



Stadt Oberkochen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Oberkochen Süd, Teil III"

2. Entwurf

Anlage 1 zur Begründung

Alternativenprüfung

Gefertigt: Ellwangen, 09.12.2021

Projekt: OK2001 / 559789

Bearbeiter/in: IH/FR

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines.....	2
2. Flächenpotentiale/ Standortalternativen.....	2
2.1 Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale	2
2.2 Flächenpotentiale in Oberkochen.....	5
2.3 Standortalternativen in der Region	19

1. ALLGEMEINES

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Oberkochen Süd, Teil III“ wurde die Verfügbarkeit von freien Flächen in Bestandsgebieten sowie innerhalb von im FNP 2025 der Stadt Oberkochen dargestellten geplanten Bauflächen im Ort und am Ortsrand geprüft. Grundlage dafür war die Erhebung und Kartendarstellung „Regionaler Wohnraumdetektor“ des Regionalverbandes Ostwürttemberg.

Die detaillierte Auflistung und Untersuchung der Flächen sowie die Bemühungen der Stadt Oberkochen zur Aktivierung innerörtlicher Potentialflächen (Baulücken, Nachverdichtungsflächen) werden hier nochmals ergänzend zu den Aussagen im Antrag auf Zielabweichung dargestellt.

Aufgrund der regionalen Bedeutsamkeit (Betroffenheit des regionalen Grünzuges) wurden, zusätzlich zu den Flächen auf Oberkochener Gemarkung, auch andere mögliche Gewerbestandorte in der Umgebung (entlang der Entwicklungsachse Ellwangen – Aalen – Heidenheim) auf ihre Eignung und Verfügbarkeit (Standortalternative) für die geplante Unternehmensansiedlung der Firma HENSOLDT geprüft.

2. FLÄCHENPOTENTIALE/ STANDORTALTERNATIVEN

2.1 Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale

Die Stadt ist seit Jahren in verschiedenen Bereichen aktiv, um den Landschaftsverbrauch durch Siedlungsentwicklung zu reduzieren und Bauflächen bereitstellen zu können. Grundlage war zunächst eine Bestandsaufnahme über die innerörtlichen Potentiale an Baulücken und Brachen im Jahr 2015 (Gesamtörtliches Entwicklungskonzept).

Im Hinblick auf die Ziele der Stadt Oberkochen und dem damit einhergehenden Flächenbedarf sowie einem verantwortungsvollen Umgang mit Freiflächen ist zu erwähnen, dass sich die Stadt seit jeher intensiv am Immobilienverkehr in der Innenstadt beteiligt. Flächen werden aufgekauft, neu geordnet und einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt, die oftmals mit einer verdichteten Bauweise einhergeht. Private Investoren, die diese Aufgaben übernehmen, wurden und werden unterstützt.

Mit den Bebauungsplänen (BPL) „Altes Schwesternhaus“ (1994), „Östlich der Heidenheimer Straße“ (1998), „Eisweiher“ (1999), „Bühl IV“ (2006), „Stadtbibliothek / Mühle“ (2009), „Stahlacker“ (2011), „Eugen-Bolz-Platz“ (2015) und „Schwörz II“, 1. Änderung (2020) wurde ein großes Augenmerk auf die Innenentwicklung gelegt. Innerstädtische Areale wurden dabei teils neu geordnet und andernteils das Schließen von Baulücken ermöglicht, um den Zielen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

Die Bebauungspläne „Altes Schwesternhaus“, Stadtbibliothek / Mühle“, „Stahlacker“ und „Eugen-Bolz-Platz“ liegen innerhalb von im FNP 2025 dargestellten Mischbauflächen.

Im gewerblichen Bereich wurde mit der 1. (2010) und der 2. Änderung (2014) des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen-Königsbronn“ die öffentliche Straße „Am Pulverturm“ in eine Gewerbebaufläche umgewandelt. Die vormals öffentliche Straße dient nun der inneren Erschließung des dort entstandenen Firmenareals mit der Bezeichnung „Südwerk Zeiss“. Damit verbunden ist eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit des Firmenareals. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans „2. Verkehrsring I“ (2012) wurde der Bau einer Verbindungsstraße zwischen der Heidenheimer Straße und der Carl-Zeiss-Straße aufgegeben. In Folge daraus wurden die frei werdenden Grundstücksflächen zur gewerblichen Nutzung an die dort ansässige Firma Leitz abgegeben.

Durch diese Bebauungspläne der Innenentwicklung konnte der Landschaftsverbrauch im Außenbereich im Umfang von mehreren Hektar reduziert werden. Auch innerhalb des Sanierungsgebietes „Neue Mitte“ konnten zwischenzeitlich zwei private Projekte umgesetzt werden. In der Dreißental-

straße 4 ist nach Gebäudeabbruch ein neues Wohn- und Geschäftshaus entstanden. Auch in der Katzenbachstraße 11 wurde im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme ein älteres Wohnhaus zu einem Wohn- und Geschäftshaus umgenutzt und durch zusätzliche Wohnungen ergänzt.

Obwohl die Baugebiete der Innenentwicklung meist zeitaufwändiger, konfliktanfälliger und schwieriger sind, setzt die Stadt stets vorrangig Baugebiete der Innenentwicklung um, wenn sich die Möglichkeit dazu bietet. Ein aktuelles Beispiel dafür stellt die Entwicklung des BPL „Bühl – Gutenbach - Tierstein“, 7. Änderung dar.



Projekt Innenentwicklung im Bebauungsplan „Bühl-Gutenbach-Tierstein“, 7. Änderung (Bau einer Sozialstation und 45 Wohnungen)

Geplant ist, dieses Projekt bis 2024 fertig zu stellen.

Von Seiten der Stadt erfolgen regelmäßige Ansprachen und Abfragen der Eigentümer von Potentialgrundstücken hinsichtlich deren Verkaufs-/ Aktivierungsbe-reitschaft. Durch die kontinuierlichen Bemühungen des Bürgermeisters konnte in den letzten Jahren ein Teil der Flächen aktiviert und bebaut werden. Beispielhaft genannt werden kann hier das Projekt „Neubau Wohnbebauung und Arztpraxen“, bei dem an Stelle der zuvor vorhandenen kleinteiligen Bebauung nach Durchführung einer Bodenordnung in der Aalener Straße 32 ein Ärztehaus mit 26 Wohnungen entstanden ist.



Projekt Innenentwicklung „Neubau Wohnbebauung und Arztpraxen“

Die Fertigstellung erfolgte 2019.

Ein weiteres größeres Projekt war die Bebauung des Gebiets „Stahlacker“. Dort konnte eine gewerbliche Brache abgebrochen werden. Zusammen mit den dortigen, zum Firmenareal gehörenden Wiesenflächen, konnte dieses Quartier einer neuen Bebauung zugeführt werden. Neben einem Edeka-Markt baute hier ein Unternehmen aus der IT-Brache seinen neuen Firmensitz. Ergänzt wird diese Bebauung durch 2 Mehrfamilienhäuser, so dass aus zuvor unter- bzw. nichtgenutzten Bereichen, eine verdichtete Bebauung entstanden ist.



Projekt Innenentwicklung „Stahlacker“

Die Fertigstellung erfolgte 2015.

Um diesen Prozess weiter anzustoßen, hat sich die Gemeinde im Jahr 2020 um die Teilnahme am Programm "Flächen gewinnen durch Innenentwicklung" bemüht und wurde aufgenommen. Ziel ist die Aktualisierung der betroffenen Inhalte des im Jahr 2016 erarbeiteten gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts anhand einer Bestandsaufnahme und -analyse. Dabei werden auch Leerstände erfasst. Anhand dieser Bestandsanalyse kann für das Untersuchungsgebiet (Innenstadt) von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH ein neues Entwicklungskonzept mit Entwicklungsschwerpunkten erarbeitet werden.

Die Bestandserfassung ist bereits erfolgt, am 12 Juli 2021 fand eine Informationsveranstaltung mit Vorstellung der Ergebnisse und potentieller Entwicklungsmöglichkeiten statt. Der nächste Schritt ist die Ausarbeitung eines Nachverdichtungskonzeptes mit einem konkret umsetzbaren Maßnahmenplan unter Berücksichtigung des gesamtstädtischen Kontexts.

Bei der Ausarbeitung der Strategien und Konzepte soll die Bürgerschaft frühzeitig beteiligt werden, um die Bedeutung der Aktivierung dieser Flächen für die Stadtentwicklung zu erläutern, das Verständnis für die Thematik der Innenentwicklung zu verbessern und um über Beratungs- und Fördermöglichkeiten zu informieren. Die Beteiligung ist mit folgenden Schritten geplant:

- eine Auftaktveranstaltung mit Vorstellung alternativer, innenstädtischer Nachverdichtungsmöglichkeiten ohne Gebietsbezug findet am 12. Juli 2021 statt,
- Fragebogen oder Onlineumfrage als Rückmeldemöglichkeit für die Eigentümer/Betroffenen,
- Auswertung der Anregungen aus der Öffentlichkeit und Einarbeitung in die Planung

- finale Abschlusspräsentationsveranstaltung (voraussichtlich November 2021).

2.2 Flächenpotentiale in Oberkochen

Vom Regionalverband Ostwürttemberg wurden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage (Baulücken, Nachverdichtungs-, Umnutzungs- und Flächenpotentiale) im Rahmen des Modellprojekts „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ im Herbst 2011 erhoben, 2014 und 2017 überarbeitet sowie 2020 nochmals aktualisiert. Darin wurden unbebaute oder nur geringfügig genutzte Grundstücke sowie Umnutzungspotentiale innerhalb der bebauten Siedlungsflächen berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage werden die einzelnen Flächen bezüglich ihrer Nutzbarmachung / Verfügbarkeit untersucht und in den nachfolgenden Tabellen (Seite 6 – 14) aufgelistet.

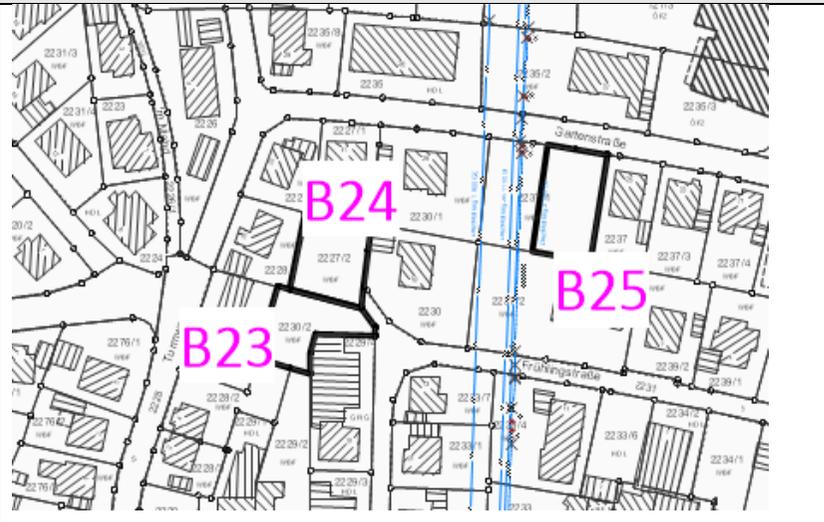
Für die Nachvollziehbarkeit/ Zuordnung wird ein Lageplan beigelegt, in welchem die o.g. Flächenerhebungen zu Grunde liegen (Regionaler Wohnraumdetektor Ostwürttemberg 2020). In diesem Lageplan sind alle Flächen enthalten und entsprechend gekennzeichnet.

Tabelle 1: Baulücken

Innerhalb des Stadtgebietes sind folgende Baulücken vorhanden:

Ortsteil	Baulücken privat, Lfd. Nr.	Verfügbarer Gemeindebesitz, Lfd. Nr.	Flächen-größe m ²	Flst. Nr.	FNP 2025	Begründung
Oberkochen	B 18		1.288	2297	W	Privater Bauplatz innerhalb eines Wohngebietes, der sich eher für eine Wohnbebauung eignet.
Oberkochen	B 21		597	2307/2	W	Privater Bauplatz innerhalb eines Wohngebietes, der sich eher für eine Wohnbebauung eignet. Im Zusammenhang mit der benachbarten Fläche (B 22) hat die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus begonnen, das sich über beide Baulücken erstreckt.
Oberkochen	B 22		600	2307	W	Privater Bauplatz innerhalb eines Wohngebietes, der sich eher für eine Wohnbebauung eignet. Im Zusammenhang mit der benachbarten Fläche (B 21) hat die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus begonnen, das sich über beide Baulücken erstreckt.
Oberkochen	B 23		401	2230/2	M	Privater Garten / Vorhaltefläche zum angrenzenden Wohn- und Geschäftshaus Frühlingsstraße 16. Eine Nutzung für Zwecke der Firma HENSOLDT ist nicht vorstellbar.
Oberkochen	B 24		427	2227/2	M	Privater Garten zum angrenzenden Wohnhaus Gartenstraße 35. Eine Nutzung für Zwecke der Firma HENSOLDT ist nicht vorstellbar.
Oberkochen	B 25		489	2237/1	M	Privater Bauplatz/ Garten zum angrenzenden Wohnhaus Frühlingsstraße 8. Auf der Westseite des Bauplatzes verlaufen Leitungen der Landeswasserversorgung, die nur eine sehr eingeschränkte Bebauung erlauben. Es sind unbebaubare Schutzstreifen links und rechts der LW-Leitungen einzuhalten. Der Bauplatz ist daher für eine Wohnbebauung geeignet.

Stadt Oberkochen
Antrag auf Zielabweichung
Alternativenprüfung

Ortsteil	Baulücken privat, Lfd. Nr.	Verfügbarer Gemeindebesitz, Lfd. Nr.	Flächen-größe m ²	Flst. Nr.	FNP 2025	Begründung
						
Oberkochen	B 28		522	3241	W	Privater Bauplatz innerhalb eines Wohngebietes, der sich eher für eine Wohnbebauung eignet. Die Bebauung mit einem Doppelhaus hat bereits begonnen (Rohbau steht, Innenausbau läuft).
Oberkochen	B 33		483	2204	W	Privater Bauplatz innerhalb eines Wohngebietes, der sich eher für eine Wohnbebauung eignet.
Oberkochen	B 36		429	153/4	M	Privater Garten / Vorhaltefläche zum angrenzenden Wohn- und Geschäftshaus Feigengasse 3. Im Zusammenhang mit dem derzeit stattfindenden Ausbau der dort angrenzenden Rathausgasse fanden mehrere Gespräche mit dem Eigentümer statt. Der Garten mit seinem alten Baumbestand und alten Obstbaumsorten hat für den Eigentümer eine sehr große Wertigkeit, die er auf Nachfrage keinesfalls für eine Bebauung oder Nachverdichtung aufgeben wird.

Stadt Oberkochen
Antrag auf Zielabweichung
Alternativenprüfung

Ortsteil	Baulücken privat, Lfd. Nr.	Verfügba- rer Ge- meinde- besitz, Lfd. Nr.	Flächen- größe m ²	Flst. Nr.	FNP 2025	Begründung
Oberkochen	B 38		831	129	W	Privater Bauplatz innerhalb eines Wohngebietes, der sich eher für eine Wohnbebauung eignet.
Oberkochen	B 39		656	3245	W	Privater Bauplatz innerhalb eines Wohngebietes, der sich eher für eine Wohnbebauung eignet.
Oberkochen	B 41		456	2400/21	W	Privater Bauplatz innerhalb eines Wohngebietes, der sich eher für eine Wohnbebauung eignet.
Oberkochen	B 42		418	2400/17	W	Privater Bauplatz innerhalb eines Wohngebietes, der sich eher für eine Wohnbebauung eignet.
Oberkochen	B 43		592	3248	W	Privater Bauplatz innerhalb eines Wohngebietes, der sich eher für eine Wohnbebauung eignet.
Oberkochen	B 45		380	2400/13	W	Privater Bauplatz innerhalb eines Wohngebietes, der sich eher für eine Wohnbebauung eignet.
Oberkochen	B 46		616	126/1	M	Privater Bauplatz, der sich eher für eine Wohnbebauung eignet.
Oberkochen	B 50		594	2150/1	W	Privater Bauplatz innerhalb eines Wohngebietes, der sich eher für eine Wohnbebauung eignet.
Oberkochen	B 51		918	2188	W	Privater Bauplatz innerhalb eines Wohngebietes, der sich eher für eine Wohnbebauung eignet.
Oberkochen	B 54		756	1340/15	G	Privater Lagerplatz einer Firma aus Unterkochen. Die Fläche befindet sich in 2. Reihe und ist nur über einen privaten Stichweg zu erreichen. Eine bauliche Nutzung ist allenfalls in Verbindung mit den direkt angrenzenden Wohn- bzw. Firmengrundstücken denkbar. Weder der Stichweg noch die umgebenden Grundstücke gehören der Firma aus Unterkochen. Eine Verkaufsbereitschaft ist grundsätzlich gegeben, allerdings wird die Fläche derzeit noch als Lagerplatz gebraucht. Eine Nutzung für Zwecke der Firma HENSOLDT ist nicht vorstellbar.
Oberkochen	B 55		2.001	2155/2	W	Die Fläche wird bereits überplant, Bebauungsplan im Verfahren

Stadt Oberkochen
Antrag auf Zielabweichung
Alternativenprüfung

Ortsteil	Baulücken privat, Lfd. Nr.	Verfügbare Gemeindebesitz, Lfd. Nr.	Flächen-größe m ²	Flst. Nr.	FNP 2025	Begründung
Oberkochen	B 60		464	1400/3	M	Das Grundstück befindet sich in Privateigentum des benachbarten Wohn- und Geschäftshauses Aalener Str. 56 und wird gemeinsam mit diesem als Garten genutzt. Im Hinblick auf einen späteren Eigenbedarf wird die Fläche nicht veräußert.
Oberkochen	B 62		750	1661/1	W	Privater Bauplatz innerhalb eines Wohngebietes, der sich eher für eine Wohnbebauung eignet. Die Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus wurde im Sommer 2021 erteilt, mit dem Bau wurde noch nicht begonnen.
Oberkochen	B 63		978	3196	W	Privater Bauplatz innerhalb eines Wohngebietes, der sich eher für eine Wohnbebauung eignet.
Oberkochen	B 64		308	3197	W	Privater Bauplatz innerhalb eines Wohngebietes, der sich eher für eine Wohnbebauung eignet.
Oberkochen	B 65		449	3147	W	Privater Bauplatz innerhalb eines Wohngebietes, der sich eher für eine Wohnbebauung eignet.
Oberkochen	B 66		408	3146	W	Privater Bauplatz innerhalb eines Wohngebietes, der sich eher für eine Wohnbebauung eignet.
Oberkochen	B 67		455	3153	W	Privater Bauplatz innerhalb eines Wohngebietes, der sich eher für eine Wohnbebauung eignet.
Oberkochen	B 68		597	1764/11	W	Privater Bauplatz innerhalb eines Wohngebietes, der sich eher für eine Wohnbebauung eignet.
Heide	B 72		541	2799	W	Privater Bauplatz innerhalb eines Wohngebietes, der sich eher für eine Wohnbebauung eignet.
Heide	B 73		466	2798	W	Privater Bauplatz innerhalb eines Wohngebietes, der sich eher für eine Wohnbebauung eignet.
Heide	B 76		311	3080/33	W	Privater Bauplatz innerhalb eines Wohngebietes, der sich eher für eine Wohnbebauung eignet.

Stadt Oberkochen
Antrag auf Zielabweichung
Alternativenprüfung

Ortsteil	Baulücken privat, Lfd. Nr.	Verfügba- rer Ge- meinde- besitz, Lfd. Nr.	Flächen- größe m ²	Flst. Nr.	FNP 2025	Begründung
Heide	B 77		297	3080/34	W	Privater Bauplatz innerhalb eines Wohngebietes, der sich eher für eine Wohnbebauung eignet.
Oberkochen	B 80		602	1570/3	W	Privater Bauplatz innerhalb eines Wohngebietes, der sich eher für eine Wohnbebauung eignet. Die Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung hat begonnen (Rohbau steht, Innenausbau läuft).

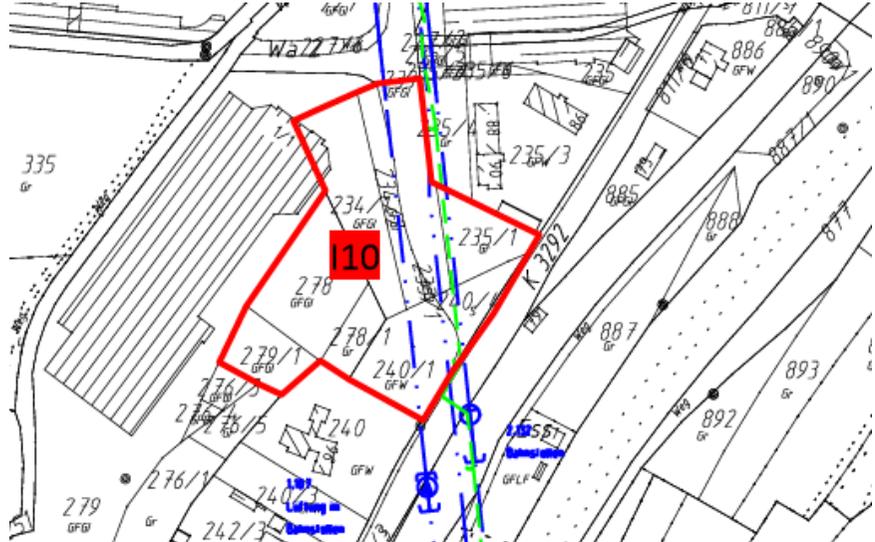
Fazit zu Tabelle 1 (Baulücken)

Im Allgemeinen eignen sich Flächen innerhalb gewerblicher oder gemischter Bauflächen für eine mögliche gewerbliche Nutzung. Flächen innerhalb von Wohngebieten sind für eine Gewerbenutzung nicht oder wenig geeignet, da die Realisierung von Gewerbeobjekten neben Wohnbebauung unverträgliche Gemengelagen schafft, insbesondere mit Blick auf die von Gewerbebetrieben erzeugten Emissionen und Anlieferverkehr.

