

Amtliche Bekanntmachungen

§ 1 Geltungsbereich

Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des historischen Ortskerns Oberhausen-Holten auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt vom 25.11.2024

Aufgrund von § 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 13. April 2022 (GV.NRW. S. 490), hat der Rat der Stadt Oberhausen in seiner Sitzung am 23.09.2024 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.

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 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. Im Geltungsbereich dieser Satzung unterliegen alle baulichen Maßnahmen einer Genehmigungspflicht. Mit dieser Satzung wird daher ein geeignetes Instrument des Bauplanungsrechtes eingesetzt, um den historischen Ortskern Holten in seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten.

- (1) Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf Am Stadtgarten, den Eisenbruch und die Eisenstraße, Kastellstraße, Krumme Straße, Mechthildisstraße, Mittelstraße und Schulstraße sowie in Teilen auf den Bruchsteg und die Bahnstraße, Burgstraße, Dinslakener Straße, Flugstraße, Roggenstraße, Siegesstraße und Wassersstraße. Er umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Holten, Flur 001

Flurstücke: 304, 305, 310, 317, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 363, 364, 368, 409, 414, 418, 427, 429, 430, 431, 432, 433, 437, 449, 2011, 2049, 2147, 2148, 2149, 2155, 2156, 2157, 2158, 2167, 2170, 2171, 2172, 2177, 2178, 2180, 2181, 2183, 2184, 2190, 2226, 2271, 2272, 2274, 2275, 2283, 2284, 2280, 2282, 2283, 2329, 2348, 2349, 2368, 2369, 2371, 2373, 2375, 2376, 2378, 2384, 2389, 2403, 2404, 2438, 2455, 2464, 2477, 2478, 2479, 2483, 2484, 2485, 2488, 2489, 2490, 2491, 2493, 2520, 2521, 2522, 2537, 2545, 2583, 2600, 2601, 2613, 2624, 2636, 2637, 2640, 2699, 2711, 2712, 2713, 2714, 2750, 2787, 2807, 2808, 2809, 2810, 2811, 2817, 2821, 2823, 2824, 2825, 2833, 2836, 2837, 2838, 2839, 2864, 2885, 2886, 2893, 2912, 2919, 2921, 2926, 2927, 2932, 2940, 2942, 2953, 2954, 2977, 2982, 2983, 2984, 2986, 2989, 3029, 3031, 3032, 3034, 3042, 3060, 3065, 3066, 3067, 3070, 3071, 3072, 3073, 3074, 3075, 3076, 3077, 3082, 3085, 3096, 3102, 3103, 3104, 3105, 3106, 3107, 3115, 3116, 3118, 3119, 3120, 3121, 3122, 3123, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128, 3129, 3130, 3131, 3132, 3133, 3134, 3135, 3140, 3142, 3143, 3171, 3172, 3189, 3190, 3193, 3195, 3196, 3197, 3198, 3200, 3201, 3202, 3203, 3204, 3205, 3206, 3208, 3209, 3210, 3211, 3213, 3217, 3219, 3231, 3232, 3245, 3251, 3253, 3254, 3255, 3256, 3257, 3258, 3259, 3260, 3262, 3263, 3265, 3280, 3283, 3284, 3285, 3306, 3307, 3308, 3309, 3310, 3311, 3314, 3315, 3317, 3318, 3319, 3320, 3321, 3322, 3323, 3324, 3404, 3405, 3408, 3409, 3410, 3411, 3412, 3413, 3414, 3415, 3416, 3417, 3418, 3419, 3429, 3430, 3431, 3438, 3439, 3440, 3453, 3463, 3464, 3465, 3466, 3467, 3468, 3469, 3470, 3471, 3472, 3473, 3476, 3477, 3478, 3479, 3480, 3493, 3504, 3505, 3516, 3526, 3527, 3528, 3561, 3565, 3568, 3578, 3586, 3611, 3612, 3613, 3614, 3615, 3617, 3657, 3711, 3737, 3740, 3742, 3743, 3745, 3747, 3764, 3765, 3766, 3767, 3768, 3769, 3770, 3771, 3776, 3777, 3790, 3792, 3804, 3805, 3806, 3820 und 3821

Gemarkung Holten, Flur 006

Flurstück: 638

Gemarkung Holten, Flur 007

Flurstücke: 103, 931, 936, 958, 959, 982, 983, 984, 985, 986, 1132, 1135, 1339, 1340, 1341, 1383, 1447,

INHALT

Amtliche Bekanntmachungen
Seite 197 bis 206

1448, 1449, 1455, 1457, 1484, 1519, 1534, 1535, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1587, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1764, 1765, 1775, 1776, 1781, 1782, 1784, 1795, 1798, 1800, 1801, 1808, 1809, 1810, 1811, 1820, 1822, 1823, 1848, 1912, 1914, 1968, 1969 und 1985

Gemarkung Holten, Flur 010

Flurstücke: 24, 25, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 53, 67, 68, 71, 72, 73, 74, 75, 77, 105, 106, 110, 115, 116, 122, 123, 124 und 125

- (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, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild 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**

