



Stadt Oberkochen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Oberkochen Süd, Teil III"

Begründung zum Bebauungsplan 2. Entwurf

Anerkannt: Oberkochen, 09.12.2021

Traub, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 09.12.2021

Projekt: OK2001 / 559789
Bearbeiter/in: IH

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

stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)	4
1. Angaben zur Stadt Oberkochen.....	4
2. Erfordernis der Planaufstellung und Untersuchung des Entwicklungspotentials	5
2.1. Erfordernis der Planaufstellung.....	5
2.2. Begründung des Bedarfes.....	5
2.2.1. Derzeitige Bestandsflächen	5
2.2.2. Nutzungs- und Kenndaten der Konzeptionierung und Planung des neuen Standorts	6
2.2.3. Prinzipielle Anordnung der Unternehmensbereiche	7
2.2.4. Ermittlung der Flächenbedarfe unter Einbeziehung bereits erfolgter Optimierungsprozesse zur Reduktion des Grundstücksflächenbedarfs.....	7
2.2.5. Innovation und Nachhaltigkeit in der Umsetzung.....	11
2.2.6. Fazit	11
2.3. Untersuchung der Entwicklungspotentiale	11
3. Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen	12
3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)	12
3.2. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	15
3.3. Regionalplan	16
3.4. Flächennutzungsplan (FNP)	17
3.5. Bebauungspläne (BPL)	19
3.6. Schutzgebiete	20
4. Bestand innerhalb und ausserhalb des Planungsgebietes.....	21
4.1. Geltungsbereich.....	21
4.2. Nutzungen im Plangebiet	21
4.3. Nutzungen außerhalb des Plangebiets.....	21
4.4. Geologie.....	21
4.5. Altlasten.....	22
4.6. Grund- und Oberflächenwasser	22
4.6.1. Grundwasser.....	22
4.6.2. Oberflächenwasser.....	22
4.7. Erschließung	22
4.8. Ver- und Entsorgung.....	23
4.9. Land- und Forstwirtschaft.....	23
5. Städtebauliche Planung und Gestaltung	23
5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung.....	23
5.2. Immissionsschutz.....	24
5.3. Äußere Erschließung.....	24
5.4. Innere Erschließung	24

5.5.	Ver- und Entsorgung	25
5.5.1.	Wasserversorgung	25
5.5.2.	Stromversorgung/ Telekommunikation	25
5.5.3.	Entsorgung	25
5.6.	Grün- und Freiraumkonzept	27
5.7.	Erforderliche Maßnahmen	28
5.8.	Empfehlungen	29
6.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	30
6.1.	Art der baulichen Nutzung	30
6.1.1.	Gewerbegebiet	30
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	30
6.3.	Bauweise	30
6.4.	Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage	31
6.5.	Nebenanlagen	31
6.6.	Flächen für Garagen und Stellplätze	31
6.7.	Grünflächen	32
6.7.1.	Öffentliche Grünfläche -Zweckbestimmung Ökologische Ausgleichsfläche-	32
6.8.	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	32
6.8.1.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	32
6.8.2.	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	32
6.9.	Pflanzgebot	32
6.10.	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	33
6.11.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers	33
7.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes	33
7.1.	Gestaltung von baulichen Anlagen	33
7.1.1.	Dachform, Dachneigung	33
7.1.2.	Dachdeckung	33
7.1.3.	Äußere Gestaltung	34
7.2.	Werbeanlagen	34
7.3.	Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken	34
7.4.	Einfriedungen	34
7.5.	Regenwasserrückhaltung	34
7.6.	Drainagen	34
7.7.	Ordnungswidrigkeiten	35

8. Hinweise.....	35
9. Flächenbilanz	35

ANLAGEN

Anlage 1: Alternativenprüfung

Anlage 2: Lageplan Alternativenprüfung

Anlage 3: Methodik zur Alternativenprüfung

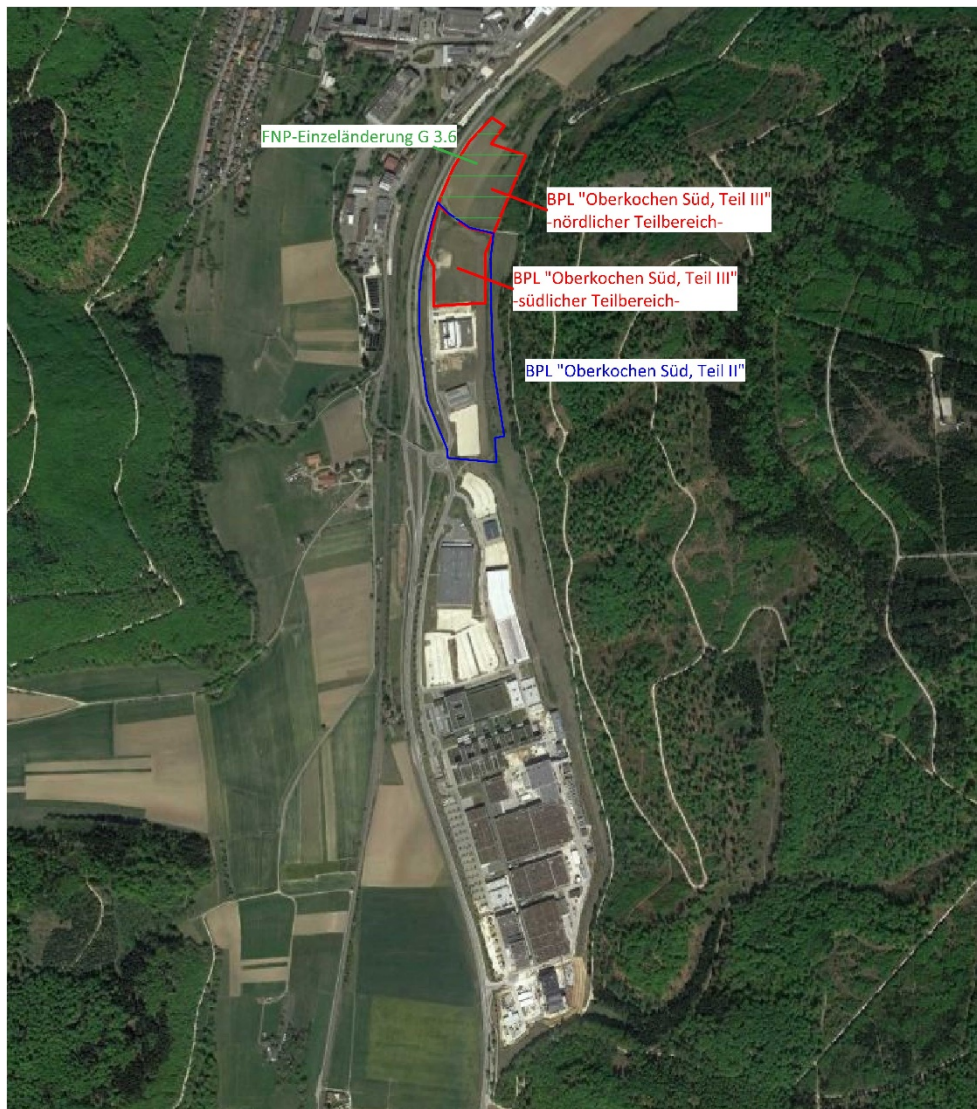
Anlage 4: Umweltbericht

Anlage 5: Fachbeitrag Verkehr vom Büro MODUS CONSULT Gericke GmbH
& Co. KG, Stand November 2021

Anlage 6: Vorbemessung Böschungssicherung vom Büro BFI ZEISSER GmbH &
CO.KG, Stand 10.12.2021

Anlage 7: Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung –Innere Erschließung-
vom Büro BFI ZEISSER GmbH & CO.KG, Stand 17.12.2021

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)



1. ANGABEN ZUR STADT OBERKOCHEN

Oberkochen liegt im Ostalbkreis, südlich der Kreisstadt Aalen, am Beginn des Kochertals.

Die Siedlungsbereiche der Stadt Oberkochen (Hauptort und Stadtteil Heide) werden durch steile bewaldete Hänge gerahmt und durch die bewegte Topografie räumlich voneinander getrennt.

Die Stadt Oberkochen zählt derzeit insgesamt 7.870 Einwohner (Stand 2020 nach stat. Landesamt).

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND UNTERSUCHUNG DES ENTWICKLUNGSPOTENTIALS

2.1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadtverwaltung Oberkochen liegt seit Mitte des Jahres 2020 die konkrete Anfrage der im Stadtgebiet ansässigen Firma HENSOLDT hinsichtlich eines neuen Firmenstandortes vor. Der Mietvertrag am derzeitigen Standort läuft Ende 2024 aus und wird vom Vermieter Carl Zeiss AG -trotz ernsthafter Nachverhandlungen- nicht mehr verlängert.

Grundlage der Anfrage war eine umfassende Machbarkeitsstudie der Firma HENSOLDT, aus der sich ergab, dass Oberkochen der bevorzugte Standort für die Umsiedlung des Unternehmens ist. Nach weiteren vertiefenden Untersuchungen zahlreicher Flächenalternativen in Oberkochen sowie auch außerhalb Oberkochens hat sich dieses Ergebnis bestätigt. Die Stadt Oberkochen ermittelte das Gewerbegebiet „Oberkochen Süd, Teil III“ in der jetzt vorgesehenen Ausprägung als insgesamt verträglichsten Standort für eine Umsiedlung der Firma HENSOLDT. Eine nähere Beschreibung aller geprüften Standortalternativen erfolgt detailliert in Anlage 1.

Für die Umsiedlung des Betriebes sind insgesamt ca. 4 ha Fläche für die geplanten betrieblichen Gebäude, innergebietsliche Straßen und Wege, Flächen für den ruhenden Verkehr sowie für sonstige betriebliche Einrichtungen notwendig. Dies wird im Folgenden unter Ziffer 2.2 näher erläutert.

Unter Verwendung der nördlichsten noch unbebauten gewerblichen Baufläche innerhalb des Bebauungsplangebietes „Oberkochen Süd, Teil II“ (Flst. 840/15) und einer maßvollen Erweiterung in nördliche Richtung in den regionalen Grünzug hinein, soll ein ausreichend großes Baugrundstück im Anschluss an den o.g. BPL „Oberkochen Süd, Teil II“ geschaffen werden.

Dazu hat die Stadt Oberkochen den Bebauungsplan „Oberkochen Süd, Teil III“ aufgestellt. Im Verlauf dieses Verfahrens wurde durch verschiedene Optimierungen die Größe des Bebauungsplangebietes auf ein Minimum reduziert.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die Einzeländerung des FNP 2025 betrieben. Auch für diese wurde bereits der Aufstellungsbeschluss gefasst.

2.2. Begründung des Bedarfes

2.2.1. Derzeitige Bestandsflächen

HENSOLDT befindet sich aktuell innerhalb des Stammwerks der Carl Zeiss AG in Oberkochen und hat derzeit eine Fläche von ca. 21.500 m² angemietet. Eine weitere Mietfläche befindet sich in Aalen, am dortigen Standort sind ca. 3.300 m² angemietet. In Summe ergibt sich eine Gesamtmietfläche von ca. 24.800 m². Diese Fläche entspricht einer erweiterten Nutzfläche, d.h. Verkehrsflächen innerhalb der Unternehmensbereiche sind inklusive, jedoch sind typische Nebenflächen wie Treppenhäuser, Sanitäranlagen, Technikbereiche nicht enthalten, sondern gehören zum Vermieter. Aus der Gesamtmietfläche von derzeit ca. 24.800 m² ergibt sich somit bei entsprechender Hochrechnung, unter Berücksichtigung von ca. 17% Nebenflächen, die vom Vermieter bereitgestellt werden, eine Bruttogeschoßfläche (BGF) inkl. aller Nebenflächen von derzeit ca. 29.000 m².

