



STADT OBERKOCHEN

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„Oberkochen Süd, Teil II“**

**Flächennutzungsplan-
Einzeländerung zur
Erweiterung der Gewerbebaufläche
G 3.4 „Oberkochen Süd, Teil II“**

ANLAGE 2 ZUR BEGRÜNDUNG

**BAUFLÄCHENBEDARFSNACHWEIS UND
UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN
ENTWICKLUNGSPOTENTIALS**

GEFERTIGT: Ellwangen, 02.12.2013

PROJEKT: OK1101-01 / 172310
BEARBEITER/IN: Iris Hemming, Beate Kohler

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

stadtlandingenieure

ANLAGE 2 ZUR BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

0. VORGABEN DES BAUGESETZBUCHES
 1. FÜR DIE PRÜFUNG ERFORDERLICHE DATEN
 - 1.1 Strukturdaten
 - 1.2 Flächenbilanz zum Zeitpunkt der Planaufstellung in tabellarischer Form
2. GRUNDLAGEN DER PRÜFUNG DES WOHNBAUFLÄCHENBEDARFES
3. GRUNDLAGEN DER PRÜFUNG DES GEWERBEFLÄCHENBEDARFES

0. VORGABEN DES BAUGESETZBUCHES

Nach dem Landesentwicklungsplan 2002 ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind ausdrücklich Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken oder Konversionsflächen vor einer Außenentwicklung in Betracht zu ziehen (LEP 2002, Planansatz 3.1.9 Z). Die Bauleitplanung ist dazu angehalten, das Innenentwicklungspotential ihrer Gemeinde zu erheben.

Der Maßstab der Prüfung beruht auf den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere

- § 1 Abs. 4 BauGB – Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere Planansatz 3.1.9 LEP (Z)
- § 1 Abs. 5 BauGB – Planungsleitlinien sollen u. a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für den Klimawandel sein. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) – sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben. Besondere Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen. Der Begründung sollen dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Stadt Oberkochen hat die im LEP festgelegten Parameter in den vergangenen Jahren mustergültig abgearbeitet und ihre Entwicklungspotentiale im Innenbereich nachvollziehbar ausgeschöpft.

Eine Aufstellung bzw. nähere Begründung des Gewerbeflächenbedarfs findet statt in Anlehnung an die „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg vom 23.05.2013.

1. FÜR DIE PRÜFUNG ERFORDERLICHE DATEN

1.1 Strukturdaten

Oberkochen liegt im Ostalbkreis, südlich der Kreisstadt Aalen, am Beginn des Kochertals, das hier noch sehr eng ist.

Die Siedlungsbereiche der Stadt Oberkochen (Hauptort und Stadtteil Heide) werden durch steile, bewaldete Hänge gerahmt und durch die bewegte Topografie räumlich voneinander getrennt. Die Siedlungsstruktur ist in Oberkochen folgendermaßen aufgeteilt: entlang des Kochertales in Nord-Süd-Richtung verlaufen bandartig die Infrastruktureinrichtungen „Bahnlinie“ und „Bundesstraße B 19“. Hieran schließen Gewerbegebiete, Sporteinrichtungen und Versorgungseinrichtungen an. Richtung Westen, Nordwesten und Norden folgen zunächst gemischte Bauflächen und dann Wohnbauflächen, die im Westen bis an die steilen und bewaldeten Geländerücken heranreichen. Nach Norden befinden sich Wohngebiete entlang des schmalen Spitztales. Im Norden im Stadtteil Heide ist nahezu die gesamte Rodungsinsel auf Gemarkung Oberkochen mit Wohnbauflächen überbaut.

Die Stadt Oberkochen hatte in den Jahren 1939 bis 1945 etwas über 2.000 Einwohner. Mit der Ansiedlung der Fa. Carl Zeiss im Jahre 1946 konnte ein kontinuierliches und rapides Bevölkerungswachstum festgestellt werden, bis auf 8.090 Einwohner im Jahre 1961. Ab 1961 wuchs die Bevölkerung nur noch langsam weiter. Auffallend waren die niedrigen Zahlen bei den Geburten in der Mitte der 70er Jahre, die anhaltende Abwanderungsbewegung in den Jahren 1964 bis 1984 sowie die starken Zuwanderungen in den Jahren 1989 bis 1992.

Die Stadt Oberkochen zählt derzeit insgesamt 7.769 Einwohner (Stand 31.12.2012). Die Bevölkerungsdichte beträgt 330 Einwohner/km² und liegt damit über dem Landeswert von 296 Einwohner/km² (Stand 31.12.2012), (Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, erhoben im Nov. 2013).

Die Stadt Oberkochen liegt gemäß Landesentwicklungsplan an der in Nord-Süd-Richtung von Crailsheim über Aalen und Heidenheim nach Ulm verlaufenden Entwicklungsachse. Oberkochen stellt ein Kleinzentrum an dieser Entwicklungsachse dar. Die umliegenden Flächen zählen zum Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum.

Im Regionalplan Ostwürttemberg ist Oberkochen als zentraler Ort der Region ausgewiesen und zwar als Kleinzentrum, das weiter auszubauen ist. Nach dem Regionalplan Ostwürttemberg ist „die weitere großräumige Siedlungsentwicklung vorrangig auf Siedlungsbereiche an den Entwicklungsachsen mit ihren leistungsfähigen Bandstrukturen – Schiene, Straßen und Trassen der Energieversorgung - sowie auf Siedlungsbereiche der Zentralen Orte mit ihren besonders guten sozialen und kulturellen Versorgungseinrichtungen auszurichten. Dabei soll eine bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden.“

In den Siedlungsbereichen ist anzustreben:

- eine gezielte Zunahme der Bevölkerung durch Binnen- und soweit erforderlich durch Außenwanderungsgewinne,
- eine gezielte Vermehrung der Arbeitsplätze durch Neuansiedlung und Erweiterung,
- ein gezielter Ausbau der zentralörtlichen Einrichtungen im Versorgungskern des Zentralen Ortes.

Die Lage sowie die o. g. Ziele des Regionalplanes rechtfertigen ein angemessenes Wachstum für Oberkochen.

Laut Regionalplan Ostwürttemberg können Kleinzentren gewerbliches Bauland für Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe ausweisen. Hierzu gehört die Bereitstellung von gewerblichem Bauland für die Erweiterung vorhandener und für die Neuansiedlung zusätzlicher Betriebe als Grundsatz (2.5.6 (G)).

