

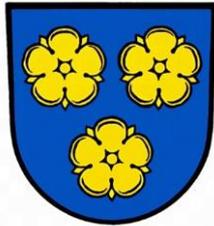
Stadt Oberkochen
Fortschreibung
Gesamtörtliches Entwicklungskonzept (GEK)
und
Innenentwicklungskonzept
„...wohnenunlimited...“ (FDI)

Gefördert durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und
Wohnungsbau Baden-Württemberg im Rahmen des Förderprogramms
„Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“



Fortschreibung
Gesamtörtliches Entwicklungskonzept (GEK)
und
Innenentwicklungskonzept
„...wohnenunlimited...“ (FDI)

Stadt Oberkochen



Auftraggeber:

Stadt Oberkochen
Bürgermeister Peter Traub
Eugen-Bolz-Platz 1
73447 Oberkochen
Tel. + 49 7364 27-0

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2134
Fax +49 711 6454-2100
www.kommunalentwicklung.de

Margarethe Stahl
Tanja Hetterich
Sandra Grau

Stuttgart, den 06.12.2021

Inhalt

Einführung	7
1. Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept – Fortschreibung 2021	11
1.1 Einwohnerentwicklung und -prognose.....	11
1.2 Oberkochen als Wohnstandort	20
1.2.2 Wohnungsbauentwicklung.....	20
1.2.3 Wohnungs-/Flächenbedarfsprognose.....	23
1.2.4 Wohnbauflächenpotential	25
1.3 Oberkochen als gewerblicher Standort.....	32
1.4 Städtebauliche Erneuerung	35
2. Entwicklungsstrategie und Handlungsempfehlungen 2015	38
3. Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse „...wohnenunlimited...“	42
3.1 Untersuchungsgebiet.....	42
3.2 Bauliche Nutzung nach FNP	44
3.3 Planungsrecht	45
3.4 Maß der baulichen Nutzung	46
3.5 Geschossigkeiten	47
3.6 Gebäudenutzungen	48
3.7 Eigentumsverhältnisse	49
3.8 Potentialflächenanalyse.....	50
4. Bürgerbeteiligung	52
4.1 GEK und Rahmenplan 2015.....	52
4.2 Flächengewinnen durch Innenentwicklung 2021	53
4.2.1 Bürgerdämmerchoppen am 12. Juli 2021 - Auftaktveranstaltung	53
4.2.2 Bürgerdämmerchoppen am 29. November 2021 – Abschlussveranstaltung	64
5. Innenentwicklungskonzept „...wohnenunlimited...“ 2021	66
5.1 Handlungsfelder	66
5.1.1 Handlungsfeld Innenentwicklung	67
5.1.2 Handlungsfeld Baulücke.....	70
5.1.3 Handlungsfeld Leerstand / Umnutzung	73
5.1.4 Handlungsfeld Nachverdichtung + Exkurs Tiny-Houses.....	76
5.1.5 Zusammenfassung	81
6. Handlungsempfehlungen.....	83
6.1 Tabellarische Aufstellung der Handlungsempfehlungen.....	85
6.2 Umsetzungsbeispiele / Steckbriefe	93
6.3 Städtebauliche Lupen.....	123

6.3.1	Bühlstraße / Aalener Straße	124
6.3.2	Feuerwehr / Rotes Kreuz.....	126
6.3.3	Gartenstraße 4 / Feigengasse 4	128
6.3.4	„Blumenviertel“	131
6.3.5	Järggäßle / Keltenstraße	133
7.	Literatur	136
8.	Anhang Planteil.....	137

Abbildungen

Abbildung 1: Stadt Oberkochen mit Untersuchungsgebiet „FDI 2021“	9
Abbildung 2: Einwohnerentwicklung 1990 bis 2019	11
Abbildung 3: Einwohnerentwicklung 1990 bis 2019 im Vergleich	12
Abbildung 4: Saldo aus Geburten- und Sterbefällen 1990 bis 2019	13
Abbildung 5: Wanderungssaldo 1990 bis 2019 Personen pro Jahr	14
Abbildung 6: Fort- und Zuzüge 2016 bis 2019 im Durchschnitt pro Jahr	15
Abbildung 7: Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035	16
Abbildung 8: Veränderung der Altersstruktur 2018 bis 2035 – absolute Zahlen	18
Abbildung 9: Wohnungs- und Wohngebäudebestand 1990 – 2019.....	20
Abbildung 10: Wohnungsbestand im Vergleich	21
Abbildung 11: Belegungsdichte seit 1990.....	21
Abbildung 12: Baufertigstellungen im Wohnungsbau	22
Abbildung 13: Kennwerte der Siedlungsdichte	24
Abbildung 14: Potentialflächen 2021 nach FNP und Geoportal.....	30
Abbildung 15: Beschäftigtenentwicklung seit 1990.....	32
Abbildung 16: Pendleraufkommen.....	33
Abbildung 17: Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen	33
Abbildung 18: Beschäftigtenentwicklung im Vergleich.....	34
Abbildung 19: Übersicht Sanierungsgebiete	35
Abbildung 20: Entwicklungsstrategie GEK 2015.....	39
Abbildung 21: Luftbild	42
Abbildung 22: Abgrenzungsplan	43
Abbildung 23: Bauliche Nutzung nach FNP.....	44
Abbildung 24: Planungsrecht.....	45
Abbildung 25: Schwarzplan	46
Abbildung 26: Gebäudehöhen und Geschossigkeiten	47
Abbildung 27: Gebäudenutzungen	48
Abbildung 28: Eigentumsverhältnisse.....	49
Abbildung 29: Potentialflächenanalyse	51
Abbildung 30: Bürgerauftaktveranstaltung am 12.07.2021	54
Abbildung 31: Fragebogen	55
Abbildung 32: Altersgruppen	57
Abbildung 33: Eigentumsverhältnisse.....	57
Abbildung 34: Angaben zum Wohnort (UG = Untersuchungsgebiet).....	58
Abbildung 35: Städtebaulichen Neuordnung	59
Abbildung 36: Aktivierung Baulücken	59
Abbildung 37: Bauliche Änderungen (Anbau, Aufstockung, ...).....	60
Abbildung 38: Temporäre Nachverdichtungsmöglichkeiten – Tiny-House.....	61
Abbildung 39: Auswertung Potentialflächen Bürgerdämmerchoppen + Fragebogen	63
Abbildung 40: Piktogramm Innenentwicklung	67
Abbildung 41: Handlungsfeld Innenentwicklung	68

Abbildung 42: Piktogramme Baulücke	70
Abbildung 43: Handlungsfeld Baulücke	71
Abbildung 44: Leerstand / Umnutzung	73
Abbildung 45: Handlungsfeld Leerstand/Umnutzung	74
Abbildung 46: Piktogramme Nachverdichtung	76
Abbildung 47: Piktogramme Exkurs Tiny-Houses	78
Abbildung 48: Handlungsfeld Nachverdichtung + Exkurs Tiny-Houses	80
Abbildung 49: Luftbild mit Verortung Steckbriefe und städtebauliche Lupen	93
Abbildung 50: Umlandweg – Planausschnitt / Foto	94
Abbildung 51: Umlandweg – Visualisierung Neubauten	95
Abbildung 52: Bühlstraße – Planausschnitt / Foto	97
Abbildung 53: Feuerwehr / Rotes Kreuz - Planausschnitt / Foto	100
Abbildung 54: Hafnerweg 1, 8 und 14 – Planausschnitt / Foto	102
Abbildung 55: Katzenbachstraße 28 – Planausschnitt / Foto	104
Abbildung 56: Turmweg 4 – Planausschnitt / Foto	106
Abbildung 57: Bühlstraße 1 – Planausschnitt / Foto	107
Abbildung 58: Kapellensteige 6-10 – Planausschnitt / Foto	108
Abbildung 59: Feigengasse 4 – Planausschnitt / Foto	110
Abbildung 60: Pfluggäßle 18 – Planausschnitt / Foto	112
Abbildung 61: Heinz-Küppenbender-Straße 18+22 – Planausschnitt / Foto	114
Abbildung 62: Heinz-Küppenbender-Straße 18+20 – Planausschnitt / Foto	116
Abbildung 63: „Blumenviertel“ – Planausschnitt / Foto	118
Abbildung 64: Järgergäßle / Keltenstraße – Planausschnitt / Foto	121
Abbildung 65: Bühlstraße / Aalener Straße – Variante 1	124
Abbildung 66: Bühlstraße / Aalener Straße – Variante 2	125
Abbildung 67: Bühlstraße / Aalener Straße – Variante 3	125
Abbildung 68: Feuerwehr / Rotes Kreuz -Variante 1	126
Abbildung 69: Feuerwehr / Rotes Kreuz - Variante 2	126
Abbildung 70: Feuerwehr / Rotes Kreuz -Variante 3	127
Abbildung 71: Gartenstraße 4 -Variante 1	129
Abbildung 72: Gartenstraße 4 -Variante 2	129
Abbildung 73: Gartenstraße 4 -Variante 3	130
Abbildung 74: „Blumenviertel“	132
Abbildung 75: Järgergäßle / Keltenstraße	134

Einführung

Ausgangslage

Die Stadt Oberkochen gehört zum Ostalbkreis und ist somit der Region Ostwürttemberg zugehörig. Sie liegt am Nord-Ost-Rand der Schwäbischen Alb und ist durch die zahlreichen bewaldeten Flächen (rund 70%) und eine stark bewegte Topographie (Höhenunterschied von bis zu 250 m) geprägt. Zudem liegt die Stadt Oberkochen verkehrsgünstig an der Bundesstraße B 19 und an der Bahnlinie Ulm – Aalen. Das größte Gewässer stellt der Schwarze Kocher dar. Darüber hinaus existieren zahlreiche Nebenflüsse. Die Lage, Vegetation und das Wasservorkommen im heutigen Oberkochen boten schon früh gute Lebensbedingungen. Grabungen belegen, dass hier bereits in der Steinzeit Siedlungsaktivitäten stattfanden. Weitere Funde lassen außerdem auf Siedlungen der Römer und Alemannen schließen. Erstmals urkundlich erwähnt wurde Oberkochen im Jahr 1335. 1535 bekam Oberkochen eine eigene Dorfordnung.

Die Industrialisierung in Deutschland Mitte des 19. Jahrhunderts bescherte dem einstigen Dorf ein starkes Wachstum. Der Anschluss an das Eisenbahnnetz im Jahr 1864 schuf die Voraussetzungen dafür. Dieser technische Fortschritt ermöglichte sogenannten „Bohrermacherbetrieben“ gute Ansiedlungsvoraussetzungen, wie beispielsweise dem Betrieb von Albert Leitz im Jahr 1876. Nach dem Zweiten Weltkrieg erfuhr die Stadt Oberkochen einen weiteren Entwicklungsschub durch die Versetzung zahlreicher Führungskräfte des Unternehmens Carl Zeiss im Jahr 1945 auf Befehl des amerikanischen Militärs aus Jena auf die Ostalb. Ab dem Jahr 1946 wurde die Produktion nach Oberkochen verlegt. Das Unternehmen Carl Zeiss entwickelte sich seither zum größten Arbeitgeber auf der Ostalb. Die damit verbundene positive Bevölkerungsentwicklung hat sich entsprechend dem Wirtschaftswachstum gegenüber dem Jahr 1939 vervierfacht. Im Jahr 1968 wurde die Gemeinde zur Stadt erhoben. Die Gemarkungsfläche der Stadt Oberkochen beträgt rund 2.357 Hektar. Oberkochen stellte über viele Jahrzehnte eine der zugugsstärksten Kommunen auf der Ostalb dar.

7

Die Stadtentwicklung in Oberkochen muss sich verschiedenen Herausforderungen stellen. Die in den letzten Jahren rückläufigen Geburtenzahlen bewirken eine zunehmende Alterung der Bevölkerung. Dem gegenüber sind stetig wachsende Einpendlerzahlen. Damit die Stadt sich allerdings nicht zu einem Arbeitsstandort entwickelt, bedarf es einer zunehmenden Differenzierung zwischen Oberkochen als Wohn- und Arbeitsstandort. Allerdings liegt bislang ein eher geringes und teils nicht bedarfsgerechtes Wohnraumangebot vor.

Die Schaffung neuen Wohnraums sieht sich zudem mit Restriktionen in Form von diversen Schutzgebieten und einer stark bewegten Topographie konfrontiert. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Oberkochen das Ziel gesetzt, eine nachhaltige und ressourcenschonende städtebauliche Entwicklung zu betreiben und die Aktivierung innerörtlicher Baupotentiale zu fördern. Gemäß diesem Ziel betreibt die Stadt Oberkochen bereits seit Jahren eine aktive Bodenpolitik, indem sie innerstädtische Areale neu ordnet und Schließungen von Baulücken ermöglicht. Insbesondere das Schaffen neuen Baurechts zugunsten der Innenentwicklung hat bereits zu einer Aktivierung innerörtlicher Bauflächenpotentiale erheblich beigetragen. In den letzten Jahrzehnten wurden zahlreiche Bebauungspläne im Innenstadtbereich aufgestellt.

Um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Oberkochen gerecht zu werden und den zahlreichen Beschäftigten einen arbeitsplatznahen Wohnstandort im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zu ermöglichen, will die Stadt Oberkochen auch künftig den Schwerpunkt auf die Innenentwicklung legen.

Rückblick Innenentwicklung

Die Stadtverwaltung hat bereits 2014 einen Antrag auf Gewährung einer Zuwendung im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ (FDI) beim Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg eingereicht und wurde daraufhin mit Bescheid vom 26.08.2014 in das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ des Landes Baden-Württemberg aufgenommen. Der Bewilligungszeitraum erstreckte sich bis zum 31.12.2015, wurde auf Antrag bis 31.03.2016 verlängert. Das Programm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ bietet allen Kommunen im Land einen finanziellen Zuschuss an, um die innerörtlichen Entwicklungspotentiale zu mobilisieren und dem Flächenverbrauch in Baden-Württemberg entgegenzusteuern.

Im Rahmen der Bearbeitung wurde als Grundlage im Jahr 2015 das gesamtstädtische Entwicklungskonzept (GEK) erarbeitet, das die vorhandenen Potentiale unter Einbezug der Bevölkerung identifiziert und Entwicklungsperspektiven aufzeigt. Aus den erhobenen Entwicklungsperspektiven wurde eine gesamtstädtische Entwicklungsstrategie für die Stadt Oberkochen aufgestellt. Darauf aufbauend wurden Handlungsempfehlungen für die Aktivierung innerörtlicher Baupotentiale formuliert sowie die in einem Rahmenplan die möglichen Maßnahmen zur Umsetzung der in der Entwicklungsstrategie formulierten Ziele der Innenentwicklung in Oberkochen verortet und in eine beispielhafte Anwendung gebracht. Der Rahmenplan dient als Entscheidungsgrundlage für weitere Planungsschritte und als Handlungsleitfaden zur Verbesserung der stadtgesterischen und –strukturellen Qualität und des baulichen Zustands der Innenstadt mit dem Ziel, Missstände zu beseitigen und v. a. Private Initiativen anzuregen.

Seit 2015 wurden in der Innenstadt einige Nachverdichtungsmaßnahmen als positives Ergebnis der gesamtstädtischen Betrachtung und Entwicklungsstrategie umgesetzt. Aber die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt aufgrund der anhaltend steigenden Einpendlerzahlen und der positiven Einwohnerentwicklung in den letzten Jahren nach wie vor das Angebot an Wohnraum deutlich.

Ausblick Innenentwicklung

Deshalb hat die Stadt Oberkochen im Jahr 2020 nochmals einen Antrag auf Gewährung einer Zuwendung im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ (FDI)“ mit dem Titel „...wohnenunlimited...- Jung sucht Alt oder wie kann der Generationenwechsel gelingen“ eingereicht und wurde erneut mit Bescheid vom 22.12.2020 in das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ des Landes Baden-Württemberg aufgenommen. Der Bewilligungszeitraum erstreckt sich bis zum 31.12.2021.

Der erneute Förderantrag formulierte als Titel das Ziel „... wohnenunlimited... - Jung sucht Alt oder wie kann der Generationenwechsel gelingen“ und legte folgenden Untersuchungsraum mit einer Gebietsgröße von 25,7 ha im Innenstadtzentrum von Oberkochen fest.

Der Gebietszuschnitt des Untersuchungsgebiets wurde aus folgenden Gründen ausgewählt: in diesem Bereich befinden sich gegenüber dem restlichen Innenstadtbereich noch größere unbebauten Flächenzusammenhänge, die nennenswertes Entwicklungspotential bieten und deren Entwicklung vorangetrieben werden soll. Zudem besteht im Untersuchungsraum deutlicher Handlungsbedarf in Bezug auf das geltende Baurecht. Dieses ist gekennzeichnet durch sehr viele unterschiedliche, kleinteilige, z. T. auch unqualifizierte Bebauungspläne aus den vergangenen Jahrzehnten, deren Abgrenzungen, Festsetzungen, etc. auf ein zeitgemäßes und einheitliches Niveau modifiziert werden sollten, um die rechtliche Grundlage sowohl für kommunale als auch private Wohnraumerweiterungsmaßnahmen zu schaffen.

Abbildung 1: Stadt Oberkochen mit Untersuchungsgebiet „FDI 2021“



Quelle: eigene Darstellung KE

Der vorliegende Bericht knüpft mit **Kapitel 1** an die 2015 ausgearbeiteten Arbeitsergebnisse und Entwicklungsstrategien an. Dazu werden zu Beginn in dem vorliegenden Bericht die für die erneute

Bearbeitung des FDI-Programms erforderlichen gesamtstädtischen Rahmendaten und Analysen (Statistikdaten und Flächenpotentiale) aus dem 2015 erstellten **Gesamtstädtischen Entwicklungskonzept** aktualisiert. Die übergeordneten Planungen, speziell der Landesentwicklungs-, Regional- und Flächennutzungsplan, werden nicht konkret weiter behandelt, da sich an der Ausgangslage für Oberkochen seither nichts geändert hat und dieselben Rahmenbedingungen vorliegen: Die Stadt Oberkochen wird dem Verdichtungsraum Aalen/-Heidenheim/Ellwangen (im Ländlichen Raum) zugeordnet. Zudem wird der Stadt die zentralörtliche Funktion eines Kleinzentrums zugewiesen. Der aktuelle Flächennutzungsplan 2025 ist seit November 2012 rechtskräftig und dient als Grundlage für die Darstellung der Siedlungsentwicklung. Die Flächen zur Siedlungsentwicklung werden durch die Topographie sowie durch zahlreiche Schutzgebietsausweisungen begrenzt. Eine weitere Barrierewirkung entfaltet die Schienentrasse südöstlich des Siedlungsbereichs.

In **Kapitel 2** werden vorab nochmals die gesamtstädtischen Entwicklungsziele und –strategien sowie Handlungsempfehlungen aus dem Jahr 2015 zusammengefasst und der inhaltliche Bezug zum Untersuchungsgebiet hergestellt.

Das **Innenentwicklungskonzept „...wohnenunlimited...“** ab **Kapitel 3** liefert darauf eine detaillierte Bestandsaufnahme und –analyse für das neue Untersuchungsgebiet, die die Grundlage für Innenentwicklungsmöglichkeiten bildet und die ersten Potentiale identifiziert.

10

Da die Bürgerinformation und –beteiligung bereits in den Vorjahren und auch bei dieser Entwicklungskonzeption eine große Wertigkeit beigemessen wird, folgt mit **Kapitel 4** eine ausführliche Zusammenstellung der vorausgegangenen und aktuellen Bürgerbeteiligungsprozesse.

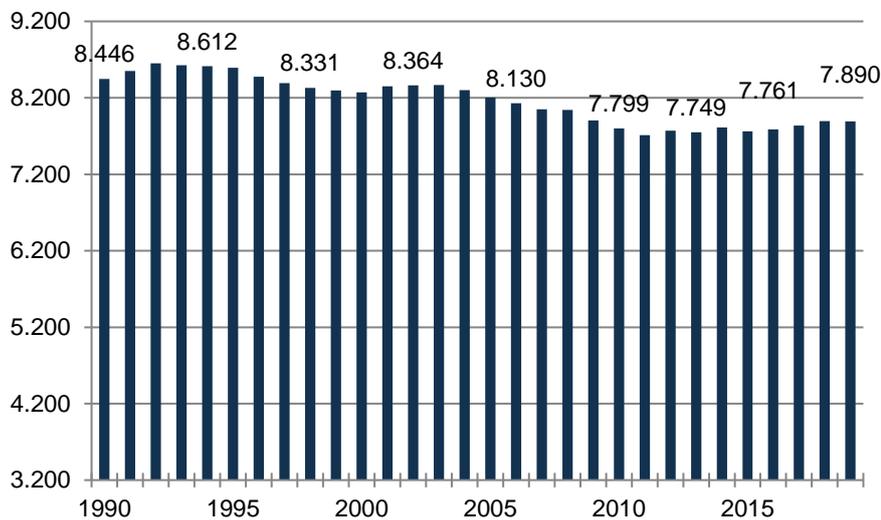
Um in **Kapitel 6** konkrete Handlungsempfehlungen und Umsetzungsbeispiele / Steckbriefe erläutern zu können, werden zuvor in **Kapitel 5** die einzelnen Entwicklungsmöglichkeiten und Nachverdichtungsstrategien verortet und aufgezeigt. Anhand der konkreten Nachverdichtungsmaßnahmen erfolgt eine Abschätzung des Wohnraumpotentials, das durch diese Einzelmaßnahmen im Innenstadtbereich ermöglicht werden könnte. Dabei wird als Exkurs auch nochmals explizit auf temporäre / mobile Wohnformen sowie deren potentiellen Beitrag zur Wohnraumschaffung eingegangen. Zur Verifizierung von Projektmöglichkeiten und Initiierung von Gesprächen mit Eigentümern wurden anhand städtebaulicher Lupen konkrete Skizzen mit alternativen Bebauungs- und Erschließungsmöglichkeiten für fünf Standorte detailliert ausgearbeitet.

1. Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept
 - Fortschreibung 2021

1.1 Einwohnerentwicklung und -prognose

Aktuell hat Oberkochen 7.890 Einwohner (Stand 2019). Seit Anfang der 1990er Jahre ist ein kontinuierlicher Rückgang der Einwohnerzahlen zu verzeichnen. Während im Jahr 1994 noch rund 8.600 Einwohner ihren Wohnsitz in Oberkochen hatten, ist diese Zahl im Jahr 2011 auf den tiefsten Stand des Erfassungszeitraums von rund 7.710 Einwohner zurückgegangen. Von 2011 bis 2019 ist ein positiver Trend in der Einwohnerentwicklung Oberkochens mit einer leichten Zunahme der Einwohnerzahlen auf 7.890 Einwohner festzustellen.

Abbildung 2: Einwohnerentwicklung 1990 bis 2019



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Im landesweiten Durchschnitt dagegen ist für den Betrachtungszeitraum von 1990 bis ca. 2011 und auch ab dem Jahr 2012 eine kontinuierliche Bevölkerungszunahme erkennbar. Gegenüber dem Jahr 1990 stieg die Einwohnerzahl bis 2019 um rund 13 % an. Im Zeitraum von 2005 bis 2011 hatten die gesamte Region Ostwürttemberg sowie der Ostalbkreis einen Bevölkerungsrückgang von je 2% zu verzeichnen.

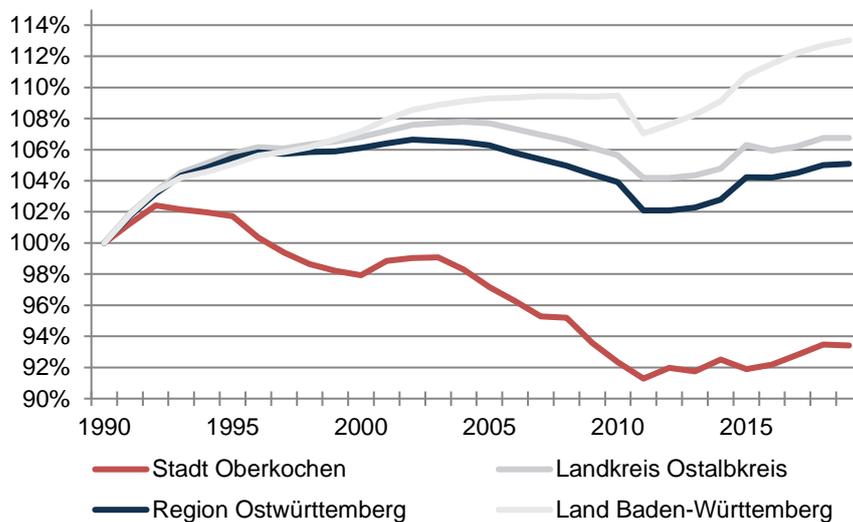
Auffällig ist ein simultaner Einbruch der Bevölkerungszahlen in Stadt, Kreis, Region und Land. Dieser ist auf den Zensus 2011 zurückzuführen. Seitdem steigen die Einwohnerzahlen in den beiden Vergleichsräumen wieder an, für die Region Ostwürttemberg auf einen insgesamt positiven Wert von circa 5 % seit 1990 und für den Ostalbkreis auf rund 7% seit 1990.

Die Einwohnerentwicklung in Oberkochen ist vor allem auf die Ansiedlung der Fa. Zeiss in den späten 1940er Jahren zurückzuführen. Während im Jahr 1925 noch rund 1.500 Einwohner in Oberkochen gezählt wurden, waren es im Jahr 1960 bereits rund 8.000 Einwohner. Seit dem Jahr 1975 ist

ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. In den letzten Jahrzehnten hat die Stadt Oberkochen rund 7% Bevölkerungsverluste hinnehmen müssen. Dies ist auch im Vergleich zum Ostalbkreis, der Region Ostwürttemberg sowie dem Land Baden-Württemberg mit jeweils positiven Werten überdurchschnittlich hoch.

Ein steigender Wohnraumbedarf pro Person, Veränderungen der Haushaltsgrößen und -zusammensetzung sowie die gestiegene Anzahl der Einpendler aufgrund von Betriebserweiterungen erfordern eine weitere Wohnbaulanderschließung. Grundsätzlich und angesichts der naturschutzrechtlichen Restriktionen sowie der topographisch schwierigen Bedingungen ist eine weitere Erschließung von Wohnbauflächen in Oberkochen aber als problematisch zu betrachten.

Abbildung 3: Einwohnerentwicklung 1990 bis 2019 im Vergleich



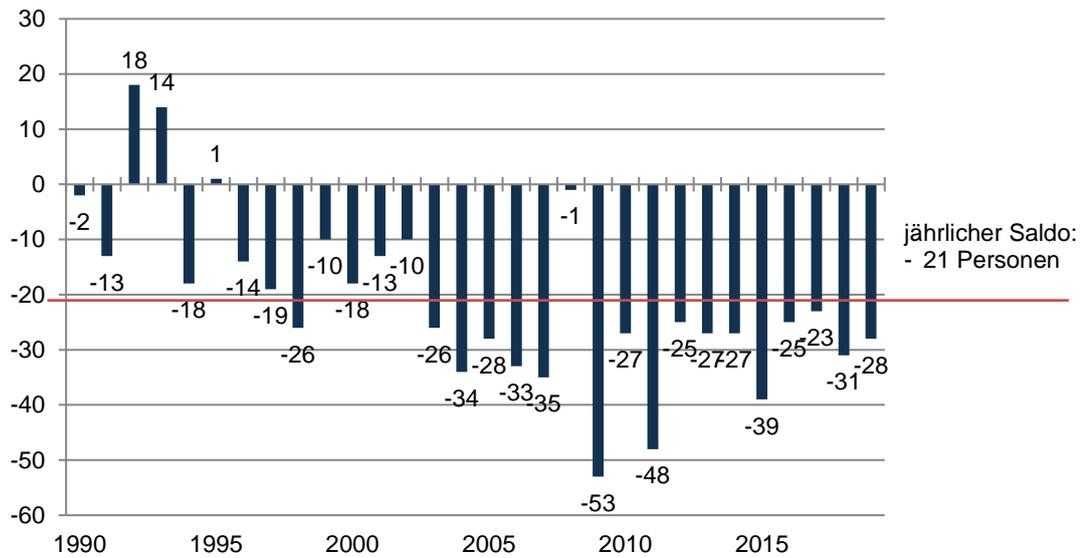
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerentwicklung resultiert aus dem Saldo von Geburten und Todesfällen („natürliche Entwicklung“) sowie dem Wanderungssaldo aus Fort- und Zuzügen.

Der jährliche Saldo der Geburten und Sterbefälle liegt hier im Durchschnitt bei minus 21 Personen pro Jahr. Damit macht sich der demographische Wandel auch in Oberkochen bemerkbar.

Abbildung 4: Saldo aus Geburten- und Sterbefällen 1990 bis 2019



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

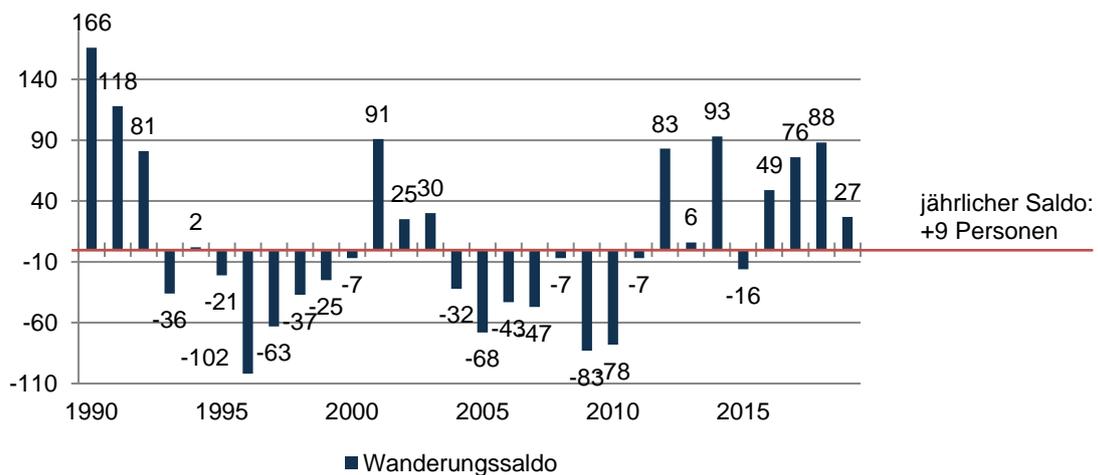
Wanderungssaldo

Diese Verluste konnten aufgrund des fehlenden Angebots zusätzlicher Wohnungen durch Wanderungsgewinne nicht ausgeglichen werden. Beim Wanderungssaldo ist seit dem Jahr 1992 bis ungefähr ins Jahr 2012 ein insgesamt negativer Trend erkennbar. In Oberkochen gab es in diesem Zeitraum eine hohe Fluktuation. Wanderungsverluste sind dabei vermutlich auch auf die Entwicklung von neuen Wohngebieten in den angrenzenden Gemeinden zurückzuführen. Die wenigen Zeiträume mit Wanderungsgewinnen fallen oft mit Entwicklungen der in Oberkochen ansässigen Unternehmen zusammen, wie bspw. der Ansiedlung der Carl Zeiss Meditec AG im Jahr 2013 oder der Carl Zeiss SMT GmbH im Jahr 2001 am Standort Oberkochen.

Seit dem Jahr 2012 ist bis auf die beiden Jahre 2013 und 2015 wieder eine kontinuierliche Steigerung der Zuwanderung zu verzeichnen.

Insgesamt ergibt sich somit über den Betrachtungszeitraum - begründet vor allem durch die Wanderungsgewinne in den letzten Jahren - ein positiver Wanderungssaldo von 9 Personen im Jahr.

Abbildung 5: Wanderungssaldo 1990 bis 2019 Personen pro Jahr



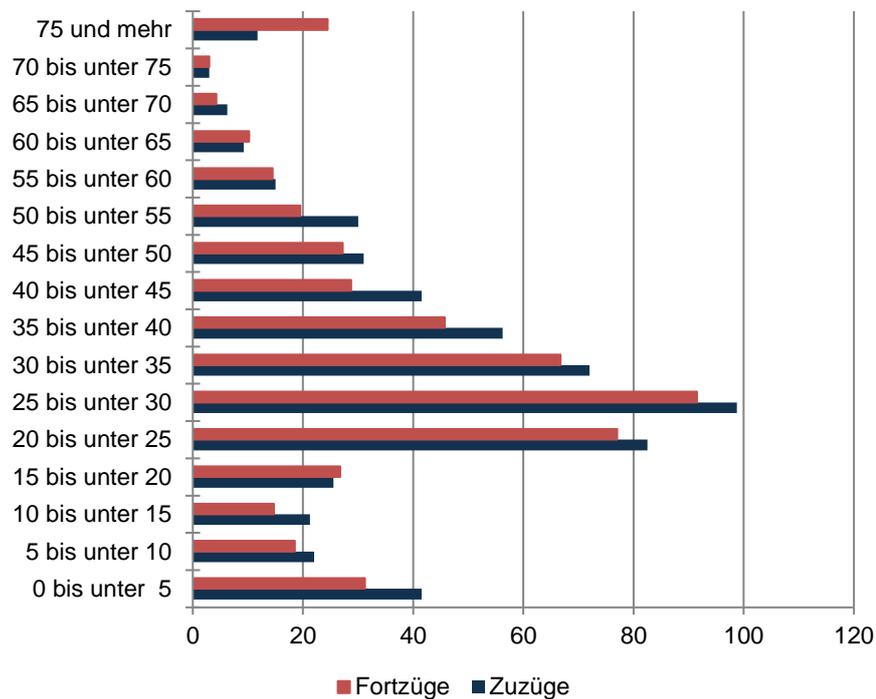
14

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Insgesamt kann der Rückgang der Bevölkerungszahlen in Oberkochen im Betrachtungszeitraum auf die zunehmend negative, natürliche Einwohnerentwicklung und nicht auf Wanderungsverluste zurückgeführt werden. Die Wanderungsgewinne können die demographische Entwicklung mit einem starken Einwohnerrückgang nicht ausgleichen, aber bremsen.

Ursächlich für den positiven Trend bei der Zuwanderung ist die Schaffung von neuem Wohnraum im Stadtgebiet von Oberkochen in den letzten Jahren.

Abbildung 6: Fort- und Zuzüge 2016 bis 2019 im Durchschnitt pro Jahr



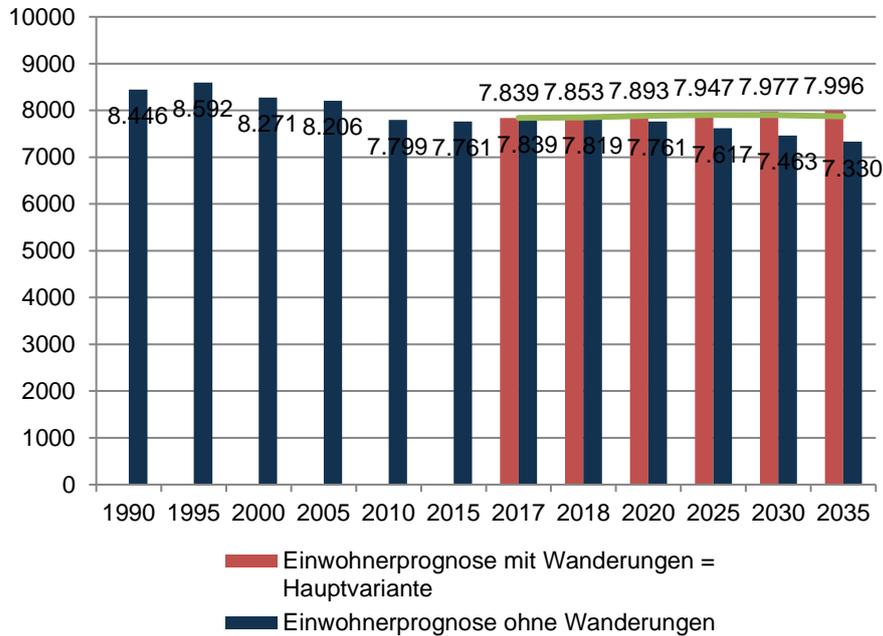
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

In der Betrachtung der Wanderungsbewegungen nach Altersklassen für die Jahre 2016 bis 2019 lässt sich fast in allen Altersgruppen ein Wanderungsgewinn feststellen. Nur in den Altersklassen ab 60 Jahren überwiegen die Fortzüge. Insbesondere die signifikanten Wanderungsgewinne in den Altersklassen der 20 bis 40-Jährigen und Kinder unter 15 Jahren lassen darauf schließen, dass Oberkochen für Familien als Wohnstandort interessant ist bzw. in diesen Jahren an Attraktivität gewonnen hat.

Das kann auf die Ausweisung von städtischen Neubaugebieten im letzten Jahrzehnt mit einem von Familien stark nachgefragten Wohnraumangebot (Einfamilienhaus) zurückgeführt werden.

Einwohnerprognose

Abbildung 7: Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Ergebnisse der aktuellen Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg mit Basisjahr 2017 sind eine Fortschreibung der Entwicklung der letzten Jahre. Als Grundlage dienen durch das Statistische Landesamt getroffene Annahmen zu Geburtenrate und Lebenserwartung sowie zu Wanderungsbewegungen.

In der Hauptvariante wird angenommen, dass die Geburtenrate im Vergleich zu den letzten Jahrzehnten hoch bleiben wird (1,56 Kinder je Frau). Als Grundlage dient hier der sehr hohe Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2017. Da dieser Wert im Vergleich zu den letzten Vorausrechnungen deutlich angestiegen ist, wurde eine sogenannte Nebenvariante erstellt. Diese Variante enthält die durchschnittliche Geburtenrate der letzten 40 Jahre (1,40 Kinder je Frau).

Bei beiden Varianten wird angenommen, dass die durchschnittliche Lebenserwartung bis 2035 aufgrund des medizinischen Fortschritts um zwei Jahre zunimmt. Der künftige Anstieg der Lebenserwartung schwächt sich im Vergleich zu den letzten Jahrzehnten etwas ab.

Weiterer Einflussfaktor sind die aktuellen Wanderungsbewegungen. Angenommen wird, dass das hohe Zuwanderungsniveau der letzten Jahre auf längere Sicht sinken wird. Für beide Varianten wurde für den Berechnungszeitraum bis 2035 ein positiver Wanderungssaldo für Baden-Württemberg in Höhe von rund 630.000 Menschen unterstellt.

Die Voraussrechnung für Oberkochen schreibt die Wanderungsverhältnisse des Stützzeitraumes der Jahre 2016 und 2017 fort. Wachstumsrestriktionen, beispielsweise eine künftige Flächenknappheit, sind darin nicht berücksichtigt. Bei den Annahmen zu den Geburten und zur Lebenserwartung werden teilweise längere Stützzeiträume berücksichtigt. Bei der Berechnung werden Gebiete mit ähnlicher Struktur und Entwicklungsperspektive zusammengefasst. So gibt es Stadtkreise, Oberzentren und sonstige größere Hochschulstandorte. Für die restlichen Gemeinden wird ein Clusterungsverfahren eingesetzt, das auf verschiedenen Indikatoren beruht (Familienhausanteil, Erreichbarkeit sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze, Pflegeplatzdichte). Bei den Clustertypen, die über einen hohen Anteil ausländischer Bevölkerung verfügen (Kreise Stuttgart, Mannheim und Ulm), wurden im Zuge der Berechnungen Glättungen durchgeführt.

Die Fluchtbewegungen und die damit verbundenen „unfreiwilligen“ Wanderungen der letzten Jahre stellen die aktuelle Voraussrechnung vor besondere Herausforderungen. Da diese Wanderungen nichts über die Attraktivität der Städte und Gemeinden aussagen und zukünftig auch nicht davon ausgegangen wird, dass diese Zuwanderungszahlen in diesem Ausmaß wieder eintreten werden, fließen diese Zahlen nicht in die Voraussrechnungen auf regionaler Ebene ein.

Im Szenario der Hauptvariante mit Wanderungsgewinnen (rote Balkenlinie der vorangegangenen Abbildung) soll die Einwohnerzahl in Oberkochen ausgehend von 2017 bis ins Jahr 2035 nur um 157 Personen und in der Nebenvariante mit geringerer Geburtenrate (grüne Linie der vorangegangenen Abbildung) um nur noch 35 Personen ansteigen. Ohne Wanderungsgewinne wird ein Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2035 auf rund 7.380 bzw. um 509 Einwohner prognostiziert.

Neben der Entwicklung der Einwohnerzahlen ist vor allem die demografische Entwicklung ein wichtiger Parameter für eine ganzheitliche und bedarfsgerechte Gemeindeentwicklungsplanung.

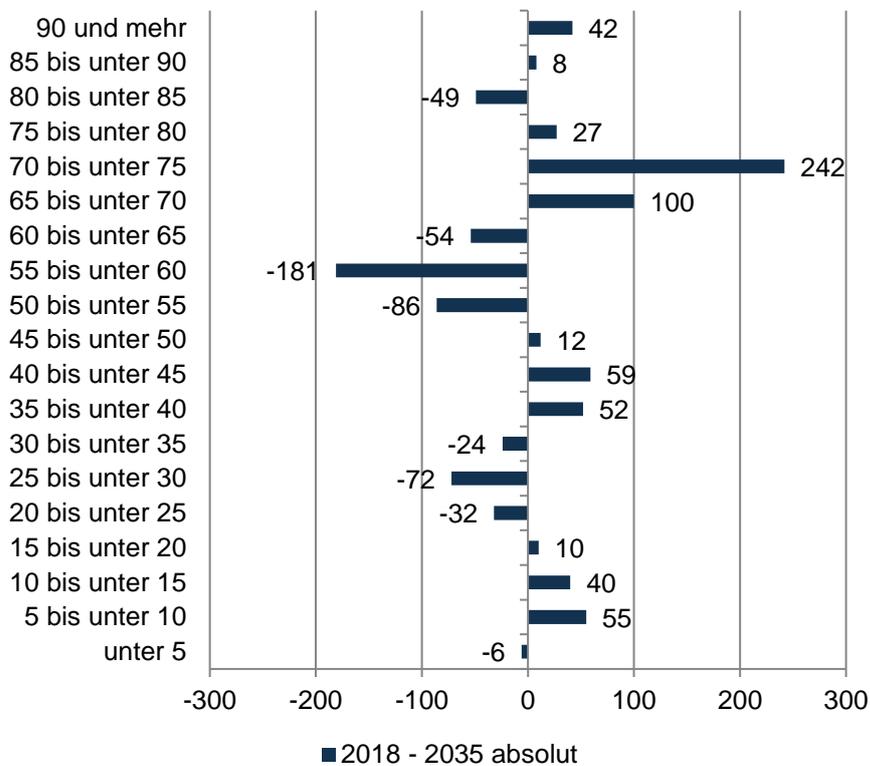
Demografische Entwicklung

Der demografische Wandel in Deutschland ist unter anderem gekennzeichnet durch eine negative Bilanz aus Geburten- und Sterberate, eine zunehmend höhere Lebenserwartung sowie leichte Wanderungsgewinne. Dies führt zu einer sich zunehmend verändernden Altersstruktur.

Unabhängig von der zukünftigen Entwicklung der Einwohnerzahl werden sich in den kommenden Jahren Verschiebungen in der Altersstruktur ergeben. Die Altersgruppen der bis 65-Jährigen werden dabei deutlich an Stärke verlieren. Besonders starke Rückgänge werden für die 50- bis 65-Jährigen sowie die 20- bis 35-Jährigen prognostiziert, wodurch das Potential an Erwerbspersonen und künftigen Auszubildenden erheblich schrumpft. Hohe Zuwächse sind bei den 65- bis 75-Jährigen zu verzeichnen, die sich heute noch im Erwerbsalter befinden.

Abbildung 8: Veränderung der Altersstruktur 2018 bis 2035 – absolute Zahlen

18



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Fazit

- Stetig sinkende Einwohnerzahl seit 1992
- Überdurchschnittlicher Bevölkerungsrückgang (Vergleich Land, Region, Kreis)
- Negativer Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (jährlich -21 Personen)
- 1992 – 2019 gering positives Wanderungssaldo (jährlich + 9 Personen)
- Prognostizierter Bevölkerungsrückgang (7.500 EW mit, 7.000 EW ohne Wanderung)
- Starker Rückgang der 15- bis 35- und der 50- bis 65-Jährigen, Zunahme der 65- bis 75- sowie über 90-Jährigen
- Künftig mehr Bedarf an altersgerechtem Wohnen, Pflegeeinrichtungen, etc.
- Stagnierende Zahlen im Wohnungsbestand
- Starke Abnahme der Belegungsdichte (20% gegenüber 1990) > steigender Wohnraumbedarf pro Person (Haushaltsstrukturen, demographischer Wandel)

Entwicklungsperspektive

- Bereitstellung von Wohnraum notwendig durch steigenden Wohnraumbedarf pro Person
- Ausbau und Angebot von seniorengerechtem Wohnraum (verstärkt alternde Bevölkerung)
- Schaffung von Wohnraum für Familien, um zukunftsfähig bleiben zu können/ Überalterung entgegen zu wirken

1.2 Oberkochen als Wohnstandort

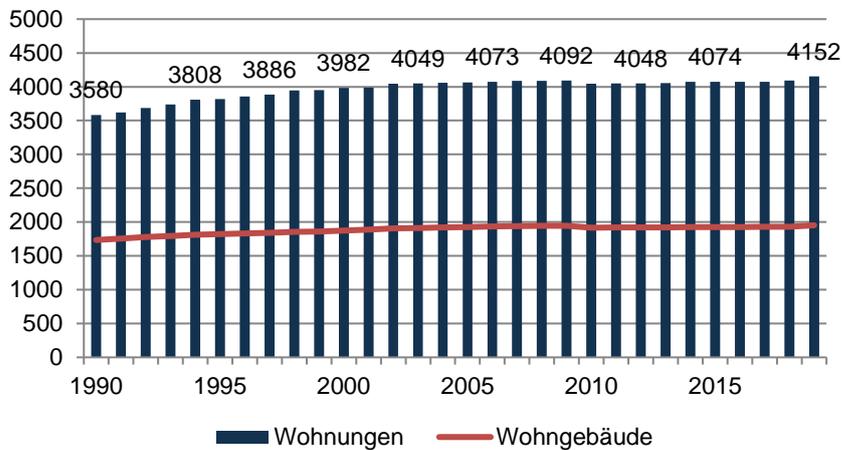
1.2.2 Wohnungsbauentwicklung

Die Entwicklung des Wohnungsbestands in der Stadt Oberkochen stagniert seit Mitte der 1990er Jahre bis ca. ins Jahr 2015. Nur zu Beginn der 90-er Jahre war ein Anstieg zu erkennen und erst seit 2015 ist wieder ein leichter Aufwärtstrend zu verzeichnen.

Es gibt derzeit 1.952 Wohngebäude mit 4.152 Wohnungen (Jahr 2019).

