreren Bauabschnitten im Auftrag der Gutehoffnungshütte (GHH) errichtet, um den Zechenmitarbeitern in der Nähe ihrer Arbeitsplätze Wohnraum zur Verfügung zu stellen. In den 1980er Jahren wurden zwei Gebäude aufgrund von Bergschäden zurückgebaut und durch Neubauten ersetzt. Um den Abriss weiterer Gebäude zu verhindern, wurde die Siedlung 1986 auf Betreiben einer Bürgerinitiative unter Mitwirkung von Prof. Dr. Roland Günter vollumfänglich unter Denkmalschutz gestellt. Auch wenn es bereits zum damaligen Zeitpunkt die Möglichkeit der Aufstellung einer Denkmalbereichssatzung gegeben hat, wurde die Siedlung als einzelnes Baudenkmal mit der Nummer 036 in die Denkmalliste der Stadt Oberhausen eingetragen. In Folge der Privatisierung des Bestandes und der damit verbundenen Veränderungen an der Bausubstanz, ist die Fortführung als einzelnes Baudenkmal rechtlich unsicher und führt zu hohem Konfliktpotenzial zwischen den Belangen des Denkmalschutzes und dem Interesse der Eigentümerinnen und Eigentümer. Der Versuch der partitiven Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung an der Aufstellung einer Gestaltungssatzung als gemeinschaftlich erarbeitete Verpflichtung zum weiteren Umgang mit der Siedlung ist bislang nicht zu einem verwertbaren Ergebnis gekommen. Aus Sicht der Unteren Denkmalbehörde ist daher die Strategie zum Umgang mit der Siedlung anzupassen, um die für die Geschichte Stadt Oberhausen wichtige Siedlung in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, gleichzeitig aber den Eigentümerinnen und Eigentümern mehr Flexibilität im Umgang mit ihrem Eigentum zu ermöglichen.

Im Denkmalblatt des Baudenkmals Nummer 036 Dunkelschlagsiedlung sind aktuell 64 einzelne Gebäude zusammengefasst. Die Gebäude sind mittlerweile in großen Teilen realgeteilt. Die dadurch entstehenden bauordnungsrechtlichen Abhängigkeiten werden über Vereinigungsbaulasten geregelt. Entsprechend bestehen unterschiedliche Eigentumsverhältnisse in Bezug auf die einzelnen Grundstücke, im Sinne der Bauordnung handelt es sich jeweils um ein Gesamtgrundstück. Die Gebäude sind mehrheitlich im Inneren aufgeteilt und bestehen aus zwei bis vier Eigentumseinheiten mit jeweils eigenen Wohnungseingängen. Der bauzeitliche Grundriss ist in Teilen noch vorhanden, teilweise wurden Einheiten bereits zusammengelegt, sodass größere Wohneinheiten entstanden sind. Neben den Gebäuden des ersten Bauabschnittes bestehen weitere Gebäude, die sich vereinzelt optisch abheben, aber in sich jeweils wieder vergleichbare Einheiten bilden. In Summe sind in den 56 Wohngebäuden der Siedlung ca. 150 einzelne Wohneinheiten vorhanden, die im Eigentum von über 200 Einzeleigentümerinnen und Eigentümern stehen. Die Zusammenfassung in einem einzelnen Denkmalblatt ist auch in Hinsicht auf die Beschreibung des Denkmalwertes nicht rechtssicher und im Übrigen auch nicht zum Erhalt und zur Steuerung von Maßnahmen geeignet.

Der Eintragungstext zum Baudenkmal Nummer 036 lautet: „*Bergarbeitersiedlung umgeben von Weseler Straße, DB-Strecke und Weierstraße, entstanden in mehreren Bauabschnitten*“

zwischen 1880 und 1926 [Anmerkung: Die Jahreszahlen weichen in verschiedenen Quellen ab], Architekten Stephany und Möhring. Die Siedlungsstruktur basiert überwiegend auf der Reihung von 1 1/2 geschossigen freistehenden Backsteinhäusern mit 4 separaten Eingängen und rückseitig freistehenden Stallanbauten. Die symmetrische Fassadengestaltung ist durch 4 Fensterachsen, der mittleren Türachse und einer zurückhaltenden Ornamentierung gekennzeichnet. Abweichend sind einzelne Siedlungshäuser an der Dammstraße und Weseler Straße als 2-geschossige Putzbauten mit Dachformen und Fassadengestaltung in Anlehnung an Jugendstilelemente entstanden. Obwohl der Gesamtkomplex der Siedlung durch eine mittlere Neubauzone unterbrochen wurde, ist mit der gleichmäßigen Reihung der Siedlungshäuser ein weitgehend unverfälschtes Straßenbild erhalten.“

Aus der Beschreibung des schützenswerten Umfangs in den baulichen Anlagen der Arbeitersiedlung Dunkelschlag lässt sich keine konkrete Aussage zum Inneren der Gebäude ableiten. Gleichwohl steht auch die innere Bausubstanz durch die Eintragung als Baudenkmal in die Denkmalliste vollumfänglich unter Schutz. Insbesondere historische Innenausstattungen, wie Fenster, Türcargen mit Türblättern, Treppenanlagen, Bodenbeläge, Fußboden- und Deckenkonstruktionen, aber auch der historische Grundriss sind damit geschützt. Eine rechtssichere Fortschreibung des Denkmalblattes erfordert hier eine genaue Aufnahme jeder einzelnen Eigentumseinheit in Bezug auf die noch vorhandene historische Bausubstanz.

In Folge der Privatisierung ist es in der ehemaligen Arbeitersiedlung zu einem zu großen Teilen unkontrollierten Aus- und Umbau der einzelnen Gebäude gekommen. Durch den Versuch der gemeinsam erarbeiteten Gestaltungssatzung konnte erreicht werden, dass die Bewohnenden wieder mit der Unteren Denkmalbehörde in Kontakt gekommen sind und für ihre Vorhaben entsprechende Anträge gestellt haben. Der Versuch, das Denkmalblatt fortzuschreiben ohne alle einzelnen Einheiten zu begehnen, führte zu mehr als 50 Widersprüchen im Anhörungsverfahren, die bis heute nicht abschließend behandelt wurden. Im Anhörungsverfahren konnten trotz öffentlicher Bekanntgabe nicht alle Eigentümerinnen und Eigentümer erreicht werden. Der Versuch der Fortschreibung des Denkmalblattes kann als gescheitert eingestuft werden. Eine Zusammenführung der hohen Anzahl an baulichen Anlagen mit diffuser Eigentumsstruktur in einem einzelnen Denkmalblatt ist zudem für die zielführende Beurteilung von Erlaubnisvorgängen aufgrund der unterschiedlichen Strukturen im Inneren der Gebäude nicht sinnvoll.