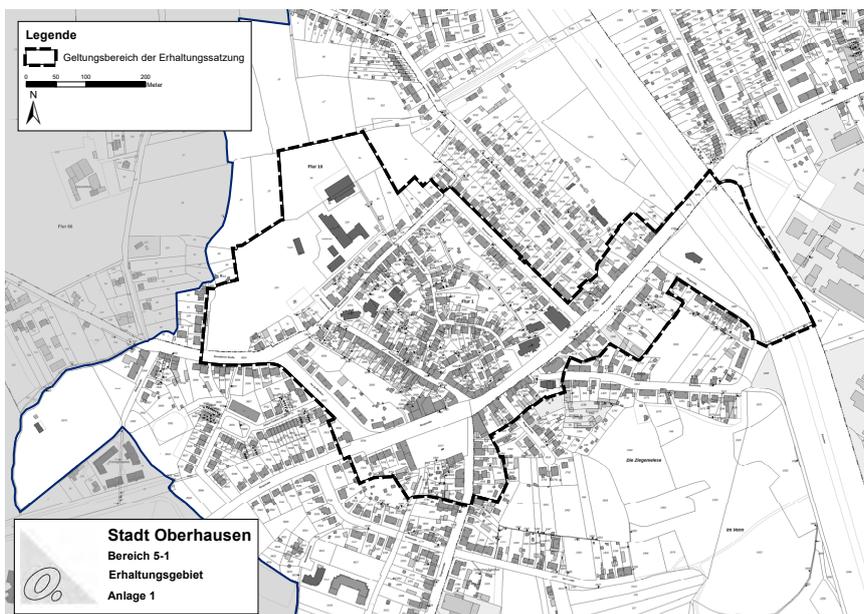
- (1) Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung rückbaut oder ändert handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 € belegt werden.

**§ 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 -

Anlage 1



**Anlage 2****Begründung zur Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des historischen Ortskerns Oberhausen-Holten auf Grund seiner 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.

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.

Problemstellung

Der historische Ortskern Holten ist geprägt von schmalen Flurstücken entlang der erhaltenen Wegeführung und tiefen Grundstückszuschnitten. 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.

Lösung

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. Im Geltungsbereich dieser Satzung unterliegen alle baulichen Maßnahmen einer Genehmigungspflicht. Mit dieser Satzung wird daher ein geeignetes Instrument des Bauplanungsrechtes eingesetzt, um den historischen Ortskern Holten in seiner 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, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild in Hinsicht auf dessen Prägung oder die sonstige städtebauliche, insbesondere geschichtliche oder künstlerische Bedeutung. Inhalt der Erhaltungssatzung ist damit ein bodenrechtlicher Schutz des Ortskerns vor Veränderungen.

Die Zielsetzung der Erhaltungssatzung umfasst die städtebauliche Konfiguration des Ortsteils in Hinsicht auf sein Ortsbild, die Stadtgestalt, das Landschaftsbild und seine geschichtliche Bedeutung.

Ortsbild:

Das Ortsbild wird bestimmt über die verschiedenen Sichtwirkungen des Kastells Holten, der Sichtbeziehungen in den Straßen- und Wegeführungen und den Freiräumen. Unmittelbar an der Straßenflucht stehen weitgehend in geschlossener Bauweise auf schmalen langen Parzellen zweigeschossige traufständige, vereinzelt auch giebelständige Wohn- und ehemals auch Kleingewerbgebauten. Auf den verhältnismäßig schmalen Grundstücken erstrecken sich die Baukörper zum Teil sehr tief in den rückwärtigen Bereich. Der Ortskern vermittelt und vermittelt heute noch in der Stellung der Baukörper, in der Zuordnung zueinander, in der Staffelung der Volumina und in der Baukörperabfolge in der Kleinteiligkeit, auch von rückwärtigen Bereichen, in den Proportionen, Höhenentwicklungen, Dachformen, Dachneigungen, Firstrichtungen und Materialien (vereinzelt Fachwerk, meist Backstein, Holzfenster, Schiefer- und Pfannendeckung der Dächer) einen historischen Gesamteindruck als ein geschichtlich gewachsenes Ganzes. Die bauliche Substanz besteht aus einzelnen Solitärbauten, aus baulich untereinander gleichwertigen Bauten aus Backstein-Wohnhäusern und aus kleinteiligen rückwärtig oder seitlich im Volumen und in der Gestaltung den Wohnhäusern nachgeordneten Nebengebäuden. Die Objekte bilden im Miteinander ein dörfliches Baugesüge, das insgesamt die Geschichte und die Entwicklung von Holten dokumentiert. Der Ortskern mit dem Kastell bündelt die Geschichte und ist der identitätsstiftende historische Festpunkt von Holten. Die Anlage des Kastells, die

beiden Kirchen und der Baukörper der Synagoge setzen städtebauliche Akzente, markieren als Solitäre mit öffentlichen Funktionen in architektonisch baueigener Ausprägung und als städtebauliche Festpunkte die Siedlungsstruktur.

Einzelne Straßenräume, Straßenansichten/Blicke durch Straßenräume, Dachaufsichten und Ausschnitte von Dachflächen zusammen mit dem Ort sind prägnant. Die markanten Sichtbezüge innerhalb des Ortes lassen diese Merkmale erleben, beispielsweise entlang der Kastellstraße, der Krumme- oder Mittelstraße. Innerhalb der Straßenzüge wird insbesondere der Blick an den rhythmisch aneinandergereihten Bauten vorbei als typischer ortsinnerer Gesamteindruck gewertet.

