

## **Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 264

- Ortskern Holten -

## Inhaltsverzeichnis

### **A**    Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich
2. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes
3. Landesplanung und Stadtentwicklung
4. Flächennutzungsplan
5. Bestand
6. Bürgerbeteiligung

### **B**    Bebauungsplankonzept

1. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs
  - 1.1 Rahmenplanung
  - 1.2 Bedarfsermittlung
2. Planungskonzept
  - 2.1 Zielsetzung
  - 2.2 Das städtebauliche Konzept
3. Wohnbebauung
  - 3.1 Allgemein
  - 3.2 Reines Wohngebiet
  - 3.3 Allgemeines Wohngebiet
  - 3.4 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung
  - 3.5 Garagen und Stellplätze
  - 3.6 Ausschluß von Spielhallen und Tankstellen
4. Verkehr und Erschließung
  - 4.1 Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
  - 4.2 Erschließung
  - 4.3 Ruhender Verkehr
  - 4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

5. Grünflächen
  - 5.1 Öffentliche Grünfläche
  - 5.2 Private Grünfläche
6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
7. Flächen für den Gemeinbedarf
8. Begrünungsmaßnahmen

**C. Nachrichtliche Übernahme**

1. Denkmalschutz
2. Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz

**D. Erhaltungssatzung**

**F. Umweltverträglichkeit**

1. Allgemein
2. Lärm
3. Luft

**G. Ordnung des Grund und Bodens**

**H. Kosten**

**I. Flächenbilanz**

## **A Allgemeines**

### **1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich**

Das Plangebiet umfaßt den Ortskern des Stadtteils Holten im westlichen Teil des Stadtgebietes. Es liegt in der Gemarkung Holten, Flur 1, und wird wie folgt umgrenzt:

Nordwestliche Seite der Bahnstraße, südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 3265 und 3306, Flur 1, südöstliche Seite der Wasserstraße, in Höhe des Hauses Wasserstraße Nr. 42, die Wasserstraße überquerend, nordwestliche Seite der Wasserstraße, südwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 47, Flur 10, nordwestliche Grenzen der Häuser Wasserstraße Nr. 32 - 4, nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 37, Flur 10, nordwestliche Seite der Wasserstraße, die Wasserstraße in Höhe der Krumme Straße überquerend, südöstliche Seite der Wasserstraße, nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 2637 und 3308, Flur 1, nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 3429, Flur 1, nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 3429, Flur 1, nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 2824, Flur 1, nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 2824, 2404, 2711, 2712 und 2488, Flur 1, südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 2488, Flur 1, nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 3308 und 3309, Flur 1, südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 3309, 3134, 2184 und 3069, Flur 1, nördliche und nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 2384, Flur 1.

### **2. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Im historischen Ortsteil Alt-Holten sind dank der Randlage abseits von Stadtzentren und Industrieschwerpunkten die typischen dörflichen und vorindustriellen Strukturen bis heute erhalten. Durch die Beibehaltung der historischen Straßenführung sowie der Maßstäblichkeit der bestehenden Bebauung ist der Charakter einer niederrheinischen Kleinstadt mit dörflicher Struktur weitgehend gewahrt geblieben.

Allerdings sind auch hier durch veränderte Ansprüche der Bewohner in den letzten Jahren negative Veränderungen erfolgt. Steigende Anforderungen an Straßen, Versorgungs- und Sozialeinrichtungen müssen ebenso wie veränderte Ansprüche an den Wohnungsstandard und an das direkte Wohnumfeld erfüllt werden, um allen Bewohnern zeitgemäße Lebens- und Arbeitsmöglichkeiten zu bieten. Leider haben bei den erfolgten Veränderungen vor allem im privaten Bereich viele Bürger das Gefühl für den behutsamen Umgang mit den wertvollen städtebaulichen Strukturen Holtens verloren. Bei den privaten Bauaktivitäten sind vielfach ungeeignete Materialien und Gestaltungsmittel verwendet worden, so daß das historische Ortsbild beeinträchtigt wurde.

Aufgrund seiner Qualitäten als Wohnort (Nähe zum Revierpark Mattlerbusch, Lage im Grünen) und der allgemeinen Wohnungsnachfrage unterliegt der Bereich Alt-Holten starkem Druck als Wohnbaufläche. Da Bauanträge vorliegen, die die städtebaulichen Zielvorstellungen unterlaufen, wurde zur nachhaltigen Sicherung der Stadtstruktur die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 3. Landesplanung und Stadtentwicklung

Aus den Zielen der Landesentwicklung, niedergelegt im Landesentwicklungsprogramm und Landesentwicklungsplänen, wird eine grundsätzliche Übereinstimmung mit den Zielen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung hergeleitet.

Im Landesentwicklungsprogramm in der Fassung vom 01.10.1989 wird unter § 24 (7) Städtebau und Wohnungswesen gefordert:

"..... die Einbeziehung erhaltenswerter Ortsteile von geschichtlicher oder städtebaulicher Bedeutung in eine nach ökologischen, sozialen, kulturellen und ökonomischen Zielen ausgerichtete Stadterneuerung."