Grundsätzlich ist der Erhalt der Arbeitersiedlung Dunkelschlag als Einzeldenkmal von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer und der Nutzungsberechtigten anhängig. Eine regelmäßige Kontrolle kann allenfalls im öffentlichen Raum erfolgen, für eine regelmäßige Begehung aller Gebäude bzw. Wohnungseinheiten können die personellen Ressourcen nicht bereitgestellt werden. Wohnungen dürfen nach § 26 Abs. 2 DSchG NRW nur mit Einwilligung oder bei Gefahr im Verzug betreten werden. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es für den Erhalt der prägenden Wirkung auch nicht zielführend, alle seriell hergestellten Einbauten wie bspw. Treppenanlagen, in unterschiedlichen Erhaltungszuständen zu bewahren.

Die Mitwirkungsbereitschaft ist in der Siedlung sehr unterschiedlich ausgeprägt. Teile der Bewohnerschaft befürworten den Denkmalschutz, andere sind strikt dagegen und sehen den Denkmalschutz als Nachteil. Bis heute konnten daher nicht alle Gebäude der

Arbeitersiedlung Dunkelschlag begangen werden, sodass der innere Zustand des Gesamtdenkmals noch immer in Teilen unbekannt ist. Ziel des weiteren Vorgehens muss daher sein, das Gesamtdenkmal in seiner städtebaulich prägenden Funktion zu erhalten und den Eigentümerinnen und Eigentümern im Inneren mehr Möglichkeiten zur Nutzung ihrer Wohneinheiten und die Anpassung an moderne Wohnverhältnisse zu ermöglichen. Es ist davon auszugehen, dass Eigentümerinnen und Eigentümer, die den Denkmalwert ihres Gebäudes befürworten, auch von sich aus auf eine verträgliche Gestaltung und Nutzung des Denkmals Wert legen. Neben der Siedlung als Gesamtdenkmal ist daher auch eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Gebäude notwendig. Es wurde bereits in der Vergangenheit diskutiert, ob noch ausreichend denkmalkonstituierende Merkmale aller Gebäude vorhanden sind; aktuell besteht die Tendenz, dass einzelne Gebäude einen eigenständigen Denkmalwert besitzen, der Großteil der Gebäude aber im Inneren bereits zu intensiv und nachhaltig überformt wurde. Allein daher ist die Weiterführung des Denkmalblattes als ein einziges Baudenkmal nicht geeignet, einen sinnvollen Umgang im Sinne des DSchG NRW mit der Arbeitersiedlung Dunkelschlag zu gewährleisten.

Die Untere Denkmalbehörde stand zuletzt mehrfach im Austausch mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland als Denkmalfachamt zum weiteren Umgang mit der Siedlung. Grundsätzlich ist eine Komplettaufhebung des Denkmalschutzes nicht sinnvoll. Eine Kehrtwende in der Betrachtung der Siedlung würde den Denkmalgedanken konterkarieren und ist auch in der Außenwirkung in Bezug auf die bereits durchgeführten Prozesse nicht vermittelbar. Um einen langfristigen Erhalt der ehemaligen Arbeitersiedlung Dunkelschlag zu gewährleisten, gleichzeitig aber ein transparentes und den Bedürfnissen der Bewohnenden entsprechendes Vorgehen zu ermöglichen, beabsichtigt die Untere Denkmalbehörde zunächst den Erlass einer Erhaltungssatzung und die Aufstellung einer Denkmalbereichssatzung. Beide Satzungen erfordern den Beschluss durch den Rat der Stadt und sind damit, anders als die ordnungsbehördliche Tätigkeit der Unteren Denkmalbehörde, Teil der kommunalen Selbstverwaltung.

Mit den beiden Satzungen wird die Siedlung in Hinsicht auf ihre Kubatur und äußere Gestaltung inklusive der für die Siedlung wesentlichen Freiräume zunächst zusätzlich geschützt. Bei der versuchten Fortschreibung des Denkmalblattes wäre es zu einer ganzheitlichen Erweiterung des Schutzstatus für alle Gebäude und damit zu einer stärkeren Einschränkung der Eigentumsfreiheit der oder des Einzelnen gekommen. Von einer Fortschreibung des Denkmalblattes in Gänze soll jetzt abgesehen werden. Beabsichtigt ist, das Verfahren zur Fortschreibung aufzuheben und stattdessen das vorhandene Denkmalblatt in einzelne Blätter für jedes Gebäude aufzuteilen. Damit wird erreicht, dass eine Beschäftigung mit jedem einzelnen Gebäude erfolgen kann, auch in der Hinsicht, dass auf Antrag der Eigentümerinnen und Eigentümern oder von Amts wegen der Einzeldenkmalschutz für jene Gebäude aufgehoben werden könnte, die in sich über keinen ausreichenden Denkmalwert mehr verfügen. In der Folge können dann für die Gebäude, die noch über ausreichende denkmalwerte Substanz verfügen, in Absprache mit den Eigentümerinnen und Eigentümern eine Fortschreibung mit Definition der genauen denkmalkonstituierenden Eigenschaften erfolgen.

Zu Beschlusspunkt 1:

Die Arbeitersiedlung Dunkelschlag ist zwischen 1904 und 1910 in mehreren Bauabschnitten im Auftrag der GHH erbaut worden, um den Mitarbeitern der im Westen gelegenen Zeche Hugo Haniel und der im Südosten gelegenen Zeche Sterkrade I in der unmittelbaren

Umgebung Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Das Ortsbild und die Stadtgestalt des Geltungsbereichs werden von unmittelbar am Straßenraum angrenzenden, traufständigen und mehrheitlich mauerwerkssichtigen sowie vereinzelt verputzten Gebäuden in offener Bauweise geprägt, die in Form von acht verschiedenen Haustypen errichtet wurden. Die Arbeiterwohnhäuser boten als Mehrfamilienhäuser Platz für bis zu sechs Familien. Zu den freistehenden, traufständigen Wohnhäusern gehören großzügige, rückwärtige Gartengrundstücke, die zur Bauzeit als Nutzgärten zur Selbstversorgung fungierten, sowie teilweise direkt angebaute, ansonsten freistehende Stall- und Abortgebäude und die dazugehörigen Stallgassen. Der Straßenraum wird regelmäßig von Freiflächen zwischen den Wohngebäuden bestimmt und mit einem historischen Baumbestand an Platanen gesäumt. Der Baumbestand entlang der Erzstraße sowie entlang der östlichen Dammstraße ist in das Alleenkataster der Stadt Oberhausen eingetragen. Ferner ist die Arbeitersiedlung Dunkelschlag Teil des Kulturlandschaftsbereichs „Zeche Sterkrade/Siedlung Dunkelschlag“.

Die vorliegende städtebauliche Struktur im Geltungsbereich vermittelt durch die Verbindung der linearen Straßenzüge mit der rhythmischen Abfolge der Baukörper und umgebenden Freiflächen eine Uniformität als zweckorientierte, auf dem Reißbrett geplante städtebauliche Anlage. Die Arbeitersiedlung Dunkelschlag wird entlang der mit historischem Baumbestand gesäumten Straßen durch traufständige Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise mitsamt großzügigen, rückwärtigen Gartengrundstücken sowie freistehenden, teilweise angebauten Stall- und Abortgebäuden und den dazugehörigen Stallgassen geprägt. Die einzelnen städtebaulichen Elemente sind funktional in die insgesamt erhaltenswerte Situation eingebunden und können nicht aus ihr herausgelöst werden, ohne die städtebauliche Eigenart erheblich zu beeinträchtigen bzw. zu zerstören. Diese authentisch überlieferten, charakteristischen Merkmale sind in besonderem Maße bis heute nachzuvollziehen und bilden daher die städtebauliche Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt der Arbeitersiedlung.