Wohnungs- und Wohngebäudebestand

Abbildung 9: Wohnungs- und Wohngebäudebestand 1990 – 2019

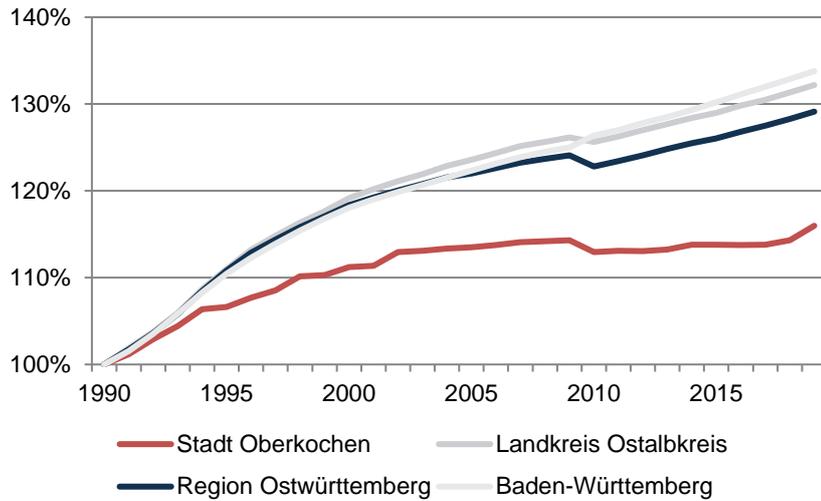


20

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Wohnbauentwicklung der Stadt Oberkochen entspricht einer relativen Zunahme des Wohnungsbestands um knapp 16 % gegenüber dem Ausgangsjahr 1990. Der nachfolgenden Abbildung ist zu entnehmen, dass diese Entwicklung deutlich unter der Entwicklung des Wohnungsbestandes im Ostalbkreis (32 %), in der Region Ostwürttemberg (29 %) sowie in Baden-Württemberg (34 %) liegt.

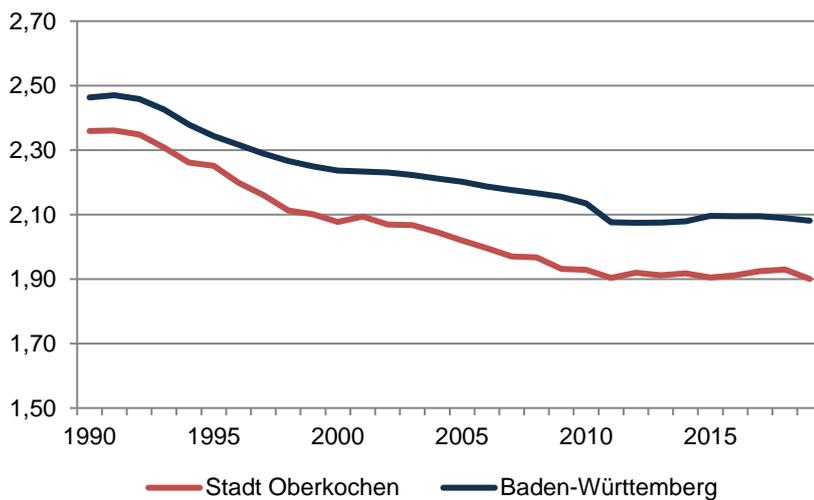
Abbildung 10: Wohnungsbestand im Vergleich



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Veränderungen der Familienstrukturen und Lebensmodelle hatten in den letzten Jahrzehnten erheblichen Einfluss auf die durchschnittliche Wohnungsbelegungsdichte. Insgesamt zeichnet sich ein gestiegener Wohnflächenbedarf pro Kopf in Deutschland ab. In Oberkochen ist eine Abnahme der Wohnungsbelegungsdichte um rund 20% im Vergleich zum Jahr 1990 von 2,4 auf 1,9 Einwohnern je Wohneinheit erfolgt. Die Belegungsdichte liegt damit unter dem landesweiten Durchschnittswert von 2,08 Einwohnern je Wohneinheit. Eine Erklärung hierfür könnte der Wegzug von in der Familie lebenden jungen Erwachsenen sein.

Abbildung 11: Belegungsdichte seit 1990



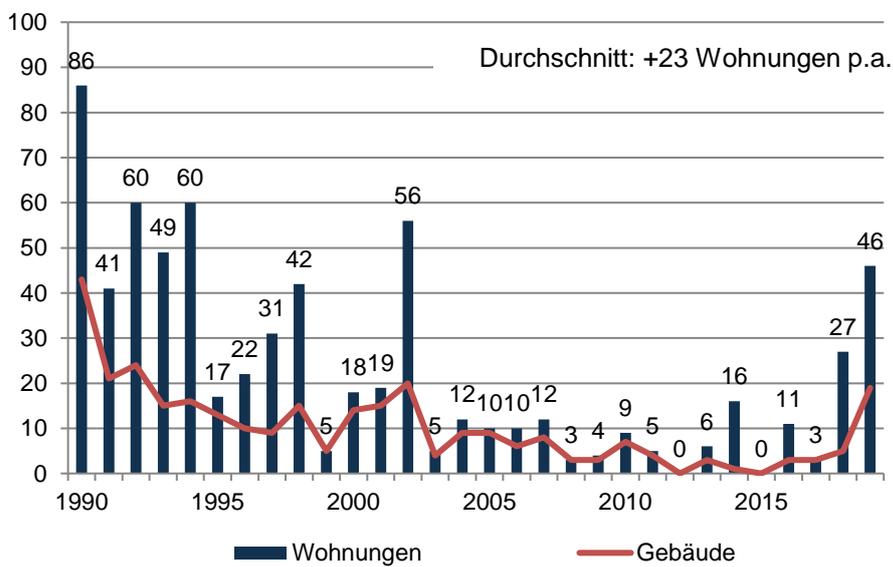
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Baufertigstellungen

Die Zahl der Baufertigstellungen ist seit Ende der 1990er Jahre (Ausnahme 2002) stark rückläufig und hat sich in den letzten Jahren bis ca. 2012 bei fünf bis zehn Baufertigstellungen pro Jahr eingependelt. Die hohe Anzahl der Baufertigstellungen im Jahr 2002 entspricht dem Ausbau des Werks der Carl Zeiss SMT GmbH am Standort Oberkochen. Dies deckt sich mit dem kurzzeitigen Anstieg der Wanderungsgewinne und einer positiven Bevölkerungsbilanz in diesem Zeitraum.

Der deutliche Anstieg der Baufertigstellungen ab dem Jahr 2013 korrespondiert ebenfalls mit dem positiven Wanderungssaldo seit ungefähr 2012 und die Realisierung von Neubauvorhaben durch den Zuzug von Beschäftigten.

Abbildung 12: Baufertigstellungen im Wohnungsbau



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

1.2.3 Wohnungs-/Flächenbedarfsprognose

Zur Steuerung einer nachhaltigen Wohnbauentwicklung und Wohnstandortentwicklung gilt es den Bedarf an neuen Wohnungen zu ermitteln.

Die Prognose des Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfs orientiert sich an den Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Rahmen von Genehmigungsverfahren des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur. Ergänzend wurden regionale Besonderheiten und weitere Annahmen auf Basis des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg in der Berechnung berücksichtigt. Zieljahr für die Prognose ist das Jahr 2035.

Wohnungs-/Flächenbedarfsprognose 2035

Stadt Oberkochen	Hauptvariante
Ausgangsjahr	2019
Zieljahr	2035
Einwohner (Ausgangsjahr)	7.890
Einwohner (Zieljahr) ohne Wanderung	7.330
Einwohner (Zieljahr) mit Wanderung	7.996
Wohnungsbestand (Ausgangsjahr)	4.152
Belegungsdichte (Ausgangsjahr)	1,90
Belegungsdichte (Zieljahr)*	1,81

* Für den Rückgang der Belegungsdichte wird der Durchschnittswert 0,3% für das Land Baden-Württemberg angenommen.

23

Berechnung Wohnungsbedarf (2035)	Hauptvariante
Wohnungsbestand aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung	-295
Wohnungsergänzungsbedarf bei Abnahme der Belegungsdichte	207
Wohnungsbedarf durch Wanderungsgewinne	368
Neubedarf an Wohnungen mit Wanderungen bis 2035	280
Flächenbedarf bei entsprechender Wohneinheitendichte (20 Wohneinheiten/ha)	14,02 ha

Quelle: eigene Darstellung auf Basis Statistisches Landesamt

Die Berechnungen zum Wohnungsbedarf zeigen, dass unter der Voraussetzung von Wanderungsgewinnen (Hauptvariante) gemäß der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zwischen 2019 und 2035 mit einem sehr hohen Bedarf von insgesamt **280** zusätzlichen Wohnungen zu rechnen ist.

Hochgerechnet bedeutet das bei einer angenommenen Siedlungsdichte von 20 Wohneinheiten pro Hektar einen Flächenbedarf von **14,02 ha**, die als Wohnbauflächen in diesem Zeitraum zur Verfügung gestellt werden bzw. zusätzlich geschaffen werden müssten.

Zur Bestimmung der Siedlungsdichte bei dieser und den folgenden Hochrechnungen wird die Aufstellung der Kennwerte der Siedlungsdichte des Instituts für Stadt- und Regionalplanung an der Hochschule Nürtingen-Geislingen herangezogen.

Für das Innenstadtgebiet Oberkochens, in dem sich auch das Untersuchungsgebiet befindet, wird aufgrund der dort vorgefundenen, diversen Bebauungsstrukturen ein Mittelwert von **ca. 20 WE / ha** bzw. **ca. 40 – 50 EW / ha** angesetzt.

Abbildung 13: Kennwerte der Siedlungsdichte

<p>Merkmale der Bebauungsstruktur: offene Bauweise überwiegend EFH, vereinzelt DHH große private Grünflächen Kennwerte der Siedlungsdichte: ca. 15 WE / ha ca. 30 - 40 EW / ha (in Abhängigkeit von der Belegungsdichte)</p>	
<p>Merkmale der Bebauungsstruktur: offene Bauweise EFH und DHH Kennwerte der Siedlungsdichte: ca. 25 WE / ha ca. 50 - 60 EW / ha (in Abhängigkeit von der Belegungsdichte)</p>	
<p>Merkmale der Bebauungsstruktur: offene Bauweise RH und DHH, kleinere MFH Kennwerte der Siedlungsdichte: ca. 35 WE / ha ca. 70 - 90 EW / ha (in Abhängigkeit von der Belegungsdichte)</p>	

Quelle: Institut für Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule Nürtingen-Geislingen

1.2.4 Wohnbauflächenpotential

Der im vorangegangenen Kapitel ermittelten Wohnungs- und Flächenbedarfsprognose wird nun den in Oberkochen vorhandenen Wohnbauflächenpotentialen gegenübergestellt. Dazu werden die laut Flächennutzungsplan 2025 theoretisch noch vorhandenen Wohnbauflächenpotentiale aufgestellt und im Anschluss auf die tatsächlichen Entwicklungsmöglichkeiten in rechtskräftiges Bauland hin geprüft.

Nachfolgend sind die potenziellen Entwicklungsflächen für die zukünftige Wohnbauentwicklung Oberkochens aufgeführt. Diese Zusammenstellung basiert auf der Darstellung des Flächennutzungsplans sowie des Geoportals.

Potentialflächen laut Flächennutzungsplan 2025

Bezeichnung	Größe
WOHNBAUFLÄCHEN	
W 1.3 „Im Spitztal“	1,58 ha
B-Plan „Kapellensteige I“	0,75 ha
W 1.9 „Südlich des Katzenbaches“	0,68 ha
W 1.10 „Volkmarsberg II“	1,05 ha
W 1.11 „Im Gewinn Strick“	2,60 ha
W 1.14 „Spitztal Südwest“	1,05 ha
W 1.17 „Im Gutenbachtal“	2,24 ha
MISCHBAUFLÄCHEN (50%)	
M 2.1 „Wacholdersteige I“	1,22 ha
M 2.2 „Wacholdersteige II“	3,80 ha
WOHNBAUFLÄCHENAUFSTELLUNG	
Summe geplante Wohnbauflächen	9,95 ha
Summe geplante Mischbauflächen (50 %)	5,02/ 2 = 2,51 ha

25

Quelle: eigene Darstellung auf Basis Flächennutzungsplan und Geoportal

Im Flächennutzungsplan 2025 sind insgesamt ca. 10 Hektar geplante Wohnbauflächen und ca. 5 Hektar geplante gemischte Bauflächen dargestellt. Bei Mischbauflächen wird die dargestellte Fläche pauschal zu 50% für die Wohnnutzung angesetzt. Auf Grund von regionalplanerischen Vorgaben wurde die geplante Wohnbaufläche W 1.12 „Erweiterung Wolfertstal“ von der Genehmigung des Flächennutzungsplans 2025 ausgenommen und ist somit hier nicht mehr mit aufgeführt. Die Summe der für Wohnungsbau laut FNP zur Verfügung stehenden Flächen beläuft sich somit auf 12,46 ha.

Theoretisch würden diese im Flächennutzungsplan für eine Wohnnutzung vorgesehenen, o. g. Flächen von gesamt ca. 12,46 ha annähernd dem errechneten Flächenbedarf von 14,02 ha entsprechen.

Auch das sich aus **12,46 ha** bei einer angenommenen Siedlungsdichte von 20 WE/ ha ergebende Wohnraumschaffungspotential von rund **250** Wohneinheiten entspricht annähernd dem prognostizierten Wohnraumbedarf von 280 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035.

Im Folgenden wird diese theoretische Bilanzierung auf die tatsächlichen Umsetzungsmöglichkeiten hin geprüft und das tatsächlich im Rahmen des FNP vorhandene Flächenpotential ermittelt.

Analyse der Potentialflächen laut Flächennutzungsplan 2025

Im Jahr 2018 wurden die im Flächennutzungsplan ausgedescribten Siedlungsflächen in einer „Informellen Überarbeitung“ nach zu beachtenden Restriktionen bei einer Umsetzung in Planungsrecht untersucht. Die Untersuchung ergab, dass fast alle dieser Wohnbaupotentialflächen mit Restriktionen beaufschlagt sind und dass die Überführung dieser Flächen in rechtskräftige Baulandflächen aufgrund der unterschiedlichen, v. a. naturschutzgebundenen Voraussetzungen nur mit sehr großen Schwierigkeiten und ggf. nicht gewollten Zugeständnissen bzw. nicht möglich sein wird. Die Auswertung ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Analyse der Potentialflächen laut Flächennutzungsplan 2025

Gepfl. Baugebiet	Überschwemmungsgebiet	Ziel Regionalplan	Flachland - Mähwiese	§ 30 – Biotop	Wald	Sonstiges
W 1.3 „Im Spitztal“	✗					Schwierige Erschließung
W 1.9 „Südlich des Katzenbaches“	Hinweise Öffentlichkeit: teilweise Überflutungsflächen					
W 1.10 „Volkmarberg II“			✗			
W 1.11 „Im Gewinn Strick“			✗	✗		Denkmalschutz
W 1.14 „Spitztal Südwest“	Teilweise Erschließungsstraße					Schutzstreifen LW-Leitung
W 1.15 „Spitztal Nordwest“ (Diskussionsfläche)		✗	✗		✗	Evtl. Verlegung LW-Leitung
W 1.17 „Im Gutenbachtal“	✗					
M 2.1 „Wacholdersteige I“						Denkmalschutz
M 2.2 „Wacholdersteige II“						Denkmalschutz
Legende:	✗ Verfahren erforderlich					

Quelle: eigene Darstellung auf Basis Flächennutzungsplan und Geoportal

Gegenüber der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen 12,46 Hektar als Wohnbauflächenpotential stehen anhand dieser Analyse deutlich weniger Flächen für eine tatsächliche Wohnbauentwicklung zur Verfügung, nämlich nur noch folgende Flächen:

W 1.9 „Südlich des Katzenbaches“ und W 1.14 „Spitztal Südwest“ (1,73 ha) sowie die beiden Mischflächen (2,51 ha).

Es stehen demnach also tatsächlich nur **4,24 Hektar** zur Entwicklung von Wohnbauflächen zur Verfügung. Dies entspricht – wieder unter der Annahme einer Siedlungsdichte von 20 WE / ha – einem realistischen Wohnraumschaffungspotential von nur ca. **85** Wohneinheiten. Der prognostizierte Wohnraumbedarf allein bis ins Jahr 2035 kann also definitiv nicht über die Außenentwicklung gedeckt werden.

Dieses Ergebnis bestätigt nochmals die Notwendigkeit, die Innenentwicklung in Oberkochen stärker voranzutreiben, um dem prognostizierten Wohnungsbedarf (280 Wohneinheiten bis 2035) gerecht zu werden.

Potentialflächen der Innenentwicklung

Bedingt durch teils schwierige Eigentümerstrukturen bietet Oberkochen nur wenig Wohnbauflächenentwicklungspotential in innerstädtischer Lage. Um dennoch dem Wohnbauflächenbedarf der Stadt zu entsprechen, hat Oberkochen schon frühzeitig einen Schwerpunkt auf Innenentwicklung gelegt. Neben Neuordnung und Umnutzung von innerstädtischen Flächen und Immobilien hat die Stadt Oberkochen in Zusammenarbeit mit dem Regionalverband Ostwürttemberg eine Erhebung der Flächenpotentiale in Oberkochen im Rahmen des Programms „Raum +“ durchgeführt.

Der folgende Plan zeigt diese gemeinsame Darstellung der FNP- und Innenentwicklungsflächen laut Geoportal sowie die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets.

Die im Plan dargestellten Innenentwicklungsflächen für künftige Wohn- und/oder gewerbliche Nutzung umfassen über das gesamte Stadtgebiet eine Fläche von 26,3 ha. Diese Innenentwicklungsflächen können ergänzend zu den bewerteten FNP-Flächen im Hinblick auf langfristige Wohnraumschaffungsmaßnahmen geprüft werden und bieten aufgrund der größeren Fläche mehr Potential als die bewerteten FNP-Flächen.

Von den laut Geoportal zur Verfügung stehenden Innenentwicklungsflächen ist nur ein sehr geringer Anteil innerhalb des Untersuchungsgebiets verortet. Insgesamt sind nur **0,75 Hektar** Flächenpotential im Untersuchungsgebiet erfasst.

Bei einer analogen Hochrechnung zu den bisherigen Flächenpotentialen mit einer Siedlungsdichte von 20 WE / ha könnten also innerhalb des Untersuchungsgebiets nur **15 Wohneinheiten** durch die Entwicklung dieser Flächen geschaffen werden.

Fazit

- Starke Abnahme der Baufertigstellungen seit 1992, heute bei 5 bis 10 Baufertigstellungen pro Jahr
- Wenig Flächenpotentiale im Außen- bzw. Randbereich; Flächenknappheit durch naturschutzrechtliche Restriktionen, stark bewegte Topographie; Flächenpotential bei **ca. 4,24 Hektar**
- Innenentwicklungspotential (ohne Berücksichtigung nicht aktivierbarer Flächen) bei ca. 26,3 Hektar, innerhalb des **Untersuchungsgebiets ca. 0,75 Hektar**
- Aktivierungsrate der Flächenpotentiale ist eher als gering zu bewerten.
- Flächenpotentiale Außen- und Innenbereich liegen deutlich unter der Flächenbedarfsprognose / Wohnraumpotentiale liegen deutlich unter der Wohnraumbedarfsprognose

Entwicklungsperspektive

- Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Stadtentwicklung und der ausgeprägten Flächenproblematik in Oberkochen kommt der Innenentwicklung eine besondere Rolle zu
- Innenentwicklung durch Nachverdichtung, Aufstockung der Gebäude in Teilbereichen oder punktuell Innenentwicklung durch Umlegung, Neustrukturierung von Brachflächen, Aktivierung von Eigentümern (Baulücken)
- Ergebnisse, Projektanstöße und Fortschritte in der Innenentwicklung durch „Flächengewinnen durch Innenentwicklung - wohnenunlimited“

Die Kommunalentwicklung (KE) hat 2015 auf dieser Grundlage die aufgenommenen Innenentwicklungspotentiale auf Aktualität in einer Bestandsaufnahme für das Untersuchungsgebiet im Detail überprüft und um weitere Flächenpotentiale ergänzt. Das Ergebnis dieser aktuellen Flächenpotentialermittlung, die detaillierten Entwicklungsmöglichkeiten und Bebauungsvarianten mit Hochrechnung von Wohnraumpotentialen ist in Kapitel 5 ausführlich dargestellt und erläutert.

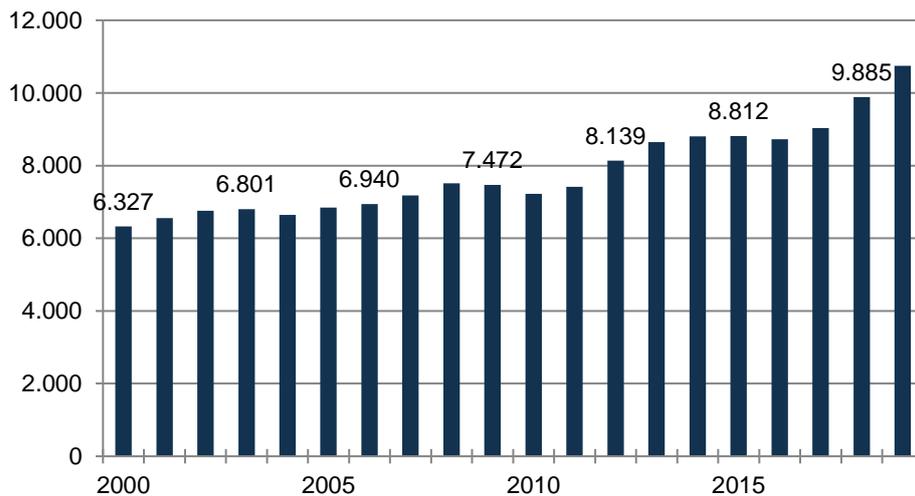
1.3 Oberkochen als gewerblicher Standort

In Oberkochen sind zahlreiche wirtschaftsstarke Unternehmen, wie zum Beispiel die Unternehmen Leitz, LMT, Oppold System GmbH, Carl Zeiss AG, Carl Zeiss SMT GmbH, Carl Zeiss Meditec AG, CD Wälzholz, Owema, sowie 3E Datentechnik, aber auch kleinere Unternehmen und Handwerksbetriebe ansässig.

Die Beschäftigtenentwicklung liegt derzeit bei rund 10.747 Beschäftigten in Oberkochen. Diese Beschäftigtenanzahl übersteigt sogar die Einwohnerzahl und untermauert Oberkochens Stellung als starker und erfolgreicher Wirtschaftsstandort in der Region. Die Entwicklung im Zeitraum von 2000 bis 2019 zeigt insgesamt eine sehr positive Entwicklung auf, v. a. ist in den letzten zwei Jahren ein überproportionaler Anstieg zu verzeichnen.

Die Phasen einer verstärkten Beschäftigtenzunahme entsprechen dabei jeweils Entwicklungen der in Oberkochen ansässigen Unternehmen, wie bspw. der Ansiedlung der Carl Zeiss Meditec AG im Jahr 2013 oder der Carl Zeiss SMT GmbH im Jahr 2001 und die Erweiterung dieser Zeiss Sparte ab dem Jahr 2017 am Standort Oberkochen.

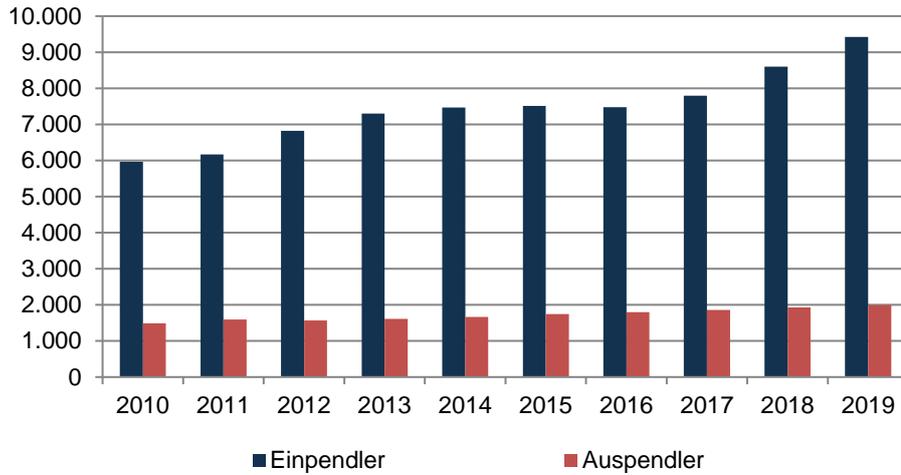
Abbildung 15: Beschäftigtenentwicklung seit 1990



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Auffällig ist, dass die Anzahl der Einpendler sich entsprechend den Beschäftigtenzahlen entwickelt. In den Jahren 2010 bis 2019 ist eine signifikante Zunahme an Einpendlern um ca. 3.460 Personen zu verzeichnen und entspricht damit fast genau der Zahl des Beschäftigtenzuwachses im selben Zeitraum. Die Zahl der Einpendler übersteigt mit derzeit rund 9.460 Personen deutlich die der Auspendler mit rund 1.990 Personen. Die Tendenz ist vergleichbar mit den steigenden Beschäftigtenzahlen.

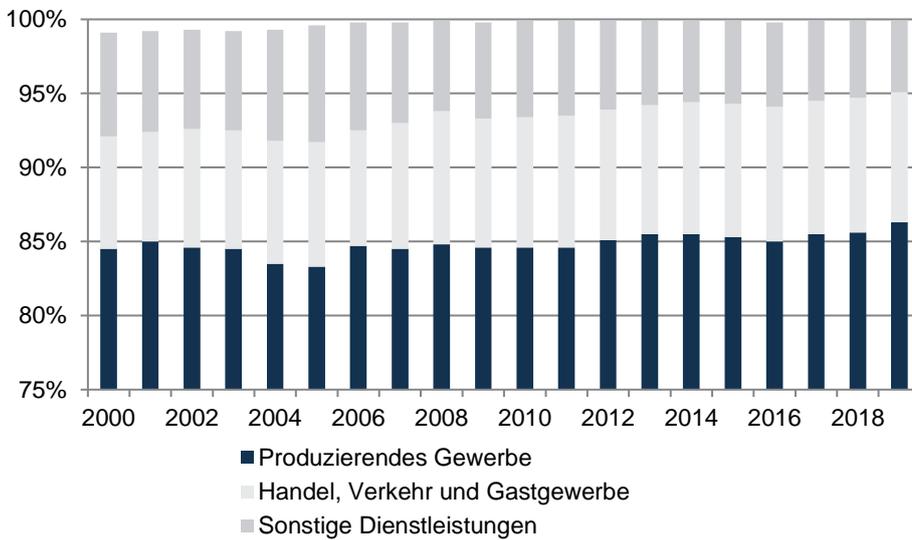
Abbildung 16: Pendleraufkommen



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Das produzierende Gewerbe bildet in Oberkochen mit rund 85 % der Beschäftigten den stärksten Wirtschaftsbereich. Der Beschäftigtenanteil des produzierenden Gewerbes ist seit Jahren nahezu unverändert.

Abbildung 17: Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

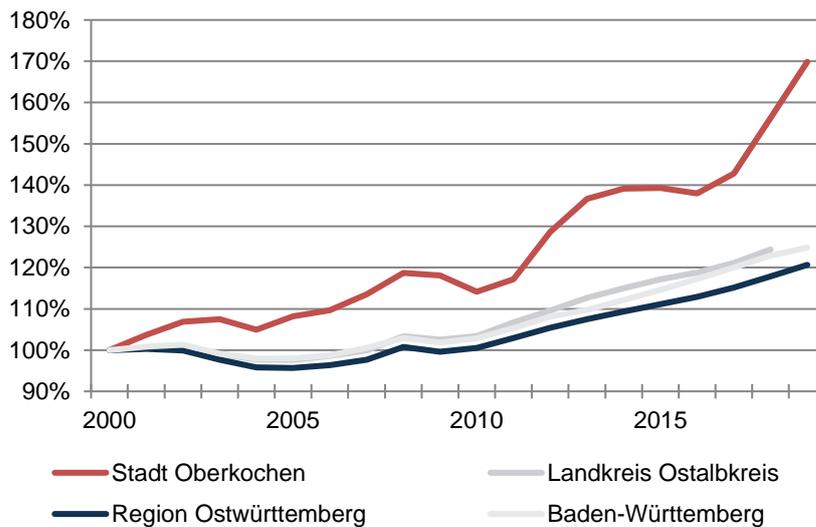
In den 1990er Jahren fand zeitgleich in Land, Region, Kreis als auch in Oberkochen eine Abnahme der Beschäftigtenzahlen statt. Besonders Oberkochen hatte in diesem Zeitraum einen erheblichen Rückgang der Beschäftigtenzahlen um etwa 18% zu beklagen. Dieser Einbruch ist zu einem großen Teil auf den Strukturwandel bei der Werkzeug herstellenden Industrie und zum anderen auf die

Krise des Unternehmens Carl Zeiss Mitte der 1990er Jahre zurückzuführen und zeigt die Bedeutung des Unternehmens für Oberkochens Wirtschaft auf.

Seither entwickeln sich die Beschäftigtenzahlen, trotz kurzzeitiger Zahlenrückgänge, ausgesprochen positiv. Anschubwirkung hatten die bereits beschriebenen Ereignisse im Zusammenhang mit der Entwicklung des Carl Zeiss Konzerns.

Der rapide Anstieg der Beschäftigtenanzahl in Oberkochen seit dem Jahr 2000 bis ins Jahr 2019 beträgt circa 70% und ist im Vergleich mit Land (circa 25%), Kreis (circa. 27%) und Region (circa 20%) als überdurchschnittlich/überproportional zu bezeichnen.

Abbildung 18: Beschäftigtenentwicklung im Vergleich



34

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Fazit

- Rapide Zunahme der Beschäftigtenzahlen seit Ende der 1990er Jahre (überdurchschnittlich)
- Den Beschäftigtenzahlen entsprechende Zunahme der Einpendler
- Tendenz steigend
- 85 % der Beschäftigten im Bereich des produzierenden Gewerbes

Entwicklungsperspektive

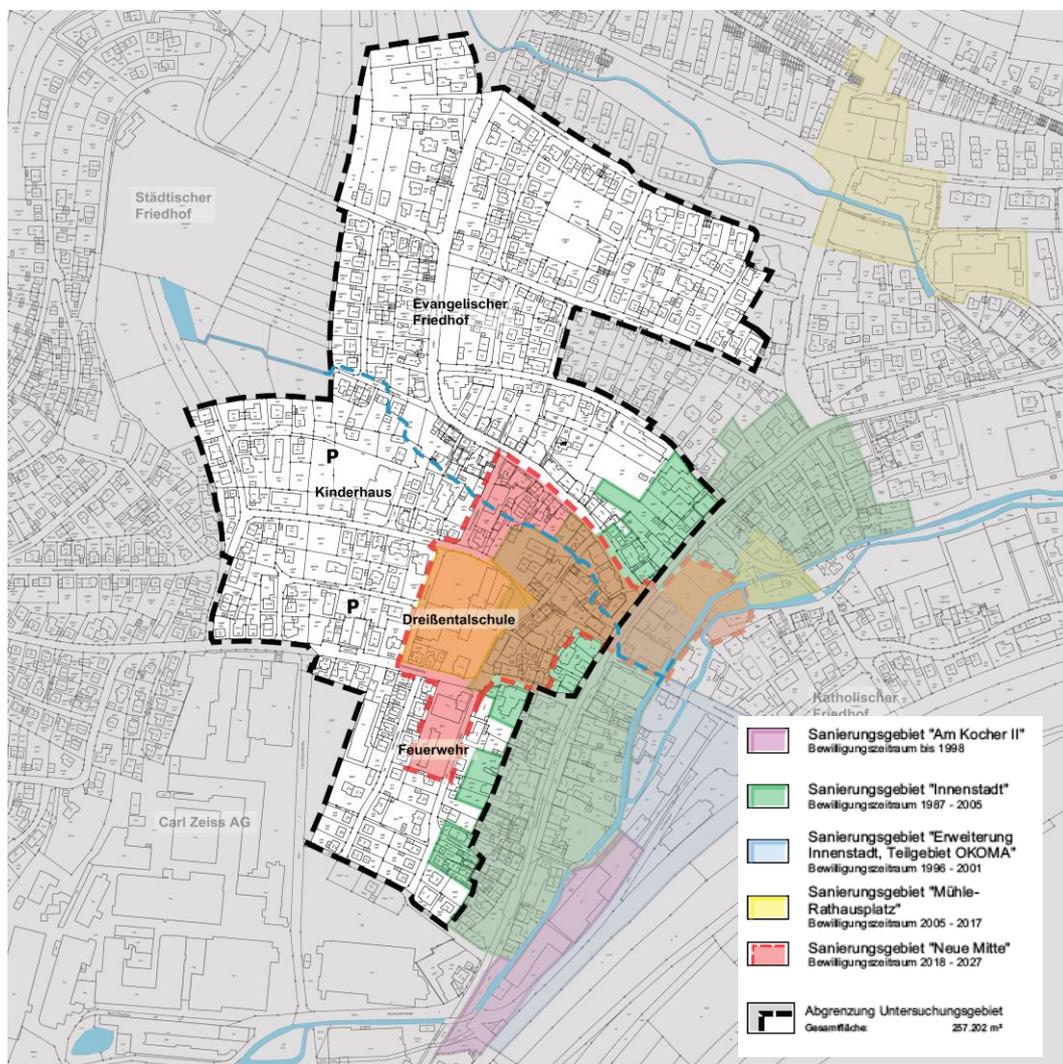
- Potentielle Nachfrage nach Wohnraum durch Beschäftigte
- Bindungsquote durch Wohnraum für Beschäftigte erhöhen
- Wohnraum für Beschäftigte als Beitrag zur Nachhaltigkeit durch kurze Wege

1.4 Städtebauliche Erneuerung

Der Stadt Oberkochen kommt die Aufgabe zu, die Funktionen Grundversorgung, Verwaltung, Gemeinbedarf und öffentliche Infrastruktur anzubieten und zu sichern. Die Stärkung innerstädtischer Bereiche durch die Sicherung und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Schaffung attraktiver öffentlicher Räume und innerstädtischem Wohnraum gehören zu den zukünftigen Aufgaben der Stadtentwicklung. Die Behebung städtebaulicher und funktionaler Missstände sowie die Aktivierung vorhandener Flächenpotentiale tragen zur Erfüllung dieser Aufgaben bei und bilden einen wichtigen Baustein der Innenentwicklung.

In den letzten Jahrzehnten hat die Stadt bereits mit der Sanierung der Innenstadt einen wichtigen Beitrag zur Attraktivierung der Innenstadt und somit zu ihrer Zukunftsfähigkeit geleistet.

Abbildung 19: Übersicht Sanierungsgebiete



Quelle: eigene Darstellung KE

Das Sanierungsgebiet „Mühle/Rathausplatz“ wurde von 2005 bis 2017 im Rahmen des Landessa-
nierungsprogramms umgesetzt. Das Maßnahmenkonzept beinhaltete die bauliche und energeti-
sche Modernisierung des Rathauses und der dazugehörigen Hotelanlage, die Umgestaltung des
Eugen-Bolz-Platzes sowie die Neuordnung des Mühlenareals inklusive des Erwerbs der notwendi-
gen Grundstücke. 2015 wurde ein Aufstockungsantrag zugunsten der Planungen zur „Neuen Mitte
Oberkochen“ sowie der Neuplanung des Hotels am Rathaus bewilligt.

Einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Innenstadt und ihrer Funktion leistet die Planung zur
„Neuen Mitte Oberkochen“. Für das Areal zwischen Bahnhofstraße, Katholischer Kirche und
Schwarzer Kocher wurde durch das Planungsbüro AMUNT Architekten Martenson und Nagel
Theissen, Stuttgart, eine städtebauliche Konzeptstudie mit Gestaltungsvorschlägen für die „Neue
Mitte Oberkochen“ erarbeitet. Als Zielsetzungen der Planung wurden die Neugestaltung und Bele-
bung der Innenstadt sowie die Stärkung des Einzelhandels und der Gastronomie formuliert. Dazu
soll die Durchwegung der Innenstadt verbessert, das Mühlenareal der Scheerer-Mühle reaktiviert,
neuer barrierefreier Wohnraum und zeitgemäße Einzelhandelsflächen geschaffen sowie der
Schwarze Kocher mit Kanal erlebbar gemacht werden.

Die in den letzten Jahren umgesetzte Maßnahme öffnet den Platzbereich zum Schwarzen Kocher
hin und grenzt ihn durch Neubauten zur Aalener Straße ab. Es entstand ein ca. 2,5 m über dem Ni-
veau des Schwarzen Kochers liegender Platz, von welchem der Uferbereich über eine Treppen-
anlage erreicht werden kann.

36

Laufendes Sanierungsgebiet „Neue Mitte“

Nach Abrechnung der vorangegangenen Sanierungsmaßnahme „Mühle-Rathausplatz“ hat die
Stadt Oberkochen zur Weiterführung der städtebaulichen Erneuerung in der Innenstadt im Jahr
2018 einen Neuaufnahmeantrag zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung
gestellt. Dieser wurde 2018 positiv beschieden und die erfolgreiche Stadterneuerung kann im Rah-
men des Bund-Länder-Programms „Zukunft Stadtgrün“ (SGP) bis voraussichtlich ins Jahr 2027 fort-
gesetzt werden.

Die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Neue Mitte“ wurden im Rahmen der Vorbereitenden
Untersuchungen präzisiert:

- Neuordnung und Umgestaltung des Areals im Bereich hin zum Schwarzen Kocher zur
Vernetzung der Einzelhandels- und Dienstleistungszone entlang der Heidenheimer / Aale-
ner Straße
- **Sicherung und Erneuerung des Wohnungsbestandes sowie Wohnumfeldes**
- Umfeldverbesserung durch Schaffung qualitätsvoller Grün- und Freiraumstrukturen
- Bauliche Erneuerung der Infrastruktur (Erschließung) mit Herstellung von Barrierefreiheit
im öffentlichen Raum
- Neustrukturierung zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demograph. Wandel
- Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Eines der vorläufigen Ziele besteht darin, den Wohnungsbestand zu sichern und zu erneuern. Dieses Programm soll im Rahmen des FDI-Antrags weiter verfolgt und mit Hilfe von Handlungsempfehlungen präzisiert werden.

2. Entwicklungsstrategie und Handlungsempfehlungen 2015

Die 2015 erarbeitete Entwicklungsstrategie dient(e) dazu, die Grundpfeiler bzw.- übergeordneten Ziele für die zukünftige Entwicklung einer Stadt aufzuzeigen. Das Gesamtörtliche Entwicklungskonzept (GEK) von 2015 beschreibt die aktuellen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung in Oberkochen. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme, der hieraus abgeleiteten Analyse sowie der Beteiligung der Bürgerschaft wurden erfasst und in räumlich verortete Entwicklungsziele übersetzt sowie in einem Übersichtsplan verortet.

Die Entwicklungsstrategie wurde in verschiedene Themenbereiche gegliedert.

- Bevölkerungsentwicklung
- Wohnen
- Gewerbe
- Öffentliche Infrastruktur
- Tourismus
- Einzelhandel
- Verkehr
- Energie und Klimaschutz

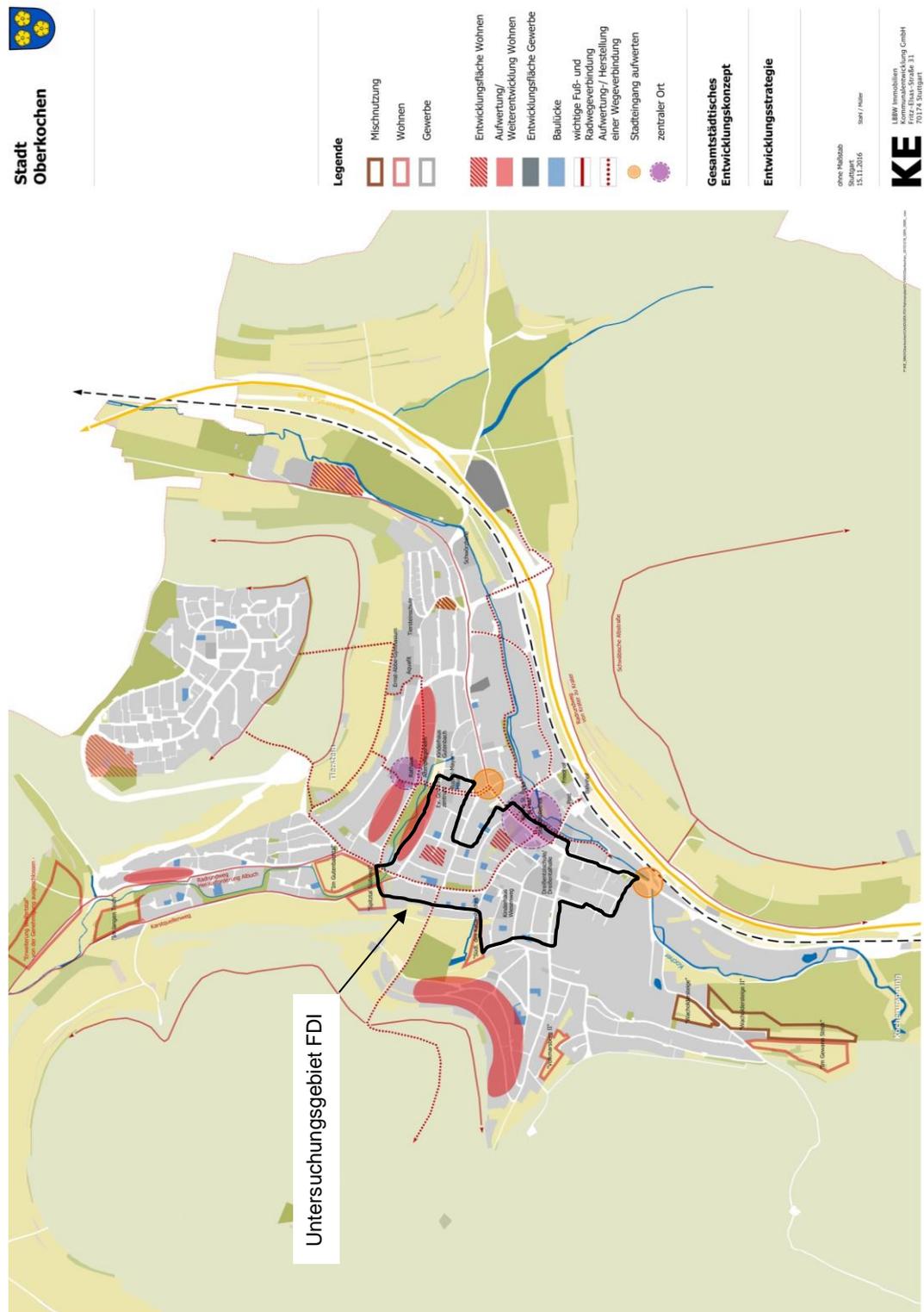
Zusammengefasst ergaben sich für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Oberkochen folgende übergeordnete Ziele/ Leitziele:

38

- Funktionale und gestalterische Aufwertung der Innenstadt (Erarbeitung städtebauliches Entwicklungskonzept/ Rahmenplan), Entwicklungsschwerpunkt.
- **Entwicklung von größeren Flächen zugunsten einer Wohnnutzung (Entwicklungsflächen).**
- **Umnutzung/ Neustrukturierung von Flächen zugunsten einer Wohnbebauung.**
- **Schaffung neuen Wohnraums im Rahmen der Innenentwicklung durch Aktivierung der Baulücken.**
- **Aufwertung/ Modernisierung bestehender Wohnungen und des Wohnumfelds.**
- Punktuelle Steigerung der Flächeneffektivität im Bestand.
- Entwicklung von Flächen/ Neustrukturierung von gewerblichen Brachflächen zugunsten einer neuen gewerblichen Nutzung.
- Ausbau und Erhalt der Wegebeziehungen/ Durchgängige Wegebeziehungen/ Attraktivierung der wichtigen Wegebeziehungen.
- Aufwertung von Frei- und Aufenthaltsflächen (z.B. Spielplätze, Grünflächen)
- Radwegenetz in der Innenstadt verbessern und mit überörtlichen Radwegen verbinden.

Der folgende Übersichtsplan verortet diese Ziele im Stadtgebiet von Oberkochen. Das Untersuchungsgebiet für das „Flächengewinnen durch Innenentwicklung-Projekt“ im Innenstadtbereich ist im Plan ebenfalls dargestellt (schwarz umrandet) und bereits mit konkreten Entwicklungsmaßnahmen belegt.

Abbildung 20: Entwicklungsstrategie GEK 2015



Quelle: eigene Darstellung KE

Für die Umsetzung der in der Entwicklungsstrategie 2015 aufgestellten Ziele wurden Handlungsempfehlungen formuliert. Die Handlungsempfehlungen gliedern sich in Maßnahmen, die für die Umsetzung der Entwicklungsziele herangezogen werden können sowie die dafür zur Verfügung stehenden Instrumente.

Dieser „Maßnahmenkatalog“ kann bedarfsgerecht eingesetzt werden und soll(te) der Stadt Oberkochen als Grundlage für künftige Stadtentwicklungsvorhaben dienen.

Die Handlungsempfehlungen wurden konkret für folgende Entwicklungsziele formuliert: „Oberkochen als Wohnstandort“, „Oberkochen als gewerblicher Standort“, „Infrastruktur“, „Einzelhandel/Dienstleistung/Gastronomie“, „Verkehrsinfrastruktur“ und „Stadtgestaltung/Stadtstruktur“.

Diese 2015 erarbeitete Entwicklungsstrategie einschließlich Handlungsempfehlungen ist nicht abschließend zu verstehen. Vielmehr sind und waren Gemeinderat und Verwaltung gefordert, die benannten Themenfelder weiter zu bearbeiten und zu konkretisieren.

Als Schwerpunkt der übergeordneten Leitziele wurde das Thema „Wohnraumschaffung“ deutlich und dementsprechend die Optionen zur Fortsetzung der inhaltlichen Arbeit geprüft. Logische Konsequenz war die Festlegung des Untersuchungsgebiets und Antragstellung 2020 für das Programm „Flächengewinnen durch Innenentwicklung“, um hier durch vertiefende Bearbeitung im Rahmen des Förderprogramms konkrete Handlungsfelder und Verortungen möglicher Maßnahmen zur Wohnraumschaffung herausarbeiten zu können.

40

In der folgenden Tabelle sind deshalb – als Ausgangspunkt für die folgende Bearbeitung im Rahmen des „Flächengewinnen durch Innenentwicklungs-Projekts“ mit dem Titel „...wohnenunlimitet...- Jung sucht Alt oder wie kann der Generationenwechsel gelingen“ - nochmals auszugsweise die für das Entwicklungsziel „Oberkochen als Wohnstandort“ im Jahr 2015 ausgearbeiteten Handlungsempfehlungen dargestellt.