Die ÖPNV-Anbindung an die großen Kreisstädte Aalen und Heidenheim ist gut. Mit dem eingerichteten Stadtlinienvorkehr wird der Stadtteil Heide an den Hauptort bzw. den Bahnhof angebunden. Die Gewerbegebiete im Süden sind über den firmeneigenen Shuttlebus mit dem Hauptort verbunden.

Die Bevölkerungsentwicklung lässt sich aus dem Geburtenüberschuss / -defizit und Wanderungssaldo ableiten. Folgende Tabelle zeigt die prognostizierte Entwicklung der Bevölkerung in Oberkochen auf, ausgehend vom Jahr 2008. Laut Plausibilitätsprüfung des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur ist für Kleinzentren die Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen zugrunde zulegen:

Jahr	Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen
2008	8040
2009	8013
2010	7978
2011	7954
2012	7917
2013	7899
2014	7872
2015	7844
2016	7811
2017	7794
2018	7772
2019	7736
2020	7706
2021	7681
2022	7644
2023	7615
2024	7603
2025	7580
2026	7544
2027	7513
2028	7492
2029	7460
2030	7430

(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bevölkerungsvorausrechnung, Stand 2013, wobei das Jahr 2008 die für die Vorausrechnung zugrunde liegende Ausgangsbevölkerung darstellt):

1.2 Flächenbilanz zum Zeitpunkt der Planaufstellung

Für Oberkochen wurde detailliert untersucht, ob bauliche Erweiterungen im Rahmen der Bestandsflächen oder der im Flächennutzungsplan 2025 mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Oberkochen (FNP 2025) geplanten Bauflächen möglich sind.

Darstellungen im Flächennutzungsplan 2025

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2025 mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Oberkochen (FNP 2025), der vom Landratsamt Ostalbkreis am 24.10.2012 genehmigt wurde, ist der Bereich südlich der geplanten FNP-Einzeländerung als geplante gewerbliche Baufläche G 3.4 „Oberkochen Süd, Teil II“ dargestellt, der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft.

Die Planungsfläche südlich des Änderungsbereiches wurde 2012 von der Genehmigung ausgenommen, da diese Darstellung den Festlegungen des gültigen Regionalplans 2010 widerspricht.

Die Flächennutzungsplan-Einzeländerung wird lediglich für den Erweiterungsbereich durchgeführt, der über die im FNP 2025 dargestellte Planungsfläche hinausgeht. Für die bisher bereits dargestellte Planungsfläche wird ein Antrag auf Nachgenehmigung gestellt, sobald die dazu benötigte Änderung des Regionalplanes erfolgt ist.

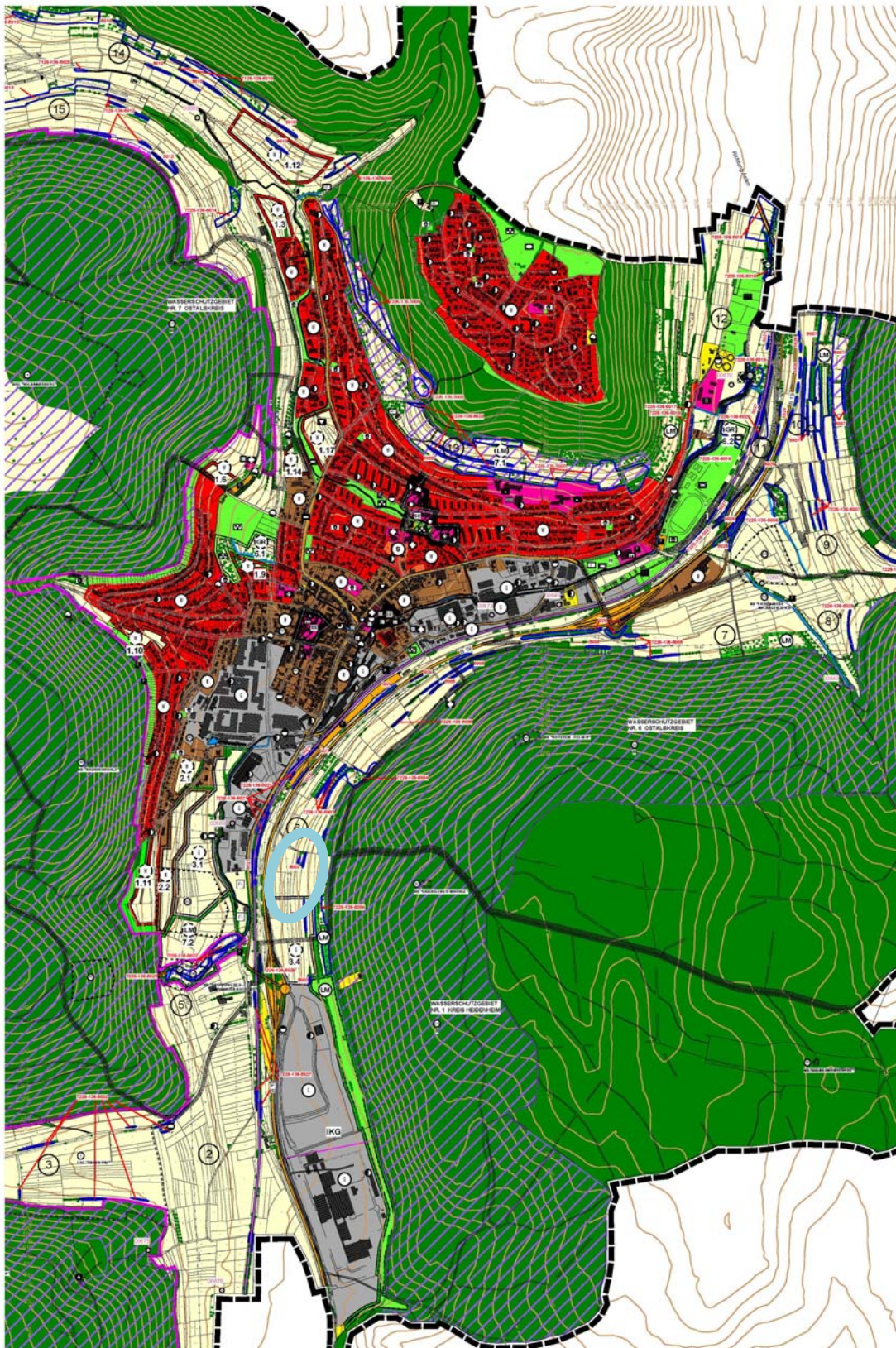
Im Stadtgebiet sind gewerbliche Bauflächen im Süden der Ortslage entlang der Bahnlinie und der Bundesstraße 19 sowie in abgesetzter Lage südlich von Oberkochen angesiedelt.


