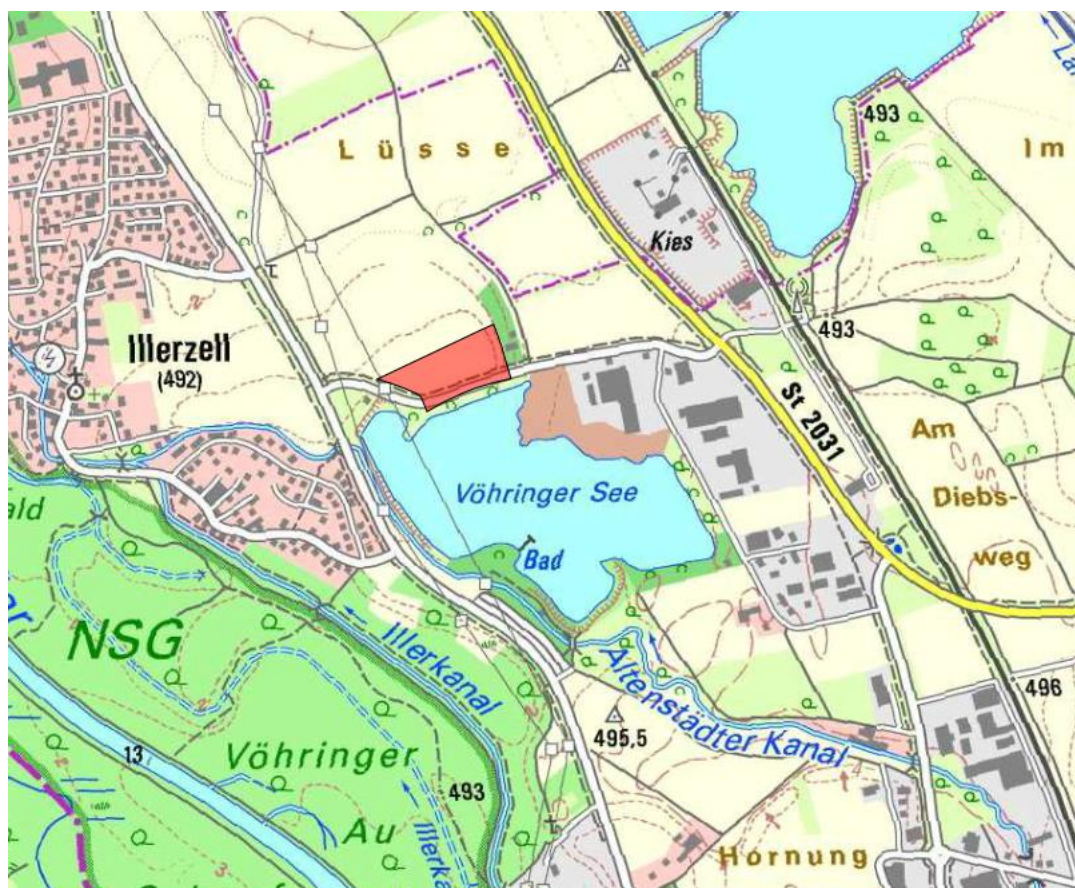


Stadt Vöhringen

Bedarfsanalyse zum "Gewerbe- und Industriegebiet Werner-von-Siemens-Straße", Ortsteil Illerzell

Stand: 23.11.2023



GEGENSTAND

Bedarfsanalyse zum "Gewerbe- und Industriegebiet Werner-von-Siemens-Straße", Ortsteil Illerzell
Stand: 23.11.2023

AUFTRAGGEBER

Vöhringen

Hettstedter Platz 1
89263 Vöhringen

Telefon: +49 7306 96 22 - 0

Telefax: +49 7306 96 22 - 22

E-Mail: stadtverwaltung@voehringen.de

Web: www.voehringen.de

Vertreten durch: 1. Bürgermeister
Michael Neher



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSTER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner

Lara Rieger - B.Eng. Landschaftsarchitektur

Memmingen, den 23.11.2023

A handwritten signature in blue ink that reads "C. Wandinger".

Christian Wandinger
Dipl.-Geograph & Stadtplaner

1 Einleitung und Gegenstand

Mit Blick auf die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, der den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden als Ziel formuliert sowie dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB, nach dem Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, ist das landesplanerische Entwicklungsziel der Innen- vor Außenentwicklung (Landesentwicklungsplan Bayern 2023 - 3.2 (Z)) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Demnach sind die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale möglichst vorrangig zu nutzen (z. B. Nachverdichtung durch An- und Ergänzungsbauten sowie Erhöhung der Geschossigkeit, Wiedernutzbarmachung von Leerständen und Brachen etc.). Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Dies gilt auch für gewerbliche Bauten.