Tabellarische Aufstellung der Handlungsempfehlungen 2015 für „Oberkochen als Wohnstandort“

	Entwicklungsziel	Nr.	Maßnahme	Instrument
Oberkochen als Wohnstandort				
1	Aktivierung innerörtlicher Potentiale zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs	1.1	Förderung der Innenentwicklung über Aktivierung der Baulücken und von Leerstand betroffenen Grundstücken durch Ansprechen und Beraten der Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigentümergegespräche und Beratung, Baulückenbörse ▪ städtebauliche Entwürfe und Skizzen zu Entwicklungsflächen als Diskussionsgrundlage anfertigen
		1.2	Umnutzung bzw. Neustrukturierung von Bereichen zugunsten einer Wohnbebauung: <ul style="list-style-type: none"> - Auflösen von Garagenhöfen zugunsten einer Wohnbebauung (z.B. im Gerhart-Hauptmann-Weg) - Neuordnung von Flurstückseinteilungen im Ortskern 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erwerb von Schlüsselgrundstücken durch die Stadt ▪ Umlegungsverfahren ▪ Prüfen und ggf. Anpassen des Planungsrechts (B-Plan)
		1.3	Aufwertung und Modernisierung / Entwicklung von Bereichen mit geringer Ausnutzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prüfen und ggf. Anpassen des Planungsrechts ▪ Wettbewerb ▪ Machbarkeitsstudie ▪ Eigentümergegespräche
2	Bedarfsgerechte Erschließung/ Entwicklung neuer Wohnbauflächen	2.1	Prüfen der Flächenverfügbarkeit der im FNP 2025 dargestellten Bauflächen	
		2.2	Auslastung der Infrastruktureinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswertung von Einwohnerdaten

3. Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse

„...wohnenunlimited...“

3.1 Untersuchungsgebiet

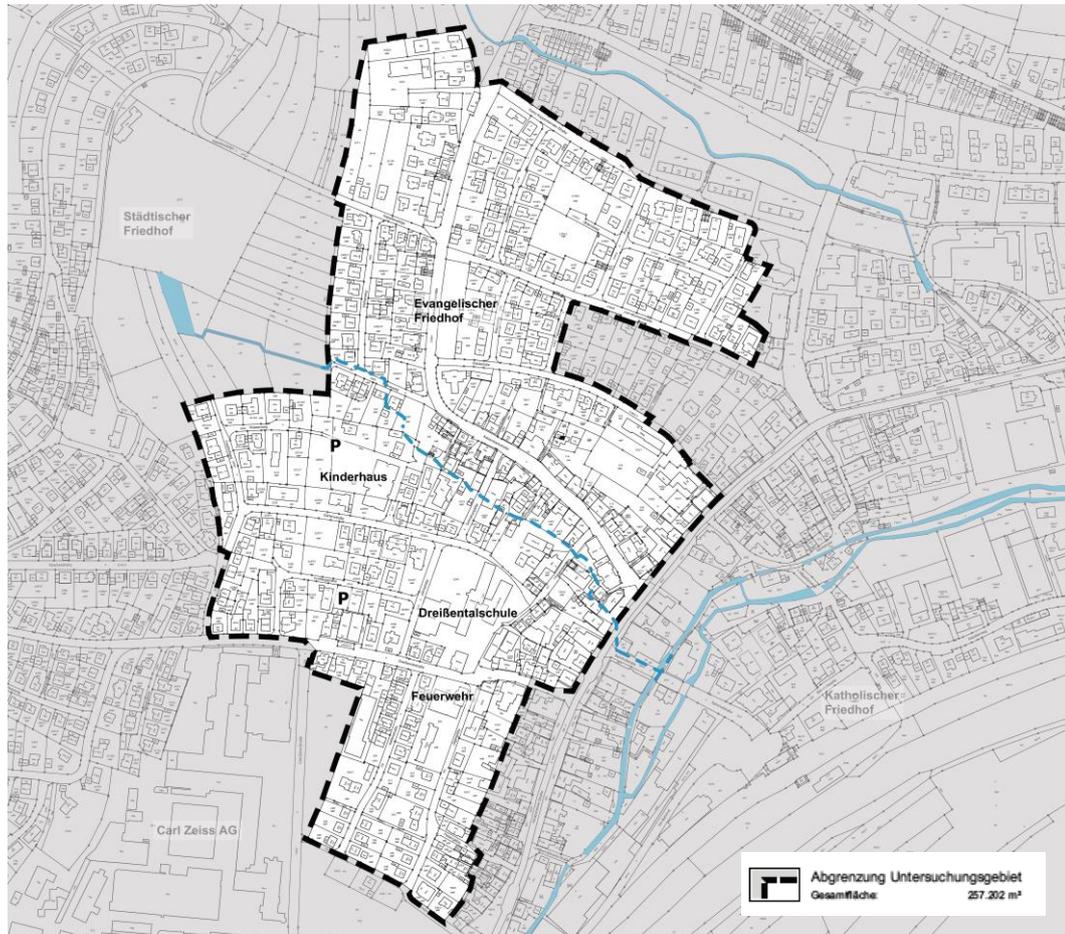
Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 25,7 ha und liegt zentral in Oberkochen. Südwestlich des Gebiets befindet sich das stadtprägende Unternehmen Carl Zeiss AG. Im Osten angrenzend liegt die katholische Kirche, direkt an dem Sanierungsgebiet „Neue Ortsmitte“. Der Kocher verläuft ebenso östlich des Gebiets. Das Rathaus befindet sich nordöstlich angrenzend. Im Westen grenzen der städtische Friedhof sowie zahlreiche Felder an. Durch das Untersuchungsgebiet selbst verläuft die Hauptstraße „Katzenbachstraße“. Die „Aalener Straße“ tangiert die östliche Grenze. Innerhalb des Untersuchungsgebiets sind als öffentliche Einrichtungen im Süden das Feuerwehrhaus, das Seniorenheim und die Dreißentalschule sowie im Westen das Kinderhaus verortet.

Abbildung 21: Luftbild



Quelle: eigene Darstellung KE

Abbildung 22: Abgrenzungsplan



Quelle: eigene Darstellung KE

3.2 Bauliche Nutzung nach FNP

Die untenstehende Abbildung zeigt die bauliche Nutzung im Untersuchungsgebiet sowie die angrenzenden Flächen nach dem Flächennutzungsplan. Das Gebiet ist am nordwestlichen Rand und v. a. im südlichen Bereich entlang der Aalener Straße bzw. historischen Ortskern als Mischgebiet definiert.

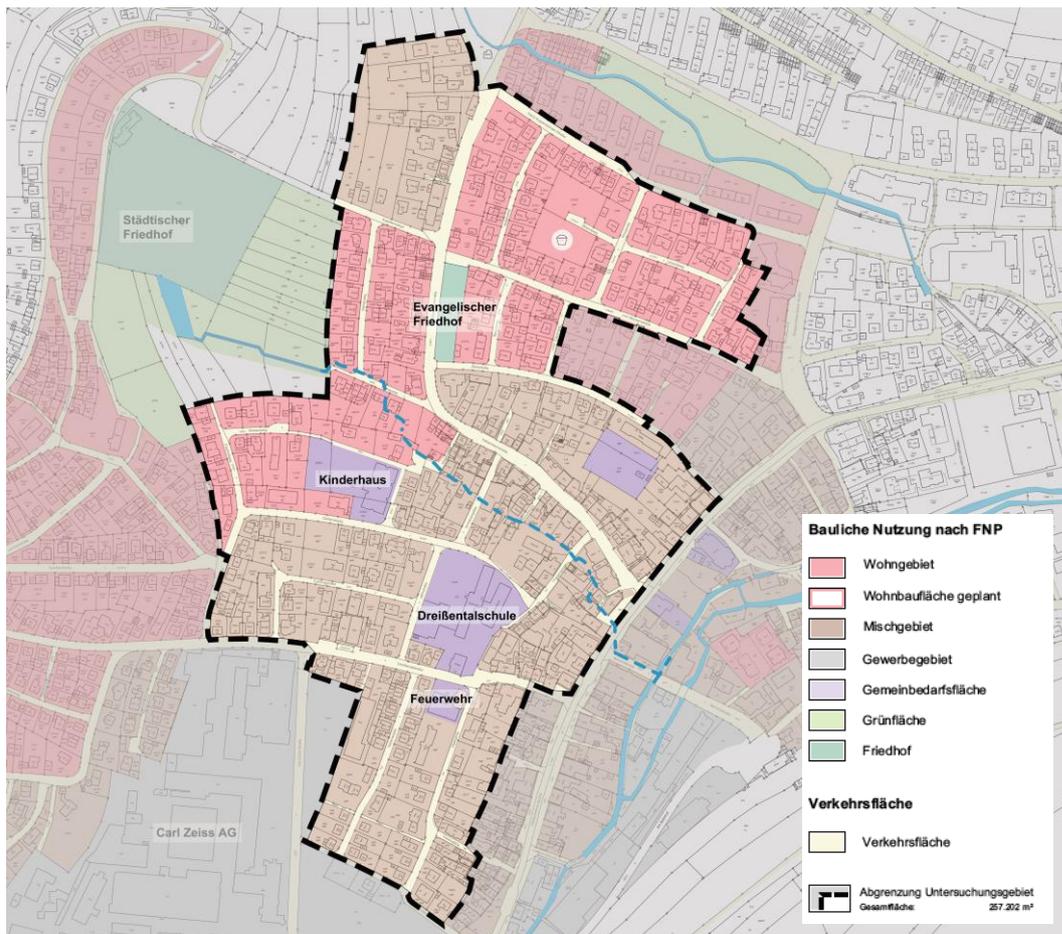
Im Nordosten und Westen befinden sich reine Wohngebietsflächen.

Ausschließlich vereinzelt befinden sich innerhalb des Untersuchungsgebiets Gemeinbedarfsflächen - im Bereich des Kinderhauses, der Dreißentalschule und der Feuerwehr sowie die unbebaute Fläche im Bereich der Bühlstraße.

Westlich des Gebiets grenzen weiterhin mischgenutzte Flächen sowie nördlich, nordöstlich und südwestlich Wohnbauflächen an. Im nordwestlichen Bereich liegen Grünflächen zwischen dem städtischen Friedhof und den Wohnbauflächen des Untersuchungsgebiets.

Auffallend ist das sich direkt südlich an das Untersuchungsgebiet anschließende Gewerbegebiet (Fa. Zeiss) in zentraler Innenstadtlage.

Abbildung 23: Bauliche Nutzung nach FNP

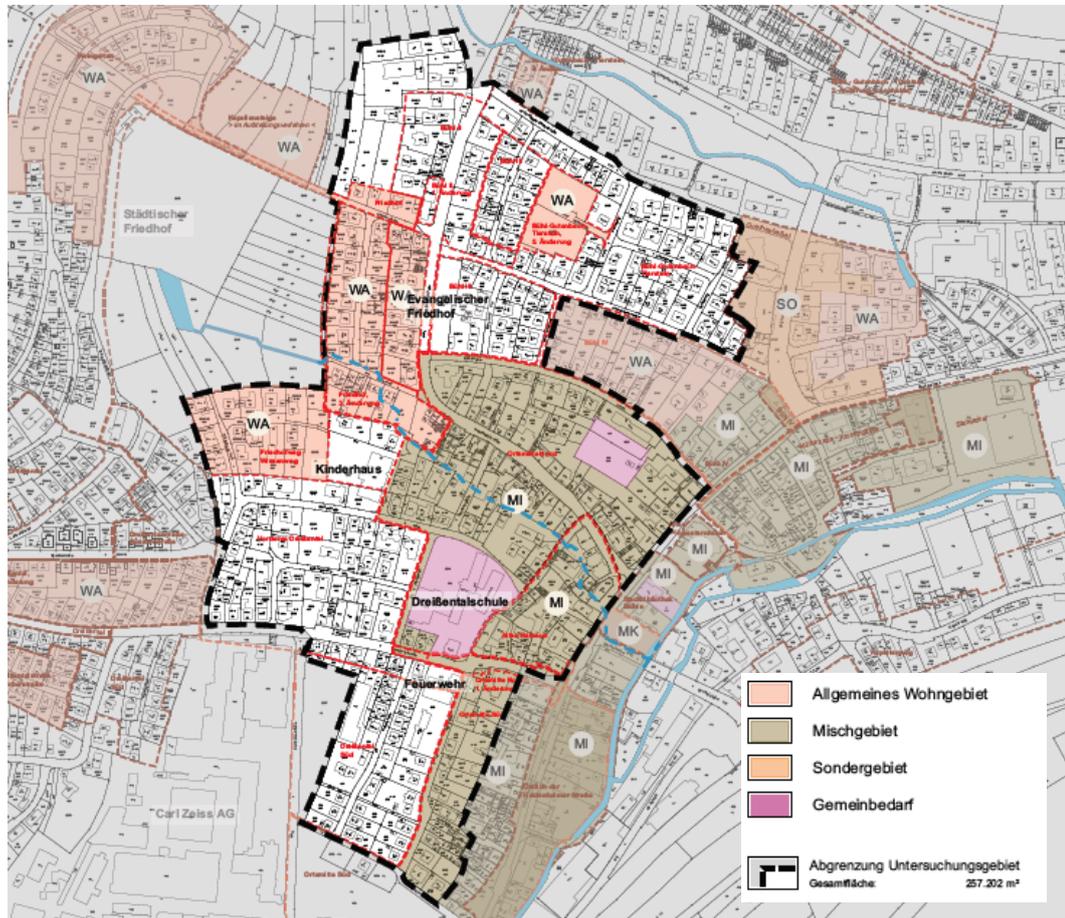


Quelle: eigene Darstellung KE

3.3 Planungsrecht

Das Untersuchungsgebiet wurde im Hinblick auf geltendes Baurecht analysiert. Das Ergebnis kann der folgenden Abbildung entnommen werden.

Abbildung 24: Planungsrecht



Quelle: eigene Darstellung KE

Die meisten Untersuchungsgebietsflächen liegen innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans, in einzelnen Bereichen überlagern sich die Geltungsbereiche unterschiedlicher bzw. älterer und jüngerer Bebauungspläne.

Für die farblich nicht gekennzeichneten („weißen“) Flächen ist kein Gebietstyp definiert bzw. der jeweils geltende Bebauungsplan ist unqualifiziert. Dies ist vor allem im südwestlichen Teil und im nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets der Fall. Im Gegensatz zu Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans sind diese hier nach § 34 BauGB zu beurteilen bzw. zu genehmigen.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Während die Gesamtfläche des Untersuchungsgebiets eine Fläche von 257.202 m² aufweist, beträgt die Nettobaufläche abzüglich aller Verkehrs- und Erschließungsflächen nur 222.682 m².

Von dieser Nettobaufläche sind aktuell nur 61.004 ha tatsächlich mit Gebäuden überbaut.

Das entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von **0,27**.

Abbildung 25: Schwarzplan



Quelle: eigene Darstellung KE

Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung regelt § 17 Abs. 1 BauNVO. Dort ist als Obergrenze für Wohngebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,4**, für Dorf-/Mischgebiete von **0,6** vorgegeben. Analog ist die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) für Wohngebiete mit 1,2, für Dorf-/Mischgebiete mit 1,6 angegeben.

Für die Nähe eines Innenstadtzentrums besitzt das Untersuchungsgebiet somit eine sehr niedrige Bebauungsdichte. Im Umkehrschluss zeigt das aber auch, dass Oberkochen im ausgewiesenen Bereich hohes Nachverdichtungspotential aufweist.

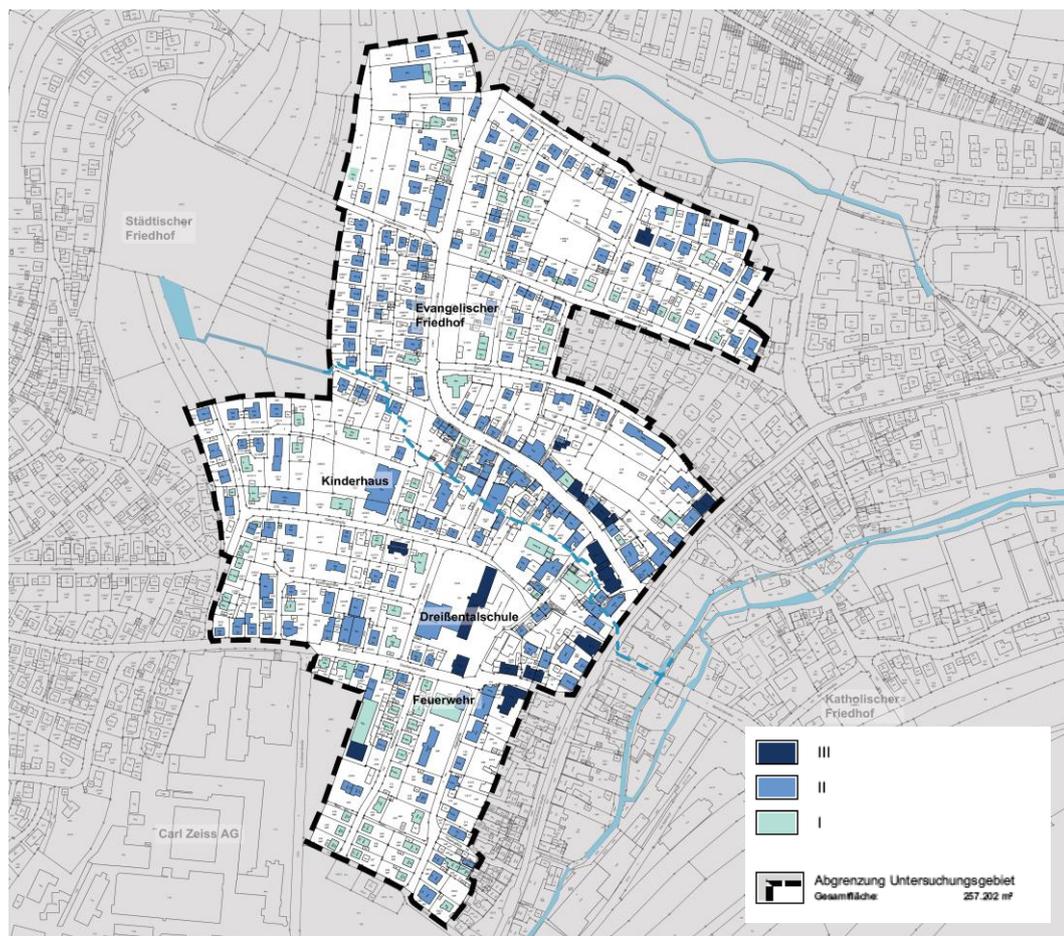
3.5 Geschossigkeiten

Ergänzend zur Hochrechnung der Grundflächenzahl im Untersuchungsgebiet in einem der vorangegangenen Kapitel wurden die Geschossigkeiten des Gebäudebestands aufgenommen. Es wird deutlich, dass die Zahl der Vollgeschosse (I, II, III) bzw. die Gebäudehöhe in Richtung Osten (Aalener Straße) zunimmt und in diesen Bereichen die städtebauliche Raumkante gefasst wird.

Im Bereich der vorwiegend wohngenutzten Flächen Richtung Norden, Westen und Süden überwiegt die niedrige Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen. Der Bereich Keltenstraße/Jägergässle sticht durch eine auffällig niedrige Bebauung mit nur einem Vollgeschoss bzw. einer Traufkante über dem Erdgeschoss hervor.

Gemäß der Vorgaben von § 17 Abs. 1 BauNVO für die maximal zulässige Geschossflächenzahl innerhalb von Wohn- bzw. Dorf-/Mischgebieten besteht v. a. hier Nachverdichtungspotential durch die Aufstockung der oder evtl. auch durch Anbauten an die bestehenden Gebäude.

Abbildung 26: Gebäudehöhen und Geschossigkeiten



Quelle: eigene Darstellung KE

3.6 Gebäudenutzungen

Die Gebäudestruktur im Untersuchungsgebiet ist überwiegend von Wohn- und Nebengebäuden geprägt.

Durch das Seniorenheim im Jänergässle kann das Gebiet eine Sonderwohnform bieten.

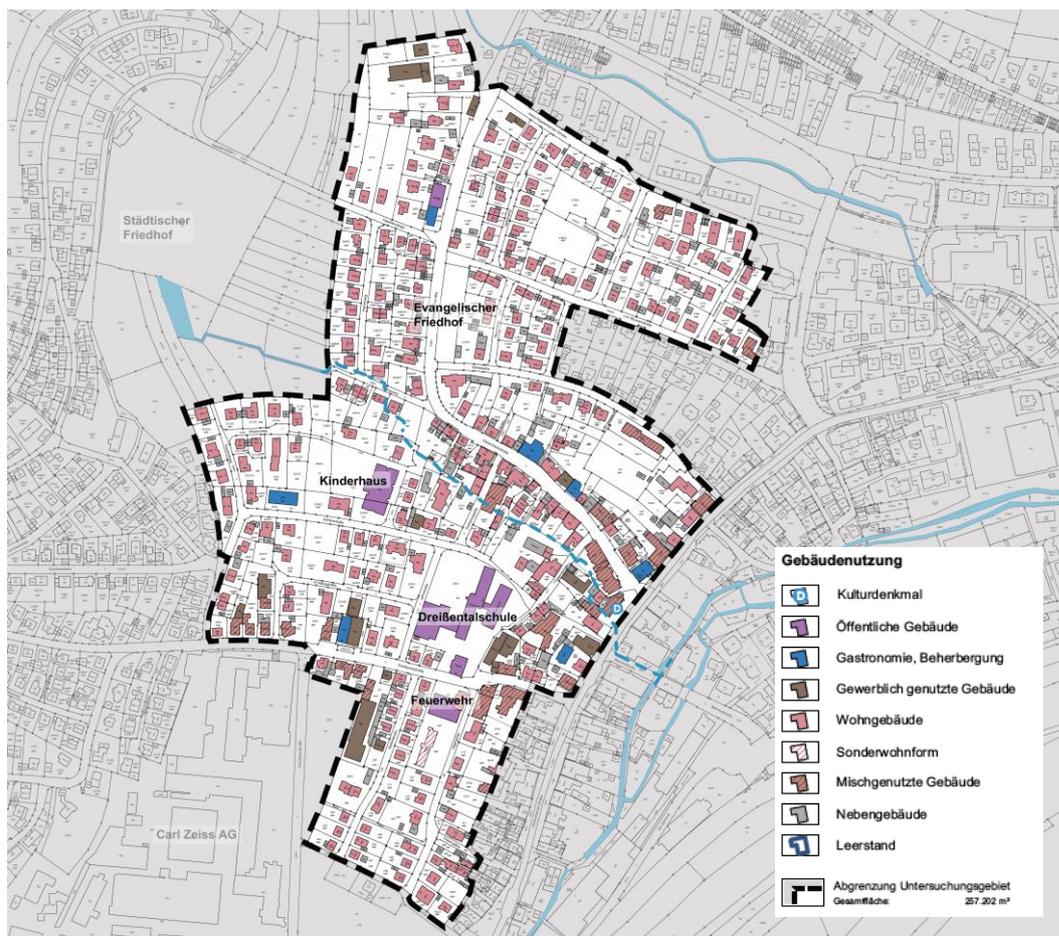
Nur vereinzelt finden sich Gebäude mit gastronomischer oder beherbergungstechnischer Nutzung vor.

Die gewerblichen bzw. mischgenutzten Gebäude konzentrieren sich auf den Randbereich entlang der Aalener Straße, beidseitig entlang der südlichen Katzenbach- und der Dreißentalstraße.

Am Nordrand des Gebiets an der Katzenbachstraße, im Kreuzungsbereich von Dreißental-/Küferstraße und in der Dreißentalstraße selbst befinden sich Gewerbebetriebe mit erwähnenswerten Flächen und Gebäudegrößen.

Zu den öffentlichen Einrichtungen (Kinderhaus, Schule und Feuerwehr) zählt noch die Sporthalle in der Katzenbachstr. 47.

Abbildung 27: Gebäudenutzungen



Quelle: eigene Darstellung KE

3.7 Eigentumsverhältnisse

Im Eigentum der Stadt Oberkochen sind zum einen die Flächen der Dreißentalschule, des Kinderhauses Wiesenweg, der Feuerwehr und des südlich angrenzenden Seniorenwohnheims. Weiterhin befinden sich einzelne bebaute Flurstücke an der Heidenheimer Straße und ein unbebautes Flurstück in 2. Reihe in der Bühlstraße im Eigentum der Stadt. Ebenso wie alle Straßen innerhalb des Untersuchungsgebiets.

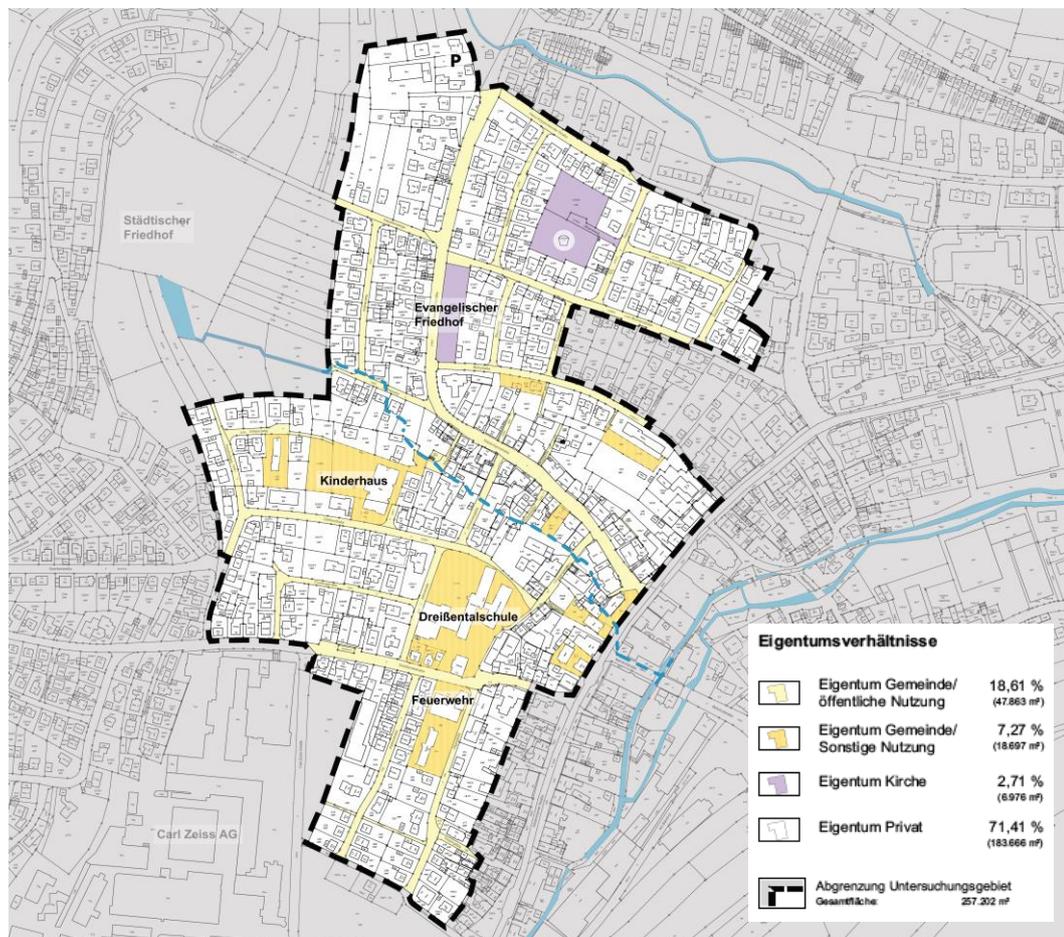
Die Flächen der Stadt entsprechen insgesamt ca. 25,9 % der Gesamtfläche des Untersuchungsgebiets.

Der evangelische Friedhof östlich der Katzenbachstraße sowie die unbebauten Flurstücke im Umlandweg befinden sich mit einem Flächenanteil von ca. 2,7 % im Eigentum der Kirche.

Alle weiteren Flächen, mit einem Gesamtanteil von ca. 71,4 %, sind in privatem Besitz.

Das Gelingen der Innenentwicklung ist deshalb davon abhängig, die Privateigentümer über die Potentiale Ihrer Grundstücke und Immobilien zu informieren und zu Nachverdichtungsmaßnahmen motivieren zu können.

Abbildung 28: Eigentumsverhältnisse



Quelle: eigene Darstellung KE

3.8 Potentialflächenanalyse

Innerhalb des Untersuchungsgebiets sind als Auswertungsergebnis des Katasters, der vorangegangenen FNP-Flächenbewertung, der Erhebung der Innenentwicklungsflächen sowie Ortsbegehungen zur Bestandsaufnahme mehrere Potentialflächen vorhanden. Die nähere Analyse ergab, dass einige dieser Flächen im Untersuchungsgebiet von Restriktionen betroffen sind und dadurch beeinträchtigt bzw. für eine bauliche Nachverdichtungsmaßnahme nicht verfügbar sind.

Eine Schwierigkeit bei der Nachverdichtung im gesamten Innenbereich Oberkochens stellt eindeutig die Leitungstrasse der Landeswasserversorgung dar, welche auch das Untersuchungsgebiet im östlichen Bereich in Nord-Süd-Richtung quert und zu der eine Bebauung nur mit großem Abstand möglich ist. Somit stehen die bislang in diesem Bereich noch nicht aktivierten Baulücken innerhalb des Untersuchungsgebiets auch künftig nicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung.

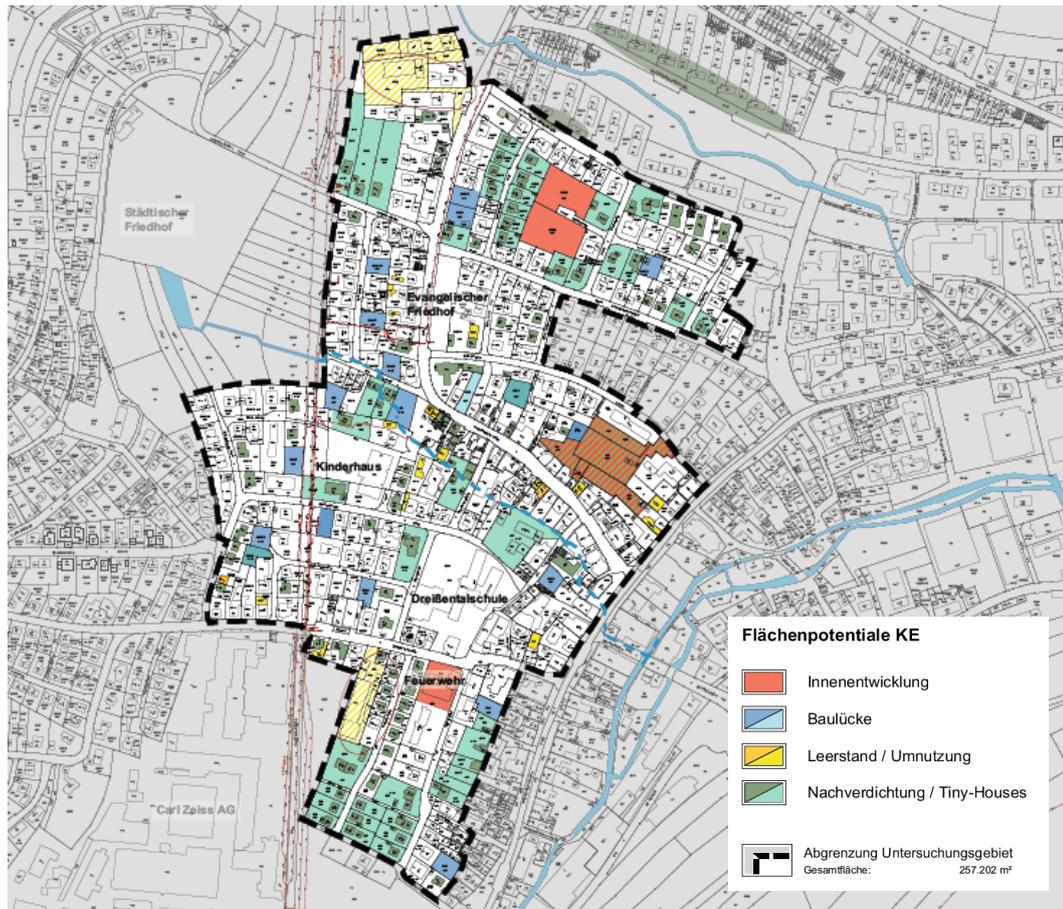
Im Bereich südlich der Katzenbachstraße verläuft in West-Ost-Richtung der Katzenbach, von dem ein Gewässerrandstreifen von der Bebauung freizuhalten ist. Dies erschwert bzw. ermöglicht keine Nachverdichtungsmaßnahmen innerhalb der betroffenen Flurstücke.

Weiter ist davon auszugehen, dass die beiden bestehenden Gewerbebetriebe im Norden (Adolf Fischer Spedition und Manfred Maier) die angrenzenden Bereiche mit Immissionen (Erschütterung, Schall, etc.) beaufschlagen. Die gewerblichen Räume und Flächen in der Dreißentalstraße 19 / Keltentstraße 8 sind derzeit an eine Firma vermietet, in naher Zukunft ist hier ein Eigentümerwechsel zu erwarten. Anschließend können diese Gebäude bzw. diese Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden und für die umliegende Wohnbebauung reduzieren sich die Immissionen. Eine Verdichtung der Bestandsbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft ist von der Fortführung bzw. Entwicklung dieser Betriebe abhängig und vorab durch entsprechende Gutachten zu klären. Zu beachten ist im südlichen Bereich aber, dass es sich um ein Mischgebiet handelt und unmittelbar im Westen und Süden das Gewerbegebiet (Fa. Zeiss) anschließt. Die Möglichkeiten hier reine Wohnraumkonzepte als Folgenutzung zu schaffen, sind dadurch stark eingeschränkt.

Die folgende Abbildung berücksichtigt diese Restriktionen bereits und unterscheidet die herausgestellten Potentialflächen nach den vier Nachverdichtungsmöglichkeiten aus dem GEK 2015. Diese grafische Unterscheidung dient einer ersten Zusammenschau der unterschiedlichen Flächenpotentiale und ist daher noch nicht weiter in die einzelnen Handlungsfelder ausdifferenziert.

- Innenentwicklung
- Aktivierung / Schließung Baulücke
- Leerstand / Umnutzung
- Nachverdichtung / Tiny-Houses

Abbildung 29: Potentialflächenanalyse



Quelle: eigene Darstellung KE

Im Kapitel 5 werden die hier zusammen dargestellten Flächenpotentiale differenziert nach den vier Kategorien / Handlungsfeldern weiter untersucht und eine Abschätzung der jeweiligen Wohnraum-potentiale vorgenommen. Analog zur Vorgehensweise von 2015 werden dann in Kapitel 6 gezielte Handlungs- und Umsetzungsempfehlungen zu den einzelnen Entwicklungsmaßnahmen herausgearbeitet, diese anhand von konkreten Beispielen im Untersuchungsgebiet sowie die Umsetzungsmöglichkeiten aufgrund des derzeit geltenden Baurechts bzw. der Handlungsbedarf in Bezug auf das Baurecht erläutert.

Da die Anregungen und Einschätzungen der interessierten Bürger Oberkochens bereits in diesen folgenden Kapiteln Berücksichtigung finden und in die Arbeitsergebnisse eingeflossen sind, werden die Beteiligungsschritte und Erkenntnisse aus der im Rahmen des Projekts „Flächengewinnen durch Innenentwicklung“ mit dem Titel „...wohnenunlimited...- Jung sucht Alt oder wie kann der Generationenwechsel gelingen“ durchgeführten Bürgerbeteiligung in Kapitel 4 vorab zusammengefasst.

4. Bürgerbeteiligung

4.1 GEK und Rahmenplan 2015

Die Stadt Oberkochen beteiligt die Bürgerinnen und Bürger seit mehreren Jahren bei Fragen zur städtebaulichen Entwicklung. Sowohl das Gesamtstädtische Entwicklungskonzept (GEK) als auch der Rahmenplan wurden unter maßgeblicher Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erarbeitet. Dazu wurden im Jahr 2015 zwei Bürgerveranstaltungen durchgeführt, die es der Bürgerschaft ermöglichten ihre Anregungen während des Planungsprozesses einzubringen und damit eine bedarfsgerechte Stadtentwicklungsplanung zu fördern.

Die Bürgerbeteiligung gliederte sich in folgende zwei Bausteine. An der Auftaktveranstaltung im Juli 2015 zur Darstellung erster Erhebungs- und Analyseergebnisse durch die KE mit anschließender Beteiligung und Diskussion nahmen 60 interessierte Bürgerinnen und Bürger teil. Eine weitere Bürgerbeteiligungsmöglichkeit wurde über die Veröffentlichung des Beteiligungsbogens im Gemeindeblatt und Auslage im Rathaus sichergestellt. Insgesamt wurden 30 Bögen abgegeben. Die Auswertung der Beiträge durch die KE machte die räumliche Verteilung und Gewichtung der städtebaulichen und infrastrukturellen Stärken und Schwächen Oberkochens deutlich.

Am 26. November 2015 wurden in einer zweiten Bürgerinformationsveranstaltung die Ergebnisse der Auswertung der eingereichten Beteiligungsbögen sowie die aus den Erhebungen und Analysen abgeleitete Entwicklungsstrategie mit entsprechenden Handlungsempfehlungen, v. a. für die Aktivierung innerstädtischer Potentialflächen vorgestellt und diskutiert.

Die abschließenden Ergebnisse fanden Eingang in die Endfassung des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts (GEK) und den Rahmenplan von 2015.

4.2 Flächengewinnen durch Innenentwicklung 2021

Im Rahmen des Förderprogramms „Flächengewinnen durch Innenentwicklung 2021“ wurden von der Stadt Oberkochen in Zusammenarbeit mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) – trotz der coronabedingten Einschränkungen in der Öffentlichkeitsarbeit – erneut eine zweistufige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Der Fokus lag im Vergleich zu 2015 nicht mehr auf den vielfältigen Themenbereichen, die im Rahmen des GEK bearbeitet wurden, sondern nur noch gezielt auf dem Handlungsfeld „Oberkochen als Wohnstandort“.

4.2.1 Bürgerdämmerstopp am 12. Juli 2021 - Auftaktveranstaltung

Mittels einer Auftaktveranstaltung in Form der Fortführung des Bürgerdämmerstoppens am 12. Juli 2021 wurden die 35 interessierten Bürger und Bürgerinnen auf den aktuellen Stand bezüglich Innenstadtsanierung gebracht. Darüber hinaus wurden diese auch über die, in den letzten fünf Jahren seit Erstellung des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts (GEK), umgesetzten Innenentwicklungsmaßnahmen im Stadtgebiet von Oberkochen in Kenntnis gesetzt. Gleichzeitig wurden sie ebenso umfassend über das Programm „Flächengewinnen durch Innenentwicklung“ sowie die in diesem Rahmen geplanten Beteiligungsmöglichkeiten und Zielsetzungen informiert.

Leitidee dieser Auftaktveranstaltung war die Inspiration und Motivation der Eigentümer von Potentialflächen und/oder -objekten zu individuellen oder auch gemeinschaftlichen, privaten sowie öffentlichen Nachverdichtungsmaßnahmen. Den verschiedenen Akteuren vor Ort sollten die unterschiedlichen baulichen Möglichkeiten für Nachverdichtungsmaßnahmen im urbanen Kontext anhand von Konzeptskizzen und Realisierungsbeispielen (ohne Ortsbezug zu Oberkochen) aufgezeigt werden.

Abbildung 30: Bürgerauftaktveranstaltung am 12.07.2021



Direkt im Anschluss konnten die Anwesenden ihre Fragen, Anregungen und Wünsche in einer Gesprächsrunde einbringen. Aktiv wurden die Anwesenden aufgefordert, ihre spontanen Vorstellungen zu einzelnen Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb des Untersuchungsgebietes zu verorten und in ausgehängten Plänen zu markieren. Die einzelnen städtebaulichen Möglichkeiten wurden dazu vorab in vier Themenfelder vorstrukturiert und farblich differenziert:

- Städtebauliche Neuordnung
- Aktivierung von Baulücken
- Bauliche Veränderungen am bestehenden Gebäude
(An-/Umbau, Aufstockung, Umnutzung, etc.)
- Temporäre/mobile Wohnformen/Tiny-House(s)

Während und im Nachgang zur Auftaktveranstaltung wurden die Bürger und Akteure (z.B. Wohnungsgesellschaften) aufgerufen, zu den abstrakten Nachverdichtungsvorschlägen ihre Rückmeldung zu den ihrerseits denkbaren Maßnahmen am konkreten Objekt/Grundstück innerhalb eines angemessenen Zeitfensters abzugeben. Dies erfolgte über vor Ort ausgeteilten Fragebögen, die Veröffentlichung des Beteiligungsbogens im Gemeindeblatt und Auslage im Rathaus. Das Ziel war ein vorläufiges Meinungsbild der Bürgerschaft einzufangen.

Der Fragebogen sowie die Auswertung der eingegangenen Rückmeldungen sind auf den folgenden Seiten dargestellt.

Abbildung 31: Fragebogen

Flächengewinnen durch Innenentwicklung (FDI) - Oberkochen

...wohnenunlimited... Jung sucht Alt oder wie kann der Generationenwechsel gelingen

Vorab möchten wir uns bei Ihnen für Ihre Mitwirkungsbereitschaft und Ihre Ideen für unsere Zukunft bedanken! Den ausgefüllten Fragebogen können Sie entweder im Rathaus abgeben/in den Briefkasten am Rathaus werfen oder uns direkt per Mail an sandra.grau@lbbw-im.de bis spätestens 13.08.2021 zukommen lassen.

Angaben zur Person:

Eigentümer/in Mieterin/Pächterin Pendler/in

wohnhaft: ... innerhalb Untersuchungsbereich ... außerhalb Untersuchungsbereichs

< 18 Jahre 18 - 30 Jahre 30 - 60 Jahre > 60 Jahre

Optional (für konkretere Rückfragen):

Wohnadresse oder Mail: _____

Flurstücksnummer: _____

Sehen Sie in Oberkochen Flächen für eine städtebauliche Neuordnung?
Wenn ja, bitte im Plan mit **rot** verorten.



Sollten Ihrer Meinung nach Baulücken in Oberkochen aktiviert werden?
Bitte im Plan mit **blau** verorten.



Wie stehen Sie zu baulichen Änderungen für neuen Wohnraum?
z.B.: Anbau, Aufstockung, etc. Bei Ideen bitte im Plan mit **grün** verorten.



Können Sie sich vorstellen, ein Tiny House auf Ihrem Grundstück aufzustellen und ggf. zu vermieten?



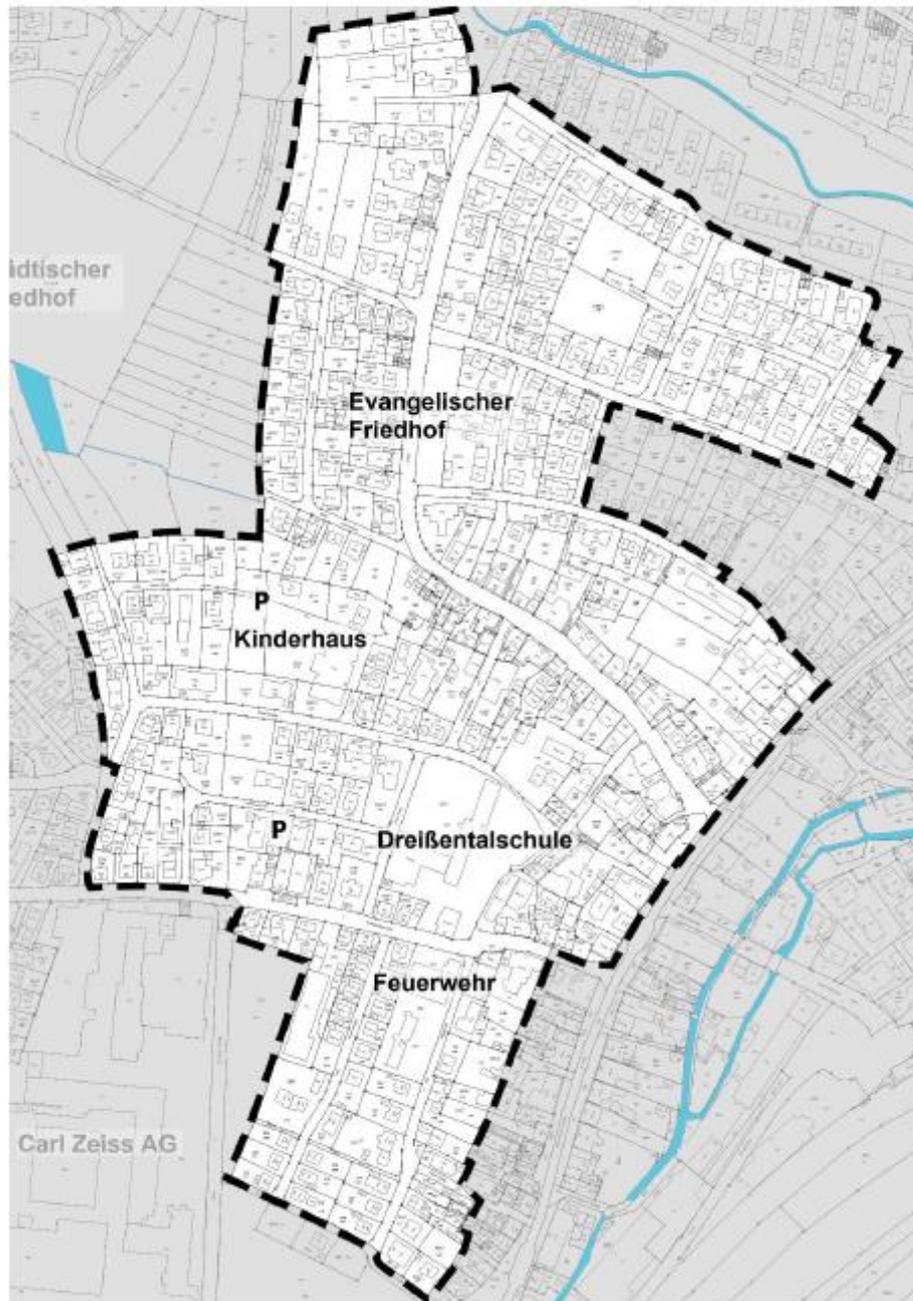
Optional: ... für Vermietung oder für Eigennutzung

Die Präsentation vom Bürgerdämmerstopp finden Sie auf der Homepage Ihrer Stadt.

ja, passt voll gut hm... weiß nicht so richtig... nein, bitte nicht in Oberkochen

Flächengewinnen durch Innenentwicklung (FDI) - Oberkochen

...wohnenunlimited... Jung sucht Alt oder wie kann der Generationenwechsel gelingen



56

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!
Bei weiteren Anregungen können Sie uns gerne kontaktieren.

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

Tanja Hetterich
tanja.hetterich@lbbw-im.de
Tel.: 0731 / 602896-26



Gefördert durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

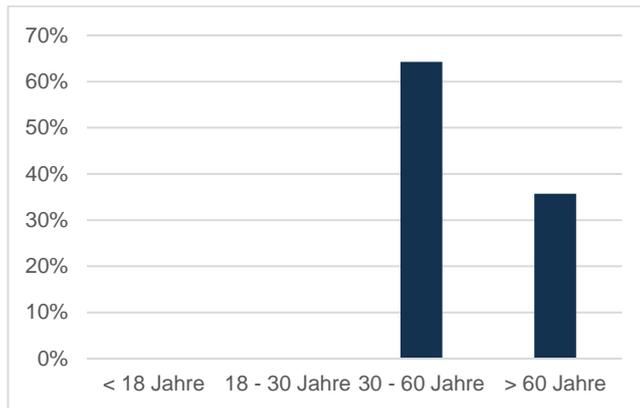
Quelle: KE

Fragen zur Person und Eigentumsverhältnissen

Insgesamt wurden nur 15 Fragebögen ausgefüllt eingereicht. Vier davon wurden bereits während der Auftaktveranstaltung am 12.07.2021 direkt vor Ort bearbeitet.