Die Hauptplanungsziele des Bebauungsplanes Nr. 264 entsprechen diesen Forderungen in besonderem Maße.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 08.07.1986 stellt den Änderungsbereich als "Wohnsiedlungsbereich" dar. Damit ist eine Übereinstimmung zwischen Regional- und vorbereitender Bauleitplanung gegeben.

#### 4. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen aus dem Jahre 1983 ist der Bereich des Ortskerns Holten als Wohnbaufläche, Mischgebiet und Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Die Planung erfordert Umwidmungen von Teilbereichen. Dafür ist die Änderung des Flächennutzungsplans (53. Änderung) eingeleitet worden.

#### 5. Bestand

Entsprechend den Zeitgeschichten ihrer Entstehung befinden sich im Plangebiet Bauungen unterschiedlicher Baudichte und Bauart. An der Burgstraße/Bahnstraße ist eine geschlossene 3 - 5 geschossige Randbebauung mit überwiegend gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen vorhanden.

Die Straßenabschnitte der Kastellstraße, Wasserstraße, Mittelstraße und Mechthildisstraße werden durch zweigeschossige Hausgruppen charakterisiert, die geschlossene Straßenräume und Baufluchten bilden. Die Krummestraße besitzt dörflichen Charakter mit Einzelhäusern geringer Bauhöhe in unterschiedlicher Lage und Stellung. Die prägende Baustruktur des Plangebietes ist die Blockrandbebauung mit den zugehörigen, intensiv genutzten Gartenflächen des Blockinnenbereiches.

## 6. Bürgerbeteiligung

Für den Bebauungsplan Nr. 264 hat gemäß § 3 Baugesetzbuch die Bürgerbeteiligung stattgefunden.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 06.01.1992 bis 20.01.1992 einschließlich im Rathaus Oberhausen und in der Bezirksverwaltungsstelle Sterkrade.

Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) fand am 20.01.1992 statt.

Hauptthemen der Bürgerversammlung waren die Nutzung der ehemaligen Stadtgräben als Regenwasserversickerungssystem, deren Gestaltung sowie das Parkplatzproblem in Holten.

## **B** Bebauungsplankonzept

### 1. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes

#### 1.1 Rahmenplanung

Aus der geschichtlichen Entwicklung der historischen Stadt Holten läßt sich ableiten, daß nicht etwa bestimmende Einzelbauwerke oder städtische Flächen (z. B. Marktplatz, Rathaus, Residenz) stadtbildprägend gewirkt haben, sondern die Ansiedlung als Ganzes in ihrer inneren Gliederung über die Jahrhunderte erhalten geblieben ist. Die Grundstrukturen konnten bis heute im wesentlichen vor Überformung geschützt werden. Darin liegt die Bedeutung Holtens für seine Region.

Diese Strukturen sind besonders schützenswert. Folgende Aspekte sind deshalb bauleitplanerisch zu berücksichtigen:

- Sicherung, Erhalt und Hervorheben der historischen Grundstrukturen, hierzu gehören:
- der Stadtgrundriß mit der gegebenen Zuordnung von öffentlichen Straßenflächen, bebauten Flächen und privaten Freiflächen;

- die historische Stadtgrabenanlage mit den dort vorhandenen Freiflächen und öffentlichen Grünflächen einschließlich der Grundstücksparzellierung;
- Lage und Stellung der Gebäude, die weitgehend mit der historischen Stellung der Gebäude übereinstimmt und den räumlichen Gesamteindruck der früheren Stadt sehr nahe kommt;
- Rückbau und Rekonstruktion und Modernisierung vorhandener alter Gebäude entsprechend dem historischen Vorbild.

Aufgrund der besonderen Entwicklungsproblematik wurde für Holten eine Rahmenplanung erstellt, die die Ziele der städtebaulichen Entwicklung über den bisherigen Aussagezustand des Flächennutzungsplanes hinaus konkretisiert.

Nach einer umfassenden Bestandsaufnahme und Analyse der Stadtstruktur und einer Bewohnerbefragung wurden Befunde, Fragestellungen und Planungsansätze für alle Lebensbereiche ermittelt, die dann Eingang in die städtebauliche Rahmenplanung gefunden haben.

Als Leitgedanke für die zukünftige Entwicklung wurde der Rahmenplanung folgende Grundsatzaussage vorangestellt:

"Holten als Dorf in der Stadt Oberhausen, das früher einmal Stadt gewesen ist."

Hieraus werden folgende Leitbilder und Zielaussagen hergeleitet:

- **Alt-Holten als unverwechselbarer Ort mit langjähriger Geschichte und Tradition**

Aus Lage, Grundriß und Stadtstruktur sind die geschichtliche Bedeutung und die historische Entwicklung des Ortes deutlich abzulesen.