Im Rahmen der gegenständlichen Untersuchung werden die vorhandenen und planungsrechtlich relevanten Potenziale der gewerblichen Innenentwicklung Vöhringens dargestellt und auf ihre mögliche Nutzung anstelle der Neuausweisung des ca. 2,08 ha. großen „Gewerbe- und Industriegebiet Werner-von-Siemens-Straße“ hin untersucht.

2 Erhebung und Bewertung vorhandener Innenentwicklungspotentiale

Im Stadtgebiet Vöhringen sind im Flächennutzungsplan mit derzeit ca. 100 ha etwa 4% als Gewerbeflächen dargestellt. Diese sind überwiegend an den Stadträndern angesiedelt, teilweise abseits, teils aber auch im direkten Anschluss an die städtischen Wohngebiete. Im Folgenden werden die Flächen in fünf Gruppen (G1 – G5) eingeteilt und auf ihre derzeitige Auslastung und die Mobilisierbarkeit durch die Stadt hin untersucht. Dies erfolgt mittels eines Abgleichs der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen mit aktuellen Luftbildern bzw. Katasterauszügen. (s. Pläne im Anhang).

G1 – Wieland-Werke AG

Die Wieland-Werke AG belegt mit ca. 50 ha die mit Abstand größte gewerblich genutzte Fläche der Stadt Vöhringen. Sie bildet den westlichen Rand der Stadt und grenzt im Osten an die Wohngebiete der Stadt. Die Flächen sind überwiegend dicht bebaut und vollständig in Benutzung, befinden sich in der Hand der Wieland AG und sind damit nicht mobilisierbar. Sie bieten damit keine Alternative zur Neuausweisung des „Gewerbe- und Industriegebiet Werner-von-Siemens-Straße“.

G2 –Gewerbegebiet Ölmühle

Die Gewerbeflächen des Gewerbegebiets Ölmühle sind Teil des südlichen Ausläufers Vöhringens und umgeben von Flächen verschiedenster Nutzung. Das Gebiet ist auf knapp 2 ha Großteils bebaut und vollflächig in Benutzung. Die Grundstücke sind in gewerblicher Hand und damit von der Stadt nicht mobilisierbar. Sie bieten folglich keine Alternative zur Neuausweisung des gegenständlichen Bebauungsplans.

G3 –Gewerbegebiet „Nord“

Das Gewerbegebiet „Nord“ erstreckt sich mit knapp 16 ha vom nördlichen Rand der Vöhringer

Wohngebiete entlang der Ulmerstraße nach Norden. Es ist unterschiedlich groß- und kleinteilig parzelliert, fast vollständig auf verschiedene private Eigentümer verteilt und damit nicht mobilisierbar.

Das unbebaute Grundstück mit der Flur-Nr. 472/7 am westlichen Rand ist in privater Hand und konnte trotz Bemühungen nicht von der Stadt erworben oder anderweitig für gewerbliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Die unbebauten Grundstücke am nördlichen Rand mit den Flur-Nrn. 733/10 und 733/6 sind in privater Hand, ein genehmigter Bauantrag für eine Moschee liegt vor. Wegen einer anhängigen Klage ruht das Bauvorhaben derzeit, von einer Realisierung wird trotzdem ausgegangen.

Die restlichen Flächen sind größtenteils bebaut und vollständig in Benutzung oder bereits in der Umsetzung. Sie bieten folglich keine Alternative zur Neuausweisung des „Gewerbe- und Industriegebiet Werner-von-Siemens-Straße“.

G4 – Gewerbegebiet „Heckengraben“

Die etwa 14 ha des Gewerbegebiets „Heckengraben“ befinden sich am östlichen Rand Vöhringens, sie schließen an das Gewerbegebiet „Nord“ im Osten an und sind sonst von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Das Gebiet befindet sich größtenteils in privater Hand, bis auf die derzeit in städtischem Besitz befindlichen Grundstücke mit den Flur-Nrn. 842 und 842/1 mit einer Fläche von ca. 0,5 ha. Aufgrund der erforderlichen Betriebsnähe bieten jedoch auch diese Flächen keine Alternative zur Neuausweisung des gegenständlichen Bebauungsplans (siehe Fazit).

G5 – Gewerbegebiet „Vöhringen Nord-West“

Das Gewerbegebiet bildet mit ca. 18 ha den nördlichen Ausläufer Vöhringens, es grenzt im Westen an den Vöhringer See und ist sonst von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Es ist unterschiedlich groß- und kleinteilig parzelliert, größtenteils auf verschiedene gewerbliche Eigentümer verteilt und damit nicht mobilisierbar.

Die unbebaute Teilfläche des Grundstücks der Flur-Nr. 630/2 gehört zum nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb und wird zeitweise von diesem genutzt.