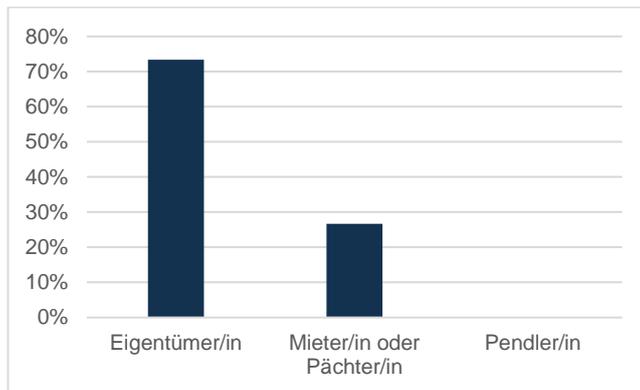
Abgefragt wurde eingangs das Alter der Befragten nach vorgegebenen Altersgruppen.

Abbildung 32: Altersgruppen



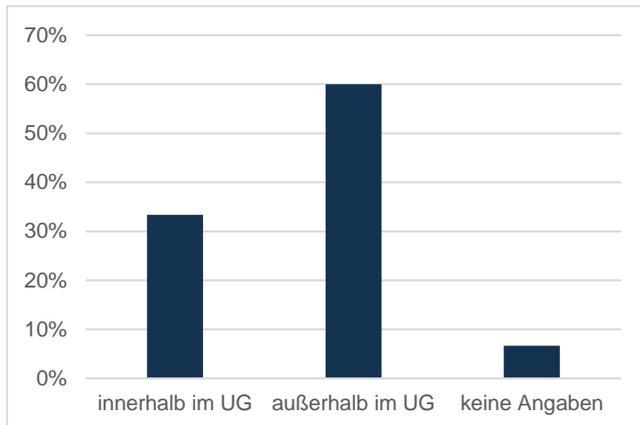
Bei der Befragung haben sich überdurchschnittlich Personen im Alter zwischen 30 und 60 Jahre beteiligt. Personen bis 30 Jahre haben überhaupt nicht an der Befragung teilgenommen. Ausschließlich 5 Teilnehmer waren über 60 Jahre alt.

Abbildung 33: Eigentumsverhältnisse



Die Eigentümerstruktur der Befragten zeichnet sich klar ab: 11 von 15 sind jeweils Eigentümer/in ihres Wohngebäudes. Nur ca. 27% mieten bzw. pachten ihr Grundstück. Interessant ist hierbei auch die Verbindung mit der nächsten Abbildung, die Aussagen zur Lage innerhalb oder außerhalb des Untersuchungsgebietes darstellt.

Abbildung 34: Angaben zum Wohnort (UG = Untersuchungsgebiet)



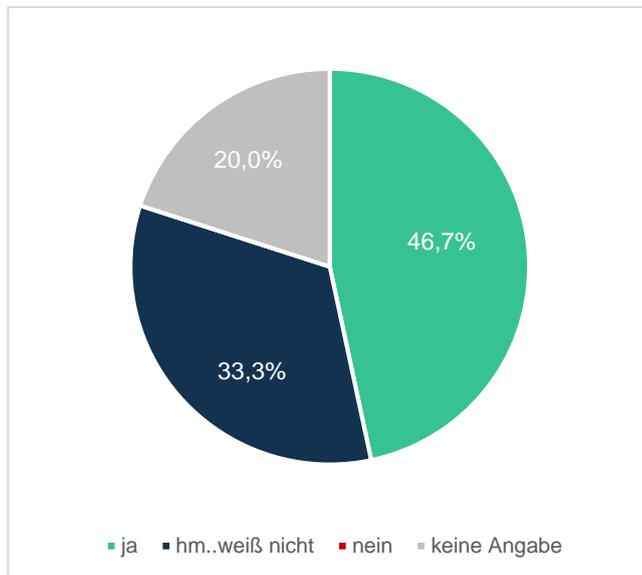
Allgemein wohnt die Mehrheit der sich Beteiligten mit 9 Teilnehmern außerhalb des Untersuchungsgebiets. Bei einem Fragebogen fehlt die Angabe zur Lage des Wohnorts. Betrachtet man nun die Eigentümerstruktur der Teilnehmer im Bezug zum Untersuchungsgebiet, dann fällt auf, dass innerhalb des Gebiets 4 Eigentümer an der Befragung teilgenommen haben und nur 1 Mieter. Bei den Teilnehmern, welche außerhalb des Untersuchungsgebiets wohnen, waren 6 Befragte Eigentümer und 3 Befragte Mieter.

Fragen zu Nachverdichtungspotentialen in Oberkochen

Die Fragestellung zu Nachverdichtungsmöglichkeiten in Bezug auf Wohnraumschaffung war entsprechend der Auftaktveranstaltung konkret in die vier Themenfelder (Städtebauliche Neuordnung, Aktivierung von Baulücken, bauliche Maßnahmen am Bestand, temporäre/mobile Wohnformen/Tiny-House(s)) gegliedert. Demzufolge galt es die Frage nach der jeweiligen Nachverdichtungsmöglichkeit insgesamt vier Mal zu beantworten.

Frage 1: Sehen Sie in Oberkochen Flächen für eine städtebauliche Neuordnung?

Abbildung 35: Städtebaulichen Neuordnung

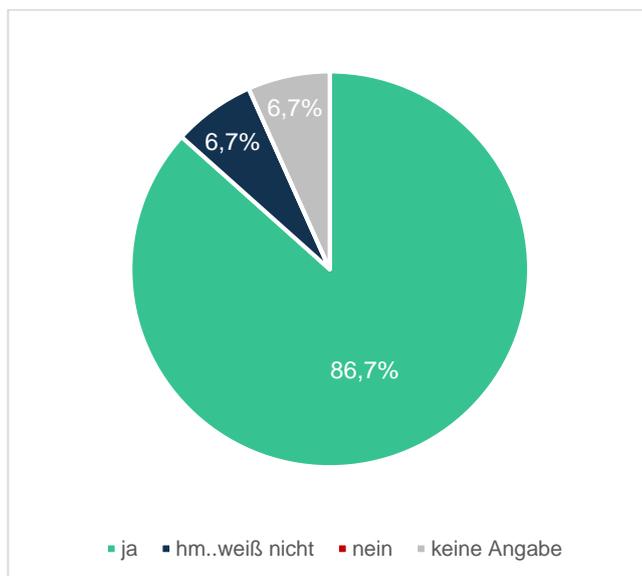


Fast die Hälfte der Befragten sehen in Oberkochen Flächen für eine städtebauliche Neuordnung. Darunter fallen vor allem folgende Gebiete: Feuerwehr, Seniorenheim, Adolf Fischer Spedition, Evangelischer Friedhof sowie an der Aalener Straße um das Pfarramt II.

Während knapp 33% der Teilnehmerangaben, nicht zu wissen, ob Flächen für eine städtebauliche Neuordnung in Oberkochen vorhanden sind, hat keiner der Befragten mit „nein“ geantwortet. Dementsprechend steht die Mehrheit der Teilnehmer dieser Möglichkeit offen gegenüber.

Frage 2: Sollten Ihrer Meinung nach Baulücken in Oberkochen aktiviert werden?

Abbildung 36: Aktivierung Baulücken

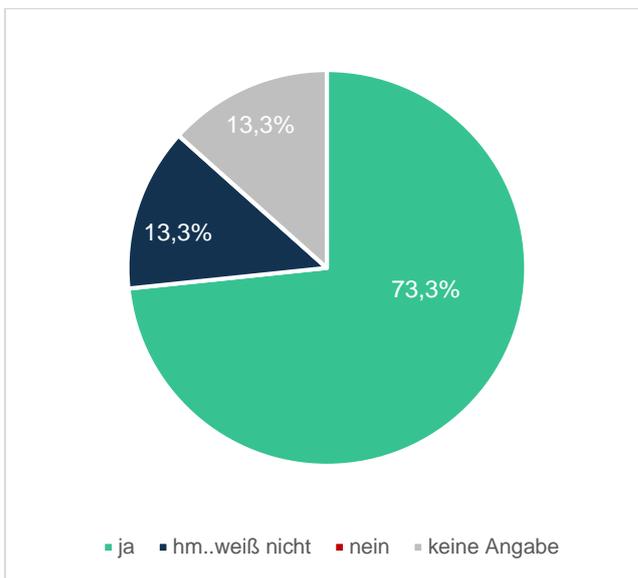


Ca. 87% der Rückmeldungen attestieren die angezeigte Aktivierung der bestehenden Baulücken in Oberkochen. Auch hier gibt es keine Wertung mit „nein“. Somit sieht die Mehrheit der Teilnehmer hier ein sehr großes Nachverdichtungspotential für Oberkochen.

Die Flächen konzentrieren sich dabei auf folgende Straßenzüge: Hafnerweg, Kapellensteige 6-10, Uhlandweg, zwischen Bühlstraße und Katzenbachstraße (Flst.Nr. 123/1 und 124), Gartenstraße 27 und Frühlingsstraße 8. Vereinzelt wurden auch Baulücken außerhalb des Untersuchungsgebiet markiert (z. B. Dinkelweg 7, Bühlstraße 17).

Frage 3: Wie stehen Sie zu baulichen Änderungen für neuen Wohnraum?

Abbildung 37: Bauliche Änderungen (Anbau, Aufstockung, ...)



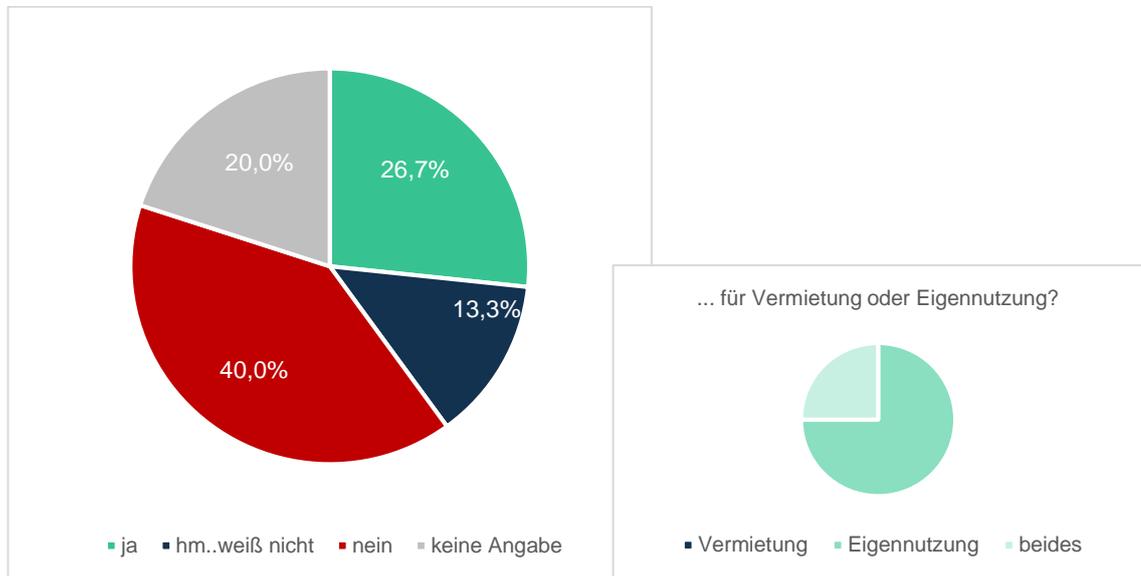
Bei dieser Nachverdichtungsmöglichkeit haben 73% der Befragten die Frage mit „ja, passt voll gut“ beantwortet. Ca. 13% wissen nicht, ob bauliche Änderungen am Objekt nach Oberkochen passen und ca. 13% haben zu dieser Frage keine Angaben gemacht.

Bauliche Änderungen sehen die meisten Teilnehmer an der östlichen Grenze an der Aalener Straße. Aufstockungen speziell hingegen wurden im gesamten Untersuchungsgebiet verortet. So auch die Garagenhöfe an der Walther-Bauersfeld-Straße, welche allerdings nördlich außerhalb des Gebiets liegen.

An der Feigengasse, zwischen der Katzenbachstraße und der Gartenstraße, lässt sich ein weiteres kleines Zentrum für mögliche bauliche Änderungen aufzeigen.

Frage 4: Können Sie sich vorstellen, ein Tiny-House auf Ihrem Grundstück aufzustellen und ggf. zu vermieten? Optional: .. für Vermietung oder für Eigennutzung?

Abbildung 38: Temporäre Nachverdichtungsmöglichkeiten – Tiny-House



Die letzte Frage bezog sich auf temporäre Nachverdichtungsmöglichkeiten – speziell Tiny-Houses. Hier zeigt sich keine eindeutige Entscheidung der Teilnehmer. Während sich knapp 13% nicht sicher sind, wurde 40% der Rückmeldungen mit „nein, bitte nicht in Oberkochen“ beantwortet und bildet somit die Mehrheit. Dennoch können sich fast 27% der Befragten sehr gut vorstellen, auf ihrem Grundstück ein Tiny-House aufzustellen. Dabei ist die Bereitschaft zur Eigennutzung deutlich höher gegenüber einer Fremdnutzung. Die Angaben zur Vermietung oder Eigennutzung ergibt sich aus den zu vorigen Antwortmöglichkeiten „ja“ und „hm... weiß nicht“. 20% trafen zum Thema Tiny-House keine Aussage.

Verortet wurden mögliche Grundstücke ausschließlich bei der Präsenzveranstaltung, welche in Diskussion gemeinsam erarbeitet wurden. Heraus kristallisiert haben sich die Grundstücke westlich des Hafnerwegs sowie drei Grundstücke im Jänergässle.

Als Potentialfläche für eine „Tiny-House-Siedlung“ wurde die unbebaute Fläche in zweiter Reihe des Gebäudes in der Bühlnstraße 30 markiert.

Zusammenfassung

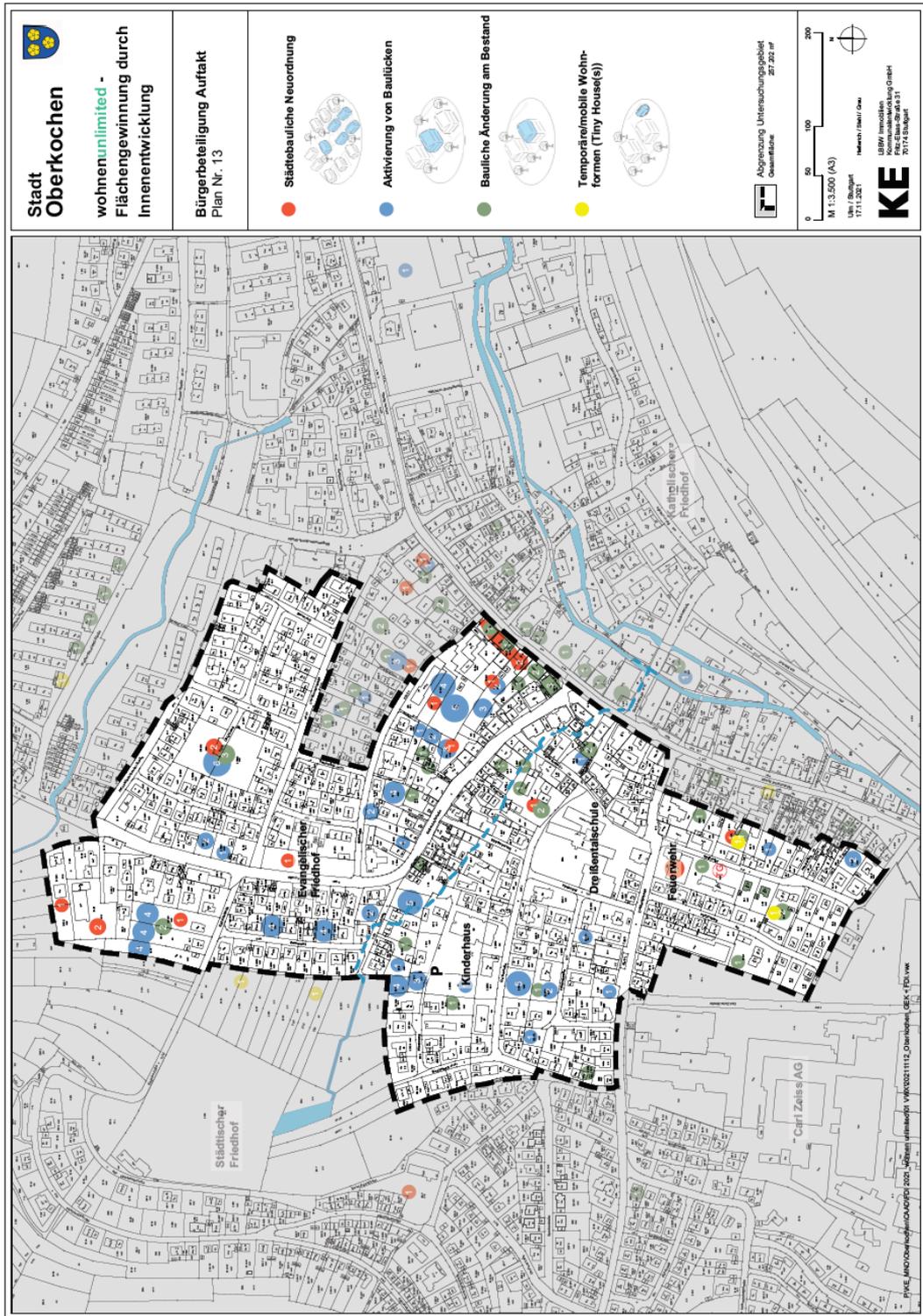
Abschließend kann man anhand der Rückmeldungen schlussfolgern, dass die Teilnehmer die Notwendigkeit von Wohnraumschaffung durch Nachverdichtungsmaßnahmen erkannt haben und die Bereitschaft für Nachverdichtung in Oberkochen grundsätzlich hoch ist.

Ausschließlich der alternativen Wohnform „Tiny-House(s)“ stehen die Befragten eher skeptisch gegenüber. Dieses Ergebnis kann im Zusammenhang mit der Altersstruktur der Teilnehmer (nur älter als 30 Jahre) gesehen werden.

Am meisten Potential für die Stadt Oberkochen sehen die Teilnehmer bei der Aktivierung der Baulücken. Aber auch an baulichen Änderungen und der Nutzungsintensivierung der vorhandenen Bausubstanz (Anbau, Aufstockung, etc.) ist das Interesse der Bürger hoch.

Der folgende Plan ist das Ergebnis dieser Befragung und dient als erster Anhaltspunkt. Es wird zum einen erkennbar, an welchen Standorten innerhalb des Untersuchungsgebiets die Bürger Potentiale und Handlungsbedarf sehen bzw. sich die gesehenden Möglichkeiten konzentrieren und sich dadurch räumliche Schwerpunkte für Wohnraumschaffung abzeichnen könnten.

Abbildung 39: Auswertung Potentialflächen Bürgerdämmerchoppen + Fragebogen



Quelle: eigene Darstellung KE

4.2.2 Bürgerdämmerchoppen am 29. November 2021 – Abschlussveranstaltung

In einer zweiten Bürgerinformationsveranstaltung am 29. November 2021 wurden die Auswertungen und Ergebnisse vorgestellt und diskutiert. Aufgrund der erneut angespannten pandemischen Lage wurde die Veranstaltung kurzfristig digital abgehalten. Obwohl die Veranstaltung über die Homepage der Stadt und die örtlichen Medien veröffentlicht und dazu eingeladen wurde, nahmen insgesamt nur 12 Personen (inklusive Mitarbeiter der Stadtverwaltung sowie KE-Mitarbeiter) an der Veranstaltung teil. Durch die überschaubare Gruppengröße konnte im Anschluss an die Präsentation der KE rege über die einzelnen Nachverdichtungsmaßnahmen diskutiert werden.

Anhand des „Blumenviertels“ wurden die Vor- und Nachteile erörtert, die sich bei einer Änderung des geltenden Baurechts aus den 60er Jahren zu Gunsten einer höheren baulichen Dichte (Vollgeschosse, Erweiterung Baufenster, etc.) für die Eigentümer und die Stadt bzw. die Wohnraumschaffung ergeben. Aus einer höheren Grundstücksausnutzung resultieren bereits bei Inkrafttreten eines neuen Bebauungsplans für die Eigentümer Kosten (Nacherhebung Grundsteuer, Anliegerbeiträge), nicht erst bei Inanspruchnahme der erweiterten Bebauungsmöglichkeiten. Die mit der erhöhten Bebauungsdichte verbundenen Wertsteigerungen der bestehenden Gebäude und Grundstücke werden von den Eigentümern nur im Falle von konkreten Veräußerungs- oder baulichen Erweiterungsmaßnahmen wertgeschätzt.

Demgegenüber steht die bislang nur mögliche Genehmigung von baulichen Nachverdichtungsmaßnahmen (z. B. Ausbau DG, Aufstockung, Anbau, etc.) als Ausnahme. Die Beurteilung bzw. Genehmigung von individuellen Bauanträgen auf Basis eines unqualifizierten Bebauungsplans nach § 34 BauGB oder ggf. nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen konfrontiert die Genehmigungsbehörden mit schwierig abzuwägenden Einzelfällen. Im Falle von Einzelfallgenehmigungen werden Präzedenzfälle geschaffen, die weitere Bauanträge nach sich ziehen werden und dadurch eine aktive und einheitliche Steuerung der Stadtbildqualität innerhalb des Quartiers durch die Stadt erschwert. Deshalb könnte zuerst in den betroffenen Quartieren detailliert geprüft werden, ob und welcher Erweiterungsspielraum innerhalb der Festsetzungen des geltenden Baurechts ohne Auslösung von Kosten für die Eigentümer vorhanden ist.

Durch öffentliche Information und Diskussion wird das Bewusstsein aller Akteure für Abhängigkeiten, Vor- und Nachteile geschärft, sodass die bisherigen Hemmnisse zur Aufstellung eines neuen bzw. Änderung des bestehenden Bebauungsplans ausgeräumt werden können.

Ein weiterer Diskussionspunkt waren die temporären Wohnformen und Kleinwohnformen (Tiny-House-Siedlung), die mit Hilfe der städtebaulichen Lupe als eine Bebauungsvariante für das Areal „Bühlstraße“ ausgearbeitet und vorgestellt wurden. Eine Anmerkung aus dem Teilnehmerfeld hierzu war, dass die Zielgruppe für solche Kleinwohnformen in Oberkochen durchaus vorhanden ist, z. B. Mitarbeiter der Firma Zeiss. Die Tiny-Houses werden als gute Möglichkeit empfunden, um jungen Erwachsenen oder Pendlern kurzfristig und zeitlich befristet Wohnraum anbieten zu können. Demgegenüber steht die Anmerkung eines weiteren Teilnehmers, dass der Wunsch und die Nachfrage nach einem freistehenden Einfamilienhaus ggf. mit Einliegerwohnung für die (Groß-)Eltern und mit Garten nach wie vor sehr stark vertreten ist. Einvernehmliches Meinungsbild und Zielset-

zung der Teilnehmer war es, dass es gelingen muss, den „temporären“ neuen Bürgern und Firmenmitarbeitern, die über die Jahre eine Bindung zur Stadt aufgebaut haben und sesshaft werden wollen, eine adäquate Wohnraummöglichkeit in Oberkochen anzubieten und diese so langfristig als Einwohner der Stadt Oberkochen zu gewinnen.

Abschließend wurde von einer Teilnehmerin nochmals betont, wie wichtig der konstante Dialog ist, um die anstehenden Herausforderungen der Innenentwicklung gemeinsam anzugehen und voranzutreiben. Der Handlungsbedarf geht weit über das Untersuchungsgebiet und über das FDI-Projekt hinaus. Sowohl die beteiligten Bürger als auch die Vertreter der Stadtverwaltung sehen in diesem Projekt die Perspektive für die Stadtentwicklung von Oberkochen. Wichtig ist jetzt, dass das Projekt „Flächengewinnen durch Innenentwicklung“ nicht mit diesem Endbericht abgeschlossen wird, sondern dass dieser vielmehr als Grundlage, Informationsquelle und Sammlung der individuell oder gemeinsam, privat oder kommunal möglichen Nachverdichtungsmaßnahmen dient und so für die Diskussion über sowie den Anstoß und die Realisierung von konkreten Bauvorhaben dient.

Der Dialog und die Kommunikation zwischen allen Akteuren - Eigentümern und Wohnungssuchenden, Investoren und Kommune - darf jetzt nicht abreißen, sondern muss weiter vorangetrieben werden. Das Schlusswort des Bürgermeisters zur digitalen Veranstaltung fasst den Konsens der Teilnehmer gut zusammen: „Alles was Sinn macht, muss jetzt geprüft und angegangen werden.“

5. Innenentwicklungskonzept „...wohnenunlimited...“ 2021

5.1 Handlungsfelder

Im Folgenden werden konkrete Maßnahmen der Nachverdichtung mit Verortung innerhalb des Untersuchungsgebiets in Oberkochen vorgestellt – entsprechend der Gebietsabgrenzung und dem Titel „... wohnenunlimited... - Jung sucht Alt oder wie kann der Generationenwechsel gelingen“ für die Aufnahme in das Förderprogramm „Flächengewinnen durch Innenentwicklung“.

Analog zum GEK 2015 und der Fragebogenaktion wurden die Konzepte anhand der bestehenden Struktur der vier Handlungsfelder „Innenentwicklung“, „Baulücke“, „Leerstand / Umnutzung“ und „Nachverdichtung“ differenziert ausgearbeitet.

Um diese stadtplanerischen Begriffe allgemeinverständlich und mit Bezug zu konkreten baulichen Maßnahmen kommunizieren zu können, wurde bereits für die Bürgerbeteiligungsveranstaltung eine Grafik mit unterschiedlichen Piktogrammen generiert.

Die nach Neubaumaßnahmen und Maßnahmen am Gebäudebestand unterschiedenen Baumaßnahmen wurden den vier Handlungsfeldern zugeordnet.

Ziel dieser Piktogrammdarstellung ist die „Übersetzung“ der abstrakten stadtplanerischen Termini auf eine der Öffentlichkeit und den Laien verständliche bauliche Ebene, auf der sich jeder Einzelne angesprochen und mitsprachefähig fühlt.

66

Dadurch erst wird der öffentliche Austausch möglich, im besten Fall die Motivation für Nachverdichtungsmaßnahmen erhöht und im Einzelfall können dadurch auch private Maßnahmen angestoßen werden.

Die in den einzelnen Kapiteln ermittelten Wohnraumpotentiale werden auf Basis von Erfahrungswerten der KE und Wohnraumdichteangaben des Regionalverbands sowie anhand konkret vorliegender Planungen und der Verifizierung der Anzahl der Wohneinheiten mit Hilfe der städtebaulichen Lupen im letzten Kapitel abgeschätzt.

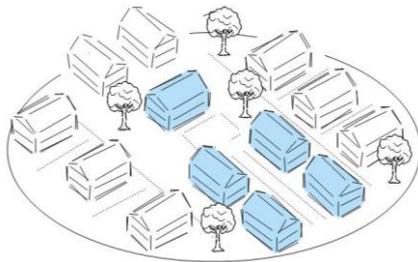
Abschließend wird die Hochrechnung der geschätzten Innenentwicklungs-Wohnraumpotentiale zusammen mit der durch Außenentwicklung bzw. Analyse der Potentialflächen laut FNP möglichen Wohnraumschaffung in den Kontext zur Wohnraumprognose bis ins Jahr 2035 gesetzt.

5.1.1 Handlungsfeld Innenentwicklung

Von einer Innenentwicklungsmaßnahme kann dann gesprochen werden, wenn größere zusammenhängende Flächen(-areale) durch städtebauliche Neuordnung einer Nutzung zugeführt werden. In der Regel handelt es sich um bislang unbebaute oder brachliegende Flächen, aber auch die Folgenutzung und Umwidmung von Flächen ist möglich (z. B. von Gemeinbedarfs- oder Gewerbe- zu Wohnflächen).

Abbildung 40: Piktogramm Innenentwicklung

Innenentwicklung / Städtebauliche Neuordnung



Quelle: eigene Darstellung KE

Je nach Vornutzung ist die Erschließung und Versorgung bereits vorhanden, muss aber an die neue Ausnutzung angepasst werden. Die Grundstückszusammenhänge sind entsprechend der neuen Nutzung neu zu ordnen.

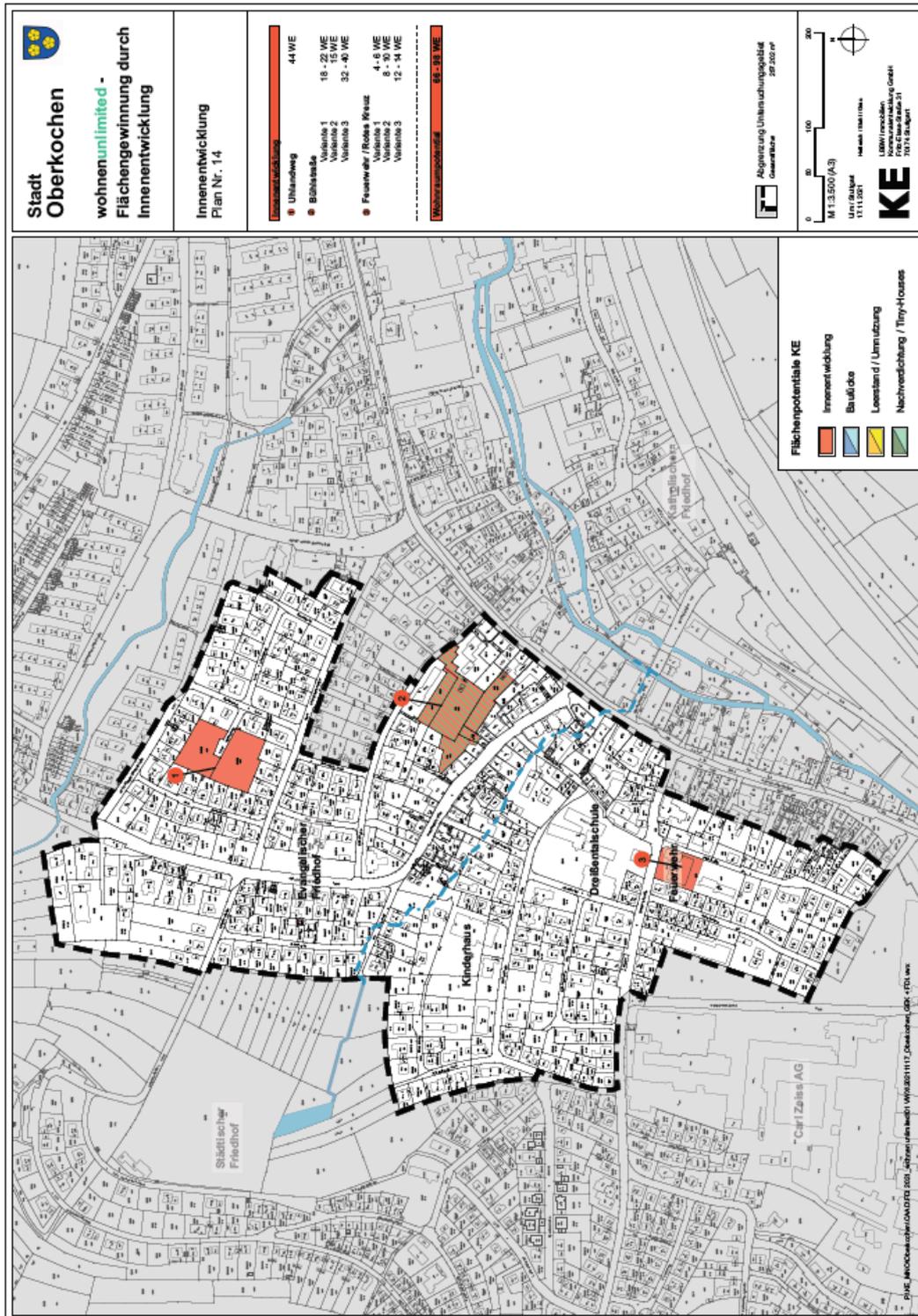
67

Die Mehrzahl dieser Potentialflächen ist in Privatbesitz. Angesichts einer geringen Bereitschaft der Eigentümer, entsprechende Potentialflächen einer Bebauung zuzuführen oder diese zu veräußern, zeichnet sich ein zunehmendes Defizit auf dem Wohnungsmarkt in Oberkochen ab. Da nur wenige Flächenreserven derzeit für die Wohnbauentwicklung seitens der Kommune zur Verfügung stehen, hat die Stadt Oberkochen seit längerem verstärkt einen Fokus auf die Innenentwicklung gelegt und in den letzten Jahren auch einige Innenentwicklungsprojekte auf den Weg gebracht (z. B. Uhlandweg).

Der Erwerb von Schlüsselgrundstücken oder ggf. auch Umlegungsverfahren ermöglichen es der Stadt, weitere Innenentwicklungsmaßnahmen zu forcieren.

Für das Handlungsfeld Innenentwicklung wurden in Oberkochen folgende Potentialflächen identifiziert.

Abbildung 41: Handlungsfeld Innenentwicklung



Quelle: eigene Darstellung KE

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt drei Flächenzusammenhänge mit einer Gesamtfläche von 0,9 ha lokalisiert, die sich für eine städtebauliche Neuordnung eignen.

Dabei handelt es sich um die beiden bislang unbebauten Areale im Bereich des Uhlandwegs und südlich der Bühlstraße. Zudem wurde hier bereits das Areal der jetzigen Feuerwehr und DRK-Gebäudes berücksichtigt, da diese Fläche perspektivisch aufgrund des geplanten Blaulichtzentrums an einem alternativen Standort für eine Überplanung bzw. Neubebauung mit Wohnnutzung in diesem Kontext frei wird.

Ausgehend von einer Dichte von 20 Wohneinheiten pro Hektar – analog zur Flächenbedarfsrechnung nach dem FNP – ergäbe sich hier bei einer Gesamtfläche von 0,9 ha als erste Annäherung eine Realisierungsmöglichkeit von nur 18 Wohneinheiten. Da sich alle drei Teilflächen aber im Stadtzentrum von Oberkochen befinden und der angesetzte Dichtewert einen Mittelwert über die Gesamtgemarkung darstellt, sollte die Hochrechnung mit einem höheren Dichtewert erfolgen. Auch aus städtebaulicher Sicht sollten diese zentralen Flächen zugunsten von Randbereichen intensiv(er) bebaut und dadurch ein deutlicher Beitrag zur Reduzierung der Wohnraumknappheit auf diesen Arealen realisiert werden.

Für die nördlichste Fläche mit der Nummer 1 (Uhlandweg) bestehen bereits konkrete Planungen mit der Realisierungsabsicht von 44 Wohneinheiten, die im nachfolgenden Kapitel 7 näher erläutert werden. Die Fläche mit der Nummer 2 (Bühlstraße) wird sowohl im Kapitel 7 vorgestellt, als auch in Kapitel 8 mithilfe einer städtebaulichen Lupe tiefer beleuchtet. Dort werden langfristige Bebauungsoptionen und eine temporäre Nutzung durch mehrere Kleinstwohngebäude (Tiny-House-Siedlung) untersucht. Auch für das bisherige Feuerwehr / Rotes Kreuz – Areal ist in Kapitel 7 ein Steckbrief und in Kapitel 8 eine ausführliche städtebauliche Lupenbetrachtung mit unterschiedlichen Bebauungsdichten ausgearbeitet.

Die Zusammenstellung des Wohnraumschaffungspotentials beinhaltet bzw. beziffert die konkreten Planungen und die detaillierten Konzeptskizzen und Hochrechnung möglicher Wohneinheiten mit Hilfe der städtebaulichen Lupen. Als Durchschnittswert könnten hier – je nach Umsetzung der unterschiedlichen Varianten – zwischen **66 und 98 neuen Wohneinheiten** entstehen.

Zusammenstellung des Wohnraumpotentials - Innenentwicklung

Nr. / Bezeichnung	Wohneinheiten (Stk)		
	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Nr. 1 / Uhlandweg	44		
Nr. 2 / Bühlstraße	18 - 22	15	32 - 40
Nr. 3 / Feuerwehr – Rotes Kreuz	4 - 6	8 - 10	12 - 14
Summe	66 - 72	67 - 69	88 - 98

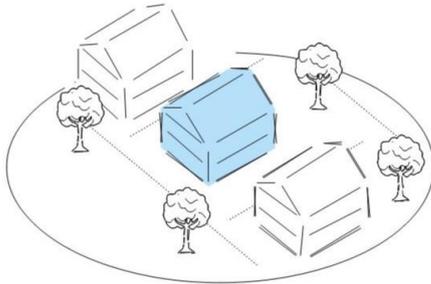
5.1.2 Handlungsfeld Baulücke

Unter einer Baulücke versteht man Bereiche, in denen eine Bebauung gegenüber den umliegenden Flächen (noch) nicht stattgefunden hat. Dabei sind diese Baulücken in den meisten Fällen bereits erschlossen oder ohne großen Aufwand zu erschließen. Oftmals liegen diese Flächen innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans und können unter den genannten Voraussetzungen in der Regel kurzfristig bebaut werden.

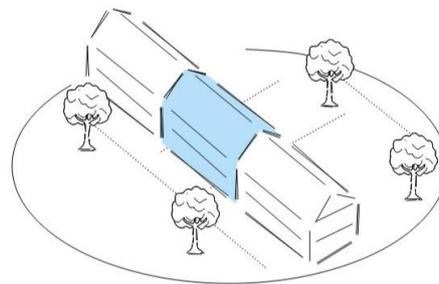
Die Baulücken sind nach offener Bauweise (freistehende Gebäude) und nach geschlossener (Blockrandbebauung) zu unterscheiden.

Abbildung 42: Piktogramme Baulücke

Offene Bauweise



Geschlossene Bauweise



Quelle: eigene Darstellung KE

Für das Handlungsfeld Baulücke wurden in Oberkochen folgende Potentialflächen identifiziert.

Im Rahmen der Untersuchung wurden die bereits 2015 herausgestellten Baulücken auf Aktualität überprüft und durch weitere ergänzt. Berücksichtigt wurden nur die Baulücken im Westteil, die außerhalb der Anbauverbotszone der Leitungstrasse liegen.

Insgesamt lassen sich **19 Baulücken** im Untersuchungsgebiet verorten, die aktiviert oder geschlossen werden könnten, mit einer Gesamtfläche von knapp **1 Hektar**.

Die meisten Baulücken befinden sich innerhalb der bestehenden Wohngebiete und z. T. auch innerhalb eines Bebauungsplans, sodass die Bebauung ohne Ergänzung oder Schaffung von Baurecht kurzfristig möglich sein wird. Die Umsetzung wird im Wesentlichen davon abhängen, ob die Eigentümer zu einer Bebauung oder ggf. dem Weiterverkauf zur Bebauung durch neue Eigentümer motiviert werden können.

Um das Potential für Wohnraumschaffung hochzurechnen, wurde in Anlehnung an die im unmittelbaren Umfeld bestehenden Gebäudetypen und Grundstücksausnutzungen bzw. das geltende Baurecht hier nur ein minimaler Wert von 1,0 Wohneinheiten/Baulücke angesetzt.

Auf dieser Basis ließen sich auf den 19 Baulücken in diesem Handlungsfeld **19 neue Wohneinheiten** realisieren.

Auch hier bieten sicherlich die größeren der Baulücken weiteres Potential, die Anzahl der Wohneinheiten zu erhöhen und die Grundstücke dem städtischen Kontext angemessen auszunutzen.

72

In Kapitel 6 werden beispielhaft zwei Baulücken im offenen Bebauungskontext und eine Baulücke im geschlossenen Bebauungskontext vorgestellt und die Voraussetzungen durch das vorliegende Baurecht bzw. die Auswirkungen auf das bestehende Baurecht aufgeführt.

Zusammenstellung des Wohnraumpotentials - Baulücke

Nr. / Bezeichnung	Wohneinheiten (Stk)
Nr. 1 – 18 / Aktivierung Baulücken	18,0
Nr. 1 / Schließung Baulücke	1,0
Summe	19,0

5.1.3 Handlungsfeld Leerstand / Umnutzung

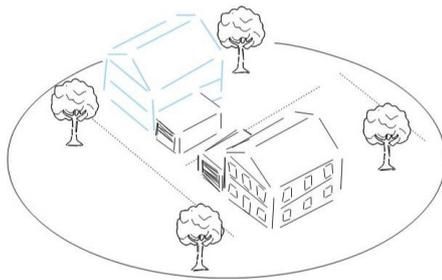
Ein aktuelles Leerstandskataster ermöglicht der Stadt die schnelle Erfassung von Gebäudeleerständen. Dies kann die Stadt nutzen, um zielgerichtet diese Eigentümer anzusprechen und über zukünftige Planungen in absehbarer Zeit ins Gespräch zu kommen.

Vor allem Nebengebäude stellen ein großes Potential für die Wohnraumschaffung dar. Gemeint sind hier vor allem die großen ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Scheunen oder Ställe, die entweder leer stehen oder nur noch als Abstellflächen dienen und sich hervorragend für eine Umnutzung zu Wohnraum eignen.

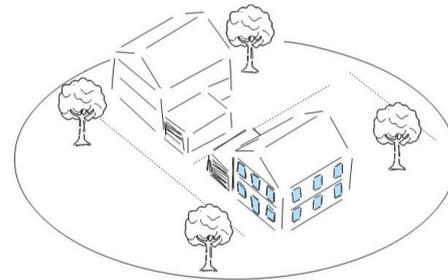
Aber auch innerörtliche Gewerbe-/Handwerkerbetriebe verursachen Lärm und Verkehr und werden durch Emissionsauflagen in ihrer Betriebsausübung und ggf. –erweiterung eingeschränkt, weshalb eine Auslagerung an den Stadtrand sinnvoll wäre. Dadurch wären diese Gebäude ebenfalls für eine Nachnutzung und damit für Wohnraumschaffung vorhanden.

Abbildung 44: Leerstand / Umnutzung

Aktivierung Wohngebäude



Umnutzung Nichtwohngebäude

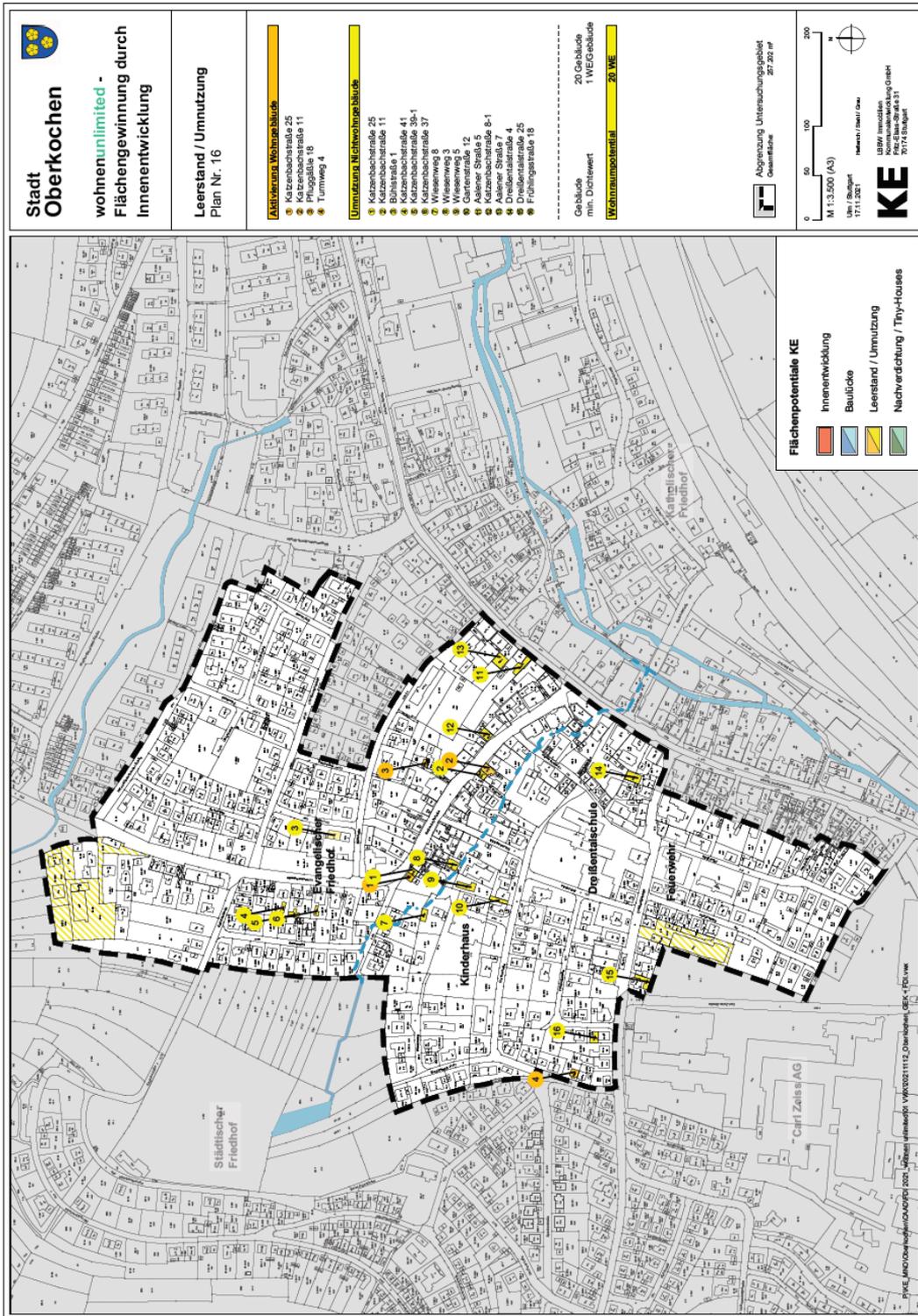


Quelle: eigene Darstellung KE

Auch hier ist grundsätzlich für die zeitnahe Umsetzung dieser Maßnahmen von Vorteil, dass die bestehenden Gebäude sowohl verkehrlich und versorgungstechnisch bereits erschlossen sind und diese Erschließung evtl. nur an die neue Nutzung angepasst werden muss. Im Rahmen des Baurechts muss geprüft werden, ob der Gebietscharakter die Nachnutzung zulässt und die Beantragung einer Nutzungsänderung erforderlich ist. Im Falle von größeren baulichen Veränderungen und Vergrößerung des Baukörpers muss evtl. eine Baugenehmigung beantragt werden.

Für das Handlungsfeld Leerstand / Umnutzung wurden in Oberkochen folgende Potentialobjekte identifiziert.

Abbildung 45: Handlungsfeld Leerstand/Umnutzung



Quelle: eigene Darstellung KE

Bei der Betrachtung der (Teil-)Leerstände im Untersuchungsgebiet wurden vier Wohngebäude gefunden, die durch Aktivierung wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden könnten. Entsprechend der Objektgröße wird nur der minimale Ansatz von 1,0 WE/Gebäude verwendet, sodass **4 neue Wohneinheiten** durch Aktivierung realisiert werden können.

