

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 596
- Düppelstraße / Marktstraße / Aisenstraße -

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 Ausschluss von Nutzungen wie Spielhallen, Vergnügungsstätten und Sexshops.

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. Auch sind sonstige Umweltbelange 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 wurden vorhandene städtebauliche Strukturen durch die Kerngebietsausweisung gesichert.

Alternativ hätte man auf die Festsetzung der Garagendachbegrünung und die Begrenzung der Geschosshöhe im rückwärtigen Teil verzichten können; dann wären allerdings keine positiven Effekte auf das Mikroklima zu erwarten.

Bei Verzicht auf die Planung wäre die Ansiedlung von Vergnügungsstätten 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, 13.07.2010




Bereichsleiter Stadtplanung