Die unbebauten Grundstücke mit den Flur-Nrn. 630/22, 630/23 und 630/25 sind alle in der Hand örtlicher Gewerbebetriebe zur Betriebsverlagerung oder -vergrößerung. Für das Grundstück mit der Flur-Nr. 630/23 liegt ein genehmigter Bauantrag vor.

Das unbebaute Grundstück mit der Flur-Nr. 630/8 befindet sich in privater Hand und ist trotz mehrmaligem Nachfragen nicht von der Stadt Vöhringen zu erwerben. Eine Bebauung oder Veräußerung ist derzeit nicht erkennbar.

Die unbebaute Teilfläche des Grundstücks der Flur-Nr. 611 gehört dem westlichen angrenzenden Unternehmen als Erweiterungsmöglichkeit. Ebenso verhält es sich mit der unbebauten Teilfläche des Grundstücks der Flur-Nr. 608/3, die Erweiterung der gewerblichen Nutzung des westlich angrenzenden Unternehmens ist nach Einschätzung der Stadt Vöhringen absehbar.

Die restlichen Flächen sind größtenteils bebaut und vollständig in Benutzung oder bereits in der Umsetzung. Sie bieten folglich keine Alternative zur Neuausweisung des „Gewerbe- und Industriegebiet Werner-von-Siemens-Straße“.

Flächen-Nr.	Nutzung	Fläche in ha	Anmerkungen
G1	Wieland-Werke AG	50,3	in privater Hand, nicht mobilisierbar, bebaut und genutzt
G2	Hundsportcenter Vöhringen	2,2	in privater Hand, nicht mobilisierbar bebaut und genutzt
G3	Gewerbegebiet "Nord"	15,9	in privater Hand, nicht mobilisierbar, bebaut und genutzt
G4	Gewerbegebiet "Heckengraben"	13,6	in städtischer Hand, unbebaute Bauflächen, mittelfristig vorzuhalten
G5	Gewerbegebiet "Vöhringen Nord-West"	18,1	in privater Hand, nicht mobilisierbar größtenteils bebaut und genutzt
Summe:		100,1	

Abb.1 Liste der Teilgebiete G1 bis G5

Unbebaute (Teil-)Flächen		
G3	Flur-Nrn. 733/10 und 733/6	in privater Hand; Flur-Nr. 733/10: genehmigter Bauantrag
	Flur-Nr. 472/7	in privater Hand, Erwerb durch Stadt Vöhringen derzeit nicht möglich
G5	Flur-Nr. 630/2	Teilflächen, in privater Hand
	Flur-Nr. 630/22, 630/23 und 630/25	in privater Hand; Flur-Nr. 630/23: genehmigter Bauantrag
	Flur-Nr. 630/8	in privater Hand, Erwerb durch Stadt Vöhringen derzeit nicht möglich
	Flur-Nr. 611	Teilflächen, in privater Hand
	Flur-Nr. 608/3	Teilflächen, in privater Hand

Abb.2 Liste der unbebauten Flächen der Teilgebiete G3 und G5

3 Fazit

Im Stadtgebiet Vöhringen sind im Flächennutzungsplan mit derzeit ca. 100 ha etwa 4% als Gewerbeflächen dargestellt (Flächen G1 bis G5 im Anhang). Die derzeitigen im Flächennutzungsplan dargestellten, und noch unbebauten gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet Vöhringen sind, wie sich zeigt, meisten in privater Hand und bereits für eine konkrete gewerbliche oder anderweitige Nutzungen vorgesehen, oder nicht von der Stadt für eine gewerbliche Nutzung zu gewinnen.

Zudem ist ein Großteil des Plangebietes im gegenständlichen Bebauungsplan für einen direkt angrenzenden Industriebetrieb vorgesehen. Um seine Betriebsabläufe effizient gestalten zu können, braucht dieser Betrieb seine Erweiterungsflächen in unmittelbarer Nähe als Lagerflächen. Durch den konkreten Bedarf an den Flächen, stehen diese auch nicht anderen Betrieben zur Verfügung. Das bedeutet, diese stehen nicht in Konkurrenz zu den im Flächennutzungsplan bereits dargestellten gewerblichen Bauflächen.