Durch parallele bauliche Intensivierungsmaßnahmen (Ausbau, Aufstockung, Anbau) im Zuge der Modernisierung könnte dieses Potential sicher noch erhöht werden.

Durch die Untersuchung der Nebengebäude im Gebiet stellt sich heraus, dass sich in Summe 16 kleinere (z. B. Garagen, Schuppen, etc.) und größere Nebengebäude (Scheunen, Ställe, Lagerhallen, etc.) für eine Umnutzung eignen. Je nach Größe und Volumen der Einzelobjekte könnte eine unterschiedlich hohe Zahl an Wohneinheiten in die vorhandene Bausubstanz integriert werden. Für die Hochrechnung des Wohnraumschaffungspotentials wird aber nur vom minimalen Wert von 1,0 Wohneinheiten/Maßnahme ausgegangen. Durch die Umnutzung der verorteten Nichtwohngebäude könnten insgesamt **16 neue Wohneinheiten** generiert werden.

Das Handlungsfeld „Leerstand / Umnutzung“ bietet im Untersuchungsgebiet somit insgesamt ein Wohnraumschaffungspotential von mindestens **20 neuen Wohneinheiten**.

In Kapitel 6.2 werden je ein Beispiel für die Aktivierung eines leerstehenden / ungenutzten Wohngebäudes und ein Beispiel für die Umnutzung eines Scheunengebäudes angeführt sowie auch hier die Voraussetzungen durch das vorliegende Baurecht bzw. die Auswirkungen auf das bestehende Baurecht erläutert.

Zusammenstellung des Wohnraumpotentials – Leerstand / Umnutzung

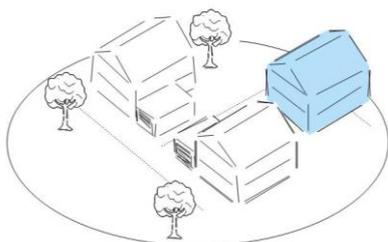
Nr. / Bezeichnung	Wohneinheiten (Stk)
Nr. 1 – 4 / Aktivierung Wohngebäude	4
Nr. 1 - 16 / Umnutzung Nichtwohngebäude	16
Summe	20

5.1.4 Handlungsfeld Nachverdichtung + Exkurs Tiny-Houses

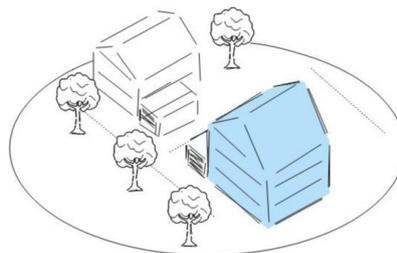
Unter dem Oberbegriff „Nachverdichtung“ versammeln sich zahlreiche Einzelbaumaßnahmen, die nach Neubaumaßnahmen oder Erweiterungsmaßnahmen an der vorhandenen Gebäudesubstanz in die Höhe oder Fläche zu unterscheidenden sind.

Abbildung 46: Piktogramme Nachverdichtung

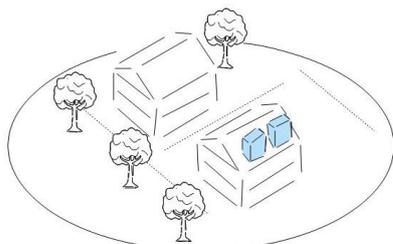
Neubau in 2. Reihe



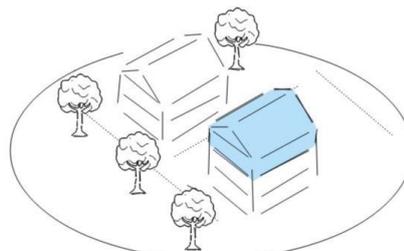
Abbruch und Ersatzneubau



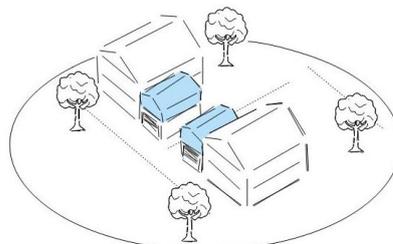
Ausbau Dachgeschoss



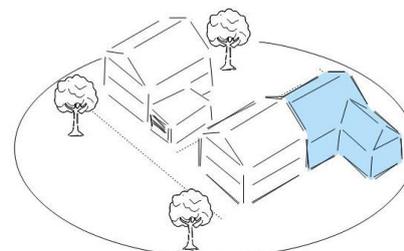
Aufstockung Hauptgebäude



Aufstockung Nebengebäude



Anbau



Quelle: eigene Darstellung KE

Einhergehend mit den verschiedenen Nachverdichtungskonzepten bieten sich unterschiedliche Bauweisen zur Prüfung und Realisierung an (Konventionelle Massivbauweise, Elementbauweise/Hybridlösungen und (Holz-)Modulbauweise).

Die letztgenannte Bauweise ermöglicht durch eine teilweise oder gar vollständige Vorfertigung eine Reduzierung der Bauzeit sowie der Baustelleneinrichtung inkl. Baulärm. Im bebauten Kontext ist dies ein entscheidender Vorteil. Die Holzbauweise besitzt zudem statische Vorteile gegenüber der Massivbauweise, da das zusätzliche Gewicht auf die bestehende Tragkonstruktion geringer ist. Der Holzbauweise sind v. a. durch den Brandschutz Grenzen gesetzt, die Nachverdichtung in der Regel in den Gebäudeklassen 1 – 3 aber problemlos bzw. mit Standarddetails möglich.

Großer Vorteil aller Nachverdichtungsmaßnahmen ist die Tatsache, dass die Wohnraumschaffung auf bestehenden Baulandflächen und Gebäuden erfolgt, sodass keine weitere Flächeninanspruchnahme oder –entwicklung erforderlich ist. Hinzu kommt, dass sich die in der Regel bereits gesicherte Erschließung und Versorgung positiv auf die Höhe der Baukosten auswirkt.

Der Fokus von Aufstockungsmaßnahmen könnte zukünftig auf bestehenden Parkierungsflächen liegen. Auch in Oberkochen finden sich zahlreiche private Flächen in den Wohngebieten, die für die Parkierung genutzt werden. Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern wird der ruhende Verkehr oft in vorgestellten Garagenreihen oder in Garagenhöfen untergebracht. Diese Form der Unterbringung des ruhenden Verkehrs beansprucht viel Fläche und wirkt sich negativ auf das Stadtbild aus, da vom Straßenraum aus nur die Garagen wahrgenommen werden und die zugehörigen Gebäude in den Hintergrund rücken. Zudem wird der Straßenraum auf Grund der geringen Gebäudehöhe der Garagen nicht richtig gefasst. Aufstockungsmaßnahmen dieser Garagenreihen ermöglichen die Schaffung von Wohnraum, um das Angebot für spezielle Nutzergruppen (z. B. Studenten, Alleinstehende, Bedürftige) in nennenswertem Umfang zu erweitern.

In Kapitel 6.2 wird hierzu ein Beispiel erläutert, das die punktuelle Wohnraumschaffung als Einzellösung innerhalb des Untersuchungsgebiets zeigt. Größere Potentialflächen für diese Nachverdichtungsoption befinden sich direkt nördlich angrenzend an das Untersuchungsgebiet mit den großflächigen Parkgaragen nördlich der Heinz-Küppenbender-Straße.

Auch für die fünf weiteren Nachverdichtungslösungen (siehe Piktogramme) werden Beispiele innerhalb des Untersuchungsgebiets verortet und das Baurecht beleuchtet.

Exkurs Tiny-Houses

Gewöhnlich besitzt ein Tiny-House nicht mehr als 40 Quadratmeter. Dem Trend rund um die kleinen Häuser wird ein großes Potential zugesprochen, da sie die Flächenversiegelung verringern können und ein individuelles Wohnen verhältnismäßig gut bezahlbar gewährleisten. Tiny-Houses sind für temporären Wohnbedarf, z. B. Pendler oder Wochenarbeitskräfte, sehr geeignet, da diese kurzfristig zur Verfügung stehen und nach der Nutzungsdauer wieder rückgebaut werden könnten.

Allerdings müssen auch hier die bauplanungsrechtlichen Vorgaben eingehalten werden, eine Baugenehmigung ist erforderlich und die Erschließung muss gesichert sein. Der Trend ist in Deutschland noch nicht allzu verbreitet, allerdings gibt es bereits einzelne Städte/Kommunen in Baden-Württemberg, die aufgrund der Nachfrage und der Wohnraumknappheit Tiny-House-Siedlungen planen.

Auch in Oberkochen hat sich eine Fläche insbesondere für eine solche Siedlung als geeignet herausgestellt und wäre aufgrund der hohen Pendlerzahlen in Oberkochen bestimmt für diese Nutzergruppe attraktiv. Im Zusammenspiel mit den großen Arbeitgebern der Stadt Oberkochen könnten hier innovative Wohnformen auf den Markt gebracht werden.

Neben geringen Investitionen besitzen die Tiny-Houses den Vorteil, dass keine Veränderung der Eigentumsverhältnisse notwendig ist. Ein einfacher, ggf. auch zeitlich befristeter Pacht- oder Mietvertrag ist ausreichend.

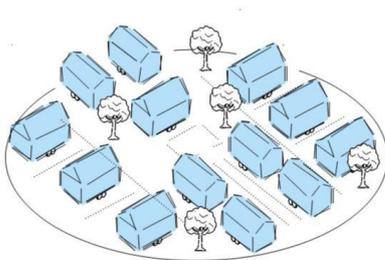
78

Durch die Größe der Kleinwohnform können auch einzelne Grundstücke, die nur geringfügiges Flächenpotential bieten, durch einzelne temporäre Wohnformen wie das Tiny-House auf (un)bestimmte Zeit bebaut werden. Die Zielgruppe dieser Tiny-Houses ist weitreichend, sodass folgende Original-Töne formuliert werden können:

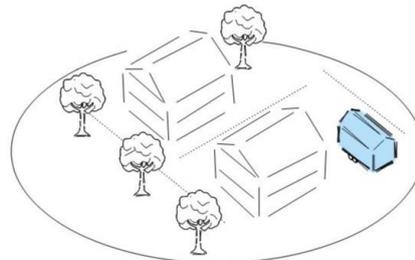
- „... ich wohn' bei meiner Oma im Vorgarten!“
- „... mein Chef hat in seinem Garten ein Tiny-House für mich aufgestellt ;-!“
- „... Kinderzimmer sind uncool, ich zieh' neben die Garage!“
- „... ich zieh' zu meinen Kindern in den Garten, damit ich meine Enkel aufwachsen sehe.“

Abbildung 47: Piktogramme Exkurs Tiny-Houses

Siedlung



Einzelmaßnahme



Quelle: eigene Darstellung KE

In der folgenden Plandarstellung sind die Flächen bzw. potentiellen Neubaumaßnahmen innerhalb des Untersuchungsgebiets differenziert nach „klassischen Wohnformen“ (dunkelgrün) und alternativen, neueren Wohnformen (Exkurs „Tiny-House“ / hellgrün) dargestellt. Als mögliche Standorte wurden nur die Flächen ausgesucht, die ein verträgliches Maß an Nachverdichtung unter Berücksichtigung des städtebaulichen Kontexts zulassen und dadurch auch Erfolgsaussichten haben.

Die für Tiny-House-Bebauung lokalisierten Standorte sind ebenfalls nur an den Stellen im Untersuchungsgebiet ausgewiesen, wo aufgrund der Flächenzusammenhänge und der größtenteils bereits vorhandenen Erschließung von den größten Realisierungschancen ausgegangen werden kann. Gerade diese „neue“ Wohnform erfordert eine intensive und aktive Kommunikation – zu überlegen auch im Zusammenspiel mit den örtlichen Akteuren, wie z. B. die Fa. Zeiss als örtlicher Arbeitgeber mit der größten Nachfrage nach diesem Angebot -, um die Grundstückseigentümer von den Vorteilen dieser temporären und investiv niederschweligen Lösung zu überzeugen.

Die Zusammenstellung des Wohnraumschaffungspotentials erfolgt nicht entsprechend der baulichen Maßnahmen, sondern nur anhand der konkret innerhalb dieses Handlungsfelds betrachteten Bereiche in den Kapiteln Umsetzungsbeispiele / Steckbriefe und städtebaulichen Lupen. Die darüber hinaus noch zahlreich möglichen individuellen Kleinmaßnahmen am Gebäudebestand und / oder Flurstücke sind in diese Hochrechnung noch nicht eingeflossen.

Das bedeutet auch, dass diese Hochrechnung durch diverse kleine Privatmaßnahmen und damit das Wohnraumangebot insgesamt noch deutlich stärker erweitert werden könnte. Aufgrund der großen Individualität solcher Lösungen ist bei der Bearbeitungstiefe dieses Projekts weder eine aussagekräftige Verortung noch Bezifferung möglich.

Folgerichtig ist deshalb aber in jedem Fall die Annahme, dass auch bei diesem Handlungsfeld die tatsächlichen Nachverdichtungsmöglichkeiten noch deutlich über der Hochrechnung liegen könnten.

Zusammenstellung des Wohnraumpotentials – Nachverdichtung + Exkurs Tiny-Houses

Nr. / Bezeichnung	Wohneinheiten (Stk)		
	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Nr. 1 / Kapellensteige	3		
Nr. 2 / Gartenstr. 4+Feigengasse 4	5	7	14 - 20
Nr. 6 / „Blumenviertel“	20		
Nr. 7 / Järggäßle + Keltenstraße	15		
Nr. 8 / Bühlstraße	(bereits bei Innenentwicklung eingerechnet)		
Summe	43	45	52 - 58

5.1.5 Zusammenfassung

Im Falle der Realisierung aller vorab aufgeführten Entwicklungsmaßnahmen aus den vier Handlungsfeldern könnte Oberkochen zwischen 148 und 195 neue Wohneinheiten in den kommenden Jahren dazu gewinnen. Dadurch könnte ein deutlicher Beitrag zum Entwicklungsziel „wohnenunlimited – Flächengewinnen durch Innenentwicklung“ allein innerhalb des Untersuchungsgebiets geleistet werden.

Zusammenstellung des Wohnraumpotentials – 4 Handlungsfelder

Handlungsfeld	Wohneinheiten (Stk)		
	Variante 1	Variante 2	Variante 3
6.1 Innenentwicklung	66 - 72	67 - 69	88 - 98
6.2 Baulücke	19		
6.3 Leerstand / Umnutzung	20		
6.4 Nachverdichtung	43	45	52 - 58
Summe	148 - 154	151 - 153	179 - 195

Im Zusammenspiel mit dem Wohnraumpotential (85 WE), das durch die Entwicklung der real (laut Flächennutzungsplan) umsetzbaren Wohnbauflächen geschöpft werden kann, könnten in Summe durch Außen- und Innenentwicklung im Untersuchungsgebiet zwischen **233 und 280 Wohneinheiten** realisiert werden.

Dieser Wert entspricht bei einer prognostizierten Belegungsdichte von 1,9 Personen/Wohneinheit für das Jahr 2035 einer zusätzlichen Bewohnerzahl für das Untersuchungsgebiet zwischen **445 und 534 Personen**.

Die in Kapitel 1.2.3. zu Grunde gelegte Aufstellung der Kennwerte der Siedlungsdichte des Instituts für Stadt- und Regionalplanung an der Hochschule Nürtingen-Geislingen (siehe Abbildung 13) kann nun dazu herangezogen werden, um die Erhöhung der Siedlungsdichte innerhalb des Untersuchungsgebiets durch die Innenentwicklungsmaßnahmen zu berechnen.

Dementsprechend kann bei einer Gebietsgröße des Untersuchungsgebiets von 25,7 ha die Siedlungsdichte durch die zusätzlich möglichen Wohneinheiten auf ca. **9 – 11 WE / ha** bzw. durch die zusätzlichen Einwohner auf ca. **17 - 22 EW / ha** vergrößert werden.

Abschließend lässt sich festhalten, dass sich der mit der Wohnraumprognose errechnete Wohnraumbedarf von 280 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035 nur durch die Umsetzung aller aufgeführten Maßnahmen erreichen lässt.

Deshalb müssen darüber hinaus sowohl die laut Geoportal bzw. Regionalverband noch zusätzlich vorhandenen Innenentwicklungsbereiche außerhalb des Untersuchungsgebiets entwickelt sowie die einzelnen, für das Untersuchungsgebiet erarbeiteten Nachverdichtungskonzepte auf die Stadtflächen außerhalb des Untersuchungsgebiets übertragen werden, sodass künftig noch weitere Wohnraumpotentiale generiert werden können.

Nun ist die Verwaltung gefragt, die einzelnen Vorschläge des Innenentwicklungskonzepts „...wohnenunlimited...“ in Zusammenarbeit mit den Eigentümern, Fachplanern und weiteren Beteiligten konkret auf die Realisierung hin zu prüfen, zu konkretisieren und auf den Weg zu bringen. Dafür wurden im folgenden Kapitel als Handlungsleitfaden generelle Handlungsempfehlungen für jedes Entwicklungsziel, aber auch für die Einzelmaßnahmen mit Aussicht auf Realisierungserfolg konkrete Handlungsempfehlungen und Umsetzungsbeispiele / Steckbriefe und z. T. städtebauliche Lupen differenziert nach den vier Handlungsfeldern ausgearbeitet.

6. Handlungsempfehlungen

Die Erhebung der Entwicklungsflächen im Untersuchungsgebiet zeigt, dass große Wohnraumschaffungsmöglichkeiten bestehen, aber auch, dass sich die Mehrzahl der Potentialflächen in Privatbesitz befindet. Angesichts einer geringen Bereitschaft der Eigentümer, entsprechende Potentialflächen einer Bebauung zuzuführen oder diese zu veräußern, zeichnet sich ein zunehmendes Defizit auf dem Wohnungsmarkt in Oberkochen ab. Da nur wenige Flächenreserven derzeit für die Wohnbauentwicklung seitens der Kommune zur Verfügung stehen, hat die Stadt Oberkochen seit längerem verstärkt einen Fokus auf die Innenentwicklung gelegt.

Im Rahmen des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts wurden 2015 und im Rahmen des Innenentwicklungskonzepts 2021 Bürgerinformationsveranstaltungen durchgeführt. Auch der Aspekt der begrenzten Flächenkapazitäten und der aktuell vorhandene Bestand an Potentialflächen im Innen- und Außenbereich wurden im Rahmen der Bürgerveranstaltung thematisiert. Die Partizipation der Bürgerschaft trägt unter anderem zu einer Sensibilisierung der Bevölkerung hinsichtlich eines nachhaltigen Flächenmanagements bei.

Wichtig zur Initiierung von Wohnraumschaffung ist die aktive Rollenwahrnehmung der Stadt als Ansprechpartner, Vermittler zwischen Akteuren, Berater v. a. der privaten Bauherren und falls möglich Unterstützer der jeweiligen, gewerblichen und privaten Investoren.

Für eine aktive Innenentwicklung gilt es also, die Eigentümer durch gezielte Ansprache, Befragung und Beratung zu aktivieren. Eine systematische und zielorientierte Mobilisierungsstrategie sollte differenzierte Wege der Eigentümeransprache beinhalten um möglichst viele Eigentümer zu erreichen. Folgende Bausteine können zu einer erfolgreichen Mobilisierungsstrategie beitragen:

- Schriftliche Information über das Projekt und Einladung zur Bürgerinformationsveranstaltung
- Aktive Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
- Schriftliche Eigentümerbefragung
- Bürgerinformationsveranstaltung
- Wohnraumbörse (Baulücken, Leerstand, Umnutzung, etc.)

Der wohl wichtigste Baustein einer umsetzungsorientierten Mobilisierungsstrategie aufbauend auf die Bürgerbeteiligungsformate ist die gezielte Ansprache und Unterstützung der betroffenen Eigentümer. Dazu können städtebauliche Entwürfe und Skizzen zu Entwicklungsflächen als Diskussionsgrundlage herangezogen werden und gegebenenfalls Hemmnisse seitens der Eigentümer, ihr Grundstück zu bebauen oder zu veräußern, abgebaut werden (Prüfung des Planungsrechts mit Vorschlägen zur Umsetzung, Umlegung, etc.).

Auch könnte und sollte die Stadt den Bürgern eine leicht zugängliche, verständliche und gebündelte Übersicht über mögliche finanzielle Zuschüsse zu Wohnraumschaffungsmaßnahmen (Städtebauförderung, ELR, KfW, Bafa, etc.) zur Verfügung stellen sowie über kommunale Anreize / Förderprogramme nachdenken.

Nachfolgend werden im Kapitel 6.1 für die einzelnen Handlungsfelder die Handlungsempfehlungen, mit Hilfe von Maßnahmen und Instrumenten zur Initiierung von Wohnraumschaffungsprojekten, in einer tabellarischen Übersicht ohne räumlichen Bezug zusammengestellt.

Im Kapitel 6.2 werden die Handlungsempfehlungen bzw. Nachverdichtungsmaßnahmen anhand von konkreten Umsetzungsbeispielen bzw. Projektsteckbriefen innerhalb des Untersuchungsgebiets verortet. Die Verortung, die Objektfotos, die Eigentumsverhältnissen und das Planungs- bzw. Baurecht werden gebündelt aufgelistet, die einzelnen Nachverdichtungsvarianten und Projektchancen werden stichpunktartig zusammengestellt. Bereits daraus ergeben sich konkrete Handlungsempfehlungen für einzelne Flächen und / oder Objekte.

Um die Projektchancen und Wohnraumpotentiale aber verifizieren und präzisieren zu können, wurden für 5 Standorte im Untersuchungsgebiet ganz konkrete städtebauliche Lupen ausgearbeitet. Die Auswahl dieser Standorte entspricht zum einen den im Rahmen der Bürgerbeteiligung verorteten räumlichen Schwerpunkten, aber auch den Handlungsschwerpunkten, die die Stadt und die KE im gemeinsamen Abstimmungsprozess identifizieren konnten.

Die Skizzen in Kapitel 6.3 zeigen unterschiedliche – temporäre und dauerhafte - Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke, jeweils mit Aussagen zur

- Art der Nutzbarkeit der Flächen
- Parzellierung der Grundstücksflächen
- Erschließung und Parkierung
- Schätzung der realisierbaren Wohneinheiten

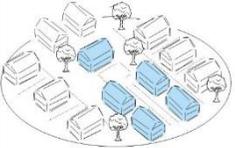
84

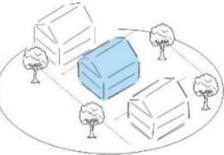
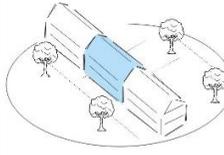
Für die jeweiligen Varianten wird nochmals ausführlich auf das bestehende Planungs- und Baurecht sowie die evtl. erforderliche bzw. empfohlene Anpassung des Baurechts eingegangen.

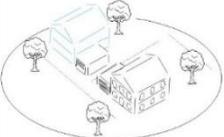
Diese detaillierte Betrachtung soll der Stadt Oberkochen als Leitfaden, Diskussions- und Gesprächsgrundlage, v. a. mit den Betroffenen, dienen, sodass in absehbarer Zeit möglichst viele dieser Projekte initiiert und Wohnraum geschaffen werden kann.

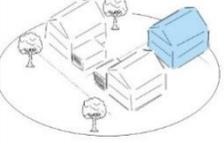
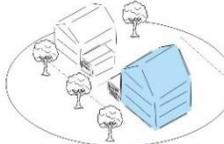
Die ausgewählten Umsetzungsbeispiele und städtebaulichen Lupen sind dabei nicht ausschließlich für die ausgearbeitete Maßnahme zu verstehen, sondern darüber hinaus auch auf andere Grundstücke und Gebäude übertragbar. Auch Kombinationen aus mehreren Maßnahmen sind denkbar.

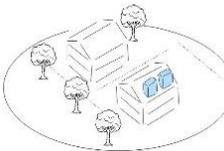
6.1 Tabellarische Aufstellung der Handlungsempfehlungen

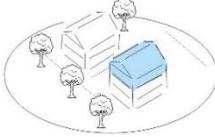
	Handlungsfeld	Maßnahme	Instrument
1	Innenentwicklung		
	<p>Innenentwicklung / Städtebauliche Neuordnung</p> 	<p>Prüfen der Flächenverfügbarkeit der im FNP 2025 dargestellten Bauflächen. Förderung der Innenentwicklung durch Aktivierung der Areale durch Ansprechen und Beraten der Eigentümer.</p> <p>Umnutzung bzw. Neustrukturierung von Bereichen zugunsten einer Wohnbebauung.</p> <p>Neuordnung von Flurstückseinteilungen im Ortskern.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baulückenkataster und -börse ▪ Eigentümergespräche und Beratung ▪ Prüfen und ggf. Schaffen oder Anpassen des vorhandenen Bau- und Planungsrechts (FNP/B-Plan) und der Erschließung ▪ Erwerb von Schlüsselgrundstücken durch die Stadt ▪ Ggf. Umlegungsverfahren ▪ Anfertigung von städtebaulichen Entwürfen und Skizzen zu Entwicklungsflächen als Diskussionsgrundlage ▪ Prüfen Erweiterungsoption bestehendes Sanierungsgebiet und Fördermöglichkeiten für private bzw. kommunale Wohnraummaßnahmen

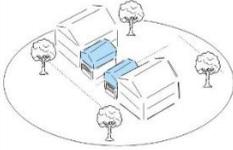
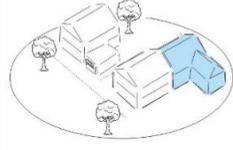
	Handlungsfeld	Maßnahme	Instrument
2	Baulücke		
2.1	Aktivierung vorhandener Baulücken 	<p>Entwicklung von Bereichen mit geringer Ausnutzung und Prüfen der innerhalb der Wohn- und Mischgebiete vorhandenen Baulücken auf kurzfristige Bebaubarkeit.</p> <p>Ansprechen, Beraten und Klären der bisherigen Bebauungshemmnisse / Gründe für die Nichtbebauung mit den Eigentümern.</p> <p>Zusammenbringen von Grundstückseigentümern und Grundstückssuchenden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baulückenkataster und -börse ▪ Eigentümergespräche und Beratung ▪ Prüfen und ggf. Schaffen oder Anpassen des vorh. Planungsrechts (B-Plan) ▪ Ggf. Schaffung nicht monetärer kommunale Bauanreize ▪ Gezieltes Stadtmarketing
2.2	Schließung vorhandener Baulücken 	<p>Siehe 2.1</p> <p>Berücksichtigung der Abstandsflächen- und Brandschutzvorgaben bei der geschlossenen Bauweise.</p>	<p>Siehe 2.1</p>

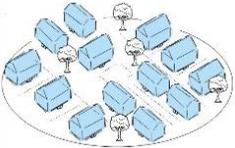
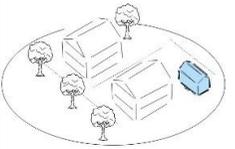
	Handlungsfeld	Maßnahme	Instrument
3	Leerstand / Umnutzung		
3.1	Aktivierung von leerstehenden Wohngebäuden 	<p>Aktivierung durch Modernisierung (teil-)leerstehender Wohngebäude, ggf. mit Wohnraumerweiterung bzw. Anpassung an zeitgemäßes Wohnen.</p> <p>Rückführung des davor ungenutzten, dann modernisierten bzw. erweiterten Wohnraumangebots in den Wohnungsmarkt.</p> <p>Gleichzeitig Nutzen der durch Modernisierungsmaßnahmen entstehenden Möglichkeit zur Aufwertung und Attraktivierung des Stadtbildes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Leerstandskataster und -börse ▪ Eigentümergespräche und Beratung ▪ Prüfen und ggf. Schaffen oder Anpassen des vorh. Planungsrechts ▪ Bundes-, Landes- und kommunale Förderprogramme für Modernisierung bewerben und nutzen ▪ Prüfen Erweiterungsoption bestehendes Sanierungsgebiet und Fördermöglichkeiten für private Wohnraummaßnahmen
3.2	Umnutzung von Nichtwohngebäuden 	<p>Umnutzung von leerstehenden oder in absehbarer Zeit ungenutzten Nichtwohngebäuden. Dazu gehören ehemalige landwirtschaftliche Gebäude, die nicht mehr oder in der Größe nicht mehr benötigt werden sowie gewerblich genutzte Objekte, deren Betrieb und evtl. Betriebserweiterungen im städtischen Kontext durch Emissionsauflagen eingeschränkt werden.</p> <p>Ergänzung des vorhandenen Wohnraums mit Hilfe des bereits vorhandenen Bauvolumens mit geringem Energie- und Kostenaufwand und ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Leerstandskataster und -börse ▪ Eigentümergespräche und Beratung ▪ Anreize für innerstädtische Betriebe zur Umsiedelung ▪ Prüfen und ggf. Schaffen oder Anpassen des vorh. Planungsrechts ▪ Bundes-, Landes- und kommunale Förderprogramme für Modernisierung bewerben und nutzen ▪ Prüfen Erweiterungsoption bestehendes Sanierungsgebiet und Fördermöglichkeiten für private Wohnraummaßnahmen ▪ Gezieltes Stadtmarketing, z. B. Infotafeln vor Ort

	Handlungsfeld	Maßnahme	Instrument
4	Nachverdichtung		
4.1	<p>Neubau in 2. Reihe</p> 	<p>Förderung der Innenentwicklung durch Entwickeln von Bereichen mit geringer Auslastung und Bewerten der Flächenpotentiale der untergenutzten Flächen.</p> <p>Aktivieren der Areale in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern und Interessenten.</p> <p>Entwickeln von individuellen Baumaßnahmen entsprechend der jeweiligen städtebaulichen Voraussetzungen des Grundstücks und der örtlichen Nachfrage bzw. dem Bedarf des Eigentümers.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachverdichtungskataster und –börse ▪ Eigentümergespräche und Beratung ▪ Prüfen und ggf. Schaffen oder Anpassen des vorh. Planungsrechts ▪ Bundes-, Landes- und kommunale Förderprogramme für Nachverdichtungs-/Erneuerungsmaßnahmen bewerben und nutzen ▪ Gezieltes Stadtmarketing ▪ Anfertigung von städtebaulichen Entwürfen und Skizzen zu Entwicklungsflächen als Diskussionsgrundlage
4.2	<p>Abbruch + Ersatzneubau</p> 	<p>Abbruch vorhandener Bausubstanz, deren Modernisierung bzw. Anpassung an heutige Standards aufgrund des hohen Instandhaltungsbedarfs oder der erforderlichen Eingriffe in die Bausubstanz unwirtschaftlich ist. Das betrifft Gebäude aus der Vorkriegszeit, aber auch den 50/60er Jahren, die in Bezug auf Grundrissgestaltung, Geschosshöhen, Herstellung von Barrierefreiheit und energetische Optimierung erheblichen Ertüchtigungsbedarf aufweisen.</p> <p>Bessere Grundstücksausnutzung und wichtiger Beitrag zur Ergänzung von zeitgemäßem Wohnraum durch den Abbruch und einen Ersatzneubau.</p> <p>Entwickeln von individuellen Baumaßnahmen entsprechend der jeweiligen städtebaulichen Voraussetzungen des Grundstücks und der örtlichen Nachfrage bzw. dem Bedarf des Eigentümers mit dem Ziel, das Stadtbild zu verbessern und aufzuwerten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigentümergespräche und Beratung ▪ Prüfen und ggf. Schaffen oder Anpassen des vorh. Planungsrechts ▪ Bundes-, Landes- und kommunale Förderprogramme für Abbruch-/Erneuerungsmaßnahmen bewerben und nutzen ▪ Prüfen Erweiterungsoption bestehendes Saniierungsgebiet und Fördermöglichkeiten für private Wohnraummaßnahmen ▪ Gezieltes Stadtmarketing ▪ Anfertigung von städtebaulichen Entwürfen und Skizzen zu Entwicklungsflächen/-objekten als Diskussionsgrundlage

<p>4.3</p>	<p>Ausbau Dachgeschoss</p> 	<p>Individuelle Kleinmaßnahmen i. d. R. nur zur Wohnraumerweiterung bzw. Schaffung von kleinen zusätzlichen Wohneinheiten. Sinnvoll in Kombination mit notwendigen Wärmedämmmaßnahmen an Dachflächen.</p> <p>Die Gestaltung bzw. Veränderung von Dachformen, -aufbauten und -einschnitten hat entsprechend dem Gebäude- und Quartierscharakter zu erfolgen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigentümergespräche und Beratung ▪ Prüfen und ggf. Schaffen oder Anpassen des vorh. Planungsrechts ▪ Bundes-, Landes- und kommunale Förderprogramme für Modernisierungsmaßnahmen bewerben und nutzen ▪ Prüfen Erweiterungsoption bestehendes Sanierungsgebiet und Fördermöglichkeiten für private Wohnraummaßnahmen ▪ Anfertigung von städtebaulichen Entwürfen und objektbezogenen Skizzen als Diskussionsgrundlage
-------------------	---	---	--

<p>4.4</p>	<p>Aufstockung Hauptgebäude</p> 	<p>Nutzung vorhandener „Bauplätze“ auf den Dächern der Bestandsgebäude (kleinere oder große Wohnhäuser, aber auch gewerbliche oder öffentliche Bauten) zur Schaffung neuen Wohnraums – auch in nennenswerter Anzahl und ohne weitere Bodenversiegelung/Flächeninanspruchnahme.</p> <p>Bevorzugte Ausführung als Leichtbau- bzw. Holz(modul)bauweise zur Reduzierung der Auflast auf die Bestandskonstruktion und Verkürzung der Bauzeit im bebauten Umfeld, ggf. auch Kosteneinsparung durch Vorfertigung.</p> <p>Die Anzahl der zusätzlichen Geschosse, die Gestaltung bzw. Veränderung von Dachformen, -aufbauten und -einschnitten hat entsprechend dem Gebäude- und Quartierscharakter zu erfolgen. Die Umgebungsbebauung bzw. deren Beeinträchtigung durch die Aufstockung ist zu berücksichtigen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigentümergespräche und Beratung, gezielt auch z. B. mit Wohnungsbaugesellschaften und Eigentümern von Gewerbeimmobilien ▪ Prüfen der stadt-eigenen, öffentlichen Gebäude in Bezug auf Aufstockungsmöglichkeiten ▪ Prüfen und ggf. Schaffen oder Anpassen des vorh. Planungsrechts ▪ Bundes-, Landes- und kommunale Förderprogramme für Modernisierungsmaßnahmen bewerben und nutzen ▪ Prüfen Erweiterungsoption bestehendes Sanierungsgebiet und Fördermöglichkeiten für private Wohnraummaßnahmen ▪ Anfertigung von städtebaulichen Entwürfen und objektbezogenen Skizzen als Diskussionsgrundlage ▪ Gezieltes Stadtmarketing, z. B. Infotafeln vor Ort
------------	--	---	---

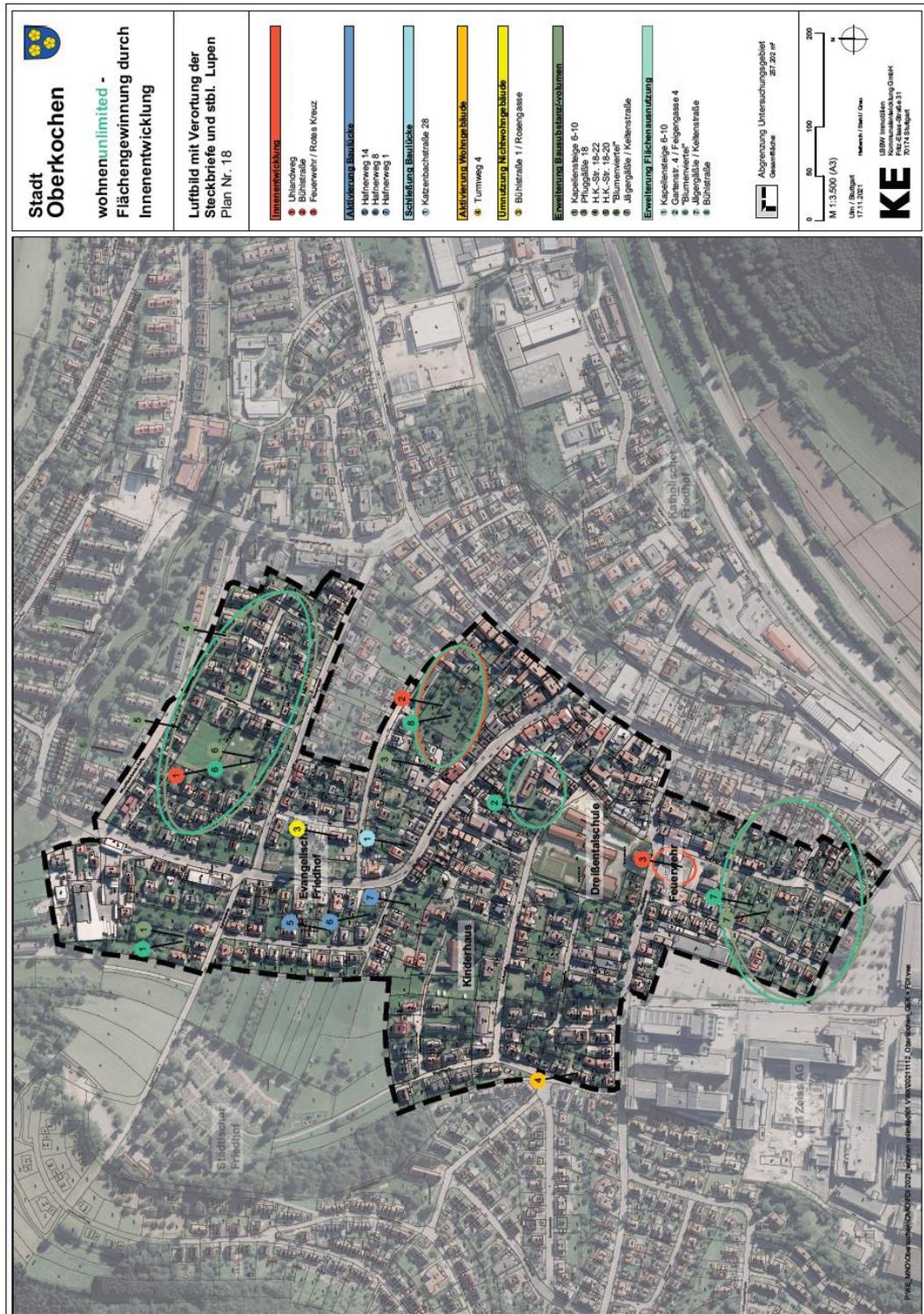
<p>4.5</p>	<p>Aufstockung Nebengebäude</p> 	<p>Nutzung vorhandener „Bauplätze“ auf den Dächern von Nebengebäuden zur Schaffung neuen Wohnraums. Garagenhöfe aus den 50/60er Jahren sind prädestiniert für eine solche Aufstockung, aber auch Einzel- oder Doppelgaragen.</p> <p>Schaffung von (kleineren) Wohneinheiten für bestimmte Zielgruppen wie Studierende und Alleinlebende oder Sozialschwache und Bedürftige, ohne weitere Bodenversiegelung/Flächeninanspruchnahme.</p> <p>Konstruktionsart und Detailausführung siehe 4.4</p>	<p>Siehe 4.4</p>
<p>4.6</p>	<p>Anbau</p> 	<p>Erweiterung des vorhandenen Wohnraums oder Schaffung von neuen Wohneinheiten durch die Erweiterung des bestehenden Bauvolumens. In Kombination mit (energetischen) Modernisierungs- und/oder Umnutzungsmaßnahmen sinnvoll.</p> <p>Entwickeln von individuellen Baumaßnahmen entsprechend der jeweiligen städtebaulichen Voraussetzungen des Grundstücks und der örtlichen Nachfrage bzw. dem Bedarf des Eigentümers mit dem Ziel, das Stadtbild zu verbessern und aufzuwerten.</p> <p>Orientierung des Bauvolumens, der Materialien und der gestalterischen Details am Bestand, um die Stadtbildqualität und die Akzeptanz zu gewährleisten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigentümergespräche und Beratung ▪ Prüfen und ggf. Schaffen oder Anpassen des vorh. Planungsrechts ▪ Bundes-, Landes- und kommunale Förderprogramme für Modernisierungsmaßnahmen bewerben und nutzen ▪ Prüfen Erweiterungsoption bestehendes Saniierungsgebiet und Fördermöglichkeiten für private Wohnraummaßnahmen ▪ Anfertigung von städtebaulichen Entwürfen und objektbezogenen Skizzen als Diskussionsgrundlage

	Handlungsfeld	Maßnahme	Instrument
5	Exkurs Tiny Houses		
<p>5.1</p> <p>Tiny-House-Siedlung</p> 	<p>Prüfen der Flächenverfügbarkeit der im FNP 2025 dargestellten Bauflächen. Förderung der Innenentwicklung durch Aktivierung der Areale durch Ansprechen und Beraten der Eigentümer. Zusammenbringen von Anbietern/Grundstückseigentümern und Nachfragenden/Grundstückssuchenden.</p> <p>Umnutzung bzw. Neustrukturierung von Bereichen zugunsten eines temporären Wohnraumangebots mit speziellen „Kleinwohnformen“, z. B. barrierefreier Wohnraum für Senioren, Pendler, Studierende, etc.</p> <p>Keine Änderung der Eigentumsverhältnisse erforderlich, die temporäre Nutzung kann über befristete Miet- oder Pachtverträge geregelt werden.</p> <p>Neuordnung von Flurstückseinteilungen im Ortskern.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baulückenkataster und -börse ▪ Eigentümergespräche und Beratung ▪ Prüfen und ggf. Schaffen oder Anpassen des vorhandenen Bau- und Planungsrechts (FNP/B-Plan) und der Erschließung ▪ Erwerb von Schlüsselgrundstücken durch die Stadt, ggf. Umlegungsverfahren ▪ Anfertigung von städtebaulichen Entwürfen und Skizzen zu Entwicklungsflächen als Diskussionsgrundlage ▪ Gezieltes Stadtmarketing, z. B. Infotafeln vor Ort und/oder Infoveranstaltungen zu Vorteilen temporärer Wohnformen 	
<p>5.2</p> <p>Tiny-House / Einzelmaßnahme</p> 	<p>Förderung der Innenentwicklung / Nachverdichtung durch „Zusatzbebauung“ auf kleineren Grundstücken mit geringer Auslastung, die aber nur kleinflächige Ergänzungen zulassen. Zusammenbringen von Anbietern/Grundstückseigentümern und Nachfragenden/Grundstückssuchenden.</p> <p>Entwickeln von individuellen Baumaßnahmen entsprechend der jeweiligen städtebaulichen Voraussetzungen des Grundstücks und der örtlichen Nachfrage bzw. dem Bedarf des Eigentümers / Interessenten.</p> <p>Schaffung von Wohnraumangebot und Eigentumsverhältnisse entsprechend 5.1.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigentümergespräche und Beratung ▪ Prüfen und ggf. Schaffen oder Anpassen des vorh. Planungsrechts und der Erschließung ▪ Anfertigung von städtebaulichen Entwürfen und objektbezogenen Skizzen als Diskussionsgrundlage ▪ Gezieltes Stadtmarketing, z. B. durch Infoveranstaltungen zu Vorteilen temporärer Wohnformen 	

6.2 Umsetzungsbeispiele / Steckbriefe

Die folgende Plandarstellung verortet die Umsetzungsbeispiele (Nadeln) sowie Bereiche, die mittels städtebaulicher Lupen (Ellipsen), detailliert für die Handlungsfelder ausgearbeitet wurden.

Abbildung 49: Luftbild mit Verortung Steckbriefe und städtebauliche Lupen

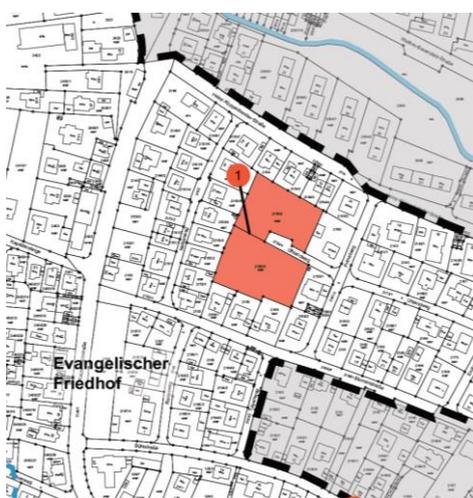


Quelle: eigene Darstellung KE

1 **Innenentwicklung**

Nr. 1 / Uhlandweg

Abbildung 50: Uhlandweg – Planausschnitt / Foto



Quelle: eigene Darstellung / Bildaufnahme KE

Im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets ist eine rund 0,6 ha große Fläche vorhanden (Flurstücke Nr. 2155/2 und 3), die sich aktuell im Eigentum der Kirche befindet und in Teilen als Spielplatzfläche genutzt wird. Die Erschließungsstraße befindet sich ebenso im Eigentum der Kirche. Angesichts des Wohnraumbedarfs in Oberkochen stellt die Fläche eine Potentialfläche für innenstadtnahes Wohnen dar.

Bereits der städtebauliche Grobentwurf im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts 2015 hat gezeigt, dass ohne Einbezug der bislang gewerblich genutzten Fläche ca. 13 neue Wohneinheiten und unter Einbezug der bislang gewerblich genutzten Fläche ca. 10 neue Wohneinheiten geschaffen werden könnten.

In der Zwischenzeit liegt der Stadt eine Entwurfsplanung vor. In der Gemeinderatssitzung im Juli 2021 hat der Gemeinderat dem städtebaulichen Konzept des 15 Millionen schweren Projekt der Sozialstation mit Tagespflege und betreuten Wohnen am Uhlandweg zugestimmt, welches die Stadtwerke Oberkochen GmbH in Zusammenarbeit mit der Katholischen Sozialstation St. Martin gGmbH, Aalen, und der Katholischen Kirchengemeinde St. Peter und Paul plant. Das Projekt beinhaltet konkret den Bau von 4 dreigeschossigen Gebäuden. Während 3 davon mit je 12 Wohneinheiten geplant sind, soll ein Gebäude eine Sozialstation mit Tagespflege und 8 zusätzlichen Wohneinheiten beinhalten. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage mit insgesamt 38 Stellplätzen abgewickelt. Darüber hinaus ist ein öffentlicher Quartiersspielplatz vorgesehen. Der öffentliche Aufenthaltsbereich ist im Zentrum der neuen Quartiersbebauung für Jung und Alt vorgesehen.

Abbildung 51: Uhlandweg – Visualisierung Neubauten



Quelle: brenner planungsgesellschaft mbh – architekten und ingenieure, 2021

Aktuell sind die Grundstücke noch im Eigentum der Katholischen Kirchengemeinde. Diese hat allerdings den Verkauf an die Stadtwerke Oberkochen GmbH bereits zugestimmt. Damit ist die Realisierung dieses Wohnprojekts bzw. dieser Innenentwicklungsmaßnahme auf den Weg gebracht. Parallel dazu wird das bestehende Planungsrecht bereits vorhabenbezogen geändert (7. Änderung) und auf Basis des städtebaulichen Konzepts bzw. der Änderung aufgrund der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung modifiziert.