Die noch historischen Grundstrukturen Alt-Holtens sind zu sichern und zu erhalten, darüber hinaus sind stadthistorische Bezüge, z.B. im Bereich der mittelalterlichen Wehranlagen und des Kastells, zu beachten bzw. hervorzuheben.

- **Alt-Holten als Wohnort mit gewachsenem, eigenständigem Charakter**

Die dörfliche Gebäudestruktur ist kontinuierlich wechselnden Wohnbedürfnissen angepaßt worden.

Hierbei ist von Holtener Bürgern ein großer Teil der typischen kleinteiligen Bebauung und der Fachwerkgebäude aktiv erhalten worden.

Die Qualitäten des Wohnstandorts liegen sowohl in der den individuellen Wohnbedürfnissen entsprechenden kleinteiligen Form der Bauungen wie auch in der Verfügbarkeit und Veränderbarkeit des eigenen Wohn- und Lebensbereiches.

In der zukünftigen gestalterischen und planerischen Entwicklung Alt-Holtens ist diesen Bedürfnissen Rechnung zu tragen.

Durch gemeinsame Gestaltungsprinzipien, die dem jeweiligen Entstehungsdatum der Gebäude entsprechen, muß das unverwechselbare Erscheinungsbild Holtens erhalten werden.

- **Holten als Siedlungsbereich mit kultureller Identität und eigenen sozialen und kommerziellen Versorgungseinrichtungen**

Aufgrund der dezentralen Lage Holtens ist eine eigene soziale, kommerzielle und kulturelle Grundversorgung des Siedlungsbereiches notwendig.

Das Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungen ist wegen der räumlichen Konzentration des Einzelhandels und der städtischen sozialen Einrichtungen zum Teil rückläufig bzw. in Einzelfällen auch aufgegeben worden. Diese Entwicklung ist im Interesse der Wohnortqualität zu stoppen. Holten ist im Rahmen

der örtlichen Wohnungsnachfrage baulich weiterzuentwickeln, damit die vorhandenen städtischen Einrichtungen sowie das örtliche Versorgungszentrum erhalten und ergänzt werden können.

Aus den vorgenannten Leitbildern wurden für den engeren Bereich Altholtens folgende konkrete Zielsetzungen entwickelt:

- Ergänzende Wohnbebauungen sowie Um- und Ausbauten im Rahmen des geltenden Bauordnungsrechts, die sich in das Stadtbild einfügen bzw. eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Bebauungen darstellen;
- Freihaltung der historischen Stadtgrabenbereiche und Hervorhebung der ehemaligen Stadtgrenze durch Baumpflanzungen und Grünflächen, die teilweise als Wasserversickerungsflächen gestaltet werden;
- Hervorheben des historischen Ortskerns durch gestaltete und begrünte Zugänge.

## 1.2 Bedarfsermittlung

Im Rahmen des Planungsgutachtens zur "Städtebaulichen Dorferneuerung Holten" wurde eine Bewohnerbefragung durchgeführt. Ziel der Befragung war es, Einstellungen der Bewohner zum Wohnort Holten und dessen Umfeld zu erhalten. Dabei wurden die Einschätzungen zu folgenden Themen abgefragt:

- Lagequalität;
- Versorgung;
- Gestaltung;
- Beeinträchtigungen;
- soziale Faktoren.

Als positivste Eigenschaft wird die Lage Holtens "im Grünen" angesehen, fast alle Befragten beurteilen sie mit "gut" (89 %). Die Verkehrslage und die

Nähe zu Arbeitsplätzen werden sehr positiv beurteilt (76 %). Die Versorgung mit Geschäften, Gastronomie und Sporteinrichtungen wird überwiegend positiv beurteilt, ebenso das Ortsbild und die wohnungsnahen Grünbereiche. Der Zustand von Straßen und Plätzen wird jedoch mehrheitlich als mittelmäßig bzw. schlecht beurteilt.

Umwelteinflüsse von außen stellen eine wesentliche Beeinträchtigung des Wohnens dar.

Die von der Emscher und der Ruhrchemie ausgehenden Gerüche werden mehrheitlich als sehr störend empfunden. Die vom Individualverkehr ausgehenden Beeinträchtigungen werden ebenfalls bemängelt. Die Anzahl der Parkplätze wird von 51 % der befragten Bewohner als zu gering eingeschätzt.

Die Versorgung mit Kultureinrichtungen, Schulen und Sozialeinrichtungen sowie mit Freizeiteinrichtungen wird von der Mehrheit der Befragten als mittelmäßig bis schlecht empfunden. Die Beurteilung der persönlichen Wohnsituation (z.B. Wohnungsgröße, -ausstattung, Miethöhe, Mietertrag etc.) fällt sehr positiv aus. Jedoch möchten 56 % der befragten Eigentümer in Holten bauliche Veränderungen an ihrem Hauseigentum vornehmen.