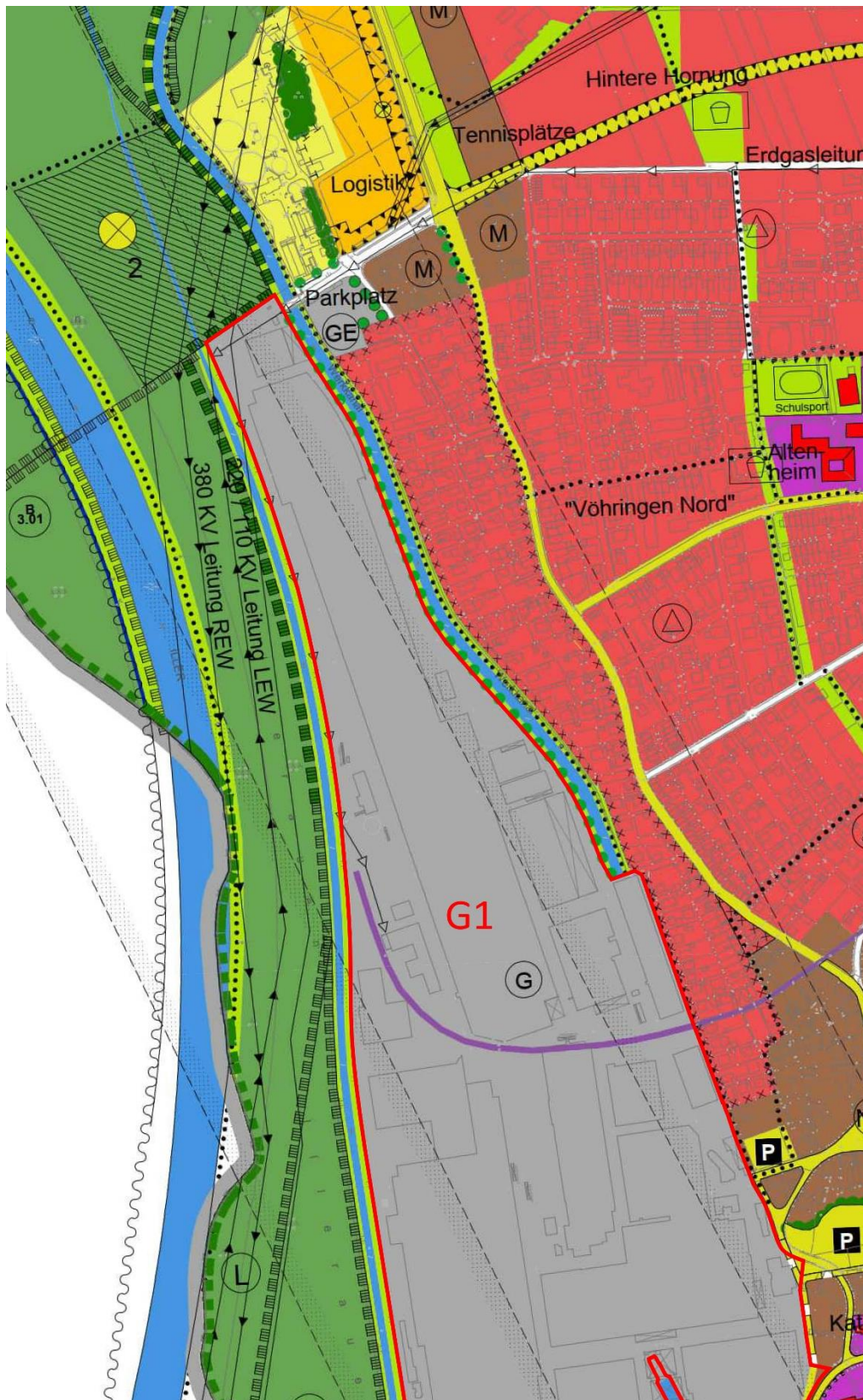
Will die Stadt eine Abwanderung der ortsansässigen Unternehmen vermeiden, muss sie die hohe Nachfrage an Gewerbeflächen befriedigen.

Deswegen hat sich die Stadt dazu entschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Werner-von-Siemens-Straße“ aufzustellen und in Anbindung an die bereits vorhandenen Gewerbeflächen zu schaffen. Da es sich bei der Ausweisung des Bebauungsplanes um ein Gewerbegebiet mit direkter Anbindung und Eingliederung in die bestehende Gewerbestruktur handelt, sind die Flächen als besonders geeignet zu betrachten.

