

## BEGRÜNDUNG

### 1. Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat von Oberhausen hat in seiner Sitzung am 03.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „GE Sportplatz Kreut und Teilaufhebung BP Kreut“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 1262/103 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 1262/107, Gemarkung Oberhausen.

Der Geltungsbereich umfasst damit auch den Teilbereich des ehemaligen Sportplatzes (nordwestlicher Teil bis zur ehemaligen Gemeindegrenze) der bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan Kreut (Fassung vom 03.12.201) enthalten ist und stellt somit eine Teilaufhebung des Bebauungsplans Kreut dar.

Die Fläche des ehemaligen Sportplatzes ist mittlerweile vollständig dem Gemeindegebiet Oberhausen zugeordnet.

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sowie als Ausgleichs- bzw. Grünfläche ausgewiesen.

Im festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet dargestellt (13. Flächennutzungsplanänderung, genehmigt mit Bescheid vom 06.06.2016).

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2. Lage des Planungsgebietes**

Der Ortsteil Kreut liegt im Osten des Gemeindegebietes von Oberhausen und grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet von Neuburg an.

Er umfasst das Gebiet der ehemaligen Tilly-Kaserne die bis 1994 von der Bundeswehr genutzt wurde.

Die Erschließung erfolgt von Norden von der Bundesstraße (B 16) über den Burgwaldring.

Das Planungsgebiet liegt im Südosten des Ortsteils Kreut.

Es ist im Westen über eine private Zufahrtsstraße, die öffentlich gewidmet wird, an die Mösleinstraße angebunden.

Das Gelände steigt von Süd-Westen nach Nord und Osten von ca. 437 m ü. NN auf ca. 446 m ü. NN an.

Die Fläche des ehemaligen Sportplatzes liegt auf einem Geländeniveau von ca. 442,30 m ü. NN.

## **3. Übergeordnete Belange der Landes- und Regionalplanung**

Oberhausen liegt in der Region Ingolstadt, ca. 3 km westlich des Mittelzentrums Neuburg an der Donau auf eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Das Gemeindegebiet liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Zur Siedlungsstruktur und –entwicklung sind folgende Ziele und Grundsätze im Regionalplan festgehalten:

- Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen. (RP B III, 1.1 (G))
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu

nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen. (RP B III, 1.1.1 (G))

- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden. (RP B III 1.1.2 (Z))
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit Ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. (RP B 1.2 (Z))
- Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern. (RP B III, 3.1 (G))
- Bei der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten sind soweit möglich, auch gemeindeübergreifende Lösungen anzustreben. (RP B III, 3.2 (G))

#### **4. Veranlassung und Ziel der Planung**

Der Ortsteil Kreut der Gemeinde Oberhausen umfasst das Gebiet der ehemaligen Tilly Kaserne, die bis 1994 von der Bundeswehr genutzt wurde.

Ursprünglich war für die Nachnutzung der Konversionsfläche im westlichen Bereich Gewerbe – und im östlichen Bereich eine Sondergebietsnutzung für Bildung, Soziales, Gesundheit und Sport vorgesehen.

2001 wurde für den östlichen Bereich die Ausweisung des Wohn- und Mischgebietes „Am Burgholz“ beschlossen.

Sowohl der gewerbliche Bereich als auch das Wohngebiet sind mittlerweile weitgehend bebaut.

Im Nordosten grenzt das Gemeindegebiet der Stadt Neuburg an.

Die Stadt Neuburg hat hier auf einer Fläche von ca. 1.6 ha ebenfalls ein Gewerbegebiet für Büro und Verwaltungsgebäude entwickelt.

Das Planungsgebiet umfasst die Fläche des ehemaligen Sportplatzes der Kaserne.

Geplant ist nun auch diese brachliegende Fläche für eine gewerbliche Nutzung zu entwickeln.

## **5. Planung**

### **5.1 Erschließung**

Das Planungsgebiet wird an die bestehende öffentliche Erschließungsstraße „Mösleinstraße“ über eine öffentlich gwidmete, private Zufahrtsstraße angeschlossen.