Stadt Oberkochen
Bebauungsplan „Oberkochen Süd, Teil III“, 2. Entwurf
Begründung

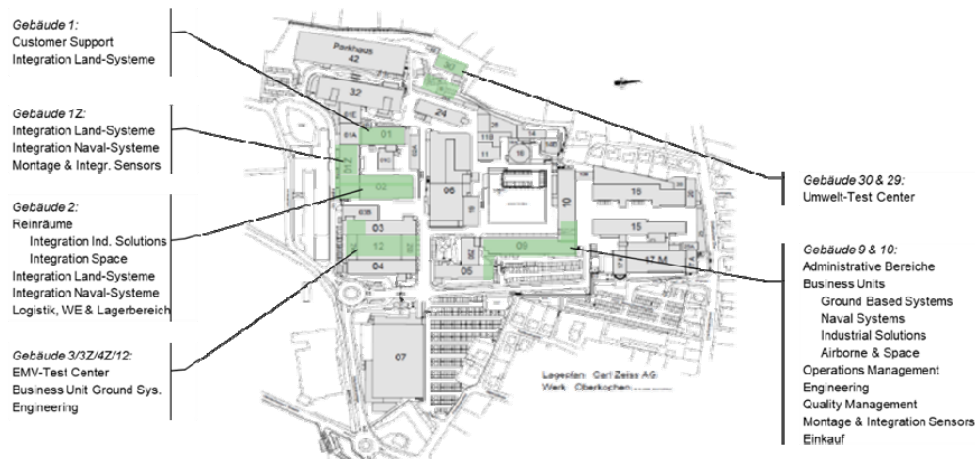


Abb.: Heutige Mietflächen und Unternehmensbereiche am Standort Oberkochen innerhalb des Stammwerkes der Carl Zeiss AG

2.2.2. Nutzungs- und Kenndaten der Konzeptionierung und Planung des neuen Standorts

Der Konzeption und Planung des neuen Standorts der Firma HENSOLDT liegen die folgenden grundsätzlichen Nutzungs- und Kenndaten zugrunde; diese sichern die längerfristige Unternehmensentwicklung :

- Leistungen und Produkte: Entwicklung, Montage und Integration von optronischen Sensorsystemen und Komplettlösungen für industrielle, militärische und Sicherheitsanwendungen
- Unternehmensbereiche am Standort: Verwaltung & Administration, Forschung & Entwicklung, Entwicklungslabore, Produktionsbereiche für Montage & Integration in Sauberkeits- und Reinraumumgebungen, „Just in Time“-Logistikbereich für Anlieferung und optimierte Materialbereitstellung, Innovationsbereich für Ideengenerierung und Konzeptionierung von neuen Produkten, Systemen und Lösungen, Repräsentanz und Eingangsbereich mit Auditorium und Ausstellung/Show Room, Kantine & Cafeteria für Mitarbeiter und Gäste, Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter und Besucher
- Zukünftig geplante Mitarbeiter am neuen Standort: ca. 1.100 MA
- Erforderliche Gesamtflächen für Unternehmensbereiche innerhalb von Gebäuden: ca. 30.000 m² NUF (Nutzfläche) bzw. ca. 43.400 m² BGF (Bruttogeschossfläche, d.h. inkl. Verkehrs-, Technik- und Nebenflächen, ohne Parken)
- PKW-Stellplatzflächen für Mitarbeitende: Gesamtbedarf von ca. 525 PKW-Stellplätzen erfordert eine Fläche von ca. 15.750 m², die dann als wichtiger Bestandteil des Energie- und Mobilitätskonzeptes des neuen Standortes als „Parkhaus der Zukunft“ realisiert werden soll.

Die Herleitung der Flächenbedarfe wird im Teil „Ermittlung der Flächenbedarfe“ auf den nachfolgenden Seiten erläutert.

2.2.3. Prinzipielle Anordnung der Unternehmensbereiche

Der neue Standort soll die zergliederten Strukturen aus dem bisherigen Standort zusammenfügen und durch räumliche Nähe und kurze Wege eine optimierte bereichsübergreifende Zusammenarbeit sicherstellen: Es sollen kurze und direkte Logistikwege geschaffen werden für einen effizienten Materialfluss zwischen Produktion und Logistik. Zudem sollen diejenigen Unternehmensbereiche, die täglich intensiv miteinander zusammenarbeiten, in direkter räumlicher Nähe angeordnet werden. Das wesentliche Ziel ist dabei der enge Austausch und die Vernetzung von Entwicklung, Produktion und Geschäftsfeld, um der steigenden Komplexität der Produkte und Kundenanforderungen gerecht zu werden.

Die Arbeitsumgebung soll als „Moderne Arbeitswelt“ realisiert werden: Bisher persönlich zugeordnete Büroarbeitsplätze werden zu einem großen Teil in tätigkeitsspezifische größere Arbeitsbereiche für Mitarbeiter aus verschiedenen Abteilungen aufgelöst.

2.2.4. Ermittlung der Flächenbedarfe unter Einbeziehung bereits erfolgter Optimierungsprozesse zur Reduktion des Grundstücksflächenbedarfs

2.2.4.1 Anfängliche Flächenbedarfsermittlung auf Basis der derzeitigen Betriebssituation und der sich abzeichnenden Unternehmensentwicklung

Ausgehend von der derzeit bestehenden Situation (siehe oben, Ziff 2.2.1) hat HENSOLDT den zukünftigen Flächenbedarf auf der Basis der unter Ziff. 2.2.2 ausgeführten Nutzungs- und Kenndaten in den folgenden Schritten ermittelt. Dabei wurde das Flächenspargebot zu Grunde gelegt:

1. Analyse der aktuellen Flächengrößen und Nutzungsprofile
2. Ermittlung von zukünftigen Veränderungen aufgrund von Umsatzentwicklung, Kundenanforderungen, Fähigkeiten und Kompetenzen, Projektumfängen und Auftragsarten
3. Analyse und Implementierung von Optimierungspotentialen zur Nutz- und infolge dessen Grundflächenreduzierung in den jeweiligen Bereichen:
 - a. Prozessoptimierungen in allen operativen Bereichen (v.a. Entwicklung, Produktion, Einkauf, etc.) durch Intensivierung der eingeführten „schlanken“, effizienten Prozesse sowie des integrierten und agilen Zusammenarbeitens zwischen den Bereichen >> Resultat: ca. 10% Nutzflächenreduzierung
 - b. Reduktion der Logistikfläche durch Nutzung regional bestehender Logistikeinrichtungen und Dienstleister >> Resultat: ca. 40% Nutzflächenreduzierung
 - c. Reduzierung der initial ermittelten Büroflächenbedarfe aufgrund Einführung von mobilen Arbeitskonzepten und flexibler und effizienter Arbeitsplatznutzung (z.B. „Shared Desk“-Konzepten) >> Resultat: ca. 20% Nutzflächenreduzierung
 - d. Zusammenführung und planerische Verdichtung von zueinander kompatiblen Bereichen zur weiteren Reduzierung des Nutz- und Grundflächenbedarfs >> Resultat: ca. 5% Nutzflächenreduzierung

- e. Streichung Werksfeuerwehr durch geplante Mitnutzung der Werksfeuerwehr Carl Zeiss >> Resultat: 100% Nutz- und Grundflächenreduzierung
- f. Verdichtung Bereich Repräsentanz und Kantine (Erhöhung Stuhlbelegung) >> Resultat: ca. 20% Nutzflächenreduzierung
- g. Bau eines modernen, flächenintegrierten Parkhauses zur Bereitstellung der notwendigen PKW-Stellplätze, effizient dimensioniert auf Basis der gültigen Richtlinien und unter Berücksichtigung von zukünftigen ÖPNV- und Mobilitätsangeboten >> Resultat: ca. 80% Grundflächenreduzierung geg. Parkfläche in einer Ebene

Aufgrund der oben ausgeführten Maßnahmen konnte bei der Flächenplanung für den neuen Standort eine Flächenoptimierung zwischen 5% und 40% beim ermittelten Nutzflächenbedarf erreicht werden. Hieraus resultierte zunächst ein Grundstücksflächenbedarf von 4,3 ha. Auf der Basis dieses Flächenbedarfs erfolgte eine erste Standortplanung (1), die die ursprünglich vorgesehene Gewerbefläche des Baugebiets „Oberkochen Süd, Teil III alt“ (Vorentwurf/Entwurf) betraf.

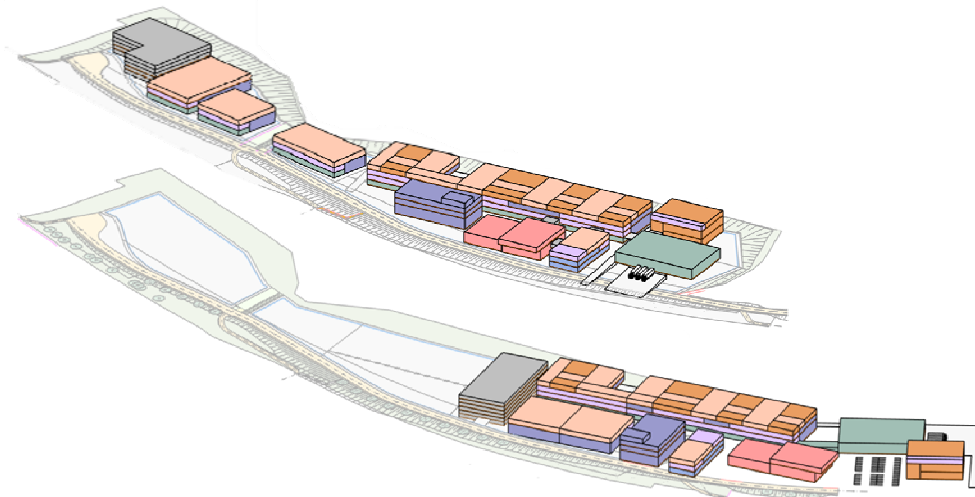
2.2.4.2 Weitere Flächenoptimierung und -reduzierung

Im Rahmen der Flächenalternativenprüfung wurde die bestehende Baufläche Flst. 840/15 innerhalb des BPL „Oberkochen Süd, Teil II“ in die Planung mit einbezogen. Diese Fläche erwies großes Potential für die Umsetzung des Planungsprojektes, weil sich diese Fläche bereits im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans befindet und ihre Lage eine zusätzliche Flächenkomprimierung erlaubt. Der regionale Grünzug wird durch diese Komprimierung zwar weiterhin berührt, aber in wesentlich geringerem Umfang und nur in einem Randbereich.

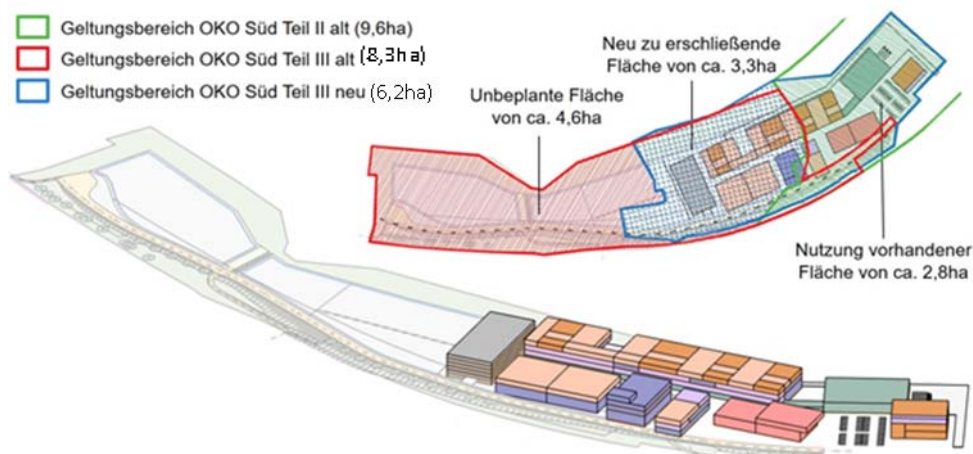
Durch die zusätzliche Optimierung und interne Verdichtungen einiger Gebäudestrukturen, wie auch durch die flächeneffizientere Positionierung der Gebäude aufgrund günstigerer Grundstücksflächenzuschnitte konnte eine Reduktion der Gesamtgrundstücksfläche von ca. 7% erreicht werden. Hierdurch konnte der Grundstücksflächenbedarf für den neuen Standort weiter auf nunmehr 4,0 ha reduziert werden. Weitergehende Flächeneinsparungen würden das Risiko von elementaren Betriebsprozessstörungen signifikant erhöhen und könnten bestehenden Arbeitsstätten- und Gebäude Richtlinien widersprechen.

