

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

Maßnahmenpaket zur Sicherung und Entwicklung des historischen Ortskerns Holten – Satzungsbeschluss Denkmalbereichssatzung und Aufstellung eines Bebauungsplans

Beratungsfolge

25.06.2026	Bezirksvertretung Sterkrade	Anhörung
08.07.2026	Stadtplanungs- und Umweltausschuss	Vorberatung
13.07.2026	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt nimmt die in der Offenlage des Entwurfs der Denkmalbereichssatzung eingegangenen Bedenken und Anregungen, das Ergebnis der Erörterung mit dem Denkmalfachamt sowie die Änderungen aus der Stellungnahme des Denkmalfachamtes zum Entwurf der Denkmalbereichssatzung nach den Anlagen 1 und 2 zur Kenntnis.

Gesetzliche Grundlage: § 10 Abs. 4, 5 Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.06.2022 (GV NRW. S 662)

2. Der Rat der Stadt beschließt die Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs „Historischer Ortskern Holten“ inklusive ihrer Begründung nach Anlage 3.

Gesetzliche Grundlage: § 10 Abs. 1 DSchG NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.06.2022 (GV NRW. S. 662) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW., S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618).

3. Der Rat der Stadt nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan Nr. 535 – Ortskern Holten – in mehrerer Hinsicht nicht geeignet ist, den potenziellen Denkmalbereich angemessen mit Planungsrecht zu flankieren. Auf den Prüfauftrag aus der Beschlussvorlage B/17/5611 wird insoweit verwiesen.
4. Der Rat der Stadt beschließt ferner:
die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans i.S.v. § 30 Abs. 3 BauGB für das in der Anlage 4 dargestellte Gebiet zur Überplanung des Bebauungsplans Nr. 535 - Ortskern Holten -, der insbesondere zur städtebaulichen Flankierung denkmalrechtlicher Zielsetzungen und Erfordernisse Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zu örtlichen

Verkehrsflächen und zu ergänzenden, gestalterischen örtlichen Bauvorschriften i.S.v. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW enthalten soll (Bebauungsplan Nr. 765 - Historischer Ortskern Holten -);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

die Durchführung aller erforderlichen Verfahrensschritte nach den Maßgaben des Baugesetzbuches für den Bebauungsplan Nr. 765 - Historischer Ortskern Holten – bis zum Satzungsbeschluss und dessen Bekanntmachung gem. § 10 BauGB.

Gesetzliche Grundlage: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Bezug

B/14/3395-01	Bebauungsplan Nr. 535 – Ortskern Holten – (Änderung des Bebauungsplans Nr. 264 – Ortskern Holten – gemäß §13 BauGB)
B/17/5611	Maßnahmenpaket zur Sicherung und Entwicklung des historischen Ortskerns Holten
M/18/0386	Denkmalbereich „Historischer Ortskern Holten“ – Offenlage des Satzungsentwurfs

Konsequenzen

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

Sachverhalt

1 Die Stadt Oberhausen ist geprägt durch eine rasante Entwicklung von dörflichen
2 Strukturen hin zu einer Großstadt im Zuge der Industrialisierung im 19. Jahrhundert. Bei
3 der Zusammenlegung der drei Städte Alt-Oberhausen, Osterfeld und Sterkrade zur Stadt
4 Oberhausen, ist auch die ehemals selbstständige Stadt Holten Teil der Gesamtstadt
5 geworden. Historisch betrachtet ist Holten somit einer der ältesten Stadtteile von
6 Oberhausen.

7
8 Der historische Ortskern Holten geht in seinem Ursprung auf eine Grenzbefestigung
9 zwischen den Grafschaften Mark und Kleve zurück. Die seit dem 11. Jahrhundert
10 bestehende Wasserburg Holten und die sich südöstlich entwickelte, mittelalterliche
11 Siedlung lässt sich noch heute in der Grundrissstruktur, im Stadtbild und in den einzelnen
12 Wohn- und Profanbauten erkennen. Zu Beginn des 14. Jahrhunderts erhielt Holten das
13 Stadtrecht und wurde mit einer Grabenanlage und Stadtbefestigung versehen. Der
14 historische Ortskern Holten besitzt damit im Oberhausener Stadtgebiet ein bedeutsames
15 Alleinstellungsmerkmal und bezeugt die Entwicklung mittelalterlich geprägten Kleinstädten
16 an den territorialen Grenzen eines Herrschaftsgebiets.