Aus der Befragung sind für das Plangebiet folgende Vorgaben abzuleiten:

- Aufgrund der günstigen Lage herrscht eine starke Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum und Wohnbauland;
- Es besteht weiterhin große Bereitschaft, im Plangebiet Hausbesitz nach eigenen Wohnwünschen oder für zusätzlichen Wohnbedarf umzugestalten oder auszubauen;
- Von den Bewohnern wird die "Lage im Grünen" als positive Eigenschaft der Wohnung angesehen. Deshalb ist das Maß der zusätzlichen Bebauung auf die vorhandenen Restgrundstücke in den Blockrandbereichen zu begrenzen.

## 2. Planungskonzept

### 2.1 Ausgangslage

Die Ausgangslage war bei der Aufstellung des Bebauungsplanes unterschiedlich. Während die öffentlichen Belange darauf gerichtet waren, das schützenswerte Stadtbild zu erhalten und zu ergänzen sowie die Wohn- und Freiraumqualitäten des Wohnortes zu sichern und weiterzuentwickeln, ist auf den privaten Seiten das Bedürfnis zu bauen bzw. das Hauseigentum neueren Anforderungen entsprechend zu gestalten und auszubauen evident.

### 2.2 Das städtebauliche Konzept

Die städtebauliche Struktur ist durch geschlossene und offene Blockrandstrukturen gekennzeichnet, die in der Regel intensiv genutzte private Gartenflächen umschließen. Der großräumige Straßenzug der Burg- und Bahnstraße mit seinen überörtlichen Verkehrs- und Nutzungsfunktionen ist von der kleinteiligen historischen Struktur des Ortskerns mit der spezifischen Lage und Zuordnung von kleinmaßstäblichen Gebäuden und kleinparzellierten Grundstücken zu unterscheiden. Im Osten und Westen wird der historische Bereich durch deutlich größere zusammenliegende Gärten und öffentliche Grünflächen von der übrigen Bebauung abgegrenzt.

Der Bebauungsplan sichert diese Struktur durch entsprechende Festsetzungen von Wohnbauflächen in den Blockrandbereichen. Der Stadtgrundriß mit den für ihn charakteristischen Straßenräumen und Baufluchten wird durch entsprechende Baulinien mit Anbaupflicht gesichert.

## 3. Wohnbebauung

### 3.1 Allgemein

Die Ziele der Stadtbilderhaltung und der baulichen Weiterentwicklung sind im Planungskonzept gleichermaßen berücksichtigt worden.

Dies bedeutet, daß bei Neubauten und Ergänzungsbauten immer ein Ausgleich zwischen dem öffentlichen Interesse der Stadtbilderhaltung und dem privaten Gestaltungs- und Nutzungsinteresse herbeigeführt werden muß.

Der Bebauungsplanentwurf bietet im Rahmen der ausgewiesenen Bautiefe von durchschnittlich 15 m zusätzliche Möglichkeiten für Ausbau- und Neubaumaßnahmen. Aufgrund der Enge der Bebauung können zum Erhalt der Eigenart der Bebauung Ausnahmen zu den Abstandsregelungen der Landesbauordnung gewährt werden.

Die Erhaltung der Maßstäblichkeit der Bebauung im Ortskern stellt ein besonderes öffentliches und privates Anliegen dar, welches erfordert, hier die Regelungsbefugnisse stärker als üblich zu nutzen, um das Maß der Bebauung bedarfsgerecht und der Struktur der unterschiedlichen Bereiche entsprechend zu steuern.

Während im Bereich der bereits bebauten Flächen das Maß der Überbauung durch Grundflächenzahl (GRZ): 0,4, Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,8 und die durchschnittliche Bautiefe von 14 m bzw. 15 m ausreichend geregelt ist, ist im Bereich der Neubebauung in der Krummestraße (Angerbebauung) eine Reduzierung der Bautiefe auf 12 m erforderlich. Diese Einschränkung ist aus Gründen des Nachbarschutzes vor unmaßstäblicher Neubebauung erforderlich.

### 3.2 Reines Wohngebiet (WR)

Im historischen Ortskern im Bereich der Krumme Straße, Mittelstraße, Schulstraße und Wasserstraße setzt der Bebauungsplan WR-Gebiet mit einer überwiegend II-geschossigen, offenen Bauweise fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt hier 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8. Im Bereich der Sackgasse an der Krumme Straße und im Bereich der Schulstraße ist eine I-geschossige, offene Bauweise festgesetzt. Hier sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die GRZ beträgt 0,4 und die GFZ 0,5.

Ein ansässiger Betrieb (Gaststätte und Getränkevertrieb) in der Krummestraße entspricht nicht der Entwicklungstendenz dieses Bereiches zum WR-Gebiet. Er genießt jedoch Bestandsschutz.

### 3.3 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entlang der nordöstlichen Seite der Kastellstraße, im südöstlichen Bereich der Mechthildisstraße und für einen kleinen Bereich an der Bahnstraße setzt der Bebauungsplan WA-Gebiet mit einer offenen zweigeschossigen Bauweise und einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 0,8 fest.