Die Stadt Oberkochen kommt in der Abwägung der im Rahmen des Bebauungsplan-Vorentwurfs „Oberkochen Süd, Teil II“ eingegangenen Stellungnahmen sowie im Hinblick auf die Alternativenprüfung zum Ergebnis, dass die Konzentration der Gewerbeflächen im Süden des Stadtgebietes bzw. südlich der Ortslage städtebaulich gelungen ist und die Belange des Landschaftsschutzes bei einer Ausweisung gewerblicher Flächen an anderer Stelle deutlich größere Konflikte auslöst. Die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollen durch eine deutliche Eingrünung reduziert werden.

Die planerische Entwicklung der Erweiterungsfläche erfolgte in einem zusätzlichen Rahmenplan für eine mögliche Gesamtentwicklung im Hinblick auf die Erschließung und Ver- und Entsorgung am Standort „Oberkochen Süd, Teil II“. Die im FNP 2025 dargestellte Entwicklungsfläche hat eine Größe von ca. 5,5 ha. Die Erweiterungsfläche im Rahmen der Flächennutzungsplan-Einzeländerung ist ca. 4,1 ha groß.

Bei der Flächennutzungsplan-Einzeländerung soll die bereits im FNP 2025 dargestellte gewerbliche Baufläche G 3.4 „Oberkochen Süd, Teil II“ erweitert werden. Im Osten orientiert sich die geplante bauliche Erweiterung an der südlich geplanten Fläche, die bereits die wertvollen Biotopstrukturen am oberen Hang berücksichtigt.

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen FNP 2025



 Änderungsbereich

Mobilisierungsstrategien der Stadt zur Aktivierung der Potentiale

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

Mit den Bebauungsplänen „Altes Schwesternhaus“ (1994), „Östlich der Heidenheimer Straße“ (1998), „Eisweiher“ (1999), „Bühl IV“ (2006), „Stadtbibliothek / Mühle“ (2009) und „Stahlacker“ (2011) wurde ein großes Augenmerk auf die Innenentwicklung gelegt. Innerstädtische Areale wurden dabei teils neu geordnet und andernteils das Schließen von Baulücken ermöglicht.

Die Bebauungspläne „Altes Schwesternhaus“, Stadtbibliothek / Mühle“ und „Stahlacker“ liegen innerhalb von im FNP 2025 dargestellten Mischbauflächen. In der östlichen Teilfläche „Stahlacker“ konnte im Jahr 2012 ein Einkaufsmarkt angesiedelt werden, die westliche Teilfläche ist bei den Flächenpotentialen (1673) dargestellt. Hier sind der Bau eines Bürogebäudes (2014) und der Bau von Mehrfamilienwohnhäusern (2015/2016) vorgesehen.

Dieses Vorgehen wird konsequent weitergeführt, um auch künftig die innerstädtischen Potentiale zu mobilisieren.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Baulücken und Potenziale für gewerbliche Bebauung in der Ortslage sowohl der öffentlich verfügbaren als auch der privaten, weitestgehend erschöpft sind, was aus dem Lageplan zum Bauflächenbedarfsnachweis (Anlage 2 zur Begründung) ersichtlich wird.

Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass die Stadt Oberkochen auch hinsichtlich einer gewerblichen Bebauung eine attraktive Gemeinde ist, bei der eine Innenentwicklung allein nicht ausreicht, um den Bedarf an Gewerbeflächen zu decken. Es erfolgte daher die Ausweisung von Gewerbegebieten, um dem von ortsansässigen Weltfirmen angemeldeten Bedarf gerecht zu werden. Mit der Erschließung und der Bebauung der Gewerbegebiete „Oberkochen Süd, Teil I“ (Jahr 2004, ca. 16 ha Gewerbeflächen) und „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen-Königsbronn“ (Jahre 2006 und 2010, ca. 10 ha Gewerbeflächen) konnte diesem Bedarf kurzfristig Rechnung getragen werden.

In der Gesamtfortschreibung des FNP 2025 wurde das Gemarkungsgebiet im Hinblick auf neue gewerbliche Planungsflächen untersucht und es wurde diskutiert, ob die Möglichkeit einer Angliederung an ein bestehendes Gewerbegebiet besteht oder ein ganz neues Gebiet erschlossen werden sollte (Alternativenprüfung siehe Umweltbericht, Anlage 1 zur Begründung). Dabei wurde die Fläche G 3.4 „Oberkochen Süd, Teil II“ im FNP 2025 als geplante Gewerbefläche dargestellt. Die geplante Baufläche wurde von der Genehmigung ausgenommen. In der Begründung dazu heißt es „Das Gebiet G 3.4 liegt in einem Regionalen Grünzug (PS 3.1.1) sowie einem Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (PS 3.2.2). Ziele der Raumordnung sind im Rahmen der kommunalen Planung nicht abwägbar. Ohne Änderung des geltenden Regionalplans ist die Ausweisung dieses Gebiets im Flächennutzungsplan nicht möglich“.

Der Regionalverband Ostwürttemberg hat am 22. November 2013 die Änderung des Regionalplans 2010 Ostwürttemberg / Raumnutzungskarte für die Ausweisung einer Gewerbefläche Oberkochen Süd als Satzung beschlossen. Einen Antrag auf vollständige Genehmigung des FNP 2025 wird die Stadt Oberkochen stellen, sobald die Regionalplanänderung rechtskräftig ist.

Es stellte sich jedoch heraus, dass diese geplanten Gewerbeflächen, vor allem auch den Bedarf der ortsansässigen Firmen, mittelfristig bis langfristig nicht decken können. Bei der weiteren Konkretisierung durch einen Rahmenplan, der die mögliche Erschließung aufzeigen sollte, wurde festgestellt, dass durch eine sinnvolle Arrondierung zusätzlich zu der im FNP 2025 dargestellten Fläche eine weitere Entwicklungsfläche mit ca. 4,1 ha entstehen könnte.

