

BEGRÜNDUNG

1. Planungsgrundlagen

Der BP „Kreut“ der Gemeinde Oberhausen wurde mit Bekanntmachung am 27.12.2001 rechtskräftig.

Mit Aufstellung des BP „Am Burgholz“ wurde am 18.05.2006 vom Gemeinderat die Teilaufhebung des BP „Kreut“ für den Teilbereich des Geltungsbereiches, des BP „Am Burgholz“, beschlossen.

Mit Beschluss vom 24.09.2015 wurde die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans „Kreut“ als Satzung beschlossen.

Diese Änderungen betreffen die Fl.Nr. 1262/101 TF und 1262 TF, jeweils Gemarkung Oberhausen.

Für die mit einer Teilfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls enthaltenen Fl.Nr. 1262/103 ist derzeit ebenfalls eine separate Bauleitplanung (13. Flächennutzungsplan-Änderung der Gemeinde Oberhausen) im Verfahren.

Auf dieser Fläche des ehemaligen Sportplatzes der Tilly-Kaserne sollen weitere Gewerbeflächen ausgewiesen werden.

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans ist für diesen Geltungsbereich die Teilaufhebung des Bebauungsplan Kreut geplant.

In der Sitzung am 24.09.2015 hat der Gemeinderat schließlich die 3. Änderung des BP „Kreut“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst den restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kreut“ und damit folgende Flurstücke

1260/11, 1260/12 (Am Straßweiher), 1262/9, 1262/8, 1262/91, 1262/90, 1277/3, 1225/12, 1262/88, 1262/3, 1262/89, 1262/74, 1262/80 (TF, Burgwaldring),

1262/2, 1262/4 (TF), 1260/13, 1262/81, 1262/82, 1262/11, 1262/10, 1262/75, 1262/70, 1262/6, 1262/137, 1262/7, 1262/95, 1262/94, 1262/15, 1262/72, 1262/71, 1262/86, 1262/73, 1262/12, 1260/10, 1262/111, 1262/93, 1262/76, 1262/78, 1262/100, 1262/87, 1262/99, 1262/112, 1262/77, 1262/138, 1262 (TF, Burgwaldring), 1262/105, 1262/98, 1262/83, 1262/92, 1262/102, 1262/129, 1262/84 und 1262/107, jeweils Gemarkung Oberhausen.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan „Kreut“ innerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung vollständig.

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.

Östlich des Burgwaldrings grenzt das Baugebiet „Am Burgholz“ mit überwiegend Wohnbebauung an.

Das Planungsgebiet zur 3. Änderung liegt im Westen des Ortsteiles Kreut.

Das Gelände fällt insgesamt von Nordosten nach Südwesten um ca. 30 m von ca. 452 m ü. NN auf ca. 422 m ü. NN ab.

3. Anlass und Ziele der Planung

Die noch erhaltene Bausubstanz der ehemaligen Tilly-Kaserne, sowie die ausgewiesenen Bauflächen des rechtskräftigen Bebauungsplan „Kreut“ wurden mittlerweile weitgehend einer gewerblichen Nutzung zugeführt.

In Teilbereichen, vorwiegend entlang der Mösleinstraße, sind zu den Gewerbeeinheiten Wohneinheiten für Betriebsleiter entstanden.

Auf der Teilfläche 18 wurde das ehemalige Mannschaftsgebäude erhalten. Die hier genehmigte Nutzung für ein Verwaltungs- und Schulungsgebäude mit Übernachtungsmöglichkeit soll entsprechend festgesetzt werden. Daher wird weiterhin eine „wohnähnliche, nicht nur kurzfristige“ Beherbergungsnutzung gem. § 1 Abs.6 Nr. 2 BauNVO allgemein zugelassen werden.

Bereits umgesetzte Erweiterungs- und Nachverdichtungsvorhaben greifen zum Teil großflächig in Flächen ein, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Grün- bzw. Gehölzflächen festgesetzt sind.

So ist auch auf der, ursprünglich für Ausgleichsmaßnahmen zum Rückbau festgesetzten Fläche der ehemaligen Panzerwaschanlage gewerbliche Nutzung angesiedelt.

Die hohe Nachfrage nach weiteren Nutzungsmöglichkeiten dieser Konversionsflächen hält an.

Die Gemeinde Oberhausen strebt daher eine größtmögliche Nachverdichtung dieser vorbelasteten und bereits vollständig erschlossenen Flächen an.

4. Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung des Büros Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur vom 09.11.2015 mit der Auftrags-Nr. 5449.0/2015-FB angefertigt, um für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Festsetzungen vorzulegen. Gemäß Ar. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerken werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während

der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Oberhausen, Hauptstraße 4, 86697 Oberhausen, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

5. Grünordnung / Umweltbericht

Die bestehenden Gehölzstrukturen im Planungsgebiet werden überwiegend erhalten und entsprechend festgesetzt.

Zur Durchgrünung sind Pflanzgebote für die privaten Grünflächen festgesetzt.

Im südlichen Planungsgebiet wird als Pufferzone zu den angrenzenden Naturschutz – und FFH – Gebieten weiterhin eine Ausgleichsfläche festgesetzt.

Die Eingriffsermittlung im Umweltbericht wurde vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und basiert auf dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Das ermittelte Ausgleichserfordernis für die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über drei externe Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches abgegolten.



Pfaffenhofen, den 10.05.2016