Die Kastellstraße beherbergt Einzelhandelsgeschäfte des täglichen Bedarfs und kleinere Gewerbebetriebe. Zur Erhaltung dieser Versorgungsstruktur werden die östliche Straßenseite der Kastellstraße und Bereiche der Mittel- und Schulstraße mit dem geringeren Gewerbeanteil und überwiegendem Wohnanteil als WA-Gebiet festgesetzt.

### 3.4 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete (WB))

Der westliche Bereich der Kastellstraße und die Eckbereiche Kastellstraße/Bahnstraße und Kastellstraße/Burgstraße werden als WB-Gebiet festgesetzt. Im westlichen Bereich der Kastellstraße wird entsprechend der vorhandenen Bebauung eine offene, II-geschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,0, im Eckbereich Kastellstraße/Bahnstraße geschlossene III-geschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,0 und im Eckbereich Kastellstraße/Burgstraße eine geschlossene IV-geschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,6 festgesetzt.

Die Gebietsausweisung WB ermöglicht die Erhaltung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung unter Berücksichtigung auch der gebietstypischen gewerblichen Versorgungsstrukturen.

Im Unterschied zum zur Zeit gültigen Flächennutzungsplan von 1983 erhält der Blockrand an der Burgstraße/Bahnstraße ebenfalls die Nutzungskategorie WB-Gebiet (bisher Mischgebiet (MI)), damit auch hier die Wohnnutzung erhalten werden und die Entwicklung von Gewerbeanteil und Gewerbestruktur auf die gebietstypische Funktion hin gesteuert werden kann.

### 3.5 Garagen und Stellplätze

Zur Vermeidung von Störungen und zur Verbesserung der Wohnruhe und des Wohnumfeldes (Rücksicht auf spielende Kinder) sind Garagen und Stellplätze im Bebauungsplanbereich nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Grenzabständen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 5).

### 3.6 Ausschluß von Spielhallen und Tankstellen

Gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO werden Spielhallen und Tankstellen im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

Mit dem Ausschluß von Spielhallen soll eine städtebauliche Negativwirkung derartiger Einrichtungen verhindert werden. Dies tritt insbesondere dann auf, wenn es zu einer Konzentration von Spielhallen kommt.

Die Negativwirkung wird durch die Senkung der Qualität des Warenangebots, Lärmbelästigungen und/oder die Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes hervorgerufen.

Gerade der letzte Punkt soll im historischen Stadtteil von Holten verhindert werden.

Auch der entstehende Lärm durch den Zu- und Abfahrtsverkehr der Besucher würde in den engen Straßen von Holten zu einer unzumutbaren Belästigung führen.

Diese Überlegung bei den zuletzt genannten Punkten hat auch zum Ausschluß von Tankstellen im Planbereich geführt.

Der Bebauungsplan enthält entsprechende textliche Festsetzungen Nr. 1 und 2.

#### 4. Verkehr und Erschließung

##### 4.1 Überörtliche Hauptverkehrsstraßen

Über die L 155 (Bahnstraße, Burgstraße, Am Stadtgraben, Dinslakener Straße) und die L 66 (Siegesstraße und Kurfürstenstraße) ist das Plangebiet an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

##### 4.2 Erschließung

Die Straßen im historischen Ortskern sind nach ihrer Funktion Anliegerstraßen. Das Planungsgebiet ist damit ausreichend erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Über die Verkehrsfunktion hinaus sind die Straßen und das Raumprofil diejenigen Elemente, die das Stadtbild am stärksten bestimmen und einen erleb-  
baren historischen Bezug darstellen. Aus Gründen des Denkmalschutzes und der Erhaltung des Stadtbildes muß der bis heute erhaltene Stadtgrundriß bauleitplanerisch gesichert werden. Aus der Enge des Straßenraumes folgt, daß dieser nicht entsprechend den Regelquerschnitten des Straßenbaus und den Flächenansprüchen für Verkehr und öffentlichen Parkraum ausgebaut werden kann. Das Planungskonzept sieht vor, die gegenwärtige Straßen- und Verkehrsführung mit der bestehenden Trennung von Fußwegen und Fahr-  
bahn beizubehalten. Im Rahmen von zukünftigen Neugestaltungen wird die Oberflächengestaltung den historischen Bezügen und dem dörflichen Charakter entsprechend gestaltet.

##### 4.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze können mangels vorhandener Freiflächen im Ortskern von Holten im Plangebiet nicht vorgesehen werden.