17
18 Mit dem Maßnahmenpaket zur Sicherung und Entwicklung des historischen Ortskerns
19 Holten hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung vom 23.09.2024 bereits das integrierte
20 städtebauliche Entwicklungskonzept „Perspektive Holten“ (nachfolgend: ISEK Holten) als
21 Grundlage zur Beantragung von Mitteln der Städtebauförderung beschlossen. Diese sind
22 sowohl für die Erhaltung der identitätsstiftenden städtebaulichen Strukturen notwendig, als
23 auch Grundlage der Förderkulisse zur weiteren Entwicklung des Ortsteils Holten. Die
24 Maßnahmen des ISEK Holten umfassen sowohl baulich-investive Projekte zur
25 Verbesserung des öffentlichen Raumes, als auch strukturelle Querschnittsaufgaben, wie
26 z. B. die Einrichtung eines Verfügungsfonds und eines Quartiersmanagements. Eine
27 besondere Bedeutung kommt der Revitalisierung der als Baudenkmal geschützten
28 Synagoge Holten zu, die im Herzen des Ortskerns einer neuen Nutzung zugeführt werden
29 soll.

30
31 Ein weiterer Beschlusspunkt des Maßnahmenpakets ist die Überprüfung des
32 Bebauungsplans Nr. 535, welcher zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Jahr 2008 das
33 Ziel verfolgen sollte, Modernisierungs- und Neubauvorhaben im Bereich des historischen
34 Ortskerns Holten planungsrechtlich zu harmonisieren und gleichzeitig die Wahrung der
35 denkmalrechtlichen Belange zu ermöglichen. Die Verwaltung wurde beauftragt den
36 Bebauungsplan Nr. 535 auf seine städtebauliche Erforderlichkeit unter Berücksichtigung

parallel bestehender denkmalrechtlicher Belange und Erfordernisse zu prüfen.

Insbesondere hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 23.09.2024 die Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des historischen Ortskerns Oberhausen-Holten auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie die Aufstellung einer Denkmalbereichssatzung im Sinne des § 2 Abs. 3 Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 22 vom 02.12.2024. Bereits im Rahmen der Erarbeitung des ISEK Holten im Mai 2024 hat die Untere Denkmalbehörde über den Denkmalbereich informiert. Zwei weitere, formal nicht vorgesehene Informationsveranstaltungen mit einer offenen Gesprächsrunde und einer Denkmalberatung für Bürgerinnen und Bürger fanden im November 2025 und Februar 2026 statt.

Zu Beschlusspunkt 1 – Ergebnis der Offenlage, der Erörterung mit und der Stellungnahme des Denkmalfachamtes

Der Entwurf der Denkmalbereichssatzung, die Begründung für die Festsetzung des Gebiets als Denkmalbereich sowie die dieser zugrundeliegenden entscheidungserheblichen Gutachten lagen gemäß § 10 Abs. 4 DSchG NRW in der Zeit vom 09.02.2026 bis 11.03.2026 einschließlich im Internet sowie im Technischen Rathaus Sterkrade öffentlich aus. Innerhalb dieser Zeiten bestand Gelegenheit, Bedenken und Anregungen hinsichtlich dieser Satzung und ihrer zugehörigen Unterlagen vorzubringen. Eine Beschlussfassung zur Offenlage durch den Denkmalausschuss ist, anders als in Bauleitplanverfahren nach Baugesetzbuch, gesetzlich nicht vorgesehen. Während des Zeitraums der öffentlichen Auslegung hat die Untere Denkmalbehörde eine Beratung vor Ort im Kastell Holten angeboten, um Unklarheiten, Rückfragen oder konkrete Umbauvorhaben mit den Anwohnerinnen und Anwohnern zu besprechen.

Im Rahmen der Offenlage sind keine Anregungen oder Hinweise eingegangen. Die Erörterung zu den Anregungen und Hinweisen mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland (LVR-ADR) als zuständiges Denkmalfachamt wurde am 01.04.2026 durchgeführt. Die Erörterung ist nicht zu einem abweichenden Ergebnis gekommen.

Die Stellungnahme des LVR-ADR vom 27.05.2026 bestätigt die Geeignetheit der Denkmalbereichssatzung zum Erreichen der für den Denkmalbereich formulierten Schutzziele. Die Stellungnahme beinhaltet redaktionelle Anpassungen und Ergänzungen in Bezug auf den Satzungstext und die Begründung sowie Anregungen zu den Anlagen des Satzungsentwurfs. Die Anpassungen und Ergänzungen sind in den zum Beschluss vorliegenden Satzungsentwurf samt Begründung eingearbeitet, die Veränderungen im Satzungstext sind in der Anlage zu diesem Beschlussvorschlag kenntlich gemacht. In der Begründung wurden lediglich sprachliche Korrekturen vorgenommen. Die Anpassungen und Ergänzungen sind rein formal, eine inhaltliche Erweiterung ist nicht erfolgt, eine erneute Offenlage des Satzungsentwurfs ist damit nicht erforderlich.