Das Ortsbild soll mit der Erhaltungssatzung insbesondere in Hinblick auf hinzutretende bauliche Anlagen, aber auch im Erhalt der bestehenden Ansichten geschützt werden.

Stadtgestalt:

Die Stadtgestalt ergibt sich aus dem Zusammenwirken der unveränderten Wegeführungen in Holten mit den kleinteilig parzellierten Grundstücken. Die jetzigen Straßen- und Wegeverbindungen entsprechen den ursprünglich entstandenen Wegen aus den ersten Siedlungsentwicklungen in Holten und lassen die einzelnen Entwicklungsschritte der Stadterweiterung nachvollziehen.

Der Ortsgrundriss setzt sich aus dem Verlauf der Straßen, Wege, Brandgassen, der Platzbildung, aus der Parzellenteilung und aus dem Verhältnis von bebauten zu unbebauten Flächen zusammen. Der Ortsgrundriss ist im Vergleich mit dem Kartenmaterial, das maßstabsgetreu seit dem frühen 19. Jahrhundert vorliegt, weitgehend unverändert erhalten. Die Parzellierung ist bestimmt durch schmale Grundstücke mit großer Tiefe entlang der Wegeführungen. Die Parzellierung der Grundstücke bedingt die Stellung der baulichen Anlagen, die einzelnen Grundstücke sind weitestgehend erhalten geblieben und lassen trotz Veränderungen in den aufgehenden Gebäuden die ursprüngliche Aufteilung erkennen. Eine Mehrheit an baulichen Anlagen besitzt gesicherten oder vermuteten Denkmalwert oder ist als historisch erhaltenswerte Bausubstanz beschrieben.

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.

Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild Holten ist ursprünglich geprägt von einer ackerbäuerlichen Siedlung mit ungewöhnlich ausgeprägter Befestigungsanlage in Verbindung mit dem Kastell Holten in einem ansonsten von Landwirtschaft geprägten, offenen Landschaftsraum. Durch die starke Erweiterung des Siedlungsraums im Zuge der Industrialisierung ist die ursprünglich frei liegende Siedlung mittlerweile von städtisch geprägten Zonen umgeben. Nach Nordosten hat sich der freie Landschaftsraum erhalten und vermittelt mit Blickrichtung auf das Kastell und die dahinterliegende Siedlung noch eine ursprüngliche Ansicht des historischen Ortskerns. Insbesondere die Verlängerung des Landschaftsraums durch die nicht mehr vorhandene, aber noch im Gelände erkennbare Wehranlage, prägt die Ansicht des Landschaftsbildes.

Mit der Erhaltungssatzung soll entsprechend die Sichtbeziehung des historischen Ortskerns mit dem freien Landschaftsraum geschützt werden.

Geschichtliche Bedeutung:

In direkter Nachbarschaft zum heutigen Kastell Holten, das nachweislich im 12. Jahrhundert als Grenzbefestigung zwischen den Grafschaften Köln, Kleve und Mark errichtet wurde, entstand eine kleine mittelalterliche Siedlung, die sich kontinuierlich entwickelte und 1310 die Stadtrechte erlangte. In der Folge wurde die Siedlung erweitert und mit einer Wehranlage umgeben. Holten ist typologisch eine Burgsiedlung, ein Kirchor und eine mittelalterliche befestigte kleine Stadt, bestehend aus Kastell, Versorgungs- und Wohnbereich. Die Stadtrechte gingen nach mehreren Wechseln in regionaler Zugehörigkeit und Verlust der strategischen Bedeutung 1824 verloren. Seit 1866 ist Holten Teil der Gemeinde Sterkrade, seit 1929 zusammen mit Sterkrade Teil der Stadt Oberhausen.

Der historische Ortskern Holten hat damit nicht nur Bedeutung für die Geschichte der Stadt Oberhausen, sondern auch für die Region und die Entwicklung des Gebietes. Die geschichtliche Bedeutung soll in der Erhaltungssatzung auch in Hinsicht auf den Schutz des Ortskerns 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 Holten 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 dazugehörigen baulichen Anlagen einen eigenen Denkmalwert



besitzt. Denkmalsbereiche können Stadtgrundrisse, Stadt-, Ortsbilder und -silhouetten, Stadtteile und -viertel, Siedlungen, Gehöftgruppen, Straßenzüge und bauliche Gesamtanlagen sein.

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

Denkmalsbereichs- 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 Art und Maß der baulichen Nutzung geregelt. Denkmalsbereichssatzungen 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.

Die Aufstellung einer Denkmalsbereichssatzung 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 Denkmalsbereichssatzungen im Vergleich zu Erhaltungssatzungen und sind ebenfalls nicht geeignet, städtebaulich-bodenrechtliche Regelungen zu treffen.