#### 4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch die Buslinien 905, 950, 967 und 970 der Stadtwerke Oberhausen AG an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

### 5. Grünfläche

#### 5.1 Öffentliche Grünfläche

Im Plangebiet befinden sich größere zusammenhängende Grünbereiche. Ziel ist es, diese Grünbereiche zu erhalten und zu entwickeln und ihre Nutzbarkeit durch Anschluß an das örtlichen Wegenetzes zu verbessern. Im Planungskonzept wurde die in der Rahmenplanung Holten formulierte "Stadtgrabenidee" als tragendes städtebauliches Leitbild übernommen. Auf vorhandenen Flächen im städtischen Eigentum bietet sich die Chance, durch entsprechende Gestaltung der Flächen die mittelalterliche Stadtbegrenzung wieder deutlich hervorzuheben. Dies soll einerseits durch Baumreihungen (Pflanzungen) entlang der noch bestehenden Parzellengrenzen, zum anderen durch eine Bodenmulde, die auch der Sammlung und Versickerung von Regenwasser dienen soll, geschehen. Neben der Hervorhebung und Verdeutlichung des Stadtgrundrisses ist diese Maßnahme zugleich bedeutend für die Entwicklung einer vielfältigen dorftypischen Vegetation und ein wichtiger Beitrag zum Umweltschutz. Entlang des Stadtgrabens können durch die Bodenprofilierung feuchte, wechselfeuchte und trockene Biotope entstehen, die durch ihren abwechslungsreichen Bewuchs eine wertvolle Ergänzung der örtlichen Flora und Fauna darstellen. Eine gelegentliche Mahd verhindert das Vordringen von Baumsetzlingen und sichert den Bestand einer artenreichen Gräser- und Wildblumenvegetation.

Im Planungskonzept werden die noch vorhandenen Freiflächen des ehemaligen Stadtgrabens durch Festsetzung öffentlicher Grünflächen gesichert. Teile dieser Grünflächen sind für eine Oberflächenentwässerung (Wasserversickerungsfläche) vorgesehen (s. Hinweis im Bebauungsplan).

Wegeverbindungen sind auf der Fläche des westlichen Stadtgrabens bereits vorhanden. Auf Parzelle 3306 soll eine deutlichere Hervorhebung des Zugangs und Verbesserung der Anbindung zum Kastellpark ermöglicht werden.

## 5.2 Private Grünfläche - Hausgärten -

Im nordöstlichen Stadtgrabenbereich wird aufgrund der Hinweise und Anregungen der Anwohner auf eine geplante Wegeverbindung verzichtet.

Hiermit wird der Befürchtung Rechnung getragen, daß die Nutzung und der Charakter der angrenzenden privaten Gärten nachteilig verändert werden könnte.

Deshalb wird auch der nordöstliche Stadtgrabenbereich als private Grünfläche - Hausgärten - festgesetzt.

## 6. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Fläche des Stadtgrabens im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Diese Fläche soll zur Versickerung von Oberflächenwasser genutzt werden und durch entsprechende Bepflanzung aufgewertet werden. Dies ist im Hinblick auf eine Auflockerung des dichtbesiedelten Ortskerns von Holten notwendig.

## 7. Flächen für den Gemeinbedarf

Die Flächen der ev. Kirchengemeinde an der Wasserstraße und Teilbereiche der kath. Kirchengemeinde St. Johann an der Bahnstraße werden als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der umliegenden Bebauung mit 0.7 und die Geschosflächenzahl mit 1.2 festgesetzt.

Im Bereich des Vorplatzes der kath. Kirchengemeinde wird zugunsten der Allgemeinheit ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 4).

#### 8. Begrünungsmaßnahmen

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sieht der Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vor.

Im Bereich der Stichstraßen sollen zur Aufwertung des Straßenbildes Bäume gepflanzt werden.

Der Fußweg in Verlängerung der Mechthildstraße zur Elisenstraße soll an beiden Seiten bepflanzt werden. Dies gilt auch für die Mauer entlang dieses Weges, die mit Kletter- und Rankgewächsen bepflanzt werden soll. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten (textl. Festsetzung Nr. 3).

### c Nachrichtliche Übernahme

#### 1. Denkmalschutz

Im Planbereich sind zwei Baudenkmale, ein Ackerbürgerhaus aus dem 19. Jahrhundert in der Wasserstraße 3 und die ehemalige jüdische Synagoge in der Mechthildisstraße 7 a vorhanden. Ebenfalls befindet sich im Planbereich das aus dem Mittelalter stammende Bodendenkmal Nr. 3 (Stadtbesetzung).

Diese Denkmale nach Landesrecht sind nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Seitens des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege besteht die Absicht den gesamten Ortskern von Holten als Bodendenkmal in die Denkmalliste der Stadt Oberhausen einzutragen.

2. Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, unter dem der Bergbau umgeht, und im Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz.

Diese Bestimmung des Bundesberggesetzes besagt, daß den zu erwartenden bergbaulichen Einwirkungen durch Anpassung von Lage, Stellung und Konstruktion der baulichen Anlage Rechnung zu tragen ist.

Im Bebauungsplan ist nur die überbaubare Fläche festgesetzt. Dem jeweiligen Bauherrn soll es unter Beachtung der "Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaus" und Beteiligung des Bergbautreibenden überlassen bleiben, welche Bebauungsmöglichkeit er wählen will.