Die Arbeitersiedlung Dunkelschlag ist in ihrer städtebaulichen Struktur erhalten geblieben und dokumentiert den Siedlungsbau von Arbeitersiedlungen zu Beginn des 20. Jahrhunderts als Teil der Industriekultur des Ruhrgebiets, welche insbesondere in Oberhausen eine hervorzuhebende Stellung in der Geschichte der Stadt einnimmt. Die Arbeitersiedlung Dunkelschlag ist im Zusammenwirken der Arbeiterwohnhäuser verschiedener Bauphasen und Bautypen, den rückwärtigen Gärten und Stall- bzw. Abortgebäuden mit den Stallgassen, Straßenräumen mit historischem Baumbestand und den umgebenden Freiflächen in hohem Maße geeignet, einen besonderen Aussagewert für die Architektur-, Stadt- und Industriegeschichte in Oberhausen und im westlichen Ruhrgebiet aufzuzeigen. Als Arbeiterwohnsiedlung in unmittelbarer Nähe zu den beiden ehemaligen Zechenstandorten Hugo Haniel und Sterkrade errichtet, stellt sie eine besondere städtebauliche Anlage dar, die durch ihre räumliche Nähe zur Produktionsstätte die damals enge Beziehung zwischen Wohnen und Arbeiten dokumentiert. Dadurch können die Wohn- und Lebensverhältnisse der Zechenarbeiterschaft in der Zeit um 1900 in Oberhausen auf anschauliche Weise nachvollzogen werden. Sie veranschaulicht zudem den Wandel im Siedlungsbau von einer einfachen, zweckorientierten Backsteinarchitektur als Bestandteil der Fabrik- und Zechenarchitektur hin zu einer Bauaufgabe mit gestalterischem Anspruch, was sich in den verschiedenen Haustypen, Dachformen und Fassadengestaltungen niederschlägt und sich dadurch als eine Art Musterhaussiedlung von Arbeiterwohnhäusern präsentiert. Die Entwicklung der Architektursprache bei den Siedlungsbauten der GHH ist in der Arbeitersiedlung Dunkelschlag besonders anschaulich nachvollziehbar, da sich in ihr sowohl

die mauerwerkssichtigen Arbeiterwohnhäuser aus dem ersten Bauabschnitt, als auch die Variationen aus den folgenden Bauabschnitte erhalten haben. Dieses Phänomen, in Ergänzung um das authentische Erscheinungsbild, macht die städtebaulichen Eigenart der Arbeitersiedlung Dunkelschlag auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt aus und ist damit erhaltenswert. Für die Erhaltung der ehemaligen Arbeitersiedlung Dunkelschlag in Bezug auf bodenrechtliche Aspekte benötigt es den Genehmigungsvorbehalt durch die Aufstellung einer Erhaltungssatzung.

Die Aufstellung 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 2:

Mit der Erhaltungssatzung nach Beschlusspunkt 1 wird ein städtebaulich-bodenrechtlicher Schutz der erhaltenswerten ehemaligen Arbeitersiedlung verfolgt. Wie zuvor ausgeführt, ist dieser Genehmigungsvorbehalt durch die Erhaltungssatzung aufgrund der Ermächtigungsgrundlage im BauGB vom Regelungsinhalt einer Denkmalbereichssatzung nach Landesrecht abzugrenzen. Über die Erhaltungssatzung erfolgt eine bodenrechtliche Betrachtung, die sich im Wesentlichen auf Art und Maß der baulichen Nutzung, der Stellung von baulichen Anlagen und die Erweiterung des Genehmigungsvorbehaltes auch auf den Rückbau von baulichen Anlagen beschränkt. Mit der Erhaltungssatzung können keine Maßnahmen verhindert werden, die sich auf die Bauausführung, beispielsweise Außenputz, Farbgebung, Fenstermaße oder Gestaltung des Freiraums beziehen.

Die Denkmalbereichssatzung bewirkt einen denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt bei Veränderungen, die sich auf das Gesamtbild der Siedlung auswirken können. Hier werden insbesondere die Maßnahmen erfasst, die nicht von der Erhaltungssatzung gedeckt sind. Im Aufstellungsverfahren werden die wesentlichen und erhaltenswerten Charakteristika herausgearbeitet. Es erfolgt damit eine Definition, welche Veränderungen erlaubnispflichtig sind, und welche ohne weitere Zustimmung durchgeführt werden dürfen. Von der Denkmalbereichssatzung sind grundsätzlich nur solche Maßnahmen erfasst, die eine Wirkung auf das Erscheinungsbild des Gesamtensembles haben, Maßnahmen im Inneren des Gebäudes ohne Außenwirkung fallen im Gegensatz zum Schutz als Baudenkmal nicht unter den Genehmigungsvorbehalt.

Derzeit ist die Gestaltung der Siedlung unter Berücksichtigung der verschiedenen Bauabschnitte weitgehend erhalten geblieben. Insbesondere die Gestaltung und Aufteilung der Fassaden, ein Großteil der Fensteraufteilungen, die Hauseingänge, und die Ausformung der Dächer und Dachaufbauten ist noch ablesbar. Zukünftige Anforderungen, beispielsweise durch den Ausbau der erneuerbaren Energien, sollten hier bereits bei der Aufstellung der Denkmalbereichssatzung mitgeführt werden, um die vorhandene historische Gestaltung der Siedlung mit den Bedürfnissen und Anforderungen zu vereinbaren. Die Denkmalbereichssatzung kann daher auch als Orientierung zur Beurteilung der Erlaubnisfähigkeit von Maßnahmen dienen.

Mit dem Beschlussvorschlag 2 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 (LVR-ADR) als Denkmalfachamt.
- 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-ADR 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.

Auswirkungen auf Eigentümerinnen und Eigentümer

In Bezug auf die Eigentumsrechte entstehen zunächst keine Auswirkungen auf die Eigentümerinnen und Eigentümer. Durch die Eintragung aller Gebäude in einem Denkmalblatt ist derzeit ein deutlich höherer Schutzzumfang gegeben. Maßnahmen an und im Umfeld der Gebäude stehen bereits jetzt unter dem Genehmigungsvorbehalt der Unteren Denkmalbehörde. Durch die zusätzliche Unterschutzstellung als Denkmalbereich wird dieser Schutzzumfang nicht erweitert, sondern konkretisiert. Mit der Denkmalbereichssatzung wird definiert, welche Maßnahmen erlaubnispflichtig sind und wie eine Umsetzung erfolgen kann. Im Prinzip wird damit ein einheitliches Vorgehen ermöglicht, das zu mehr Transparenz in den Entscheidungsprozessen führt. Durch die Erhaltungssatzung werden nur solche weiteren Maßnahmen unter Vorbehalt gestellt, die sich auf städtebauliche, insbesondere bodenrechtliche Aspekte auswirken. Die Aufteilung des Denkmalblattes auf die einzelnen denkmalwerten Gebäude führt ebenfalls nicht zu einer Erweiterung des Schutzzumfangs, da zunächst nur eine formale Umstellung erfolgt. Erst in der konkreten Überprüfung der einzelnen Gebäude können sich Veränderungen im Schutzzumfang ergeben, es ist aber davon auszugehen, dass der Schutzzumfang eher geringer wird und damit den Eigentümerinnen und Eigentümern auch mehr Möglichkeiten in der Ausgestaltung ihrer Eigentumsfreiheit bietet.