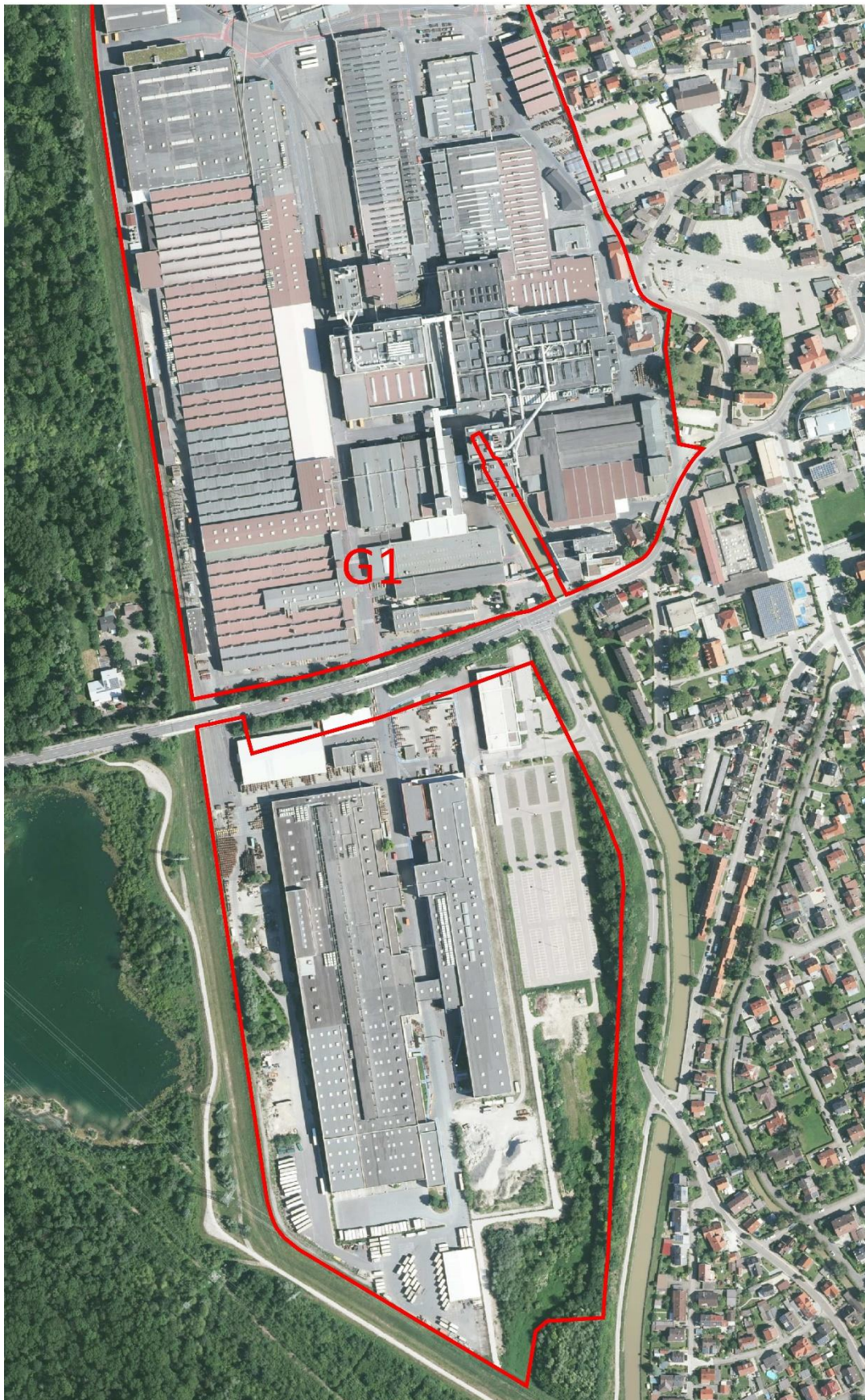
ANHANG



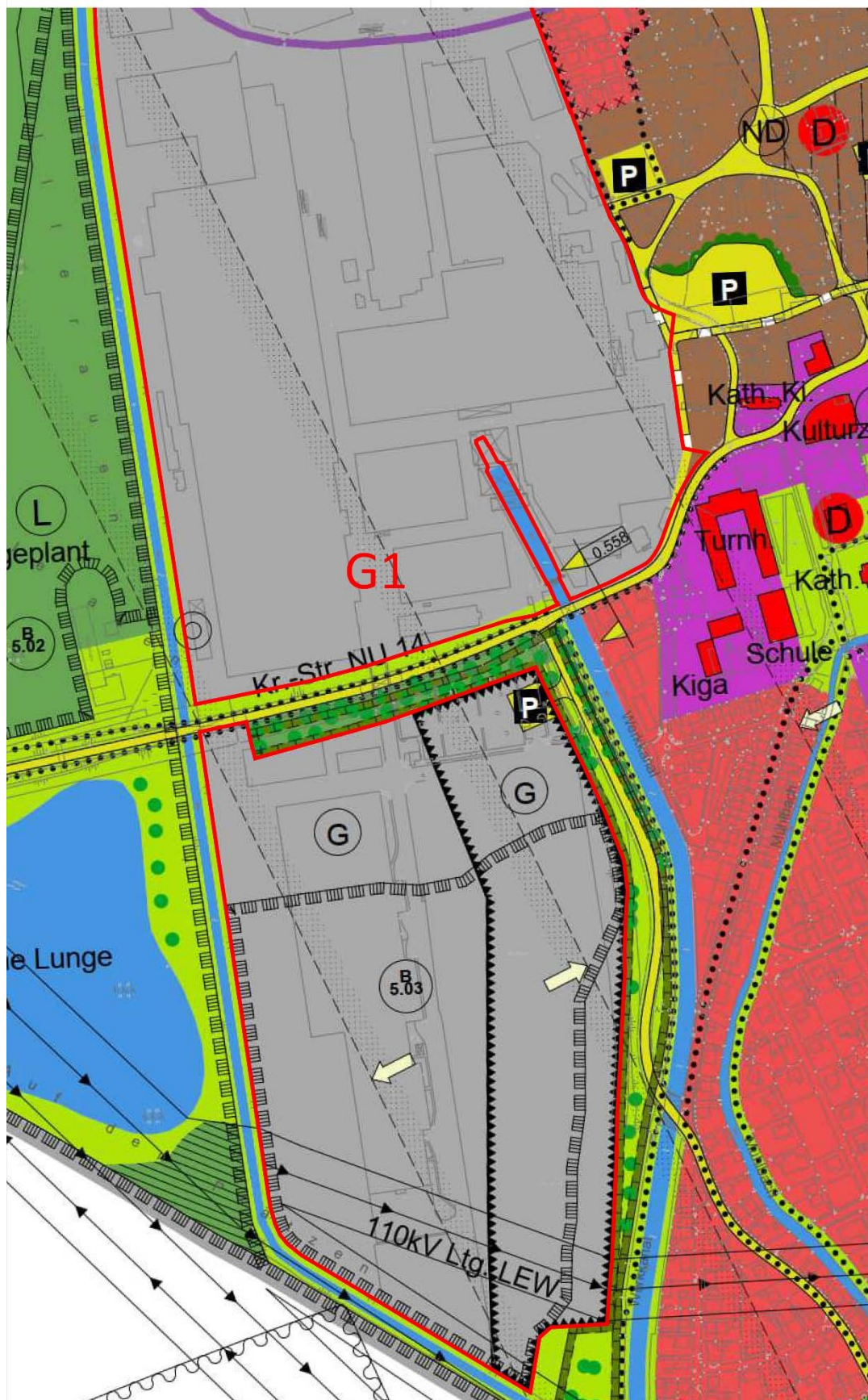
Teilgebiet G1 – Teil Nord mit Luftbild