Der Bebauungsplanentwurf enthält folgenden Hinweis:

"Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht, und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Runderlaß des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963 - II B 2 - 2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963)."

**D Erhaltungssatzung, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot**

Um den Erhalt der historischen Stadtstruktur zu sichern, soll parallel zum Bebauungsplanverfahren für die im Bebauungsplanbereich mit einem E (E = Erhaltung) bezeichneten Gebäude eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB aufgestellt und zur Beschlußfassung gebracht werden.

Hierdurch wird der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer gemeindlichen Genehmigung unterworfen.

Diese Gestaltungssatzung soll durch ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB unterstützt werden. Die Gemeinde kann dieses Gebot erlassen, wenn eine bauliche Anlage nach ihren inneren oder äußeren Beschaffenheit Mängel aufweist, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist. Hierdurch sollen Rechtsunsicherheiten bezüglich der Zulässigkeit baulicher Maßnahmen im historischen Bestand abgebaut werden und die möglichst bedarfsgerechte Anpassung des Wohnbestandes an heutige Wohnstandards erleichtert und gefördert werden. Weitergehende Schutzvorschriften bleiben ggf. denkmalschutzrechtlichen Verfahren vorbehalten.

## **E Entwässerung**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der Kleinen Emscher.

Die Abwässer werden über den Vorfluter - Holtener Mühlenbach - und dem Hauptvorfluter Kleine Emscher der Kläranlage Duisburg Kleine Emscher zugeführt und dort mechanisch und biologisch gereinigt.

Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bestehenden Straßen sind kanalisiert. Die anfallenden Abwässer werden in das bestehende öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Nachrechnungen und Kanaluntersuchungen ergaben, daß das vorhandene Kanalnetz hydraulisch überlastet und sanierungsbedürftig ist.

Als Konsequenz daraus soll durch die Reaktivierung der alten Holtener Stadt- und Entwässerungsgräben ein Versickerungssystem für die Oberflächenentwässerung installiert werden. Diese Gräben erhalten keine Gewässereigenschaft und werden auch nicht an den Holtener Mühlenbach als Vorfluter angeschlossen.

Die Anlieger sollen ihre Dach- und Terrassenflächen an das Versickerungssystem anschließen.

## **F Umweltverträglichkeit**

### **1. Allgemein**

Im wesentlichen handelt es sich bei der Planung um eine Bestandssicherung, so daß keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten sind.

Hinweise auf Altablagerungen und Altstandorte liegen nicht vor. Bodenuntersuchungen sind deshalb nicht erforderlich.

## 2. Lärm

Aufgrund der Grundlage der Verkehrszählung vom 10.07.1986 wurde durch Hochrechnung der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) für das Jahr 1992 ermittelt. Das ergab für die

Bergstraße                      DTV = 6900 KFZ,

Bahnstraße                      DTV = 7140 KFZ.

Bei einem LKW-Anteil von 5 % ergeben sich unter Berücksichtigung eines Lärmzuschlages wegen der Lichtsignalanlage folgende Beurteilungspegel:

Bergstraße 2 (EG)               $L_{R,T} = 65 \text{ dB(A)}$   
    $L_{R,N} = 58 \text{ dB(A)}$

Bahnstraße 246 (EG)           $L_{R,T} = 70 \text{ dB(A)}$   
    $L_{R,N} = 61 \text{ dB(A)}$

Beurteilungspegel Tags =  $L_{R,T}$   
Beurteilungspegel Nachts =  $L_{R,N}$

Bei einem zulässigen Innenpegel von 45 dB(A) tags bzw. 35 dB(A) nachts ist ein Schalldämmmaß von 23 bis 26 dB(A) erforderlich.

Die zulässigen Innenpegel werden durch Fenster der Schallschutzklasse 1 nach den VDI-Richtlinien erreicht.

Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich die textliche Festsetzung Nr. 6.

### 3. Luft

Zur Luftbelastung im Bebauungsplangebiet liegen Messungen der Landesanstalt für Immissionsschutz Nordrhein-Westfalen für das Jahr 1988 vor.

#### Immissionssituation

Immissionsmessungen der Landesanstalt für Immissionsschutz des Landes NW  
Meßzeitraum 01.01.1988 - 31-12.1988

	Meßwerte	Mittelwerte der vorh. 3-jährigen Meßperiode	Immissions- grenzwerte nach TA-Luft
<b>Staubnieder- schlag</b>			
Jahresmittel- wert	$I_1 = 0,27 \text{ g/m}^2\text{d}$	$I_1 V_3 = 0,25 \text{ g/m}^2\text{d}$	$I_1 = 0,35 \text{ g/m}^2\text{d}$
max. Monats- wert	$I_2 = 0,75 \text{ g/m}^2\text{d}$	$I_2 V_3 = 0,50 \text{ g/m}^2\text{d}$	$I_2 = 0,65 \text{ g/m}^2\text{d}$
<b>Schwefel- dioxid</b>			
Jahresmittel- wert	$I_1 = 0,03 \text{ mg/m}^2$	$I_1 V_3 = 0,05 \text{ mg/m}^2$	$I_1 = 0,14 \text{ mg/m}^2$
max. Monats- wert	$I_2 = 0,10 \text{ mg/m}^2$	$I_2 V_3 = 0,21 \text{ mg/m}^2$	$I_2 = 0,40 \text{ mg/m}^2$