Den Anregungen zu den Anlagen des Satzungsentwurfs wird nicht gefolgt, die Anlagen verbleiben damit unverändert. Angeregt wurde auch die bereits zur Inventarisierung beantragten Objekte im Bereich der Denkmalbereichssatzung mit aufzuführen und die historischen Freiflächen wie im Gutachten dargelegt zu kennzeichnen. Aus Sicht der Unteren Denkmalbehörde wird hingegen angestrebt, zunächst mit den Eigentümerinnen und Eigentümern potenzieller Denkmäler in Kontakt zu treten um im Einvernehmen eine

Eintragung vorzubereiten. Eine Veröffentlichung dieser Objekte bereits im Vorfeld wird kritisch gesehen. Die historischen Freiflächen sind nahezu vollständig in privater Hand und überwiegend im Bestand gärtnerisch genutzt. Da diese Flächen in den Schutzzielen aufgeführt sind, würde eine entsprechende Darstellung nicht zu einer höherwertigen Ausgestaltung führen, auch hier ist eine entsprechende Kommunikation zwischen der Unteren Denkmalbehörde und den privaten Eigentümerinnen und Eigentümern zur Erreichung der Schutzziele vorzuziehen.

Zu Beschlusspunkt 2 – Satzungsbeschluss

Der historische Ortskern Holten ist geprägt von schmalen Flurstücken entlang der erhaltenen Wegeführung der mittelalterlichen Stadt und einer kleinteiligen Bebauung, eingerahmt von Freiflächen und Grünanlagen. Die baulichen Anlagen innerhalb der mittelalterlichen Siedlung stehen mehrheitlich direkt angrenzend zum öffentlichen Straßenraum. Der Straßenraum lässt die historisch gewachsene Siedlung in ihrer Entwicklung zur mittelalterlichen Stadt erkennen. In den Freiflächen kann der Verlauf der ehemaligen Stadtbefestigung abgelesen werden.

Bis heute ist der historische Ortskern Holten in seinen Grundzügen erhalten geblieben. Er ist ein gebautes Zeugnis einer mittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Siedlung und bildet gleichzeitig einen Teil der Geschichte zwischen Rhein und Ruhr ab. Im Zusammenwirken der Solitärgebäude wie dem Kastell, den Kirchen und der Synagoge, den kleineren und größeren Wohn- und Geschäftsgebäuden aus Fachwerk oder Backstein, der Wegeführung sowie den überlieferten Straßenräumen, Grünanlagen und Freiflächen ist der historische Ortskern Holten in besonderem Maße geeignet, die Siedlungsentstehung, 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.

Diese besonderen Merkmale als denkmalwerte Schutzgegenstände erfüllen die Kriterien eines Denkmalbereiches und begründen darin die Erforderlichkeit der Denkmalbereichssatzung. Der historische Ortskern Holten wird wegen seines historischen Zusammenhangs als ein einheitliches Ganzes wahrgenommen. Um Stadt- und Baugeschichte erfahrbar zu machen, ist der Erhalt des historischen Ortskerns in Oberhausen-Holten und dessen Schutz als Denkmalbereich von öffentlichem Interesse. Der Denkmalbereich hat das Ziel, den historischen Ortskern Holten in seinen seit dem Mittelalter überlieferten Strukturen zu schützen und den Erhalt der historischen Substanz innerhalb des denkmalwerten Bedeutungszusammenhangs als eine Mehrheit von baulichen Anlagen einschließlich der mit ihnen verbundenen Straßen und Plätze sowie Grünanlagen und Freiflächen zu gewährleisten.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Satzung zum Schutz der Strukturen und den Erhalt der historischen Substanz innerhalb des historischen Ortskerns zu beschließen. Mit dem Satzungsbeschluss entstehen folgende Auswirkungen:

Für die Verwaltung

Durch den Beschluss der Denkmalbereichssatzung entstehen für die Stadt Oberhausen finanziell und personell keine Auswirkungen. Mit dem Beschluss sind keine haushaltswirksamen Folgekosten verbunden. Die Bearbeitung der notwendigen Erlaubnisansträge erfolgt im Geschäft der laufenden Verwaltung, zusätzliches Personal ist

konkret bezogen auf den Beschluss der Denkmalbereichssatzung nicht vorgesehen.