Bürgermeister Traub ist im stetigen persönlichen Kontakt mit den privaten Eigentümern und fragt regelmäßig nach, ob diese zum Verkauf der Grundstücke bereit sind, um diese einer gewerblichen Nutzung zuführen zu können. Es ist jedoch derzeit keine Verkaufsbereitschaft der einzelnen Eigentümer vorhanden.

Darlegung der Flächenpotentiale und Baulücken der planenden Gemeinde

Im Rahmen des Projekts „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“, herausgegeben vom Regionalverband Ostwürttemberg, gefördert und begleitet durch das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg wurden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage (Baulücken, Nachverdichtungs-, Umnutzungs-, und Flächenpotentiale) im Herbst 2011 erhoben. Darin wurden unbebaute oder nur geringfügig genutzte Grundstücke sowie Umnutzungspotentiale innerhalb der bebauten Siedlungsflächen berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage (siehe beiliegender Lageplan zu Anlage 2 zur Begründung) werden die einzelnen Flächen bezüglich ihrer Nutzbarmachung / Verfügbarkeit untersucht und aufgelistet. Es werden alle Baulücken und Flächenpotentiale in den folgenden Tabellen aufgelistet, jedoch werden diejenigen Flächen, die im FNP 2025 eindeutig als Flächen für Wohnbebauung bzw. für Gemeinbedarf bestimmt sind, nicht weiter diskutiert, da in der vorliegenden Planung der Bedarfsnachweis auf den Bedarf an Gewerbeflächen ausgerichtet ist.

Die Erhebung im Rahmen des Projektes „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg“ vom Herbst 2011 erfasst folgende Baulücken:

Ortsteil	Baulücken privat, Lfd. Nr.	Verfü- gbarer Ge- meinde- besitz, Lfd. Nr.	Flächen- größe m ²	Flst. Nr.	FNP 2025	Begründung
Oberkochen		B5042	(1.317)	2299/15, 2299/16, 2299/17, 2299/18, 2299/19, 2299/20	W	
Oberkochen	B5043		(646)	3232	W	
Oberkochen	B5044		(979)	3196	W	
Oberkochen	B5045		(534)	3195	W	bebaut
Oberkochen		B5046	(751)	1661/1	W	
Oberkochen		B5047	(684)	1661/2	W	
Oberkochen		B5048	(602)	1661/3	W	
Oberkochen	B5049		(374)	2400/13	W	
Oberkochen	B5050		(429)	2400/17	W	
Oberkochen	B5051		(442)	2400/21	W	
Oberkochen-Heide		B5052	(580)	3139	W	
Oberkochen-Heide	B5053		(542)	2799	W	
Oberkochen-Heide	B5054		(238)	3130/1	W	bebaut
Oberkochen-Heide	B5055		(312)	3080/33	W	
Oberkochen	B5056		(477)	1400/3	M	Private Vorhaltefläche (gleicher Eigentümer wie benachbartes Flst. Nr. 1400/2)
Oberkochen	B5057		733	1340/15	G	Privater Lagerplatz
Oberkochen	B5058		(500)	194/1	M	bebaut
Oberkochen	B5059		(510)	153/4	M	Privater Garten / Vorhaltefläche zum angrenzenden Wohn- und Ge- schäftshaus Feigengasse 3
Oberkochen	B5060		(834)	129	W	
Oberkochen	B5061		471	126/6	M	Privater Bauplatz
Oberkochen	B5062		614	126/1	M	Privater Bauplatz
Oberkochen-Heide	B5063		(976)	3080/24 3080/45 3080/46 3080/47	W	bebaut
Oberkochen	B5064		(421)	3146	W	
Oberkochen-Heide	B5065		(467)	2798	W	
Oberkochen	B5066		(411)	3218	W	
Oberkochen	B5067		426	2227/2	M	Privater Garten zum angrenzenden Wohnhaus Gartenstraße 35
Oberkochen	B5068		(483)	2204	W	

Ortsteil	Baulücken privat, Lfd. Nr.	Verfü- gbarer Ge- meinde- besitz, Lfd. Nr.	Flächen- größe m ²	Flst. Nr.	FNP 2025	Begründung
Oberkochen	B5069		(453)	2189/2	W	bebaut
Oberkochen	B5070		(923)	2188	W	
Oberkochen	B5071		(434)	2181	W	
Oberkochen	B5072		(748)	2150/2	W	
Oberkochen	B5073		(598)	1764/11	W	
Oberkochen	B5074		(299)	1732/13	W	
Oberkochen		B5075	(603)	1661/4	W	
Oberkochen	B5076		(308)	3197	W	
Oberkochen		B5077	(751)	3212/5	W	
Oberkochen	B5078		(386)	2230/2	M	Privater Garten / Vorhaltefläche zum angrenzenden Wohn- und Ge- schäftshaus Frühlingsstraße 16
Oberkochen	B5079		(467)	3153	W	
Oberkochen	B5080		(599)	2307	W	
Oberkochen	B5081		(588)	2307/2	W	
Oberkochen-Heide	B5082		(297)	3080/34	W	
Oberkochen-Heide		B5083	(707)	3080/39	W	
Oberkochen	B5084		(464)	3147	W	
Oberkochen	B5085		(1.258)	2297	W	
Oberkochen	B5086		(676)	2161/1	W	
Oberkochen	B5087		(581)	2150/1	W	
Oberkochen-Heide		B5088	(1.228)	3080/40	W	
Oberkochen-Heide	B5089		(282)	3130	W	bebaut
Oberkochen		B5090	(806)	3212/4	W	
Baulücken Mischgebiet			1.511 m²			
Baulücken Gewerbegebiet			733 m²			

- (Klammerwerte) = Baulücken, die nicht angerechnet werden müssen,
da sie aufgrund der Lage in einer Wohnbaufläche nicht für eine gewerbliche Bebauung geeignet sind
oder aus anderen Gründen, die in der rechten Spalte erklärt werden
- hellgraue Zeilen = Baulücken in einer gemischten Baufläche
dunkelgraue Zeilen = Baulücken in einer gewerbliche Baufläche
- Spalte FNP 2025 W = Wohnbauflächen, M = gemischte Bauflächen, GB = Flächen für Gemeinbedarf, G = Gewerbeflächen

Hinweis

Bei den aufgelisteten Baulücken handelt es sich größtenteils um Wohnbauflächen die nach den vorliegenden Bebauungsplänen bzw. Darstellung im FNP 2025 für die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gebunden sind bzw. die Umgebungsbebauung dies so vorgibt.