PLANUNGSRECHT		
Flächennutzungsplan:	Zulässig:	Wohnbaufläche
	Änderung erforderlich:	Ja
Bebauungsplan:	B-Plan „Bühl-Gutenbach-Tierstein“	
	Rechtskräftig seit:	24.01.1958
	Zulässig:	WR I Vollgeschoss (bergseitig 1-stockig / tal- seitig 1 bis 2-stockig) 6,00 m max. Traufhöhe ca. 35° Satteldach 9 m max. Breite des Hauptbaukörpers <u>Unzulässig:</u> Einbau von selbständigem Wohnraum im Dach, Knie- stöcke und Dachausbau- ten!
	Änderung erforderlich:	Ja / 7. Änderung bereits laufend <u>Geplante Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften:</u> WA II – III Vollgeschosse (mind. und max. Zahl) bzw. III Vollgeschosse 0,4 GRZ 11,50 bzw. 12,50 m max. Firsthöhe 20 – 25° Sattel-/Walmdach
EIGENTUMSVERHÄLTNISSE		
Eigentum:	Katholische Kirche	
PERSPEKTIVE		
Geplante Wohneinheiten	44 WE	
Weitere Vorgehensweise:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konkretisierung der Planung (insbesondere öffentlicher Aufenthaltsbereich) ▪ Rechtskraft bzw. Satzung Bebauungsplanänderung ▪ Baugenehmigung 	

Nr. 2 bzw. Nr. 8 / Bühlstraße

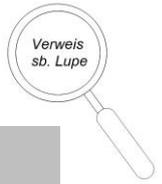


Abbildung 52: Bühlstraße – Planausschnitt / Foto



Quelle: eigene Darstellung / Bildaufnahme KE

Im Westen des Untersuchungsgebiets, zwischen der Bühl- und Katzenbachstraße, liegt eine weitere Fläche, die sich für eine städtebauliche Neuordnung eignet. Allein die Flurstücke 123/1 und 124 umfassen eine Fläche von 0,3 ha. Dieses Areal in „2. Reihe“ eignet sich aus städtebaulicher Sicht für eine langfristige Bebauung, aber auch für eine temporäre Maßnahme wie die konzentrierte Aufstellung von mehreren Tiny-Houses mit Siedlungscharakter.

Durch die neu herzustellende Erschließung kann diese Innenentwicklungsmaßnahme auch wieder eine Strahlwirkung auf die westlich, südlich und östlich anschließenden untergenutzten Flurstücke entfalten.

Die für eine temporäre Übergangslösung oder langfristige Innenentwicklung denkbaren städtebaulichen Konzepte werden ausführlich im Kapitel „Städtebauliche Lupen“ mit Bebauungsskizzen dargestellt und erläutert.

Die genannten Flächen liegen bereits innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, sind dort und im Flächennutzungsplan aber als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Deshalb muss zur Realisierung von Wohnungsbau sowohl das Baurecht als auch der FNP angepasst werden.

Entweder ist die Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung bei ggf. Beibehaltung der angrenzend geltenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften erforderlich oder in Abhängigkeit von der Dichte der Neubebauung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans empfehlenswert – jeweils nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Im Zuge der Bebauungsplanänderung oder -aufstellung ist auch der FNP fortzuschreiben und die Fläche muss von der Gemeinbedarfsfläche in ein Mischgebiet umgewandelt werden.

Der geltende Bebauungsplan enthält für einzelne Teilbereiche innerhalb des Geltungsbereichs unterschiedliche Festsetzungen. Im Bereich der Heidenheimer, Aalener und der östlichen Katzenbachstraße bis zum Pfluggäßle ist die geschlossene Bauweise festgesetzt und eine dichtere und

höhere Bebauung zulässig als im Bereich der Bühlstraße. Für die städtebauliche Neuordnung der unbebauten Flächen in 2. Reihe von der Heidenheimer und der Bühlstraße aus gesehen werden deshalb die Festsetzungen des Bebauungsplanes als Beurteilungsgrundlage herangezogen.

Die in der städtebaulichen Lupe ausgearbeiteten Varianten 1 (Tiny-Houses) und 2 (Einfamilienhäuser) könnten im Rahmen der baulichen Festsetzungen für die Bühlstraße bereits realisiert werden. Für die in Variante 3 vorgeschlagene, verdichtete Bauweise mit Mehrfamilienhäusern müssten diese Festsetzungen sicher erweitert bzw. an die geltenden Regelungen im Bereich Heidenheimer, Aalener und Katzenbachstraße angepasst werden (Vollgeschosse, Traufhöhe, GFZ, GRZ). Die örtlichen Bauvorschriften (z. B. Dachform, Dachaufbauten) sollten bei allen drei Varianten geprüft und – unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und eines harmonischen Einfügens – auf zeitgemäße Vorgaben erweitert werden.

Wenn die städtebauliche Neuordnung sich auch auf die angrenzenden Flurstücke erstreckt, dann müssen diese Flächen in die Bebauungsplanänderung oder –aufstellung einbezogen werden. Denn das bestehende Baurecht aus dem Jahr 1965 lässt bisher keine Bebauung in 2. Reihe zu, da die rückwärtigen Grundstücksflächen als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind.

Zudem muss bei der Neunutzung beachtet werden, dass der Mischgebietscharakter erhalten bleibt.

PLANUNGSRECHT		
Flächennutzungsplan:	Zulässig:	bisher Gemeinbedarfsfläche, angrenzend Mischgebiet
	Änderung erforderlich:	Ja - Fortschreibung
Bebauungsplan:	B-Plan „Ortsmitte Nord“	
	Rechtskräftig seit:	06.08.1965
	Zulässig:	MI II Vollgeschoss 0,6 GRZ 1,05 GFZ 6,5 m max. Traufhöhe ca. 30° Satteldach Dachaufbauten unzulässig (geplante) Baugrenzen / nicht überbaubare Grundstücksflächen
	Änderung erforderlich:	Ja, flächen- bzw. vorhabenbezogen
EIGENTUMSVERHÄLTNISSE		
Eigentum:	Stadt (Flst.Nr. 123/1) Privat (Flst.Nr. 124)	
PERSPEKTIVE		
Schätzung möglicher Wohneinheiten	Siehe städtebauliche Lupe: Mind. 18 WE (Tiny-Houses) Mind. 15 WE (EFH-Bebauung) Mind. 32 - 40 WE (MFH-Bebauung)	
Weitere Vorgehensweise:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konkretisierung der Planung ▪ Verhandlungen mit Grundstückseigentümer ▪ Initiierung B-Plan-Verfahren ▪ Fortschreibung FNP 	

Nr. 3 / Feuerwehr + Rotes Kreuz

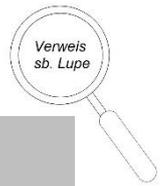
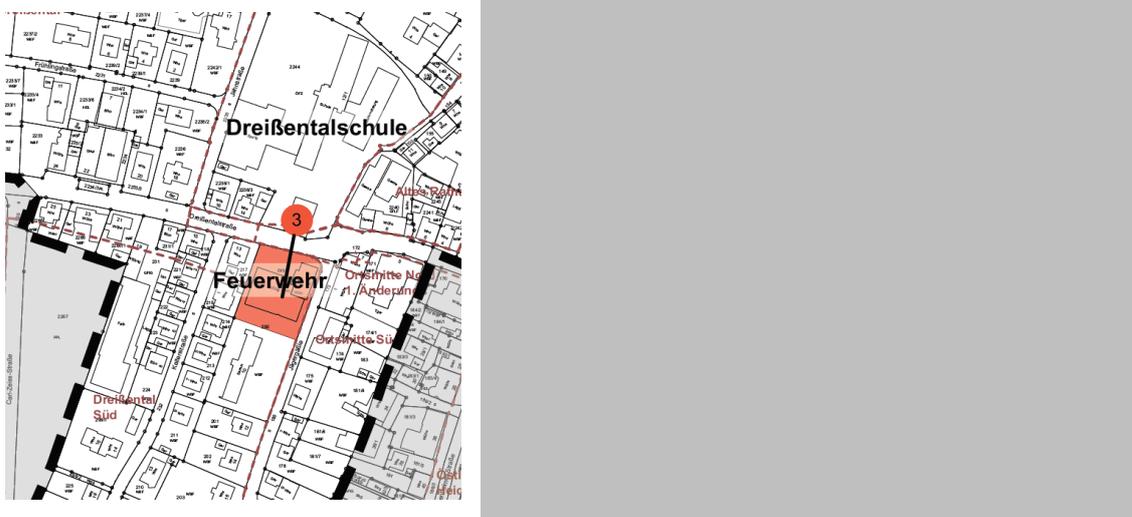


Abbildung 53: Feuerwehr / Rotes Kreuz - Planausschnitt / Foto



Quelle: eigene Darstellung / Bildaufnahme KE

Für eine städtebauliche Neuordnung hat sich, auch nach der Verortung der Teilnehmer des Fragebogens, der Standort der Feuerwehr und des Roten Kreuzes in Oberkochen als Potentialfläche herausgestellt. Aufgrund der immer größeren Fahrzeuge der Feuerwehren ist eine Modernisierung der Bestandsgebäude eher unwahrscheinlich und langfristig ein Feuerwehrgebäudeumbau angedacht. Auch die Räumlichkeiten des DRK an diesem Standort werden im Zuge des geplanten „Blaulichtzentrums“ an den anderen Standort mit umziehen.

Das Flurstück Nr. 200 ist durch die innenstadtnahe Lage geeignet, um hier durch Abbruch und Neubau neuen Wohnraum zu realisieren. Die Ersatzneubauten sollten zudem städtebaulich in Volumen und Anordnung die Umgebungsbebauung – die geprägt ist durch die mehrgeschossigen öffentlichen Schulgebäude und Wohn- und Geschäftshäuser beidseitig der Dreißentalstraße – aufnehmen und eine Raumkante zur Dreißentalstraße ausbilden.

Durch die Verlagerung der Feuerwehr und des Roten Kreuzes an einen alternativen Standort wird sich im Bereich der Keltenstraße/Järgergäßle/Dreißentalstraße langfristig auch eine deutliche Verbesserung der bisherigen Lärm-/Verkehrsbelastung vollziehen.

Die Folgenutzung könnte nicht nur als reine Wohnnutzung, sondern entsprechend dem umgebenden Mischgebietscharakter auch mit einer gewerblichen Nutzung in der Erdgeschosszone konzipiert werden.

Für die Innenentwicklungsmaßnahmen muss die Fläche von Gemeinbedarf zu Wohn- bzw. Mischgebietsfläche durch die Fortschreibung des FNP umgewidmet werden. Dementsprechend muss auch das Baurecht flächen- bzw. vorhabenbezogen aktualisiert werden. Dafür spricht auch die Tatsache, dass die Fläche nicht eindeutig in den Geltungsbereich eines Bebauungsplans eingeordnet werden kann.

Im nördlichen Flurstücksbereich gilt der Bebauungsplan „Vorderes Dreißental“, der südliche Flurstücksbereich ist teilweise auch vom Bebauungsplan „Dreißental Süd“ erfasst. Beide Bebauungspläne aus den 50er Jahren sind nicht qualifiziert bzw. treffen weder Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, noch sind örtliche Bauvorschriften geregelt. Einzige Vorgabe aus dem Bebauungsplan „Vorderes Dreißental“ ist die Festsetzung einer Baulinie parallel zur Dreißentalstraße.

Deshalb ist hier dringend und unabhängig von der Dichte der geplanten Neubebauung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angeraten, der differenziert das Baurecht für eine geplante Neubaumaßnahme regelt und sichert.

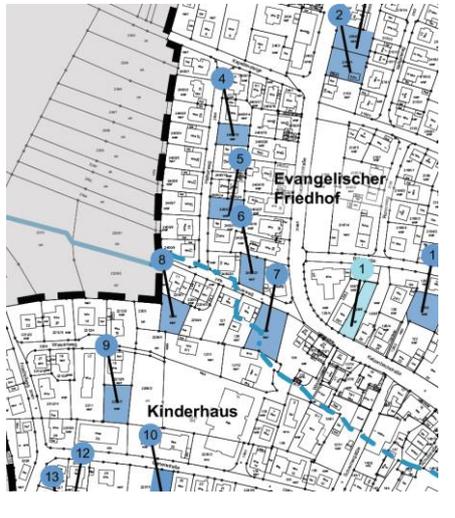
Die möglichen Neubebauungsvarianten sind im Kapitel „Städtebauliche Lupen“ skizzenhaft ausgearbeitet und die Konzepte stichpunktartig gegenübergestellt.

PLANUNGSRECHT		
Flächennutzungsplan:	Zulässig:	bisher Gemeinbedarfsfläche, angrenzend Mischgebiet
	Änderung erforderlich:	Ja - Fortschreibung
Bebauungsplan:	B-Plan „Vorderes Dreißental B-Plan „Dreißental Süd“ B-Plan „Jänergässle“	
	Rechtskräftig seit:	07.05.1951 04.02.1956 19.09.1955
	Zulässig:	Nicht qualifiziert
	Änderung erforderlich:	Ja
EIGENTUMSVERHÄLTNISSE		
Eigentum:	Stadt (Flst. Nr. 200)	
PERSPEKTIVE		
Schätzung möglicher Wohneinheiten	Siehe Städtebauliche Lupe: 4 WE (EFHs) 8 – 10 WE (EFH mit ELW, DH, kleine MFH) 12 - 14 WE (MFHs)	
Weitere Vorgehensweise:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konkretisierung der Planung für dieses Flurstück sowie des Blaulichtzentrums am Alternativstandort ▪ Initiierung B-Plan-Verfahren ▪ Fortschreibung FNP 	

2 Baulücke

Nr. 5, 6 und 7 / Hafnerweg 14, 8 und 1– Aktivierung Baulücke

Abbildung 54: Hafnerweg 1, 8 und 14 – Planausschnitt / Foto



Quelle: eigene Darstellung / Bildaufnahmen KE

Beispielhaft für die zahlreichen Baulücken im Hafnerweg stehen die Gebäude Nr. 1, 8 und 14. Dort könnten sowohl klassische Einfamilienhäuser, aber auch kleinere Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Wohneinheiten pro Flurstück und entsprechend der Umgebungsbebauung realisiert werden.

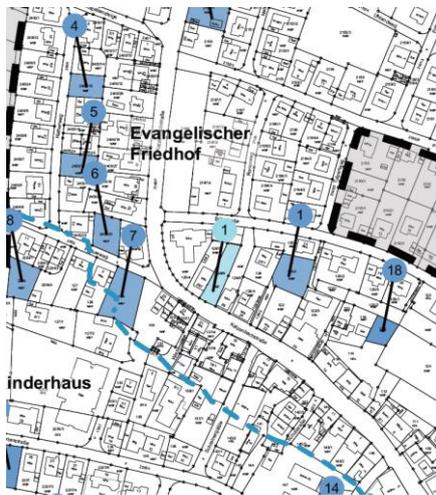
Diese Flächen sind im FNP bereits als Wohnbauflächen erfasst und auch der dort geltende Bebauungsplan lässt eine Neubebauung ohne weitere Änderungen zu. Die im Bebauungsplan vorgegebenen Baulinien zum Hafnerweg sowie die vorgegebenen Baufenster sind einzuhalten, zudem die örtlichen Bauvorschriften (z. B. Dachform, -aufbauten, Gestaltung, etc.). Ggf. sind diese über fünfzig Jahre alten Bauvorschriften unter dem Gesichtspunkt „zeitgemäßes Wohnen“ zu prüfen und kleinere Ausnahmen genehmigungsrechtlich vertretbar, wenn der Gebietscharakter dadurch nicht negativ beeinträchtigt wird.

Grundsätzlich könnten diese Baulücken aber kurzfristig ohne Änderung des bestehenden Baurechts bebaut und damit Wohnraum geschaffen werden.

PLANUNGSRECHT		
Flächennutzungsplan:	Zulässig:	Wohnbaufläche
	Änderung erforderlich:	Nein
Bebauungsplan:	B-Plan „Friedhof, 2. Änderung“	
	Rechtskräftig seit:	06.02.1965
	Zulässig:	WA max. II Vollgeschosse 0,4 GRZ 1,2 GFZ 4,5 bzw. 6,5 m max. Traufhöhe (I bzw. II VG) ca. 35° bzw. 48 °Satteldach (I bzw. II VG) Dachaufbauten nur bei I Vollgeschoss zulässig
	Änderung erforderlich:	nein
EIGENTUMSVERHÄLTNISSE		
Eigentum:	privat	
PERSPEKTIVE		
Schätzung möglicher Wohneinheiten	1 – 3 WE / Baulücke	
Weitere Vorgehensweise:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anfrage / Aktivierung Eigentümer ▪ Konkretisierung Vorhaben / Planung 	

Nr. 1 / Katzenbachstraße 28 – Schließung Baulücke

Abbildung 55: Katzenbachstraße 28 – Planausschnitt / Foto



Quelle: eigene Darstellung / Bildaufnahme KE

An der Katzenbachstraße befindet sich zwischen der Hausnummer 26 und 28/1 eine klassische Baulücke innerhalb einer Blockrandbebauung. Das Flurstück Nr. 126/6 eignet sich für einen Neubau in 1. Reihe und somit zur Schließung bzw. konsequenten Fortsetzung der Raumkante entlang der östlichen Katzenbachstraße. Bei der geschlossenen Bauweise muss dem Brandschutz besonders Rechnung getragen werden, die aneinander gebauten Wände als Brandschutzwände ausgebildet werden (Giebelwand Gebäude rechts, Teilfläche Giebelwand Gebäude links).

104

Das geltende Baurecht muss im Hinblick auf die Bauweise und die Abstandsflächen geprüft und ggf. angepasst werden, sodass die Bebauung auf der Grundstücksgrenze möglich ist und keine Abstandsflächen in diesem Bereich erforderlich werden.

Der geltende Bebauungsplan lässt nur im östlichen Teil der Katzenbachstraße bis zum Pfluggäßle eine geschlossene Bauweise zu. Auf dem Flurstück der Katzenbachstr. 28 ist allerdings die Bestandssituation von 1965 erfasst, die nicht mehr dem heutigen Zustand entspricht. Der Vorgängerbau aber war direkt auf die östliche Grundstücksgrenze an das Gebäude Katzenbachstr. 26 angebaut. Das Herstellen dieser ursprünglich vorhandenen Raumkante zur Katzenbachstraße ist aus städtebaulicher Sicht zusätzlich zum Wohnraumgewinn an dieser Stelle als weiterer Vorteil dieser möglichen Nachverdichtung zu nennen.

Eine baurechtliche Genehmigung für das Schließen dieser Baulücke ist auf Basis des geltenden Baurechts nicht möglich. Aufgrund der Ursprungssituation und der Festsetzungen für den östlichen Bereich der Katzenbachstraße könnte aber ggf. eine Ausnahmegenehmigung nach § 56 LBO für einen Anbau an das Bestandsgebäude Katzenbachstraße 28 erfolgen. § 56 Abs. 2 LBO sieht explizit die Ausnahmegenehmigung zu Wohnraumschaffungszwecken vor, wenn die Baugenehmigung für das Bestandsgebäude älter als 5 Jahre ist.

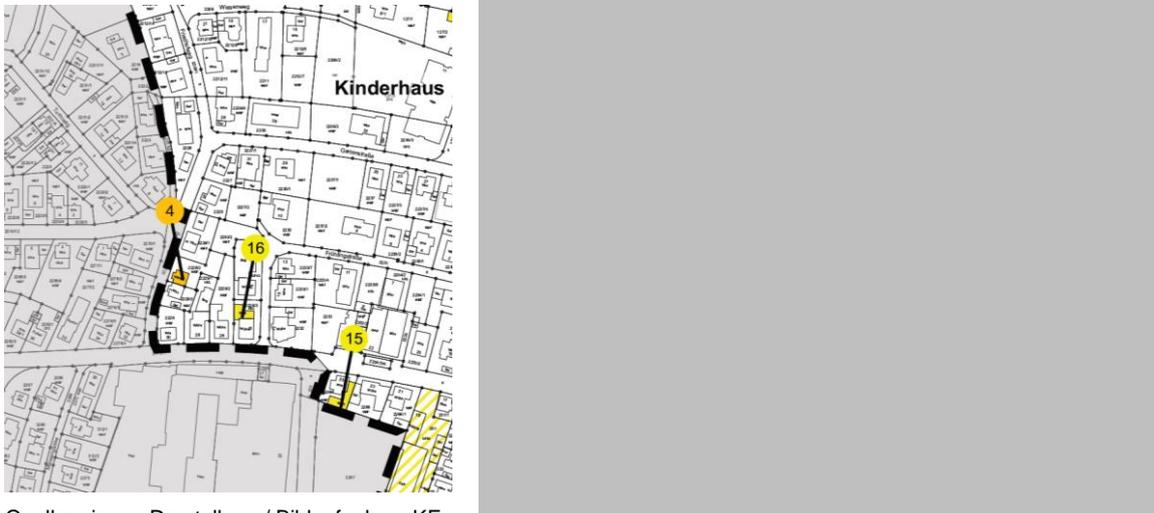
Ohne die Aussicht auf eine Ausnahmegenehmigung bzw. im Falle eines von den Bestandsgebäuden unabhängig genutzten Neubaus müsste der Bebauungsplan geändert werden.

PLANUNGSRECHT		
Flächennutzungsplan:	Zulässig:	Mischbaufläche
	Änderung erforderlich:	Nein
Bebauungsplan:	B-Plan „Ortsmitte Nord“	
	Rechtskräftig seit:	06.08.1965
	Zulässig:	MI II Vollgeschosse 0,6 GRZ 1,05 GFZ 6,50 m max. Traufhöhe ca. 30° Satteldach Dachaufbauten unzulässig (geplante) Baugrenzen / nicht überbaubare Grund- stücksflächen
	Änderung erforderlich:	Ja bzw. § 56 LBO
EIGENTUMSVERHÄLTNISSE		
Eigentum:	privat	
PERSPEKTIVE		
Schätzung möglicher Wohneinheiten	1 – 3 WE	
Weitere Vorgehensweise:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anfrage / Aktivierung Eigentümer ▪ Konkretisierung Vorhaben / Planung ▪ Änderung Bebauungsplan 	

3 Leerstand / Umnutzung

Nr. 4 / Turmweg 4 – Aktivierung Wohngebäude

Abbildung 56: Turmweg 4 – Planausschnitt / Foto



Quelle: eigene Darstellung / Bildaufnahme KE

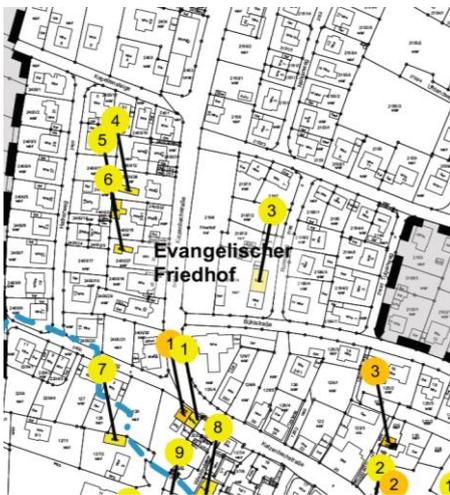
106

Der Turmweg 4 ist beispielhaft für eine Aktivierung eines leerstehenden Wohngebäudes, das seit vielen Jahren leer und damit dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung steht. Durch Modernisierungsmaßnahmen in Kombination mit Anpassung der Räumlichkeiten an zeitgemäße Wohnverhältnisse könnte hier nicht nur die vorhandene Wohneinheit aktiviert, sondern auch der Wohnraum auf bis zu drei Wohneinheiten erweitert werden. Das bestehende Bau- und Planungsrecht für dieses Objekt bietet dem Eigentümer die Möglichkeit der zeitnahen Umsetzung ohne Baugenehmigungsverfahren.

PLANUNGSRECHT		
Flächennutzungsplan:	Zulässig:	Mischbaufläche
	Änderung erforderlich:	Nein
Bebauungsplan:	B-Plan „Vorderes Dreißental“	
	Rechtskräftig seit:	30.05.1951
	Zulässig:	Nicht qualifiziert
	Änderung erforderlich:	Nein
EIGENTUMSVERHÄLTNISSE		
Eigentum:	privat	
PERSPEKTIVE		
Schätzung möglicher Wohneinheiten	1 – 3 WE	
Weitere Vorgehensweise:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anfrage / Aktivierung Eigentümer ▪ Konkretisierung Planung / Vorhaben ▪ Planunterlagen als Diskussionsbasis 	

Nr. 3 / Bühlstraße 1/ Rosenweg – Umnutzung

Abbildung 57: Bühlstraße 1 – Planausschnitt / Foto



Quelle: eigene Darstellung / Bildaufnahme KE

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 18 Nebengebäude gefunden, die sich für eine Umnutzung in ein Wohngebäude eignen. Eines davon ist die Scheune auf dem Flurstück Nr. 2197/4, direkt westlich neben dem evangelischen Friedhof. Durch den bereits vorhandenen Bebauungsplan ist hier grundsätzlich eine Wohnnutzung möglich bzw. keine Anpassung erforderlich, sodass kurzfristig neuer Wohnraum dem Wohnungsmarkt zugeführt werden könnte.

107

Gemäß LBO ist hier auch die Nutzungsänderung – im Innenbereich, bei Gebäudeklasse 1 – 3 – verfahrensfrei, wenn Wohnraum geschaffen wird. Dennoch ist die Vorabstimmung der Planung mit der Stadt bzw. der Genehmigungsbehörde empfehlenswert.

PLANUNGSRECHT		
Flächennutzungsplan:	Zulässig:	Wohnbaufläche
	Änderung erforderlich:	Nein
Bebauungsplan:	B-Plan „Bühl III“	
	Rechtskräftig seit:	27.06.1951
	Zulässig:	Nicht qualifiziert
	Änderung erforderlich:	Nein
EIGENTUMSVERHÄLTNISS		
Eigentum:	privat	
PERSPEKTIVE		
Schätzung möglicher Wohneinheiten	1 – 3 WE	
Weitere Vorgehensweise:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ansprache / Aktivierung Eigentümer ▪ Konkretisierung Planung / Vorhaben ▪ Planunterlagen als Diskussionsbasis 	

4 Nachverdichtung

Nr. 1 / Kapellensteige 6-10 – Neubauten in 2. Reihe

Abbildung 58: Kapellensteige 6-10 – Planausschnitt / Foto



Quelle: eigene Darstellung / Bildaufnahme KE

Für Neubauten in 2. Reihe wurden in Oberkochen aufgrund ihres Zuschnitts vor allem die Flurstücke 2411, 2410 und 2410/1 mit Potential sowohl von den Teilnehmern der Fragebögen als auch von der KE identifiziert. Die vorhandene Bebauung in der 1. Reihe nördlich der Kapellensteige (Nr. 4 – 8) liegt innerhalb des Bebauungsplans „Friedhof“ aus dem Jahr 1961. Für die rückwärtigen Flächen liegt kein qualifizierter Bebauungsplan vor, sodass zukünftige Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden müssen.

Hier gilt es zu beachten, dass vorab die weitere Betriebsentwicklung der nördlich angrenzenden Speditionen und evtl. Immissionen auf diese Flächen durch die Speditionen für eine Bebauung geklärt werden müssen. Grundsätzlich ist der Standort der Speditionen langfristig an dieser Stelle zu hinterfragen. Aus städtebaulicher und Innenentwicklungssicht sollten die Gewerbebetriebe an einen anderen Standort verlagert werden. Somit könnte das gesamte Areal am nordwestlichen Rand des Untersuchungsgebiets einheitlich als Wohnbaufläche entwickelt und städtebaulich aufgewertet werden. Dies ermöglicht auch die Anbindung der westlich bereits realisierten und in Planung befindlichen Neubaugebiete an den Innenstadtbereich.

Es ist davon auszugehen, dass diese rückwärtigen Grundstücksbereiche – obwohl im FNP bereits als Mischgebiet erfasst - noch als Außenbereich eingestuft werden. Deshalb empfiehlt sich hier die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 BauGB, um Neubauten in 2. Reihe zu ermöglichen.

Sollten diese Flurstücksteile aber auf lange Sicht zusammen mit den Flächen der Speditionen städtebaulich neu geordnet werden können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten Bereich das angezeigte Instrument der Bauleitplanung.

PLANUNGSRECHT		
Flächennutzungsplan:	Zulässig:	Mischbaufläche
	Änderung erforderlich:	Nein
Bebauungsplan:	-	
	Rechtskräftig seit:	-
	Zulässig:	-
	Änderung erforderlich:	-
EIGENTUMSVERHÄLTNISSE		
Eigentum:	privat	
PERSPEKTIVE		
Schätzung möglicher Wohneinheiten	1 WE pro Grundstück → insgesamt 3 WE	
Weitere Vorgehensweise:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anfrage / Aktivierung Eigentümer ▪ Konkretisierung Planung / Vorhaben ▪ Planunterlagen als Diskussionsbasis ▪ Prüfung von evtl. Immissionen durch Speditionsfirma ▪ Aufstellung Einbeziehungssatzung bzw. Bebauungsplan 	

Nr. 2 / Gartenstraße 4 / Feigengasse 4 – Abbruch und Ersatzneubauten

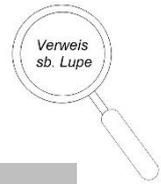
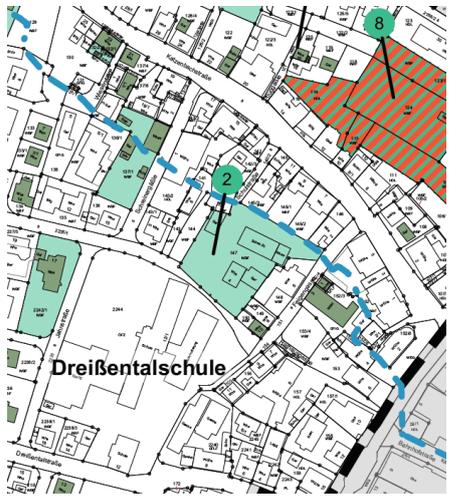


Abbildung 59: Feigengasse 4 – Planausschnitt / Foto



Auf dem Flurstück Nr. 147 stehen sowohl die drei Nebengebäude, als auch das Wohnhaus Feigengasse 4 leer. Lediglich das Wohngebäude Gartenstraße 4 wird noch genutzt. Die Wohn- und Nebengebäude der Feigengasse 4 sind bereits jetzt aufgrund des langjährigen Leerstands und baulichen Zustands nicht mehr für eine wirtschaftliche Modernisierung oder Umnutzung zu Wohnraum geeignet. Mit einer Größe von ca. 2.650 m² bietet das Flurstück deutliches Nachverdichtungspotential, zumal es von zwei Seiten (Gartenstraße, Feigengasse) erschlossen ist.

Aufgrund der derzeitigen Eigentumsverhältnisse ist auch eine temporäre Übergangslösung (Tiny-Houses) denkbar, bevor eine langfristige Neubaumaßnahme realisiert werden kann. Die städtebaulichen Konzepte werden ausführlich im Kapitel „Städtebauliche Lupen“ mit Bebauungsskizzen dargestellt und erläutert.

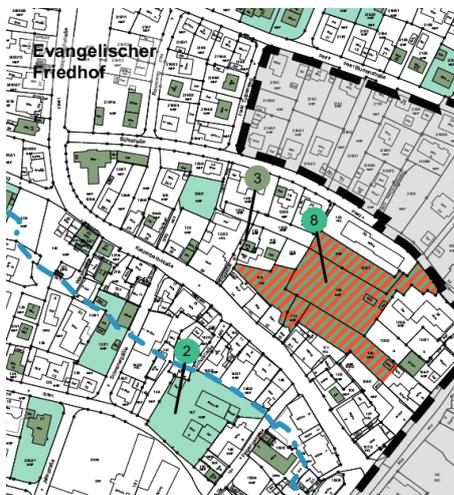
Da die Fläche bereits innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt, liegen die grundsätzlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung innerhalb des Mischgebiets baurechtlich bereits

vor. Ohne dass der Bebauungsplan geändert werden müsste, die dortigen Festsetzungen aber eingehalten werden müssen, könnten die Varianten 1 und 2 der städtebaulichen Konzepte realisiert werden. Für die in Variante 3 vorgeschlagene, verdichtete Bauweise mit Mehrfamilienhäusern müssten die Festsetzungen sicher erweitert werden (Vollgeschosse, Traufhöhe, ggf. GFZ auf max. Maß von 1,2). Die örtlichen Bauvorschriften (z. B. Dachform, Dachaufbauten) sollten bei allen drei Varianten geprüft und – unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und eines harmonischen Einfügens – ggf. auf zeitgemäße Vorgaben erweitert werden.

PLANUNGSRECHT		
Flächennutzungsplan:	Zulässig:	Mischbaufläche
	Änderung erforderlich:	Nein
Bebauungsplan:	B-Plan „Ortsmitte Nord“	
	Rechtskräftig seit:	06.08.1965
	Zulässig:	MI II Vollgeschosse 0,6 GRZ 1,05 GFZ 6,50 m max. Traufhöhe ca. 30° Satteldach Dachaufbauten unzulässig (geplante) Baugrenzen / nicht überbaubare Grund- stücksflächen
	Änderung erforderlich:	nein bzw. empfohlen (Variante 1 und 2), ja (Variante 3)
EIGENTUMSVERHÄLTNISSE		
Eigentum:	privat	
PERSPEKTIVE		
Schätzung möglicher Wohneinheiten	Siehe städtebauliche Lupe: Variante 1: ca. 5 WE (Tiny-Houses) Variante 2: ca. 7 WE (EFHs) Variante 3: ca. 14 – 20 WE (MFHs)	
Weitere Vorgehensweise:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anfrage / Aktivierung Eigentümer ▪ Konkretisierung Planung / Vorhaben 	

Nr. 3 / Pfluggäßle 18 – Abbruch und Ersatzneubau

Abbildung 60: Pfluggäßle 18 – Planausschnitt / Foto



Quelle: eigene Darstellung / Bildaufnahme KE

Bei einem Abbruch mit Ersatzneubau besteht das Ziel darin, mehr Wohneinheiten als vorher zu schaffen und gleichzeitig zeitgemäße Wohnformen – im Hinblick auf Geschosshöhen, Grundrissgestaltung, Barrierefreiheit, etc. - zu gestalten. Ein gutes Beispielobjekt dafür stellt das Gebäude im Pfluggäßle 18 dar. Das Bestandsgebäude ist in einem sehr schlechten Zustand, sodass die Wirtschaftlichkeit einer Modernisierung in Frage gestellt wird. Die Grundfläche des Flurstück Nr. 120 ist zwar klein, allerdings könnte durch die Höhenentwicklung eines Neubaus die Fläche intensiver ausnutzt werden. Insgesamt könnte dadurch nicht nur das Grundstück, sondern auch das direkte Umfeld aufgewertet werden.

Der bestehende Bebauungsplan lässt die Höhenentwicklung aufgrund des Gebietscharakters, der zulässigen GRZ und GFR mit bis zu zwei Vollgeschossen grundsätzlich zu. Die unmittelbar südlich angrenzende Bebauung entlang der Katzenbachstraße ist im Bebauungsplan mit zwingend drei Vollgeschossen festgesetzt. Deshalb wäre hier die Genehmigung einer Neubauplanung, die über die zulässigen zwei Vollgeschosse hinausgeht, als Ausnahmegenehmigung nach § 56 LBO denkbar. Die Einhaltung von Abstandsflächen und Stellplatzvorgaben muss in Abhängigkeit von der Neubauplanung geprüft werden.

Empfohlen wird aber für die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich die Überarbeitung des in die Jahre gekommenen Bebauungsplanes – ggf. auch im Zusammenspiel mit den angrenzenden Nachverdichtungsflächen (Areal Bühelstraße).

PLANUNGSRECHT		
Flächennutzungsplan:	Zulässig:	Mischbaufläche
	Änderung erforderlich:	Nein
Bebauungsplan:	B-Plan „Ortsmitte Nord“	
	Rechtskräftig seit:	06.08.1965
	Zulässig:	MI II Vollgeschosse 0,6 GRZ 1,05 GFZ 6,50 m max. Traufhöhe ca. 30° Satteldach Dachaufbauten unzulässig (geplante) Baugrenzen / nicht überbaubare Grund- stücksflächen
	Änderung erforderlich:	Nein, aber empfohlen
EIGENTUMSVERHÄLTNISSE		
Eigentum:	privat	
PERSPEKTIVE		
Schätzung möglicher Wohneinheiten	2 – 4 WE	
Weitere Vorgehensweise:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anfrage / Aktivierung Eigentümer ▪ Konkretisierung Planung / Vorhaben 	

Nr. 4 / Heinz-Küppenbender-Str. 18 - 22 – Aufstockung Hauptgebäude

Abbildung 61: Heinz-Küppenbender-Straße 18+22 – Planausschnitt / Foto



Quelle: eigene Darstellung / Bildaufnahme KE

Die Heinz-Küppenbender-Straße in Oberkochen liegt nordöstlich im Untersuchungsgebiet und ist durch Zeilenbauten der 50/60er Jahre geprägt. Die Gebäude sind von der Straße aus zweigeschossig. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich allerdings Zeilenbauten mit 3 Vollgeschossen. Daher würde sich hier anbieten, die zweigeschossigen Zeilen durch eine Aufstockung an die Umgebung anzupassen. Aufgrund des breiten Straßenraumprofils an dieser Stelle und der senkrechten Anordnung der Gebäudezeilen werden die nördlichen Gebäude dadurch nicht beeinträchtigt. Auch die Auswirkungen auf die südlich anschließenden Wohngebäude werden durch den abfallenden Geländeverlauf und die dadurch tiefer liegenden Grundstücke der drei Gebäude in der Heinz-Küppenbender-Straße 18 – 22 von einer Aufstockung dieser Zeilen nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des geltenden Bebauungsplans lassen weder geringfügige Wohnraumerweiterungsmaßnahmen (Dachausbau), noch größere Wohnraumerweiterungsmaßnahmen (Aufstockungen) zu. Um hier zusätzlichen Wohnraum schaffen zu können, müsste das geltende Baurecht in Bezug auf die zulässige Geschossigkeit, Dachform, Traufhöhe, Dachausbauten bzw. Wohnraum im Dach geändert bzw. erweitert werden.

Zudem sollte geprüft werden, ob durch die Aufstockungsmaßnahmen die Vorgaben des B-Plans bzw. der nach Baunutzungsverordnung geltenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) sowie die Abstandsflächen nach Landesbauordnung für Wohngebiete eingehalten werden.

PLANUNGSRECHT		
Flächennutzungsplan:	Zulässig:	Wohnbaufläche
	Änderung erforderlich:	Nein
Bebauungsplan:	B-Plan „Bühl-Gutenbach-Tierstein“	
	Rechtskräftig seit:	24.01.1958
	Zulässig:	WR I Vollgeschoss (bergseitig 1-stockig / tal- seitig 1 bis 2-stockig) 6,00 m max. Traufhöhe ca. 35° Satteldach 9 m max. Breite des Hauptbaukörpers <u>Unzulässig:</u> Einbau von selbständigem Wohnraum im Dach, Knie- stöcke und Dachausbau- ten!
	Änderung erforderlich:	Ja
EIGENTUMSVERHÄLTNISSE		
Eigentum:	privat	
PERSPEKTIVE		
Schätzung möglicher Wohneinheiten	6 – 9 WE	
Weitere Vorgehensweise:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kontakt mit Eigentümer aufnehmen ▪ Konkretisierung Bauvorhaben ▪ Planunterlagen als Diskussionsbasis 	

Nr. 5 / Heinz-Küppenbender-Str. 18+20 – Aufstockung Nebengebäude

Abbildung 62: Heinz-Küppenbender-Straße 18+20 – Planausschnitt / Foto



Quelle: eigene Darstellung / Bildaufnahme KE

116

Exemplarisch für eine Garagenaufstockung stehen die beiden Garagen in der Heinz-Küppenbender-Straße 18+20. Dadurch, dass die beiden Garagen aneinander, aber nicht an die benachbarten Wohngebäude angebaut sind, eignet sich deren Dachfläche für eine Aufstockung. Prädestiniert für diese Situation wäre ein kleines Appartement / eine Wohneinheit, die als vorgefertigtes Modul in Leichtbauweise in kurzer Zeit und ohne große Auflast auf die Massivgaragen aufgesetzt und bezugsreif fertiggestellt werden kann. Durch diesen eingeschossigen Aufbau werden die benachbarten Wohngebäude in ihrer Erschließung nicht beeinträchtigt, die Belichtung und Belüftung wird sich aufgrund der freistehenden Garagenaufstockung nur geringfügig ändern.

Grundsätzlich wird ein Nebengebäude durch die Aufstockung und Nutzung des zusätzlichen Volumens als Aufenthaltsraum zu einem Hauptgebäude, wodurch eine Baugenehmigung erforderlich ist. Analog zum vorangegangenen Steckbrief (Aufstockung Hauptgebäude) ist auch die Aufstockung von Nebengebäuden aufgrund des geltenden Bebauungsplans generell nicht zulässig. Punktuell könnte die Baugenehmigung mit einer Befreiung / Abweichung vom geltenden Baurecht erteilt werden (Prüfung Grenzbebauung / Abstandsflächen, GFZ, GRZ). Diese Vorgehensweise ist nicht empfehlenswert, sondern die Anpassung des geltenden und ggf. nicht mehr zeitgemäßen Baurechts an den heutigen Nachverdichtungsbedarf.

Diese Überlegungen zur Aufstockung von Nebengebäuden sollten zwingend auf die nördliche Straßenseite und auch auf die Wohnsiedlungen nördlich der Walther-Bauersfeld-Straße ausgedehnt werden. Hier besteht aufgrund der zahlreich vorhandenen Garagenzeilen großes Potential, Kleinstwohnungen (Pendler, Studenten, Bedürftige, etc.) in nennenswertem Umfang zu realisieren.

PLANUNGSRECHT		
Flächennutzungsplan:	Zulässig:	Wohnbaufläche
	Änderung erforderlich:	Nein
Bebauungsplan:	B-Plan „Bühl-Gutenbach-Tierstein“	
	Rechtskräftig seit:	24.01.1958
	Zulässig:	WR I Vollgeschoss (bergseitig 1-stockig / tal- seitig 1 bis 2-stockig) 6,00 m max. Traufhöhe ca. 35° Satteldach 9 m max. Breite des Hauptbaukörpers <u>Unzulässig:</u> Einbau von selbständigem Wohnraum im Dach, Knie- stöcke und Dachausbau- ten!
	Änderung erforderlich:	Ja
EIGENTUMSVERHÄLTNISSE		
Eigentum:	privat	
PERSPEKTIVE		
Schätzung möglicher Wohneinheiten	1 WE	
Weitere Vorgehensweise:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kontakt mit Eigentümer aufnehmen ▪ Konkretisierung Planung / Vorhaben ▪ Planunterlagen als Diskussionsbasis 	

Nr. 6 / „Blumenviertel“ – Erweiterung der Bausubstanz und der Flächenausnutzung

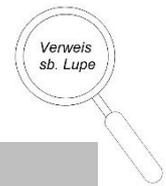
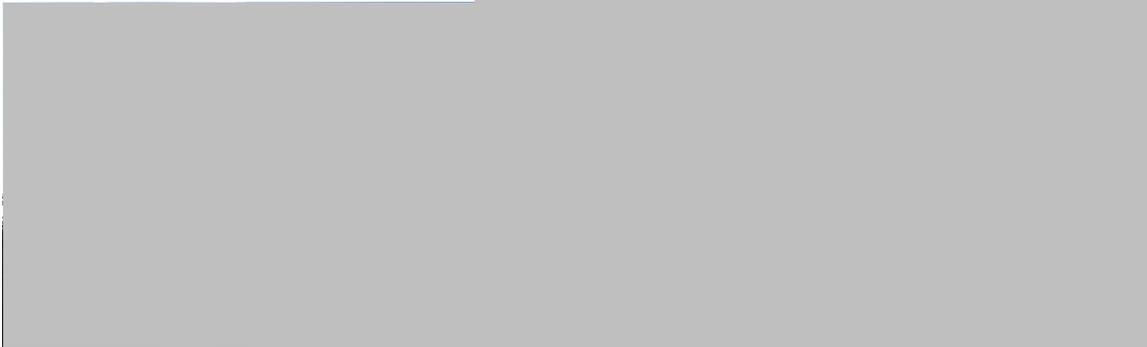
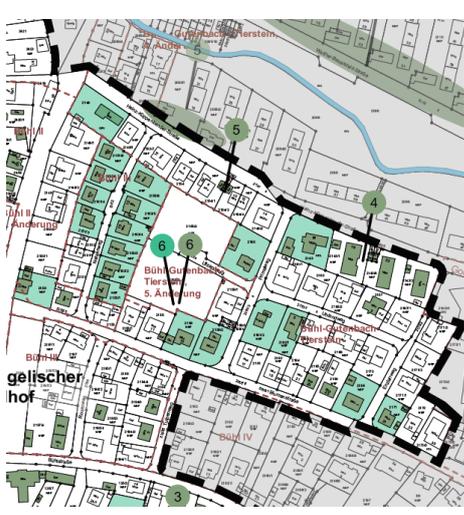


Abbildung 63: „Blumenviertel“ – Planausschnitt / Foto



Quelle: eigene Darstellung / Bildaufnahme KE

Ausgehend von der Strahlwirkung des Innenentwicklungsprojekts auf den Flurstücken Nr. 2155/2 und 3 im Uhlandweg und dem anstehenden Generationenwechsel im „Blumenviertel“ (Nelken-, Primel-, Enzian-, Uhlandweg, Blumenstraße) ist dieses Areal für einzelne Nachverdichtungsmaßnahmen an der vorhandenen Bausubstanz und die höhere Ausnutzung der Grundstücksflächen prädestiniert.

Die im FNP als Wohnbauflächen festgesetzten Grundstücke liegen im Geltungsbereich von zwei unterschiedlichen Bebauungsplänen, die z. T. nicht qualifiziert sind. Neue Bauanträge auf Grundstücken, die innerhalb eines unqualifizierten Bebauungsplans liegen, müssen dementsprechend nach § 34 BauGB beurteilt werden („Bühl III“).

Bauanträge innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans sind im Rahmen der geltenden Festsetzungen oder in Einzelfällen mit Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen nach § 56 LBO genehmigungsfähig. Im Rahmen des

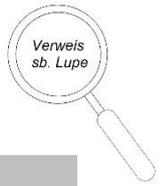
Wie in den vorangegangenen Steckbriefen erläutert, lässt der für das Blumenviertel größtenteils geltende, qualifizierte Bebauungsplans („Bühl-Gutenbach-Tierstein“) so gut wie keine nennenswerten Wohnraumerweiterungsmaßnahmen zu.