Bereits jetzt können bei den Gebäuden Möglichkeiten zur finanziellen Förderung von Baumaßnahmen eingesetzt werden. Neben der Möglichkeit der steuerrechtlichen Abschreibung nach Einkommenssteuergesetz, kann bei größeren Vorhaben eine Projektförderung durch das Förderprogramm des Landes NRW beantragt werden, während bei kleineren Maßnahmen ein Zuschuss aus den Pauschalfördermitteln der Stadt (sog. Stadtpauschale) erfolgen kann. Grundlage dafür ist, dass eine denkmalrechtliche Erlaubnis für die beabsichtigten Maßnahmen erfolgt ist. Hier werden sich insofern Auswirkungen auf die Eigentümerinnen und Eigentümer ergeben, als dass bei Aufhebung des Einzeldenkmalschutzes der Gebäude auch die Möglichkeit der steuerrechtlichen Abschreibung und der Zuwendung aus den Förderprogrammen entfällt. Hier sind in der Folge nur noch solche Maßnahmen begünstigt, die im Rahmen der Denkmalbereichssatzung

erlaubnispflichtig und gegebenenfalls mit Auflagen versehen sind. Der größeren Freiheit im Umgang mit dem eigenen Gebäude führt demnach zu weniger finanziellen Zuwendungs- und Abschreibungsmöglichkeiten. Entsprechend sollte bei der Beschäftigung mit den einzelnen Gebäuden eine Beratung der Eigentümerinnen und Eigentümer über Vor- und Nachteile der Änderungen erfolgen.

Das Verfahren zur Aufstellung der Denkmalbereichssatzung sieht eine Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Konkret ist eine Offenlage der Satzung vorgesehen, die im Prinzip der Offenlage aus den Bauleitplanverfahren entspricht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Verfahren ist eher formell zu werten, eine weitere Form der Öffentlichkeitsarbeit ist daher sinnvoll. Insbesondere die Aufklärung der Anwohnerschaft über die Veränderungen im Prozess ist wichtig für eine zukunftsfähige Lösung der Problemlage in der Siedlung Dunkelschlag. Form, Art und Umfang der Öffentlichkeitsarbeit ist derzeit noch in Vorbereitung und abhängig von der weiteren Umsetzung des Prozesses.

Anlage/n

1 - Erhaltungssatzung Dunkelschlag

Satzung
zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der ehemaligen Arbeitersiedlung
Dunkelschlag auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt
vom ...

Der Rat der Stadt Oberhausen hat in seiner Sitzung am ... aufgrund des § 172 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. 1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV.NRW. S. 618), folgende Satzung beschlossen:

Präambel

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.

Die ehemalige Arbeitersiedlung Dunkelschlag ist zwischen 1904 und 1910 in mehreren Bauabschnitten im Auftrag der Gutehoffnungshütte erbaut worden, um den Mitarbeitern der umliegenden Zechen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Das Ortsbild und die Stadtgestalt des Geltungsbereichs werden von unmittelbar am Straßenraum angrenzenden, traufständigen und mehrheitlich mauerwerkssichtigen sowie vereinzelt verputzten Gebäuden in offener Bauweise geprägt, die in Form von acht verschiedenen Haustypen errichtet wurden. Zu den freistehenden, traufständigen Wohnhäusern gehören großzügige, rückwärtige Gartengrundstücke, die zur Bauzeit als Nutzgärten zur Selbstversorgung fungierten, und Stall- und Abortgebäude mit dazugehörenden Stallgassen. Der Straßenraum wird von regelmäßigen Freiflächen zwischen den Wohngebäuden bestimmt und mit einem historischen Baumbestand an Platanen gesäumt. Der Baumbestand entlang der Erzstraße sowie entlang der östlichen Dammstraße ist in das Alleenkataster der Stadt Oberhausen eingetragen. Ferner ist die Arbeitersiedlung Dunkelschlag Teil des Kulturlandschaftsbereichs „Zeche Sterkrade/Siedlung Dunkelschlag“. Die vorliegende städtebauliche Struktur im Geltungsbereich vermittelt durch die Verbindung der linearen Straßenzüge mit der rhythmischen Abfolge der Baukörper und umgebenden Freiflächen eine Uniformität als zweckorientierte, auf dem Reißbrett geplante städtebauliche Anlage. Die einzelnen städtebaulichen Elemente sind funktional in die insgesamt erhaltenswerte Situation eingebunden und können nicht aus ihr herausgelöst werden, ohne die städtebauliche Eigenart erheblich zu beeinträchtigen bzw. zu zerstören. Diese authentisch überlieferten, charakteristischen Merkmale sind in besonderem Maße bis heute nachzuvollziehen und bilden daher die städtebauliche Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt der Arbeitersiedlung.

Die Arbeitersiedlung Dunkelschlag dokumentiert den Siedlungsbau von Arbeitersiedlungen zu Beginn des 20. Jahrhunderts als Teil der Oberhausener Industriekultur und erfährt daher eine

geschichtliche Bedeutung für die Architektur-, Stadt- und Industriegeschichte in Oberhausen. Als Arbeiterwohnsiedlung in unmittelbarer Nähe zu den ehemaligen Zechenstandorten Hugo Haniel und Sterkrade errichtet, stellt sie eine besondere städtebauliche Anlage dar, die die Wohn- und Lebensverhältnisse der Zechenarbeiterschaft dokumentiert. Sie veranschaulicht anhand verschiedener Haustypen den Wandel im Siedlungsbau von einer einfachen, zweckorientierten Backsteinarchitektur als Bestandteil der Fabrik- und Zechenarchitektur hin zu einer Bauaufgabe mit gestalterischem Anspruch. In Ergänzung um das authentische Erscheinungsbild macht dies die städtebauliche Eigenart der Arbeitersiedlung Dunkelschlag auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt aus und ist erhaltenswert.

§ 1

Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Dammstraße, Erzstraße und Zechenstraße sowie in Teilen auf die Grubenstraße, Schachtstraße, Weierstraße und Weseler Straße. Er umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Sterkrade, Flur 002

Flurstücke: 58, 87, 264, 266, 267, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 281, 282, 283, 284, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 301, 302, 303, 304, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 327, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 359, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 429, 430, 431, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 459, 460, 462, 506, 507, 508, 520, 521, 522, 523, 524, 526, 527, 529, 530, 532, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 558, 559, 561, 562, 566, 567, 568, 576, 577, 578, 579, 593 und 594.