2.2.4.3 Vergleich von ursprünglicher Planung Bebauungsplan „Oberkochen Süd, Teil III alt“ mit aktuellem Bebauungsplan-Entwurf „Oberkochen Süd, Teil III neu“ mit Fläche A9

Im Folgenden sollen zusammenfassend die Effekte der durchgeführten Reduzierungs- und Optimierungsmaßnahmen anhand einer Gegenüberstellung der ursprünglichen Planung im Bebauungsplan „Oberkochen Süd, Teil III alt“ (Vorentwurf/Entwurf) im Vergleich zur aktuellen Planung im Bebauungsplan-Entwurf „Oberkochen Süd, Teil III neu“ (2. Entwurf), der die Fläche Flst 840/15 beinhaltet, aufgezeigt werden.



Vergleich ursprüngliche Standortplanung (1) „Oberkochen Süd, Teil III alt“ mit etwa 8,3 ha (siehe hierzu oben 2.2.4.1) (obere Abb.), mit Standortplanung (2) aktuelle Planung „Oberkochen Süd, Teil III neu“ mit etwa 6,1 ha unter Einbeziehung der bestehenden Baufläche innerhalb des BPL „Oberkochen Süd, Teil II“ (untere Abb.).



Durch die Inanspruchnahme der Baufläche Flst. 840/15 mit einer Grundstücksgröße von ca. 1,7 ha im Bereich eines bereits vollständig beplanten Baugebietes erfolgt bereits eine signifikante Reduzierung des Flächenbedarfs im bisher unbeplanten Bereich. Durch die bessere Lage des neu einbezogenen Grundstücks und die dadurch ermöglichte bessere Positionierung der Gebäude im Grundstück wird eine weitere Reduzierung der Gesamtbedarfsfläche auf ca. 4,0 ha ermöglicht. Bezogen auf die insgesamt in Anspruch genommene Grundfläche (Gewerbegebiet, Fläche für Ver- und Entsorgung, Verkehrsfläche (Straße) und öffentliche Grünfläche) von ca. 8,3 ha (Vorentwurf/Entwurf „Oberkochen Süd, Teil III alt“) erfolgte eine Reduzierung auf nunmehr 6,1 ha (Entwurf „Oberkochen, Teil Süd III neu“), wobei letztere Fläche eine Teilfläche von ca. 2,8 ha des bereits bestandskräftigen Bebauungsplans „Oberkochen Süd, Teil II“ mit entsprechenden Verkehrsflächen beinhaltet. Der Zugriff auf neue, bisher unbeplante Flächen reduziert sich dem-

gemäß in ganz spürbarem Maße um ca. 4,6 ha im Vergleich zum ursprünglichen Vorentwurf/Entwurf des Bebauungsplans „Oberkochen Süd, Teil III alt“.

2.2.4.4 Dimensionierung von PKW-Stellplatzflächen

Im Rahmen des bisherigen Mietverhältnisses mit Carl Zeiss war eine Nutzung derer PKW-Stellplatzflächen durch HENSOLDT-Mitarbeiter möglich.

Mit Beendigung des Mietverhältnisses werden auch die Parkflächenberechtigungen von HENSOLDT bei Zeiss enden. Deshalb muss HENSOLDT eigene Mitarbeiter-Parkplätze einplanen.

Die Bedarfsermittlung erfolgte auf folgender Berechnungsgrundlage, die im Laufe der Konzeption zuletzt nochmals optimiert wurde, um notwendige Grundfläche einzusparen:

Anzahl Mitarbeiter/innen gesamt

- davon 75 % PKW-Pendlerquote zukünftig
- abzüglich 20 % Abwesenheitsquote durch mobiles Arbeiten, etc.
- abzüglich 20 % Fahrgemeinschaften

= Bedarf PKW-Stellplätze

Für die Standortplanung ergibt sich daraus, dass auf Basis der Gesamtzahl von ca. 1.100 Mitarbeiter/innen ein Bedarf von ca. 525 PKW-Stellplätzen besteht. Die zur Dimensionierung des Parkhauses heranzuziehende Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt ca. 15.750 m² (Planansatz: 30 m² pro Stellplatz, Nebenflächen anteilig inklusive).

Vergleich mit Berechnung nach „Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze“ (VwV Stellplätze), Baden-Württemberg:

Auf Basis der ermittelten Richtzahlen für Kfz-Stellplätze (Kriterien ÖPNV, Tabelle A), sowie der Nutzungsart und Größe der Anlage (Tabelle B, Nr. 9.1 Gewerbliche Anlagen/Handwerks- und Industriebetriebe) ergibt sich bei einer nach Definition zugrunde gelegten Nutzfläche von 30.000 m² die Anzahl von 450 bis 600 Kfz-Stellplätze. Der zuvor genannte Planansatz von 525 Stellplätzen liegt somit im vorgegebenen Bereich der VwV Stellplätze und wird somit den weiteren Planungen zugrunde gelegt.

Grundsätzlich strebt das Unternehmen am neuen Standort an, den Mitarbeitern/innen PKW-Stellplätze kostenpflichtig bzw. im Rahmen eines Incentivierungsprogramms zur Verfügung zu stellen. Wer auf eine Parkberechtigung verzichtet, soll eine Bezuschussung der Nutzung des ÖPNV erhalten.

2.2.5. Innovation und Nachhaltigkeit in der Umsetzung

Der neue Standort von HENSOLDT soll Innovation und Nachhaltigkeit ausstrahlen. Der Unternehmenscampus soll sich in das umgebende Landschaftsbild einfügen.

HENSOLDT verfolgt zudem ein Nachhaltigkeitskonzept auf höchstem Niveau: Umfangreiche Durchgrünungen des Betriebsgeländes und die Begrünung der Gebäude (Dachbegrünung) prägen den ökologischen Charakter des Standorts. Ein CO₂-neutraler Betrieb ab 2025 soll ebenso umgesetzt werden wie der derzeit beste KfW40-Energiestandard. Der gesamte CO₂-Verbrauch der Baumaßnahmen soll bis 2050 neutralisiert worden sein. Der Standort soll nach dem internationalen Nachhaltigkeitsstandard LEED Platin zertifiziert werden. Zusammenfassend soll der neue Unternehmenscampus der HENSOLDT ein Leuchtturm der Region Ostwürttemberg werden, der Nachhaltigkeit, Hochtechnologie und Innovation in einzigartiger Weise verkörpert und ausstrahlt.

Zudem werden die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen anspruchsvoll und nachhaltig gestaltet werden.

2.2.6. Fazit

Der Grundflächenbedarf von 4,0 ha ist aufgrund der aktuellen betrieblichen Situation und im Hinblick auf die sich konkret abzeichnende längerfristige unternehmerische Entwicklung erforderlich. Die Flächenermittlung erfolgte durch einen umfangreichen Prozess, bei dem Optimierungs- und Reduzierungspotentiale bereits geschöpft wurden; sie beinhaltet bereits sämtliche erforderlichen Park- und Verkehrsflächen. Durch die Einbeziehung der Fläche Flst. 840/15 kann der Eingriff in bisher unbeplante Natur und Landschaft um ca. 4,6 ha auf nunmehr lediglich etwa 3,3 ha (ursprüngliche Fläche „Oberkochen Süd, Teil III alt“ 8,3 ha) begrenzt werden.

Mit den beschriebenen Maßnahmen wird dem Flächenspargebot gem. § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden. Soweit möglich ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgt.

2.3. Untersuchung der Entwicklungspotentiale

Innerhalb der bestehenden Bauflächen wurden unbebaute Grundstücke im **Stadtgebiet Oberkochen** auf der Grundlage der Unterlagen des Regionalverbandes Ostwürttemberg (Regionaler Wohnraumdetektor) untersucht. Die Auflistung sowie die Begründung zu den einzelnen Flächen ist in der Anlage 1 „Alternativenprüfung“ auf Seite 6 bis 17 enthalten und im Lageplan (Anlage 2) dargestellt. Dabei werden in Tabelle 1 die Baulücken (im Lageplan Anlage 2 blau hinterlegt) und in Tabelle 2 innerörtliche Flächenpotentiale (im Lageplan Anlage 2 rot hinterlegt) sowie Außenreserven (im Lageplan Anlage 2 grün hinterlegt) beschrieben. Außerdem ist eine Auseinandersetzung mit den Flächen im **Gebiet des Zweckverbandes „Interkommunales Gewerbegebiet Königsbrunn-Heidenheim-Oberkochen“** erfolgt.

Zusätzlich zu den oben bereits beschriebenen Potentialflächen wurden weitere **Alternativflächen außerhalb von Oberkochen** geprüft.

Diese wurden zusammen mit den größeren Außenreserveflächen A4, A6 und A8 innerhalb der Gemarkung Oberkochen und der Fläche des „Interkommunalen Gewerbegebiet Königsbrunn-Heidenheim-Oberkochen“ einer detaillierten Unter-

suchung mittels Steckbriefen, vgl. Anlage 1 ab Seite 20 unterzogen. Auf die Methodik in Anlage 3 wird verwiesen.

Bei den Flächen außerhalb von Oberkochen handelt es sich um Flächen, die in Zusammenarbeit mit dem Regionalverband Ostwürttemberg entlang der Entwicklungsachse Ellwangen – Aalen – Heidenheim festgelegt wurden sowie um Flächen, die der Firma HENSOLDT von den Kommunen angetragen wurden.

Die Ergebnisse der Untersuchung zu den einzelnen Flächen sind in Anlage 1 in einer Gesamttabelle, vgl. Seite 77 und anschließend in einer zusammenfassenden Betrachtung, vgl. 78 ff. erläutert. Hierauf wird verwiesen.

Nach Berücksichtigung aller Kriterien kommt die Stadt Oberkochen zu dem Ergebnis, dass nur ein sehr nahe am Zeiss-Werk gelegener neuer Betriebsstandort für die Umsiedlung der Firma HENSOLDT in Betracht kommt und die Fläche „Oberkochen Süd, Teil III“ dafür die größte Eignung aufweist, auch wenn der regionale Grünzug in Anspruch genommen wird. Hier wird auf das geplante Zielabweichungsverfahren verwiesen.

3. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

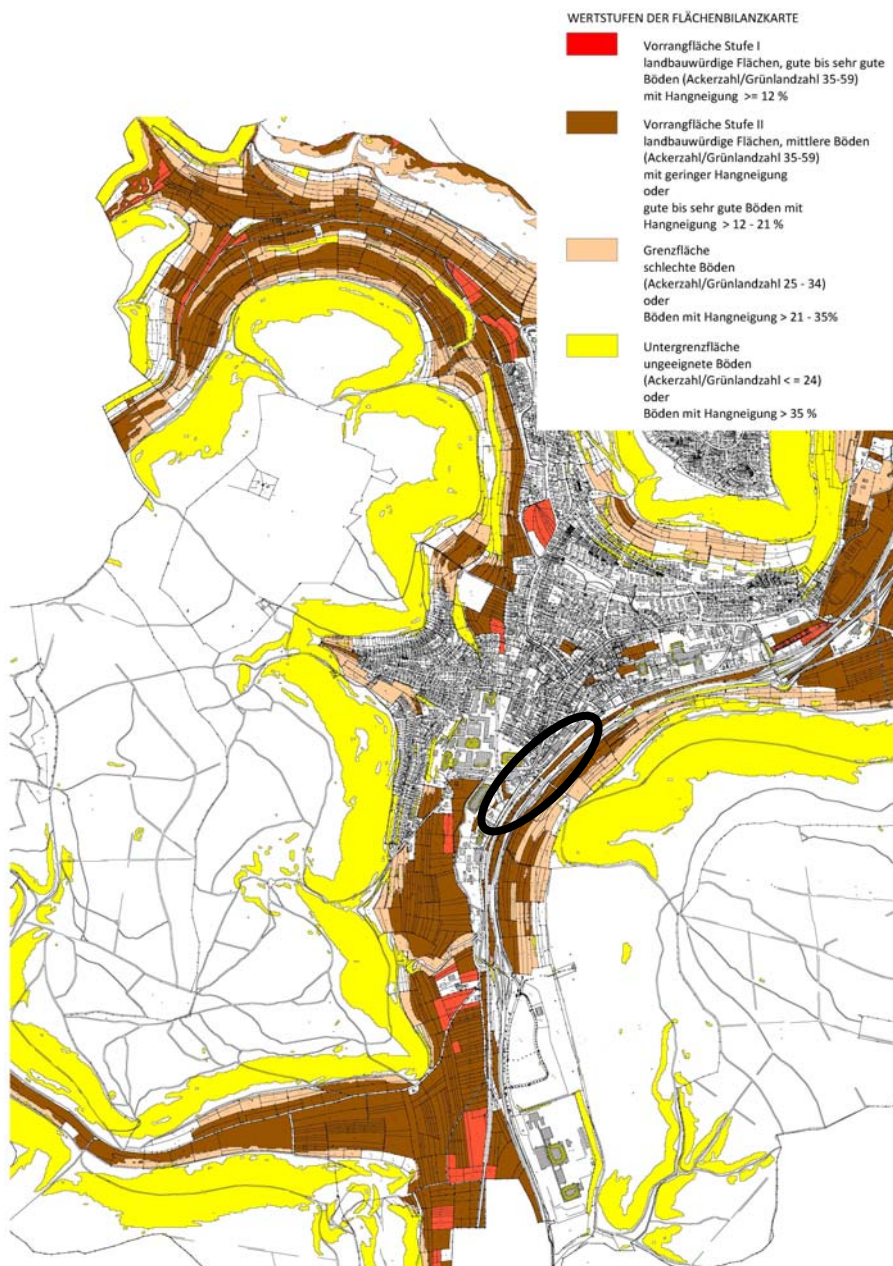
Mit dem Bebauungsplan „Oberkochen Süd, Teil III“ werden im nördlichen Bereich nach der digitalen Flächenbilanzkarte Vorrangflächen Stufe II und Grenzfläche überplant.

Plansatz 5.3.2 LEP

„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“

Für die Beurteilung wurde die digitale Flurbilanz als Fachplan herangezogen.

Auszug Flächenbilanzkarte



Erläuterungen zur Flächenbilanzkarte

Die Ertragsfähigkeit der Böden wird von den Bodenarten, dem geologischen Untergrund, den Grundwasserverhältnissen und den klimatischen Gegebenheiten entscheidend bestimmt. Die Summe dieser örtlichen Faktoren ergibt insgesamt die Bodengüte. Die Flächen werden auf der Grundlage der Reichsbodenschätzung (Acker- oder Grünlandzahl aus dem „Automatisierten Liegenschaftsbuch“) und der Hangneigung des Digitalen Geländemodells nach den heutigen Erkenntnissen und Bedingungen der Landbewirtschaftung flurstücksgenau bewertet.

Die Einbeziehung der Hangneigung ist deshalb erforderlich, weil der wirtschaftliche Erfolg wesentlich von ihr mitbestimmt wird. Auf Grünland setzt sie dem Einsatz von Maschinen und Geräten Grenzen. Auf Ackerland wächst mit zunehmender Hangneigung die Erosionsgefahr.

Auszug Wirtschaftsfunktionenkarte



Erläuterungen zur Wirtschaftsfunktionenkarte

Die Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz grenzt Vorrangfluren ab, die langfristig der Gesellschaft und den landwirtschaftlichen Betrieben zur Bewirtschaftung vorbehalten bleiben müssen. Die Flächen bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft.

Welche landwirtschaftlichen Flächen zur Vorrangflur zusammengefasst werden, hängt von der natürlichen Bodengüte (Flächenbilanzkarte) und den Bewirtschaftungsmöglichkeiten ab. Zusätzlich spielen agrarstrukturelle Faktoren (z.B. Wegenetz, Grundstücksgrößen) eine wesentliche Rolle in der Abgrenzung. Hierzu werden Informationen zur Größe, Erschließung und landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen sowie ihre Bedeutung für die zukunftsfähigen landwirtschaftlichen Betriebe nach einer vorgegebenen Methodik erhoben und bewertet.

Die Bedeutung der Flächen für die Landwirtschaft zeigt sich vor allem in der Darstellung der Wirtschaftsfunktionenkarte, die zusätzlich agrarstrukturelle Faktoren berücksichtigt. Nach dieser sind die nördlichen Flächen als Grenzflur eingestuft.

Zur Schonung landwirtschaftlicher Flächen sollen Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung genutzt, Baulücken und Baulandreserven berücksichtigt sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Dies wird mit der Inanspruchnahme der Flächen innerhalb des Bebauungsplanes „Oberkochen Süd, Teil II“ berücksichtigt. Nur an dieser Stelle konnte eine bestehende Baufläche dieser Größenordnung zur Deckung der insgesamt erforderlichen 4 ha großen Umsiedlungsfläche herangezogen werden.

Zusätzlich wurden im Rahmen der Standortalternativenprüfung zahlreiche weitere Flächen innerhalb und außerhalb der Oberkochener Gemarkung hinsichtlich ihrer Eignung für die Umsiedlung untersucht. Dabei wurde die Einstufung der landwirtschaftlichen Flächen als ein Kriterium berücksichtigt. Hier sind im Hinblick auf die Wirtschaftsfunktionenkarte bei den alternativen Standorten keine Vorteile zu sehen. Einige der Alternativflächen liegen sogar innerhalb der Vorrangflur Stufe II, die dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben sollen.

Um die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen nicht weiter zu erhöhen, werden die externen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Oberkochen Süd, Teil III“ ebenfalls im Bereich der Grenzflur angesiedelt.

Auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens angepasst, um eine Flächenreduzierung zu ermöglichen (Erhöhung GFZ, Gebäudehöhe von größtenteils 20 m). Damit wurde im Rahmen der Abwägung einer flächensparenden Bebauung gegenüber den Auswirkungen auf das Landschaftsbild Priorität eingeräumt.

Insgesamt hat sich ergeben, dass kein anderer Standort ähnlich verträglich ist. Die vorgesehene Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist in diesem Sinne daher unvermeidbar und der Plansatz 5.3.2 (Z) LEP nicht verletzt.

3.2. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Für den länderübergreifenden Hochwasserschutz im Bundesgebiet wurden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung als Raumordnungsplan festgelegt.

Plansatz I.1.1 (Z)

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Für das Bebauungsplangebiet „Oberkochen Süd, Teil III“ wurden für die Prüfung im Hinblick auf das Hochwasserrisiko die maßgebenden Hochwassergefahrenkarten für Baden-Württemberg gesichtet. Nach diesen, bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten, liegt keine Hochwassergefährdung vor.

Plansatz I.2.1 (Z)

„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringen- des Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein- schließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Generell liegt das Plangebiet außerhalb der in den Hochwassergefahrenkarten ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete, sodass ein negativer Einfluss durch oberirdische Gewässer ausgeschlossen werden kann.

In Hinblick auf die bedingt durch den Klimawandel immer mehr in den Fokus rü- ckenden Starkregenereignisse, werden ergänzend zur Einhaltung der einschlägi- gen Regelwerke (z.B. Arbeits- und Merkblätter der DWA), zusätzliche Sicherheiten berücksichtigt. Unter anderem werden zusätzlich zu zentralen, öffentlichen Re- genrückhalteeinrichtungen, private Rückhaltemaßnahmen festgesetzt, um so zu- sätzliche Sicherheiten zu schaffen. Die potentiellen Fließwege und damit zusam- menhängende negative Auswirkungen bei außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen, die zwangsläufig zu einer Überlastung der Entwässerungs- einrichtungen führen, wurden vor Ort abgeschätzt und als gering angesehen.

3.3. Regionalplan

Der geplante Bebauungsplan „Oberkochen Süd, Teil III“ umfasst im Süden eine bereits bestehende Baufläche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Oberkochen Süd, Teil II“. Dieser Bereich ist bereits als Baufläche vorbereitet und liegt brach.

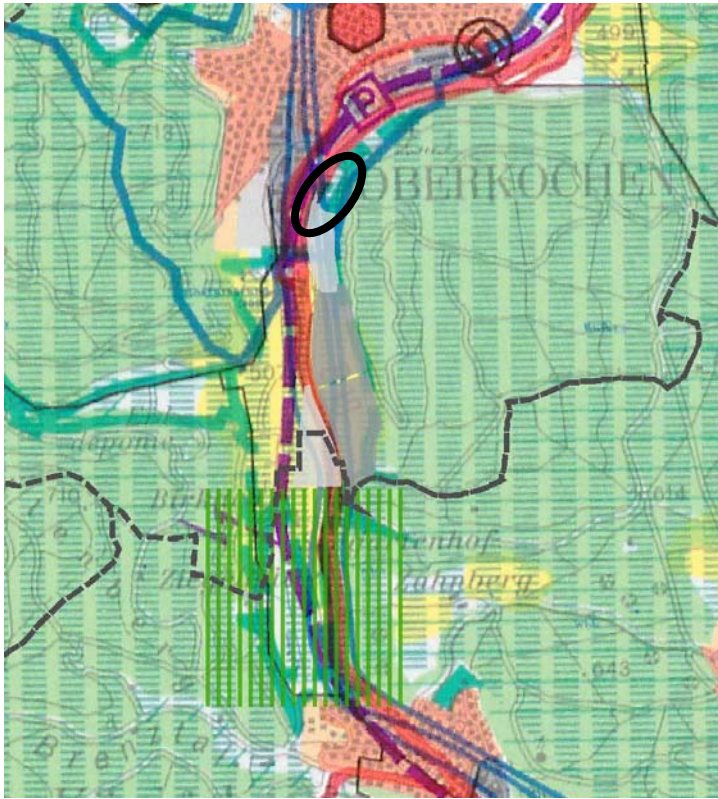
Das Plangebiet liegt mit der nördlichen Teilfläche (ca. 3,3 ha) innerhalb eines regi- onalen Grünzuges (PS 3.1.1 (Z) Regionalplan 2010). Dieser lautet wie folgt:

Plansatz 3.1.1 (Z) Regionale Grünzüge

„Die in der Raumnutzungskarte dargestellten regionalen Grünzüge längs der Ent- wicklungsachsen bilden ein zusammenhängendes regionales Grünsystem. Ihre in der Regel landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen sind als ökologische Ausgleichsflächen und zur Pflege des für Ostwürttemberg typischen Landschaftsbildes zu erhalten. Sie dürfen daher keiner weiteren Beeinträchtigung dieser Funktionen, insbesondere durch eine Siedlungs- und Gewerbeentwicklung, ausgesetzt werden. Gleichzeitig soll vor allem einer Beeinträchtigung des Bodens, des Wassers, der Luft und der Tier- und Pflanzenwelt sowie einer Minderung ihrer Erholungsfunktion entgegengewirkt werden. Die parzellenscharfe Abgrenzung der Regionalen Grünzüge erfolgt in der kommunalen Landschafts- und Bauleitpla- nung.“

Für den nördlichen Teilbereich ist daher zu prüfen, in wie weit der als Ziel der Raumordnung geschützte regionale Grünzug (PS 3.1.1 (Z) Regionalplan) dem Vor- haben entgegensteht.