Von den aufgeführten Baulücken liegt eine im Bereich gewerblicher Bauflächen, weitere sechs Baulücken im Bereich gemischter Bauflächen. Da alle aufgelisteten Baulücken sehr klein sind, kommen sie für eine Neuansiedlung von Gewerbe in der Größenordnung des von der Firma HENSOLDT geplanten Konzeptes nicht in Betracht. Eine Verteilung des HENSOLDT-Standortes auf mehrere Nutzungseinheiten ist aus betrieblichen Gesichtspunkten und Nachhaltigkeitsaspekten abzulehnen; das Betriebskonzept setzt insbesondere auf kurze Verbindungswege zur Steigerung der Effizienz. Zugleich ist, im Blick auf die Auswirkungen des An- und Abfahrtsverkehrs der mit dem Standort verbunden ist, dieser aus Gründen der Luftreinhaltung aus der Innenstadt bzw. insbesondere aus Wohngebieten herauszuhalten.

Die aufgelisteten Baulücken befinden sich ausschließlich in Privateigentum, so dass die Gemeinde keinen Zugriff darauf hat.

Tabelle 2: Innerörtliche Entwicklungspotentiale / Nachverdichtungsflächen / Außenreserven

Gebiet mit lfd. Nr.	W-Fläche FNP, in m ²	M-Fläche FNP, in m ²	G-Fläche FNP, in m ²	Erläuterung
I 10	-	-	10.147	<p>Die Fläche ist mit Ausnahme eines Grundstücks ausschließlich im Eigentum der angrenzenden Firma und deren Gesellschafter (91 %) Leitzstraße 1/1. Die Teilflächen rühren von der unter Ziffer 2.1 beschriebenen Teilaufhebung des Bebauungsplans „2. Verkehrsring I“ her. Innerhalb der Fläche, die vormals als öffentliche Verkehrsfläche zur Verlängerung der Carl-Zeiss-Straße vorgesehen war, verlaufen Leitungen der Landeswasserversorgung (siehe nachfolgenden Planauszug). Aufgrund der dafür einzuhaltenden Bauverbotsstreifen ist eine Bebauung der Fläche nur in sehr begrenztem Umfang möglich. Sie dient als mögliche Erweiterungsfläche der Firma Leitz und steht auf Nachfrage nicht zum Verkauf. Weitere Anmerkungen zur Firmenphilosophie sind unter A 4 beschrieben.</p> 
I 12	5.614	-	-	Die Fläche im Privateigentum und im FNP als geplante Wohnbaufläche vorgesehen (W 1.10).
I 20	3.511	-	-	Die Fläche im Privateigentum und im FNP als geplante Wohnbaufläche vorgesehen (W 1.10).

Gebiet mit lfd. Nr.	W-Fläche FNP, in m ²	M-Fläche FNP, in m ²	G-Fläche FNP, in m ²	Erläuterung
I 53	-	-	4.126	Die Fläche ist im Privateigentum. Auf einer Teilfläche wurde zwischenzeitlich ein Parkplatz für das Wirtshaus „Scheerer-Mühle“ angelegt. Ohne diesen Parkplatz erlischt die baurechtliche Genehmigung für diese Gaststätte. Ein Verkauf der Fläche ist kurzfristig nicht möglich, weil der Eigentümer aus testamentarischen Gründen bis 2026 nicht über sein Erbe verfügen darf. Zudem ist die Fläche zu klein für die Ansiedlung eines großen Gewerbebetriebes, zumal hier Abstände zum angrenzenden Gewässer Schwarzer Kocher einzuhalten sind (Gewässerrandstreifen nach Landeswassergesetz BW).
I 59	-	-	4.185	Die Fläche ist im Eigentum der direkt angrenzenden Firma in der Aalener Straße 62. Die Fläche wird nach Unternehmensangaben als Vorhaltefläche für eine spätere Erweiterung gesehen und deshalb nicht veräußert. Die Fläche liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Schwörz I“, hier ist teilweise ein Mischgebiet und teilweise ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Am westlichen Rand der Fläche verläuft der verdolte Gutenbach. Eine Überbauung ist hier nicht zulässig und außerdem ist ein entsprechender Abstand einzuhalten, was die Bebaubarkeit des Grundstückes weiter einschränkt.
I 61	-	-	2.449	Die Fläche ist in Privateigentum einer Eigentümergemeinschaft. Eine Vermittlung von interessierten Gewerbetreibenden an dieser Fläche durch Bürgermeister Traub scheiterten schon bisher an der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümergemeinschaft. Zudem ist die Fläche zu klein für die Ansiedlung eines großen Gewerbebetriebes. Eine Nutzung für Zwecke der Firma HENSOLDT ist nicht vorstellbar. Die Fläche liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Schwörz I“, hier ist teilweise ein Mischgebiet und teilweise ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.
I 79	1.364	-	-	Die Gebäude auf diesen städtischen Grundstücken hat die Stadt wegen Baufälligkeit schon vor ein paar Jahren abgebrochen. Die Grundstücke sollen zusammen mit den Gebieten I12 und I20 mit einem gemeinsamen, neuen Erschließungskonzept neu bebaut werden
A 1	25.865	-	-	Die Flächen sind im Privateigentum und im FNP als geplante Wohnbaufläche vorgesehen (W 1.1).

Gebiet mit lfd. Nr.	W-Fläche FNP, in m ²	M-Fläche FNP, in m ²	G-Fläche FNP, in m ²	Erläuterung
A 2	-	-	2.474	Die Fläche ist im Eigentum der direkt angrenzenden Firma Rudolf-Eber-Straße 3. Der derzeit vorhandene Parkplatz wurde als Interimslösung baurechtlich genehmigt, um den ständig wachsenden Bedarf an Mitarbeiterstellplätzen kurzfristig bedienen zu können. Er wurde vom Südwerk Zeiss hergestellt und von deren Mitarbeitern genutzt. Das Grundstück Rudolf-Eber-Straße 3 ist komplett umgeben vom Südwerk und nur über die innere Erschließung des Zeiss-Areals an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Firma Zeiss ist seit längerem bestrebt, auch diese Grundstücksflächen in ihr Firmenareal einzugliedern und einer höherwertigen baulichen Nutzung zuzuführen. Eine Verkaufsbereitschaft besteht bis dato nicht. Vielmehr wird die Fläche als Vorhaltefläche für eine spätere Erweiterung gesehen. Zudem ist die Fläche zu klein für die Ansiedlung eines großen Gewerbebetriebes. Eine Nutzung für Zwecke der Firma HENSOLDT ist nicht vorstellbar.
A 3	-	-	5.548	Die Fläche ist Bestandteil des Zeiss Südwerks und in dessen Eigentum (Rudolf-Eber-Straße 2). In Kooperation mit der Stadt Oberkochen wird die Firma Zeiss dort eine betriebliche Kindertagesstätte bauen, um der Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowohl für Familien als auch für das Unternehmen bestmöglich Rechnung zu tragen. Im Zuge eines Architektenwettbewerbs wurden erste Projekte vorgestellt. Die Umsetzung ist für das kommende Jahr vorgesehen.
A 4	-	M 2.2 37.323	-	Geplante gemischte Baufläche M 2.2 „Wacholdersteige II“ Gut 65 % der Fläche ist im Eigentum der angrenzenden Firma Leitz bzw. deren Gesellschaftern Leitzstraße 1/1, ein Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt (ca. 4 %), die restlichen Flächen gehören mehreren Privatpersonen. Bürgermeister Traub befindet sich im stetigen Austausch mit der Geschäftsleitung und deren Gesellschaftern, stets auch im Bemühen, die Flächen zu entwickeln und einer baulichen Nutzung zuzuführen. Nachdem sich das Betriebsgelände der Firma Leitz über die Grundstücke Leitzstraße 1/1, Heidenheimer Straße 84 und Leitzstraße 2 erstreckt und dieses Unternehmen bzw. deren Gesellschafter jede Möglichkeit genutzt haben, die umgebenden Flächen zu erwerben, um diese für die eigene betriebliche Erweiterung zu einem späteren Zeitpunkt nutzen zu können, besteht auch nach aktueller Nachfrage keine Bereitschaft, diese Flächen nun für die Ansiedlung einer anderen Firma herzugeben. Hinzu kommt, dass sich die Firmengrundstücke überwiegend im nördli-

Gebiet mit lfd. Nr.	W-Fläche FNP in m ²	M-Fläche FNP, in m ²	G-Fläche FNP, in m ²	Erläuterung
				<p>chen Teil der Außenreservenfläche befinden, die für die Anbindung eines Gewerbegebietes an das öffentliche Verkehrsnetz gebraucht würden. Eine zusätzliche Abfrage der Verkaufsbereitschaft bei den Privatpersonen hat sich daher erübrigt.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht soll in diesem Bereich ein Übergang der gewerblichen Bauflächen (A 6) zu den bestehenden (Zeppelinweg, Brunnenthalstraße, Leitzstraße) und den geplanten Wohnbauflächen (A 1) geschaffen werden. Um eine gelungene Durchmischung zu erreichen, ist sie nicht für die Ansiedlung eines großen Gewerbebetriebes, sondern für kleinere Handwerksbetriebe geeignet. Abzüglich der aufgrund der steilen Hanglage erforderlichen Geländemodellierungen könnte auch keine gewerbliche Baufläche mit den benötigten 4,0 ha bereitgestellt werden. Eine Nutzung für Zwecke der Firma HENSOLDT ist nicht vorstellbar.</p>
A 5	-	-	6.057	<p>Die Fläche ist im Eigentum der direkt angrenzenden Firma (Am Märzenbuckel 6). Der derzeit vorhandene Parkplatz wurde als Interimslösung baurechtlich genehmigt, um den ständig wachsenden Bedarf an Mitarbeiterstellplätzen kurzfristig bedienen zu können. Er wurde vom Südwerk Zeiss hergestellt und von deren Mitarbeitern genutzt. Von Seiten des Eigentümers bestehen konkrete Vorstellungen für die weitere, bauliche Nutzung des Grundstücks. In 2 bis 4 Jahren soll entweder ein Lückenschluss zwischen bestehenden Firmenstandorten südlich und nördlich Oberkochens durch einen zusätzlichen Standort angegangen werden oder es erfolgt mittelfristig eine Erweiterung mittels Logistikhalle. Die Fläche wird daher als Vorhaltefläche für eine spätere Erweiterung gesehen und deshalb nicht veräußert.</p>
A 6	-	-	G 3.1 89.169	<p>Geplante gewerbliche Baufläche G 3.1 „Im Gewann Ried / Strick“</p> <p>Gut 75 % der Fläche ist im Eigentum der angrenzenden Firma Leitz bzw. deren Gesellschaftern Leitzstraße 1/1, die restliche Fläche gehört mehreren Privatpersonen. Der Firmenanteil wird nicht veräußert, da die Flächen als langfristige Erweiterungsfläche für das angrenzende Firmenareal Leitzstraße 1/1 gesehen werden. Eine zusätzliche Abfrage der Verkaufsbereitschaft bei den Privatpersonen hat sich daher erübrigt.</p> <p>Auf die Ausführungen zur Außenreserve A 4 wird verwiesen, die gleichermaßen für die Außenreservefläche A 6 zutreffen.</p>

Gebiet mit lfd. Nr.	W-Fläche FNP in m ²	M-Fläche FNP, in m ²	G-Fläche FNP, in m ²	Erläuterung
				Die Ausdehnung der Außenreserve ist im Süden durch den Ursprung des Naturdenkmals „Schwarzer Kocher“ begrenzt. Dieser ist vom Kocherursprung auf den ersten ca. 370 m als Naturdenkmal mit einer Breite von ca. 60 m geschützt. Zusätzlich zur reinen Schutzfläche wird mit der Fläche A 6 ein Abstand von zusätzlich 60 m eingehalten. Dieser Abstand wurde im Rahmen des Flächennutzungsplanes als Mindestabstand festgelegt, um eine Trennung zwischen Bebauung und Erholungsflächen zu gewährleisten. Zur Freizeitnutzung verläuft parallel zum Schwarzen Kocher ein Fußweg, der hin zum Kocherursprung führt. Der Schwarze Kocher stellt entlang der Ostseite zudem die Grenze zwischen der Außenreservefläche und der bestehenden Bebauung dar. Hier ist ein Gewässerabstand von 10 m (bisher Außenbereich) einzuhalten.
A 7	-	-	7.484	Die Fläche ist im Eigentum der direkt angrenzenden Firma (Am Märzenbuckel 8). Die Realisierung eines bereits projektierten Empfangsgebäudes mit angegliedertem Parkhaus kam durch die Corona-Pandemie ins Stocken. Die Planung und Realisierung wird derzeit firmenintern vorbereitet. Die Fläche wird als Vorhaltefläche für eine spätere Erweiterung gesehen und deshalb nicht veräußert.
A 8	-	M 2.1 11.997	-	Geplante gemischte Baufläche M 2.1 „Wacholdersteige I“ Ca. 40 % der Fläche ist im Eigentum der angrenzenden Firma Leitz bzw. Gesellschaftern Leitzstraße 1/1, die restliche Fläche gehört mehreren Privatpersonen. Ein Teil der Privatgrundstücke (weitere ca. 37 %) sind mit einem dinglich gesicherten Vorkaufsrecht zu Gunsten der Firma Leitz bzw. deren Gesellschafter belastet. Bei den restlichen Flächen handelt es sich um Privateigentum ohne Vorkaufsrecht (ca. 23%). Ein jüngstes Beispiel zeigt, dass das Vorkaufsrecht gezogen wird. Auf die Ausführungen zur Außenreserve A 4 wird verwiesen, die gleichermaßen für die Außenreservefläche A 8 zutreffen. Aus städtebaulicher Sicht soll in diesem Bereich ein Übergang der gewerblichen Bauflächen (Firma Zeiss, Carl-Zeiss-Straße 22 und Firma Leitz, Leitzstraße 2) zur bestehenden Wohnbebauung in der Brunnenhalde- und der Leitzstraße geschaffen werden. Um eine gelungene Durchmischung zu erreichen, ist sie nicht für die Ansiedlung eines großen Gewerbebetriebes, sondern für kleinere Handwerksbetriebe geeignet. Durch die dortige steile Hanglage sind Geländemodellierungen erforderlich, die zu einer deutlichen Reduzierung der baulichen Nutzbarkeit führen werden.

Gebiet mit lfd. Nr.	W-Fläche FNP, in m ²	M-Fläche FNP, in m ²	G-Fläche FNP, in m ²	Erläuterung
				Wie unter A 4 und A 6 bereits ausgeführt, besteht generell keine Bereitschaft zum Verkauf von Firmenflächen. Eine Abfrage bei den Privatpersonen hat zu keinem positiven Ergebnis geführt. Zudem ist die Fläche zu klein; es kann keine gewerbliche Baufläche mit den benötigten 4,0 ha entwickelt werden. Eine Nutzung für Zwecke der Firma HEN-SOLDT ist nicht vorstellbar.
A 9	-	-	17.206	Die Stadt Oberkochen hat die Gewerbefläche im September 2021 an HEN-SOLDT verkauft. Die Fläche reicht mit 1,7 ha nicht aus, um das Vorhaben umzusetzen. Sie ist allerdings günstig geschnitten, sodass die Baukörper stärker als bisher komprimiert werden könnten. Wegen der schon vorhandenen Erschließung kann auch der Erschließungsaufwand reduziert werden. Im weiteren Verfahren wäre zu prüfen, ob nördlich gelegene Flächen (regionaler Grünzug) einbezogen werden können.
A 11	3.577	-	-	Hier gilt der Bebauungsplan „Weingartenstraße – Sonnenbergstraße“, 1. Änderung, rechtskräftig seit 02.03.1963. Nach der Begründung zum Bebauungsplan handelt es sich um den Auslauf des Schihangs, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Die Grundstücke befinden sich überwiegend in Privateigentum.
A 26	6.602	-	-	Die Fläche ist größtenteils im privaten Eigentum (ca. 85%) und im FNP als geplante Wohnbaufläche vorgesehen (W 1.9).
A 49	14.035	-	-	 <p>Der Bebauungsplan für dieses Wohnbaugebiet "Kapellensteige" wurde nach § 13b BauGB aufgestellt. Der Satzungsbeschluss wurde am 27.09.2021 gefasst.</p>

Stadt Oberkochen
Antrag auf Zielabweichung
Alternativenprüfung

Gebiet mit lfd. Nr.	W-Fläche FNP, in m ²	M-Fläche FNP, in m ²	G-Fläche FNP, in m ²	Erläuterung
				Das Umlegungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 10.230 m ² , davon Bauplatzflächen ca. 7.290 m ² . Im Hinblick auf die Darstellung in der Anlage 2 wurde das Plangebiet aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes verkleinert.
A 57	8.577	-	-	Die Fläche ist im privaten Eigentum und im FNP als geplante Wohnbaufläche vorgesehen (W 1.14).
A 58	21.357	-	-	Die Fläche ist im privaten Eigentum und im FNP als geplante Wohnbaufläche vorgesehen (W 1.17). Aufgrund der Lage im HQ100 und HQextrem ist eine Umsetzung nicht absehbar.
A 69	15.336	-	-	Die Fläche ist größtenteils im privaten Eigentum (ca. 97,5 %) und im FNP als geplante Wohnbaufläche vorgesehen (W 1.3). Aufgrund der Lage einer Teilfläche im HQ100 ist eine Bebauung nur eingeschränkt möglich. Auch die verkehrliche Erschließung gestaltet sich schwierig.
A 70	-	4.279	-	Privateigentum, Vorhaltefläche für ansässige Firma in der Aalener Straße 96 Diese Außenreservefläche zählt zum baurechtlichen Außenbereich und ist nicht erschlossen. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der vorbeiführenden Kreisstraße nicht vorhanden. Die Firma in der Aalener Straße 96 verfügt über ein eigenes, aufwändiges Abwasser- und Wasserversorgungssystem mit langen Hausanschlussleitungen zum städtischen Netz. Es ist fraglich, ob das bestehende System weitere Flächenanschlüsse erlaubt. Eine Nutzung für Zwecke der Firma HENSOLDT ist nicht vorstellbar.
A 71	15.258	-	-	Hier gilt der Bebauungsplan „Kreuzmühle“, genehmigt 05.07.1983. Die Flächen sind zum Bau von Terrassenhäusern vorgesehen. Aufgrund der dortigen steilen Hanglage ist die (nicht vorhandene) Erschließung dieser Häuser sehr aufwändig. Die Terrassenhausbauplätze befinden sich im Eigentum der Stadt. Die für den Bau der Erschließungsstraße benötigten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt und 1 Privatperson (Flst. Nr. 1571).

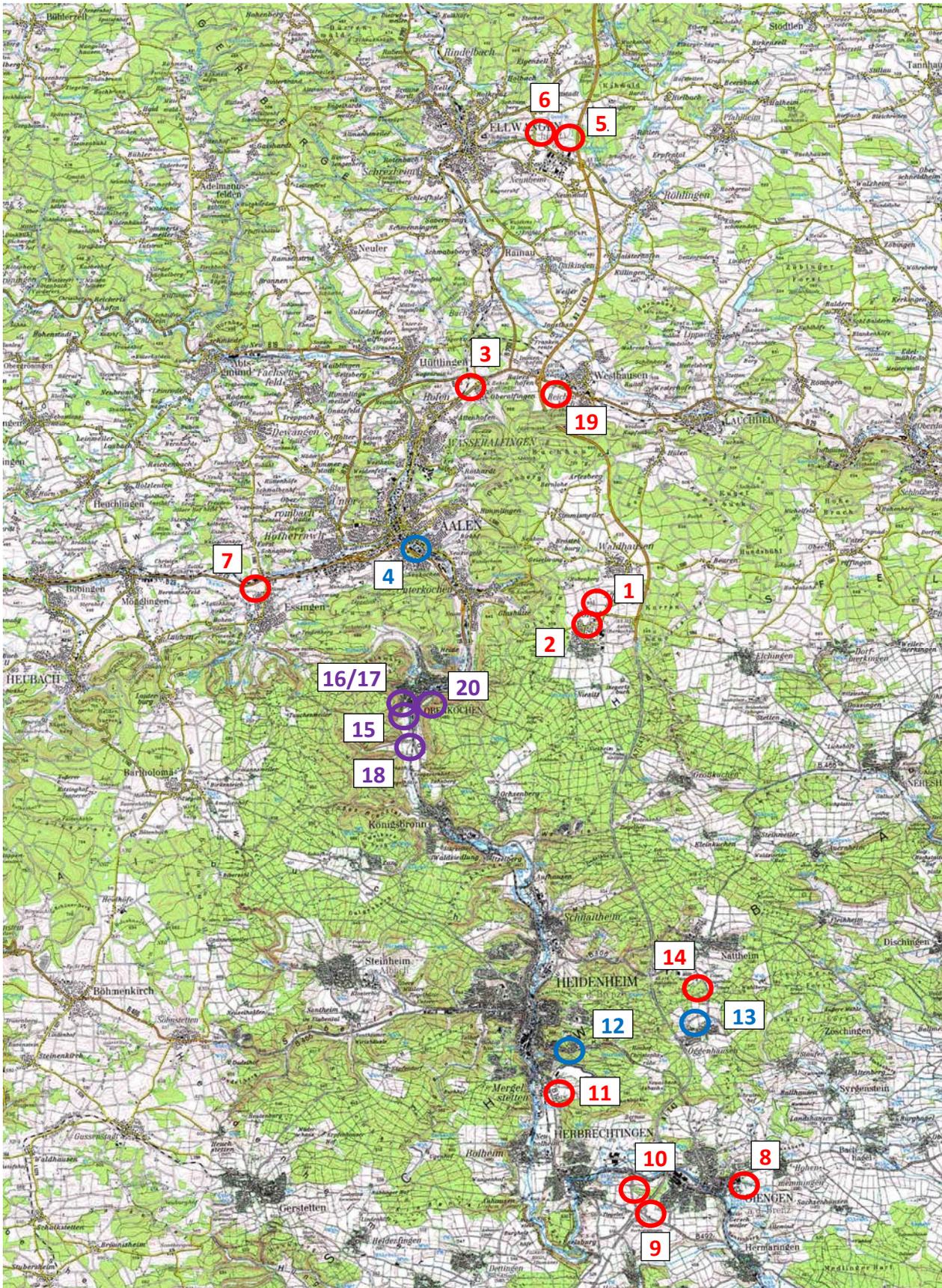
Fazit zu Tabelle 2 (Innerörtliche Entwicklungspotentiale / Nachverdichtungsflächen / Außenreserven)

Die innerörtlichen Entwicklungspotentiale weisen Flächengrößen zwischen 0,25 und 1 ha auf. Sie kommen sie für eine Neuansiedlung von Gewerbe in der Größenordnung des von der Firma HENSOLDT geplanten Konzeptes nicht in Betracht. Eine Verteilung des HENSOLDT-Standortes auf mehrere Nutzungseinheiten ist aus betrieblichen Gesichtspunkten und Nachhaltigkeitsaspekten abzulehnen; das Betriebskonzept setzt insbesondere auf kurze Verbindungswege zur Steigerung der Effizienz.