Die interne Erschließung erfolgt privat und ist Gegenstand der weiteren Objektplanung.

Eine Vorplanung der Zufahrt von der Mösleinstrasse mit Anbindung bis zum geplanten Niveau der bebaubaren Fläche liegt vor. Die maximale Neigung beträgt ca. 6,4 %.

Eine Wendemöglichkeit für Zulieferverkehr ist in mehreren Varianten möglich, kann aber erst im Zuge der Objektplanung unter Berücksichtigung der sonstigen betrieblichen Abläufe und Erfordernisse festgelegt werden.

Alternative Anbindungen nach Nordwesten als auch Norden wurden untersucht und können ggf. mit entsprechenden Dienstbarkeiten auf den angrenzenden privaten Flächen als Notzufahrten realisiert werden.

### **5.2 Ortsplanung**

Das Planungsgebiet ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten), sowie Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten werden ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten dient der Stabilisierung des Ortszentrums zur Erhaltung der Nahversorgung der Bevölkerung.

Das Maß der Nutzung wird durch Baugrenzen, eine Grundflächenzahl von 0,8, sowie einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 13,50 m begrenzt.

Abweichende Bauweisen (größer als 50 m) sind zulässig.

Die Höhenlage der Gebäude wurde festgesetzt auf m ü. NN.

Als Dachform sind Flachdächer, bzw. flachgeneigte Dächer bis max. 10°  
Dachneigung zulässig.

Werbeanlagen sind in leuchtender bzw. beleuchteter Form, ebenso wie La-  
seranlagen, ausgeschlossen.

Werbefahnen sind in Bezug auf ihre Lärmwirkung ebenfalls nur eingeschränkt  
zulässig.

Mit diesem Festsetzungsrahmen wird dem Charakter der umgebenden Be-  
bauung in Bezug auf Art und Maß der Nutzung entsprochen.

### **5.3 Grünordnung**

Im Planungsgebiet wird eine Ausgleichsfläche als Pufferzone zum angrenzen-  
den Naturschutz – und FFH - Gebiet festgesetzt.

Darüber hinaus werden die im Norden bestehenden Einzelbäume sowie ein  
Teil des südlichen Gehölzbestandes außerhalb der Ausgleichsfläche als zu  
erhaltend festgesetzt.

Zur Ein- und Durchgrünung sind am Rand des Geltungsbereiches Grünflä-  
chen mit Hecken sowie innerhalb der Gewerbefläche Pflanzgebote, z. B. zur  
Gliederung notwendiger PKW-Stellplätze, festgesetzt.

Die Abgrenzung des Bauraumes berücksichtigt eine 20m tiefe Windwurfzone  
zum angrenzenden Wald- bzw. Gehölzbestand.

## **6. Wasserwirtschaft**

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über die öffentliche Kanalisation, an die  
Kläranlage Oberhausen.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird in Kreut über die kommunale  
Wasserversorgung der Stadtwerke Neuburg sichergestellt.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

## **7. Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Baudenkmäler bzw. Sichtachsen sind durch die Planung nicht betroffen.

## **8. Klimaschutz**

Die geplante Versickerung von Niederschlagswasser, die Ausweisung von Grün- bzw. Ausgleichsflächen sowie der Erhalt bestehender Gehölze und die festgesetzten Pflanzgebote dienen dem Klimaschutz.

Zudem wird im Bebauungsplan auf die Nutzung regenerativer Energiequellen, den schonenden Umgang mit Energie und die Verwendung energiesparender Bauweisen hingewiesen.

## **9. Immissionsschutz**

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 17.11.2016 mit der Auftrags-Nr.

5271.3 / 2016 - FB angefertigt, um für das Gewerbegebietsareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

Das Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung.

## 10. Flächenbilanz

Geltungsbereich:	2,79 ha
Grünfläche (ohne Ausgleichsfläche):	0,33 ha
Ausgleichsfläche:	0,82 ha
Private Verkehrsfläche:	0,06 ha
Gewerbefläche netto:	1,58 ha

Pfaffenhofen, den 23.03.2017

Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung, Andreas Kottermair, 08.02.2017