Erhaltungssatzungen erwirken einen Genehmigungsvorbehalt bei baulichen Veränderungen, insbesondere 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 der Rückbau von baulichen Anlagen, sofern er fachgerecht ausgeführt wird, in der Regel nicht zu verhindern. Die Veränderungen am Bestand können daher in Summe dazu führen, dass der Erhalt der Identität des Ortskerns Holten 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 hauswirtschaftlichen 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 Bauherrschaften

Für EigentümerInnen und 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 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 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 des historischen Ortskerns Holten als Alleinstellungsmerkmal im Stadtgefüge der Stadt Oberhausen und die Sicherung eines identitätsstiftenden Ortes.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Gemäß § 7 Abs. 6 Satz 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. 1994, S. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung können Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gegen diese Satzung nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Oberbürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte

Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Oberhausen, 25.11.2024

Schranz
Oberbürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung einer Denkmalsbereichssatzung für den historischen Ortskern Holten im Sinne des § 2 Nr. 3 DSchG NRW

I. Aufstellungsbeschluss vom 25.11.2024

Der Rat der Stadt Oberhausen hat in seiner Sitzung am 23.09.2024 die Aufstellung einer Denkmalsbereichssatzung im Sinne des § 2 Nr. 3 DSchG NRW mit dem Ziel beschlossen, den historischen Ortskern Holten als Mehrheit von baulichen Anlagen einschließlich der damit verbundenen Straßen und Plätze sowie Grünanlagen, Frei- und Wasserflächen in seiner Bedeutung für die Stadt Oberhausen zu bewahren.

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.

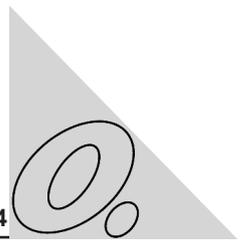
Der Ortskern von Holten ist als kleine in sich differenzierte Stadtanlage besonders und bedeutend für die Siedlungsentwicklung und gerade auch für die Geschichte der insgesamt in kurzer Zeit aus kleinen Ortslagen heterogen gewachsenen und 1874 neu gebildeten Stadt Oberhausen, seit 1914 Großstadt Oberhausen. 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 unverän-

dert überliefert und kartographisch parzellenscharf in den Entwicklungen belegt. Eingebunden in den topografischen Raum, entstand im Wechselbezug zu den naturräumlichen Gegebenheiten eine spezifische Siedlungsgestalt, mit der Bündelung von übergeordneten Funktionen und mit der Befestigung ein bedeutsamer Ort. Die kleinteilige Besiedlungsform mit der inneren strukturellen Organisation lässt sein Werden und Wachsen und auch die historisch wichtige Funktion bis heute ablesen. Der Ortskern von Holten ist im Entwicklungsprozess zwischen Emscher und Rhein einzigartig und von bedeutendem Zeugniswert für die regionale Siedlungsgeschichte.

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, außerdem war die Branntweinherstellung aus Wachholderbeeren in Kleinbetrieben vor allem im 18. Jahrhundert eine Zusatzeinnahme zahlreicher Haushalte im Ort. 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.

Neben den baulichen Anlagen, die aufgrund ihres eigenen Denkmalwertes Schutzstatus erlangen können, sind weitere Gebäude vorhanden, die zum 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 Denkmalsbereich vorgesehen. Ein erstes Gutachten des LVR-ADR liegt mit Datum vom 27.04.2018 bereits vor. Demnach ist der Ortskern siedlungstypologisch und kulturlandschaftlich aus Burg und nachgeordneter Siedlung ein homogenes Ganzes, ein gebauter Ortskörper, eingefügt in die topografischen Gegebenheiten. Diese Besonderheit schlägt sich in Merkmalen nieder, die als Schutzgegenstände Kriterien eines Denkmalsbereiches erfüllen und eine Denkmalsbereichssatzung begründen.

Für den Schutz des Ortskerns durch eine Denkmalsbereichssatzung sprechen wissenschaftliche Gründe, denn der Ort ist in seiner historischen Gesamtaussage ein bedeutendes Geschichtsdokument und bisher weder ausreichend vertiefend untersucht noch umfassend dokumentiert worden. Er ist daher auf Grund der Bedeutung und der substantiellen Überlieferung geeignet zur Erforschung und Dokumentation der Ortsgeschichte. Er ist ein gebautes Dokument der Orts-, der Architekturgeschichte und der Geschichte der Kulturlandschaft und kommt als Gegenstand wissenschaftlicher Forschung in Betracht. In der Aussage von Einzelbauten, so des Kastells, der Kirchen oder der ehemaligen Synagoge als prägnante Solitärbauten, auch von anderen Einzelbauten mit spezifischen Nutzungen, in den Hausformen, den kleinen Hofstellen und in der Ausbildung von gewerblich genutzten Baukörpern und Außenräumen und im baulichen Miteinander ist der Ort in seiner Gesamtaussage auch von Bedeutung für die Hausforschung und für die



Architekturgeschichte. Für die Erhaltung des Ortskerns als ein Ganzes, für den Schutz als Denkmalbereich, sprechen somit architekturgeschichtliche Gründe.

Ortsentstehung und Ortsentwicklung sind eng auf die topografischen Gegebenheiten des Bruchlandes an der Emscher bezogen. Im Zusammenwirken von baulichen Anlagen, umgebenden Freiflächen und Wegeverbindungen vermittelt der Ortskern in seiner Grundstruktur nicht nur eine bedeutende siedlungsstrukturelle, sondern in seiner Entwicklung, belegt durch das historische Kartenmaterial, auch eine historisch kulturlandschaftliche Aussage, so dass die Erhaltung des Ortskerns auch im Hinblick auf die Prägung der Kulturlandschaft von Bedeutung ist. Typische Merkmale der Ortslage sind die innere Ortsstruktur, das Miteinander der Bauten, die funktionsbestimmte Verteilung von Bauten, die kleinräumige Zuordnung der Baukörper, ihre historische Substanz und die Bildung von Straßen- und Hofräumen und die Platzbildungen.