Bei den Außenreserven weisen nur wenige Flächen eine ausreichende Größe auf. Bei diesen handelt es sich um die geplanten gemischten und gewerblichen Bauflächen südlich der Ortslage. In der Struktur dieser noch nicht bebauten gemischten und gewerblichen Bauflächen sind viele Grundstücke im Eigentum der ansässigen Firmen, die diese als Vorhalteflächen für die eigene betriebliche Entwicklung sehen und damit langfristig nicht zur Verfügung stellen. Diese Flächen kommen für eine Umsiedlung von HENSOLDT somit nicht in Betracht. Im Hinblick auf die Eignung der einzelnen Flächen für HENSOLDT wird auf die Steckbriefe unter Ziffer 2.3 (Alternativflächen Nr. 16, 17 und 18) dieser Anlage verwiesen.

Bestehende Reserveflächen wurden im möglichen Umfang herangezogen. Die Außenreserve A9 wird bei der weiteren Planung berücksichtigt, so dass die Erweiterungsfläche und die Inanspruchnahme des regionalen Grünzuges verkleinert werden kann.

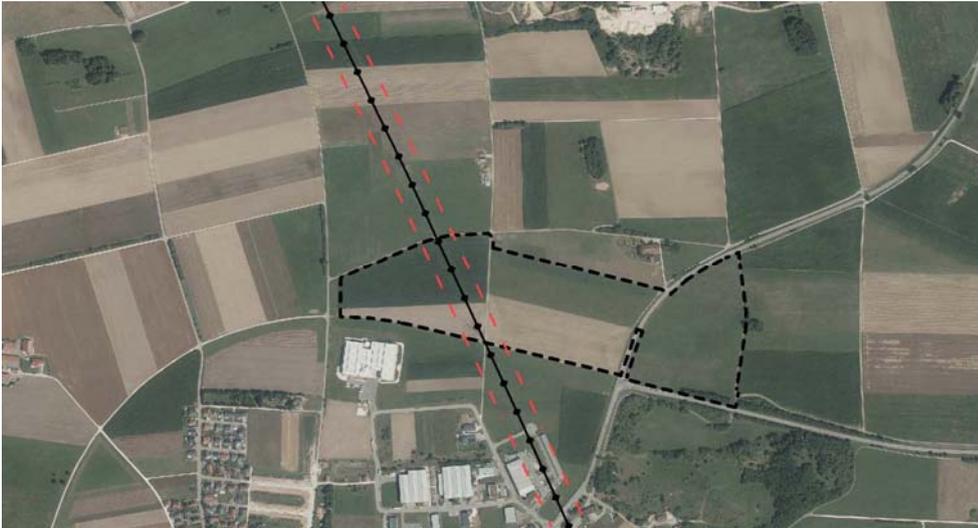
2.3 Standortalternativen in der Region



Standortalternativen Oberkochen (lila) / Standortalternativen nach Angabe Regionalverband Ostwürttemberg (rot)/ zusätzlich angebotene Standorte an HENSOLDT (blau)

01 Stadt Aalen: „Gewerbegebiet Aalen-Ebnat A7“ (Gewerbepark Ebnat)

Planauszug



Regionalplan		
Grundsatz der Raumordnung berührt (SB für Landwirtschaft und Bodenschutz)		Yellow
Stand Bauleitplanung		
Rechtswirksamer FNP: Landwirtschaft, derzeit FNP- Änderung im Verfahren: geplante gewerbliche Baufläche BPL „Gewerbepark Ebnat“ im Verfahren (Vorentwurf: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 08.04. bis 07.05.2021)		Orange
Erforderliche Flächengröße		
Gesamtgröße: 17 ha		Green
Boden		
Schluff und Ton (2.67) bzw. Kalkstein (2.17)		Yellow
Landwirtschaftliche Belange		
Vorrangflur Stufe II: überwiegend landbauwürdige Flächen, Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen werden		Orange
Wasser		
westlich der L1076: Grundwassergeringleiter bzw. Grundwasserleiter (Wasserdurchlässigkeit: mittel bis gering) östlich der L 1076: Grundwasserleiter (Porengrundwasserleiter bzw. Karstgrundwasserleiter; Wasserdurchlässigkeit: mittel bis hoch)		Yellow
Überschwemmungsgebiet: keine		Green
Klima		
Eignung für Kaltluftproduktion: östlich der L 1076: stärkeres Gefälle nach Osten (ca. 3,5°) westlich der L1076: nahezu eben mit leichtem Gefälle in Richtung Süden (ca. 1,5°), Flächen mit Kaltluftansammlung, stagnierender Kaltluft		Green
Bedeutung für Luftaustausch: Fläche liegt nicht im Einzugsgebiet einer Luftleitbahn		Green

Natur- und Landschaftsschutz		
Schutzgebiete: keine		
Natura 2000-Gebiete: keine		
Biotope nach § 30 BNatSchG: Offenlandbiotope entlang der L 1076: „Straßenhecken nordöstlich von Ebnat“ (Feldhecke und Feldgehölz)		
Naturdenkmale: keine		
Biotopeverbund		
Kernflächen: keine		
Kernräume: keine		
Suchräume: keine		
Landschaftsbild/ Erholung		
Landwirtschaftliche Flächen ohne erholungsrelevante Wege oder Einrichtungen, Einsehbarkeit teilweise weiträumig, Nähe zu Wohngebieten gegeben, westlich der L 1076 Vorbelastung vorhanden, östlich der L 1076 und nördlich der L 1084 neuer Siedlungsansatz bzw. Erweiterung in den Talraum		
Verkehr		
Verkehrliche Anbindung Straße: sehr gut direkt an A 7 sowie L 1076 / L 1084		
Verkehrliche Anbindung Bahn: kein Bahnhof, nächste Anbindung in ca. 6 km Entfernung in Unterkochen		
CO ₂ -Bilanz im Zusammenhang mit Geschäftskontakten zur Firma Zeiss: CO ₂ -Mehremissionen 47,1 t/ Jahr		
Baugrundbeschaffenheit		
Keine Angaben zum Untergrund vorhanden		
Altlasten: keine		
Betriebliche Standortbedingungen		
Lage auf einer Hochfläche rund 620 m ü. NN, leicht exponiert zur Siedlung Lage in V-Tal nicht gegeben		
Umgebung: nur leicht gewelltes Gelände, lediglich im Norden charakteristische Kalibrierungspunkte in ca. 1 km Entfernung (Strommast, Wasserhochbehälter)		
180 ° - Sichtfeld ist nicht vollständig abgedeckt		
380 kV - Hochspannungsleitungen und Hochspannungsmast im Gebiet (Abstand < 500m)		
Keine bzw. geringe Staubbelastung		
Weitere Bündelungsvorteile eines konzentrierten Standorts		
Distanz zur Firma Zeiss: Entfernung zum Standort Oberkochen mit 12 km zu weit		
Distanz zur Hochschule: Entfernung zum Standort der Hochschule mit 15 km vergleichbar		
Zeithorizont		
Umsetzung äußere Erschließung ungewiss, Grunderwerb und Baubeginn nicht absehbar		

Fazit:

Es handelt sich um eine insgesamt ausreichend große und autobahnnah gelegene Fläche, die allerdings schienentechnisch schlecht erschlossen ist.

Für die FNP-Änderung sowie den Bebauungsplan liegt nur ein Vorentwurf vor, sodass ein rechtskräftiger Bebauungsplan und die Schaffung des erforderlichen Baurechts nicht im erforderlichen Zeitraum absehbar ist. Dies gilt auch für die Herstellung der erforderlichen Erschließung des Standortes.

Bei der Fläche handelt es sich um einen schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft und eine Vorrangflur Stufe II und damit um Böden, die gerade in Ostwürttemberg der Landwirtschaft vorbehalten sein sollen.

Die erforderlichen betrieblichen Standortbedingungen der Firma HENSOLDT werden im Wesentlichen nicht erfüllt, weil sich eine Hochspannungsleitung in kritischer Entfernung befindet und die vorhandene Topographie für Justage- und Kalibrierungsmessungen nur sehr bedingt geeignet ist.

02 Stadt Aalen: Gewerbegebiet „Nördlich der Jurastraße“, Ebnat

Planauszug



Regionalplan		
Kein Grundsatz und kein Ziel der Raumordnung berührt; Raumnutzungskarte: geplante Siedlungsfläche Gewerbe nachrichtlich übernommen		
Stand Bauleitplanung		
Rechtswirksamer FNP: gewerbliche Baufläche BPL rechtskräftig seit 27.02.2013: Gewerbegebiet		
Erforderliche Flächengröße		
Gesamtgröße: 23 ha, davon noch 6,8 ha unbebaut [gem. Stadtverwaltung Aalen], verteilt auf die Einzelflächen (a) 1,0 ha, (b) 1,6 ha, (c) 2,3 ha, (d) 1,9 ha (keine Zusammenhängende Fläche, ungeeigneter Flächenzuschnitt und Flächengeometrie) ca. 50 % der unbebauten Flächen sind bereits projektiert, d.h. verbindlich reserviert [gem. Stadtverwaltung Aalen]		
Boden		
Schluff und Ton (2.67) bzw. Kalkstein (2.17)		
Landwirtschaftliche Belange		
Keine Daten vorhanden, da bestehende Baufläche		
Wasser		
(b)/(c): Grundwassergeringleiter bzw. Grundwasserleiter (Wasserdurchlässigkeit: mittel bis gering) (a)/(b)/(d): Grundwasserleiter (Porengrundwasserleiter bzw. Karstgrundwasserleiter; Wasserdurchlässigkeit: mittel bis hoch)		
Überschwemmungsgebiete: keine		
Klima		
Eignung für Kaltluftproduktion: nahezu eben mit leichtem Gefälle in Richtung Süden (ca. 1,5°), teils Flächen mit Kaltluftansammlung, stagnierender Kaltluft		
Bedeutung für Luftaustausch: Fläche liegt nicht im Einzugsgebiet einer Luftleitbahn, bereits bestehende Gewerbefläche		

Natur- und Landschaftsschutz		
Schutzgebiete: keine		
Natura 2000-Gebiete: keine		
Biotope nach § 30 BNatSchG: keine		
Naturdenkmale: keine		
Biotopverbund		
Kernflächen: keine		
Kernräume: keine		
Suchräume: keine		
Landschaftsbild/ Erholung		
Landwirtschaftliche Flächen ohne erholungsrelevante Wege oder Einrichtungen, Einsehbarkeit gering durch Lage in best. Gewerbegebiet und weitergehender Planungen im Norden, Nähe zu Wohngebieten gegeben, Vorbelastung durch gewerbliche Bebauung und Straßennähe		
Verkehr		
Verkehrliche Anbindung Straße: sehr gut direkt an A 7 sowie L 1076/ L 1084		
Verkehrliche Anbindung Bahn: kein Bahnhalt, nächste Anbindung in ca. 6 km Entfernung in Unterkochen		
CO ₂ -Bilanz im Zusammenhang mit Geschäftskontakten zur Firma Zeiss: CO ₂ -Mehremissionen 47,1 t/ Jahr		
Baugrundbeschaffenheit		
Keine Angaben zum Untergrund vorhanden		
Altlasten: keine		
Betriebliche Standortanforderungen		
Lage auf einer Hochfläche rund 620 m ü. NN, leicht exponiert zur Siedlung Lage in V-Tal nicht gegeben		
Umgebung: nur leicht gewelltes Gelände, lediglich im Norden charakteristische Kalibrierungspunkte in ca. 1 km Entfernung (Strommast, Wasserhochbehälter)		
180 ° - Sichtfeld ist nicht vollständig abgedeckt		
380 kV – Hochspannungsleitungen im Osten des BPL-Gebietes (leicht diagonal in Nord-Süd-Richtung), Abstand < 500m		
Keine bzw. geringe Staubbelastung		
Weitere Bündelungsvorteile eines konzentrierten Standorts		
Distanz zur Firma Zeiss: Entfernung zum Standort Oberkochen mit 12 km zu weit		
Distanz zur Hochschule: Entfernung zum Standort der Hochschule mit 15 km vergleichbar		
Zeithorizont		
Könnte bei Vorhandensein noch ausreichender Flächengröße (s.o.) eingehalten werden		

Fazit:

Es handelt sich um eine autobahnnah gelegene Gewerbebebietsfläche, die allerdings schienentechnisch schlecht erschlossen ist.

Es stehen keine ausreichenden, zusammenhängenden Flächen zur Verfügung und die Einzelflächen weisen einen ungünstigen Zuschnitt auf.

Die erforderlichen betrieblichen Standortbedingungen der Firma HENSOLDT werden im Wesentlichen nicht erfüllt, weil sich eine Hochspannungsleitung in kritischer Entfernung befindet und die vorhandene Topographie für Justage- und Kalibrierungsmessungen nur sehr bedingt geeignet ist.

03 Stadt Aalen: Geplante gewerbliche Baufläche Staudenfeld, Oberalfingen

Planauszug



Regionalplan		
Kein Grundsatz und kein Ziel der Raumordnung berührt; Raumnutzungskarte: geplante Siedlungsfläche Gewerbe nachrichtlich übernommen		
Stand Bauleitplanung		
(a/b) Rechtswirksamer FNP: (a) bestehende gewerbliche, (b) geplante gemischte Baufläche (43. FNP Änderung rechtskräftig seit 13.02.2021) BPL rechtskräftig seit 24.02.2021: Gewerbe-/ Mischgebiet		
(c) Rechtswirksamer FNP: geplante gewerbliche Baufläche, BPL im Verfahren: Gewerbegebiet (Vorentwurf: frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbe- teiligung durchgeführt 12.02.2010 bzw. 31.05.2021)		
Erforderliche Flächengröße		
(a/b): Gesamtgröße 3,35 ha, davon 1,6 ha Misch bzw. Gewerbegebiet (a) 0,90 ha (b) 0,56 ha, noch 1 ha unbebaut [gem. Stadtverwaltung Aalen]		
(c): Gesamtgröße 5,9 ha		
Boden		
Tonstein (2.33)		
Landwirtschaftliche Belange		
(a/b) keine Daten vorhanden, da bestehende Baufläche, (c) Grenzflur (Da nur Fläche c eine geeignete Größe aufweist wird diese Bewertung in die Gesamtschau übernommen)		
Wasser		
Grundwassergeringleiter (Wasserdurchlässigkeit: äußerst gering)		
Überschwemmungsgebiet: keine		
Klima		
Eignung für Kaltluftproduktion: Kaltluftentstehungsgebiet mit mäßigem Abfluss (ca. 2°)		
Bedeutung für Luftaustausch: Fläche liegt im Einzugsgebiet einer Luftleitbahn mittlerer Bedeu- tung		

Natur- und Landschaftsschutz		
Schutzgebiete: keine		
Natura 2000-Gebiete: keine		
Biotope nach § 30 BNatSchG: keine		
Naturdenkmale: keine		
Biotopeverbund		
Kernflächen: keine		
Kernräume: keine		
Suchräume: keine		
Landschaftsbild/ Erholung		
Landwirtschaftliche Flächen ohne erholungsrelevante Wege oder Einrichtungen, mittlere Einsehbarkeit von der B 29 und aus Richtung Goldshöfe (Norden), Nähe zu Wohngebieten nicht direkt gegeben, Fläche durch bestehendes Gewerbegebiet vorbelastet		
Verkehr		
Verkehrliche Anbindung Straße: Gut, direkt an B 29 und unweit Anschlussstelle A 7		
Verkehrliche Anbindung Bahn: kein Bahnhalt, nächste Anbindung in ca. 2 km Entfernung in Goldshöfe		
CO ₂ -Bilanz im Zusammenhang mit Geschäftskontakten zur Firma Zeiss: CO ₂ -Mehremissionen 58,2 t/ Jahr		
Baugrundbeschaffenheit		
Keine Angaben zum Untergrund vorhanden		
Altlasten: keine		
Betriebliche Standortanforderungen		
Lage auf ca. 450 bis 470 m ü. NN, Keine erhöhte Lage, Lage im Talgrund eines V-Tals		
Umgebung: lediglich im Norden charakteristische Kalibrierungspunkte am gegenüberliegenden Hang (Gebäude und Gehölzflächen in ca. 500 m Entfernung vorhanden),		
180 ° - Sichtfeld ist nicht vollständig abgedeckt		
Keine Hochspannungsleitung im 500 m - Raum		
Keine bzw. geringe Staubbelastung		
Weitere Bündelungsvorteile eines konzentrierten Standorts		
Distanz zur Firma Zeiss: Entfernung zum Standort Oberkochen mit 16,6 km zu weit		
Distanz zur Hochschule: Entfernung zum Standort der Hochschule mit 7 km geeignet		
Zeithorizont		
(a/b) Könnte bei Vorhandensein noch ausreichender Flächengröße (s.o.) eingehalten werden, (c) kann nicht eingehalten werden (Umsetzung Erschließung Fläche ungewiss, Baubeginn nicht absehbar)		

Fazit:

Es handelt sich um autobahnnah gelegene Fläche, die allerdings schienentechnisch schlecht erschlossen ist. Nur die Teilfläche c weist eine ausreichende Größe auf. Für diese Fläche wurde zwar ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, dieses ruht allerdings im Stand Vorentwurf seit Mai 2010, sodass ein rechtskräftiger Bebauungsplan und die Schaffung des erforderlichen Baurechts nicht im erforderlichen Zeitraum absehbar ist. Dies gilt auch für die Herstellung der erforderlichen Erschließung des Standortes.

Die erforderlichen betrieblichen Standortbedingungen der Firma HENSOLDT werden im Wesentlichen nicht erfüllt, weil sich die Fläche im Talgrund befindet und deshalb Justage- und Kalibrierungsmessungen praktisch nicht möglich sind.

04 Stadt Aalen: Triumphareal

Planauszug



Regionalplan		
Kein Grundsatz und kein Ziel der Raumordnung berührt; Raumnutzungskarte: bestehende Siedlungsfläche Gewerbe nachrichtlich übernommen		
Stand Bauleitplanung		
Rechtswirksamer FNP: gewerbliche Baufläche BPL rechtskräftig seit 1989 (Aufstellungsbeschluss zur Überplanung: 21.11.2019)		
Erforderliche Flächengröße		
Gesamtgröße 7,0 ha, Angebot an HENSOLDT von Seiten der Stadtverwaltung Aalen: 4,5 ha		
Boden		
Siedlungsbereich, keine Aussage Bodenfunktionen vorhanden		
Landwirtschaftliche Belange		
Keine Daten vorhanden, da bestehende Bauflächen		
Wasser		
kein Grundwasserleitertyp vorhanden (Wasserdurchlässigkeit: äußerst gering)		
Überschwemmungsgebiet: HQ _{extrem} , (ca. 55 %), HQ ₅₀ (ca. 12 %) und HQ ₁₀₀ (ca. 8 %) im Nordwesten		
Klima		
Eignung für Kaltluftproduktion: Relativ ebenes Gelände (ca. 0,5°)		
Bedeutung für Luftaustausch: Fläche liegt im Einzugsgebiet mehrerer Luftleitbahnen mittlerer Bedeutung, bereits bestehende Gewerbefläche		
Natur- und Landschaftsschutz		
Schutzgebiete: keine		
Natura 2000-Gebiete: keine		
Biotop nach § 30 BNatSchG: keine		

Naturdenkmale: keine			
Biotopverbund			
Kernflächen: keine			
Kernräume: keine			
Suchräume: keine			
Landschaftsbild/ Erholung			
Nahezu vollständig versiegelt und mit Gewerbebauten bebaut, keinerlei Erholungsfunktion, Einsehbarkeit eher gering durch Lage in best. Gewerbegebiet			
Verkehr			
Verkehrliche Anbindung Straße: direkt an B 19, aber über Ortsdurchfahrt			
Verkehrliche Anbindung Bahn: Bahnhofsnähe grundsätzlich gegeben, aber fußläufig mit ca. 25 min/ über 1km weit			
CO ₂ -Bilanz im Zusammenhang mit Geschäftskontakten zur Firma Zeiss: CO ₂ -Mehremissionen 34,4 t/ Jahr			
Baugrundbeschaffenheit			
Keine Angaben zum Untergrund vorhanden			
Altlasten: vorhanden (Gutachten liegt vor)			
Betriebliche Standortanforderungen			
rund 440 m ü. NN, Lage im Talgrund Lage in V-Tal und in erhöhter Lage auf Talflanke nicht gegeben			
Umgebung: als Kalibrierungspunkte nur umgebende Bebauung und bewaldeter Hang im Südosten in einer Entfernung von ca. 120 m (zu nah)			
180 ° - Sichtfeld durch verdichtete Bebauung/ innerörtliche Lage eingeschränkt			
Keine Hochspannungsleitung im 500 m - Raum			
Keine bzw. geringe Staubbelastung			
Weitere Bündelungsvorteile eines konzentrierten Standorts			
Distanz zur Firma Zeiss: Entfernung ca. 9,4 km			
Distanz zur Hochschule: Entfernung zum Standort der Hochschule kürzer (ca. 5 km)			
Zeithorizont			
Fläche aufgrund neuer Planungen nicht verfügbar, Baubeginn nicht absehbar			

Fazit:

Es handelt sich um eine insgesamt ausreichend große Fläche, die allerdings straßen- und schienentechnisch eingeschränkt erschlossen ist (suboptimale Erreichbarkeit/ lange Wege).