Blei und  
anorganische  
Bleiverbin-  
dungen als  
Staubnieder-  
schlags - an-  
gegeben als  
PH -Jahres-  
mittelwert

$$I_1 = 80 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{d}$$

$$I_1 V_3 = 110 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{d}$$

$$I_1 = 250 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{d}$$

Cadmium und  
anorganische  
Cadmiumver-  
bindungen als  
Bestandteil  
des Staub-  
niederschlags  
- angegeben  
als Cd -Jahres-  
mittelwert

$$I_1 = 0,9 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{d}$$

$$I_1 V_3 = 1,30 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{d}$$

$$I_1 = 5 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{d}$$

Demnach liegen die tendenziell rückläufigen Belastungen mit Blei und Cadmium (als Bestandteile des Staubniederschlags) sowie Schwefeldioxid deutlich unter den Grenzwerten der TA-Luft und sind auch im Vergleich mit dem Oberhausener Stadtgebiet unauffällig.

Beim Staubniederschlag ist gegenüber der vorherigen dreijährigen Meßperiode eine Belastungszunahme und hinsichtlich des maximalen Monatswertes sogar eine Grenzüberschreitung zu verzeichnen.

Diese hohen Belastungen im Bereich Holten können auf die Nähe zum Belastungsbereich Duisburg zurückgeführt werden, wo 1988 die höchsten Staubniederschläge des Ruhrgebietes festgestellt wurden.

Da der Bebauungsplan keine Festsetzungen neuer, gegenüber Immissionen empfindlicher Nutzungen vorsieht, ist eine Verschlechterung der Immissionssituation nicht zu erwarten.

## **G Ordnung des Grund und Bodens**

Bodenordnungsmaßnahmen werden im Plangebiet nicht erforderlich.

## H Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich folgende Kosten:

Gestaltung der Grünflächen	370.000,--DM
Kanalbaukosten	70.000,--DM
Straßenbaukosten	
- davon WUV	1. 560.000,--DM
- Neubau Stichstraße	190.000,--DM
Grunderwerbskosten	220.000,--DM

Bei den Kosten für den Straßenbau ist zu bedenken, daß es sich teilweise um Kosten handelt, die im Rahmen von Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen entstehen. Diese Maßnahmen werden vom Land zu 90% gefördert.

Für den Neubau von Straßen ( Stichstraße von der Krumme Straße aus ) entstehen Kosten in Höhe von 190.000,-- DM. Diese Kosten verringern sich noch um zu erhebende Erschließungsbeiträge.

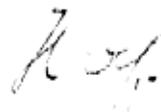
Die Stadt Oberhausen kann die für die Durchführung des Bebauungsplans erforderlichen Mittel nur in mehreren Jahresraten im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten bereitstellen.

**I Flächenbilanz**

Gesamtfläche	ca. 8,3 ha = 100 %
Wohnbaufläche	ca. 5,4 ha = 66 %
davon	
Reines Wohngebiet	ca. 3,3 ha = 40 %
Allg. Wohngebiet	ca. 1,3 ha = 16 %
Beso. Wohngebiet	ca. 0,8 ha = 10 %
Fläche für Gemeinbedarf	ca. 0,6 ha = 7 %
Grünfläche	ca. 1,1 ha = 13 %
Verkehrsfläche	ca. 1,1 ha = 13 %
Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 0,1 ha = 1 %

Es werden Festsetzungen für ca. 27 neue Wohneinheiten geschaffen.

Oberhausen, 25.09.1992

  
Beigeordneter

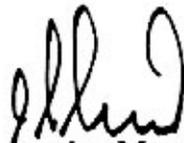


  
Lt. Städt. Vermessungsdirektor

Dieser dem Bebauungsplan Nr. 264 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.08.1990 - Einigungsvertragsgesetz - (BGBl. II, S. 885/1122), beigefügte Begründung in der Fassung vom 25.09.1992 ist vom Rat der Stadt am 26.04.1993 beschlossen worden.

Oberhausen, 27.04.1993

Der Oberbürgermeister



van den Mond

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.08.1990 - Einigungsvertragsgesetz - (BGBl. II, S. 885/1122), in der Zeit vom 15.01.1993 bis 15.02.1993 einschließlich öffentlich ausgelegen



Oberhausen, 16.02.1993

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Müller', is written over the printed name of the deputy city director.

Lt. Städt. Vermessungsdirketor