

Stadt Vöhringen

# **Standortuntersuchung**

"Gewerbegebiet Ulmer Straße –  
Robert-Bosch-Straße"

ENTWURF

Neu-Ulm, 25.04.2024

Bearbeitung:  
Büro für Stadtplanung,  
Zint & Häussler GmbH

## 1. Erläuterung

Unter § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) ist das Ziel formuliert, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Ebenfalls sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen und das Entwicklungsziel einer Innen- vor Außenentwicklung entsprechend dem Landesentwicklungsplan Bayern (Ziel 3.2) zu berücksichtigen.

Ausnahmen hiervon sind dann zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der Standortuntersuchung werden die vorhandenen und planungsrechtlich relevanten Potenziale der gewerblichen Innenentwicklung von Vöhringen dargestellt und auf ihre mögliche Nutzung anstelle der Neuausweisung „Gewerbegebiets Ulmer Straße – Robert-Bosch-Straße“ hin untersucht.

## 2. Analyse der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale

Auf Grundlage des Flächennutzungsplans wurden die vorhandenen Innenpotentialflächen ermittelt. Im Stadtgebiet Vöhringen sind derzeit ca. 100 ha als Gewerbegebietsflächen dargestellt. Diese Flächen wurden auf Ihre Verfügbarkeit und Auslastung hin untersucht und bewertet.

### Fläche 1 – Wieland-Werke AG

Die Fläche 1 ist nahezu ausschließlich durch die Wieland-Werke AG genutzt. Die Flächen sind bereits dicht bebaut und befinden sich in Privatbesitz.

Fazit: Die Flächen bieten keine Alternative zur Neuausweisung des Gewerbegebiets an der Robert-Bosch-Straße.

### Fläche 2 – Gewerbegebiet Ölmühle

Die Flächen innerhalb des Gewerbegebiets Ölmühle sind nahezu vollständig bebaut. Die noch vorhandenen Freiflächen befinden sich in Privatbesitz und stehen für eine kurzfristige Entwicklung nicht zur Verfügung.

Fazit: Die Flächen bieten keine Alternative zur Neuausweisung des Gewerbegebiets an der Robert-Bosch-Straße.

### Fläche 3 – Gewerbegebiet Nord

Das Gewerbegebiet im Norden Vöhringens ist mit Ausnahme von 3 Grundstücken vollständig bebaut. Die noch nicht bebauten Grundstücke befinden sich in Privatbesitz und stehen für eine kurzfristige Entwicklung nicht zur Verfügung.

Fazit: Die Flächen bieten keine Alternative zur Neuausweisung des Gewerbegebiets an der Robert-Bosch-Straße.

### Fläche 4 – Gewerbegebiet Heckengraben

Das Gewerbegebiet schließt östlich an das Gewerbegebiet Nord (Fläche 3) an und weist eine Größe von rund 14 ha auf. Die Flächen sind bau- planungsrechtlich noch nicht gesichert und befinden sich mit Ausnahme von ca. 0,5 ha ausschließlich in Privatbesitz. Eine kurzfristige Entwicklung des Gewerbegebiets ist daher nicht zu erwarten.

Fazit: Die Flächen bieten keine Alternative zur Neuausweisung des Gewerbegebiets an der Robert-Bosch-Straße.

#### Fläche 5+6 – Gewerbegebiet Nordwest + Werner v. Siemensstraße

Die Flächen innerhalb des Gewerbegebiets sind nahezu vollständig bebaut. Die noch vorhandenen Freiflächen (6 Grundstücke) befinden sich in Privatbesitz und stehen für eine kurzfristige Entwicklung nicht zur Verfügung.

Fazit: Die Flächen bieten keine Alternative zur Neuausweisung des Gewerbegebiets an der Robert-Bosch-Straße.

### **3. Zusammenfassung**

Im Stadtgebiet Vöhringen sind über den Flächennutzungsplan derzeit ca. 100 ha an gewerblichen Bauflächen dargestellt. Die dargestellten Flächen sind jedoch größtenteils bereits bebaut. Die noch unbebauten Flächen befinden sich zumeist in Privatbesitz und sind somit von Seiten der Stadt kurzfristig nicht für eine gewerbliche Nutzung zu erwerben.

Für die Flächen innerhalb des derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ulmer Straße – Robert-Bosch-Straße“ besteht für einen Teilbereich der konkrete Ansiedlungswunsch für ein Hackschnitzelkraftwerk zur Versorgung benachbarter Gewerbebetriebe.

Zudem schließen die Flächen im Norden, Süden und Westen an bereits vorhandene gewerbliche Bauflächen an. Damit sind diese für eine Eingliederung in die bestehende Gewerbestruktur für eine Entwicklung besonders geeignet.

Anlage 1 – Lageplan der untersuchten Flächen