Für Eigentümer/-innen und Bauherrschaften

Für Eigentümer/-innen und Bauherrschaften entsteht durch den Beschluss der Denkmalbereichssatzung ein Mehraufwand bei der Umsetzung von Bauvorhaben. Durch den Erlaubnisvorbehalt bei baulichen Maßnahmen ist ein zusätzlicher Antrag zur Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis zu stellen, der gegebenenfalls auch zu Kosten durch die Beauftragung von Dritten führt. Ebenfalls ist es möglich, dass durch die Regelungen der Denkmalbereichssatzung eine zulässige Beschränkung der grundgesetzlichen Baufreiheit erfolgt. Gleichzeitig kann insbesondere für Eigentümer/-innen durch den Schutz als Denkmalbereich ein Erhalt des Grundstückswertes und damit eine Sicherung des Eigentums entstehen. Für die denkmalgerechte Instandsetzung, Erhaltung, Sicherung und Freilegung von Denkmälern können Eigentümer/-innen neben der direkten Denkmalförderung auch Steuervergünstigungen erlangen. Die möglichen nachteiligen Auswirkungen für Eigentümer/-innen und Bauherrschaften sind daher im Kosten-Nutzen-Vergleich, auch zwischen öffentlichen und privaten Interessen, gering.

Für die Öffentlichkeit

Für die Öffentlichkeit entstehen keine nachteiligen Auswirkungen durch den Beschluss der Denkmalbereichssatzung. Vorteilhaft ist der Schutz des historischen Ortskerns Holten als Alleinstellungsmerkmal im Stadtgefüge der Stadt Oberhausen und die Sicherung eines identitätsstiftenden Ortes.

Zu Beschlusspunkt 3 – Prüfungsergebnisse Bebauungsplan Nr. 535

Damit die Denkmalbereichssatzung für den historischen Ortskern Holten ihrem Ziel zum Schutz der historischen Strukturen nachkommen kann, müssen zentrale planungsrechtliche Instrumente unterstützend zur Seite stehen. Aus diesem Grund wurden alle rechtskräftigen Bebauungspläne im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung auf ihre unterstützende Wirkung hin untersucht. Zur bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Sicherung der schützenswerten kleinteiligen Strukturen im historischen Stadtteil von Holten müssen insbesondere Regelungen zu abweichenden Abstandsflächen, vordere und tlw. hintere Baufluchten durch die Festsetzung von Baulinien festgesetzt sowie eine kontrollierte Höhenentwicklung getroffen werden.

Allein diese Aspekte können durch den Bebauungsplan Nr. 535 - Ortskern Holten - aufgrund von dieser städtebaulichen Zielsetzung entgegenstehender oder zur planungsrechtlichen Flankierung fehlender Festsetzungen nicht sichergestellt werden. Daher ist es zwingend erforderlich, neues Planungsrecht zu schaffen und im Aufstellungsverfahren einer neuen Bebauungsplanung zu klären, wie mit dem derzeit bestehenden Planungsrecht im Zuge einer möglichen Überlagerung oder Aufhebung umzugehen ist.

Zu Beschlusspunkt 4 –Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 765 – Historischer Ortskern Holten –

Um die Denkmalbereichssatzung städtebaurechtlich zu flankieren, soll ein neuer, einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden. Dieser soll den Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung abbilden und insbesondere das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen festsetzen. Mit

190 entsprechenden Regelungen insbesondere zu Bauweise, Baulinien, und abweichenden
191 Abstandsflächen kann die schützenswerte historische Stadtstruktur in Holten von Seiten
192 des Planungsrechtes nachhaltig gesichert werden. Ergänzende Regelungen zur Art der
193 baulichen Nutzung dürften nach derzeitiger Erkenntnislage der Planungsverwaltung
194 städtebaulich nicht erforderlich sein, da für dieses planungsrechtliche
195 Zulässigkeitsmerkmal § 34 BauGB im Kontext der vorhandenen örtlichen Strukturen eine
196 belastbare und ausreichende Rechts- und Regelungsgrundlage darstellt. Mit der
197 Schaffung neuen Planungsrechts kann darüber hinaus auf aktuelle städtebauliche
198 Entwicklungen im historischen Ortskern Holten reagiert werden, um langfristig einen Weg
199 im Umgang mit den historischen Strukturen aufzuzeigen.

Anlage/n

1 - 1-DB01-Denkmalbereichssatzung mit Änderungen

2 - 2-DB01-Abwägungstabelle öff. Auslegung vom 16.03.2026

3 - 3-DB01-Denkmalbereichssatzung (Stand 18.06.2026) mit Anlagen

4 - 4. Geltungsbereich BPL 765 Historischer Ortskern Holten