Von den dargestellten Baulücken für mögliche gewerbliche Bebauung liegt eine im Bereich gewerblicher Bauflächen, weitere sieben Baulücken im Bereich gemischter Bauflächen. Eine Baulücke ist zwischenzeitlich bebaut, weitere drei stellen Vorhalteflächen für angrenzende Betriebe bzw. Geschäftshäuser dar und werden nicht mehr als verfügbare Baulücken dargestellt.

Lediglich vier Baulücken können als Reservefläche innerhalb der Ortslage dargestellt werden. Da die Baulücken sehr klein sind, kommen sie für eine Neuansiedlung von Gewerbe nicht in Betracht. Auch im Hinblick auf die umgebende Wohnbebauung sind die aufgeführten Grundstücke für eine Gewerbenutzung nicht geeignet, da die Realisierung von Gewerbeobjekten neben Wohnbebauung unverträgliche Gemengelage schafft. Die Flächen befinden sich ausschließlich in Privatbesitz, so dass die Gemeinde keinen Zugriff darauf hat.

Die Erhebung im Rahmen des Projektes „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg“ vom Herbst 2011 erfasst folgende Flächenpotentiale:

Gebiet	M-Fläche FNP, mit BPL m ²	M-Fläche FNP, ohne BPL m ²	G-Fläche FNP, mit BPL m ²	G-Fläche FNP, ohne BPL m ²	W-Fläche GB-Fläche m ²	Erläuterung
(N40) –Teilfläche vollständig im B-Plan „Ortmitte Nord“	(7.935)	-	-	-	-	Die Fläche ist in Privatbesitz (mehrere Eigentümer) und bebaut (Wohnhäuser und Nebengebäude); Eigentümer ablehnend gegenüber Veräußerung; Zeitrahmen: kommt für Nachverdichtung nicht in Frage; Aufgrund umgebender Wohnbebauung nicht für einen größeren Gewerbebetrieb geeignet
(N40) –Teilfläche vollständig im B-Plan „Ortmitte Nord“	5.766	-	-	-	-	Die Fläche ist in Privatbesitz (mehrere Eigentümer) und nicht bebaut (rückwärtige Gärten); kleine Parzellen; Eigentümer ablehnend gegenüber Veräußerung; Zeitrahmen: kommt für Nachverdichtung nicht in Frage; Aufgrund umgebender Wohnbebauung nicht für einen größeren Gewerbebetrieb geeignet
(N40) –Teilfläche vollständig im B-Plan „Ortmitte Nord“	-	-	-	-	(3.307)	Die Fläche ist in Privatbesitz (mehrere Eigentümer); B-Plan sieht hier eine Gemeinbedarfsfläche „Kinderspielplatz“ vor
(1667)	-	-	-	(3.490)	-	Die Fläche ist in Privatbesitz und durch Eigentümer auf unbestimmte Zeit (mehr als 15 Jahre) blockiert; Vorhaltefläche für ansässige Firma Leitzstraße 1/1
(1671) vollständig im B-Plan „Schwörz I“	-	-	2.449	-	-	Die Fläche ist in Privatbesitz einer Eigentümergemeinschaft und durch Eigentümer auf unbestimmte Zeit (mehr als 15 Jahre) blockiert
(1673) vollständig im B-Plan „Stahlacker“	(6.104)	-	-	-	-	Nach Abbruch des dortigen Firmengebäudes Aalener Straße 44/1 soll im Frühjahr 2014 mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden. Der Bau eines Bürogebäudes ist 2014 und der Bau von Mehrfamilienwohnhäusern 2015/2016 terminiert.
(1676) vollständig im B-Plan „Bühl-Gutenbach-Tierstein“, 5. Änderung	-	-	-	-	(2.455)	Die Fläche ist in Privatbesitz der Katholischen Kirchengemeinde und durch Eigentümer auf unbestimmte Zeit (mehr als 15 Jahre) blockiert; momentane Nutzung: Spielplatz; Vorhaltefläche für Kath. Kirchengemeinde
(1680) vollständig im B-Plan „Bühl-Gutenbach-Tierstein“, 5. Änderung	-	-	-	-	(2.003)	Die Fläche ist in Privatbesitz der Katholischen Kirchengemeinde und durch Eigentümer auf unbestimmte Zeit (mehr als 15 Jahre) blockiert; Vorhaltefläche für Kath. Kirchengemeinde
(1683) vollständig im B-Plan „Schwörz I“	-	-	(3.968)	-	-	Die Fläche ist in Privatbesitz und durch Eigentümer auf unbestimmte Zeit (mehr als 15 Jahre) blockiert; Vorhaltefläche für ansässige Firma C.D. Wälzholz
(1688)	-	-	-	3.863	-	Die Fläche ist in Privatbesitz und durch Eigentümer auf unbestimmte Zeit (mehr als 15 Jahre) blockiert