(2) Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich im Übrigen aus dem als Anhang 1 beigefügten Lageplan. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Erhaltungsziele

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung soll gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt erhalten bleiben. Sie gilt insbesondere unbeschadet bestehender Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen und der Genehmigungspflicht, Verfahrensfreiheit oder Genehmigungsfreistellung baulicher Anlagen nach der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen.

§ 3

Genehmigungspflicht, Versagensgründe

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung unterliegen der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB sowie die Errichtung baulicher Anlagen nach § 172 Abs. 1 Satz 2 BauGB der Genehmigung.

(2) Der Genehmigungsvorbehalt gilt unbeschadet der Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der jeweils aktuellen Fassung auch für solche Vorhaben, Maßnahmen und Anlagen, die nach den Vorschriften der Bauordnung oder anderen gesetzlichen Regelungen nicht genehmigungsbedürftig sind.

(3) Die Genehmigung zum Rückbau, der Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darf gemäß § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

(4) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf gemäß § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 4

Verfahren

(1) Der Antrag auf Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB ist bei der Stadt Oberhausen zu stellen.

(2) Mit dem Antrag sind alle für die Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) im Sinne des § 70 Bauordnung NRW 2018 einzureichen.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

(1) Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung rückbaut oder ändert handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 Euro belegt werden.

§ 6

Inkrafttreten

(1) Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Anlage 2: Begründung – nicht Bestandteil der Satzung –

N

0 30 60 120
Meter

Legende

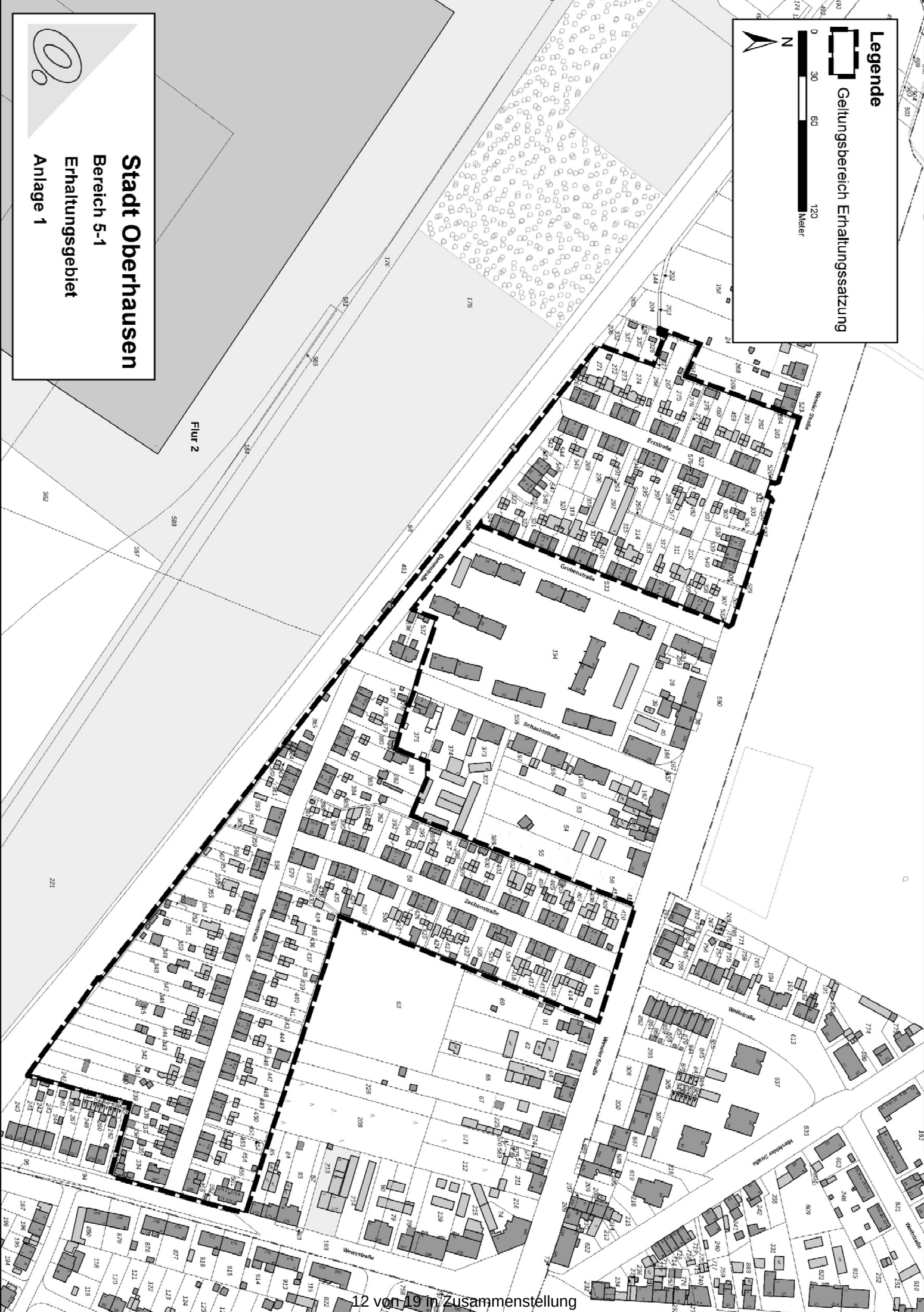
Geltungsbereich Erhaltungssatzung

Stadt Oberhausen

Bereich 5-1

Erhaltungsgebiet

Anlage 1



Anlage 2

Begründung zur Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der ehemaligen Arbeitersiedlung Dunkelschlag auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt

– Die Begründung ist nicht Bestandteil der Satzung –

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.

Die ehemalige Arbeitersiedlung Dunkelschlag ist zwischen 1904 und 1910 in mehreren Bauabschnitten im Auftrag der Gutehoffnungshütte erbaut worden, um den Mitarbeitern der im Westen gelegenen Zeche Hugo Haniel und der im Südosten gelegenen Zeche Sterkrade I in der unmittelbaren Umgebung Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Das Ortsbild und die Stadtgestalt des Geltungsbereichs werden von unmittelbar am Straßenraum angrenzenden, traufständigen und mehrheitlich mauerwerkssichtigen sowie vereinzelt verputzten Gebäuden in offener Bauweise geprägt, die in Form von acht verschiedenen Haustypen errichtet wurden. Die Arbeiterwohnhäuser boten als Mehrfamilienhäuser Platz für bis zu sechs Familien. Zu den freistehenden, traufständigen Wohnhäusern gehören großzügige, rückwärtige Gartengrundstücke, die zur Bauzeit als Nutzgärten zur Selbstversorgung fungierten, sowie teilweise direkt angebaute, ansonsten freistehende Stall- und Abortgebäude und die dazugehörigen Stallgassen. Der Straßenraum wird regelmäßig von Freiflächen zwischen den Wohngebäuden bestimmt und mit einem historischen Baumbestand an Platanen gesäumt. Der Baumbestand entlang der Erzstraße sowie entlang der östlichen Dammstraße ist in das Alleenkataster der Stadt Oberhausen eingetragen. Ferner ist die Arbeitersiedlung Dunkelschlag Teil des Kulturlandschaftsbereichs „Zeche Sterkrade/Siedlung Dunkelschlag“.