Teilgebiet G1 – Teil Nord mit FNP



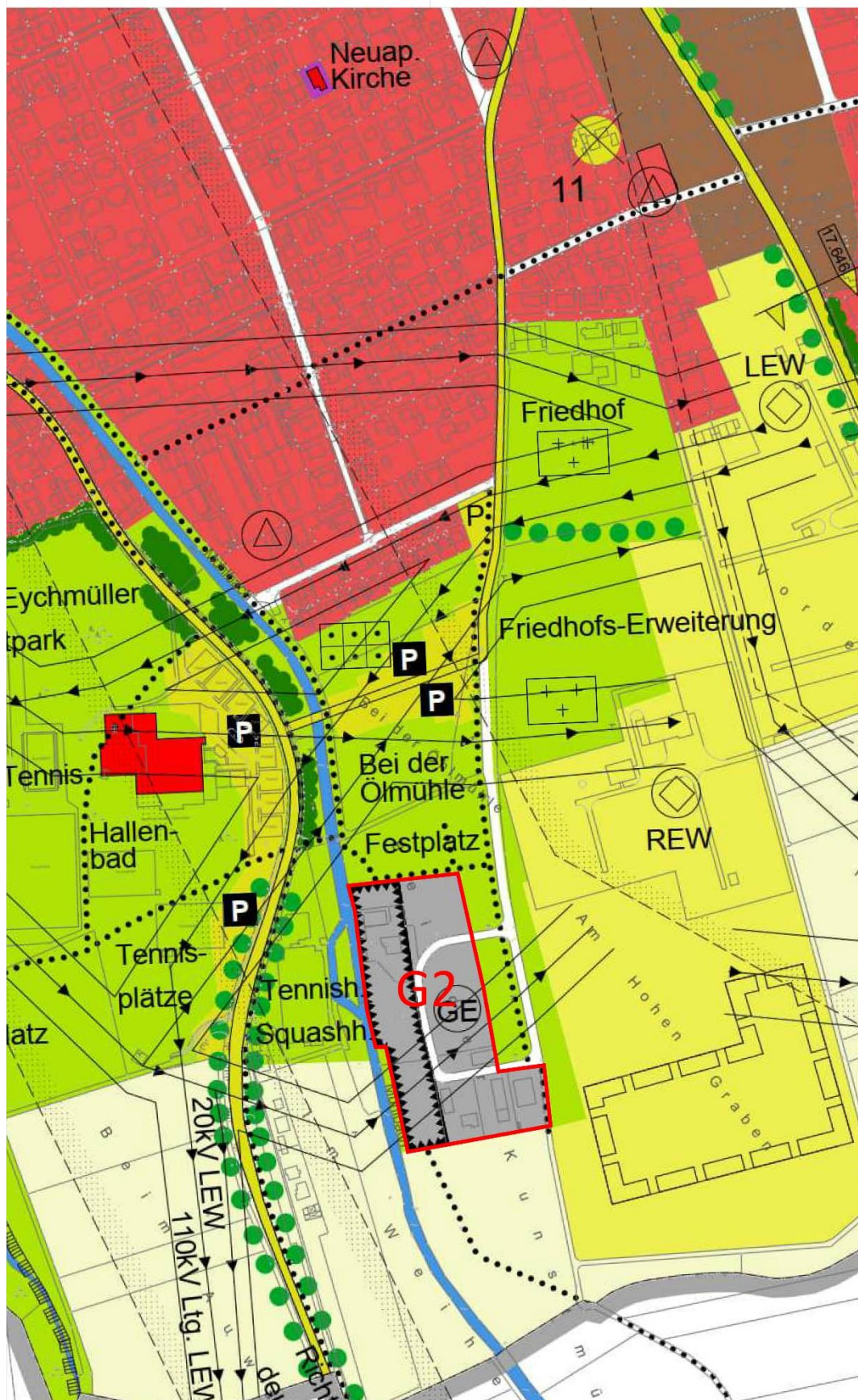
Teilgebiet G1 – Teil Süd mit Luftbild



Teilgebiet G1 Süd mit FNP