Gebiet	M-Fläche FNP, mit BPL m ²	M-Fläche FNP, ohne BPL m ²	G-Fläche FNP, mit BPL m ²	G-Fläche FNP, ohne BPL m ²	W-Fläche GB-Fläche m ²	Erläuterung
(I689)	-	-	-	-	(3.421)	Die Fläche ist in Privatbesitz und durch Eigentümer auf unbestimmte Zeit (mehr als 15 Jahre) blockiert; Erschließung problematisch
(A687)	-	-	-	-	(7.073)	Ein städtebaulicher Entwurf „Weingarten“ wurde entwickelt. Das Bebauungsplanverfahren soll im Jahr 2014 erfolgen.
(A688)	-	37.814	-	-	-	Langfristige Reserve; Fläche steht im Zusammenhang mit den Flächen A698 und A690 und bildet den Puffer zwischen der geplanten Gewerbe- und der geplanten Wohnbauflächen.
(A689)	-	-	-	-	(20.822)	Geplante Wohnbaufläche W 1.17; Entwicklung innerhalb von 5 bis 10 Jahren
(A690)	-	-	-	-	(41.976)	Langfristige Reserve
(A691)	-	-	-	-	(7.463)	Geplante Wohnbaufläche ist nicht mehr Bestandteil des FNP 2025 und kann damit nicht mehr als Außenreserve gesehen werden
(A692)	-	-	-	-	(9.858)	Entwicklung innerhalb von 5 bis 10 Jahren
(A693)	-	-	-	-	(15.153)	Entwicklung innerhalb von 5 bis 10 Jahren
(A694)	-	(5.366)	-	-	-	Die Fläche ist größtenteils im städtischen Eigentum und zu einem kleinen Teil in Privatbesitz; Vorhaltefläche für ansässige Firma in der Aalener Straße 96
(A695)	-	-	-	-	(71.924)	Geplante Wohnbaufläche ist nicht mehr Bestandteil des FNP 2025 und kann damit nicht mehr als Außenreserve gesehen werden
(A696)	-	-	-	-	(15.280)	Bebauungsplan „Kreuzmühle“ sieht auf Grund der Geländesituation Terrassenhäuser vor; Schwierige Erschließung
(A697)	-	-	-	-	(46.395)	Geplante Wohnbaufläche „Wolfertstal“, die im FNP 2025 von der Genehmigung ausgenommen wurde; langfristige Reserve
(A698)	-	-	-	(80.490)	-	Privatbesitz; Vorhaltefläche Firma Leitz
(A699)	-	-	-	-	(7.848)	Entwicklung innerhalb von 5 bis 10 Jahren
(A988) – (A1002)	vollständig im B-Plan „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen-Königsbrunn“, 1. Änderung					
(A988)	-	-	(5.549)	-	-	Privatbesitz; noch unbebaut; Vorhaltefläche Firma Zeiss
(A989)	-	-	(4.339)	-	-	Privatbesitz; Vorhaltefläche Firma Brunnhuber
(A990)	-	-	(5.452)	-	-	Bebaut; Parkhaus Firma Zeiss

Gebiet	M-Fläche FNP, mit BPL m ²	M-Fläche FNP, ohne BPL m ²	G-Fläche FNP, mit BPL m ²	G-Fläche FNP, ohne BPL m ²	W-Fläche GB-Fläche m ²	Erläuterung
(A991)	-	-	(6.736)	-	-	Privatbesitz; Vorhaltefläche Firma Zeiss
(A992)	-	-	(4.944)	-	-	Bebaut; Firma Meditec
(A993)	-	-	(5.860)	-	-	Bebaut; Firma Meditec
(A994)	-	-	(8.712)	-	-	Bebaut; Firma Meditec
(A995)	-	-	(6.339)	-	-	Privatbesitz; Vorhaltefläche Firma Zeiss
(A996)	-	-	(7.641)	-	-	Bebaut; Standortlogistikzentrum Firma Zeiss
(A997)	-	-	(8.106)	-	-	Privatbesitz; Vorhaltefläche Firma Zeiss
(A998)	-	-	(5.396)	-	-	Privatbesitz; Vorhaltefläche Firma Zeiss
(A999)	-	-	(3.828)	-	-	Privatbesitz; Vorhaltefläche Firma Zeiss
(A1000)	-	-	(7.426)	-	-	Bebaut; Standortlogistikzentrum Firma Zeiss
(A1001)	-	-	(11.682)	-	-	Bebaut; Standortlogistikzentrum Firma Zeiss
(A1002)	-	-	(2.729)	-	-	Bebaut; Standortlogistikzentrum Firma Zeiss
(A1003) vollständig im B-Plan „Weingarten - Sonnenbergstraße“	-	-	-	-	(13.106)	Ein städtebaulicher Entwurf „Weingarten“ wurde entwickelt. Das Bebauungsplanverfahren soll im Jahr 2014 erfolgen.
(A1004)	-	12.207	-	-	-	Langfristige Reserve; Übergang G-Flächen und W-Flächen, nur für kleinere Handwerks- betriebe geeignet
(A1148) Vollständig im B-Plan „Oberkochen Süd, Teil I“	-	-	(2.934)	-	-	Privatbesitz; Vorhaltefläche Firma Zeiss
(A1149) vollständig im B-Plan „Oberkochen Süd, Teil I“	-	-	(3.756)	-	-	Bebaut; Erweiterung Halle 2 Firma Zeiss
(A1150) vollständig im B-Plan „Oberkochen Süd, Teil I “	-	-	(4.827)	-	-	Privatbesitz; Vorhaltefläche Firma Zeiss

Gebiet	M-Fläche FNP, mit BPL m ²	M-Fläche FNP, ohne BPL m ²	G-Fläche FNP, mit BPL m ²	G-Fläche FNP, ohne BPL m ²	W-Fläche GB-Fläche m ²	Erläuterung
(A1151) vollständig im B-Plan „Oberkochen Süd, Teil I“	-	-	(4.168)	-	-	Privatbesitz; Vorhaltefläche Firma Zeiss
(A1152) vollständig im B-Plan „Oberkochen Süd, Teil I“	-	-	(5.983)	-	-	Privatbesitz; Vorhaltefläche Firma Zeiss
Flächenpotentiale Mischgebiet	5.766	50.021	-	-		
Flächenpotentiale Gewerbegebiet	-	-	2.449	3.863		

(Klammerwerte) = Flächen, die nicht angerechnet werden müssen, da es sich um Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen handelt, oder da sie aus anderen Gründen nicht zur Verfügung stehen (z. B. Vorhalteflächen für ansässige Gewerbebetriebe; siehe Erläuterung in rechter Spalte)

hellgraue Zeilen = Baulücken in einer gemischten Baufläche
dunkelgraue Zeilen = Baulücken in einer gewerbliche Baufläche

Hinweis

Die dargestellten **Außenreserven** umfassen hauptsächlich Flächen, die im FNP 2025 bereits als geplante, teilweise auch als bestehende Bauflächen in Ortsrandlage dargestellt sind. In den Reserveflächen sind sowohl Grundstücke für eine mögliche Wohnbebauung, als auch für eine gemischte oder gewerbliche Nutzung enthalten sowie eine Fläche für Gemeinbedarf.

Die Lage einer gewerblichen Erweiterung ist prinzipiell durch die Darstellung von bestehenden und geplanten gewerblichen Bauflächen im FNP 2025 südlich der Ortslage vorgegeben.