Die vorliegende städtebauliche Struktur im Geltungsbereich vermittelt durch die Verbindung der linearen Straßenzüge mit der rhythmischen Abfolge der Baukörper und umgebenden Freiflächen eine Uniformität als zweckorientierte, auf dem Reißbrett geplante städtebauliche Anlage. Die Arbeitersiedlung Dunkelschlag wird entlang der mit historischem Baumbestand gesäumten Straßen durch traufständige Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise mitsamt großzügigen, rückwärtigen Gartengrundstücken sowie freistehenden, teilweise angebauten Stall- und Abortgebäuden und den dazugehörigen Stallgassen geprägt. Die einzelnen städtebaulichen Elemente sind funktional in die insgesamt erhaltenswerte Situation eingebunden und können nicht aus ihr herausgelöst werden, ohne die städtebauliche Eigenart erheblich zu beeinträchtigen bzw. zu zerstören. Diese authentisch überlieferten, charakteristischen Merkmale sind in besonderem Maße bis heute nachzuvollziehen und bilden daher die städtebauliche Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt der Arbeitersiedlung.

Die Arbeitersiedlung Dunkelschlag ist in ihrer städtebaulichen Struktur erhalten geblieben und dokumentiert den Siedlungsbau von Arbeitersiedlungen zu Beginn des 20. Jahrhunderts als Teil der Industriekultur des Ruhrgebiets, welche insbesondere in Oberhausen eine

hervorzuhebende Stellung in der Geschichte der Stadt einnimmt. Die Arbeitersiedlung Dunkelschlag ist im Zusammenwirken der Arbeiterwohnhäuser verschiedener Bauphasen und Bautypen, den rückwärtigen Gärten und Stall- bzw. Abortgebäuden mit den Stallgassen, Straßenräumen mit historischem Baumbestand und den umgebenden Freiflächen in hohem Maße geeignet, einen besonderen Aussagewert für die Architektur-, Stadt- und Industriegeschichte in Oberhausen und im westlichen Ruhrgebiet aufzuzeigen. Als Arbeiterwohnsiedlung in unmittelbarer Nähe zu den beiden ehemaligen Zechenstandorten Hugo Haniel und Sterkrade I errichtet, stellt sie eine besondere städtebauliche Anlage dar, die durch ihre räumliche Nähe zur Produktionsstätte die damals enge Beziehung zwischen Wohnen und Arbeiten dokumentiert. Dadurch können die Wohn- und Lebensverhältnisse der Zechenarbeiterschaft in der Zeit um 1900 in Oberhausen auf anschauliche Weise nachvollzogen werden. Sie veranschaulicht zudem den Wandel im Siedlungsbau von einer einfachen, zweckorientierten Backsteinarchitektur als Bestandteil der Fabrik- und Zechenarchitektur hin zu einer Bauaufgabe mit gestalterischem Anspruch, was sich in den verschiedenen Haustypen, Dachformen und Fassadengestaltungen niederschlägt und sich dadurch als eine Art Musterhaussiedlung von Arbeiterwohnhäusern präsentiert. Die Entwicklung der Architektursprache bei den Siedlungsbauten der GHH ist in der Arbeitersiedlung Dunkelschlag besonders anschaulich nachvollziehbar, da sich in ihr sowohl die mauerwerkssichtigen Arbeiterwohnhäuser aus dem ersten Bauabschnitt, als auch die Variationen aus den folgenden Bauabschnitten erhalten haben. Dieses Phänomen, in Ergänzung um das authentische Erscheinungsbild, macht die städtebaulichen Eigenart der Arbeitersiedlung Dunkelschlag auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt aus und somit als Gegenstand dieser Satzung erhaltenswert.

Problemstellung

Im Zuge der Privatisierung der Arbeitersiedlung Dunkelschlag und der Veräußerung an Einzeleigentümerinnen und Einzeleigentümer sind zahlreiche substantielle Veränderungen an den Siedlungshäusern und in ihrer direkten Umgebung durchgeführt worden, die sowohl die Wohnhäuser selbst, als auch die rückwärtigen Stallgebäude, Freiflächen und Bodenbeläge betreffen. Teilweise ist das wesentliche Charakteristikum aus Wohnhaus, Stallgasse, Stallgebäude und Nutzgarten durch überwiegend reversible Schuppen, Stellplätze und Carports, Anbauten, Mobiliar und verschiedenartige Einfriedungen erheblich gestört. Insbesondere die Nebenanlagen beeinträchtigen das authentische Erscheinungsbild der Arbeitersiedlung Dunkelschlag in umfangreichem Maße.

Es ist davon auszugehen, dass bei weiteren Veränderungen aufgrund baulicher Tätigkeiten die identitätsstiftende städtebauliche Gestalt untergeht. 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 und die Stadtgestalt kritisch zu bewerten. Insbesondere bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie bauliche Maßnahmen können dem Schutzzweck erheblich entgegenwirken und müssen unter einen Genehmigungsvorbehalt zum Erhalt der noch vorhandenen städtebaulichen Strukturen gestellt werden.

Lösung

Die Arbeitersiedlung Dunkelschlag ist in Hinblick auf ihre 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. Im Geltungsbereich dieser Satzung unterliegen alle baulichen Maßnahmen einer Genehmigungspflicht. Mit dieser Satzung wird daher ein geeignetes Instrument des Bauplanungsrechtes eingesetzt, um die Arbeitersiedlung Dunkelschlag in ihrer städtebaulichen Gestalt zu erhalten.

Inhalt und Zielsetzung der Erhaltungssatzung

Die Erhaltungssatzung hat eine Erweiterung des Genehmigungsvorbehaltes für bauliche Maßnahmen unter bodenrechtlichen Aspekten über die gesetzlichen Mindestregelungen hinaus zum Inhalt. Durch die Aufnahme der Regelungen des § 172 Abs. 1 des Baugesetzbuches müssen bei Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung baulicher Anlagen Genehmigungen der Gemeinde eingeholt werden. Damit werden auch bauliche Anlagen genehmigungspflichtig, die nach anderen Rechtsvorschriften lediglich einer Anzeige bedürfen oder verfahrensfrei wären. Der Genehmigungsvorbehalt umfasst dabei die Auswirkung der baulichen Maßnahme auf das Ortsbild oder die Stadtgestalt in Hinsicht auf dessen Prägung oder die sonstige städtebauliche, insbesondere geschichtliche Bedeutung. Inhalt der Erhaltungssatzung ist damit ein bodenrechtlicher Schutz der Arbeitersiedlung Dunkelschlag vor Veränderungen.

Die Zielsetzung der Erhaltungssatzung umfasst die städtebauliche Konfiguration der Arbeitersiedlung Dunkelschlag in Hinsicht auf ihr Ortsbild und ihre Stadtgestalt und ihre städtebauliche, insbesondere geschichtliche Bedeutung.