Diese Merkmale lassen historische Nutzungen, auch über Jahrhunderte nutzungsbedingte Veränderungen und Ortsentwicklungen ablesen. Die öffentlichen Bauten zeugen von der Übernahme und Konzentration von Aufgaben für die unmittelbare Umgebung. Der Ort ist außerdem durchsetzt mit baulichen Zeugnissen der Versorgung durch Handwerk und Kleingewerbe. Der Ort ist im überlieferten baulichen Bestand und im Erhaltungsgrad ein anschauliches Zeugnis der Stadtbaugeschichte. Für die Erhaltung des Ortes als ein Ganzes und den Schutz durch eine Denkmalbereichssatzung sprechen daher städtebauliche Gründe.

Der räumliche Geltungsbereich der beabsichtigten Denkmalbereichssatzung umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Holten Flur 1

Flurstücke: 304, 305, 310, 317, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 363, 364, 368, 409, 414, 418, 427, 429, 430, 431, 432, 433, 437, 449, 2147, 2148, 2149, 2155, 2156, 2157, 2158, 2167, 2170, 2171, 2172, 2177, 2178, 2180,

2181, 2183, 2184, 2190, 2271, 2272, 2274, 2275, 2276, 2277, 2280, 2282, 2283, 2368, 2369, 2371, 2373, 2375, 2384, 2389, 2404, 2438, 2455, 2464, 2488, 2489, 2490, 2520, 2537, 2545, 2583, 2613, 2624 2636, 2637, 2699, 2711, 2712, 2713, 2714, 2750, 2807, 2808, 2809, 2810, 2811, 2817, 2821, 2824, 2825, 2833, 2864, 2885, 2886, 2919, 2940, 2942, 2953, 2954, 2977, 2982, 2983, 2984, 2986, 3042, 3060, 3065, 3066, 3067, 3070, 3071, 3072, 3073, 3074, 3075, 3076, 3077, 3082, 3085, 3102, 3103, 3104, 3105, 3106, 3107, 3115, 3116, 3118, 3119, 3120, 3121, 3122, 3123, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128, 3129, 3130, 3131, 3132, 3133, 3134, 3135, 3140, 3142, 3143, 3193, 3195, 3196, 3197, 3198, 3200, 3201, 3202, 3203, 3204, 3205, 3206, 3208, 3209, 3210, 3211, 3232, 3245, 3251, 3253, 3255, 3256, 3257, 3258, 3259, 3260, 3262, 3263, 3265, 3280, 3283, 3285, 3306, 3307, 3308, 3309, 3310, 3311, 3314, 3315, 3317, 3318, 3319, 3320, 3321, 3322, 3323, 3324, 3409, 3419, 3429, 3464, 3465, 3468, 3469, 3470, 3471, 3472, 3473, 3476, 3477, 3478, 3479, 3480, 3504, 3505, 3516, 3526, 3527, 3528, 3565, 3568, 3578, 3611, 3612, 3613, 3614, 3615, 3617, 3657, 3711, 3740, 3743, 3747, 3764, 3765, 3766, 3767, 3768, 3769, 3770, 3771, 3776, 3777, 3790, 3792, 3806, 3820, 3821 in Gänze sowie die Flurstücke 2094, 2483, 2484, 2485, 2600, 2640, 3254, 3408, 3411, 3412, 3467, 3586, 3737, 3745, 3804, 3805 teilweise.