2. GRUNDLAGEN DER PRÜFUNG DES WOHNBAUFLÄCHENBEDARFS

Dieser Punkt bleibt unberücksichtigt, da im vorliegenden Verfahren lediglich eine Darstellung von Gewerbeflächen erfolgen soll.

Es wird jedoch darauf verwiesen,

- dass die Lage sowie Ziele des Regionalplanes ein angemessenes Wachstum, auch als Wohnort, für Oberkochen rechtfertigen (siehe Kap.1.1);
- dass durch einen Überhang an Arbeitsplätzen (Im Jahr 2009 wurden für Berufseinpender eine Zahl von 6.151 und für Berufsauspendler 1.457 vom Statistischen Landesamt BW festgestellt.) auch zukünftig ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen zu erwarten ist;
- und dass ebenso durch die um 10 % über dem Landeswert liegende Bevölkerungsdichte (siehe Kap. 1.1) ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen zu erwarten ist; so dass Entwicklungsflächen für Wohnbebauung bei der Auswahl und Darstellung von Gewerbeflächen zu berücksichtigen und gegebenenfalls freizuhalten sind.

3. GRUNDLAGEN DER PRÜFUNG DES GEWERBEFLÄCHENBEDARFS

Die „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg vom 23.05.2013 schreibt hierzu folgendes:

Ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet (vgl. Anlage zu TOP 2b DB der RO vom 13.11.2007).

Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf muss daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein.

Dazu soll aus den Planunterlagen und der Begründung ersichtlich sein:

- **Darstellung nicht bebauter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen in Plangebieten sowie nicht bebauter und nicht genutzter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen im nicht beplanten Bereich einschließlich betrieblicher Reserveflächen sowie die Darlegung von deren Entwicklungspotenzialen für gewerbliche Flächennutzung sowie der Strategien zu deren Mobilisierung,**

Siehe Kap. 1.2 Flächenbilanz zum Zeitpunkt der Planaufstellung

In der Struktur der noch nicht bebauten Mischgebiet- und Gewerbeflächen sind viele Flächen in Privatbesitz von ortsansässigen Firmen (Firma Leitz, Firma Zeiss, Firma C.D. Wälzholz, Firma Brunnhuber und weitere), die diese Flächen als Vorhalteflächen für die eigene betriebliche Entwicklung sehen und damit langfristig nicht zur Verfügung stellen. Diese Flächen können weiterhin nicht als Reserveflächen betrachtet werden, sodass insgesamt nur noch wenige Flächen verbleiben:

Lediglich vier Baulücken können als **Reservefläche** innerhalb der Ortslage dargestellt werden. Da die Baulücken sehr klein sind, kommen sie für eine Neuansiedlung von Gewerbe nicht in Betracht. Auch im Hinblick auf die umgebende Wohnbebauung sind die aufgeführten Grundstücke für eine Gewerbenutzung nicht geeignet, da die Realisierung von Gewerbeobjekten neben Wohnbebauung unverträgliche Gemengelagen schafft. Die Flächen befinden sich ausschließlich in Privatbesitz, so dass die Gemeinde keinen Zugriff darauf hat.

Bei den **Flächenpotentialen** verbleiben fünf Flächen, drei im Bereich gemischter Bauflächen und zwei im Bereich gewerblicher Bauflächen:

Bei der Fläche für Nachverdichtung (N40) ist derzeit nur eine Teilfläche (5.766 m²) potentiell verfügbar, da die anderen Flächen entweder bebaut sind oder als Gemeinbedarfsfläche (Kinderspielplatz) im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

Bei der Fläche A688 handelt es sich um eine langfristige Reservefläche, die voraussichtlich nur in Zusammenhang mit der Fläche A698 (Vorhaltefläche Firma Leitz) entwickelt wird. Die Fläche dient als „Pufferfläche“ zwischen geplanter Wohn- und Gewerbebebauung und ist deshalb nicht für die Ansiedlung großer Gewerbebetriebe geeignet.

Auch bei der Fläche A1004 handelt es sich um eine gemischte Baufläche, die direkt an bestehende Wohnbebauung angrenzt und sich evtl. für die Ansiedlung kleinerer Betriebe eignet, die wenig lärmintensiv sind.

Die Flächen befinden sich in Privatbesitz, so dass die Stadt keinen Zugriff darauf hat. Auch die Flächen I671 und I688 sind in Privatbesitz und können derzeit nicht erworben bzw. einer Entwicklung zugeführt werden.

Eine Berechnung unter Berücksichtigung der nur zum Teil anrechenbaren privaten Flächen erfolgt hier nicht, da die verfügbaren Flächen alle aufgrund der Größe und des Standortes nicht für die geplanten Erweiterungsvorhaben geeignet sind.

- **Darstellung von Flächen mit Nutzungspotentialen für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandsgebieten sowie deren Eignungsqualitäten, Aktivierbarkeit und Strategien zu deren Mobilisierung,**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung 2025 wurden alternative Gewerbestandorte untersucht. Dabei handelte es sich um die Flächen „Im Langen Teich“ und „westlich der B 19, auf Höhe des Gewerbegebiets „Oberkochen Süd, Teil I“. Eine detaillierte Darstellung und Gegenüberstellung der Auswirkungen im Falle einer Entwicklung können dem Umweltbericht zur Begründung entnommen werden (Ziffer 2.4 Alternativuntersuchung).

Die Fläche „Im Langen Teich“ wird nicht weiter verfolgt, da es sich hier um einen neuen Siedlungsansatz handeln würde, der eine zusätzliche Verlärmung der dem Hang gegenüberliegenden Wohnbebauung des Hauptortes und des dortigen FFH-Gebietes „Tierstein“ erwarten lässt und nur aufwändig erschlossen werden kann.

Die Gewerbegebietserweiterung „westlich der Bundesstraße 19“ wurde bereits frühzeitig aus wirtschaftlichen bzw. funktionalen Gründen als nicht zielführend identifiziert und deshalb nicht weiter verfolgt. Auch auf Grund der Besitzverhältnisse kann eine Erweiterung nur in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Königsbronn erfolgen, diese hat bisher keinen Bedarf.