Ortsbild:

Das Ortsbild wird bestimmt über das mehrheitlich einheitliche Erscheinungsbild der traufständigen, symmetrisch konstruierten Siedlungshäuser in geradlinig angelegten Straßen, die unmittelbar an der Straßenflucht damit nah am öffentlichen Raum platziert sind, über die Sichtbeziehungen zwischen dem Straßenraum auf die rückwärtig der Wohnhäuser befindlichen Stallgebäude sowie über die verbindenden Freiräume zwischen den Gebäuden und den Gartenflächen rückwärtig der Gebäude. Die Uniformität der Arbeitersiedlung wird insbesondere durch die überwiegende Bebauung mit eineinhalbgeschossigen Wohnhäusern aus massivem Ziegelmauerwerk und Satteldach des ersten Bauabschnitts hervorgerufen. Die in nachfolgenden Bauabschnitten errichteten Haustypen, welche vereinzelt eine Variation in der Geschossigkeit von bis zu zwei Geschossen, der Fassadengestaltung durch Aufbringung von Rauputz oder in der Dachform durch eine Akzentuierung mit Zwerchhäusern oder Zwerchgiebeln aufweisen, befinden sich überwiegend an den Ausläufern der Arbeitersiedlung und akzentuieren daher die räumlichen Grenzen der Arbeitersiedlung Dunkelschlag unter Beibehaltung der strengen Anordnung von Wohnbebauung, Nebengebäuden und Freiräumen entlang der linearen Straßenzüge. Neben der Allumsichtigkeit und Symmetrie der Architekturen ist den Wohnhäusern und ihren Nebengebäuden eine konsequente Stellung der Baukörper in der Zuordnung zueinander, die städtebauliche Entwicklung von Proportionen und Höhen je nach Lage im städtebaulichen Gefüge, eine kohärente Ausrichtung der Firstrichtung und die Gestaltung durch Elemente lokaler Architektur gemein, die als Ganzes den Gesamteindruck einer industriell geprägten Arbeitersiedlung vermitteln.

Das Ortsbild soll mit der Erhaltungssatzung insbesondere in Hinblick auf hinzutretende bauliche Anlagen, aber auch im Erhalt der bestehenden Ansichten und Verhältnisse von bebautem und unbebautem Raum geschützt werden.

Stadtgestalt:

Die Arbeitersiedlung Dunkelschlag befindet sich in einem Gebiet im Stadtbezirk Sterkrade, das im Süden von der deutsch-niederländischen Eisenbahnstrecke, der sog. Betuwelinie, sowie im Norden von der Weseler Straße und im Osten von der Weierstraße orthogonal begrenzt wird. Die Straßen Erzstraße, Grubenstraße, Schachtstraße, Zechenstraße und Weierstraße verlaufen in Nord-Süd-Richtung parallel zueinander, wobei die Freiräume zwischen den Straßen von Ost nach West abnehmen. An diese Straßen schließt im Süden die Dammstraße an, welche in Ost-West-Richtung parallel zur Weseler Straße verläuft. Durch die dem Grunde nach orthogonale Straßenführung, welche lediglich durch die bereits zum Erbauungszeitpunkt vorhandene Eisenbahnstrecke diagonal beschnitten wird, hebt sich Arbeitersiedlung Dunkelschlag im Stadtgrundriss besonders hervor. Auf breiten Parzellen folgen der orthogonalen Strenge des Straßenrasters mehrheitlich direkt angrenzend zum öffentlichen Straßenraum querrrechteckige, traufständige Wohngebäude in offener Bauweise. Vorgartenzonen bestehen nicht, jedoch sind zwischen den Giebelseiten der Wohngebäude Freiräume vorhanden, die etwa im Verhältnis 1:2 zu den Baukörpern stehen. Rückwärtig der Wohngebäude verläuft parallel zur jeweiligen Straße ein schmaler Weg, die sog. Stallgasse, an welchem untergeordnete, freistehende Baukörper in Form von ehemaligen Stall- und Abortgebäuden angeordnet sind. Hinter diesen schließt ein in gleichmäßig schmale und mehrheitlich tiefe Parzellen geteilter Freiraum an, der den Zweck der Privatgärten dient. Der geradlinig verlaufende Straßenraum, die rhythmische Positionierung der Gebäude und die einheitliche Verhältnismäßigkeit der Freiflächen zu bebautem Raum machen die bewusst angelegte Struktur als zusammenhängende Siedlung erkennbar. Die Stadtgestalt soll durch die Erhaltungssatzung in Hinblick auf das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche, der Stellung der baulichen Anlagen und der Parzellierung gesichert werden.

Geschichtliche Bedeutung:

Es handelt sich bei der Arbeitersiedlung Dunkelschlag um eine auf Grundlage einer Gesamtplanung errichtete, schematisch angelegte Arbeitersiedlung für die Mitarbeiter der im Westen gelegenen Zeche Hugo Haniel und der im Südosten gelegenen Zeche Sterkrade, die zwischen 1904 und 1910 in mehreren Bauabschnitten im Auftrag der GHH erbaut wurde und bei der die wesentlichen städtebaulichen und konzeptionellen Bestandteile unverändert erhalten sind. Anhand des überlieferten baulichen Bestands an Wohn- und Nebengebäuden, der ehemaligen Nutzgärten und Platanenalleen sind die historischen Wohn- und Lebensverhältnisse der Arbeiterschaft in der Zeit um 1900 in Oberhausen auf anschauliche Weise nachzuvollziehen. Die Arbeitersiedlung Dunkelschlag ist von Bedeutung für den Städte- und Siedlungsbau, da sie durch die zeittypische architektonische Gestaltung der Wohnhäuser einen besonderen Aussagewert für die Baugeschichte besitzt. In mehreren Bauabschnitten errichtet, dokumentiert die Arbeitersiedlung Dunkelschlag anhand von acht verschiedenen Haustypen einen Wandel in der architektonischen Konzeption der Arbeitersiedlungen hinsichtlich ihrer Funktion und Gestalt. Die Entwicklung der Architektursprache bei den Siedlungsbauten der GHH ist in der Arbeitersiedlung Dunkelschlag besonders anschaulich nachzuvollziehen, da sich in ihr sowohl die Arbeiterwohnhäuser aus der ersten Bauphase, als

auch die Variationen aus den nachfolgenden Bauphasen erhalten haben und eine Art Musterhaussiedlung entstehen ließen. Als bauliches Erbe der GHH, die die wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung der Stadt Oberhausen über Jahrzehnte hinweg entscheidend geprägt hat, dokumentiert die Arbeitersiedlung Dunkelschlag die rege Wohnungsbautätigkeit, die die GHH im Oberhausener Stadtgebiet verstärkt in den Jahren zwischen 1898 und 1912 betrieb, indem innerhalb von 14 Jahren 14 neue Werkssiedlungen mit 478 Häusern und 1732 Wohnungen entstanden, die neben den großen Walz- und Hüttenwerken Spuren in der städtebaulichen Entwicklung Oberhausens hinterließen.

Die geschichtliche Bedeutung soll in der Erhaltungssatzung auch in Hinsicht auf den Schutz der Arbeitersiedlung Dunkelschlag Berücksichtigung finden.