Auszug Raumnutzungskarte der 5. Regionalplanänderung



Im Verlauf dieser Prüfung hat sich nach Auffassung der Stadt Oberkochen gezeigt, dass eine Abweichung von diesem Ziel der Raumordnung in Betracht kommt, da die Tatbestandsvoraussetzungen des § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 LplG vorliegen:

Es handelt sich um eine für die Entwicklung der Firma HENSOLDT dringend benötigte Umsiedlungsmöglichkeit in Verbindung zum bestehenden Gewerbe.

Es bestehen keine raumverträglicheren Alternativen/ Entwicklungsmöglichkeiten (s. Alternativenprüfung Anlage 1 mit Lageplan, Anlage 2 und Methodik, Anlage 3).

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, da im Hinblick auf die Gesamtfläche des regionalen Grünzugs eine relativ kleine Teilfläche betroffen ist, die sich unmittelbar am bestehenden Siedlungsrand befindet. Die Umsiedlung der ortsansässigen Firma HENSOLDT innerhalb Oberkochens entspricht außerdem dem raumordnerischen Bündelungsprinzip, erhält ein vitales Gewerbezentrum im ländlichen Raum in seiner Struktur und ermöglicht eine zukunftsfähige Fortentwicklung. Die Trennung der Ortslagen Oberkochen und Königsbronn ist durch die weiter südlich gelegene Grünzäsur langfristig gesichert.

Insgesamt ist die Planung nach Auffassung der Stadt Oberkochen daher raumordnerisch vertretbar.

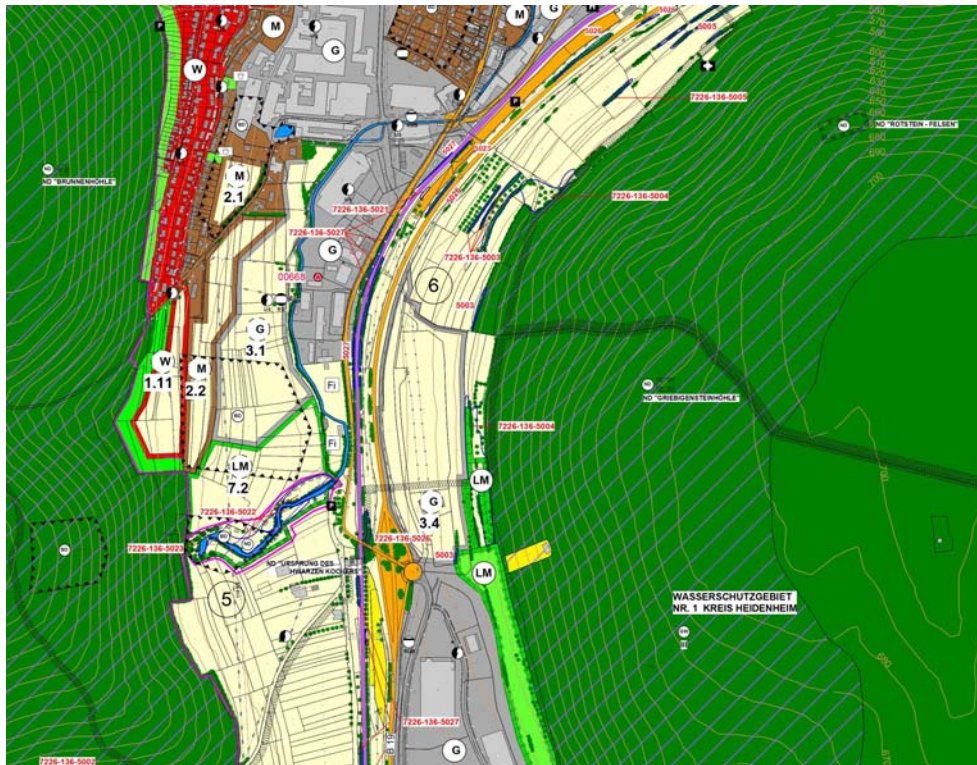
Die Stadt Oberkochen stellt daher den Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens; hier ist das Verfahren abzuwarten.

3.4. Flächennutzungsplan (FNP)

Der nördliche Teilbereich des BPL „Oberkochen Süd, Teil III“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan 2025 (FNP) der Stadt Oberkochen (rechtsverbindlich seit

09.11.2012) als Fläche für die Landwirtschaft mit bestehenden Gehölzstrukturen dargestellt, die als Biotop nach § 30 BNatSchG geschützt sind.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan



Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die Einzeländerung des FNP 2025 betrieben. Im Rahmen der Änderungsplanung soll die Fläche für die Landwirtschaft als geplante gewerbliche Baufläche G 3.6 dargestellt werden.

Geplante Änderung im Rahmen der FNP - Einzeländerung

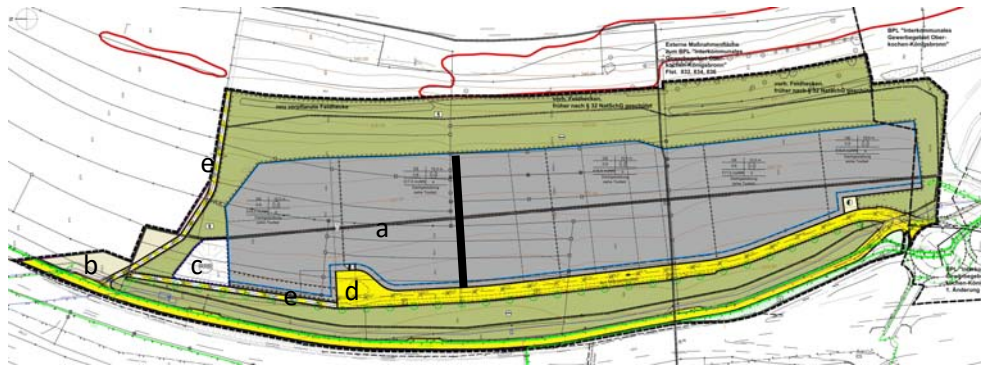


3.5. Bebauungspläne (BPL)

Im südlichen Teil des BPL „Oberkochen Süd, Teil III“ werden Flächen des Bebauungsplanes „Oberkochen Süd, Teil II“, rechtskräftig seit 05.02.2016, überplant. Hier werden die bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesenen Bereiche, der bestehende Feldweg und der Fußweg, das Regenrückhaltebecken (RRB) sowie ein Teil der Erschließungsstraße (Wendeanlage) einbezogen, da hier eine höhen- und lagemäßige Angleichung erfolgen muss bzw. ein Ausbau der Verkehrsflächen erfolgen soll. Die verkehrliche Erschließung ist durch die Verlängerung der bestehenden Straße „Am Märzenbuckel“ geplant. Die Gewerbefläche, die sich bereits im Besitz des umzusiedelnden Unternehmens befindet wird ebenfalls überplant, da künftig größere Gebäudehöhen ermöglicht werden sollen.

Am nördlichen Rand des BPL „Oberkochen Süd, Teil II“ werden auch öffentliche Grünflächen einbezogen, um eine zusammenhängende Baufläche auszuweisen und für Anpassungen der bestehenden Böschungen.

Auszug BPL „Oberkochen Süd, Teil II“ (Plan gedreht)



← Norden

- (a) Baugrundstück Hensoldt
- (b) Flächen für Landwirtschaft
- (c) Bestehendes RRB
- (d) Wendeanlage
- (e) Feldweg/ Fußweg

3.6. Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete), Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale ausgewiesen.

Die Waldflächen östlich des Planungsgebietes sind als Natura 2000-Gebiet (Nr. 7226-341 „Heiden und Wälder nördlich Heidenheim“) geschützt.

Innerhalb des geplanten Gebietes ist ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop vorhanden, dabei handelt es sich um einen Abschnitt der „Feldhecken südöstlich Oberkochen“ (Nr. 17226-136-5003). Eine Teilfläche von ca. 930 m² kann aufgrund der notwendigen Geländemodellierung nicht erhalten werden. Für das Entfernen des Heckenabschnittes wurde von der Stadt Oberkochen ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gestellt und am 25.10.2021 vom Landratsamt Ostalbkreis genehmigt. In diesem Zusammenhang wurden auch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzpflanzung nördlich des Geltungsbereiches) geregelt.

Weiterhin sind im Gebiet Flachlandmähwiesen kartiert. Dabei handelt es sich ausschließlich um Wiesen der Kategorie C. Auch die Entwicklung neuer Flachland-Mähwiesen soll in der näheren Umgebung erfolgen. Die Beschreibung und Lage der Ausgleichsflächen sind im Umweltbericht dokumentiert.

4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGBIETES

4.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 6,1 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 840/1 (Straße „Am Märzenbuckel“), 840/4 (Weg), 840/6, 840/7, 840/10, 840/15, 870, 871, 873, 874, 875, 876, 879 sowie Teilflächen der Flurstücke 840/2, 840/5 (Weg), 869, 872, 877 (Wirtschaftsweg), 892, 893, 894 und 898.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Westen durch die Flurstücke 840/1, 840/2 und 877 (Weg),

im Norden durch die Flurstücke 893, 894, 896 und 898,

im Osten durch die Flurstücke 840/8, 864, 869 und 898,

im Süden durch die Flurstücke 840/1 (Straße „Am Märzenbuckel“), 840/2, 840/8 und 840/14.

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan vom 09.12.2021) begrenzt.

4.2. Nutzungen im Plangebiet

Der geplante Bebauungsplan „Oberkochen Süd, Teil III“ umfasst im Süden eine bereits bestehende Baufläche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Oberkochen Süd, Teil II“. Ebenfalls überplant wird ein Teil der bisherigen Wendeanlage wie auch der Feldweg in Richtung Osten zum Wald und das bisher bestehende Regenrückhaltebecken (RRB). Diese sollen künftig als gewerbliche Baufläche genutzt werden.

Im nördlichen Teilbereich wird der Großteil der Flächen bisher landwirtschaftlich genutzt, bei einem kleinen Teilbereich handelt es sich um eine Feldhecke.

4.3. Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Im Norden in Richtung des Hauptortes Oberkochen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Diese sind kleinteilig strukturiert mit Feldhecken, durchgewachsenen Obstbaumbeständen und einem Gartengrundstück. Teilweise sind die Gehölze nach § 30 BNatSchG geschützt und auch Flachland-Mähwiesen vorhanden. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen und Wald, im Süden gewerbliche Bauflächen an. Westlich der Bundesstraße sind ebenfalls Gewerbeflächen vorhanden.

4.4. Geologie

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Rand des Übergangsbereichs zwischen Kochertal und Brenztal. Im gesamten Gebiet sind quartäre Ablagerungen vorhanden, wobei sich Hangschuttmassen mit älteren Flusskiesen und Aueablagerungen abwechseln. Stratigrafisch handelt es sich bei den Kalk- und Tonmergelsteinen um die Lacunosamergel des unteren Kimmeridge (Weißjura γ). Die darüber anstehenden Schluffe, Sande und Kiese sind quartäre Verwitter-

rungsprodukte auch höher ausstreichender Weißjura-Schichten, die als Hangschutt den Festgesteinen auflagern.

Vom RP Freiburg wurde noch auf folgende Gegebenheiten hingewiesen:

„Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Lacunosamergel- sowie der Wohlgeschichteten-Kalke-Formation (jeweils Oberjura), welche teilweise von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.“

Vom Büro BFI ZEISSER GmbH & CO.KG wurden Baugrunduntersuchungen für die innere und äußere Erschließung erstellt. Die Gutachten für die innere Erschließung sowie zur Böschungssicherung liegen als Anlage 6 und 7 der Begründung bei.

4.5. Altlasten

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

4.6. Grund- und Oberflächenwasser

4.6.1. Grundwasser

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Das Bebauungsplangebiet ist der hydrologischen Einheit des Oberjura (GWL) zuzuordnen.