Ein Bebauungsplan ist zwar vorhanden, aber für die Neuordnung dieses Bereiches wurde bisher lediglich ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Aufgrund der unterschiedlichen, geplanten Nutzungen und verschiedener beteiligter Investoren, ist hier nicht in absehbarer Zeit mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan und der Schaffung des erforderlichen Baurechts im erforderlichen Zeitraum zu rechnen.

Aufgrund der teilweisen Lage in Überschwemmungsflächen und der vorhandenen Altlasten liegen schwierige Baugrundverhältnisse vor.

Die erforderlichen betrieblichen Standortbedingungen der Firma HENSOLDT werden im Wesentlichen nicht erfüllt, weil das Gebiet teilweise von Wohnbebauung umgeben ist und teilweise nahegelegene Hänge vorhanden sind, die Justage- und Kalibrierungsmessungen im Wesentlichen nicht zulassen.

05 Stadt Ellwangen: „Gewerbegebiet Neunheim VII“

Planauszug



Regionalplan		
Kein Grundsatz und kein Ziel der Raumordnung berührt; Raumnutzungskarte: geplante Siedlungsfläche Gewerbe nachrichtlich übernommen		
Stand Bauleitplanung		
Rechtswirksamer FNP: gewerbliche Baufläche BPL rechtskräftig seit 22.06.2017: Gewerbegebiet		
Erforderliche Flächengröße		
Gesamtfläche 24,5 ha, davon 15,6 ha Gewerbefläche, noch ca. 6,0 ha unbebaut, aber verbindlich reserviert [gem. Stadtverwaltung Ellwangen]		
Boden		
Tonstein, Kalkstein und Kalkmergelstein (2.00)		
Landwirtschaftliche Belange		
Keine Angabe, da bestehende Bauflächen		
Wasser		
Grundwassergeringleiter (Wasserdurchlässigkeit: gering)		
Überschwemmungsgebiete: keine		
Klima		
Eignung für Kaltluftproduktion: Kaltluftentstehungsgebiet mit mäßigem Abfluss (ca. 2°), bereits bestehende Gewerbefläche		
Bedeutung für Luftaustausch: Fläche liegt nicht im Einzugsgebiet einer Luftleitbahn		
Natur- und Landschaftsschutz		
Schutzgebiete: keine		
Natura 2000-Gebiete: keine		
Biotop nach § 30 BNatSchG: keine		
Naturdenkmale: keine		

Biotopverbund		
Kernflächen: keine		
Kernräume: keine		
Suchräume: keine		
Landschaftsbild/ Erholung		
Landwirtschaftliche Flächen ohne erholungsrelevante Wege oder Einrichtungen, gute Einsehbarkeit aus Richtung Norden, Nähe zu Wohngebieten nicht gegeben, durch bestehende Gewerbegebiete vorbelastet		
Verkehr		
Verkehrliche Anbindung Straße: sehr gut direkt an L 1060 und unweit Anschlussstelle A 7		
Verkehrliche Anbindung Bahn: kein Bahnhalt, ca. 5 km nach Ellwangen		
CO ₂ -Bilanz im Zusammenhang mit Geschäftskontakten zur Firma Zeiss: CO ₂ -Mehremissionen 143,0 t/ Jahr		
Baugrundbeschaffenheit		
Keine Angaben zum Untergrund vorhanden		
Altlasten: keine		
Betriebliche Standortanforderungen		
Lage auf der Hochfläche rund 510 m ü. NN bis 520 m ü. NN Keine erhöhte Lage, keine Lage in V-Tal		
Umgebung: als Kalibrierungspunkte nur umgebende Bebauung und Schönenberg (Kirche ca. 2 km entfernt), kein weiteres markantes Gelände in der Umgebung bzw. zu weit entfernt (z.B. Kapfenburg 11 km)		
180 ° - Sichtfeld ist nicht vollständig abgedeckt		
Keine Hochspannungsleitung im 500 m - Raum		
Keine bzw. geringe Staubbelastung		
Weitere Bündelungsvorteile eines konzentrierten Standorts		
Distanz zur Firma Zeiss: Entfernung zum Standort Oberkochen mit ca. 30km zu weit		
Distanz zur Hochschule: Entfernung zum Standort der Hochschule mit ca. 20 km zu weit		
Zeithorizont		
Kann eingehalten werden, aber Flächen können nicht erworben werden (siehe oben)		

Fazit:

Es handelt sich um eine insgesamt ausreichend große und autobahnnah gelegene Fläche, die allerdings schienentechnisch schlecht erschlossen ist. Aufgrund bestehender, verbindlicher Reservierungen steht kein ausreichend großes Grundstück zur Verfügung.

Aufgrund der weiten Entfernung sowohl zu Carl Zeiss als auch zur Hochschule Aalen wird die Zusammenarbeit mit beiden Institutionen stark eingeschränkt.

Mit den zusätzlichen Fahrten stellt sich auch die CO₂-Bilanz im Zusammenhang mit Geschäftskontakten zu Zeiss sehr negativ dar.

Die erforderlichen betrieblichen Standortbedingungen der Firma HENSOLDT werden im Wesentlichen nicht erfüllt, weil sich die Grundstückslage praktisch auf ebener Fläche befindet und markante Topographien und Beobachtungspunkte für Justage- und Kalibrierungsmessungen praktisch nicht oder nur in sehr weiter Entfernung vorhanden sind.

06 Stadt Ellwangen: „Gewerbegebiet Neunheim IX“

Planauszug



Regionalplan		
Grundsatz der Raumordnung betroffen (SB für Landwirtschaft und Bodenschutz)		Yellow
Stand Bauleitplanung		
Rechtswirksamer FNP: Landwirtschaft derzeit FNP- Änderung im Verfahren: gewerbliche Baufläche (Entwurfsbeteiligung: 03.05.2021 bis 16.06.2021) BPL im Verfahren: Gewerbegebiet, teilweise auch Industriegebiet (Entwurfsbeteiligung: 03.05.2021 bis 16.06.2021)		Yellow
Erforderliche Flächengröße		
Gesamtfläche 65,3 ha, davon 41,3 ha Gewerbefläche, zur Deckung des Bedarfs von insgesamt 21 Ellwanger Gewerbebetrieben vorgesehen, teilweise Flächenbedarf für Einzelfirmen über 10 ha [gem.Stadtverwaltung Ellwangen]		Orange
Boden		
Tonstein, Kalkstein und Kalkmergelstein (2.00)		Green
Landwirtschaftliche Belange		
Vorrangflur Stufe II überwiegend landbauwürdige Flächen, Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen werden (rechtskräftiger BPL mit Ausweisung GE absehbar, deshalb kein ausschlaggebendes Kriterium in Fazit und Gesamtschau)		Orange
Wasser		
Grundwassergeringleiter (Wasserdurchlässigkeit: gering)		Green
Überschwemmungsgebiete: keine		Green
Klima		
Eignung für Kaltluftproduktion: Kaltluftentstehungsgebiet mit mäßigem Abfluss (ca. 1,5°)	Green	Yellow
Bedeutung für Luftaustausch: Fläche liegt teilweise im Einzugsgebiet einer Luftleitbahn mit mittlerer Bedeutung	Yellow	Yellow

Natur- und Landschaftsschutz		
Schutzgebiete: keine		
Natura 2000-Gebiete: keine		
Biotope nach § 30 BNatSchG: drei Feldhecken		
Naturdenkmale: Neunheimer Eiche		
Biotopverbund		
Kernflächen: keine		
Kernräume: keine		
Suchräume: keine		
Landschaftsbild/ Erholung		
Landwirtschaftliche Flächen, teilweise erholungsrelevante Wege oder Einrichtungen (Feldkreuz, Bildstock), gute Einsehbarkeit aus mehreren Richtungen, Nähe zu Wohngebieten nicht direkt gegeben, durch bestehende Gewerbegebiete vorbelastet		
Verkehr		
Verkehrliche Anbindung Straße: direkt an L 1060 und unweit Anschlussstelle A 7, aber mehrere Kreisverkehrsplätze zur Gebietserschließung notwendig (s. Zeithorizont)		
Verkehrliche Anbindung Bahn: kein Bahnhof, ca. 5 km (PKW) in Ellwangen		
CO ₂ -Bilanz im Zusammenhang mit Geschäftskontakten zur Firma Zeiss: CO ₂ -Mehremissionen 143,0 t/ Jahr		
Baugrundbeschaffenheit		
Keine Angaben zum Untergrund vorhanden		
Altlasten: teilweise vorhanden		
Betriebliche Standortanforderungen		
Lage auf der Hochfläche rund 510 m ü. NN bis 520 m ü. NN Keine erhöhte Lage, keine Lage in V-Tal		
Umgebung: als Kalibrierungspunkte nur umgebende Bebauung und Schönenberg (Kirche ca. 2 km entfernt), kein weiteres markantes Gelände in der Umgebung bzw. zu weit entfernt (z.B. Kapfenburg 11 km)		
180 ° - Sichtfeld ist nicht vollständig abgedeckt		
Keine Hochspannungsleitung im 500 m - Raum		
Keine bzw. geringe Staubbelastung		
Weitere Bündelungsvorteile eines konzentrierten Standorts		
Distanz zur Firma Zeiss: Entfernung zum Standort Oberkochen mit 30 km zu weit		
Distanz zur Hochschule: Entfernung zum Standort der Hochschule mit 20 km zu weit		
Zeithorizont		
Umsetzung äußere Erschließung sehr aufwendig, Baubeginn nicht absehbar		

Fazit:

Es handelt sich um eine insgesamt ausreichend große und autobahnnah gelegene Fläche, die allerdings schienentechnisch schlecht erschlossen ist. Aufgrund bestehender, verbindlicher Reservierungen steht aber kein ausreichend großes Grundstück zur Verfügung und der Baugrund ist durch die vorhandenen Altlasten stellenweise nicht optimal.

Durch die aufwändige Erschließung mit mehreren Knotenpunkten sind umfangreiche Planungen und Abstimmungen erforderlich, was nicht kurzfristig umsetzbar ist.

Bei der Fläche handelt es sich um einen schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft und eine Vorrangflur Stufe II und damit um Böden, die gerade in Ostwürttemberg der Landwirtschaft vorbehalten sein sollen. Nach anzuwendender Methodik weist die Fläche im Steckbrief keine Eignung auf. Da der Bebauungsplan bereits sehr weit gediehen ist, kann davon ausgegangen werden, dass dieses Kriterium nicht mehr entgegensteht. Es spielt in der Gesamtbewertung daher keine Rolle mehr.

Aufgrund der weiten Entfernung sowohl zu Carl Zeiss als auch zur Hochschule Aalen wird die Zusammenarbeit mit beiden Institutionen stark eingeschränkt. Mit den zusätzlichen Fahrten stellt sich auch die CO₂-Bilanz im Zusammenhang mit Geschäftskontakten zu Zeiss sehr negativ dar.

Die erforderlichen betrieblichen Standortbedingungen der Firma HENSOLDT werden im Wesentlichen nicht erfüllt, weil sich das Grundstück praktisch auf ebener Fläche befindet und markante Topographien und Beobachtungspunkte für Justage- und Kalibrierungsmessungen nicht oder nur in sehr weiter Entfernung vorhanden sind.

07 Gemeinde Essingen: Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet „Blümle II“

Planauszug



Regionalplan		
Grundsatz der Raumordnung betroffen (SB Landwirtschaft und Bodenschutz)		Yellow
Stand Bauleitplanung		
Rechtswirksamer FNP: Landwirtschaft Gesamtfortschreibung FNP im Verfahren (Aufstellungsbeschluss 31.07.2017) BPL: nicht vorhanden, noch kein Verfahren begonnen		Orange
Erforderliche Flächengröße		
Entwicklungsfläche ca. 4,15 ha		Green
Boden		
Mittel- bis Grobsand mit Feinsand- und Schlufflagen, lokal Kiessand und Kies (2.33), teilweise Tonstein, zur Obergrenze zunehmend feinsandig (2.50)		Yellow
Landwirtschaftliche Belange		
Vorrangflur Stufe II: überwiegend landbauwürdige Flächen, Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen werden		Orange
Wasser		
Enge Wechsellagerung GWL / GWG (Wasserdurchlässigkeit: mittel, teilweise gering; überwiegend ohne Grundwasserführung)		Yellow
Überschwemmungsgebiete: keine		Green
Klima		
Eignung für Kaltluftproduktion: Kaltluftentstehungsgebiet mit mäßigem (ca. 2-3°) Abfluss im Süden und Osten bzw. mittel-hohem Abfluss (ca. 6-7°) im Norden und Westen		Yellow
Bedeutung für Luftaustausch: Fläche liegt teilweise im Einzugsgebiet einer Luftleitbahn mit sehr hoher Bedeutung (deshalb nicht als „keine Eignung“ eingestuft)		Yellow

Natur- und Landschaftsschutz		
Schutzgebiete: keine		
Natura 2000-Gebiete: keine		
Biotope nach § 30 BNatSchG: keine		
Naturdenkmal: keine		
Biotopverbund		
Kernflächen: keine		
Kernräume: keine		
Suchräume: keine		
Landschaftsbild/ Erholung		
Landwirtschaftliche Flächen ohne erholungsrelevante Wege oder Einrichtungen, gute Einsehbarkeit aus verschiedenen Richtungen, Nähe zu Wohngebieten gegeben, bisher keine gewerbliche Bebauung, allerdings nördlich der Bundesstraße (Streichhoffeld) und auch östlich der L 1165 (Stockert)		
Verkehr		
Verkehrliche Anbindung Straße: gut, direkt an B 29		
Verkehrliche Anbindung Bahn: kein Bahnhalt, Planungen für zusätzlichen Bahnhalt bislang ohne Erfolg nächste Anbindung ca. 6,2 km in Aalen / ca. 6,4 km in Mögglingen		
CO ₂ -Bilanz im Zusammenhang mit Geschäftskontakten zur Firma Zeiss: CO ₂ -Mehremissionen 57,0 t/ Jahr		
Baugrundbeschaffenheit		
Keine Angaben zum Untergrund vorhanden		
Altlasten: keine		
Betriebliche Standortanforderungen		
Lage auf der Hochfläche rund ca. 490 m ü. NN Erhöhte Lage, aber keine Lage in V-Tal		
Umgebung: als Kalibrierungspunkte können Gehölzstrukturen am gegenüberliegenden Hang anvisiert werden (Schnaitberg ca. 800 m entfernt), kein weiteres markantes Gelände in der Umgebung bzw. zu weit entfernt in östlicher und westlicher Richtung		
180 ° - Sichtfeld ist nicht vollständig abgedeckt		
Hochspannungsleitung in ca. 200 m Entfernung		
Mäßige Staubbelastung durch umliegende Gewerbebetriebe		
Weitere Bündelungsvorteile eines konzentrierten Standorts		
Distanz zur Firma Zeiss: Entfernung zum Standort Oberkochen zu weit (ca. 11,6 km)		
Distanz zur Hochschule: Entfernung zum Standort der Hochschule mit 7 km gut		
Zeithorizont		
Umsetzung äußere Erschließung ungewiss (derzeit Baustelleneinrichtung für Ausbau B 29), Baubeginn nicht absehbar		

Fazit:

Es handelt sich insgesamt um eine ausreichend große Fläche unweit der Bundesstraße, die allerdings schientechnisch schlecht erschlossen ist. Unter Berücksichtigung erforderlicher Abstände zur Wohnbebauung und zur Straße wird die erforderliche Flächengröße aber nicht mehr erreicht.

Ein Bebauungsplanverfahren wurde noch nicht begonnen, sodass ein rechtskräftiger Bebauungsplan und die Schaffung des erforderlichen Baurechts nicht im erforderlichen Zeitraum absehbar sind. Dies gilt auch für die Herstellung der erforderlichen Erschließung des Standortes.

Bei der Fläche handelt es sich um einen schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft und eine Vorrangflur Stufe II und damit um Böden, die gerade in Ostwürttemberg der Landwirtschaft vorbehalten sein sollen.

Die Fläche liegt an einer erhöhten Lage, allerdings ist die Landschaftsszenerie für Justage- und Kalibrierungsmessungen nicht geeignet und es ist mit erhöhter Staubbelastung durch die anliegende Gewerbebetriebe zu rechnen. Zusätzlich befindet sich eine Hochspannungsleistung in ca. 200 m Entfernung. Die betrieblichen Standortbedingungen sind daher im Wesentlichen nicht erfüllt.

08 Stadt Giengen: Gewerbegebiet „Hohenmemmingen“

Planauszug



Regionalplan		
Kein Grundsatz und kein Ziel der Raumordnung berührt; Raumnutzungskarte: geplante Siedlungsfläche Gewerbe nachrichtlich übernommen		
Stand Bauleitplanung		
(a) Rechtswirksamer FNP: gewerbliche Baufläche BPL: nicht vorhanden, noch kein Verfahren begonnen [gem. 8. Regionalplanänderung Regionalplan 2010 Ostwürttemberg, S. 25]		
(b)/(c): Rechtswirksamer FNP: gewerbliche Baufläche Rechtskräftiger BPL: Gewerbe-/ Industriegebiet [gem. 8. Regionalplanänderung Regionalplan 2010 Ostwürttemberg, S. 26]		
Erforderliche Flächengröße		
Gesamtgröße von ca. 25,6 ha (a) ca. 2,85 ha und (c) ca. 4,1 ha unbebaut; (b) ca. 2,1 ha, davon 75 % bebaut		
Boden		
Niedermoortorf (3.50); Moorbildung (s. Baugrundbeschaffenheit)		
Landwirtschaftliche Belange		
Keine Daten vorhanden, da ca. 80 % bestehende Bauflächen		
Wasser/ ÜSG		
kein Grundwasserleitertyp vorhanden (Wasserdurchlässigkeit: gering bis mittel; Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit)		
Überschwemmungsgebiete: HQ _{extrem} ((a) 100 %, (c) ca. 85 %)		
Klima		
Eignung für Kaltluftproduktion: Relativ ebenes Gelände (ca. 0,5°), Flächen mit Kaltluftansammlung, aber stagnierender Kaltluft		
Bedeutung für Luftaustausch: Fläche liegt im Einzugsgebiet einer Luftleitbahn mit hoher Bedeutung, bestehendes Gewerbegebiet		

Natur- und Landschaftsschutz		
Schutzgebiete: keine		
Natura 2000-Gebiete: keine		
Biotope nach § 30 BNatSchG: keine		
Naturdenkmale: keine		
Biotopeverbund		
Kernflächen: keine		
Kernräume: keine		
Suchräume: keine		
Landschaftsbild/ Erholung		
Landwirtschaftliche Flächen ohne erholungsrelevante Wege oder Einrichtungen, Einsehbarkeit kleinräumig aus Richtung Süden, Nähe zu Wohngebieten gegeben, durch bestehende Gewerbegebiete vorbelastet		
Verkehr		
Verkehrliche Anbindung Straße: gut, unweit Anschlussstelle A 7, aber Ortsdurchfahrt		
Verkehrliche Anbindung Bahn: kein Bahnhof, nächste Anbindung 2,5 km in Giengen		
CO ₂ -Bilanz im Zusammenhang mit Geschäftskontakten zur Firma Zeiss: CO ₂ -Mehremissionen 127,4 t/ Jahr		
Baugrundbeschaffenheit		
Moorbildung		
Altlasten: keine		
Betriebliche Standortanforderungen		
Lage auf ebener Fläche etwa 460 m ü. NN Keine erhöhte Lage, keine Lage in V-Tal		
Umgebung: als Kalibrierungspunkte können Gehölzstrukturen am gegenüberliegenden Hang im Südosten anvisiert werden, evtl. auch gewerbliche Gebäude der Filzfabrik in dieser Richtung (ca. 500 – 600 m entfernt), kein weiteres markantes Gelände in der Umgebung		
180 ° - Sichtfeld ist nicht vollständig abgedeckt		
Keine Hochspannungsleitung im 500 m - Raum		
Betonwerk (Fetzer GmbH & Co. KG) nördlich der Fläche (Staubbildung und Erschütterung)		
Weitere Bündelungsvorteile eines konzentrierten Standorts		
Distanz zur Firma Zeiss: Entfernung zum Standort Oberkochen mit ca. 25 km zu weit		
Distanz zur Hochschule: Entfernung zum Standort der Hochschule mit ca. 40 km zu weit		
Zeithorizont		
Umsetzung Erschließung ungewiss, Baubeginn nicht absehbar		

Fazit:

Es handelt sich um eine insgesamt ausreichend große Fläche, die allerdings straßen- und schienentechnisch schlecht erschlossen ist. Für die Fläche (a) ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan und die Schaffung von Baurecht nicht im erforderlichen Zeitraum absehbar, da noch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurde. Die Fläche (b) ist größtenteils bebaut. Lediglich die Fläche (c) wäre aufgrund der Größe geeignet und wird daher im Hinblick auf den Stand der Bauleitplanung sowie die erforderliche Flächengröße beim Übertrag in die Gesamtschau berücksichtigt.