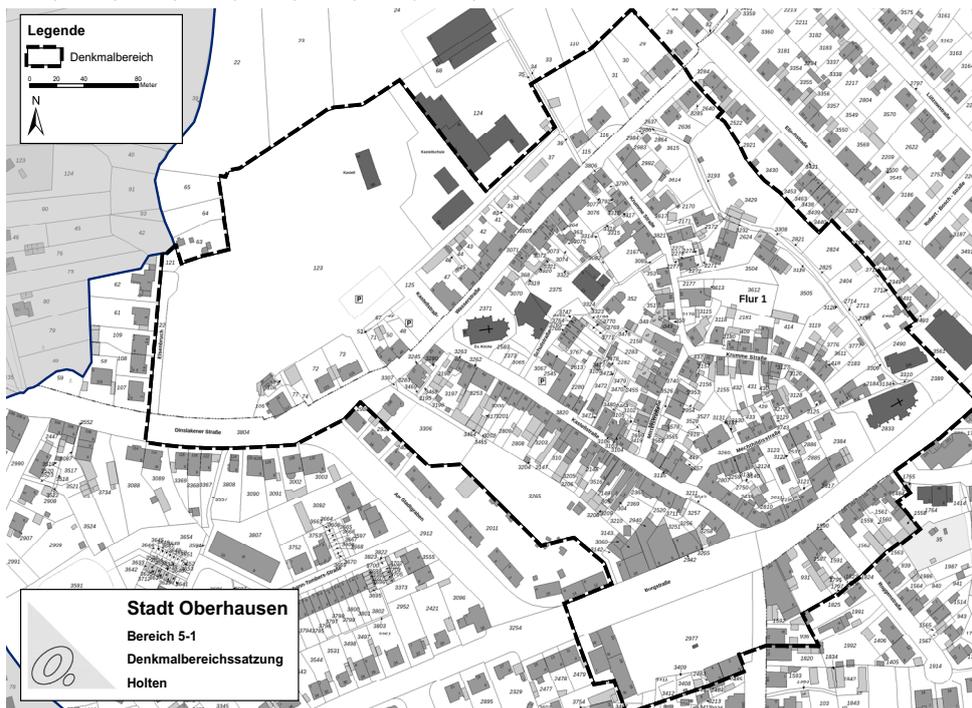
Gemarkung Oberhausen Holten Flur 7

Flurstücke: 931, 936, 1484, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1587, 1590, 1591, 1592, 1795, 1797, 1823, 1824, 1826 in Gänze sowie das Flurstück 1914 teilweise.

Gemarkung Oberhausen Holten, Flur 10

Flurstücke 29, 30, 31, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 53, 67, 71, 72, 73, 74, 75, 77, 105, 106, 115, 116, 121, 122, 123 und 125 in Gänze sowie die Flurstücke 33, 34, 35, 110 und 124 teilweise.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich im Übrigen aus dem folgenden Planauszug zum Aufstellungsbeschluss:



II. Bekanntmachungsanordnung gemäß § 2 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 BekanntmVO

Der vom Rat der Stadt am 23.09.2024 beschlossene Aufstellungsbeschluss zum Erlass einer Denkmalbereichssatzung gemäß § 2 Nr. 3 DSchG NRW für den historischen Ortskern Holten wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 DSchG NRW öffentlich bekannt gemacht.

III. Hinweise

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 DSchG NRW tritt die Schutzwirkung nach § 4 Abs. 1 DSchG NRW ein. Der vorläufige Schutz entfällt, wenn die Denkmalbereichssatzung nicht binnen zwei Jahren in Kraft tritt.

Insbesondere bedarf der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde nach den §§ 9, 13 und 15 DSchG NRW, wer bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen, auch wenn sie keine Denkmäler im Sinne des DSchG NRW sind, beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder deren bisherige Nutzung ändern will. Der Erlaubnis bedarf auch, wer im oder in der näheren Umgebung des beabsichtigten Schutzbereiches bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch die Gestalt und Struktur des historischen Ortskerns Holten in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden kann. Dies gilt auch dann, wenn das Vorhaben nach geltenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen nicht genehmigungspflichtig oder freigestellt ist.

Auf die Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für den Bereich des historischen Ortskerns Holten zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt wird hingewiesen.

Bekanntmachungsanordnung

Der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung einer Denkmalbereichssatzung im Sinne des § 2 Nr. 3 DSchG NRW für den Bereich des historischen Ortskerns Holten zur Unterschutzstellung einer Mehrheit von baulichen Anlagen einschließlich der mit ihnen verbundenen Straßen und Plätze sowie Grünanlagen, Frei- und Wasserflächen wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Gemäß § 7 Abs. 6 Satz 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. 1994, S. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung können Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gegen diese Satzung/sonstige ortsrechtliche Bestimmung nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Oberbürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder

- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Oberhausen, 25.11.2024

Schranz
Oberbürgermeister

Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 306 (inkl. 1. Änderung) - Weseler Straße/Försterstraße - zwischen Franz-Schröder-Weg und Weseler Straße

I. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Rat der Stadt hat am 23.09.2024 die Beteiligung der Öffentlichkeit an o. g. Bauleitplanung beschlossen (14-tägige Darlegung der Planung ohne Bürgerversammlung).

Der teilaufzuhebende Bebauungsplan Nr. 306 (inklusive seiner 1. Änderung) - Weseler Straße/Försterstraße - liegt mit den Vorentwürfen der Aufhebungssatzung und der Begründung deshalb in der Zeit vom

05.12.2024 bis 19.12.2024 einschließlich

im Internet unter <https://www.o-sp.de/oberhausen/plan/beteiligung.php> öffentlich aus.

Die Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind außerdem über das zentrale Internetportal des Landes www.bauleitplanung.nrw.de zugänglich.

Zudem erfolgt die öffentliche Auslegung der Unterlagen innerhalb der vorgenannten Darlegungsfrist auch im Bereich 5-1 - Stadtplanung, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Erdgeschoss, Zimmer Nr. A 009, und auf dem Flur vor Zimmer A 009 sowie in der Bezirksverwaltungsstelle Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Erdgeschoss, Zimmer Nr. B 005, während der nachstehend genannten Dienstzeiten:

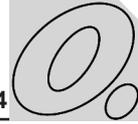
Dienstzeiten Bereich 5-1 - Stadtplanung:
Montag-Donnerstag 08:00 - 16:00 Uhr
Freitag 08:00 - 12:00 Uhr

Dienstzeiten Bezirksverwaltungsstelle Sterkrade:
Montag-Mittwoch 08:00 - 16:00 Uhr
Donnerstag 08:00 - 18:00 Uhr
Freitag 08:00 - 12:00 Uhr

Innerhalb dieser Zeiten besteht Gelegenheit, sich die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen erläutern zu lassen.