Das RP Freiburg weist ausdrücklich auf die Verkarstung der Oberjuragesteine hin, die einen raschen Eintrag von Oberflächenwasser und gegebenenfalls von Schadstoffen in das Karstgrundwasser ermöglicht sowie auf mögliche hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten.

4.6.2. Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

4.7. Erschließung

Die geplante Gewerbefläche wird über den bestehenden Kreisverkehrsplatz an der Südrampe zur Bundesstraße 19 und neue Verkehrsflächen in Verlängerung der Straße „Am Märzenbuckel“ erschlossen. Über diese Verknüpfungen erfolgt eine Anbindung der neuen Gewerbeflächen sowohl an das städtische als auch an das überörtliche Verkehrsnetz.

Die Anschlussstelle „Oberkochen Süd“ der B 19 ist gegenwärtig überlastet. Die Planungen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse sind bereits im Gange und die Stadt wird dafür Sorge tragen, dass notwendige Maßnahmen bis 2024 realisiert werden. Um dies sicherzustellen, wird die Stadt mit dem Straßenbaulastträ-

ger eine entsprechende Vereinbarung unterzeichnen. Der Fachbeitrag Verkehr liegt als Anlage 5 der Begründung bei.

4.8. Ver- und Entsorgung

Entlang des bestehenden Wirtschaftsweges parallel zur B 19 und in der Straße „Am Märzenbuckel“ sind verschiedene Leitungen verlegt, die zu berücksichtigen sind. Teilweise kann hier ein Anschluss an das bestehende Netz erfolgen. Unter anderem sind einfache Netzerweiterungen für die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers und ggf. einzelner weiterer Versorgungsleitungen nicht ohne weiteres möglich. Vor allem bedingt durch die vorhandene Topographie, werden entsprechende Ausbaumaßnahmen erforderlich. Ebenfalls muss im Zuge der Erschließungsarbeiten für eine ausreichende Löschwasserbevorratung Sorge getragen werden.

4.9. Land- und Forstwirtschaft

Nach der digitalen Flächenbilanzkarte sind keine Flächen der Vorrangstufe I betroffen, sondern lediglich Flächen der Vorrangstufe II und Grenzfläche. Es handelt sich also nicht um ganz hochwertige Flächen für die Landwirtschaft (siehe auch Erläuterungen unter Ziffer 3.1).

Östlich des Planungsgebietes liegen Waldflächen, von diesen ist bei der Erstellung von baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 30 m einzuhalten.

5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG

5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung

In den letzten 20 Jahren wurden zwischen Oberkochen und Königsbronn große Gewerbeflächen entwickelt. Dies geht insbesondere auf die Ansiedlung des baden-württembergischen Kernstandortes der Firma Carl Zeiss zurück. In Zusammenhang mit diesem Standort haben sich weitere Betriebe, Zulieferer und Dienstleister für die Firma ZEISS in Oberkochen angesiedelt, um Synergien zu nutzen bzw. Versorgungsleistungen zu erbringen. Die Firma Hensoldt ist als frühere Tochterfirma von Zeiss langjährig ortsansässig und Teil dieses Netzwerks.

Für die erforderliche Umsiedlung der Firma HENSOLDT wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Im Hinblick auf eine effektive Flächennutzung und Bündelung von Infrastruktur sowie für eine hier fortzusetzende Konzentration der Firmen HENSOLDT und Zeiss wurde das Bebauungsplangebiet „Oberkochen Süd, Teil III“ als geeignetste Fläche ermittelt.

Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme wurden von der Firma HENSOLDT zahlreiche Optimierungen im Rahmen der Flächen- und Gebäudeplanung vorgenommen. Auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens angepasst, um eine Flächenreduzierung zu ermöglichen (Erhöhung GFZ, Gebäudehöhe von größtenteils 20 m). Damit wurde im Rahmen der Abwägung einer flächensparenden Bebauung gegenüber den Auswirkungen

auf das Landschaftsbild Priorität eingeräumt. Dies ist vor allem auch der Lage im regionalen Grünzug geschuldet.

Durch die im Verfahren erfolgte Reduzierung des Bebauungsplangebietes „Oberkochen Süd, Teil III“ können die kleinteiligen Strukturen, vor allem die wertvollen Gehölzstrukturen nördlich des Plangebietes, erhalten werden.

5.2. Immissionsschutz

Auf Grund der Lage des Gebietes sind Lärmimmissionen auf benachbarte Baugebiete nicht zu erwarten.

Eine überschlägige schalltechnische Berechnung für das angrenzende Gebiet „Oberkochen Süd, Teil II“ ergab Grenzwertüberschreitungen für die Bauflächen, die vom Lärm der Bundesstraße herrühren. Auf Grund der Höhendifferenzen zwischen Gewerbeflächen und zulässigen Gebäudehöhen waren dort aktive Schallschutzmaßnahmen wenig sinnvoll. Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine vergleichbare Situation. Den Bauwilligen wird daher empfohlen, geeignete, passive Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Die Erweiterungsflächen liegen in einem vergleichbaren Abstand zur Bundesstraße wie die bereits bestehenden Gewerbeflächen. Im Bebauungsplan wurde bei der Umgrenzung der Fläche für entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Lärm von einem Abstand von 50 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße ausgegangen.

In einem Gewerbegebiet sind nicht erheblich belastende Betriebe anzusiedeln. Im Rahmen der baurechtlichen / immissionsschutzrechtlichen Genehmigung der konkreten Anlagen wird durch entsprechende Auflagen gewährleistet, dass es zu keinen erheblichen Belastungen mit Luftschadstoffen kommt.

5.3. Äußere Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die bestehende Straße „Am Märzenbuckel“, die in Richtung Norden verlängert werden muss und im Süden mit der Anschlussstelle „Oberkochen Süd“ direkt an die B 19 angebunden ist. Der dort vorhandene Kreisverkehrsplatz ist wie die gesamte Anschlussstelle in den Spitzenzeiten bereits heute überlastet. Die Stadt Oberkochen hat deshalb eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben mit dem Ziel, Lösungsvorschläge zu erarbeiten, damit die Anschlussstelle bis zum Jahr 2024 verkehrssicher ausgebaut werden kann. Erste Ergebnisse liegen bereits vor. Darüber hinaus wird untersucht, ob langfristig eine weitere Anschlussstelle („Oberkochen Mitte“) geschaffen werden muss, um den gesamten Bereich leistungsfähiger und verkehrssicher an die B 19 anbinden zu können. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die Lage der Erschließungsstraße und die Wendeanlage im Norden deshalb so konzipiert, dass ein weiterer Anschluss auf der Ostseite der B 19 nachgerüstet werden kann.

Beide Maßnahmen (Ertüchtigung der Anschlussstelle „Oberkochen Süd“ und evtl. notwendiger Bau einer neuen Anschlussstelle „Oberkochen Mitte“) sind Gegenstand einer Vereinbarung, die die Stadt mit dem Straßenbaulastträger abschließt.

5.4. Innere Erschließung

Die Straße „Am Märzenbuckel“ wird beginnend an der vorhandenen Wendeanlage (innerhalb des BPL „Oberkochen Süd, Teil II“) nach Norden fortgeführt und ver-

läuft parallel zum Wirtschaftsweg 877, der auch weiterhin die vorhandenen Parkflächen zwischen Bahnlinie und B 19 erschließt.

Im Bereich der Gewerbeflächen ist, vergleichbar mit der Erschließung im bestehenden Gewerbegebiet, eine einhüftige Erschließung mit Wendehammer am westlichen Gebietsrand vorgesehen. Dies ist der Topografie und den notwendigen Geländemodellierungen geschuldet. Die bestehende Wendeanlage kann zu Gunsten von zusätzlicher Gewerbefläche zurückgebaut werden.

Der Ausbau / die Verlängerung der Zufahrtsstraße ist mit einer Breite von 6,50 m geplant. Auch der Gehweg wird in Verlängerung der bestehenden Verkehrsanlagen mit einer Breite von 1,50 m fortgeführt. Auf Seiten der Gewerbeflächen ist ein 0,5 m breites Schrammbord geplant.

Nördlich der neu geplanten Wendeanlage ist der Anschluss zur Unterführung (Zeiss-Parkplatz) bzw. zur bestehenden Parkplatzzufahrt (Flst. 877) mit einem 3,00 m breiten Weg für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen. Dieser Weg kann auch für die Bewirtschaftung des neu geplanten Regenrückhaltebeckens (RRB) genutzt werden. Die Radwegverbindung i.Z.d. Parkplatzzufahrt wird beibehalten.

Der bestehende Feldweg innerhalb des BPL „Oberkochen Süd, Teil II“ in Richtung Wald entfällt künftig. Die Erschließung der östlich angrenzenden Grundstücke soll künftig aus Richtung Osten über bestehende Feld- und Forstwege erfolgen.

Für die Nutzbarmachung des Geländes als Gewerbegebiet sind hangseitig Abgrabungen und talseitig Aufschüttungen erforderlich, um die benötigten ebenen Gewerbeflächen in einer entsprechenden Größe bereitstellen zu können. Zur Reduzierung der Erdbewegungen ist innerhalb der Gewerbefläche eine Geländestufe mit ca. 4,0 m geplant (Abstufung von Ost nach West).

Für den ÖPNV wird im nördlichen Bereich der neuen Erschließungsstraße eine weitere Haltestelle am Fahrbahnrand geschaffen.

5.5. Ver- und Entsorgung

5.5.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebiets erfolgt über den bestehenden Wasserhochbehälter "Esshalde" (südöstlich des Plangebiets) durch einfach Netzerweiterung.

Eine vollständige Versorgung inkl. Löschwasser ist dadurch jedoch nicht möglich. Die ausreichende Löschwassermenge wird über ein Löschwasserreservoir im geplanten RRB bzw. alternativ einen Löschwasserbehälter mit Entnahmestelle im Bereich der Wendeanlage bereitgestellt.

5.5.2. Stromversorgung/ Telekommunikation

Die Stromversorgung sowie der Ausbau des Telekommunikationsnetzes können voraussichtlich von den bestehenden Leitungen erfolgen, die in der Straße „Am Märzenbuckel“ verlegt sind.

5.5.3. Entsorgung

Die nördlichen Flächen (Erweiterungsbereich) sind nicht im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Oberkochen enthalten. Entsprechend den bestehenden an-

grenzenden Gewerbeflächen soll das geplante Gewerbegebiet „Oberkochen Süd, Teil III“ im modifizierten Mischsystem entwässert werden.

Gemäß Wassergesetz wird das im Plangebiet anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser der Dach- und Grünflächen zusammen mit dem aus Richtung Osten zufließenden Außengebietswasser über Mulden und Regenwasserkanäle abgeleitet und nach vorhergehendem Rückhalt in den „Schwarzen Kocher“ abgeführt.

Das verschmutzungsgefährdete Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen und der befestigten, privaten Lager- und Hofflächen wird zusammen mit dem häuslichen und gewerblichen Schmutzwasser, nach Vorbehandlung in Mischwasserbehandlungsanlagen und zur weiteren Abwasserreinigung auf der Kläranlage Oberkochen, in das bestehende Kanalnetz der Stadt Oberkochen abgeleitet. Die Kläranlage Oberkochen besitzt noch genügend freie Kapazitäten, um die mit Erschließung des Baugebietes anfallende Mehrbelastung zu bewältigen.

Ableitung Mischwasser

Das gewerbliche Schmutzwasser und die verschmutzte Teilmenge an Regenwasser aus den Hof- und Lagerflächen des gesamten Gebietes, werden über einen neuen Mischwasserkanal (ca. DN 300 - DN 500) in der neuen Erschließungsstraße einer Mischwasserbehandlungsanlage (Regenüberlauf) in der Wendeanlage zugeführt. Von dort aus wird der kritische Abfluss in nördlicher Richtung, nach neu herzustellenden Querungen der B 19 und der Bahnlinie 4760 Oberkochen-Königsbronn, an das städtische Netz weitergeleitet. Die Entlastung der Mischwasserbehandlungsanlage kann in das neue RRB erfolgen.

