

Zusammenfassende Erklärung

**zum Bebauungsplan Nr. 608
- Nohlstraße / Marktstraße / Gewerkschaftsstraße -**

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Bebauungsplan sichert die vorhandenen städtebaulichen Strukturen und den Geschäftsbereich Alt-Oberhausens durch eine Kerngebietsausweisung und einem weitgehenden Ausschluss von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen, Bordellen, bordellartigen Betrieben sowie des Einzelhandels mit erotischen Artikeln.

Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (als Bestandteil der Begründung) erfasst und bewertet sind.

Ein Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft findet nicht statt. Aufgrund vorhandener Bodenbelastungen enthält der Bebauungsplan vorsorglich verschiedene Hinweise (Nr. 1-5). Sonstige Umweltbelange werden durch den Bebauungsplan nicht negativ berührt.

Während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung von Planalternativen

Im Wesentlichen werden vorhandene städtebauliche Strukturen durch die Kerngebietsausweisung gesichert.

Alternativ hätte man auf die Festsetzung der Garagendachbegrünung und die Erhaltung der Freifläche verzichten können; dann wären allerdings keine positiven Effekte auf das Mikroklima im Quartier zu erwarten.

Bei Verzicht auf die Planung wäre die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen, Bordellen, bordellartigen Betrieben usw. nicht steuerbar und ein „Trading-Down-Effekt“ im nun überplanten Teil an der Marktstraße zu befürchten.

Unter Trading-Down-Effekt wird die Entwertung einer Gebietsstruktur durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Rotlicht-Angeboten verstanden. Er entsteht durch die Konkurrenz zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke (z.B. Spielhallen, bordellartige Betriebe) und Betrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringer Ertragsstärke. Daraus entsteht ein Verdrängungseffekt von gewerblichen oder Handelsnutzungen mit vergleichsweise schwächerer Finanzkraft bzw. schwächerer Renditeerwartung.



Oberhausen, 16.11.2010


Bereichsleiter Stadtplanung

