

Grundstücksbeschreibung

Objekt: Katzenbach, Flst. 2209/1 • D-73447 Oberkochen

00007K-2025-00

Gebietsstruktur

Gebiet	Oberkochen
Bundesland	Baden-Württemberg
Einwohner	ca. 7750

Beschreibung	Lage: Oberkochen ist eine Stadt im Ostalbkreis in Baden-Württemberg. Sie gehört zur Region Ostwürttemberg. Wenig südwestlich der Stadt liegt auf ca. 500 mü.NN der Ursprung des Schwarzen Kochers. Von dieser kräftigen Karstquelle aus durchfließt der Kocher das Stadtgebiet in nordöstlicher Richtung. Oberkochen liegt an der Bundesstraße B19. Sie ist die natürliche Verkehrsachse des Kocher-Brenz-Durchbruchstaes durch die Ostalb hindurch zwischen Aalen im Norden und Heidenheim an der Brenz im Süden. Entfernungen: Aalen: ca. 10 km nördlich von Oberkochen Ulm: ca. 70 km südlich von Oberkochen Schwäbisch Gmünd: ca. 30 km westlich von Oberkochen Bevölkerung/Flächen: - Bevölkerung: 7746 Einwohner (2024); - Gemeindegebiet: ca. 23,55 km²; - Bevölkerungsdichte: 329 Einwohner/km² (Landesdurchschnitt 312); Wirtschaft/ansässige Firmen: Oberkochen verfügt über mehr Arbeitsplätze als arbeitsfähige Einwohner, daher besteht ein Ependler-Überschuss. Quelle: Oberkochen Wikipedia
--------------	--

Objektumfeld und Bebauung

Lage des Grundstücks (Stadt- oder Ortsteil)	Das bebaute Grundstück befindet sich im westlichen Ortsgebiet von Oberkochen. Die öffentliche Anliegerstraße Hafnerweg mündet in einen öffentlichen Wirtschaftsweg, der östlich an das Bewertungsgrundstück angrenzt.	
Demografische Entwicklung	Nicht relevant.	
Art der Straße	Anliegerstraße	
Entfernung zum Zentrum	Die Fläche liegt in Entfernung von ca. 1 km vom Ortskern Oberkochen.	
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Behörden	Nicht relevant.	
Beurteilung	Wohnlage	
	Geschäftslage	Nebenkernlage
	Wohnlage: nicht relevant. Bei der zu bewertenden Fläche handelt es sich um eine innerörtliche Grünlandfläche, die im aktuellen Flächennutzungsplan als "Freifläche/Parkanlagen" gekennzeichnet ist. Andere Verwendungszwecke sind baurechtlich nicht gegeben.	

Grundstücksbeschreibung

Objekt: Katzenbach, Flst. 2209/1 • D-73447 Oberkochen

00007K-2025-00

Verkehrsanbindung regional und überregional	Straßennetz: Oberkochen liegt an der Bundesstraße 19, die zur kreuzungsfreien Umgehungsstraße ausgebaut wurde. Diese führt nördlich nach Aalen (ca. 10 km entfernt) und südlich nach Heidenheim an der Brenz (ca. 15 km entfernt). Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist gegeben. Der nächste Autobahnanschluss der BAB 7 ist in ca. 11 km nordöstlich von Oberkochen bei Ebnat erreichbar. ÖPNV: Die Bahnstrecke Aalen–Ulm verläuft entlang der Bundesstraße 19 und dem Ort. Im Bahnhof Oberkochen halten sämtliche auf dieser Strecke verkehrenden Regio-S-Bahn- und Regional-Express-Züge. Vom Bahnhof Aalen (ca. 12 km entfernt) besteht Anschluss an Fernverkehrslinien (Karlsruhe – Nürnberg) und Regionalzüge nach Ulm, Stuttgart, Crailsheim, und Donauwörth. Darüber hinaus verkehren regionale Buslinien der Verkehrskooperation OstalbMobil und anderer privater Anbieter.	
Urteil Verkehrslage	ohne PKW ungünstig	
Bauweise	Nicht relevant.	
Baumfeld	Überwiegend Wohnbebauung (gewachsenes Siedlungsgebiet), innerörtliche Randlage.	
Baugebiet	Wohngebiet	Im Flächennutzungsplan ist die zu bewertende Fläche ausgewiesen als "Freifläche/Parkanlagen" (GR 6.1 "Am Katzenbach"). Nutzung: Grünland.