Teilgebiet G2 mit Luftbild



Teilgebiet G2 mit FNP



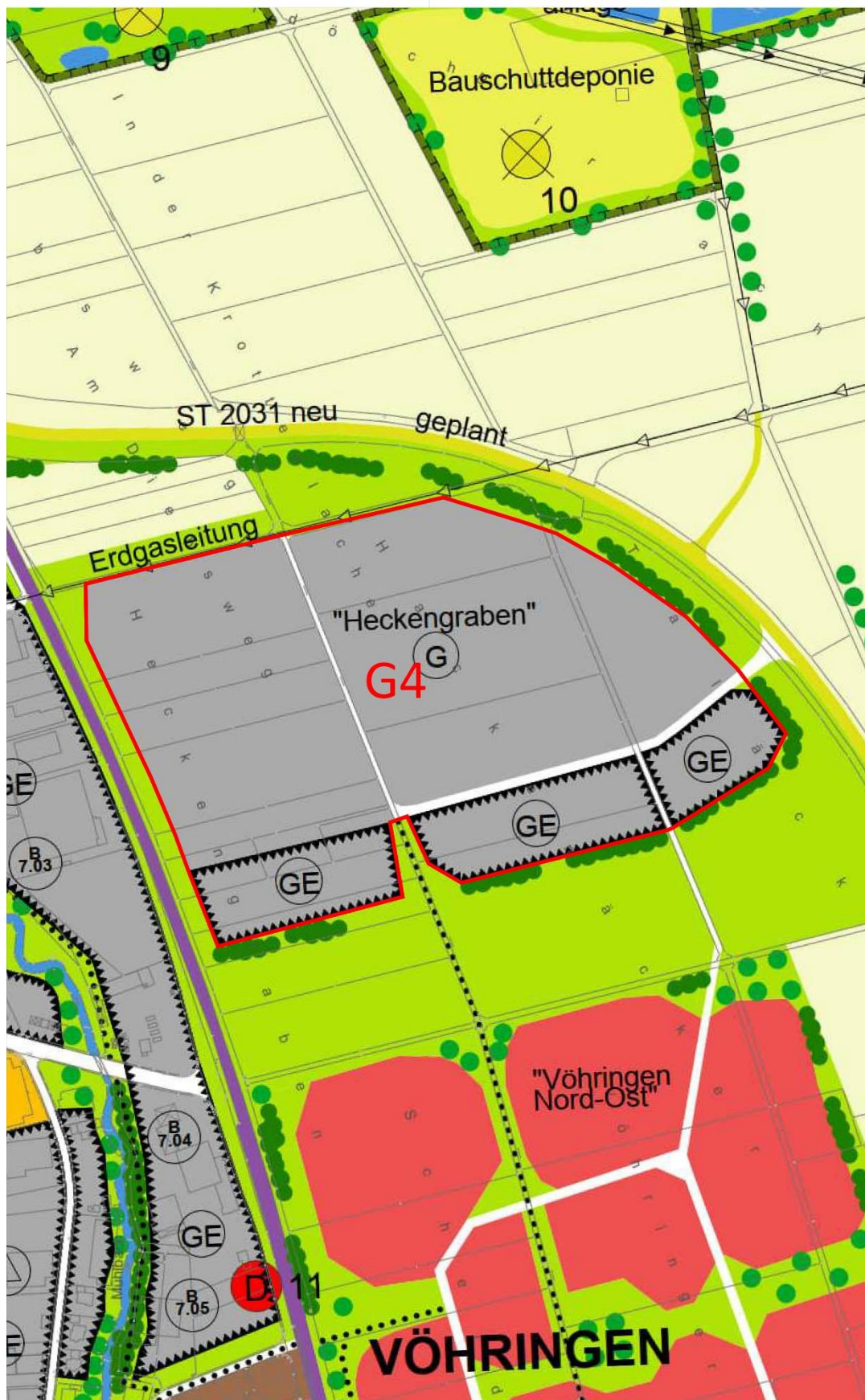
Teilgebiet G3 mit Luftbild



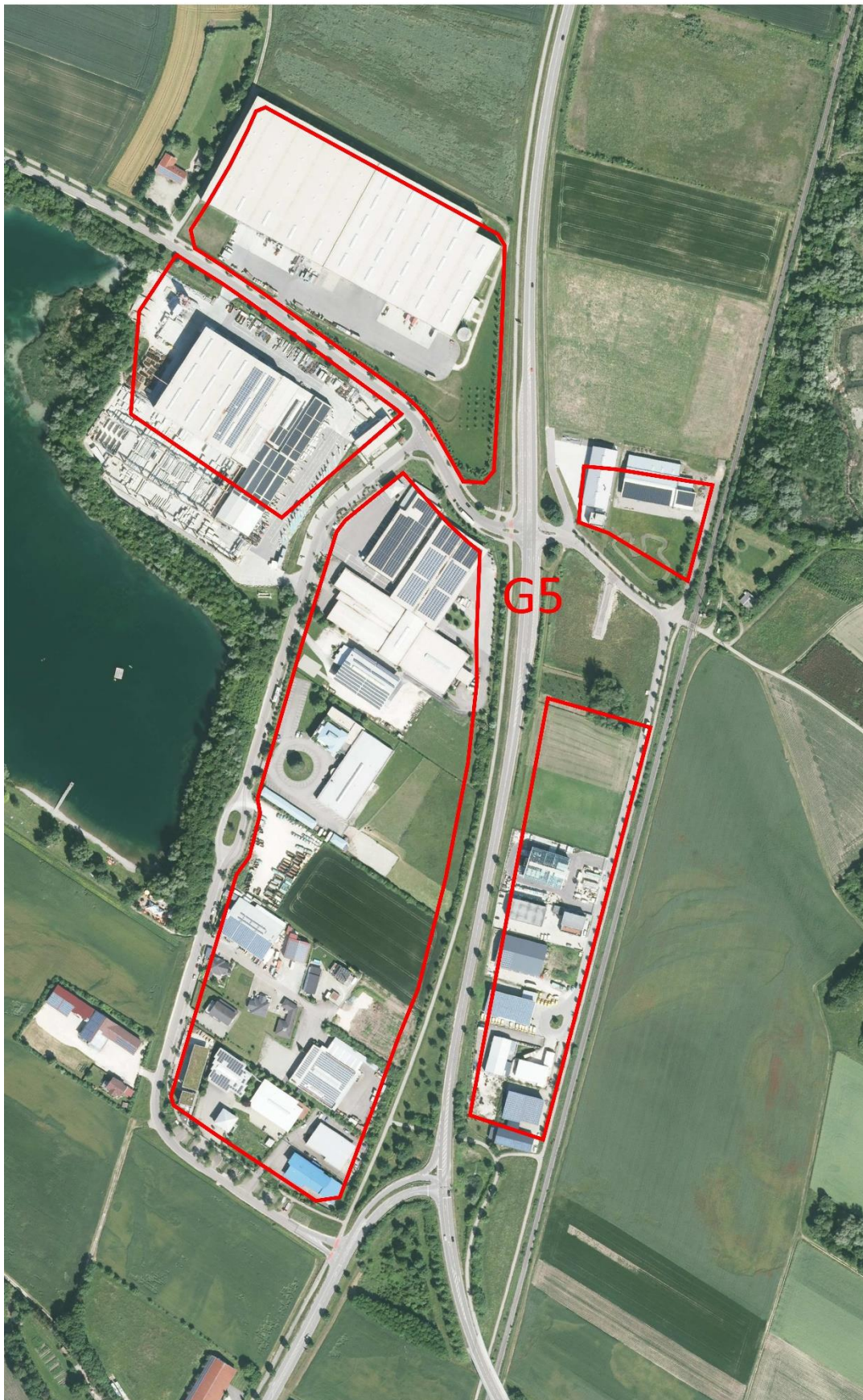
Teilgebiet G3 mit FNP



Teilgebiet G4 mit Luftbild



Teilgebiet G4 mit FNP



Teilgebiet G5 mit Luftbild



Teilgebiet G5 mit FNP