Gleichzeitig wird den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Gesetzliche Grundlage ist § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I,

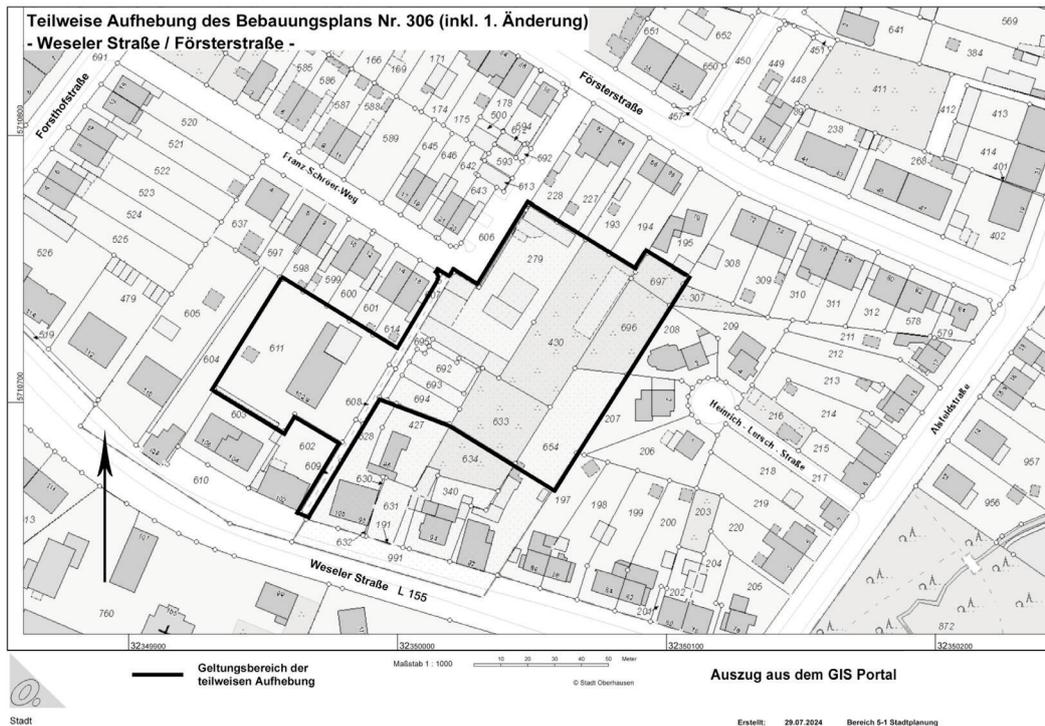


S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Verbindung mit den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen.

schen Franz-Schröer-Weg und Weseler Straße liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 28, und umfasst die Flurstücke Nr. 279, 430, 607-609, 611, 633, 654 (teilweise) und 692-697.

Das Teilaufhebungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 306 (inkl. 1. Änderung) - Weseler Straße/Försterstraße - zwi-

Die genaue Abgrenzung des Teilaufhebungsgebiets ergibt sich auch aus der nachfolgenden Übersichtskarte:



Hinweis

Gemäß § 209 BauGB haben Eigentümer/innen und Besitzer/innen zu dulden, dass Beauftragte der zuständigen Behörden zur Vorbereitung der von ihnen nach diesem Gesetzbuch zu treffenden Maßnahmen Grundstücke betreten und Vermessungen, Boden- und Grundwasseruntersuchungen oder ähnliche Arbeiten ausführen.

II. Bestätigungen des Oberbürgermeisters im Sinne des § 2 Abs. 3 Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)

1. Der Wortlaut der Bekanntmachung des Beschlusses zur Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 306 (inkl. 1. Änderung) - Weseler Straße/Försterstraße - stimmt mit dem vom Rat der Stadt am 23.09.2024 gefassten Beschluss überein.
2. Es wurde im Sinne der Vorschriften des § 2 Abs. 1 und 2 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 739), verfahren.

III. Bekanntmachungsanordnung im Sinne des § 2 Abs. 3 i. V. mit Abs. 4 Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)

Der vom Rat der Stadt am 23.09.2024 gefasste Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 306 (inkl. 1. Änderung) - Weseler Straße/Försterstraße - werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Oberhausen, 20.11.2024

Schranz
Oberbürgermeister

Ergänzende Informationen zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 306 (inkl. 1. Änd.):

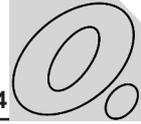
Die Erschließungsanlage Franz-Schröer-Weg stellt sich als rechtwinklig verlaufende Verbindung der Forsthoferstraße mit der Försterstraße dar. Im Bereich des rechtwinkligen Knicks des Franz-Schröer-Weges setzt der Bebauungsplan Nr. 306 (inkl. 1. Änderung) als „Anhängsel“ ein reines Wohngebiet mit einer Ringerschließung und einer öffentlichen Grünfläche in der Mitte fest. Während die Doppelhausbebauung entlang des Franz-Schröer-Weges bereits frühzeitig realisiert wurde, ist das „Anhängsel“ auch 32 Jahre nach Inkrafttreten des

Bebauungsplans bis heute nicht umgesetzt worden. Die seinerzeitige Planung des halbrunden Angers mit begleitender Wohnbebauung entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen.