Ableitung Außengebietswasser

Das Außengebietswasser ist bisher bis zum parallel der B 19 verlaufenden Wirtschaftsweg (Flst. Nr. 877) abgeflossen und über die Straßenentwässerungseinrichtung dem Schwarzen Kocher zugeführt worden. Geplant ist, dieses Wasser nun für den südlichen Teilbereich hangseitig an der Böschungsoberkante mit Gräben abzuleiten und dem neuen RRB zuzuführen.

Das Oberflächenwasser der westlichen Böschung (Grünflächen zwischen neuer Erschließungsstraße und bestehendem Wirtschaftsweg (Flst. Nr. 877) bzw. B 19), wird weiterhin über die bestehende Straßenentwässerung zum Schwarzen Kocher abgeleitet. Durch die Abführung des Außengebietswassers über das neue RRB, werden die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen der B 19 entlastet.

Vereinzelt muss das Böschungs- und Drainagewasser der westlichen Hangflächen, vor allem im südlichen Abschnitt der neuen Gewerbeflächen über die internen, privaten Entwässerungseinrichtungen aufgenommen und schadlos an die öffentlichen Regenwasserkanalisation abgeleitet werden.

Ableitung Dachflächenwasser

Die Ableitung und Pufferung des unverschmutzten Dachflächenwassers soll über das neue Regenrückhaltebecken erfolgen. Das bestehende RRB aus der Erschließung des Gewerbegebietes „Oberkochen Süd, Teil II“ wird zurückgebaut. Das verlorengelassene Rückhaltevolumen wird im neuen Becken berücksichtigt. Für die Dachflächen wird zusätzlich die Pufferung des unverschmutzten Oberflächenwas-

sers auch auf den privaten Baugrundstücken vorgeschrieben. Die Pufferung kann auch durch das Anlegen einer Dachbegrünung mit einer Substratschicht von 10 cm erfolgen. Bei geringerem Aufbau kann die Retentionsfunktion nur teilweise angerechnet werden.

5.6. Grün- und Freiraumkonzept

Das Planungsgebiet umfasst eine Teilfläche des bestehenden Gewerbegebietes „Oberkochen Süd, Teil II“ sowie bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf Grund der vom Hauptort abgesetzten Lage ist darauf zu achten, dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt. Im Bebauungsplan wird daher am neuen nördlichen Ortsrand eine Höhenbegrenzung der Gebäude und eine abgestufte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Für die Befestigung der PKW-Stellplätze wird die Herstellung mit wasserdurchlässigen Belägen sowie eine Begrünung mit Bäumen verlangt.

Gehölze, die nicht erhalten werden können, werden nördlich des Geltungsbereiches ersetzt. Auf den neuen Böschungen im Bebauungsplangebiet werden nach Fertigstellung der vorgesehenen Geländemodellierungen ebenfalls wieder Gehölzpflanzungen vorgenommen. Weitere Heckenpflanzungen finden am westlichen Gebietsrand auf der Böschung zwischen der neu geplanten Erschließungsstraße und der Bundesstraße 19 statt.

Es wurde ein Umweltbericht mit Darstellung des Bestandes und der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sowie eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erstellt. Der Eingriff durch die Überplanung kann innerhalb des Baugebiets nicht ausgeglichen werden. Zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen werden erforderlich.

Im Hinblick auf die erforderlichen Ersatzmaßnahmen für die entfallenden Flachland-Mähwiesen (8.094 m²) konnten bereits mehrere Flächen gefunden werden. Dabei handelt es sich einmal um die Flurstücke 2590 und 2591 im Gewann Orthalde (insgesamt ca. 4.770 m²). Hier ist auf Teilflächen im Herbst 2020 eine Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut für Magerwiesen erfolgt. Für die Fläche wurde bereits ein Pflegekonzept festgelegt. Zusätzlich werden Wiesenflächen auf den Flurstücken 1197, 1218, 1220, 1221 im Gewann Weilfeld (insgesamt 5.360 m²) extensiviert. Eine detaillierte Beschreibung erfolgt in Anhang 5, 6 und 7 zum Umweltbericht. Die weiteren für den naturschutzrechtlichen Ausgleich erforderlichen Maßnahmen sind in den Anhängen 8 und 9 zum Umweltbericht enthalten.

Im Umweltbericht wird in Kapitel 3 eine Übersicht zu den externen Maßnahmenflächen aufgenommen. Mit den jeweiligen Flächeneingriffen werden meist mehrere Tatbestände (Gebietsschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung) gleichzeitig berührt. Ebenso können einzelne Maßnahmenflächen den Ausgleich für mehrere Tatbestände erfüllen.

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung war es erforderlich, eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen. Die Ergebnisse sind im Anhang 3 zum Umweltbericht dargestellt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass bei Einhaltung der nachfolgend genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für keine der überprüften Artengruppen erfüllt werden:

5.7. Erforderliche Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahme „Haselmaus-Vergrämung“

Der potentiell als Lebensraum für Haselmäuse geeignete Heckenzug innerhalb des Plangebietes ist zur Vermeidung einer unabsichtlichen Tötung von Anfang bis Ende Oktober (2021) von Süd nach Nord zur Vergrämung der ansässigen Haselmauspopulation zu fällen. Das Schnittgut ist vollständig zu entfernen.

Vermeidungsmaßnahme „Rodungskorridor“

Zur Vermeidung einer unabsichtlichen Tötung von schlafenden Fledermäusen, Zauneidechsen und brütenden Vögeln gleichermaßen, muss die Rodung des Heckenabschnittes innerhalb des Plangebietes außerhalb der flugaktiven Phase (Winterschlaf) der Fledermäuse und außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober (2021) bis Ende Januar (2022) erfolgen.

Der Heckenzug als Zauneidechsenlebensraum und potentieller Haselmauslebensraum muss zur Vergrämung der Haselmäuse abweichend von Anfang bis Ende Oktober 2021 gefällt bzw. zum Schutz der Zauneidechsen nur auf den Stock gesetzt werden. Die vollständige Rodung (Entfernung der Wurzelstöcke) kann erst nach Abschluss der Vermeidungsmaßnahme „Zauneidechsenumsiedlung“ voraussichtlich Ende Juni (2022) durchgeführt werden.

Vermeidungsmaßnahme „Ausleuchtungsverzicht Waldrand und Heckenzüge“

Zur Vermeidung einer erheblichen Störung von lichtempfindlichen Fledermausarten und den überwiegend nachtaktiven Haselmäusen entlang der Waldränder und im Stufenrain, ist auf die Ausleuchtung dieser gänzlich zu verzichten. Auf den Einsatz von stark streuenden und sehr hohen Laternenmasten z.B. für die Beleuchtung von Plätzen ist zu verzichten. Zur besseren Abschirmung der Störungen und gleichzeitiger Verbesserung des Jagdhabitats für Fledermäuse müssen auch Heckenpflanzungen entlang der künftigen Böschung berücksichtigt werden.

Vermeidungsmaßnahme „Umsiedlung Zauneidechse“

Um die Zuwanderung von Zauneidechsen während der Umsiedlungsmaßnahme zu unterbinden, muss die Fläche des bereits gefällten Heckenzugs mit einem für Zauneidechsen unüberwindbaren Schutzzaun umgeben werden. Der Zaun muss bis Ende Februar (2022) aufgestellt sein. Zum Schutz vor Untergrabung muss dieser einen Bodenschluss von mindestens 10 cm Tiefe umfassen. Der Zaun wird bis zum Ende der Umsiedlungsmaßnahme unterhalten und wöchentlich auf Schäden kontrolliert.

Die Tiere sind dem Stand der Technik (Handfang mit Schwamm) mit erfahrener Personal möglichst stressarm von Mitte März bis Mitte Juni (2022) abzufangen. Für die unmittelbar anschließende Umsiedlung in die angrenzenden Ausgleichsflächen (siehe CEF-Maßnahme „Anlage von Zauneidechsenburgen“) ist eine kurze Zwischenhälterung in geeigneten Behältnissen (Eimer, Stoffbeuteln) vorzusehen. Sollten sich neben Zauneidechsen weitere Reptilien- oder auch Amphibienarten im Baufeld befinden, müssen diese ebenso abgefangen und in geeignete Lebensräume verbracht werden.

Der Durchführungszeitpunkt kann sich witterungsbedingt im Jahresablauf verschieben.

Die Maßnahmenumsetzung wird von einer qualifizierten Person im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung betreut. Der Maßnahmenverlauf wird entsprechend dokumentiert und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

CEF-Maßnahme „Anlage von Zauneidechsenburgen“

Die vorhandenen extensiv genutzten Grünlandflächen (2-malige Mahd, Abraum Mähgut, keine Düngemittel) mit Gehölzstrukturen (junge Heckenzüge) auf 3.000 m² werden mit der Anlage von fünf Zauneidechsenburgen (Männchenreviere) um ein wertvolles Lebensraumelement zwischen Oktober (2021) und Februar (2022) ergänzt. Bei der Herstellung des Haufwerks (ca. 2 x 1,5 x 1,5 m) ist auf die enge Verzahnung von Totholz- (Wurzelstubben, dicke Totholzäste), Sandlinsen (gewaschener Sand) und Steinstrukturen (Kalksteinschroppen) untereinander und mit dem anstehenden Boden zu achten. Für die Schaffung frostsicherer Bereiche sind die Zauneidechsenburgen mit einer Bodentiefe von Mindestens einem Meter herzustellen. Für die dauerhafte Sicherstellung eines günstigen Besonnungsgrades sollte eine Haufwerkshöhe von 1,5 m über Gelände nicht unterschritten werden. Die genaue Lage und Ausformung erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

Die Maßnahmenumsetzung wird von einer qualifizierten Person im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung betreut. Der Maßnahmenverlauf wird entsprechend dokumentiert und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der Maßnahmenenerfolg muss im Anschluss durch ein mehrjähriges Monitoring überwacht werden.

5.8. Empfehlungen

Zusätzliche Maßnahmen die zur Verbesserung von Lebensraumstrukturen umgesetzt werden können.

Aufwertungsmaßnahme „Haselmausnistkästen“

Zur Verbesserung des örtlichen Nistplatzangebotes für Haselmäuse kann die Befestigung von fünf Nistkästen im angrenzenden Gehölzbestand zusätzlich empfohlen werden. Die Instandhaltung ist regelmäßig in den Wintermonaten durchzuführen.

Aufwertungsmaßnahme „Vogelnistkästen“

Zur Verbesserung der örtlichen Brutraumstruktur für höhlenbrütende Vogelarten kann die Befestigung von fünf Nistkästen im angrenzenden Gehölzbestand zusätzlich empfohlen werden. Die Betreuung der Nistkästen sollte durch eine regelmäßige Reinigung (ca. alle 2 Jahre) und Instandsetzung sichergestellt werden.

Aufwertungsmaßnahme Fledermausquartiere

Zur Verbesserung der örtlichen Quartierstruktur für Fledermäuse kann die Befestigung von vier Fledermauskästen mit nach unten geöffnetem Einflugsplatt im angrenzenden Streuobstbestand zusätzlich empfohlen werden.

Alternativ wäre beim Hausbaus auch der Einbau eines frostsicheren und damit ganzjährig bewohnbaren Fledermausquartiers in die Gebäudefassade zu begrüßen.

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Gewerbegebiet

Das Plangebiet ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen zur Umsiedlung eines Gewerbebetriebes und in Anlehnung an die angrenzenden Bebauungspläne als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Da die Gewerbeflächen schwerpunktmäßig dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben sollen, werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen. Dies gilt auch für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten werden ganz ausgeschlossen.