In diesem Bereich ist aber ein hochwertiger Boden vorhanden, der aufgrund der Einstufung als Sumpf/Moor auch als Baugrund nicht geeignet ist.

Aufgrund der weiten Entfernung sowohl zu Carl Zeiss als auch zur Hochschule Aalen wird die Zusammenarbeit mit beiden Institutionen stark eingeschränkt. Mit den zusätzlichen Fahrten stellt sich auch die CO₂-Bilanz im Zusammenhang mit Geschäftskontakten zu Zeiss sehr negativ dar.

Die erforderlichen betrieblichen Standortbedingungen der Firma HENSOLDT werden im Wesentlichen nicht erfüllt, weil sich das Grundstück praktisch auf ebener Fläche befindet und markante Topographien und Beobachtungspunkte für Justage- und Kalibrierungsmessungen nur in mittlerer Entfernung vorhanden sind. Zudem ist mit erhöhter Staubbildung und Erschütterungen zu rechnen.

09 Stadt Giengen: „Giengener Industriepark A 7“

Planauszug



Regionalplan		
Kein Grundsatz und kein Ziel der Raumordnung berührt; Raumnutzungskarte: geplante Siedlungsfläche Gewerbe nachrichtlich übernommen		
Stand Bauleitplanung		
FNp: gewerbliche Baufläche BPL rechtskräftig seit 2021: Gewerbegebiet, bauliche Eignung eingeschränkt (zulässige Gebäudehöhe bis 10 m), geht an dieser Stelle aber nicht in die Bewertung ein		
Erforderliche Flächengröße		
Gesamtgröße von ca. 40,0 ha, davon nur noch Einzelflächen (a) – (d) unbebaut und noch nicht verkauft bzw. reserviert; (a) 1,7 ha, (b) 1,2 ha, (c) 1,9 ha, (d) 0,3 ha [gem. www.giengen.de]; (keine Zusammenhängende Fläche)		
Boden		
Schluff, feinsandig bis schwach feinsandig (2.83), z.T. Verschwemmungssediment (2.67) und Kalkmergelstein bis Kalkstein (2.33)		
Landwirtschaftliche Belange		
Keine Daten vorhanden, da bestehende Bauflächen		
Wasser		
Überwiegend Grundwassergeringleiter, im Norden Grundwasserleiter (Kluft-/Karstgrundwasserleiter) (Wasserdurchlässigkeit: überwiegend sehr gering, im Norden mäßig)		
Überschwemmungsgebiete: keine		
Klima		
Eignung für Kaltluftproduktion: Nahezu ebenes Gelände, Kaltluftentstehungsgebiet, aber mit mäßigem Abfluss (ca. 0,5°)		
Bedeutung für Luftaustausch: Fläche liegt im Einzugsgebiet einer Luftleitbahn mit hoher Bedeutung, bestehendes Gewerbegebiet		

Natur- und Landschaftsschutz		
Schutzgebiete: keine		
Natura 2000-Gebiete: keine		
Biotop nach § 30 BNatSchG: keine		
Naturdenkmale: keine		
Biotopverbund		
Kernflächen: keine		
Kernräume: keine		
Suchräume: keine		
Landschaftsbild/ Erholung		
Landwirtschaftliche Flächen ohne erholungsrelevante Wege oder Einrichtungen, Einsehbarkeit gut aus verschiedenen Richtungen, Nähe zu Wohngebieten nicht gegeben, nördlich der Autobahn Vorbelastung vorhanden, südlich neuer Siedlungsansatz		
Verkehr		
Verkehrliche Anbindung Straße: gut, unweit Anschlussstelle A 7 und B 492		
Verkehrliche Anbindung Bahn: kein Bahnhof, nächste Anbindung ca. 3,8 km in Giengen		
CO ₂ -Bilanz im Zusammenhang mit Geschäftskontakten zur Firma Zeiss: CO ₂ -Mehremissionen 107,8 t/ Jahr		
Baugrundbeschaffenheit		
Keine Angaben zum Untergrund vorhanden		
Altlasten: keine		
Betriebliche Standortfaktoren		
Lage auf insgesamt ebener, kleinflächig gewellter Fläche etwa 520 m ü. NN Keine erhöhte Lage, keine Lage in V-Tal		
Umgebung: als Kalibrierungspunkte können Gebäude im nördlichen Industriepark und Gehölzstrukturen in nordöstlicher Richtung anvisiert werden (ca. 800 m entfernt), kein weiteres markantes Gelände in der Umgebung		
180 ° - Sichtfeld ist nicht abgedeckt		
Keine Hochspannungsleitung im 500 m - Raum		
Lage direkt an der Autobahn A 7: erhöhte Feinstaubbelastung und mögliche Vibrationen		
Weitere Bündelungsvorteile eines konzentrierten Standorts		
Distanz zur Firma Zeiss: Entfernung zum Standort Oberkochen mit ca. 25 km zu weit		
Distanz zur Hochschule: Entfernung zum Standort der Hochschule mit ca. 35 km zu weit		
Zeithorizont		
Könnte bei Vorhandensein noch ausreichender Flächengröße (s.o.) eingehalten werden		

Fazit:

Es handelt sich um eine insgesamt ausreichend große und autobahnnah gelegene Fläche, die allerdings schienentechnisch schlecht erschlossen ist und nicht zusammenhängend zur Verfügung steht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes reichen für die geplante Gebäudestruktur nicht aus (Höhenbegrenzung 10 m). Aufgrund der weiten Entfernung sowohl zu Carl Zeiss als auch zur Hochschule Aalen wird die Zusammenarbeit mit beiden Institutionen stark eingeschränkt.

Mit den zusätzlichen Fahrten stellt sich auch die CO₂-Bilanz im Zusammenhang mit Geschäftskontakten zu Zeiss sehr negativ dar.

Die erforderlichen betrieblichen Standortbedingungen der Firma HENSOLDT werden im Wesentlichen nicht erfüllt, weil sich das Grundstück praktisch auf ebener Fläche befindet und markante Topographien und Beobachtungspunkte für Justage- und Kalibrierungsmessungen nur in mittlerer Entfernung vorhanden sind; zudem ist ein Sichtfeld von 180° nicht gegeben. Darüber hinaus ist mit erhöhter Feinstaubbelastung und Vibrationen zu rechnen.

10 Stadt Giengen: „Industriepark A 7“

Planauszug



Regionalplan		
Kein Grundsatz und kein Ziel der Raumordnung berührt; Raumnutzungskarte: geplante Siedlungsfläche Gewerbe nachrichtlich übernommen		
Stand Bauleitplanung		
Rechtswirksamer FNP: gewerbliche Baufläche BPL rechtskräftig seit 22.07.2020: Gewerbegebiet		
Erforderliche Flächengröße		
Gesamtgröße von ca. 45,0 ha, insgesamt noch 5,3 ha unbebaut [gem. Stadtverwaltung Giengen] (a) 2,3 ha, (b) 1,0 ha, (c) 2,0 ha (keine Zusammenhängende Fläche, ungeeigneter Flächenzuschnitt und Flächengeometrie)		
Boden		
Schluff, feinsandig bis schwach feinsandig (2.83), z.T. Verschwemmungssediment (2.67) und Kalkmergelstein bis Kalkstein (2.33)		
Landwirtschaftliche Belange		
Keine Daten vorhanden, da bestehende Bauflächen		
Wasser		
Überwiegend Grundwassergeringleiter, tlw. Grundwasserleiter ¹ (Kluft-/Karstgrundwasserleiter) (Wasserdurchlässigkeit: überwiegend sehr gering; tlw. mäßig)		
Überschwemmungsgebiete: keine		
Klima		
Eignung für Kaltluftproduktion: Kaltluftentstehungsgebiet mit mäßigem Abfluss (ca. 2°)		
Bedeutung für Luftaustausch: Fläche liegt im Einzugsgebiet einer Luftleitbahn mit hoher Bedeutung, bestehendes Gewerbegebiet		

Natur- und Landschaftsschutz		
Schutzgebiete: keine		
Natura 2000-Gebiete: keine		
Biotope nach § 30 BNatSchG: Gehölze und Röhrich ¹		
Naturdenkmale: Wasserflächen bei der ehem. Ziegelei ¹		
Biotopverbund		
Kernflächen: Biotopverbund mittlerer und feuchter Standorte ¹		
Kernräume: Biotopverbund feuchter Standorte ¹		
Suchräume: keine		
Landschaftsbild/ Erholung		
Landwirtschaftliche Flächen ohne erholungsrelevante Wege oder Einrichtungen, Einsehbarkeit eher kleinräumig aus Richtung Nordwesten, Nähe zu Wohngebieten nicht gegeben, durch bestehendes Gewerbegebiet sowie A 7 vorbelastet		
Verkehr		
Verkehrliche Anbindung Straße: gut, unweit Anschlussstelle A 7 und B 19 bzw. B 492		
Verkehrliche Anbindung Bahn: kein Bahnhof, nächste Anbindung ca. 4,5 km in Giengen		
CO ₂ -Bilanz im Zusammenhang mit Geschäftskontakten zur Firma Zeiss: CO ₂ -Mehremissionen 100,0 t/ Jahr		
Baugrundbeschaffenheit		
Keine Angaben zum Untergrund vorhanden		
Altlasten: keine		
Betriebliche Standortfaktoren		
(b) von Norden nach Süden ansteigend (zw. 510 und 520 m ü. NN), übrige Teilflächen nahezu eben (a 530 m ü. NN, b 510 m ü. NN) Lage in V-Tal nicht gegeben		
Umgebung: als Kalibrierungspunkte können nach Fertigstellung Gebäude im südlichen Industriepark anvisiert werden (von Fläche a), kein weiteres markantes Gelände in der Umgebung		
180 ° - Sichtfeld ist nicht abgedeckt		
Keine Hochspannungsleitung im 500 m - Raum		
Lage nahe der Autobahn A 7 (a): erhöhte Feinstaubbelastung und mögliche Vibrationen		
Weitere Bündelungsvorteile eines konzentrierten Standorts		
Distanz zur Firma Zeiss: Entfernung zum Standort Oberkochen mit ca. 25 km zu weit		
Distanz zur Hochschule: Entfernung zum Standort der Hochschule mit ca. 35 km zu weit		
Zeithorizont		
Könnte bei Vorhandensein noch ausreichender Flächengröße (s.o.) eingehalten werden		

¹ außerhalb der unbebauten Teilflächen (a), (b), (c)

Fazit:

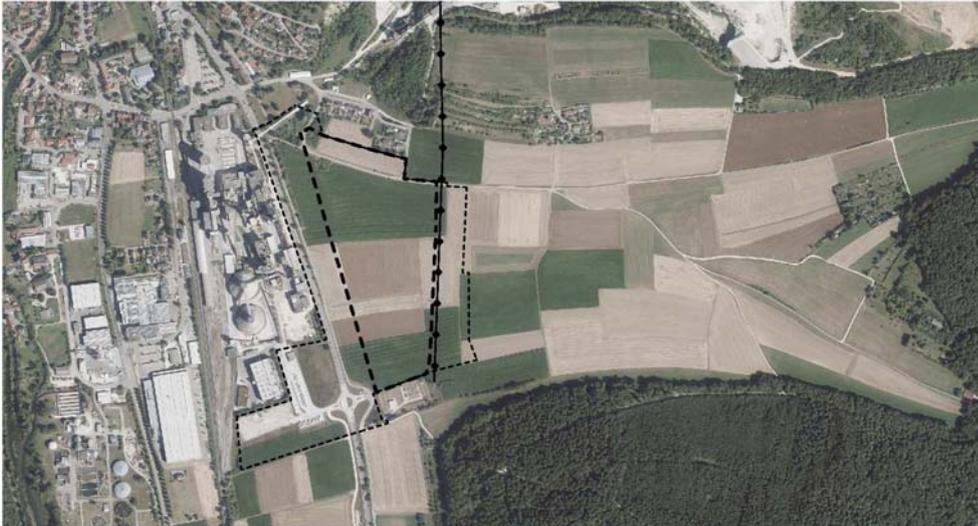
Es handelt sich um eine insgesamt ausreichend große und autobahnnah gelegene Fläche, die allerdings schienentechnisch schlecht erschlossen ist und nicht zusammenhängend zur Verfügung steht. Innerhalb des Gesamtgebietes liegen zwar Biotop nach § 30 BNatSchG und Naturdenkmale vor, diese befinden sich aber außerhalb der unbebauten Teilflächen (a), (b) und (c), sodass eine Bebauung hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Aufgrund der weiten Entfernung sowohl zu Carl Zeiss als auch zur Hochschule Aalen wird die Zusammenarbeit mit beiden Institutionen stark eingeschränkt. Mit den zusätzlichen Fahrten stellt sich auch die CO₂-Bilanz im Zusammenhang mit Geschäftskontakten zu Zeiss sehr negativ dar.

Die erforderlichen betrieblichen Standortbedingungen der Firma HENSOLDT werden im Wesentlichen nicht erfüllt. Es handelt sich um drei Teilflächen, die sich praktisch auf ebener Fläche befinden, sodass markante Topographien und Beobachtungspunkte für Justage- und Kalibrierungsmessungen nur in südlicher Richtung und nur von einer Teilfläche genutzt werden; ein Sichtfeld von 180° ist ebenfalls nicht gegeben. Zudem ist mit erhöhter Feinstaubbelastung und Vibrationen zu rechnen.

11 Stadt Heidenheim: „Bohnäcker“ in Mergelstetten

Planauszug



Regionalplan		
Kein Grundsatz und kein Ziel der Raumordnung berührt; Raumnutzungskarte: geplante Siedlungsfläche Gewerbe nachrichtlich übernommen		
Stand Bauleitplanung		
Rechtswirksamer FNP: gewerbliche Baufläche BPL rechtskräftig seit 19.03.2010: Gewerbe-/ Industriegebiet (Industriegebiete sollten für emittierende Betriebe vorgehalten werden)		
Erforderliche Flächengröße		
Gesamtgröße von ca. 22 ha, davon ca. 16,0 ha Gewerbefläche noch ca. 7,2 ha unbebaut [gem. Gewerbeflächendatenbank Ostwürttemberg]		
Boden		
Kies sandig, z.T. steinig (2.83) und Lockersediment unterschiedlicher Zusammensetzung. Überwiegend feinkörnig (2.83)		
Landwirtschaftliche Belange		
Keine Daten vorhanden, da bestehende Bauflächen		
Wasser		
Grundwasserleiter (Porengrundwasserleiter; Wasserdurchlässigkeit: mittel bis hoch; Hydraulische Wechselwirkung mit angrenzendem Festgestein und Fließgewässer möglich)		
Überschwemmungsgebiete: keine		
Klima		
Eignung für Kaltluftproduktion: Kaltluftentstehungsgebiet mit mäßigem Abfluss (ca. 1°)		
Bedeutung für Luftaustausch: Fläche liegt im Einzugsgebiet einer Luftleitbahn mit mittlerer Bedeutung, bestehendes Gewerbegebiet		

Natur- und Landschaftsschutz		
Schutzgebiete: keine		
Natura 2000-Gebiete: keine		
Biotope nach § 30 BNatSchG: keine		
Naturdenkmale: keine		
Biotopeverbund		
Kernflächen: keine		
Kernräume: keine		
Suchräume: keine		
Landschaftsbild/ Erholung		
Landwirtschaftliche Flächen ohne erholungsrelevante Wege oder Einrichtungen, gute Einsehbarkeit aus Süden und Osten, Nähe zu Wohngebieten gegeben, Vorbelastung durch bestehendes Gewerbegebiet, Umspannstation und Hochspannungsleitungen		
Verkehr		
Verkehrliche Anbindung Straße: unweit Anschlussstelle A 7 und B 19, aber durch Ortslage		
Verkehrliche Anbindung Bahn: Bahnhofsnähe gegeben		
CO ₂ -Bilanz im Zusammenhang mit Geschäftskontakten zur Firma Zeiss: CO ₂ -Mehremissionen 76,2 t/ Jahr		
Baugrundbeschaffenheit		
Keine Angaben zum Untergrund vorhanden		
Altlasten: keine		
Betriebliche Standortanforderungen		
Nach Norden und Westen leicht ansteigendes Gelände auf ca. 480 m ü. NN Lage in V-Tal nicht direkt gegeben Lage im Talgrund		
Umgebung: als Kalibrierungspunkte können vorhandene gewerbliche Gebäude und Anlagen im angrenzenden Gewerbegebiet anvisiert werden sowie Geländekante Steinbruch im Nordosten (ca. 900 m entfernt) oder Wald im östlichen Tal (ca. 1,5 km entfernt)		
180 ° - Sichtfeld annähernd abgedeckt, aber eher monoton, keine Vielfalt		
2 x 110 kV-Freileitung, 20 kV-Leitung , Umspannwerk im Süden		
Nördlich: Steinbruch Westlich: Werksstandort des Zementwerks der Fa. Schwenk Zement KG		
Weitere Bündelungsvorteile eines konzentrierten Standorts		
Distanz zur Firma Zeiss: Entfernung zum Standort Oberkochen mit ca. 18 km zu weit		
Distanz zur Hochschule: Entfernung zum Standort der Hochschule mit ca. 30 km zu weit		
Zeithorizont		
Kann eingehalten werden		

Fazit:

Es handelt sich um eine insgesamt ausreichend große Fläche mit Nähe zu einem Bahnhof, die allerdings straßentechnisch schlecht erschlossen ist. Der bestehende Bebauungsplan weist ein Industriegebiet aus. Diese sollten für emittierende Betriebe vorgehalten werden, da die Flächenverfügbarkeit für solche Betriebe inzwischen allgemein sehr eingeschränkt ist. Im umgekehrten Fall ist somit auch mit Emissionen der umgebenden Betriebe wie Zementwerk (Staub) und Steinbruch (regelmäßige Sprengungen) zu rechnen. Aufgrund der weiten Entfernung sowohl zu Carl Zeiss als auch zur Hochschule Aalen wird die Zusammenarbeit mit beiden Institutionen stark eingeschränkt. Zudem sind die betrieblichen Standortanforderungen der Firma HENSOLDT aufgrund der in unmittelbarer Nähe befindlichen Hochspannungsleitungen sowie der zu erwartenden Staubbelastung und wegen der schlechten Szenerie zur Durchführung von Justage- und Kalibrierungsmessungen nicht erfüllt.

12 Stadt Heidenheim: Haintal

Planauszug



Regionalplan		
Kein Grundsatz und kein Ziel der Raumordnung berührt; Raumnutzungskarte: bestehende Siedlungsfläche Wohnen nachrichtlich übernommen		
Stand Bauleitplanung		
(a) Rechtswirksamer FNP: Sonstige Sonderbaufläche (Hochschule, Bildungseinrichtung), BPL im Verfahren: geplantes Wohngebiet (Vorentwurf, Öffentlichkeitsbeteiligung: April 2020)		
(b) Rechtswirksamer FNP: Wohnbaufläche BPL im Verfahren (Vorentwurf, Öffentlichkeitsbeteiligung: April 2020)		
(c) Rechtswirksamer FNP: gemischte Baufläche BPL nicht vorhanden, noch kein Verfahren begonnen		
Erforderliche Flächengröße		
Angebot an HENSOLDT: insgesamt 4,0 ha ((a) ca. 2,0 ha, (b) ca. 1,1 ha, (c) ca. 0,9 ha) (keine Zusammenhängende Fläche, ungeeigneter Flächenzuschnitt und Flächengeometrie)		
Boden		
Kalkmergelstein bis Kalkstein und Schluff, wechselnd tonig-sandig ohne Bodenfunktionen (Siedlungsbereich)		
Landwirtschaftliche Belange		
Keine Daten vorhanden, da bestehende Bauflächen		
Wasser		
(a): kein Grundwasserleitertyp vorhanden (Wasserdurchlässigkeit: sehr gering bis fehlend) (b) / (c): Grundwasserleiter (Kluft-/Karstgrundwasserleiter; Wasserdurchlässigkeit: mäßig)		
Überschwemmungsgebiete: keine		
Klima		
Eignung für Kaltluftproduktion: (b) Relativ ebene bis gering geneigte Fläche (ca. 1°)		
Bedeutung für Luftaustausch: Fläche liegt im Einzugsgebiet einer Luftleitbahn mit mittlerer Bedeutung, teilweise bestehende Baugebiete		

Natur- und Landschaftsschutz		
Schutzgebiete: keine		
Natura 2000-Gebiete: keine		
Biotope nach § 30 BNatSchG: keine		
Naturdenkmale: keine		
Biotopeverbund		
Kernflächen: keine		
Kernräume: keine		
Suchräume: keine		
Landschaftsbild/ Erholung		
(a)/ (c) Größtenteils bereits Siedlungsfläche (b) parkähnliche Strukturen vorhanden und somit für Erholung geeignet, Einsehbarkeit gering		
Verkehr		
Verkehrliche Anbindung Straße: mittelmäßig an B19, Anfahrt zu Flächen durch Wohnsiedlung		
Verkehrliche Anbindung Bahn: kein Bahnhof, nächste Anbindung ca. 2 km in Heidenheim (Vothwerk)		
CO ₂ -Bilanz im Zusammenhang mit Geschäftskontakten zur Firma Zeiss: CO ₂ -Mehremissionen 71,7 t/ Jahr		
Baugrundbeschaffenheit		
Keine Angaben zum Untergrund vorhanden		
Altlasten: keine		
Betriebliche Standortanforderungen		
Nahezu ebene Flächen im Talgrund auf 510 m ü. NN Keine erhöhte Lage, keine Lage in V-Tal; nach Süden bewaldete Steilwand direkt angrenzend		
Umgebung: als Kalibrierungspunkte können Gehölzstrukturen im Norden anvisiert werden (über Bebauung hinweg, ca. 200 – 300 m entfernt)		
Sicht entlang des Tals nach Osten und Westen und damit 180 ° - Sichtfeld stark eingeschränkt (Tal für gute Anvisierung in verschiedenen Entfernungen zu eng bzw. bei weiteren Entfernungsbändern nur schlecht möglich; angrenzend Wohnbebauung in direkter Blickrichtung)		
Keine Hochspannungsleitung im 500 m - Raum		
Keine bzw. geringe Staubbelastung		
Weitere Bündelungsvorteile eines konzentrierten Standorts		
Distanz zur Firma Zeiss: Entfernung zum Standort Oberkochen mit ca. 17 km zu weit		
Distanz zur Hochschule: Entfernung zum Standort der Hochschule mit ca. 30 km zu weit		
Zeithorizont		
BPL zwar vorhanden, aber entstehende Gemengelage durch Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe problematisch (u.a. Beteiligung der Nachbarschaft)		

Fazit:

Es handelt sich um eine insgesamt ausreichend große Fläche, die allerdings straßen- und schienentechnisch schlecht erschlossen ist und nicht zusammenhängend zur Verfügung steht. Außerdem weisen die Einzelflächen eine ungünstige Flächengeometrie auf.