Die Erschließungsanlage Franz-Schröer-Weg ist technisch bis auf die fehlende Ringerschließung endgültig erstmalig hergestellt. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen scheidet jedoch an der fehlenden Realisierung dieser Ringerschließung bzw. der unzureichenden planungsrechtlichen Grundlage für diese unvollständige Herstellung, da nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die fehlende Umsetzung dieses festgesetzten ringförmigen „Anhängsels“, welches für sich alleine ca. sechs weitere Bauvorhaben ermöglichen könnte, nicht mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist. Um also die Erhebung von Erschließungsbeiträgen zu ermöglichen, ist die Aufhebung des reinen Wohngebietes mit Ringerschließung und öffentlicher Grünfläche zwingend erforderlich.

Im westlichen Teil des geplanten Aufhebungsgebietes wurde abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 306 (inkl. 1. Änderung) seinerzeit ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garagen (Weseler Straße 102a) genehmigt. Die östlich angrenzende, mit einer Breite von 3,0 m festgesetzte Fußwegverbindung von der Weseler Straße bis zum Franz-Schröer-Weg dient im nördlichen Teil auch der Erschließung dieses Einfamilienhauses. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit wurde seitens der Stadt eingeräumt. Die im Bebauungsplan ursprünglich festgesetzten Baumpflanzungen sind aufgrund der nur geringen Breite der Wegeverbindung deshalb nicht möglich. Da der Fußweg aber bereits vollständig im Eigentum der Stadt Oberhausen steht und somit gesichert ist, sollen auch in diesem Bereich aus Gründen der Rechtssicherheit die bisherigen Festsetzungen aufgehoben werden.

Nach Inkrafttreten der Teilaufhebung wäre das Gebiet planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

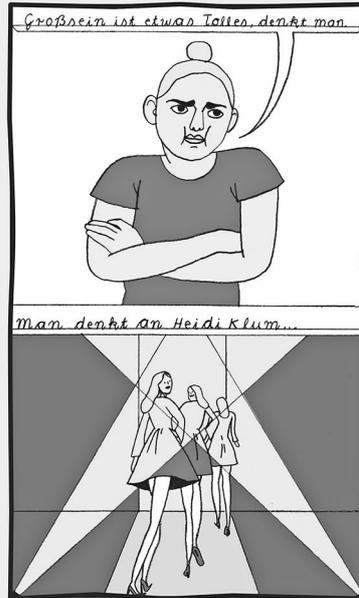
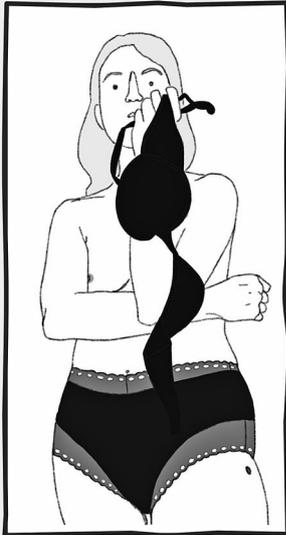


Aus der Rolle gefallen

Deutsche Comiczeichnerinnen im Blick

20. 10. 2024 – 2. 2. 2025

© Franziska Becker • Julia Bernhard • Lisa Frühbeis • Carsten Comics © Edition Moderne / Mia Oberländer • Paulina Stulin



Franziska Becker • Julia Bernhard • Lisa Frühbeis • Mia Oberländer • Paulina Stulin

RUHR KUNST MUSEEN

STOAG

KEFB

DEUTSCHE KUNSTSTIFTUNG



STADT OBERHAUSEN

STADT OBERHAUSEN

STADT OBERHAUSEN

STADT OBERHAUSEN

LUDWIGGALERIE
SCHLOSS OBERHAUSEN



STADT OBERHAUSEN

Konrad-Adenauer-Allee 46 D-46049 Oberhausen

täglich 11 bis 18 Uhr, montags geschlossen

www.ludwiggalerie.de

Klimabeitrag

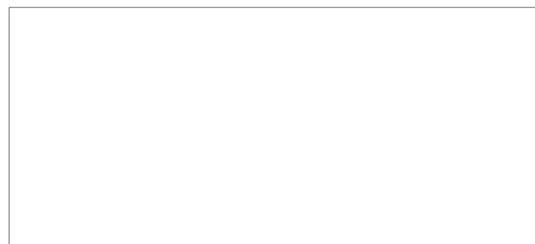
Herausgeber:
Stadt Oberhausen, Der Oberbürgermeister,
Pressestelle und Virtuelles Rathaus,
Schwartzstraße 72, 46042 Oberhausen,
Telefon 0208 825-2116
Online-Abonnement zum Jahresbezugspreis von 16,-- Euro,
Post-Abonnement zum Jahresbezugspreis von 28,-- Euro
das Amtsblatt erscheint zweimal im Monat

K 2671

Postvertriebsstück

- Entgelt bezahlt -

DPAG



Was gibt's denn da zu lachen?
Die komische Kunst des
Walter Moers

22. September '24
bis 19. Januar '25

Vom Käpt'n Blaubär, dem Kleinen Arschloch und dem fantastischen Kontinent Zamonien

LUDWIGGALERIE
SCHLOSS OBERHAUSEN

täglich 11 bis 18 Uhr, montags geschlossen www.ludwiggalerie.de