- **Darstellung der Beteiligungen an interkommunalen Gewerbegebieten**

Ein Interkommunales Gewerbegebiet besteht südlich von Oberkochen, es handelt sich um das „Interkommunale Gewerbegebiet Oberkochen – Königsbronn“. Das Gewerbegebiet ist größtenteils bebaut bzw. es sind noch Vorhalteflächen für diese ansässigen Betriebe vorhanden.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung gab es Überlegungen für ein weiteres interkommunales Gewerbegebiet „westlich der B 19“, auf Höhe des Gewerbegebiets „Oberkochen Süd, Teil I“. Es würde zum Großteil auf der Gemarkung Königsbronn liegen. Da von Seiten der Gemeinde Königsbronn kein Bedarf besteht, wurde das Gebiet nicht weiter verfolgt.

- **Darstellung und Begründung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs ortsansässiger Unternehmen bzw. Darstellung und Begründung des zusätzlichen Flächenbedarfs für Neuansiedlungen**

Die Stadt Oberkochen hat eine regelmäßige, im Wesentlichen aus der örtlichen Eigenentwicklung herführende Nachfrage sowie in geringerem Umfang eine Nachfrage von Unternehmen aus dem Wirtschaftsraum Aalen nach Gewerbegrundstücken. Dabei handelt es sich um Betriebsverlagerungen traditioneller örtlicher Betriebe, die meist durch beengte, unverträgliche Gemengelagen ausgelöst sind. Weiterhin handelt es sich um Nachfrage von bestehenden Firmen, die aufgrund einer erfolgreichen Entwicklung zusätzlichen Flächenbedarf haben oder die bisher Flächen angepachtet haben und nun ein Betriebsgrundstück erwerben möchten.

Die Stadt Oberkochen benötigt für den Eigenbedarf der ortsansässigen Betriebe dringend Gewerbebauflächen. Nachdem die Carl Zeiss SMT AG das Gewerbegebiet „Oberkochen Süd, Teil I“ bebaut, die Carl Zeiss AG die Bauflächen im „Interkommunalen Gewerbegebiet“ im letzten Jahr komplett erworben hat und das Gewerbegebiet „Ried / Strick“ als Vorhaltefläche für die Firma Leitz dient, stehen in Oberkochen keine weiteren Gewerbebauflächen mehr zur Verfügung.

Der Stadtverwaltung Oberkochen liegen konkrete Anfragen von 5 Firmen vor. Im Einzelnen handelt es sich um zwei Unternehmen aus der Werkzeug herstellenden Branche (Flächenbedarf: 4.000 m² und 3.500 m²), um ein Unternehmen aus dem Bereich Werkzeughandel (Flächenbedarf: 10.000 m²), ein Unternehmen aus dem Bereich Maschinen- und Anlagenbau (Flächenbedarf: 4.000 m²) und ein Unternehmen aus der Kfz-Branche (Flächenbedarf 2.000 m²).

Diesen Betrieben fehlt es derzeit an innerörtlichen Erweiterungsmöglichkeiten. Zudem werden sie am derzeitigen Sitz als Störfaktor von der Umgebung wahrgenommen. Es handelt sich ausschließlich um örtliche Unternehmen bzw. um Unternehmen, die als Tochterunternehmen anderer Firmen ihren Betriebssitz in Oberkochen haben.

Eine Neuansiedlung von Gewerbebetrieben ist im Bereich des geplanten Gewerbegebietes „Oberkochen Süd, Teil II“ durch die neu geschaffene gute Anbindung an die Bundesstraße B 19 günstiger zu bewerten, als an anderer Stelle. Hier wird auch keine Wohnbebauung durch Schwerlastverkehr beeinträchtigt.

- **Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben hinsichtlich Funktionszuweisung und Obergrenzen für gewerbliche Flächen, soweit vorhanden.**

Laut Regionalplan Ostwürttemberg können Kleinzentren gewerbliches Bauland für Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe ausweisen. Hierzu gehört die Bereitstellung von gewerblichem Bauland für die Erweiterung vorhandener und für die Neuansiedlung zusätzlicher Betriebe als Grundsatz (2.5.6 (G)).

Spezielle Funktionszuweisungen oder Obergrenzen sind nicht vorgegeben. Im Regionalplan 2010 ist für die geplante Erweiterungsfläche nördlich des bestehenden Gewerbegebietes ein Regionaler Grünzug (PS 3.1.1) sowie ein Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (PS 3.2.2) festgelegt. Der Regionalverband Ostwürttemberg hat am 22. November 2013 die Änderung des Regionalplans 2010 Ostwürttemberg / Raumnutzungskarte für die Ausweisung einer Gewerbefläche „Oberkochen Süd“ als Satzung beschlossen.

Bei der Darstellung neuer gewerblicher Flächen soll auch die überschlägige Prüfung der Entwicklungseignung dieser Flächen einbezogen werden.

FAZIT

Die Darstellung der allgemein verfügbaren Gewerbeflächen im Gemeindegebiet erfolgt unter Ziffer 1.2 „Flächenbilanz“. Hier werden auch Aussagen zur Eignung oder möglichen Entwicklung getroffen.

Eine Alternativenprüfung für die prinzipielle Eignung von Flächen als Gewerbestandort wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung 2025 durchgeführt und ist im Umweltbericht zur Begründung dokumentiert.

Ergebnis der Alternativenprüfung:

Auch großräumig betrachtet sprechen folgende Punkte grundsätzlich für den gewählten Standort an der Bundesstraße 19:

- Siedlungsnaher Standort an der Entwicklungsachse Ellwangen-Aalen-Heidenheim zwischen den Mittelzentren Heidenheim und Aalen.
- Gute verkehrliche Erreichbarkeit durch die Anbindung über die B 19 an das überregionale Verkehrsnetz.
- Anthropogene Vorbelastung des Geländes durch die Nähe zur Schienentrasse, die Bundesstraße und die bestehenden Gewerbeflächen.
- Hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich genutztes Gelände, keine besonders hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen (Einstufung nach Wirtschaftsfunktionenkarte als Grenzflur: überwiegend landbauproblematische Flächen).
- Im Hinblick auf die Standortalternativen wird dieses Gebiet in direktem Zusammenhang mit einem vorhandenen Gewerbestandort entwickelt und es ist bereits eine Erschließungsmöglichkeit vorhanden (Straßenanschluss, Ver- und Entsorgungsleitungen). Weiterhin befinden sich alle Flächen bereits im Eigentum der Stadt Oberkochen.