Um eine Konkurrenzsituation mit den innerörtlichen Betrieben zu vermeiden werden Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von betrieblichem Eigenverkauf im Gebiet nicht zugelassen. Trotz Ausschluss dieser Anlagen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Absicht ist, die Bauflächen an dem bereits vorhandenen Bestand im Süden auszurichten. Daher wurden die Festsetzungen aus dem bestehenden Gewerbegebiet „Oberkochen Süd, Teil II“ größtenteils übernommen bzw. beibehalten.

Um den Belangen von Boden, Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, ist die bauliche Nutzung zu Gunsten von Grünflächen beschränkt. Diese werden zusammenhängend am Rand des Geltungsbereiches als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Es ist beabsichtigt, die Bauflächen intensiv zu nutzen, anstatt innerhalb der GE-Flächen Freiräume zu schaffen, die geringen ökologischen und gestalterischen Wert haben. Beim Maß der baulichen Nutzung wurde deshalb mit 0,8 die höchste, zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gewählt. Sie gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut bzw. baulich genutzt werden darf. Da hierzu auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und Lagerflächen zählen, sind Überschreitungen des Wertes von 0,8 nicht zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Hinblick auf die bestehenden Gewerbeflächen erhöht und mit 2,4 festgesetzt. Sie gibt an, wie viel Quadratmeter Nutzfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Auch hier wurde zur Reduzierung des Flächenverbrauchs das Höchstmaß verwendet.

6.3. Bauweise

Um das geplante Konzept der Firmenumsiedlung zu berücksichtigen, wird die Bauweise als abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch mit einer Längenbeschränkung. Im Hinblick auf die geplante Campusstruktur bzw. die Verbindung der Arbeitsbereiche und Gebäudeteile (Beschreibung Ziffer 2.2.3 und Darstellung Ziffer 2.2.4.3) wird eine Gebäudelänge

bis zu 350 m zugelassen. Durch die kompakte Bauweise kann die Inanspruchnahme der Flächen im regionalen Grünzug reduziert werden.

6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

Die Gebäudehöhen im GE können im Süden bis 20,0 m und im Norden bis 18,0 m realisiert werden. Entsprechende Höhen sind auf Grund der Arbeitsabläufe und -einrichtungen für die Umsiedlung des Betriebes erforderlich. Im Süden werden im Vergleich zur bisherigen Festsetzung größere Höhen zugelassen, da für das geplante Projekt für Testzwecke/Kalibrierung von Geräten einzelne Gebäude in dieser Höhe erforderlich sind. An dieser Stelle erscheint diese Erhöhung vertretbar, da direkt angrenzend Gewerbebauten vorhanden sind und damit die Reduzierung versiegelter Flächen verbunden ist. Nach Norden am Übergang zur freien Landschaft wird die Gebäudehöhe und die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe reduziert, um insgesamt eine Abstufung in Richtung der freien Landschaft zu erreichen. Insgesamt wird die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) so festgelegt, dass die Abgrabungen im östlichen Teil und die Aufschüttungen im westlichen Teil reduziert werden können.

Ob bei den im Plan eingetragenen EFH - Höhen auch ein Kellergeschoss im Freispiegel entwässert werden kann, ist im Einzelfall zu prüfen. Voraussichtlich werden die Gebäude aber ohne ein entsprechendes Untergeschoss ausgeführt.

Im Hinblick auf eine zeitgemäße Energienutzung können auf den Dachflächen Anlagen zur Solarnutzung vorgesehen werden. Diese dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen bis zu 1,0 m überragen.

6.5. Nebenanlagen

Durch Ausweisung von Baugrenzen ist der Bereich für die Erstellung von baulichen Anlagen vorgegeben. Innerhalb der GE-Flächen sind Zufahrtswege, Einfriedungen und Stützmauern auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Dies gilt nicht für Werbeanlagen.

6.6. Flächen für Garagen und Stellplätze

Innerhalb des GE-Gebietes können PKW- und Fahrrad- Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden, nicht aber im Bereich der Grünflächen. Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden.

Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher auf dem einzelnen Firmengrundstück müssen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteinen usw.) gebaut werden. Dies dient der Entlastung von Abwasserkanälen, Regenrückhaltebecken und Kläranlagen. (Festsetzung unter Ziffer A 9.1 im Textteil).

Die Parkplätze sind nur über die Grundstücks- bzw. Firmenzufahrt, nicht jedoch direkt von der Erschließungsstraße erreichbar.

6.7. Grünflächen

6.7.1. Öffentliche Grünfläche -Zweckbestimmung Ökologische Ausgleichsfläche-

Am westlichen, nördlichen und östlichen Rand sind öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Diese Flächen dienen zur Minimierung/ Kompensation des Eingriffs, der durch die Ausweisung der Bauflächen und die damit verbundene Versiegelung entsteht.

Hier kann eine entsprechende Eingrünung stattfinden. Innerhalb dieser Grünflächen sind bauliche Anlagen und Befestigungen mit Ausnahme von Stützmauern zum Geländeausgleich/ Hangsicherung nicht zugelassen. Diese sind zur Schaffung einer ausreichend großen Baufläche erforderlich. In der Grünfläche dürfen außerdem Einrichtungen und Geländemodellierungen für das Puffern und Ableiten des Oberflächenwassers und Geländemodellierungen zur Vorbereitung der Bauflächen sowie die Verlegung von Leitungen vorgenommen werden.

6.8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.8.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Pflanzgebote innerhalb der Grünflächen ist autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden, um robuste und für die heimische Tierwelt geeignete Pflanzen heranzuziehen. Geeignete Gehölzarten sind in den textlichen Festsetzungen aufgelistet.

6.8.1.1 Befestigte Flächen

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind für PKW-Stellplätze außerhalb von Gebäuden wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

6.8.1.2 Regenwasserbehandlung

Um eine Verschärfung der Hochwassersituation durch neue versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den Baugrundstücken zu sammeln, zu puffern und verzögert in den geplanten Regenwasserkanal einzuleiten.

6.8.2. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Fläche wird in Fortführung der bestehenden Grünflächen im Süden als mager, extensive Böschung ausgebildet und bewirtschaftet. Diese soll als Rückzugsraum für Vögel und Insekten dienen. Für die Vögel sind einzelne Gehölzgruppen anzulegen.

6.9. Pflanzgebot

6.9.1 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken

Zur Durchgrünung des geplanten Baugebietes sind Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten, vor allem im Bereich der Stellplatzflächen.

6.9.2 Pflanzgebot auf der öffentlichen Grünfläche

Im Bereich der Pflanzgebotsflächen soll eine Eingrünung der geplanten Gebäude erfolgen. Es ist eine Mischung aus Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechtem, kräuterreichem Landschaftsrasen zu begrünen. In Abschnitten wird auch die Baumreihe wie im südlichen Baugebiet „Oberkochen Süd, Teil II“ entlang der Erschließungsstraße fortgeführt.

6.10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Die Flächen, in denen mit Geräuschimmissionen aus Verkehrslärm zu rechnen ist, wurden entsprechend gekennzeichnet. Es wurde eine Festsetzung zu den einzuhaltenden Orientierungswerten getroffen. Entsprechende Nachweise zur Einhaltung sind im Rahmen des Baugesuchs vorzulegen.

6.11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers

Zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen müssen die entstehenden Böschungen sowie unterirdische Stützbauwerke im festgesetzten Rahmen auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen

7.1.1. Dachform, Dachneigung

Es werden Dachneigungen von 1° bis 15° festgesetzt, da bis zu dieser Neigung eine Dachbegrünung gut umgesetzt werden kann. Zulässig sind im Hinblick auf die Erfüllung produktionstechnischer und betrieblicher Anforderungen alle Dachformen wie Satteldächer, Sheddächer, Pultdächer und Tonnendächer. Die maximale Höhe der Dächer ist durch die Festsetzung der „Höhe baulicher Anlagen“ (Festsetzung unter Ziffer A 5 im Textteil) so begrenzt, dass sie sich an umgebender Bebauung orientiert, aber auch die Bedürfnisse der umzusiedelnden Firma berücksichtigt.

7.1.2. Dachdeckung

Für eine harmonische Einbindung sind Dachflächen bis 15° Neigung extensiv zu begrünen (Stärke der Substratschicht mind. 10 cm). Bei einer Substratschicht mit 10 cm kann für diese Flächen auf andere Regenwasserrückhalteeinrichtungen verzichtet werden. Untergeordnete technische Anlagen sind davon ausgenommen, da für diese oft Materialien verwendet werden, die sich nicht für eine Begrünung eignen.

Im Hinblick auf eine zeitgemäße Energienutzung können auf den Dachflächen An-

lagen zur Solarnutzung vorgesehen werden. Diese dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen bis zu 1,0 m überragen.

7.1.3. Äußere Gestaltung

Um eine harmonische Einfügung der Gebäude zu erreichen, ist die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben nicht zulässig; dies gilt auch für grell gestaltete Neonwerbeanlagen.

7.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur auf dem eigenen Betriebsgelände zulässig. Auf eine Einschränkung der Größe wurde verzichtet. (Festsetzung unter Ziffer A 6 und B 2 im Textteil)

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde die Art der Werbeanlagen beschränkt. Eine Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder einer Video-Fläche ist nicht zulässig.

7.3. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken

Für Gewerbebetriebe sind weitestgehend niveaugleiche Gewerbeflächen erforderlich, die auf Grund der bestehenden topographischen Verhältnisse, Aufschüttungen und Abgrabungen in einer Größenordnung bis zu 1,5 m mit sich bringen können. Die geplante Abstufung innerhalb der Gewerbefläche mit 4 m erfolgt im Vorfeld mit den Erschließungsmaßnahmen.

7.4. Einfriedungen

Für einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft sind freistehende Mauern und geschlossene, nicht transparente Zäune nicht zugelassen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine Höhen- und Abstandsbeschränkung im Bereich von Straßen und Einmündungsbereichen vorgegeben, notwendige Sicherheitsvorkehrungen sind auch mit Drahtzäunen / Drahtgittern bis 2,0 m unproblematisch möglich.

7.5. Regenwasserrückhaltung

Zur Nutzung von unverschmutztem Oberflächenwasser und zur Entlastung des geplanten Regenrückhaltebeckens wird die Pufferung in Regenwasserrückhalteeinrichtungen (z.B. selbsttätig entleerende Zisternen) auf den Baugrundstücken festgesetzt.

7.6. Drainagen

Um Fremdwasser im Kanalsystem zu vermeiden, dürfen Drainagen nicht an das Kanalisationssystem angeschlossen werden. Um eine Beeinträchtigung für angrenzende Grundstücke zu vermeiden, sind angeschnittene Drainagen neu zu fassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen.

7.7. Ordnungswidrigkeiten

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von §74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des §75 LBO.

8. HINWEISE

In dem Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

- Die Meldepflicht bei Auffinden von unbekannten Funden
- Die Behandlung des Oberbodens
- Vorliegen bzw. Erstellen einer Baugrunduntersuchung sowie Meldepflicht bei Auffinden von Verunreinigung des Bodens mit umweltgefährdeten Stoffen
- Beachtung des Grundwasserspiegels und des Wasserschutzgebietes
- Einsehbarkeit Grundlagen zum Immissionsschutz
- Beachtung der Maßnahmen zur Grünordnung bzw. zum Artenschutz
- Beachtung der Vorgaben zur Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Hinweis zur Gebäudeentwässerung
- Aufhebung der bestehenden Bebauungspläne
- Freileitungen
- Versorgungsfläche
- Artenschutz

9. FLÄCHENBILANZ

Gewerbegebiet (GE)	ca.	40.685 m ²
Fläche für Ver- und Entsorgung	ca.	33 m ²
Verkehrsfläche (Straße)	ca.	4.020 m ²
<u>Öffentliche Grünfläche</u>	<u>ca.</u>	<u>16.544 m²</u>
Gesamtes Plangebiet	ca.	61.282 m ²