Für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes wäre ein entsprechender Bebauungsplan aufzustellen, um Baurecht zu schaffen. Ein entsprechendes Verfahren ist jedoch bei keinem der Teilbereiche bisher begonnen worden. Bislang wurde lediglich auf den Teilflächen a und b eine Bebauungsplan-Änderung für ein Wohngebiet ins Verfahren gegeben. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für Gewerbeflächen und die Schaffung des erforderlichen Baurechts ist im erforderlichen Zeitraum nicht absehbar.

Aufgrund der weiten Entfernung sowohl zu Carl Zeiss als auch zur Hochschule Aalen wird die Zusammenarbeit mit beiden Institutionen und die damit einhergehenden Bündelungseffekte einer Konzentration stark eingeschränkt. Die Flächen erfüllen die betrieblichen Standortanforderungen der Firma HENSOLDT im Wesentlichen nicht: Die Grundstücke befinden sich auf nahezu ebener Fläche mit zum Teil angrenzender Wohnbebauung, markante Punkte für Justage- und Kalibrierungsmessungen sind nur sehr eingeschränkt vorhanden, ebenso ist das erforderliche Sichtfeld wesentlich eingeschränkt.

13 Stadt Heidenheim: „Mittelfeld“ in Oggenhausen

Planauszug



Regionalplan		
Kein Grundsatz und kein Ziel der Raumordnung berührt; Raumnutzungskarte: geplante Siedlungsfläche Gewerbe nachrichtlich übernommen		
Stand Bauleitplanung		
Rechtswirksamer FNP: gewerbliche Baufläche BPL rechtskräftig seit 02.12.2016: Gewerbegebiet		
Erforderliche Flächengröße		
Gesamtgröße BPL 7,15 ha, davon (a) 3,74 ha GE und (b) 1,63 GEE, davon ca. 0,6 ha bebaut [gem. BPL „Mittelfeld“] Angebot an HENSOLDT: 5,0 ha		
Boden		
Wechsellagerung aus Sand- und Sandmergelstein (2.50);		
Landwirtschaftliche Belange		
Keine Daten vorhanden, da bestehende Bauflächen		
Wasser		
enge Wechsellagerung GWL/GWG (Wasserdurchlässigkeit: gering)		
Überschwemmungsgebiete: keine		
Klima		
Eignung für Kaltluftproduktion: Nahezu ebenes Gelände, Kaltluftentstehungsgebiet, aber mit mäßigem Abfluss (max. 0,5°)		
Bedeutung für Luftaustausch: Fläche liegt im Einzugsgebiet einer Luftleitbahn mit mittlerer Bedeutung, bestehendes Gewerbegebiet		
Natur- und Landschaftsschutz		
Schutzgebiete: keine		
Natura 2000-Gebiete: keine		
Biotope nach § 30 BNatSchG: keine		
Naturdenkmale: keine		

Biotopverbund		
Kernflächen: keine		
Kernräume: keine		
Suchräume: keine		
Landschaftsbild/ Erholung		
Landwirtschaftliche Flächen ohne erholungsrelevante Wege oder Einrichtungen, gute Einsehbarkeit aus nordöstlicher und nordwestlicher Richtung, Nähe zu Wohngebieten gegeben, Neuansiedlung Gewerbestandort		
Verkehr		
Verkehrliche Anbindung Straße: direkt an K 3032, mäßige Entfernung zum Autobahnanschluss		
Verkehrliche Anbindung Bahn: kein Bahnhalt, nächste Anbindung ca. 8 km in Heidenheim (Vothwerk)		
CO ₂ -Bilanz im Zusammenhang mit Geschäftskontakten zur Firma Zeiss: CO ₂ -Mehremissionen 82,4 t/ Jahr		
Baugrundbeschaffenheit		
Untergrund mit temporärem Schichtwasserzutritt		
Altlasten: keine		
Betriebliche Standortanforderungen		
Lage auf etwa 580 - 590 m ü. NN (relativ ebene Fläche) Keine erhöhte Lage, keine Lage in V-Tal		
Umgebung: als Kalibrierungspunkte können Gehölzstrukturen im Osten, Norden und Westen anvisiert werden (max. 1 km bis zum jeweiligen Waldrand)		
180 ° - Sichtfeld nur auf kurze Distanz gegeben		
380 kV-Hochspannungsleitung (Entfernung 400 m)		
Keine bzw. geringe Staubbelastung		
Weitere Bündelungsvorteile eines konzentrierten Standorts		
Distanz zur Firma Zeiss: Entfernung zum Standort Oberkochen mit ca. 20 km zu weit		
Distanz zur Hochschule: Entfernung zum Standort der Hochschule mit ca. 35 km zu weit		
Zeithorizont		
Kann eingehalten werden		

Fazit:

Es handelt sich um eine insgesamt ausreichend große Fläche, die allerdings schienentechnisch schlecht erschlossen ist. Eine ausreichende Flächengröße wäre nur unter Zusammenlegung der Teilflächen a und b gegeben. Auch im Falle einer Eignung des eingeschränkten Gewerbegebietes für die Umsiedlung ist die Flächengeometrie teilweise ungünstig, da Beschränkungen durch bereits bebaute Teilbereiche bestehen. Durch Quell- und Schichtwasserzutritte im Gebiet muss mit unterschiedlichem Setzungsverhalten gerechnet werden. Eine große zusammenhängende Bebauung gestaltet sich hier schwierig. Aufgrund der weiten Entfernung sowohl zu Carl Zeiss als auch zur Hochschule Aalen wird die Zusammenarbeit mit beiden Institutionen und die damit einhergehenden Bündelungseffekte einer Konzentration stark eingeschränkt. Die Flächen erfüllen die betrieblichen Standortanforderungen der Firma HENSOLDT im Wesentlichen nicht: Die Grundstücke befinden sich auf nahezu ebener Fläche und das Sichtfeld ist für die Durchführung von Justage- und Kalibrierungsmessungen nur auf sehr eingeschränkter Distanz gegeben, zudem befindet sich eine Hochspannungsleitung in kritischer Nähe.

14 Stadt Heidenheim: Gewerbegebiet „Rinderberg“, Oggenhausen

Planauszug



Regionalplan		
Kein Grundsatz und kein Ziel der Raumordnung berührt; Raumnutzungskarte: geplante Siedlungsfläche Gewerbe nachrichtlich übernommen		
Stand Bauleitplanung		
(a) Rechtswirksamer FNP: gewerbliche Baufläche BPL rechtskräftig seit 05.12.1997: Gewerbegebiet		
(b) Rechtswirksamer FNP: gewerbliche Baufläche BPL rechtskräftig seit 1993: Gewerbegebiet		
Erforderliche Flächengröße		
Gesamtgröße von ca. 17,0 ha, davon (a) 2,0 ha [gem. Gewerbeflächendatenbank Ostwürttemberg] (b) bereits bebaut (Logistikzentrum Amazon)		
Boden		
Kalkstein (2.50); (In Bewertung hier nicht berücksichtigt: (a) Bodendenkmal: Grabhügelfeld der Hallstatt-Zeit (6./5.Jh.v.Chr.) (siehe i. ü. Zeithorizont) [gem. FNP Nattheim])		
Landwirtschaftliche Belange		
Keine Daten vorhanden, da bestehende Bauflächen		
Wasser		
Überwiegend Grundwasserleiter (Kluft-/ Karstgrundwasserleiter; Wasserdurchlässigkeit: (a) mittel bis hoch, (b) mäßig); tlw. Enge Wechsellagerung GWL/GWG (Wasserdurchlässigkeit: gering)		
Überschwemmungsgebiete: keine		
Klima		
Eignung für Kaltluftproduktion: Größtenteils bebaut		
Bedeutung für Luftaustausch: Fläche liegt im Einzugsgebiet einer Luftleitbahn mit hoher Bedeutung, bestehendes Gewerbegebiet		

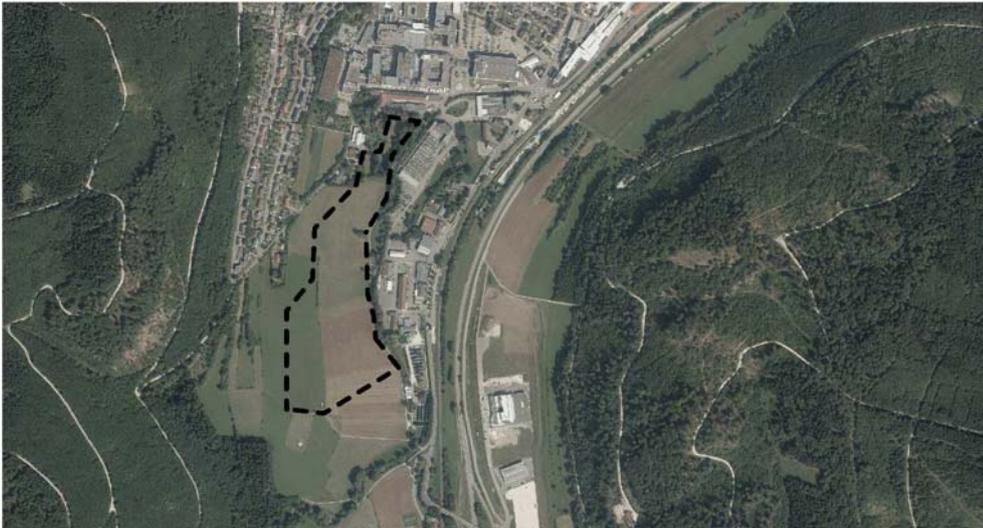
Natur- und Landschaftsschutz		
Schutzgebiete: keine		
Natura 2000-Gebiete: keine		
Biotope nach § 30 BNatSchG: keine		
Naturdenkmale: keine		
Biotopverbund		
Kernflächen: keine		
Kernräume: keine		
Suchräume: keine		
Landschaftsbild/ Erholung		
Landwirtschaftliche Flächen ohne erholungsrelevante Wege oder Einrichtungen, Einsehbarkeit sehr gering, Nähe zu Wohngebieten nicht gegeben und Vorbelastung bestehende Gewerbeflächen und ehemalige Mülldeponie		
Verkehr		
Verkehrliche Anbindung Straße: gut unweit Autobahnanschlussstelle A 7 und B 466		
Verkehrliche Anbindung Bahn: kein Bahnhalt, nächste Anbindung ca. 8 km in Heidenheim		
CO ₂ -Bilanz im Zusammenhang mit Geschäftskontakten zur Firma Zeiss: CO ₂ -Mehremissionen 77,8 t/ Jahr		
Baugrundbeschaffenheit		
Keine Angaben zum Untergrund vorhanden		
Altlasten: keine, aber angrenzend rekultivierte Mülldeponie		
Betriebliche Standortanforderungen		
Lage auf 580 bis 590 m ü. NN (relativ ebene Fläche) Lage in V-Tal nicht gegeben		
Umgebung: Sicht für Kalibrierungspunkte eingeschränkt durch hohe Bebauung, Wald und Deponie		
180 ° - Sichtfeld ist nicht vollständig abgedeckt		
Keine Hochspannungsleitung im 500 m - Raum		
Keine bzw. geringe Staubbelastung		
Weitere Bündelungsvorteile eines konzentrierten Standorts		
Distanz zur Firma Zeiss: Entfernung zum Standort Oberkochen mit 18 km zu weit		
Distanz zur Hochschule: Entfernung zum Standort der Hochschule mit 30 km zu weit		
Zeithorizont		
Untersuchungen und evtl. Genehmigung und Maßnahmen im Zusammenhang mit Bodendenkmal		

Fazit:

Der Großteil der Fläche ist bereits bebaut, der verbleibende Teilbereich ist zu klein. Aufgrund der weiten Entfernung sowohl zu Carl Zeiss als auch zur Hochschule Aalen wird die Zusammenarbeit mit beiden Institutionen und die damit einhergehenden Bündelungseffekte einer Konzentration stark eingeschränkt. Zudem erfüllt die Fläche die erforderlichen betrieblichen Standortbedingungen der Firma HENSOLDT im Wesentlichen nicht.

15 Stadt Oberkochen: Geplante gewerbliche Baufläche „Ried/ Strick“ G 3.1

Planauszug



Regionalplan		
Kein Grundsatz und kein Ziel der Raumordnung berührt; Raumnutzungskarte: geplante Siedlungsfläche Gewerbe nachrichtlich übernommen		
Stand Bauleitplanung		
Rechtswirksamer FNP: gewerbliche Baufläche BPL nicht vorhanden, noch kein Verfahren begonnen		
Erforderliche Flächengröße		
Gesamtgröße von ca. 8,9 ha		
Boden		
Schluff, wechselnd tonig-sandig (2.50), tlw. Schluffton, teilweise Bodendenkmal vorhanden (In Bewertung hier nicht berücksichtigt, siehe auch Zeithorizont)		
Landwirtschaftliche Belange		
Grenzflur: überwiegend landbauproblematische Flächen		
Wasser		
kein Grundwasserleitertyp vorhanden (Wasserdurchlässigkeit: sehr gering bis fehlend)		
Überschwemmungsgebiete: keine		
Klima		
Eignung für Kaltluftproduktion: Kaltluftentstehungsgebiet mit mäßigem Abfluss (2 - 3°) im östlichen Teil bzw. mittel – hohem Abfluss (ca. 8 - 9°) im Westen		
Bedeutung für Luftaustausch: Fläche liegt im Einzugsgebiet einer Luftleitbahn mit sehr hoher Bedeutung		

Natur- und Landschaftsschutz		
Schutzgebiete: keine		
Natura 2000-Gebiete: keine		
Biotope nach § 30 BNatSchG: keine		
Naturdenkmale: keine		
Biotopeverbund		
Kernflächen: keine		
Kernräume: keine		
Suchräume: keine		
Landschaftsbild/ Erholung		
Landwirtschaftliche Flächen mit gewisser Vorbelastung durch best. Gewerbeflächen im Norden und Osten, mit naherholungsrelevanten Wegen, Naturdenkmal „Schwarzer Kocher“ nahegelegen (ca. 175 m entfernt), gute Einsehbarkeit aus Südosten; Bei Überplanung der Fläche würden Landschaftsbild und Erholung aufgrund der erforderlichen Erschließung aus südlicher Richtung deutlich abgewertet		
Verkehr		
Verkehrliche Anbindung Straße: nahe B 19, aber äußere Erschließung für LKW-Verkehr äußerst problematisch (Engstelle Ortsdurchfahrt)		
Verkehrliche Anbindung Bahn: Bahnhofsnähe gegeben		
CO ₂ -Bilanz im Zusammenhang mit Geschäftskontakten zur Firma Zeiss: CO ₂ -Mehremissionen 4,1 t/ Jahr		
Baugrundbeschaffenheit		
Keine Angaben zum Untergrund vorhanden		
Altlasten: keine		
Betriebliche Standortanforderungen		
Von Osten nach Westen ansteigendes Gelände (495 m bis 510 m ü. NN) Lage im Hangbereich innerhalb eines V-Tal		
Umgebung: als Kalibrierungspunkte können vorhandene gewerbliche Gebäude und Anlagen im angrenzenden Gewerbegebiet anvisiert werden sowie am gegenüberliegenden Hang (Kalibrierungspunkte in den unterschiedlichen Entfernungen gegeben)		
180 ° - Sichtfeld annähernd abgedeckt (teilweise in nordöstliche Richtung durch hohe Gewerbebauten eingeschränkt)		
Keine Hochspannungsleitung im 500 m - Raum		
Keine bzw. geringe Staubbelastung		
Weitere Bündelungsvorteile eines konzentrierten Standorts		
Distanz zur Firma Zeiss: unweit Stammwerk		
Distanz zur Hochschule: Entfernung zum Standort der Hochschule vergleichbar (ca. 15 km)		
Zeithorizont		
Fläche nicht verfügbar (keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer), Umsetzung äußere Erschließung ungewiss, Baubeginn nicht absehbar, Untersuchungen und evtl. Genehmigung und Maßnahmen im Zusammenhang mit Bodendenkmal		

Fazit:

Es handelt sich um eine ausreichend große Fläche, die schienentechnisch gut erschlossen ist und die betrieblichen Standortanforderungen größtenteils erfüllt. Allerdings wird die äußere straßentechnische Erschließung, insbesondere für größere Fahrzeuge und erhöhtes Verkehrsaufkommen, problematisch. Bündelungseffekte eines konzentrierten Standorts sind mit den kurzen Wegen zur Firma Zeiss und zur Hochschule Aalen gegeben.

Ein Bebauungsplanverfahren wurde noch nicht begonnen, sodass ein rechtskräftiger Bebauungsplan und die Schaffung des erforderlichen Baurechts nicht im erforderlichen Zeitraum absehbar sind. Dies gilt auch für die Herstellung der erforderlichen Erschließung des Standortes, die über das bestehende Straßennetz kaum erfolgen kann.

Zudem ist ein Flächenerwerb kaum möglich, da sich der Großteil im Besitz einer angrenzenden Firma bzw. deren Gesellschafter befindet, die sich diese für eigene Entwicklungsoptionen vorbehalten.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Klima liegt die Fläche im Einzugsbereich einer sehr wichtigen Kaltluftleitbahn und angrenzend an ein bedeutsames Hangwindssystem.

16 Stadt Oberkochen: Geplante gemischte Baufläche M 2.1

Planauszug



Regionalplan		
Kein Grundsatz und kein Ziel der Raumordnung berührt; Raumnutzungskarte: bestehende Siedlungsfläche Wohnen nachrichtlich übernommen		
Stand Bauleitplanung		
Rechtswirksamer FNP: gemischte Baufläche BPL nicht vorhanden, noch kein Verfahren begonnen		
Erforderliche Flächengröße		
Gesamtgröße von ca. 1,2 ha		
Boden		
Schluff, wechselnd tonig-sandig (2.50), tlw. Schluffton, teilweise Bodendenkmal vorhanden (In Bewertung hier nicht berücksichtigt, siehe auch Zeithorizont)		
Landwirtschaftliche Belange		
Grenzflur: überwiegend landbauproblematische Flächen		
Wasser		
Grundwasserleiter / Grundwassergeringleiter (Wasserdurchlässigkeit: mäßig, Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit)		
Überschwemmungsgebiete: keine		
Klima		
Eignung für Kaltluftproduktion: Kaltluftentstehungsgebiet mit mittel – hohem Abfluss (ca. 9°)		
Bedeutung für Luftaustausch: Fläche liegt im Einzugsgebiet einer Luftleitbahn mit sehr hoher Bedeutung		

Natur- und Landschaftsschutz		
Schutzgebiete: keine		
Natura 2000-Gebiete: keine		
Biotope nach § 30 BNatSchG: keine		
Naturdenkmale: keine		
Biotopeverbund		
Kernflächen: keine		
Kernräume: keine		
Suchräume: keine		
Landschaftsbild/ Erholung		
Landwirtschaftliche Flächen mit Wegen geringerer Erholungsrelevanz, geringe Einsehbarkeit aus Südosten, eingebettet in Siedlungskörper		
Verkehr		
Verkehrliche Anbindung Straße: nahe B 19, aber äußere Erschließung für LKW-Verkehr äußerst problematisch (Engstelle Ortsdurchfahrt)		
Verkehrliche Anbindung Bahn: Bahnhofsnähe gegeben		
CO ₂ -Bilanz im Zusammenhang mit Geschäftskontakten zur Firma Zeiss: CO ₂ -Mehremissionen 4,1 t/ Jahr		
Baugrundbeschaffenheit		
Keine Angaben zum Untergrund vorhanden		
Altlasten: keine		
Betriebliche Standortanforderungen		
Von Osten nach Westen ansteigendes Gelände (500 m bis 520 m ü. NN) Lage im Hangbereich eines V-Tal		
Umgebung: als Kalibrierungspunkte können vorhandene gewerbliche Gebäude und Anlagen im angrenzenden Gewerbegebiet anvisiert werden sowie am gegenüberliegenden Hang (Kalibrierungspunkte in den unterschiedlichen Entfernungen gegeben)		
180 ° - Sichtfeld annähernd abgedeckt (teilweise in nordöstliche Richtung durch hohe Gewerbebauten eingeschränkt)		
Keine Hochspannungsleitung im 500 m - Raum		
Keine bzw. geringe Staubbelastung		
Weitere Bündelungsvorteile eines konzentrierten Standorts		
Distanz zur Firma Zeiss: unweit Stammwerk		
Distanz zur Hochschule: Entfernung zum Standort der Hochschule vergleichbar (ca. 15 km)		
Zeithorizont		
Fläche nicht verfügbar (keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer), äußere Erschließung äußerst problematisch, Baubeginn nicht absehbar, Untersuchungen und evtl. Genehmigung und Maßnahmen im Zusammenhang mit Bodendenkmal		

Fazit:

Im Hinblick auf die betrieblichen Standortanforderungen und die Bahnhofsnähe sowie einer kurzen Entfernung zu Zeiss und zur Hochschule Aalen weist die Fläche eine gute Eignung auf. Für sich genommen ist die Fläche zu klein. Auch bei einer gemeinsamen Nutzung mit Fläche 15 und 17 sind die Einschränkungen im Hinblick auf den Stand der Bauleitplanung, Zeithorizont (Erschließung) und Verfügbarkeit (Flächenerwerb) gegeben.