Alternativen

1. Aufstellung eines Bebauungsplans

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 BauGB kann ein vergleichbarer und in großen Teilen erweiterter Schutz erreicht werden. Mit Bebauungsplänen werden im Gegensatz zur Erhaltungssatzung aber entwicklerische Absichten verfolgt, eine Verhinderungsplanung ist ausgeschlossen. Entsprechend ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nur bedingt geeignet, die Veränderungen unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist im Vergleich zum Erlass einer Erhaltungssatzung deutlich komplexer. Im Verlauf des Verfahrens sind die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange gleichwertig untereinander und gegeneinander abzuwägen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Inhalt eines Genehmigungsvorbehalts zum Schutz des Ortsbildes und der Stadtgestalt muss daher auch andere öffentliche Belange berücksichtigen. Die Schaffung adäquaten Wohnraums ist dabei beispielsweise ein öffentlicher Belang, der im Konflikt mit den Erhaltungszielen in der Arbeitersiedlung Dunkelschlag steht und entsprechend zur Abwägung kommen würde.

Unbeschadet ist die (nachrichtliche) Aufnahme einer Erhaltungssatzung in einen Bebauungsplan. Der Erlass einer Erhaltungssatzung schließt die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht aus. Beide bauplanungsrechtlichen Instrumente können daher parallel erfolgen, um Schutz und Entwicklung zu ermöglichen.

2. Erlass einer Denkmalbereichssatzung

Denkmalbereiche sind Mehrheiten von baulichen Anlagen einschließlich der mit ihnen verbundenen Straßen und Plätze sowie Grünanlagen, Frei- und Wasserflächen, auch dann, wenn keine der dazugehörenden baulichen Anlagen einen eigenen Denkmalwert besitzt. Denkmalbereiche können Stadtgrundrisse, Stadt-, Ortsbilder und -silhouetten, Stadtteile und Stadtviertel, Siedlungen, Gehöftgruppen, Straßenzüge und bauliche Gesamtanlagen sein.

Die Aufstellung von Denkmalbereichen erfolgt als Satzung der Gemeinde oder per Verordnung durch die Obere Denkmalbehörde nach den Regelungen des Nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes. Denkmalbereiche werden damit über landesrechtliche Regelungen aufgestellt.

Denkmalbereichs- und Erhaltungssatzungen können zunächst grundsätzlich ähnliche Zielrichtungen verfolgen. Sie unterscheiden sich aber in den Regelungskompetenzen aufgrund ihrer Zugehörigkeit zum Bundes- bzw. Landesrecht. Im Wesentlichen wird über die

bundesgesetzliche Erhaltungssatzung Bodenrecht und damit die Frage der Grundstücksgestaltung, der Überbaubarkeit von Grundstücken und das Art und Maß der baulichen Nutzung geregelt. Denkmalbereichssatzungen haben denkmalschützende Zielrichtungen aufgrund des Denkmalschutzgesetzes. Ihr Regelungsinhalt ist damit nicht die Erhaltung von Gebieten aufgrund der städtebaulichen Gestalt, sondern die Vereinbarkeit von Veränderungen mit der Denkmaleigenschaft von denkmalwerten Anlagen und Strukturen.

Die Aufstellung einer Denkmalbereichssatzung kann nicht alternativ zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung erfolgen, da die Regelungsbereiche nicht deckungsgleich sind. Der Einsatz beider Instrumente kann aber flankierend erfolgen, um sowohl boden- als auch denkmalrechtliche Aspekte zu berücksichtigen.

3. Erlass einer Gestaltungssatzung

Gestaltungssatzungen werden über die Regelungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen aufgestellt und haben als örtliche Bauvorschrift beispielsweise besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern zum Inhalt. Gestaltungssatzungen als landesrechtliche Regelungen unterliegen denselben Restriktionen wie Denkmalbereichssatzungen im Vergleich zu Erhaltungssatzungen und sind ebenfalls nicht geeignet, städtebaulich-bodenrechtliche Regelungen zu treffen.

Erhaltungssatzungen erwirken einen Genehmigungsvorbehalt bei baulichen Veränderungen, insbesondere bei der Errichtung oder beim Rückbau von baulichen Anlagen, während Gestaltungssatzungen zukunftsgerichtet auf die Gestaltung zukünftiger baulicher Anlagen wirken. Gestaltungssatzungen regeln damit im Grunde das „wie etwas gebaut wird“, Erhaltungssatzungen das „ob etwas (rück)gebaut, errichtet oder verändert wird“. Gestaltungssatzungen sind damit keine Alternative zur Erhaltungssatzung, können aber ebenfalls flankierend eingesetzt werden.

4. Entwicklung ohne Instrumenteneinsatz (0 Variante)

Ohne Erlass einer Erhaltungssatzung unterliegt ein Großteil der möglichen Veränderungen an der städtebaulichen Gestalt nicht dem Genehmigungsvorbehalt. Entsprechend ist die Durchführung von bauordnungsrechtlich genehmigungsfreien Maßnahmen sowie die Errichtung von baulichen Anlagen in der Regel nicht zu verhindern. Die Veränderungen am Bestand können daher in Summe dazu führen, dass der Erhalt der Identität der Arbeitersiedlung Dunkelschlag in städtebaulicher Hinsicht nicht gewährleistet werden kann. Der Verlust der städtebaulichen Gestalt ist nicht reversibel.

Auswirkungen

1. Für die Verwaltung

Durch den Erlass der Erhaltungssatzung entstehen für die Stadt Oberhausen finanziell und personell keine Auswirkungen. Mit dem Erlass sind keine haushaltswirksamen Folgekosten verbunden. Die Bearbeitung der notwendigen Genehmigungsanträge erfolgt im Geschäft der laufenden Verwaltung, zusätzliches Personal ist konkret bezogen auf den Erlass der Erhaltungssatzung nicht vorgesehen.

2. Für Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Bauherrschaften

Für Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Bauherrschaften entsteht durch den Erlass der Erhaltungssatzung ein Mehraufwand bei der Umsetzung von Bauvorhaben. Durch den Genehmigungsvorbehalt bei baulichen Maßnahmen sind zusätzliche Anträge zu stellen, die gegebenenfalls auch zu Kosten durch die Beauftragung von Dritten führen. Ebenfalls ist es möglich, dass durch die Regelungen der Erhaltungssatzungen eine zulässige Beschränkung der grundgesetzlichen Baufreiheit erfolgt. Gleichzeitig kann insbesondere für Eigentümerinnen und Eigentümer durch den Schutz des Ortsbildes und der Stadtgestalt ein Erhalt des Grundstückswertes und damit eine Sicherung des Eigentums entstehen. Die möglichen nachteiligen Auswirkungen für Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Bauherrschaften sind daher im Kosten-Nutzen-Vergleich, auch zwischen öffentlichen und privaten Interessen, gering.

3. Für die Öffentlichkeit

Für die Öffentlichkeit entstehen keine nachteiligen Auswirkungen durch den Erlass der Erhaltungssatzung. Vorteilhaft ist der Schutz der Arbeitersiedlung Dunkelschlag als Alleinstellungsmerkmal eine die Stadtgeschichte prägende Siedlung im Stadtgefüge der Stadt Oberhausen und die Sicherung eines identitätsstiftenden Ortes als Teil der Industriekultur im Ruhrgebiet.