Deshalb ist die kommunale Steuerung evtl. bereits vorliegender Bauvoranfragen und v. a. der künftig eingereichten individuellen Nachverdichtungsmaßnahmen erforderlich. Die Prüfung der bestehenden Bebauungspläne und deren Änderung bzw. Zusammenführung in einen einheitlichen Bebauungsplan für das gesamte „Blumenviertel“ (Geltungsbereich exklusive des Neubauvorhabens) wird deshalb dringend empfohlen. Durch diese aktive Bauleitplanung könnte das Maß der baulichen Nutzung, die Gestaltungsvorgaben und v. a. aber auch das Genehmigungsverfahren vereinheitlicht und durch diese Vereinfachung beschleunigt werden. Zudem entsteht dadurch für die Eigentümer eine einheitliche Rechtsgrundlage für Bauvorhaben und damit auch Rechtssicherheit, wodurch die Motivation zu Wohnraumschaffungsmaßnahmen erhöht wird.

Neben einer möglichen Wohnraumerweiterung in die Höhe und/oder Fläche haben viele der Grundstücke zudem noch unbebaute Platzreserven, die temporär durch Tiny-Houses oder langfristig durch Anbauten und/oder Neubauten in 2. Reihe nachverdichtet werden könnten. Die als Baulücken identifizierten unbebauten Grundstücke fließen in diese Betrachtung nicht mehr ein, da diese bereits im Kapitel „Baulücken“ beleuchtet und beziffert wurden.

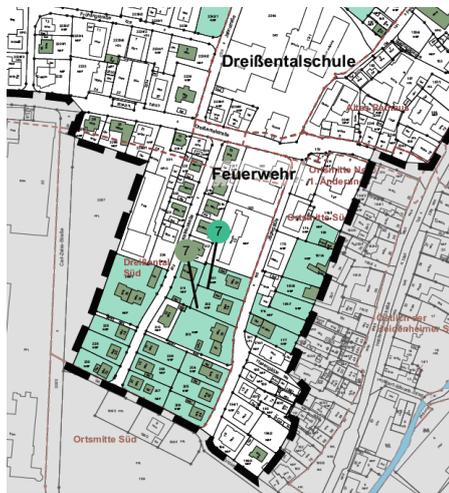
Die im Kapitel „Städtebauliche Lupen“ vorgestellte Planskizze bietet eine Zusammenschau von möglichen, individuellen Einzelmaßnahmen, auf deren Basis eine erste Annäherung an das zusätzliche Wohnraumpotential, aber auch an eine denkbare Abgrenzung und an Regelungen für einen neuen Bebauungsplan erfolgen kann.

PLANUNGSRECHT		
Flächennutzungsplan:	Zulässig:	Wohnbaufläche
	Änderung erforderlich:	Nein
Bebauungsplan:	B-Plan „Bühl-Gutenbach-Tierstein“ B-Plan „Bühl III“	
	Rechtskräftig seit:	24.01.1958 27.06.1951
	Zulässig:	<u>Bühl-Gutenbach-Tierstein:</u> WR I Vollgeschoss (bergseitig 1-stockig / tal- seitig 1 bis 2-stockig) 6,00 m max. Traufhöhe ca. 35° Satteldach 9 m max. Breite des Hauptbaukörpers <u>Unzulässig:</u> Einbau von selbständigem Wohnraum im Dach, Knie- stöcke und Dachausbau- ten! <u>Bühl III:</u> unqualifiziert
	Änderung erforderlich:	grundsätzlich nicht, aber dringend empfohlen
EIGENTUMSVERHÄLTNISSE		
Eigentum:	privat	
PERSPEKTIVE		
Schätzung möglicher Wohneinheiten	Siehe städtebauliche Lupe: ca. 20 WE	
Weitere Vorgehensweise:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kontakt mit Eigentümer aufnehmen ▪ Konkretisierung Planung / Vorhaben ▪ Planunterlagen als Diskussionsbasis vor Erarbei- tung Bebauungsplanentwurf ▪ Beteiligung der Öffentlichkeit ▪ Aufstellung neuer Bebauungsplan ▪ Vereinheitlichung und zeitgemäße Anpassung des Baurechts durch Aufstellung eines Bebauungsplans für das gesamte „Blumenviertel“ (excl. Uhlandweg) 	



Nr. 7 / Järgergäßle / Keltenstraße – Erweiterung der Bausubstanz und der Flächenausnutzung

Abbildung 64: Järgergäßle / Keltenstraße – Planausschnitt / Foto



Quelle: eigene Darstellung / Bildaufnahme KE

Für die beiden Straßenzüge Keltenstraße und südliches Järgergäßle konnte bei der Bestandsaufnahme festgestellt werden, dass die Bestandsgebäude hier fast einheitlich mit einer niedrigen Geschossigkeit und einer Trauffhöhe über dem Erdgeschoss ausgeführt sind. Zudem sind v. a. die Grundstücke im südlichen Teil nur an der Straßen zugewandten Seite bebaut und weisen in die Tiefe noch unbebautes Flächenpotential auf. Gleichzeitig grenzt direkt an diesen Bereich im Westen und Süden das Gewerbegebiet, mit den z. T. sehr hohen Gebäudekomplexen, der Fa. Zeiss an.

121

Aus diesem Kontext heraus bieten sich diese Grundstücke für unterschiedliche Nachverdichtungsmaßnahmen an, die aus städtebaulicher Sicht geeignet wären. Denkbar sind hier sowohl die Wohnraumerweiterung in die Höhe, indem die bislang nur mit einem Vollgeschoss realisierten Gebäude durch Dachausbau- und Aufstockungsmaßnahmen konsequent erweitert werden. Additiv und alternativ könnte die vorhandene Bausubstanz durch Anbauten in der Fläche ergänzt werden. Zu prüfen ist dabei die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen, der innerhalb eines Mischgebiets zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl.

Auch könnten als private Einzelmaßnahmen Kleinwohnungen in Form von Tiny-Houses aufgestellt werden. Die Erschließung und Versorgung kann durch die bereits vorhandene Infrastruktur auf den Flurstücken sichergestellt werden. Die Regelung solcher Zusatznutzungen durch Pacht- oder Mietverträge sowie die niederschwellige Investition in Verbindung mit kurzen Bauzeiten lässt eine kurzfristige Umsetzung zu. Durch die Nähe zum größten Arbeitgeber von Oberkochen besteht hier sicher auch eine Nachfrage für solche Wohnraumangebote für berufstätige Pendler.

Die Auswirkungen auf das bestehende Baurecht sowie eine Entwicklung des gesamten Areals im Sinne der Wohnraumschaffung durch die Summe von vielen individuellen Einzelmaßnahmen wird mit Hilfe von Skizzen und Erläuterungen im Kapitel „Städtebauliche Lupen“ erklärt. Da das geltende

Baurecht aber keine qualifizierten Festsetzungen beinhaltet, ist auch hier wieder grundsätzlich eine Genehmigung von Einzelvorhaben nach § 34 bzw. § 56 LBO möglich.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollte aber auch für dieses Areal das in die Jahre gekommene und nicht einheitlich geregelte Baurecht durch einen neuen, zeitgemäßen Bebauungsplan ersetzt werden, der innerhalb des Quartiers aktuelle rechtssichere und gleiche Voraussetzungen für bauliche Veränderungen und Erweiterungen schafft.

PLANUNGSRECHT		
Flächennutzungsplan:	Zulässig:	Mischbaufläche
	Änderung erforderlich:	Nein
Bebauungsplan:	BPlan „Dreißental Süd“ B-Plan „Ortsmitte Süd“	
	Rechtskräftig seit:	16.03.1956
	Zulässig:	Dreißental Süd: nicht qualifiziert Ortsmitte Süd: MI II Vollgeschosse 0,6 GRZ 1,05 GFZ 6,50 m max. Traufhöhe ca. 30° Satteldach Dachaufbauten unzulässig (geplante) Baugrenzen / nicht überbaubare Grund- stücksflächen
	Änderung erforderlich:	grundsätzlich nicht, aber empfohlen
EIGENTUMSVERHÄLTNISSE		
Eigentum:	privat	
PERSPEKTIVE		
Schätzung möglicher Wohneinheiten	Siehe städtebauliche Lupe: ca. 15 WE	
Weitere Vorgehensweise:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kontakt mit Eigentümer aufnehmen ▪ Konkretisierung Planung / Vorhaben ▪ Planunterlagen als Diskussionsbasis vor Erarbeitung Bebauungsplanentwurf ▪ Beteiligung der Öffentlichkeit ▪ Aufstellung neuer Bebauungsplan 	

6.3 Städtebauliche Lupen

Das Programm „...wohnenunlimited...- Jung sucht Alt oder wie kann der Generationenwechsel gelingen“ steht dafür, dass man auch über die Flurstücksgrenzen und den bestehenden Eigentümerverhältnisse hinaus denkt und einen Plan für die Zukunft aufstellt. Das Ziel dabei ist, dass die Stadt heute schon weiß, was sie morgen plant, um jetzt schon folgerichtig handeln zu können.

Für die bebauten und unbebauten Grundstücke und Grundstückszusammenhänge, die in der Bestandsanalyse des Untersuchungsgebiets und in Abstimmung mit der Kommune als die Potentialflächen identifiziert wurden, bei denen in absehbarer Zeit ganz konkreter Nachverdichtungsbedarf und –nachfrage eintreten wird und die damit auch Aussicht auf eine erfolgreiche Umsetzung von Wohnraumschaffungsmaßnahmen bieten, wurden städtebauliche Lupen ausgearbeitet.

Mit Hilfe der städtebaulichen Lupen werden für größere, bislang unbebaute Flächenzusammenhänge und Areale (z. B. Bühelstraße / Aalener Straße) alternative Nachverdichtungsmöglichkeiten – temporäre oder dauerhafte Lösungen – beleuchtet.

Für einzelne bebaute Grundstücke (z. B. Feuerwehr oder Gartenstraße 4), die in absehbarer Zeit einer Folgenutzung zugeführt oder überplant werden sollen, werden Neubebauungsvarianten mit unterschiedlichen Gebäudetypologien und daraus resultierender Bebauungsdichten skizziert sowie im Fall der Gartenstraße 4 auch eine zeitlich befristete Übergangslösung bis zur Umsetzung einer konkreten Maßnahme vorgeschlagen.

Für bestehende Wohnquartiere (z. B. Järgergäßle/Keltenstraße, „Blumenviertel“) werden detaillierte Betrachtungen zu den innerhalb des Quartiers möglichen individuellen Einzelmaßnahmen an den bestehenden Einzelgebäuden und –flurstücken zusammengestellt.

Ziel dieser vertieften Betrachtung ist die Plausibilisierung der jeweiligen Nachverdichtungsmöglichkeiten und damit auch die Ausarbeitung erster städtebaulicher Skizzen als Diskussions- und Entscheidungsgrundlage für die weiteren Schritte wie im Kapitel 6.1 empfohlen.

Ergänzend zu den Konzepten werden die Auswirkungen auf das geltende und/oder zu schaffende Baurecht erläutert und eine Empfehlung bzw. Variantenauswahl aus städtebaulicher Sicht getroffen.

In Kombination mit den für das jeweilige Handlungsfeld detailliert ausgearbeiteten Handlungsempfehlungen können diese Betrachtungen der Stadt als Handlungsleitfaden zur Initiierung weiterer Schritte und damit weiterer Projekte zur Wohnraumschaffung im Untersuchungsgebiet dienen.

6.3.1 Bühlstraße / Aalener Straße

Die brachliegende Fläche, die sich zwischen der Bühlstraße und der Katzenbachstraße erstreckt, ist prädestiniert für eine langfristige Innenentwicklung. Das Flurstück 123/1 befindet sich bereits im Eigentum der Stadt, die übrigen Flächen sind in Privatbesitz, u. a. im Besitz des an der Bühlstraße verorteten Bauunternehmens.

Es wurden drei Varianten ausgearbeitet, die von temporären Wohnformen als Übergangslösung über eine konventionelle Bebauung mit Einfamilienhäusern in 2. und 3. Reihe bis hin zu einer verdichteten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern reichen. Generell ist eine Erschließung (variantenunabhängig) über eine Zufahrt von Nordosten sowie Nordwesten denkbar. Dies würde eine Ringschließung für eine Bebauung der innenliegenden Brachfläche ermöglichen. Die Sicherstellung der Erschließung der innenliegenden Flächen ist Voraussetzung für diese Innenentwicklungskonzepte. Deshalb ist hier eine Einigung mit dem Eigentümer des Flurstücks Nr. 123 anzustreben. Denkbar wäre hier ein Flächentausch: eine Flächenreduzierung des Betriebes im Westen und Osten zu Gunsten einer öffentlichen Erschließung und als Kompensation die Erweiterung der Betriebsflächen nach Süden.

Das Baurecht müsste bei allen Varianten aufgrund der bisherigen Flächenwidmung als Gemeinbedarfsfläche flächen- bzw. vorhabenbezogen angepasst oder neu nach § 13a BauGB geschaffen werden.

Abbildung 65: Bühlstraße / Aalener Straße – Variante 1



Quelle: eigene Darstellung KE

Variante 1 stellt mit Tiny-Houses die temporäre Übergangslösung dar, bis alle notwendigen Flurstücke erworben und Baurecht für die Umsetzung der Variante 2 oder 3 geschaffen werden konnte. Der Vorteil dieser Variante ist, dass diese noch keine Änderung

der Eigentumsverhältnisse erfordert und durch kurze Bauzeiten in Kombination mit niederschweligen Investitionskosten für die Kleinwohnungen kurzfristig Wohnraum für Singles, Studenten oder Paare geschaffen werden kann. Auch die Erschließung könnte für den Zeitraum der Maßnahme nur mit einer Gestattung des Eigentümers von Flurstück Nr. 123 erfolgen.

Anzustreben ist bei dieser Variante die Schaffung eines autofreien Quartiers. Die Stellplätze könnten zentral im Norden angeordnet werden, sodass für die Kleinwohnungen nur die Sicherstellung der Rettungswege erforderlich ist.

Mindestens **18 Tiny-Houses bzw. Wohneinheiten** könnten allein auf den Flurstücken 123/1 und 124 für zur Verfügung gestellt werden. Ausgehend von der neuen Erschließungsmöglichkeit sollten auch die angrenzenden Grundstückseigentümer zur Mitwirkung gewonnen werden können, sodass auf den Flurstücken Nr. 105/2+4, 118 und 122/2

noch **weitere 4 Tiny-Houses bzw. Wohneinheiten** realisiert werden könnten.

Abbildung 66: Bühlstraße / Aalener Straße – Variante 2



Quelle: eigene Darstellung KE

Abbildung 67: Bühlstraße / Aalener Straße – Variante 3



Quelle: eigene Darstellung KE

Die **Variante 3** strebt ein dem innerstädtischen Kontext angemessenes, höheres Maß der baulichen Dichte als Variante 2 an, indem 4 Mehrfamilienhäuser auf der Fläche geplant werden. Die Zufahrt auf die Quartiersflächen und in eine zentrale Tiefgarage erfolgt am Nordosteck des Flurstücks 124

Variante 2 sieht eine langfristige Einfamilienhausbebauung vor. Die Haupteerschließung erfolgt über eine Ringstraße von Nordwesten nach Nordosten mit kleinen Stichstraßen für die Anbindung der Wohnhäuser in 2. Reihe im Süden. Diese Erschließung ermöglicht die Ausdehnung der Innenentwicklung auf die angrenzenden, nicht bebauten (z. T. Wohnbauflächen) im Westen und Osten. Der ruhende Verkehr wird dabei auf den neuen Einzelgrundstücken abgewickelt.

Es könnten ca. 12 bis 15 neue Bauplätze für die auch im Stadtgebiet von Oberkochen sehr nachgefragte Wohnform der freistehenden Einfamilienhäuser entstehen. Das Wohnraumschaffungspotential beträgt ca. **15 neue Wohneinheiten**.

von der Bühlstraße. Die vier Neubauten sind nur realisierbar, wenn die Erschließung von Norden sichergestellt und Teilflächen der südlich angrenzenden Flurstücke mit in diese Maßnahme eingezogen werden können. Die Rettungswege zu den Gebäuden kann durch die Anordnung um einen zentralen Quartiersplatz – der zudem Aufenthalts- und Aufwertungsqualität für das Areal selbst und die angrenzenden Bereiche bieten kann – gewährleistet werden.

Aus städtebaulicher Sicht und auch unter dem Gesichtspunkt der langfristigen Flächenknappheit bietet diese Variante das größte Potential. Die Neubauten könnten ohne Beeinträchtigung der Umgebungsbebauung mit einer Geschossigkeit (z. B. 3 Vollgeschosse und Staffel- bzw. Dachgeschoss) konzipiert werden. Dieses Konzept bietet ein Nachverdichtungspotential in Abhängigkeit von den Wohnungsgrößen von **mindestens 32 bis 40 neuen Wohneinheiten**.

6.3.2 Feuerwehr / Rotes Kreuz

Der heutige Standort der Feuerwehr / Rotes Kreuz nördlich des Seniorenheims wird voraussichtlich in Zukunft aufgegeben, sobald die Feuerwehr inkl. Rettungsdienst einen Ersatzneubau an anderem Standort erhalten. Um dem Ziel der Innenentwicklung gerecht zu werden, bietet sich hier eine Nachverdichtung in Form von Wohnbebauung an. Alternativ geprüft werden hier unterschiedliche Bebauungsdichten und – volumen sowie Parkierungskonzepte.

Abbildung 68: Feuerwehr / Rotes Kreuz -Variante 1



Quelle: eigene Darstellung KE

Variante 1 sieht die Realisierung von vier Einfamilienhäusern mit max. zwei Vollgeschossen vor. Die Parkierung erfolgt grundstücksbezogen und oberirdisch. Aufgrund der für Einfamilienhäuser in Oberkochen nachgefragten Grundstücksgrößen und der Stellplatzsituation wird die Zahl der **Wohneinheiten** mit **maximal 4 – 6** angenommen.

Abbildung 69: Feuerwehr / Rotes Kreuz - Variante 2



Quelle: eigene Darstellung KE

Variante 2 wiederholt die städtebauliche Figur von Variante 1, indem sich die Neubauten in die Grundstücksecken positionieren. Im Hinblick auf die Höhe der Umgebungsbebauung und die Wohnraumknappheit sollten die neuen Baukörper mind. drei Vollgeschosse aufweisen, sodass die Anzahl der neuen **Wohneinheiten auf ca. 8 – 10** erhöht werden kann. Die Größe der Neubauten / Mehrfamilienhäuser ist durch die Abstandsflächen und den Stellplatznachweis beschränkt

Abbildung 70: Feuerwehr / Rotes Kreuz -Variante 3



Quelle: eigene Darstellung KE

Variante 3 sieht die gegenüber den kleinteiligeren Bebauungen der Vorvarianten nur einen, großvolumigen Neubau in L-Form vor. Im Bereich der Erdgeschosszone zur Dreißentalstraße könnte über ein Angebot an gewerblichen Flächen nachgedacht werden. Im

Kontext mit der gegenüberliegenden Musikschule und Dreißentalschule sowie der mehrgeschossigen Bebauung im östlichen Bereich der Dreißentalschule wäre diese stärkere Ausnutzung des Grundstücks und das Schließen/Fassen der Raumkante zur Dreißentalstraße aus städtebaulicher Sicht wünschenswert. Die beiden Schenkel des Neubaus könnten in der Geschossigkeit gestaffelt sein und so auf die unterschiedliche Umgebungsbebauung zur Dreißentalstraße und zum Jägergäßle reagieren. Je nach Geschossigkeit und Wohnungsgrößen sowie einem evtl. Anteil an gewerblichen Flächen könnten hier zwischen **12 und 14 Wohneinheiten** entstehen.

Auch könnte aufgrund der Größenordnung des Neubauvolumens und v. a. auch der räumlichen Nähe zum Bahnhof über Sonderwohnformen (Studenten, Pendler, etc.) nachgedacht werden.

6.3.3 Gartenstraße 4 / Feigengasse 4

In Hinblick auf zukünftige Entwicklungen ist das Areal zwischen Schul-/Gartenstraße und Feigengasse eine wichtige Potentialfläche für Innenentwicklung in der Stadt Oberkochen. Durch den fortlaufenden Generationenwechsel kann das Flurstück Nr. 147 in Zukunft städtebaulich neugeordnet werden. Dies könnte dann auch wieder eine Strahlwirkung auf angrenzende Grundstücke wie Flurstück Nr. 143 oder 144 entfalten.

Durch den Verlauf des Katzenbachs in West-Ost-Richtung im südlichen Bereich der Flurstücke 145/1 – 3 scheiden diese für eine Neubebauung in 2. Reihe aus und auch die Überbauung des nördlichen Bereichs von Flurstück 147 ist dadurch eingeschränkt.

Die Erschließung des Flurstücks 147 ist bereits durch eine Zufahrt von der Feigengasse und den z. T. auf dem Flurstück 147 liegenden Straßenausbau der Gartenstraße gewährleistet. Im Zuge der Nachverdichtungsmaßnahmen sollte eine Fußwegeverbindung von der Katzenbach- zur Gartenstraße durch die Verlängerung der Schulstraße nach Süden hergestellt werden.

Im Folgenden wurden wieder drei Varianten für die übergangsweise und die langfristige Nutzung des 2.650 m² großen Grundstücks ausgearbeitet. Die Wohn- und Nebengebäude der Feigengasse 4 sind bereits jetzt aufgrund des langjährigen Leerstands und baulichen Zustands nicht mehr für eine wirtschaftliche Modernisierung oder Umnutzung zu Wohnraum geeignet.

Die Schaffung neuer kleiner Wohneinheiten spricht dabei mehrere Zielgruppen an. Zum einen können Lehrer sowie Alleinerziehende die Nähe zur Schule nutzen. Die verdichtete Bauweise stellt an diesem Standort aber aus städtebaulicher Sicht und in Zeiten der Wohnraumknappheit die geeignetere Option dar.

Aufgrund des Mischgebietscharakters und des bestehenden Baurechts können die Varianten 1 und 2 zeitnah umgesetzt werden und es besteht kein Bedarf, das geltende Baurecht zu ändern.

Für die verdichtete Bauweise der Variante 3 muss das geltende Baurecht in Bezug auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung und einzelne Obergrenzen (z. B. Gebäudehöhe) und örtliche Bauvorschriften (z. B. Dachform) erweitert und präzisiert werden. Das Mischgebiet lässt zudem auch eine anteilige gewerbliche Nutzung zu. Dies könnte bei Variante 3, z. B. mit schulaffinen Dienstleistungen in den Erdgeschosszonen zur Gartenstraße, ein weiterer Zugewinn für die Innenstadt von Oberkochen sein.

Abbildung 71: Gartenstraße 4 -Variante 1



Quelle: eigene Darstellung KE

Bei **Variante 1** bleibt die Bestandsbebauung weitgehend bis auf den Abbruch der leersteh

enden Garage im Nordwesten unberührt. Die Nachverdichtung findet hier durch eine temporäre Wohnnutzung in Form von 5 Tiny-Houses statt, welche kurzfristig aufgestellt werden können. Die Erschließung kann über die z. T. auch auf dem Flurstück 147 ausgebauten Gartenstraße, die Parkierung am nördlichen Flurstücksrand durch die bestehende Zufahrt von der Feigengasse ohne zusätzliche Flächenversiegelung erfolgen. Diese Lösung dient der kurzfristigen und befristeten Wohnraumschaffung von **5 Wohneinheiten**, bis eine der langfristigen Optionen (Variante 2 oder 3) realisiert werden kann.

Abbildung 72: Gartenstraße 4 -Variante 2



Quelle: eigene Darstellung KE

Die Umsetzung der **Variante 2** kann erst erfolgen, wenn die bestehenden Gebäude auf dem Flurstück 147 vollständig abgerissen wurden und das gesamte Areal überplant und einer Folgenutzung zugeführt werden kann. Vorgesehen sind hierbei 5 Einfamilienhäuser, die im Süden von der Gartenstraße und im Norden durch die Verlängerung der Schulstraße in Richtung bzw. den Ringchluss mit der Feigengasse zugefahren werden. Die Parkierung erfolgt oberirdisch, auf den jeweiligen Flurstücken. Ausgehend von der Grundstücksgröße ist hier von der Realisierung von insgesamt **7 Wohneinheiten** auszugehen (3 auf den drei nördlichen, 4 auf den zwei südlichen Bauplätzen).

Abbildung 73: Gartenstraße 4 -Variante 3



Quelle: eigene Darstellung KE

Für die **Variante 3** sind auf dem Flurstück zwei L-förmige Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die gemeinsam wieder eine Hofsituation ausbilden. Dadurch entsteht eine Art „Quartiersplatz“, der für die Belichtung, Belüftung und v. a. Aufenthaltsqualität im innerstädtischen Kontext sorgt. Die Zufahrt erfolgt von

der Gartenstraße bzw. von der Südostecke auf das Grundstück bis zum Innenhof sowie in die unterirdische Tiefgarage. Durch dieses städtebauliche Konzept kann die Straßenraumqualität der Gartenstraße durch Schließen der Raumkante mit einem Neubau gegenüber der Dreißentalschule verbessert werden. Die Anordnung der Baukörper und eine denkbare Höhenstaffelung der einzelnen Gebäudeteile berücksichtigt ausreichend Freiflächen für das Neubauprojekt und Abstand zur Umgebungsbebauung.

Bei dieser Ausnutzung des innerstädtischen Flurstücks mit einer Neubebauung mit bis zu drei Vollgeschossen könnten je nach Wohnungsgrößen und in Abhängigkeit von einem evtl. gewerblichen Nutzungsanteil dem Wohnungsmarkt zwischen **14 und 20 Wohneinheiten** zugeführt werden.

6.3.4 „Blumenviertel“

Dieses Quartier ist im Norden des Untersuchungsgebiets verortet und erstreckt sich in West-Ost-Richtung vom Nelkenweg über den Primelweg bis zum Enzianweg und wird im Norden von der Heinz-Küppenbender-Straße und im Süden von der Blumenstraße begrenzt. Die Innentwicklungsmaßnahme im Umlandweg mit insgesamt 44 neue Wohneinheiten und dem betreuten Wohnen als Gemeinschaftsprojekt der Stadtwerke Oberkochen GmbH und der Katholischen Kirche löst in Verbindung mit der anstehenden Bebauungsplan-Änderung im umliegenden Quartier ein neues Denken aus. Zugunsten des Neubauvorhabens wird die bisherige Obergrenze für die Traufhöhe von 6 m auf ca. 11 – 12 m erhöht werden.

Zudem steht aufgrund der gegenwärtigen Altersstruktur der Bewohner und der Gebäudesubstanz in den nächsten Jahren im gesamten „Blumenviertel“ ein Generationenwechsel an. Zuletzt haben sich einzelnen Anfragen bei der Stadt zu Aufstockungsmaßnahmen im Betrachtungsgebiet gehäuft.

Deshalb ist die Steuerung der bereits jetzt durch das geltende Baurecht möglichen und v. a. der künftig eingereichten und ggf. mit Hilfe einer Ausnahme oder Befreiung vom geltenden Baurecht zu genehmigenden individuellen Nachverdichtungsmaßnahmen erforderlich. Die Prüfung der bestehenden Bebauungspläne und deren Änderung bzw. Zusammenführung in einen einheitlichen Bebauungsplan für das gesamte „Blumenviertel“ (Geltungsbereich exklusive des Neubauvorhabens) wird deshalb empfohlen. Durch diese aktive Bauleitplanung könnte das Maß der baulichen Nutzung, die Gestaltungsvorgaben und v. a. aber auch das Genehmigungsverfahren vereinheitlicht und durch diese Vereinfachung beschleunigt werden.

131

Betrachtet man den im Rahmen der Bestandsaufnahme erstellten Geschossigkeitenplan für das Areal fällt die fast einheitliche Gebäudehöhe entsprechend der bislang maximal zulässigen Traufhöhe auf. Einzelne Gebäude sind nur eingeschossig und könnten unabhängig von einer Bebauungsplanänderung bereits jetzt aufgestockt werden. Lediglich der vor kurzem entstandene Neubau im Primelweg 4 weicht in Gebäudehöhe und Dachform auffällig von der älteren Bebauung ab. Die Haupt- und Nebengebäude entlang der Heinz-Küppenbender-Straße, die bereits auch beispielhaft für Aufstockungsmaßnahmen im vorangegangenen Kapitel angeführt wurden, liegen ebenfalls innerhalb dieses Quartiers.

Neben der Wohnraumerweiterung in die Höhe haben viele der Grundstücke zudem noch unbebaute Platzreserven, die temporär durch Tiny-Houses oder langfristig durch Anbauten und/oder Neubauten in 2. Reihe nachverdichtet werden könnten. Die als Baulücken identifizierten unbebauten Grundstücke fließen in diese Betrachtung nicht mehr ein, da diese bereits im Kapitel „Baulücken“ beleuchtet und beziffert wurden.

Die folgende Planskizze versucht eine Zusammenschau aller über das Quartier denkbaren Einzelmaßnahmen. Die Darstellung hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit bzw. richtige Zuordnung. Vielmehr ist dieser Entwicklungsvorschlag beispielhaft zu verstehen und soll die erste Diskussionsgrundlage für die Überarbeitung des Baurechts bieten.

Eine Hochrechnung bzw. Quantifizierung der dadurch möglichen Wohnraumerweiterung ist

schwierig, da die individuelle(n) Voraussetzungen und Bereitschaft der Privateigentümer nicht absehbar sind.

Die Zusammenschau kann nur als eine Annäherung verstanden werden. Durch Optimierung des Gebäudebestands in Form von Aufstockungsmaßnahmen an Haupt- und Nebengebäuden sowie Anbauten in Verbindung mit Dachgeschossausbauten ist die Realisierung von bis zu 20 Wohneinheiten möglich. Das Wohnraumschaffungspotential durch Neubauten in 2. Reihe beschränkt sich auf 3 Wohneinheiten. Aufgrund des guten Gebäudezustands wird von keiner Abbruch und Ersatzneubaumaßnahme ausgegangen. Die Ergänzung des Wohnraumangebots durch Kleinwohnungen – in diesem Fall nicht als temporäre, sondern als dauerhafte Lösung z. B. für die ältere, alleinstehende Generation oder nach Oberkochen einpendelnde Wochenarbeitskräfte – bietet sich in den Vor- oder Rückbereichen zahlreicher Flurstücke an. In Ansatz gebracht wird hier ein Wert von 17 Tiny-Houses bzw. Wohneinheiten.

Aufsummiert ergeben sich dadurch theoretisch bis zu 40 neue Wohneinheiten allein in diesem Quartier, als realistischer Ansatz werden 50 % dieser Vorschläge bzw. **20 neue Wohneinheiten** durch Erweiterung der Bebauungsplanvorgaben angesehen.

Abbildung 74: „Blumenviertel“



Quelle: eigene Darstellung KE

6.3.5 JärggäÙle / Keltenstraße

Analog zur vorangegangenen Betrachtung des „Blumenviertels“ muss der südliche Bereich des Untersuchungsgebietes, der sich über die Keltenstraße und das JärggäÙle erstreckt, auf individuelle Nachverdichtungsmaßnahmen hin geprüft werden.

Dieses Quartier ist bei der Bestandsaufnahme deutlich durch die sehr niedrige Bebauung mit z. T. nur einem Vollgeschoss in unmittelbarer Nachbarschaft zum Firmengelände der Fa. Zeiss aufgefallen. Diese Bebauung und Grundstücksausnutzung aus den 50/60er Jahren ist grundsätzlich und in diesem städtebaulichen Kontext als nicht mehr zeitgemäß zu hinterfragen. Auch hier steht aufgrund der Bevölkerungsstruktur der Generationenwechsel an oder ist schon erfolgt.

Das geltende Baurecht aus den 50/60er Jahren ist im Bereich der Keltenstraße und des westlichen JärggäÙle nur ein unqualifizierter Bebauungsplan. Dieser ermöglicht also kleinere Nachverdichtungsmaßnahmen. Diese müssen sich in die Umgebungsbebauung einfügen bzw. deren Genehmigungsfähigkeit ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Bereich der Keltenstraße sind die baurechtlichen Festsetzungen aufgrund des geltenden Bebauungsplans differenzierter und ermöglichen kleinere Nachverdichtungsmaßnahmen.

Im Sinne einer aktiven Bauleitplanung und Steuerung der Stadtbildqualität sollte für das Quartier aber ein einheitlicher, zeitgemäÙer Bebauungsplan aufgestellt werden. Dadurch erlangen die Eigentümer Rechtssicherheit und die gleichen Nachverdichtungsmöglichkeiten. Das erhöht die Bereitschaft zu Wohnraumschaffungsmaßnahmen.

133

Die vielfältigen, individuellen Nachverdichtungsmöglichkeiten sind auch hier sowohl in der Höhe und/oder der Fläche sowie durch Neubau- und Maßnahmen am Gebäudebestand zahlreich gegeben.

Die Konzeptskizze bietet deshalb auch für dieses Areal die Zusammenstellung der verschiedenen Wohnraumschaffungsoptionen an.

In Summe stellen **15 neue Wohneinheiten** für diesen Bereich ein realistisches Potential dar, ausgehend von der dargestellten, theoretischen Maximalvariante mit 30 Wohneinheiten. Diese Zahl setzt sich zusammen aus 5 möglichen Neubauten in 2. Reihe (5 Wohneinheiten), 2 Anbauten in Kombination mit Aufstockung des Hauptgebäudes (2 Wohneinheiten), 13 weiteren Aufstockungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden (7 Wohneinheiten) sowie 16 dauerhaft gedachten Kleinwohneinheiten.

Abbildung 75: Järgergäßle / Keltensstraße



Quelle: eigene Darstellung KE

7. Literatur

- Oberkochen: Homepage der Stadt, <https://www.oberkochen.de/willkommen>, Beschlussvorlagen, Mitteilungsblatt etc.
- Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2021), Daten und Kartendienst der LUBW; www.lubw.de
- Statistisches Landesamt (2021): Regionaldaten. www.statistik-bw.de
- GeoPortal Oberkochen
- Besser Bauen in der Mitte – Ein Handbuch zur Innenentwicklung; Bundesstiftung Baukultur, Potsdam; November 2020, 4. Auflage
- Mit Freude sanieren – Ein Handbuch zur Umbaukultur; Bundesstiftung Baukultur, Potsdam; Juni 2021, 1. Auflage
- brenner planungsgesellschaft mbh – architekten und ingenieure, 2021

8. Anhang Planteil



 **Abgrenzung Untersuchungsgebiet**
 Gesamtfläche: 257.202 m²

M 1:16.000 (A3)
 Ulm / Stuttgart
 17.11.2021 Hetterich / Stahl / Grau

 **KE** LBBW Immobilien
 Kommunalentwicklung GmbH
 Fritz-Elsas-Straße 31
 70174 Stuttgart



"Im Spitztal"
(ca. 1,58 ha)

"Südl. des Katzenbaches"
(ca. 0,68 ha)

"Wacholdersteige I"
(ca. 1,22 ha)

"Wacholdersteige II"
(ca. 3,80 ha)

Bauflächen geplant (FNP)

- Wohnen
- Mischgebiet

Flächenpotentiale GeoPortal Region

Innenentwicklung
Gesamtfläche: 263.265 m²
davon im Untersuchungsgebiet: 7.524 m²

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 257.202 m²

0 1 km 5 km 10 km

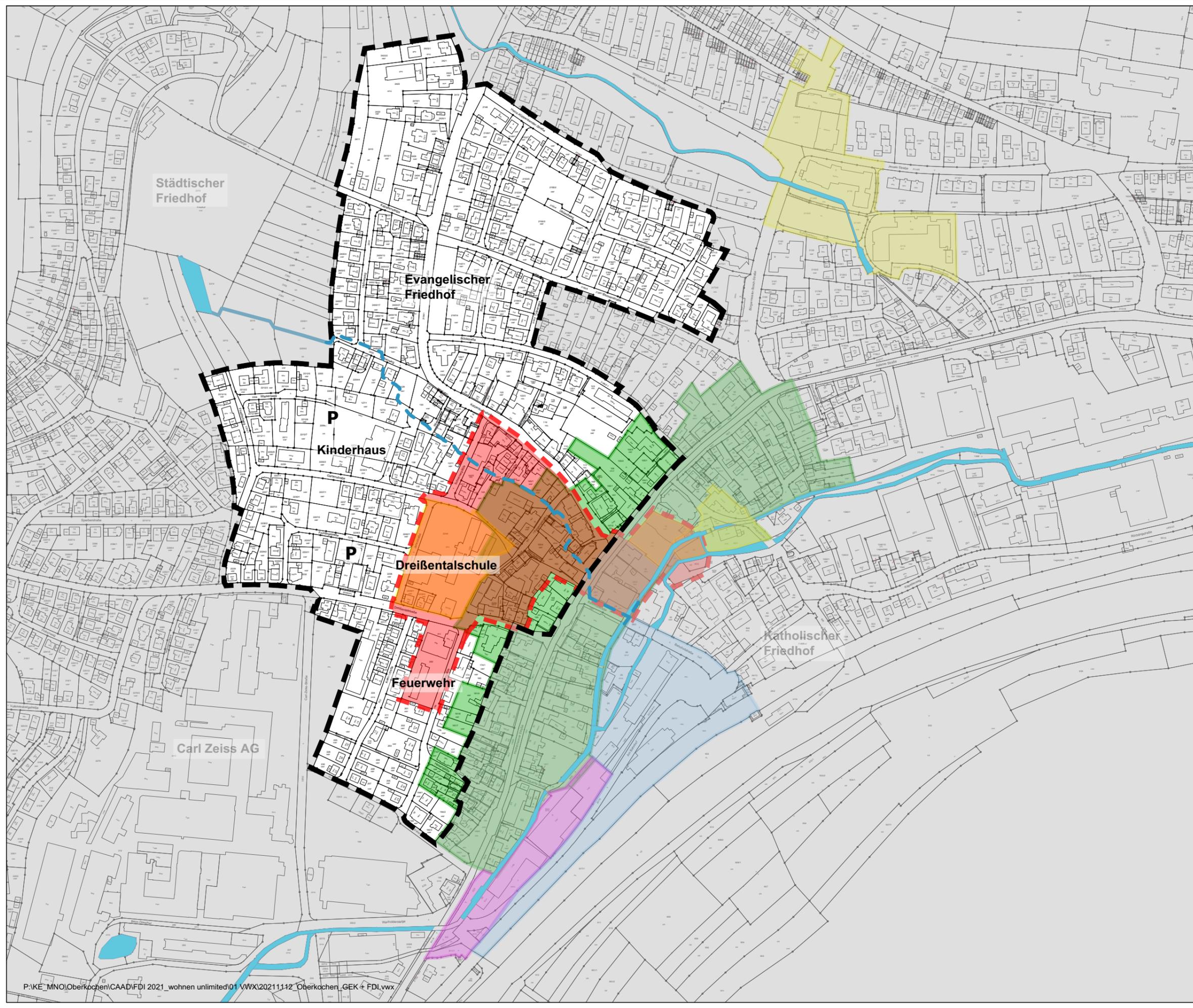
M 1:15.000 (A3)

Ulm / Stuttgart
17.11.2021

Hetterich / Stahl / Grau

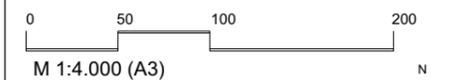


KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Ellsas-Straße 31
70174 Stuttgart



- Sanierungsgebiet "Am Kocher II"
Bewilligungszeitraum bis 1998
- Sanierungsgebiet "Innenstadt"
Bewilligungszeitraum 1987 - 2005
- Sanierungsgebiet "Erweiterung
Innenstadt, Teilgebiet OKOMA"
Bewilligungszeitraum 1996 - 2001
- Sanierungsgebiet "Mühle-
Rathausplatz"
Bewilligungszeitraum 2005 - 2017
- Sanierungsgebiet "Neue Mitte"
Bewilligungszeitraum 2018 - 2027

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 257.202 m²



Ulm / Stuttgart
17.11.2021 Hetterich / Stahl / Grau

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart



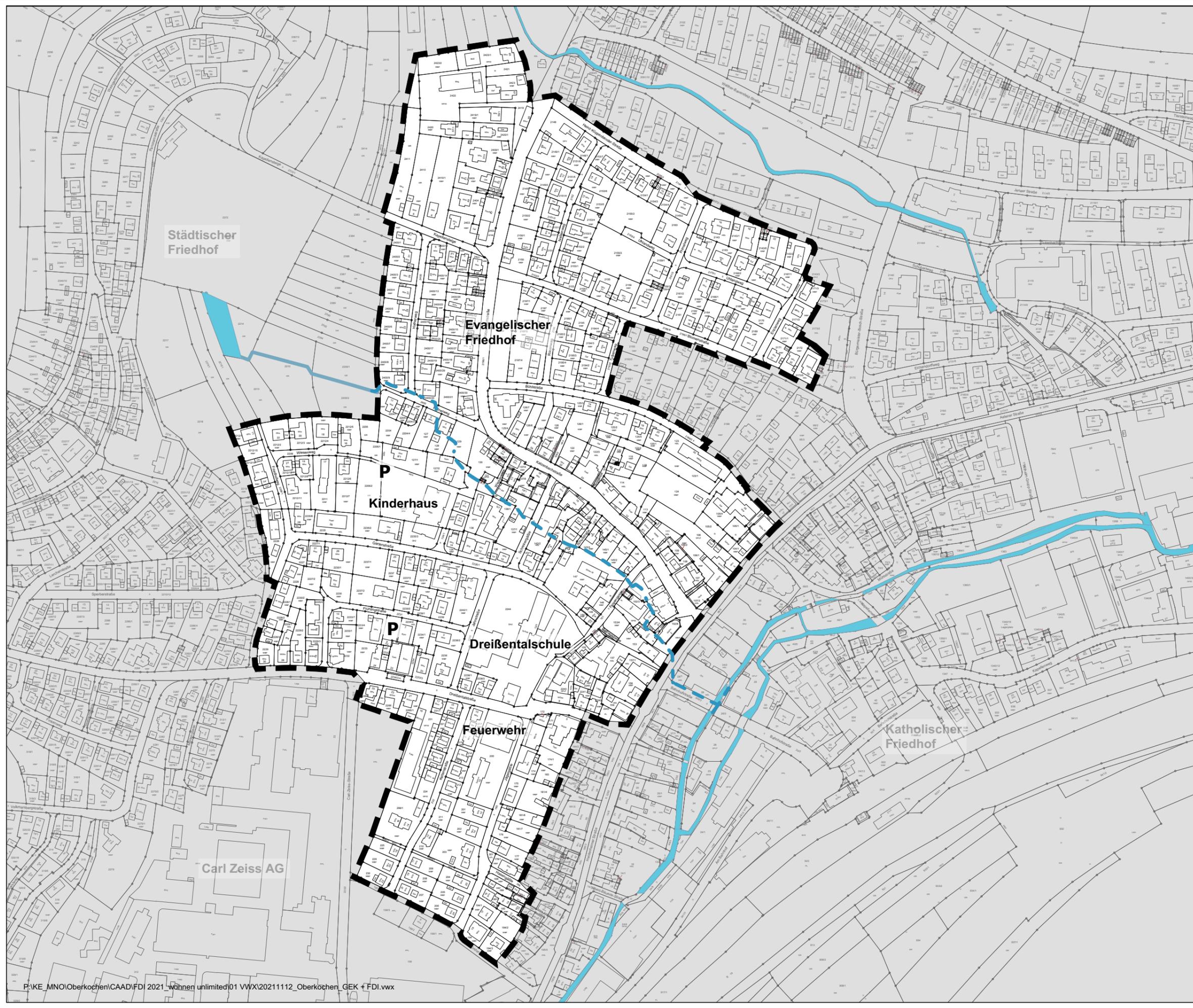
 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 257.202 m²

0 50 100 200
M 1:3.500 (A3)

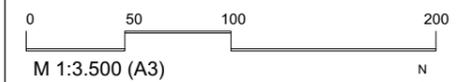
Ulm / Stuttgart
17.11.2021 Hetterich / Stahl / Grau



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart



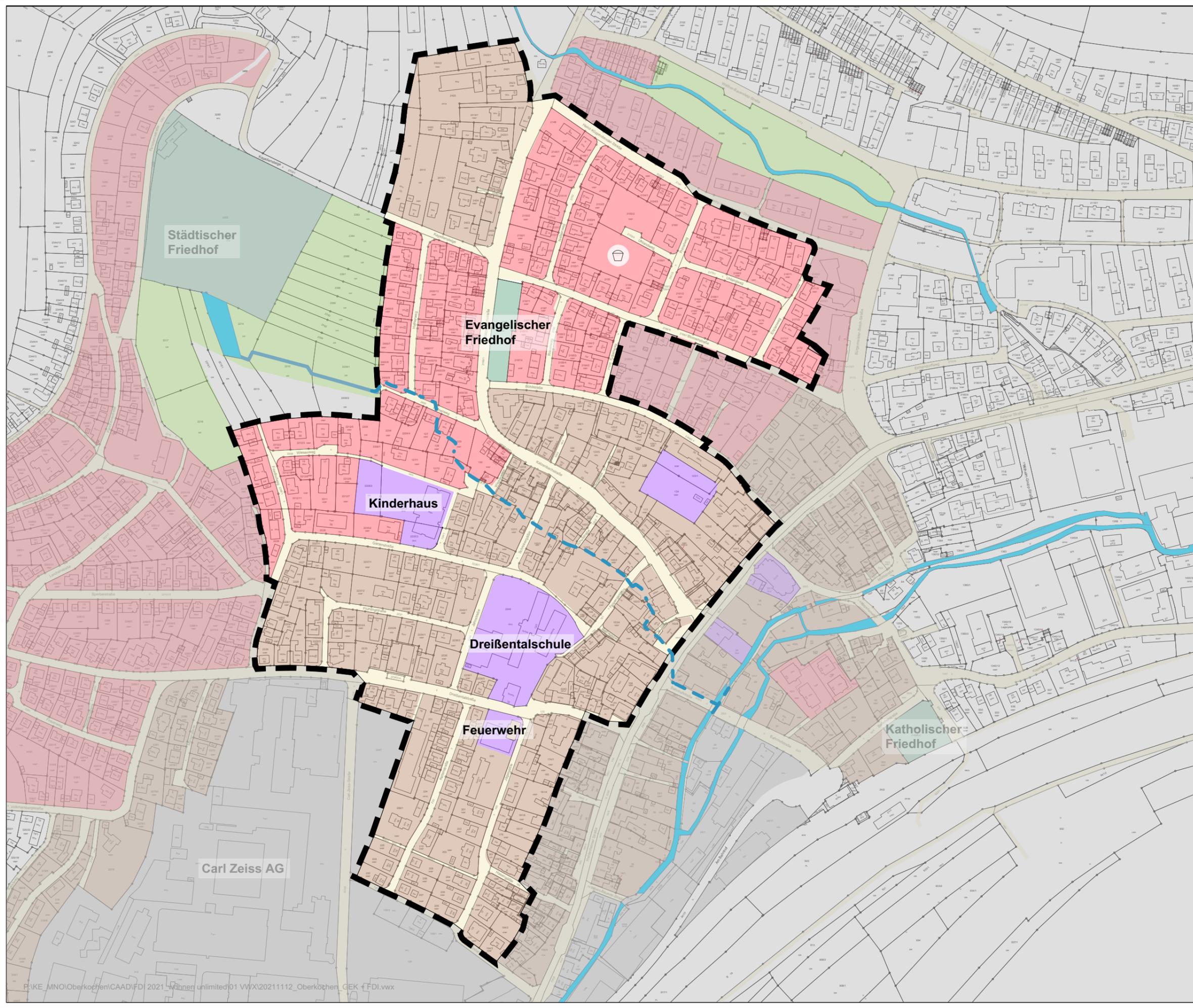
 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 257.202 m²