17 Stadt Oberkochen: Geplante gemischte Baufläche M 2.2

Planauszug



Regionalplan		
Kein Grundsatz und kein Ziel der Raumordnung berührt; Raumnutzungskarte: geplante Siedlungsfläche Gewerbe nachrichtlich übernommen		
Stand Bauleitplanung		
Rechtswirksamer FNP: gemischte Baufläche BPL nicht vorhanden, noch kein Verfahren begonnen		
Erforderliche Flächengröße		
Gesamtgröße von ca. 3,7 ha		
Boden		
Schluff, wechselnd tonig-sandig (2.50), tlw. Schluffton, teilweise Bodendenkmal vorhanden (In Bewertung hier nicht berücksichtigt, siehe auch Zeithorizont)		
Landwirtschaftliche Belange		
Grenzflur: überwiegend landbauproblematische Flächen		
Wasser		
Grundwasserleiter / Grundwassergeringleiter (Wasserdurchlässigkeit: mäßig, Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit)		
Überschwemmungsgebiete: keine		
Klima		
Eignung für Kaltluftproduktion: Kaltluftentstehungsgebiet mit mittel – hohem Abfluss (ca. 18°)		
Bedeutung für Luftaustausch: Fläche liegt im Einzugsgebiet einer Luftleitbahn mit sehr hoher Bedeutung		
Natur- und Landschaftsschutz		
Schutzgebiete: keine		
Natura 2000-Gebiete: keine		
Biotope nach § 30 BNatSchG: keine		
Naturdenkmale: keine		

Biotopverbund		
Kernflächen: keine		
Kernräume: keine		
Suchräume: keine		
Landschaftsbild/ Erholung		
Landwirtschaftliche Flächen mit gewisser Vorbelastung durch best. Gewerbeflächen im Norden und Osten, mit naherholungsrelevanten Wegen, Naturdenkmal „Schwarzer Kocher“ nahegelegen (ca. 175 m entfernt), gute Einsehbarkeit aus Südosten, Bei Überplanung der Fläche würden Landschaftsbild und Erholung aufgrund der erforderlichen Erschließung aus südlicher Richtung deutlich abgewertet		
Verkehr		
Verkehrliche Anbindung Straße: nahe B19, aber äußere Erschließung für LKW-Verkehr äußerst problematisch (Engstelle Ortsdurchfahrt)		
Verkehrliche Anbindung Bahn: Bahnhofsnähe gegeben		
CO ₂ -Bilanz im Zusammenhang mit Geschäftskontakten zur Firma Zeiss: CO ₂ -Mehremissionen 4,1 t/ Jahr		
Baugrundbeschaffenheit		
Keine Angaben zum Untergrund vorhanden		
Altlasten: keine		
Betriebliche Standortanforderungen		
Von Osten nach Westen ansteigendes Gelände (510 m bis 520 m ü. NN) Lage im Hangbereich eines V-Tal		
Umgebung: als Kalibrierungspunkte können vorhandene gewerbliche Gebäude und Anlagen im angrenzenden Gewerbegebiet anvisiert werden sowie am gegenüberliegenden Hang (Kalibrierungspunkte in den unterschiedlichen Entfernungen gegeben)		
180 ° - Sichtfeld annähernd abgedeckt (teilweise in nordöstliche Richtung durch hohe Gewerbebauten eingeschränkt)		
Keine Hochspannungsleitung im 500 m - Raum		
Keine bzw. geringe Staubbelastung		
Weitere Bündelungsvorteile eines konzentrierten Standorts		
Distanz zur Firma Zeiss: unweit Stammwerk		
Distanz zur Hochschule: Entfernung zum Standort der Hochschule vergleichbar (ca. 15 km)		
Zeithorizont		
Fläche nicht verfügbar (keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer), äußere Erschließung äußerst problematisch, Baubeginn nicht absehbar, Untersuchungen und evtl. Genehmigung und Maßnahmen im Zusammenhang mit Bodendenkmal		

Fazit:

Im Hinblick auf die betrieblichen Standortanforderungen und die Bahnhofsnähe sowie einer kurzen Entfernung zu Zeiss und zur Hochschule Aalen weist die Fläche eine gute Eignung auf. Für sich genommen ist die Fläche zu klein. Auch bei einer gemeinsamen Nutzung mit Fläche 15 und 16 sind die Einschränkungen im Hinblick auf den Stand der Bauleitplanung, Zeithorizont (Erschließung) und Verfügbarkeit (Flächenerwerb) gegeben.

**18 Stadt Oberkochen/ Gemeinde Königsbronn:
Geplante gewerbliche Baufläche IKG Königsbronn – Heidenheim - Oberkochen**

Planauszug



Regionalplan		
Kein Grundsatz und kein Ziel der Raumordnung berührt; Raumnutzungskarte: geplante Siedlungsfläche Gewerbe nachrichtlich übernommen		
Stand Bauleitplanung		
Rechtswirksamer FNP: Landwirtschaft; Einzeländerungen im Verfahren: gewerbliche Baufläche getrennte Verfahren (Stadt Oberkochen und Gemeinde Königsbronn) (Oberkochen: Vorentwurf: frühzeitige Beteiligung durchgeführt (ca. 4 ha) Königsbronn: Entwurfsbeschluss am 08.07.2021 (ca. 7 ha)) BPL nicht vorhanden, noch kein Verfahren begonnen		
Erforderliche Flächengröße		
Gesamtgröße von ca. 12 ha		
Boden		
Osten (70 %): Schluff, wechselnd tonig-sandig (2.50), Westen (30 %): Schluffton (3.33) teilweise Bodendenkmal (Prüfball) (In Bewertung hier nicht berücksichtigt, siehe i.ü. Zeithorizont)		
Landwirtschaftliche Belange		
Vorrangflur Stufe II: überwiegend landbauwürdige Flächen, Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen werden		
Wasser		
kein Grundwasserleitertyp vorhanden (Wasserdurchlässigkeit: mäßig)		
Überschwemmungsgebiete: keine		
Klima		
Eignung für Kaltluftproduktion: Kaltluftentstehungsgebiet mit mäßigem Abfluss (ca. 1-2°)		
Bedeutung für Luftaustausch: Fläche liegt im Einzugsgebiet einer Luftleitbahn mit sehr hoher Bedeutung		

Natur- und Landschaftsschutz		
Schutzgebiete: keine		
Natura 2000-Gebiete: keine		
Biotope nach § 30 BNatSchG: Bahnbegleitende Hecken		
Naturdenkmale: keine		
Biotopverbund		
Kernflächen: keine		
Kernräume: keine		
Suchräume: keine		
Landschaftsbild/ Erholung		
Landwirtschaftliche Flächen mit gewisser Vorbelastung durch B 19 und Bahnstrecke im Osten, mit Wegen, die für die Naherholung von Bedeutung sind, Nähe zu Wohngebieten nicht gegeben, gute Einsehbarkeit im Talraum		
Verkehr		
Verkehrliche Anbindung Straße: direkt an B 19, (für neuen Anschluss erhebliche Untersuchungen und Baumaßnahmen für äußere Erschließung notwendig siehe Zeithorizont)		
Verkehrliche Anbindung Bahn: kein Bahnhof, nächste Anbindung in ca. 3,6 km Entfernung in Oberkochen (langfristig Bahnhof angedacht)		
CO ₂ -Bilanz im Zusammenhang mit Geschäftskontakten zur Firma Zeiss: CO ₂ -Mehremissionen 10,2 t/ Jahr		
Baugrundbeschaffenheit		
Schwierige Grundwasserverhältnisse (Lage im Bereich der Europäischen Wasserscheide) Geologische Untersuchungen aus benachbarter Altlastenfläche „Birkach“ weisen auf sumpfige Wiesen/ Grundwasser hin		
Altlasten: keine		
Betriebliche Standortanforderungen		
Relativ ebene Fläche auf 510,00 m ü. NN Lage im Talgrund eines V-Tal		
Umgebung: als Kalibrierungspunkte können vorhandene gewerbliche Gebäude und Anlagen im angrenzenden Gewerbegebiet anvisiert werden sowie am gegenüberliegenden Hang		
180 ° - Sichtfeld gegeben, Punkte in Umgebung eintöniger		
Keine Hochspannungsleitung im 500 m - Raum		
Keine bzw. geringe Staubbelastung		
Weitere Bündelungsvorteile eines konzentrierten Standorts		
Distanz zur Firma Zeiss: unweit Stammwerk und Südwerk		
Distanz zur Hochschule: Entfernung zum Standort der Hochschule vergleichbar (ca. 15 km)		
Zeithorizont		
Fläche nicht verfügbar (Grunderwerb auf Gemarkung Königsbronn durch Optionsverträge abgesichert aber noch nicht umgesetzt, auf Gemarkung Oberkochen in Vorbereitung), Umsetzung äußere Erschließung ungewiss, Untersuchungen und evtl. Genehmigung und Maßnahmen im Zusammenhang mit Bodendenkmal, Baubeginn nicht absehbar		

Fazit:

Es handelt sich um eine insgesamt ausreichend große Fläche an der Bundesstraße auf Oberkochener und Königsbronner Gemarkung, die allerdings schienentechnisch schlecht erschlossen ist.

Ein Bebauungsplanverfahren wurde noch nicht begonnen, sodass ein rechtskräftiger Bebauungsplan und die Schaffung des erforderlichen Baurechts nicht im erforderlichen Zeitraum absehbar sind. Dies gilt auch für die Herstellung der erforderlichen Erschließung des Standortes und den langfristig angedachten Bahnhof.

Bei der Fläche auf Oberkochener Gemarkung handelt es sich um einen schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft und eine Vorrangflur Stufe II und damit um Böden, die gerade in Ostwürttemberg der Landwirtschaft vorbehalten sein sollen. In Oberkochen kommen zusammenhängende Flächen dieser Wertigkeit nur in diesem Bereich vor.

Im Hinblick auf den Baugrund sind die Flächen im Bereich der Wasserscheide als schwierig einzuordnen. Die Flächen erfüllen die betrieblichen Standortanforderungen der Firma HENSOLDT teilweise, da die Fläche im Talgrund gelegen ist und nur vereinzelt markante Punkte für die Durchführung von Justage- und Kalibrierungsmessungen gegeben sind. Im Hinblick auf weitere Bündelungsvorteile aufgrund der Nähebeziehung zu Carl Zeiss und der Hochschule Aalen ist die Fläche gut geeignet.

19 Gemeinde Westhausen: Gewerbegebiet A 7, Westhausen

Planauszug



Regionalplan		
Kein Grundsatz und kein Ziel der Raumordnung berührt; Raumnutzungskarte: geplante Siedlungsfläche Gewerbe nachrichtlich übernommen		
Stand Bauleitplanung		
(a) Rechtswirksamer FNP: gewerbliche Baufläche Einzeländerung im Verfahren, Anpassung der Gewerbefläche zu landwirtschaftlicher Fläche (Frühzeitige Beteiligung: 20.05. – 25.06.2021) BPL nicht vorhanden, noch kein Verfahren begonnen		
(b) Rechtswirksamer FNP: im Westen Gewerbefläche, im Osten Landwirtschaft Einzeländerung im Verfahren, Anpassung der Gewerbefläche: gewerbliche Baufläche (Vorentwurf: Frühzeitige Beteiligung: 20.05. – 25.06.2021) BPL nicht vorhanden, noch kein Verfahren begonnen		
(c) Rechtswirksamer FNP: im Westen Gewerbefläche, im Osten Landwirtschaft Einzeländerung im Verfahren, Anpassung der Gewerbefläche: gewerbliche Baufläche, (Vorentwurf: Frühzeitige Beteiligung: 20.05. – 25.06.2021) BPL im Verfahren: Gewerbegebiet (Aufstellungsbeschluss: 18.11.2020 und Vorentwurf)		
Erforderliche Flächengröße		
Gesamtgröße von ca. 18 ha ((b) und (c)); Geplante Fläche (c): 7,7 ha		
Boden		
Braunerde aus Sandstein führenden Fließerden bzw. Tonstein, feinsandig und tlw. Gesteinschutt (2.17)		
Landwirtschaftliche Belange		
Vorrangflur Stufe II: überwiegend landbauwürdige Flächen, Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen werden		

Wasser		
(b) Grundwasserleiter (Kluft-/und/oder Karstgrundwasserleiter; Wasserdurchlässigkeit: mittel bis hoch, im Unterboden tlw. Gering); tlw. schichtig gegliederter Grundwasserleiter (Wasserdurchlässigkeit: mittel)		
(c) Grundwasserleiter (Kluft-/und/oder Karstgrundwasserleiter; Wasserdurchlässigkeit: mittel bis hoch, im Unterboden tlw. Gering), tlw. Grundwasserleiter bzw. Grundwassergeringleiter (Wasserdurchlässigkeit: mittel bis hoch)		
Überschwemmungsgebiete: keine		
Klima		
Eignung für Kaltluftproduktion: Kaltluftentstehungsgebiet mit überwiegend mittel – hohem Abfluss (ca. 10°)		
Bedeutung für Luftaustausch: Fläche liegt im Einzugsgebiet einer Luftleitbahn mit sehr hoher Bedeutung		
Natur- und Landschaftsschutz		
Schutzgebiete: keine		
Natura 2000-Gebiete: keine		
Biotop nach § 30 BNatSchG: Feldhecken innerhalb (a), <i>aufgrund der Rücknahme der geplanten Bauflächen aber nicht von Bedeutung</i> , keine innerhalb (b) und (c)		
Naturdenkmale: keine		
Biotopverbund		
Kernflächen: keine		
Kernräume: keine		
Suchräume: keine		
Landschaftsbild/ Erholung		
Landwirtschaftliche Flächen mit naherholungsrelevanten Wegen, Einsehbarkeit gut aus verschiedenen Richtungen, Nähe zu Wohngebieten gegeben, Vorbelastung durch Bundesstraße und nördlich bestehendes Gewerbegebiet		
Verkehr		
Verkehrliche Anbindung Straße: direkt an der Autobahnanschlussstelle A 7 und B 29 (erhebliche Umbaumaßnahmen für äußere Erschließung notwendig siehe Zeithorizont)		
Verkehrliche Anbindung Bahn: Bahnhofsnähe gegeben		
CO ₂ -Bilanz im Zusammenhang mit Geschäftskontakten zur Firma Zeiss: CO ₂ -Mehremissionen 75,8 t/ Jahr		
Baugrundbeschaffenheit		
Keine Angaben zum Untergrund vorhanden		
Altlasten: keine		

Betriebliche Standortanforderungen		
Von Norden nach Süden ansteigendes Gelände (510 m bis 520 m ü. NN); allerdings Hangneigung ausgerichtet zu ebener und bebauter Fläche (Nordhang) Im nördlichen Bereich der Fläche kein Ausblick, Weitblick nur in obersten Etagen und im südlichen Bereich der Flächen		
Umgebung: als Kalibrierungspunkte können vorhandene gewerbliche Gebäude und Anlagen im angrenzenden Gewerbegebiet anvisiert werden oder im Süden Gehölzstrukturen sowie die Kapfenburg im Osten, Sicht nach Norden durch direkt angrenzende straßenbegleitende Hecken sowie Gewerbebebauung stark eingeschränkt		
180 ° - Sichtfeld annähernd abgedeckt; nahe Wohnbebauung		
Keine Hochspannungsleitung im 500 m - Raum		
Keine bzw. geringe Staubbelastung		
Weitere Bündelungsvorteile eines konzentrierten Standorts		
Distanz zur Firma Zeiss: Entfernung zum Standort Oberkochen mit 20 km zu weit		
Distanz zur Hochschule: Entfernung zum Standort der Hochschule mit 15 km vergleichbar		
Zeithorizont		
Umsetzung äußerer Erschließung problematisch, Baubeginn nicht absehbar		

Fazit:

Es handelt sich um eine insgesamt ausreichend große Fläche mit guter Straßen- und Schienenanbindung, aber die Lage im Bahnnetz und damit die Anbindung nach Ulm und Stuttgart sind aufgrund der Taktung schwierig. Für die aufgrund der Größe geeignete Fläche c wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bislang nur die frühzeitige Beteiligung durchgeführt, sodass ein rechtskräftiger Bebauungsplan und die Schaffung des erforderlichen Baurechts nicht im erforderlichen Zeitraum absehbar sind. Dies gilt auch für die Herstellung der erforderlichen Erschließung des Standortes

Bei der Fläche handelt es sich um einen schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft und eine Vorrangflur Stufe II und damit um Böden, die gerade in Ostwürttemberg der Landwirtschaft vorbehalten sein sollen.

Im Hinblick auf das Klima liegen die Flächen am Fuß eines bedeutenden Hangwindleitsystems und im Einzugsbereich einer sehr wichtigen Luftleitbahn.

Die erforderlichen betrieblichen Standortbedingungen der Firma HENSOLDT werden im Wesentlichen nicht erfüllt, weil die vorhandene Topographie, insbesondere die Grundstückslage im nördlichen Bereich im Zusammenhang mit dem vorhandenen Ausblick für Mess- und Kalibrierungszwecke nur sehr bedingt geeignet ist. Zudem werden die weiteren Bündelungseffekte einer Konzentration durch die größere Entfernung zu Carl Zeiss stark eingeschränkt.

20 Stadt Oberkochen: Bebauungsplan „Oberkochen Süd, Teil III“

Planauszug



Regionalplan		
Ziel der Raumordnung berührt (regionaler Grünzug)		
Stand Bauleitplanung		
(a) Rechtswirksamer FNP: gewerbliche Baufläche nach FNP-Einzeländerung BPL rechtskräftig seit 05.02.2016: Gewerbegebiet		
(b) Rechtswirksamer FNP: Fläche für Landwirtschaft Einzeländerung im Parallelverfahren: gewerbliche Baufläche BPL im Verfahren (Entwurfsbeschluss: 26.07.2021, Beteiligung der Öffentlichkeit: 09.08.2021 – 17.09.2021, erneuter Entwurfsbeschluss geplant)		
Erforderliche Flächengröße		
Gesamtgröße von ca. 6,1 ha		
Boden		
Massenkalkformation, z. T. Übergänge zu Fließerden, Hangschutt (1.83)		
Landwirtschaftliche Belange		
Teilweise keine Daten vorhanden, da bestehende Baufläche (a), teilweise Grenzflur (b): überwiegend landbauproblematische Flächen		
Wasser		
Grundwasserleiter bzw. Grundwassergeringleiter (Wasserdurchlässigkeit: mittel bis hoch; Je nach lithologischer Ausbildung Porengrundwasserleiter mit mittlerer bis geringer Durchlässigkeit und Ergiebigkeit oder Deckschicht mit geringer bis guter Porendurchlässigkeit und sehr geringer Ergiebigkeit)		
Überschwemmungsgebiete: keine		
Klima		
Eignung für Kaltluftproduktion: Kaltluftentstehungsgebiet mit mittel – hohem Abfluss (ca. 10°)		
Bedeutung für Luftaustausch: Fläche liegt im Einzugsgebiet einer Luftleitbahn mit sehr hoher Bedeutung		

Natur- und Landschaftsschutz		
Schutzgebiete: keine		
Natura 2000-Gebiete: keine		
Biotope nach § 30 BNatSchG: Teilfläche Feldhecke		
Naturdenkmale: keine		
Biotopeverbund		
Kernflächen: betroffen (mittlere Standorte)		
Kernräume: betroffen (mittlere Standorte)		
Suchräume: nicht betroffen		
Landschaftsbild/ Erholung		
Der Landschaftsraum ist allgemein aufgrund seiner vielfältigen Strukturen und dem vorhandenen Wegenetz zur Erholungsnutzung geeignet. Es ist jedoch eine Vorbelastung durch den Verkehr und den damit verbundenen Lärm sowie bestehende gewerbliche Bebauung vorhanden.		
Verkehr		
Verkehrliche Anbindung Straße: insgesamt gut direkt an B19		
Verkehrliche Anbindung Bahn: Bahnhofsnähe gegeben		
CO ₂ -Bilanz im Zusammenhang mit Geschäftskontakten zur Firma Zeiss: CO ₂ -Mehremissionen 8,0 t/ Jahr		
Baugrundbeschaffenheit		
Anstehende Felsschicht nach einer Tiefe von ca. 2,5 m		
Altlasten: keine		
Betriebliche Standortanforderungen		
Von Nordwesten nach Südosten ansteigendes Gelände auf 505 bis 530 m ü. NN Lage im mittleren Hangbereich eines V-Tal		
Umgebung: als Kalibrierungspunkte können vielseitige Objekte/ Strukturen am gegenüberliegenden Hang anvisiert werden (Kalibrierungspunkte in den unterschiedlichen Entfernungen gegeben)		
180 ° - Sichtfeld vollständig abgedeckt		
Keine Hochspannungsleitung im 500 m - Raum		
Keine bzw. geringe Staubbelastung		
Weitere Bündelungsvorteile eines konzentrierten Standorts		
Distanz zur Firma Zeiss: unweit Stammwerk und Südwerk		
Distanz zur Hochschule: Entfernung zum Standort der Hochschule vergleichbar (ca. 15 km)		
Zeithorizont		
Kann eingehalten werden, äußere Erschließung noch nicht vorhanden, aber in Planung		

Fazit:

Es handelt sich um eine ausreichend große Fläche, die straßen- und schientechnisch gut erschlossen ist und die betrieblichen Standortanforderungen erfüllt. Auch die Bündelungseffekte einer Konzentration sind wegen der kurzen Wegen zur Firma Zeiss und zur Hochschule Aalen gegeben.

Der nördliche Teilbereich a liegt innerhalb eines regionalen Grünzugs (Ziel der RO). Der Bebauungsplan sowie die FNP-Änderung befinden sich derzeit im Verfahren. Im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit / Zeithorizont kann hier von einem Sonderfall ausgegangen werden. Es wird zwar eine erneute Entwurfsauslegung erforderlich, die Planung ist aber bereits soweit gediehen, dass der Entwurfsbeschluss in Kürze gefasst werden kann. Im Rahmen der Auslage zum ersten Entwurf sind zudem viele Rückmeldungen eingegangen, die für den zweiten Entwurf berücksichtigt wurden. Da die Stadt die Planung bereits frühzeitig in Auftrag gegeben hat, kann auch die Ausführungsplanung / Ausschreibung der Erschließungsmaßnahmen parallel erfolgen und der Zeitplan insgesamt eingehalten werden. Dies ist auch der Tatsache geschuldet, dass bestehende Bauflächen und Erschließungsstraßen einbezogen werden können.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Klima liegt die Fläche im Einzugsbereich einer sehr wichtigen Kaltluftleitbahn und angrenzend an ein bedeutsames Hangwindssystem. In diesem Bereich liegt aber bereits eine Vorbelastung des Hangwindsystems durch bestehende Verkehrswege (Bundesstraße und Bahn) vor. Bereits dadurch kann die entstehende Kaltluft östlich der Ortslage nicht ungehindert der Luftleitbahn zugeführt werden und somit ins Stadtgebiet fließen.

Gesamttabelle

Standort	Regionalplan	Stand Bauleitplanung	Erforderliche Flächengröße	Boden	Landwirtschaftliche Belange	Grundwasser	Überschwemmungsgebiet	Klima	Natur- und Landschaftsschutz	Biotopverbund	Landschaftsbild/ Erholung	Verkehrl. Anbindung Straße	Verkehrl. Anbindung Bahn	CO ₂ -Bilanz	Baugrundbeschaffenheit	Betr. Standortanforderungen	Bündelungsvorteile	Zeithorizont
01	Yellow	Orange	Green	Yellow	Orange	Yellow	Green	Green	Yellow	Green	Yellow	Green	Orange	Green	Yellow	Orange	Orange	Orange
02	Green	Green	Orange	Yellow	Green	Yellow	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Orange	Green	Yellow	Orange	Orange	Green
03	Green	Orange	Green	Yellow	Yellow	Green	Green	Yellow	Green	Green	Green	Green	Orange	Yellow	Yellow	Orange	Orange	Orange
04	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Orange	Green	Green	Green	Green	Yellow	Orange	Green	Orange	Orange	Green	Orange
05	Green	Green	Orange	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Orange	Orange	Yellow	Orange	Orange	Green
06	Yellow	Yellow	Green	Green	Orange	Green	Green	Yellow	Green	Green	Yellow	Green	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
07	Yellow	Orange	Green	Yellow	Orange	Yellow	Green	Green	Green	Green	Yellow	Green	Orange	Orange	Yellow	Orange	Orange	Orange
08	Green	Green	Green	Orange	Green	Green	Yellow	Green	Green	Green	Green	Yellow	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
09	Green	Green	Yellow	Yellow	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Yellow	Green	Orange	Orange	Yellow	Orange	Orange	Green
10	Green	Green	Orange	Yellow	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Green
11	Green	Green	Green	Yellow	Green	Orange	Green	Green	Green	Green	Green	Yellow	Green	Yellow	Yellow	Orange	Orange	Green
12	Green	Orange	Orange	Green	Green	Yellow	Green	Yellow	Green	Green	Yellow	Green	Orange	Yellow	Orange	Orange	Orange	Yellow
13	Green	Green	Green	Yellow	Green	Yellow	Green	Green	Green	Green	Yellow	Green	Orange	Yellow	Orange	Orange	Orange	Green
14	Green	Green	Orange	Yellow	Green	Yellow	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Orange	Yellow	Orange	Orange	Orange	Yellow
15	Green	Orange	Green	Yellow	Yellow	Green	Green	Orange	Green	Green	Yellow	Yellow	Green	Green	Yellow	Green	Green	Orange
16	Green	Orange	Orange	Yellow	Yellow	Yellow	Green	Orange	Green	Green	Yellow	Green	Green	Green	Yellow	Green	Green	Orange
17	Green	Orange	Orange	Yellow	Yellow	Yellow	Green	Orange	Green	Green	Yellow	Green	Green	Green	Yellow	Green	Green	Orange
18	Green	Orange	Green	Yellow	Orange	Yellow	Green	Orange	Yellow	Green	Yellow	Green	Orange	Green	Orange	Yellow	Green	Orange
19	Green	Orange	Green	Yellow	Orange	Orange	Green	Orange	Green	Green	Yellow	Green	Green	Yellow	Yellow	Orange	Orange	Orange
20	Orange	Yellow	Green	Green	Yellow	Yellow	Green	Orange	Yellow	Yellow	Yellow	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Green

Zusammenfassende Betrachtung

Nach Betrachtung aller geprüften Alternativflächen innerhalb und außerhalb von Oberkochen wird erkennbar, dass einige Flächen bereits aufgrund ihrer eindeutig zu geringen Flächengröße für eine Umsiedlung der Firma HENSOLDT nicht geeignet sind. Hier erübrigt sich insgesamt und ungeachtet ggf. ermittelter anderer Eignungen eine tiefergehende Gegenüberstellung mit den anderen Flächen. Dies betrifft die Flächen Gewerbegebiet „Rinderberg“, Oggenhausen, Stadt Heidenheim (**Fläche 14**), Geplante gemischte Baufläche M 2.1, Stadt Oberkochen (**Fläche 16**), Geplante gemischte Baufläche M 2.2, Stadt Oberkochen (**Fläche 17**) und mit Blick auf die kleinteiligen einzelnen Teilflächen auch die Fläche Gewerbegebiet „Nördlich der Jurastraße“, Ebnat, Stadt Aalen (**Fläche 02**).

Ebenfalls kommen Flächenkonglomerate bereits dann nicht in Betracht, wenn sie nur als Summe mehrerer Teilflächen eine ausreichende Gesamtgröße erreichen, deren einzelne Teilflächen aber für sich genommen zu kleinflächig sind und zudem weit auseinanderliegen. Durch diese ungünstige Flächengeometrie ist die für die Betriebsabläufe der Firma HENSOLDT erforderliche große, zusammenhängende Gebäudekubatur nicht umsetzbar. Müsste das Vorhaben auf weitere Standorte zersplittert werden, könnte das auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Betriebskonzept nicht umgesetzt werden (siehe Betriebskonzept, Nachhaltigkeitsbilanz). Zugleich würde die für die Nachhaltigkeitsbilanz wichtigen Bündelungsvorteile der räumlichen Nähe zum Standort der Firma Zeiss verhindert. Somit sind auch die Flächen „Industriepark A 7“, Stadt Giengen (**Fläche 10**) und Haintal, Stadt Heidenheim (**Fläche 12**) ungeeignet. Geringfügig anders gelagert, aber letztlich auch aufgrund der konkreten Flächenbedingungen nicht vorzuziehen ist der „Giengener Industriepark A 7“, Stadt Giengen (**Fläche 09**). Hier schließt die bauplanerische Höhenbegrenzung die Umsetzung der vorgesehenen Betriebsgebäude aus bzw. ist die Fläche wegen eines dann wesentlich höheren Flächenverbrauchs bei geringerer Gebäudehöhe abzulehnen.

Zuletzt sind auch solche Flächen evidenter ungeeignet und erübrigen eine vertiefte Gegenüberstellung, die zwar grundsätzlich eine geeignete Größe haben (und in bereits beplanten oder derzeit geplanten Gewerbegebieten liegen), die aber aus zivilrechtlichen Gründen nicht verfügbar sind. So sind Flächen teilweise bereits für andere Betriebe verbindlich reserviert, teilweise schließt der Eigentümer eine Veräußerung aus. Das ist bei den Flächen „Gewerbegebiet Neunheim VII“, Stadt Ellwangen (**Fläche 05**) und „Gewerbegebiet Neunheim IX“, Stadt Ellwangen (**Fläche 06**) der Fall. Hier kommt ein für die Umsiedlung notwendiger Grunderwerb zugunsten der Firma HENSOLDT allein faktisch nicht in Betracht. Beide Standortalternativen überzeugen zusätzlich aufgrund der Entfernung zu den Bündelungsorten Firma Zeiss, Oberkochen, und Hochschule Aalen von 30 km bzw. 20 km und einer fehlenden, tauglichen Bahnanbindung nicht. Beides ist indes wesentlicher Bestandteil des umweltbezogenen, sozialen und wirtschaftlichen Nachhaltigkeitskonzeptes der Firma HENSOLDT.

Es verbleibt eine **Gegenüberstellung der weiteren elf Flächen:**

Die nach diesem Antrag für vorzugswürdig erachtete Fläche „Oberkochen Süd, Teil III“ weist weitestgehend eine gute Eignung für eine Umsiedlung auf. Allerdings steht ihr mit dem regionalen Grünzug grundsätzlich eine hohe Hürde entgegen. Auch ist sie insbesondere im Hinblick auf das Klima nur mäßig geeignet. Dennoch sind die Flächen, die nach diesen Kriterien grundsätzlich gut geeignet wären, in der Gesamtschau nicht für die Umsiedlung der Firma HENSOLDT vorzuziehen.

So scheiden vor allem die Flächen „Bohnäcker“ in Mergelstetten, Stadt Heidenheim (**Fläche 11**), „Mittelfeld“ in Oggenhausen, Stadt Heidenheim (**Fläche 13**), Triumphareal, Stadt Aalen (**Fläche 04**) und Gewerbegebiet „Hohenmemmingen“, Stadt Giengen (**Fläche 08**), unabhängig von der regionalplanerischen Eignung insgesamt als ungeeignet aus. Diese Flächen mögen zwar grundsätzlich für Gewerbebetriebe geeignet sein, nicht aber für die konkrete Umsiedlung der Firma HENSOLDT.

Die Fläche „Bohnäcker“ in Mergelstetten (**Fläche 11**) ist im Bebauungsplan als Gewerbe- und Industriefläche festgesetzt und grenzt in zwei Richtungen an stark staub- und schwingungstechnisch emittierende Anlagen an. Die Umsiedlung des emissionssensiblen Betriebs HENSOLDT widerspricht dem Gebot der Konfliktbewältigung (§ 50 BImSchG); die Fläche ist vielmehr emittierenden Betrieben vorzubehalten. Die Fläche „Mittelfeld“ in Oggenhausen (**Fläche 13**) weist eine ungünstige Flächengeometrie und einen problembehafteten Bauuntergrund auf. Beides erschwert eine Planung und Umsetzung des Betriebsstandortes HENSOLDT angesichts der produktionsbedingt hohen Anforderungen erheblich. Die Fläche ist daher und unter Einbeziehung der schlechten Bündelungseffekte und der insgesamt nur mäßigen Eignung im Hinblick auf den Verkehr weniger geeignet als die Vorzugsfläche. Die Teilflächen Gewerbegebiet „Hohenmemmingen“ in Giengen (**Fläche 08**) sind im Gegensatz zur Fläche „Oberkochen Süd, Teil III“ teilweise mit Blick auf Boden und Bauuntergrundbeschaffenheit nicht geeignet, da hier moorastige Böden vorhanden sind. Geeignetes Bauplanungsrecht besteht hier nur für Teilflächen, während die Flächen insgesamt nicht erschlossen sind. Innerhalb des kritischen Zeitraums ist eine hinreichende Erschließung auch nicht derart zu erwarten, dass die bezugsfertige Fertigstellung des Vorhabens zum zeitlichen Zwangspunkt sichergestellt wäre. Eine noch zu planende Erschließung als Voraussetzung für einen rechtzeitigen Baubeginn ist nicht absehbar. Zuletzt ist das Triumphareal in Aalen (**Fläche 04**) nicht vorzuziehen, da die Lage teilweise in einem Überschwemmungsgebiet und die vorhandenen Altlasten die Herstellung eines den Produktionsanforderungen hinreichend tragfähigen Baugrundes erheblich erschweren. Hierfür wären Maßnahmen erforderlich, die einer bezugsfertigen Fertigstellung des Vorhabens zum vorliegenden zeitlichen Zwangspunkt entgegenstehen. Schließlich stagniert das kommunale Planverfahren und ist nicht hinreichend konkretisiert, so dass mit dem gleichbleibenden status quo weder eine ausführungsfähige Erschließungsplanung noch ein anschließender Baubeginn in naher Zukunft abzusehen ist.

Somit sind die Flächen 04, 08, 11 und 13 als ungeeignet bzw. ungeeigneter einzustufen. Es verbleibt eine Gegenüberstellung der Flächen 01, 03, 07, 15, 18, 19 und 20.

Auch von diesen verbleibenden Flächen sind diejenigen, die im Vergleich zu der Fläche „Oberkochen Süd, Teil III“, jedenfalls in Hinblick auf entweder die Regionalplanung oder das Klima ähnlich geeignet sind wie die Vorzugsfläche, auch dann nicht vorzuziehen, wenn sie mit Blick auf den zeitlichen Zwangspunkt einer bezugsfertigen Fertigstellung für eine Umsiedlung der Firma HENSOLDT schlecht geeignet sind. Das betrifft die Geplante gewerbliche Baufläche Staudenfeld, Oberalfingen, Stadt Aalen (**Fläche 03**), das Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet „Blümle II“, Gemeinde Essingen (**Fläche 07**), die Geplante gewerbliche Baufläche „Ried/Strick“ G 3.1, Stadt Oberkochen (**Fläche 15**) und die Geplante gewerbliche Baufläche IKG Königsbronn – Heidenheim - Oberkochen, Stadt Oberkochen / Gemeinde Königsbronn (**Fläche 18**).

Zu diesen Flächen liegt kein Bebauungsplan vor oder ein Aufstellungsverfahren wurde gerade erst eingeleitet oder nach Einleitung nicht mehr weitergeführt. Das heißt, es fehlt an einem hinreichend verfestigten Bauplanungsrecht. In der Folge ist hier weder ein Grunderwerb noch eine Erschließung oder ein zeitnahe Baubeginn absehbar. Eine bezugsfertige Fertigstellung und damit eine rechtzeitige Umsiedlung der Firma HENSOLDT ist sehr unwahrscheinlich.

Im Einzelnen wird der nicht umsetzbare zeitliche Zwangspunkt bei der Baufläche „Ried/Strick“ in Oberkochen (**Fläche 15**) zusätzlich dadurch verschärft, dass der Eigentümer keine Veräußerungsbereitschaft zeigt. Die geplante gewerbliche Baufläche Staudenfeld in Oberalfingen (**Fläche 03**) weist ohnehin nur in ihrer Teilfläche c) eine noch ausreichende Flächengröße auf; die Teilflächen a) und b) scheiden bereits aufgrund ihres geringen Anteils unbebauter Fläche aus. Zusätzlich zum nicht geeigneten Zeithorizont (siehe vorstehend) ist die Teilfläche c), wenn auch mit Blick auf Klima eingeschränkt geeignet, überwiegend nur schlecht geeignet (betriebliche Standortanforderungen, Bündelungseffekte und Bahnanbindung). Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass im unmittelbaren Vergleich zur Vorzugsfläche „Oberkochen Süd, Teil III“, hier der erforderliche betriebliche Flächengesamtbedarf als neues Bauland festgesetzt und versiegelt werden müsste. Demgegenüber überplant der Bebauungsplan „Oberkochen Süd, Teil III“ in seinem südlichen Teilabschnitt bereits festgesetztes, zum Teil versiegeltes bzw. zur Bebauung behandeltes und erschlossenes Bauland. Daher ist hier die **Fläche 03** als nachteiliger zu bewerten, auch trotz der verbleibenden anteiligen Flächenneu-

ausweisung in den angrenzenden regionalen Grünzug am Vorzugsstandort (vgl. hierzu die detaillierten Ausführungen unter Ziff. 4.1). Im Vergleich zu den Flächen „Blümle II“ in Essingen (**Fläche 07**) und geplantes IKG Königsbronn – Heidenheim - Oberkochen (**Fläche 18**) zeichnet sich der Vorzugsstandort dadurch aus, dass an ihm die landwirtschaftlichen Belange weniger beeinträchtigt werden; in „Oberkochen Süd, Teil III“ wird teilweise eine Brache und im Übrigen nur Grenzflur in Anspruch genommen. Dies gilt auch für die Fläche „Gewerbegebiet Aalen-Ebnat A7“ (Gewerbepark Ebnat), Stadt Aalen (**Fläche 01**). Schließlich würde der alternative Standort „Blümle II“ (**Fläche 07**) schlechte betriebliche Standortanforderungen, den Wegfall der Bündelungseffekte mit der Firma ZEISS, eine schlechte Bahnanbindung und eine schlechte Nachhaltigkeitsbilanz bedingen. Neben dem beabsichtigten Vorrang einer landwirtschaftlichen Nutzung (siehe vorstehend) sprechen weitestgehend auch gegen die geplante gewerbliche Baufläche IKG Königsbronn – Heidenheim – Oberkochen (**Fläche 18**): die vorliegenden betrieblichen Standortanforderungen werden davon überlagert, dass das Vorhaben zeitlich (wie oben aufgeführt) nicht gesichert umsetzbar ist. Das „Gewerbegebiet Aalen-Ebnat A7“ (**Fläche 01**) kann trotz der frühzeitigen Öffentlichkeitsplanung hinsichtlich des Verfahrensstands der Bauleitplanverfahren und dem zeitlichen Zwangspunkt nicht mit der Vorzugsfläche gleichgestellt werden. Dadurch können hier keine Bedenken gegen eine rechtzeitige Erschließung nebst Grunderwerb und Baubeginn ausgeräumt werden. Denn die bisher erfolgte frühzeitige Beteiligung steht in keinem Vergleich zu dem Entwurf der Fläche „Oberkochen Süd, Teil III“, der bereits an eingeholte Stellungnahmen zum vorherigen Entwurf weitgehend angepasst werden konnte und damit eine Beschlussfassung zeitnah absehbar ist.

Zuletzt ist auch das Gewerbegebiet A 7, Westhausen, Gemeinde Westhausen (**Fläche 19**) kein vorzugswürdiger Standort für die Umsiedelung der Firma HENSOLDT. Grundsätzlich eignet sich die Fläche zwar, z. B. in Hinsicht auf die allgemeine verkehrliche Anbindung. Im unmittelbaren Vergleich mit der Vorzugsfläche „Oberkochen Süd, Teil III“ weist sie jedoch eine vergleichbar schlechte Eignung mit Blick auf das Klima und eine erheblich schlechtere Eignung mit Blick auf landwirtschaftliche Belange auf. Zusätzlich ist die Fläche hinsichtlich des Standes der Bauleitplanung, Wasser, betriebliche Standortanforderungen, Bündelungseffekte und Zeithorizont schlecht geeignet. Die Fläche kann hier vor allem auch aufgrund des sehr frühen Stands der Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne bzw. Änderungen von Flächennutzungsplänen, zu denen weitgehend allenfalls eine frühe Öffentlichkeitsbeteiligung ergangen ist, nicht mit der Vorzugsfläche „Oberkochen Süd, Teil III“ gleichgestellt werden. Denn letzteres Aufstellungsverfahren profitiert in zeitlicher Hinsicht erheblich von der bereits weitgehend erfolgten Anpassung an (wenn auch abgebrochenen) ersten Beteiligungen (vergleiche vorstehende Ausführungen zu **Fläche 01** hierzu).

Die Fläche „Oberkochen Süd, Teil III“ (**Fläche 20**) ist den genannten Alternativen nach hiesiger Einschätzung überlegen, obwohl eine Teilfläche in den regionalen Grünzug ragt. Die in der Gesamtbetrachtung überwiegenden Vorteile sind wie folgt zusammenzufassen:

Für die **Fläche 20** spricht insbesondere, dass sie eine zumindest teilweise schon erschlossene gewerbliche Baufläche enthält. Damit beansprucht sie im Vergleich zu den anderen Standorten eine geringere Fläche neu; dadurch fällt auch die Überplanung landwirtschaftlich genutzter Flächen geringer als an anderen Standorten aus. Zudem lassen Zuschnitt und Lage des Standorts eine sehr flächensparende Umsetzung zu. Auch die vergleichsweisen überschaubaren Wirkungen auf die Umwelt (im Einzelnen der Bodenwert, das Grundwasser, den Natur- und Landschaftsschutz, den Biotopverbund, das Landschaftsbild bzw. die Erholung) wie auch die landwirtschaftlichen Belange sprechen für ihre Vorzugswürdigkeit. Hierbei wird auch die insgesamt vorliegende gute Eignung Verkehr durch CO₂-freundliche Verkehrsmittel (Bahnverkehr, Fortsetzung des ÖPNV-Ausbaus) und eine durch die Bündelungsvorteile mit der Firma Zeiss geringgehaltene jährliche CO₂-Bilanz als Grundsatz der umweltrechtlichen Effizienz berücksichtigt. Hiermit können Auswirkungen klimatischer Art abgefedert werden. Die Fläche sichert außerdem eine rechtzeitige bezugsfertige Fertigstellung, da das weit vorangeschrittene Bebauungsplanverfahren aufgrund der Einarbeitung bereits zum vorherigen Entwurf ergangener Stellungnahmen voraussichtlich zügig abgeschlossen sein wird; eine Stattgabe des vorliegenden Antrags selbstredend vorausgesetzt. Zuletzt erfüllt die Fläche insgesamt die betrieblichen

Standortanforderungen und ermöglicht eine nachhaltige Betriebsentwicklung unter Minimierung der individual- und logistik-verkehrlichen Emissionen. Sie sichert aber auch eine langfristige Stärkung einer für die gesamte Region mit ihren Arbeitnehmern und Zulieferbetrieben wichtigen Branchenkonzentration.