Ulm / Stuttgart
17.11.2021
Hetterich / Stahl / Grau



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Ellsas-Straße 31
70174 Stuttgart



Bauliche Nutzung nach FNP

- Wohngebiet
- Wohnbaufläche geplant
- Mischgebiet
- Gewerbegebiet
- Gemeinbedarfsfläche
- Grünfläche
- Friedhof

Verkehrsfläche

- Verkehrsfläche

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 257.202 m²

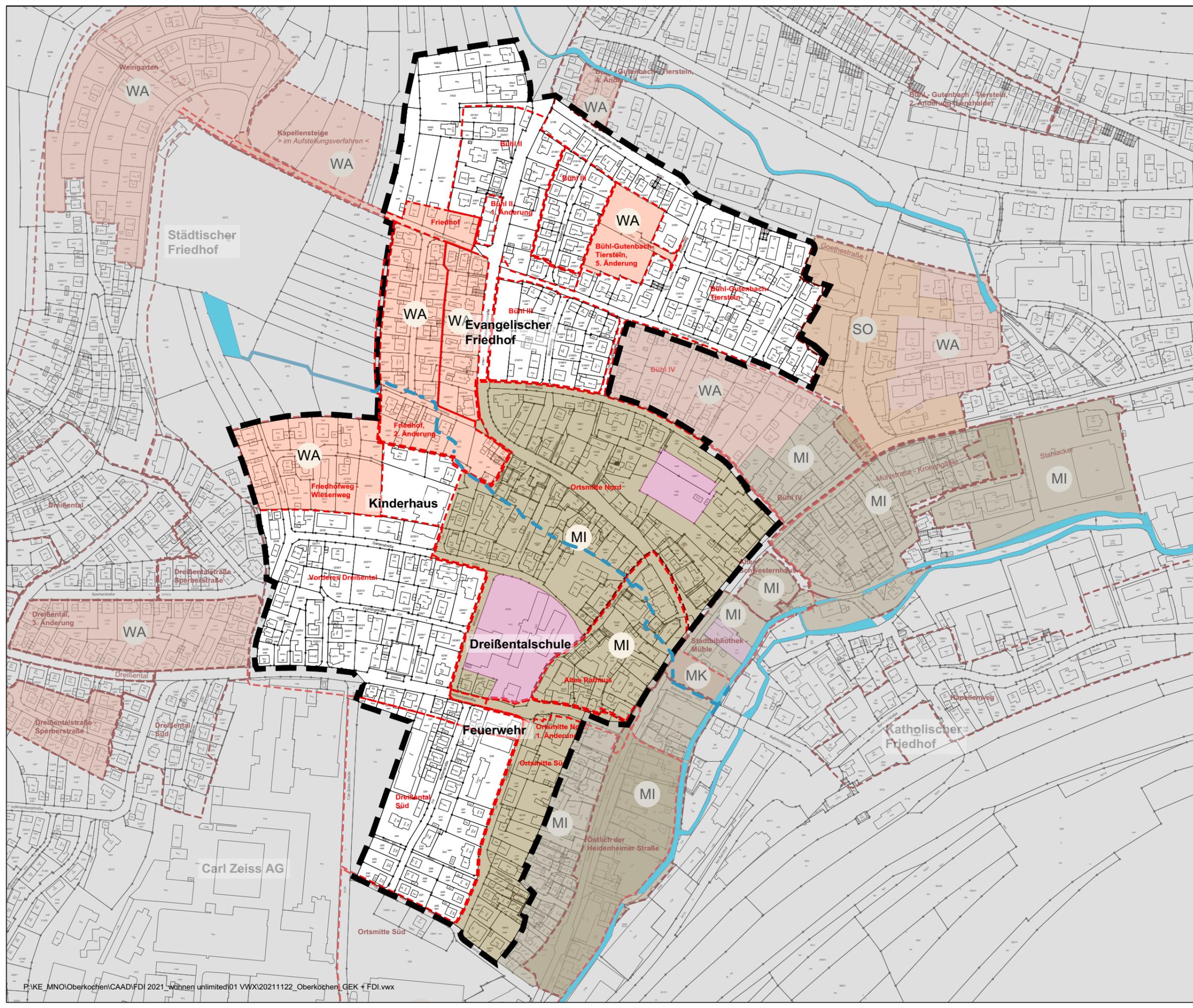


M 1:3.500 (A3)

Ulm / Stuttgart
17.11.2021

Hetterich / Stahl / Grau





Allgemeines Wohngebiet
 Mischgebiet
 Sondergebiet
 Gemeinbedarf
 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 257.202 m²

0 50 100 200
M 1:3.500 (A3)
Ulm / Stuttgart
17.11.2021
Hetterich / Stahl / Grau

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart



 Bebaute Fläche 23,72 %
(61.004 m²)

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 257.202 m²

0 50 100 200

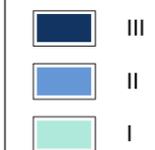
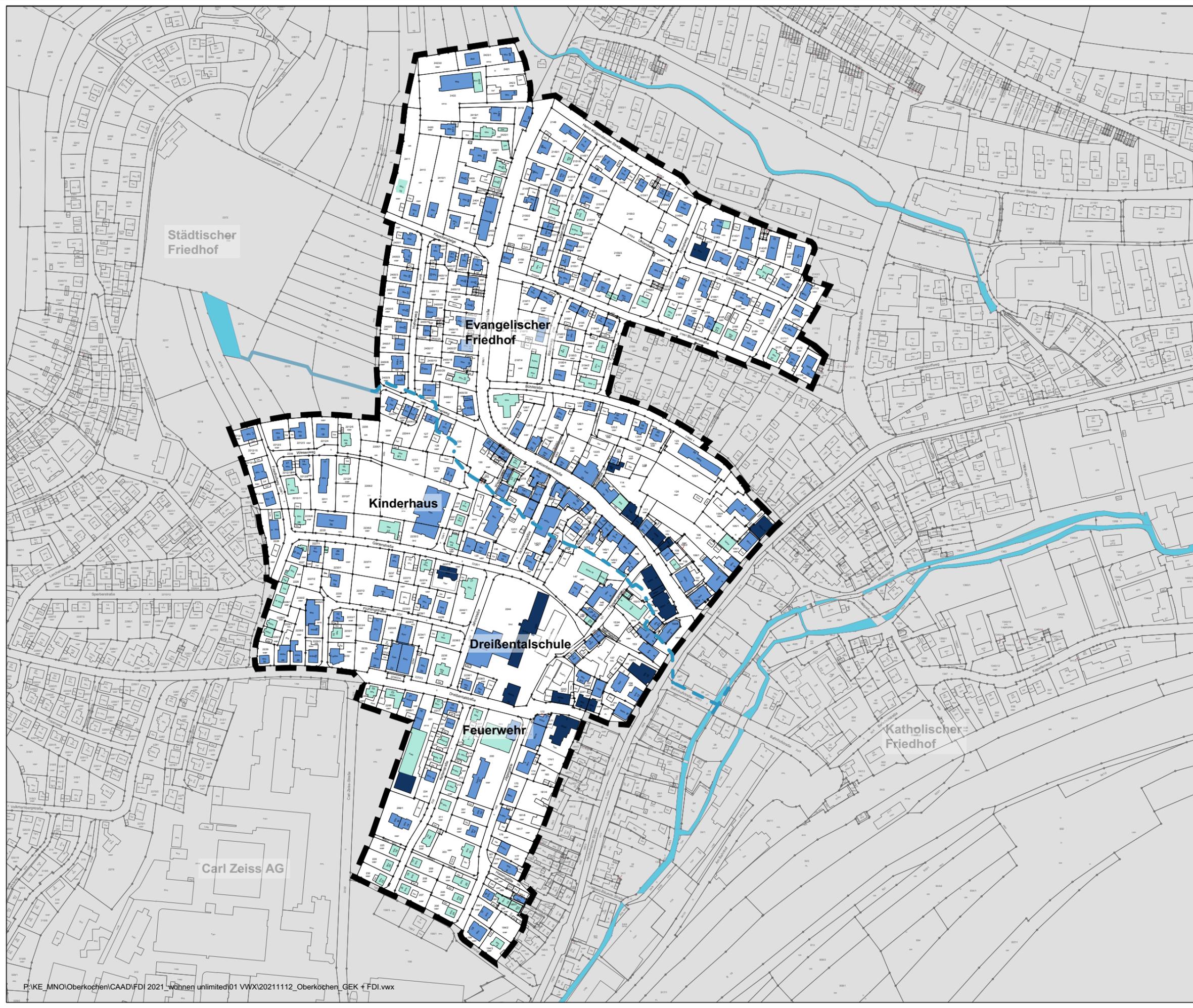
M 1:3.500 (A3)

Ulm / Stuttgart
17.11.2021

Hetterich / Stahl / Grau



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Ellsas-Straße 31
70174 Stuttgart



Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 257.202 m²



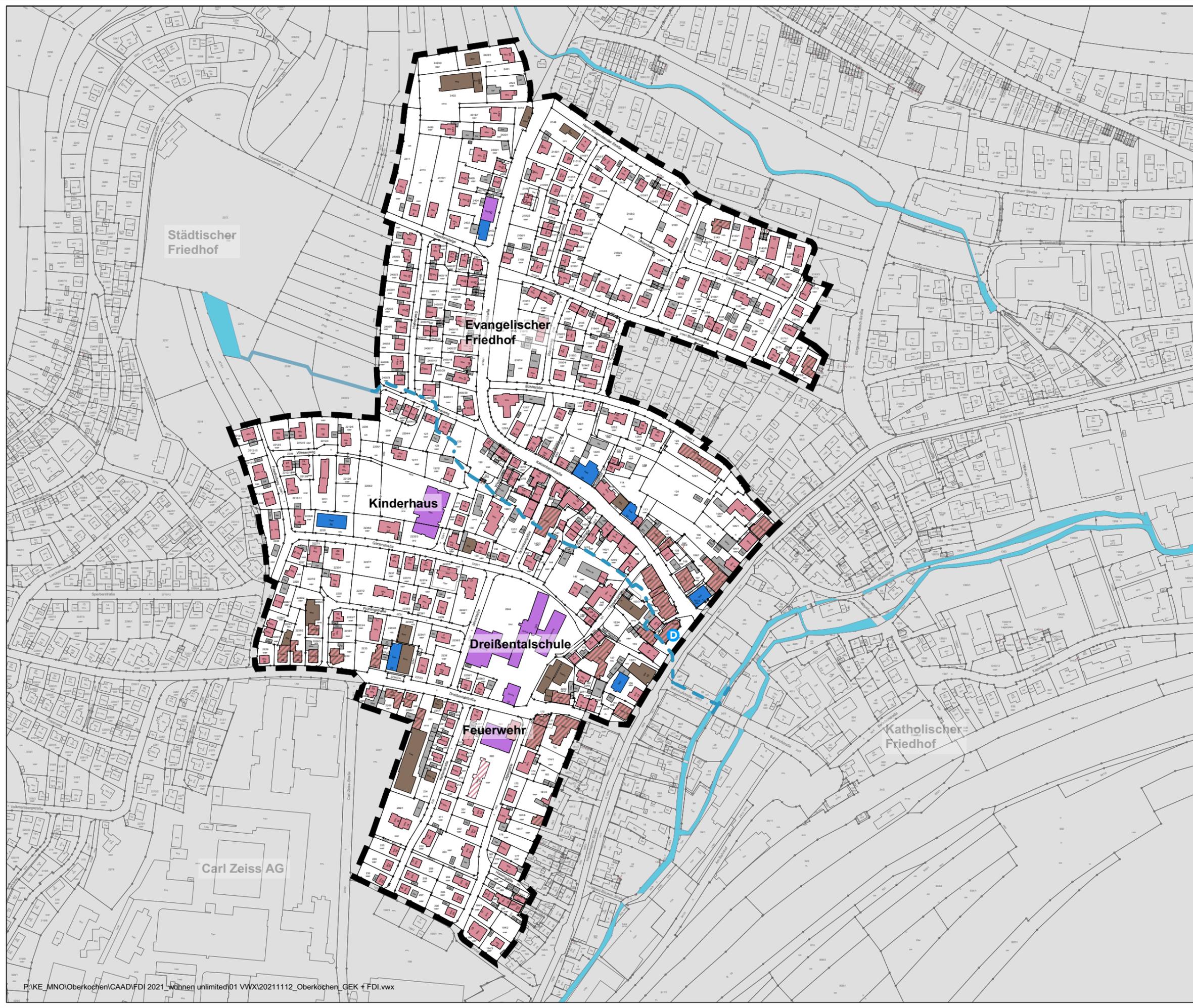
M 1:3.500 (A3)

Ulm / Stuttgart
17.11.2021

Hetterich / Stahl / Grau



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart



Gebäudenutzung

-  Kulturdenkmal
-  Öffentliche Gebäude
-  Gastronomie, Beherbergung
-  Gewerblich genutzte Gebäude
-  Wohngebäude
-  Sonderwohnform
-  Mischgenutzte Gebäude
-  Nebengebäude
-  Leerstand
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 257.202 m²

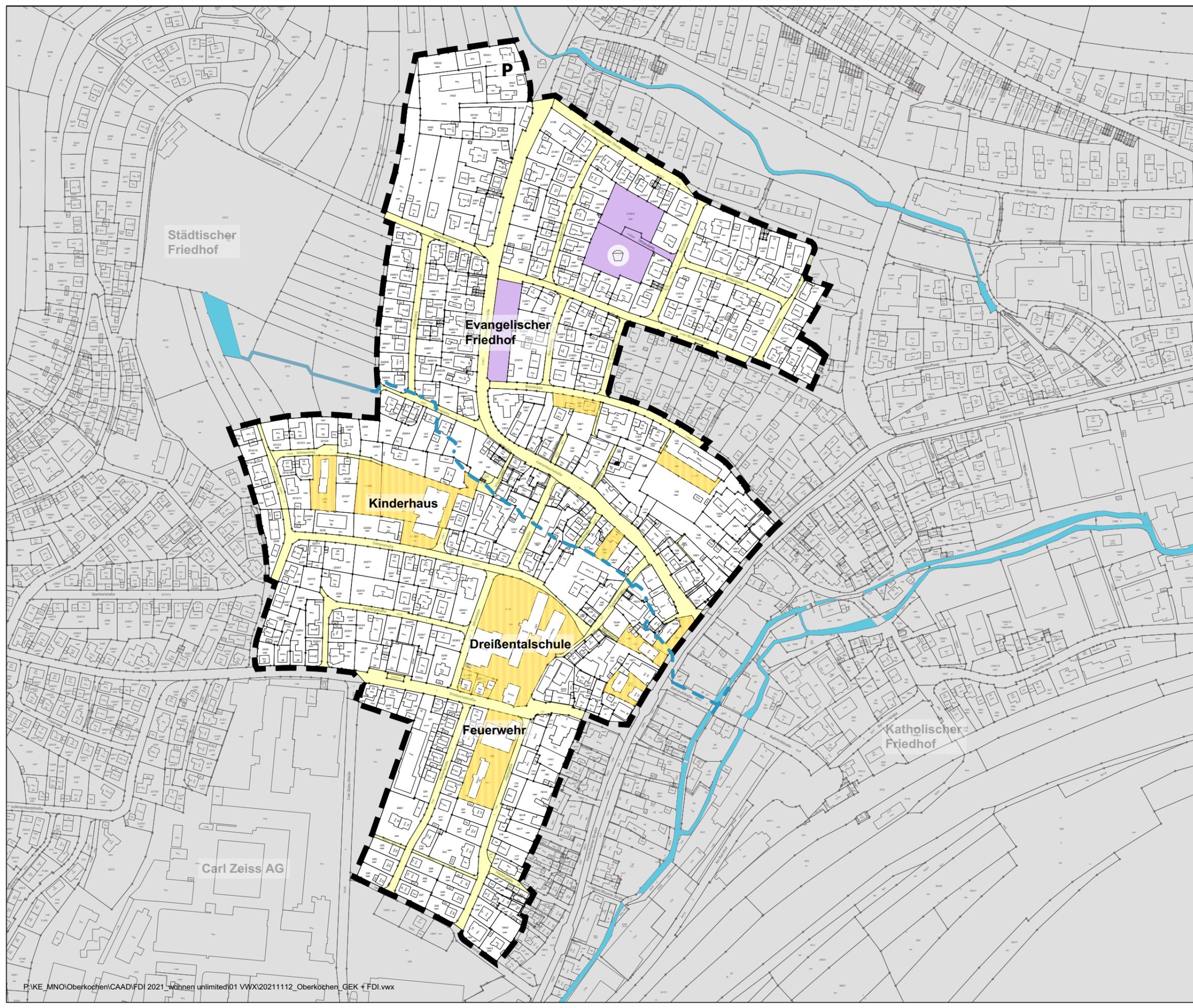


M 1:3.500 (A3)

Ulm / Stuttgart
17.11.2021

Hetterich / Stahl / Grau





Eigentumsverhältnisse

	Eigentum Gemeinde/ öffentliche Nutzung	18,61 % (47.863 m ²)
	Eigentum Gemeinde/ Sonstige Nutzung	7,27 % (18.697 m ²)
	Eigentum Kirche	2,71 % (6.976 m ²)
	Eigentum Privat	71,41 % (183.666 m ²)

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 257.202 m²

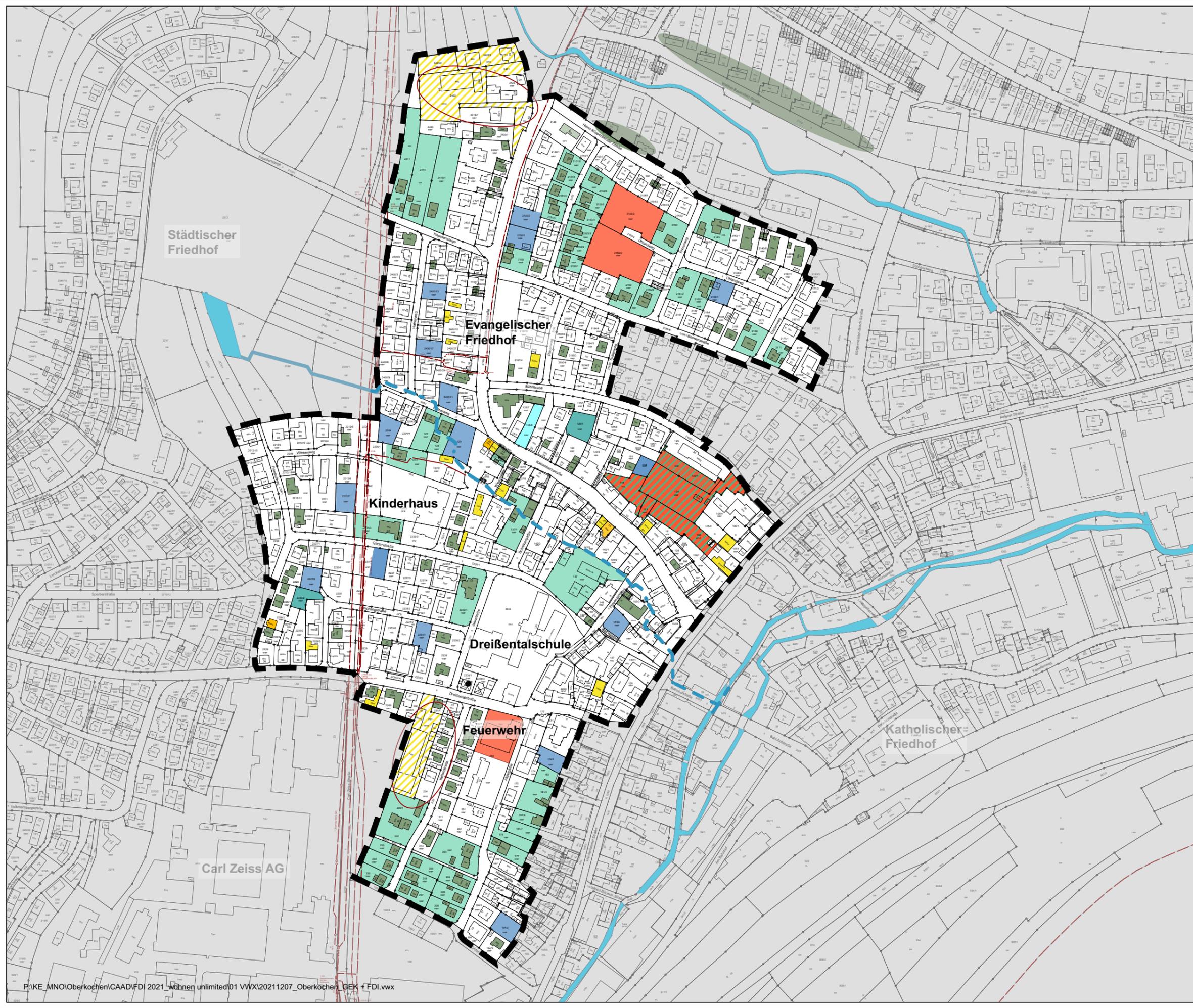


M 1:3.500 (A3)

Ulm / Stuttgart
17.11.2021

Hetterich / Stahl / Grau





Flächenpotentiale KE

- Innenentwicklung
- Baulücke
- Leerstand / Umnutzung
- Nachverdichtung / Tiny-Houses

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 257.202 m²



M 1:3.500 (A3)

Ulm / Stuttgart
17.11.2021

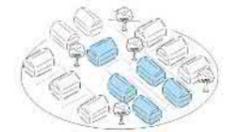
Stahl / Hetterich / Grau



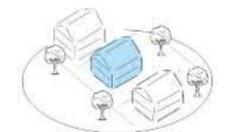
KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart



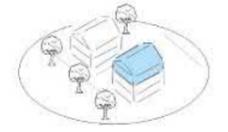
● Städtebauliche Neuordnung



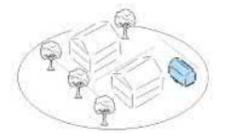
● Aktivierung von Baulücken



● Bauliche Änderung am Bestand



● Temporäre/mobile Wohn-
formen (Tiny House(s))



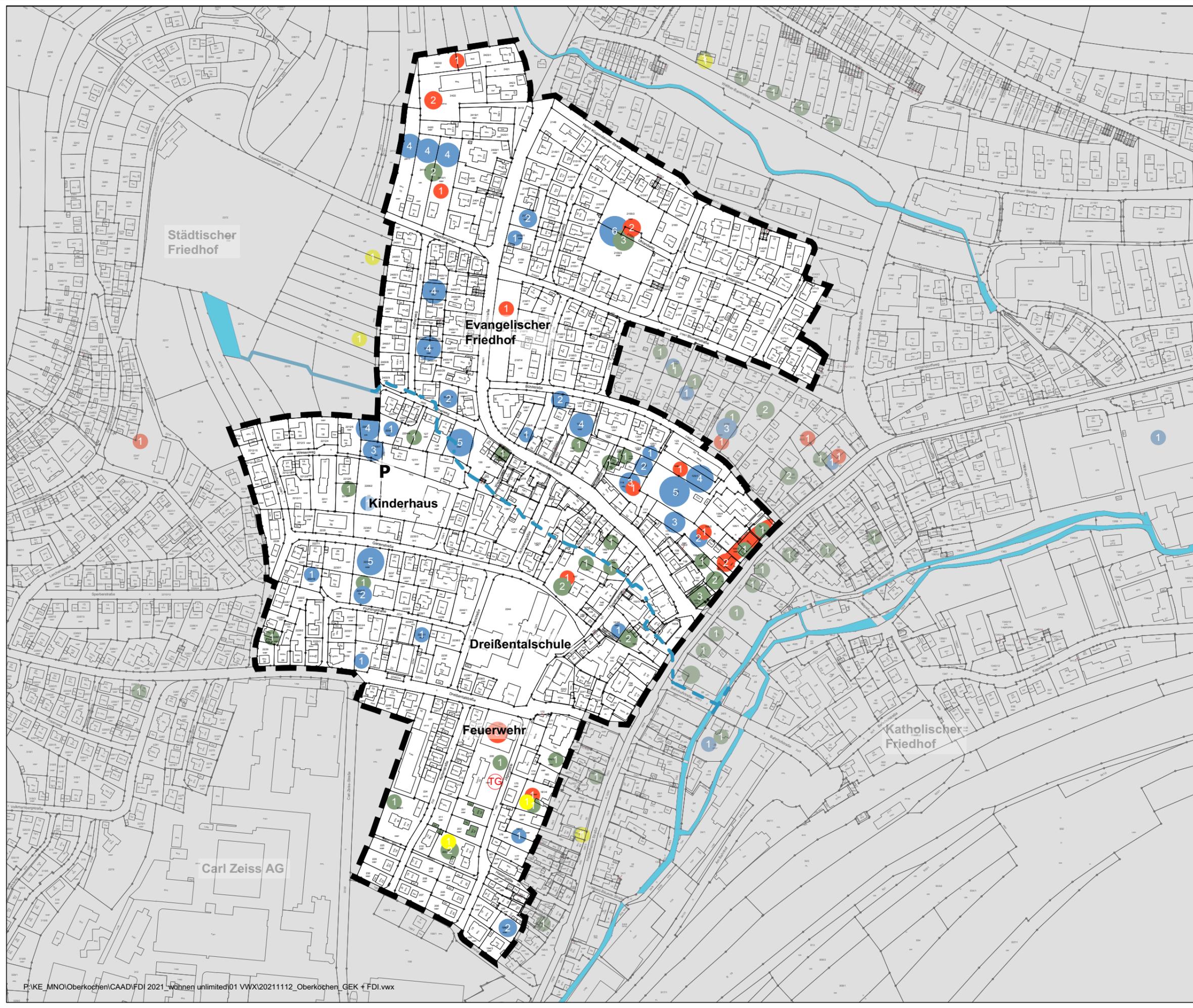
▭ Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 257.202 m²

0 50 100 200
M 1:3.500 (A3)

Ulm / Stuttgart
17.11.2021 Hetterich / Stahl / Grau



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

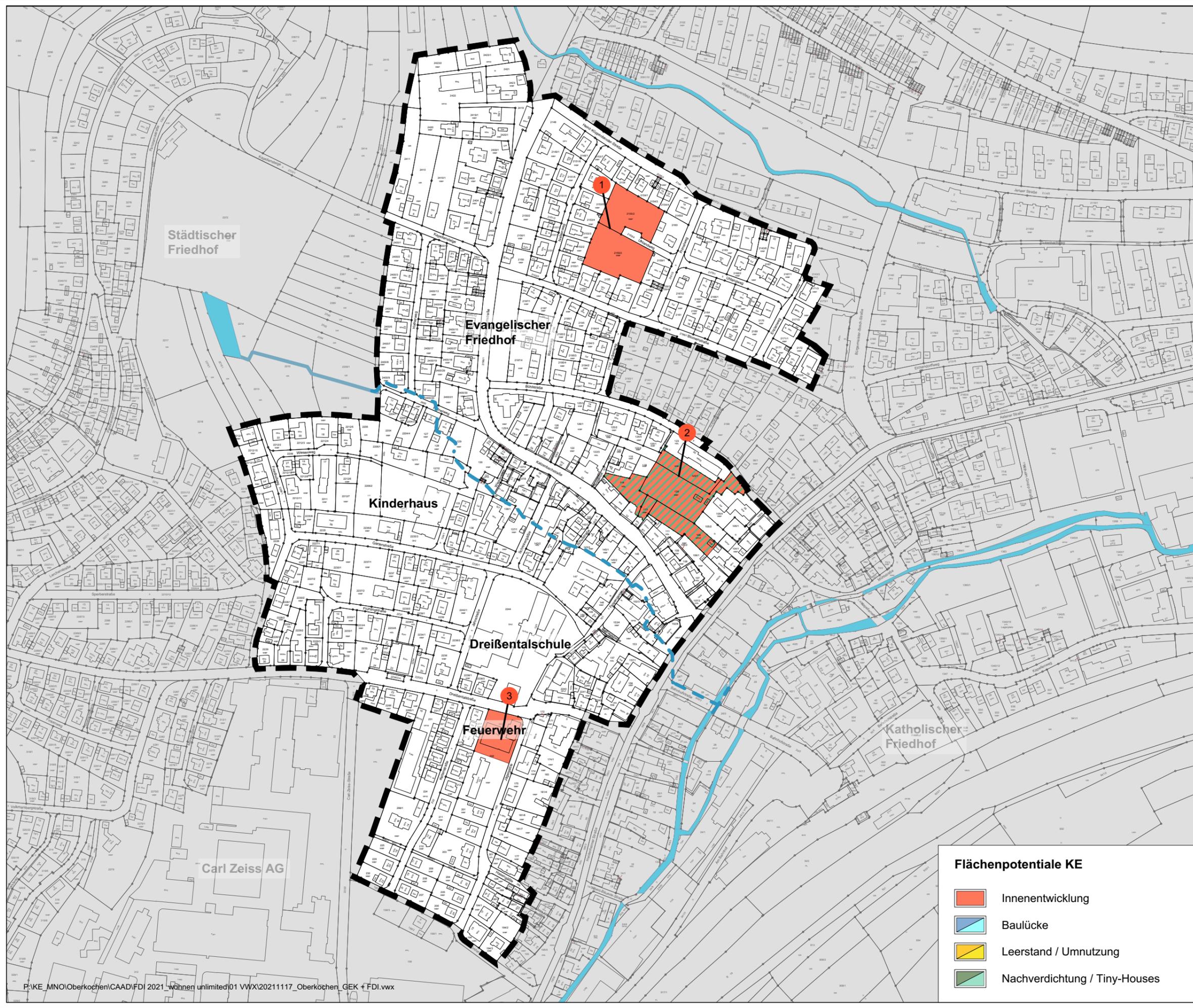




Innenentwicklung

① Umlandweg	44 WE
② Bühlststraße	
Variante 1	18 - 22 WE
Variante 2	15 WE
Variante 3	32 - 40 WE
③ Feuerwehr / Rotes Kreuz	
Variante 1	4 - 6 WE
Variante 2	8 - 10 WE
Variante 3	12 - 14 WE

Wohnraumpotential 66 - 98 WE



Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 257.202 m²

Flächenpotentiale KE

- Innenentwicklung
- Baulücke
- Leerstand / Umnutzung
- Nachverdichtung / Tiny-Houses

0 50 100 200
M 1:3.500 (A3)

Ulm / Stuttgart
17.11.2021

Hetterich / Stahl / Grau

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart



Aktivierung Baulücke

- ① Bühlstraße / Flst. 126/1
- ② Katzenbachstraße 40
- ③ Katzenbachstraße 42
- ④ Hafnerweg 20
- ⑤ Hafnerweg 14
- ⑥ Hafnerweg 8
- ⑦ Hafnerweg 1
- ⑧ Wiesenweg / Flst. 2204
- ⑨ Gartenstraße 24
- ⑩ Gartenstraße 27
- ⑪ Frühlingsstraße 5
- ⑫ Frühlingsstraße 12
- ⑬ Frühlingsstraße 14
- ⑭ Feigengasse 5
- ⑮ Jänergäßle 3a
- ⑯ Jänergäßle 17a
- ⑰ Uhlandweg 3
- ⑱ Pfluggäßle 16/18 a

Schließung Baulücke

- ① Katzenbachstraße 28

Baulücken min. Dichtewert 19 Baulücken
1 WE/Baulücke

Wohnraumpotential 19 WE

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 257.202 m²

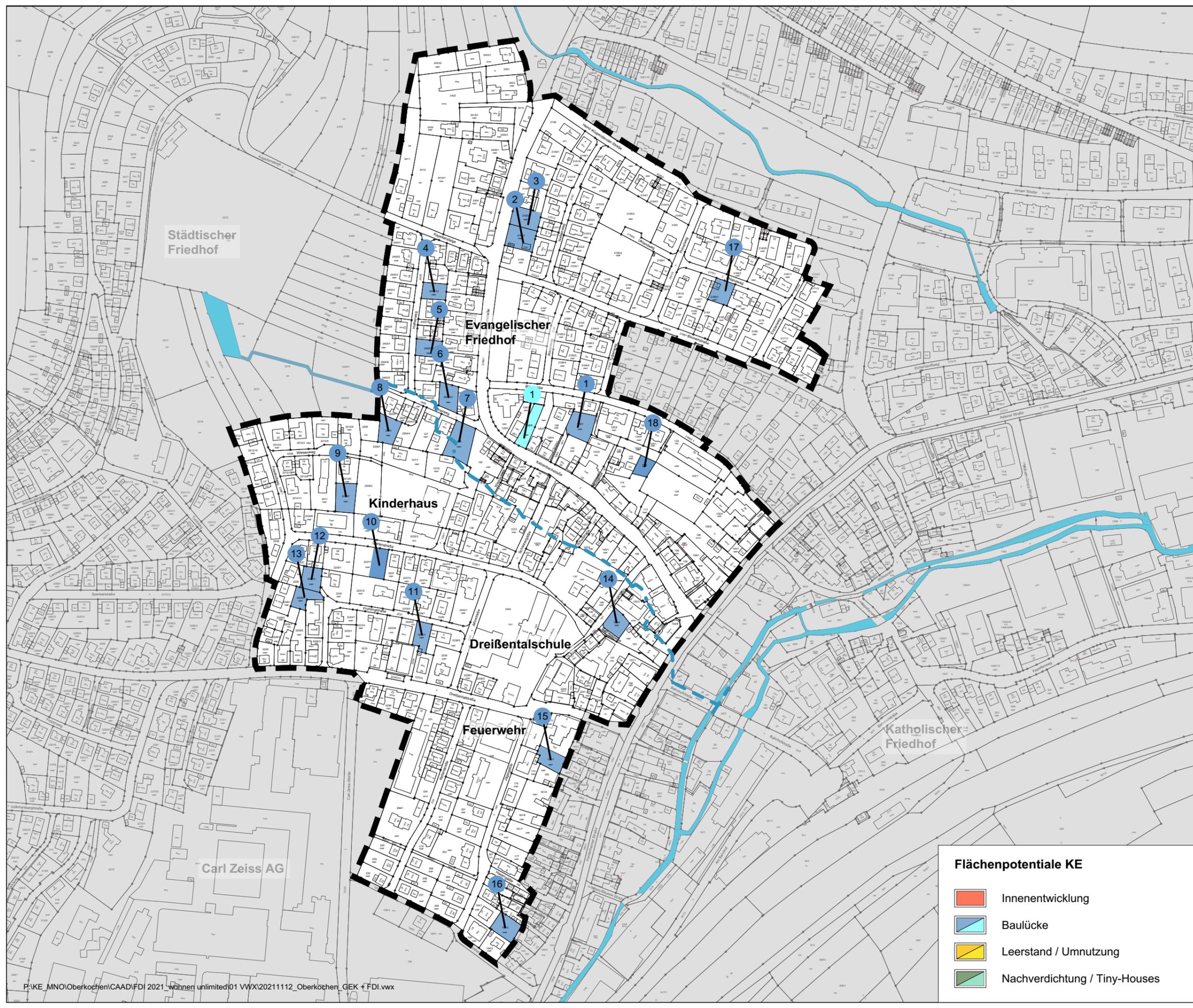
0 50 100 200
M 1:3.500 (A3)

Ulm / Stuttgart
17.11.2021 Hetterich / Stahl / Grau

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Ellsas-Straße 31
70174 Stuttgart

Flächenpotentiale KE

- Innenentwicklung
- Baulücke
- Leerstand / Umnutzung
- Nachverdichtung / Tiny-Houses





Aktivierung Wohngebäude

- ① Katzenbachstraße 25
- ② Katzenbachstraße 11
- ③ Pfluggäßle 18
- ④ Turmweg 4

Umnutzung Nichtwohngebäude

- ① Katzenbachstraße 25
- ② Katzenbachstraße 11
- ③ Bühlstraße 1
- ④ Katzenbachstraße 41
- ⑤ Katzenbachstraße 39-1
- ⑥ Katzenbachstraße 37
- ⑦ Wiesenweg 8
- ⑧ Wiesenweg 3
- ⑨ Wiesenweg 5
- ⑩ Gartenstraße 12
- ⑪ Aalener Straße 5
- ⑫ Katzenbachstraße 8-1
- ⑬ Aalener Straße 7
- ⑭ Dreißentalstraße 4
- ⑮ Dreißentalstraße 25
- ⑯ Frühlingsstraße 18

Gebäude
min. Dichtewert 20 Gebäude
1 WE/Gebäude

Wohnraumpotential 20 WE

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 257.202 m²

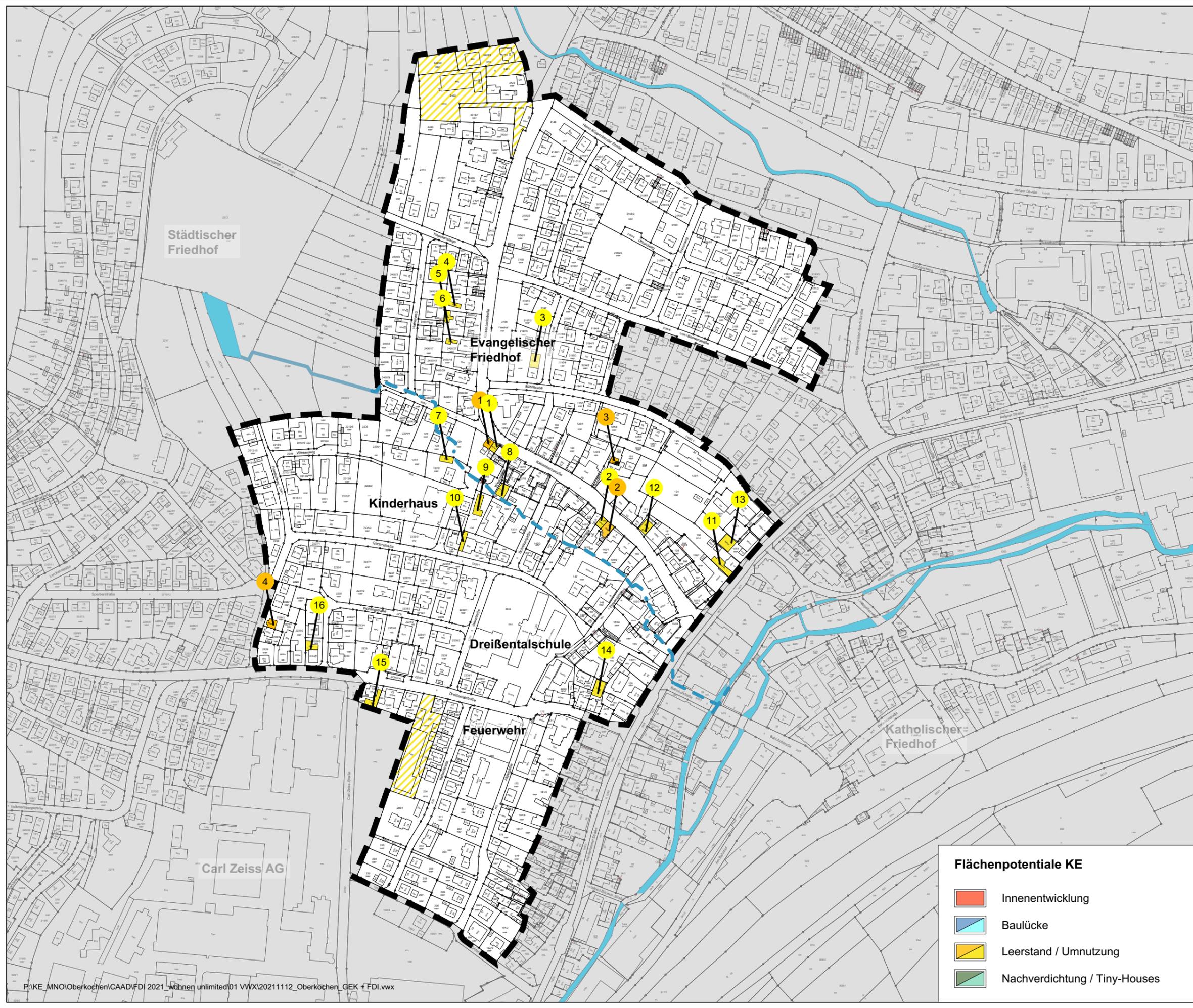
0 50 100 200
M 1:3.500 (A3)

Ulm / Stuttgart
17.11.2021 Hetterich / Stahl / Grau

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Ellsas-Straße 31
70174 Stuttgart

Flächenpotentiale KE

- Innenentwicklung
- Baulücke
- Leerstand / Umnutzung
- Nachverdichtung / Tiny-Houses





Erweiterung Bausubstanz/-volumen

- ① Kapellensteige 6-10 | Anbau / Aufstockung
- ③ Pfluggäßle 18 | Abbruch & Ersatzneubau
- ④ H.K.-Str. 18-22 | Aufstockung HG
- ⑤ H.K.-Str. 18-20 | Aufstockung NG
- ⑥ "Blumenviertel" | Anbau / Aufstockung
- ⑦ Järggäßle / Keltenstr. | Anbau / Aufstockung

Erweiterung Flächenausnutzung

- ① Kapellensteige 6-10 | Neubau 2. R. / Tiny-Houses
3 WE
- ② Gartenstr. 4 / Feigengasse 4
Variante 1 5 WE
Variante 2 7 WE
Variante 3 14 - 20 WE
- ⑥ "Blumenviertel" | Neubau 2. Reihe / Tiny-Houses
20 WE
- ⑦ Järggäßle / Keltenstr. | Neubau 2. R. / Tiny-Houses
15 WE
- ⑧ Bühlstraße | Tiny-Houses

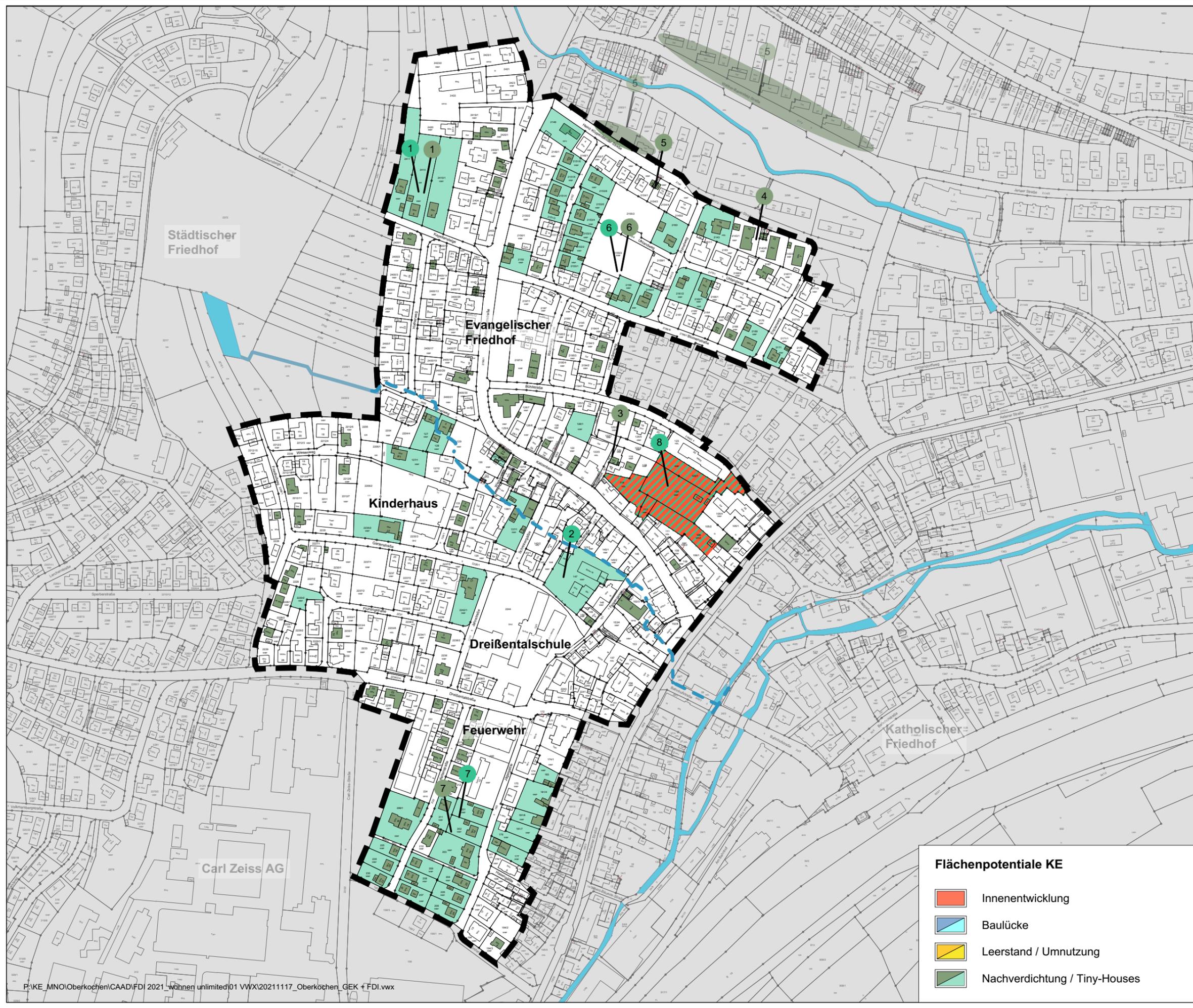
Wohnraumpotential 43 - 58 WE

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 257.202 m²

0 50 100 200
M 1:3.500 (A3)

Ulm / Stuttgart
17.11.2021 Hetterich / Stahl / Grau

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Ellas-Straße 31
70174 Stuttgart



Flächenpotentiale KE

- Innenentwicklung
- Baulücke
- Leerstand / Umnutzung
- Nachverdichtung / Tiny-Houses



wohnenunlimited -
Flächengewinnung durch
Innenentwicklung

Luftbild mit Verortung der
Steckbriefe und stbl. Lupen
Plan Nr. 18

Innenentwicklung

- 1 Uhländweg
- 2 Bühlstraße
- 3 Feuerwehr / Rotes Kreuz

Aktivierung Baulücke

- 5 Hafnerweg 14
- 6 Hafnerweg 8
- 7 Hafnerweg 1

Schließung Baulücke

- 1 Katzenbachstraße 28

Aktivierung Wohngebäude

- 4 Turmweg 4

Umnutzung Nichtwohngebäude

- 3 Bühlstraße 1 / Rosengasse

Erweiterung Bausubstanz/-volumen

- 1 Kapellensteige 6-10
- 3 Pfluggäßle 18
- 4 H.K.-Str. 18-22
- 5 H.K.-Str. 18-20
- 6 "Blumenviertel"
- 7 Järgergäßle / Kelttenstraße

Erweiterung Flächenausnutzung

- 1 Kapellensteige 6-10
- 2 Gartenstr. 4 / Feigengasse 4
- 6 "Blumenviertel"
- 7 Järgergäßle / Kelttenstraße
- 8 Bühlstraße

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 257.202 m²

0 50 100 200
M 1:3.500 (A3)

Ulm / Stuttgart
17.11.2021 Hetterich / Stahl / Grau



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

