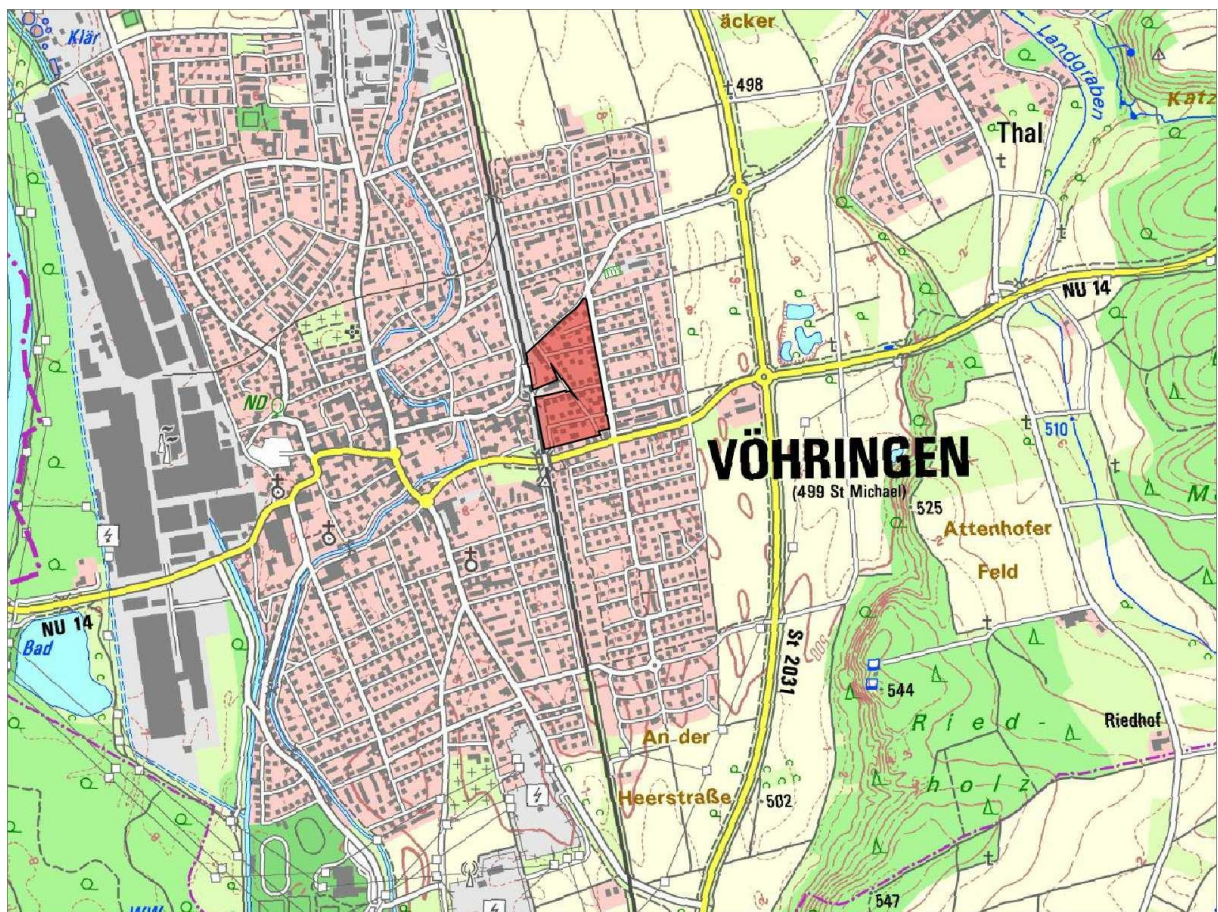


Stadt Vöhringen

# Bebauungsplan "Wohngebiet Innenentwicklung am Ahornweg"

Planungskonzept

| Stand: 26.09.2024



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen

Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de) · Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)

**LARS**  
consult

## GEGENSTAND

Bebauungsplan "Wohngebiet Innenentwicklung am Ahornweg"  
Planungskonzept | Stand: 26.09.2024

---

## AUFTRAGGEBER

**Stadt Vöhringen**  
Hettstedter Platz 1  
89269 Vöhringen



Telefon: +49 7306 96 22-0

Telefax: +49 7306 96 22-199

E-Mail: [stadtverwaltung@voehringen.de](mailto:stadtverwaltung@voehringen.de)

Web: [www.voehringen.de](http://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](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner  
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den .....

---

*Christian Wandinger*  
*Dipl.-Geograph & Stadtplaner*

---

## **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB**

Der Stadtrat der Stadt Vöhringen hat in seiner Sitzung am 26.09.2024 die frühzeitige Beteiligung für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Wohngebiet Innenentwicklung am Ahornweg“ beschlossen.

### **Plangebiet**

Der Geltungsbereich befindet sich im Osten der Stadt Vöhringen, entlang des „Ahornweges“. Das Plangebiet stellt ein gewachsenes Wohngebiet mit vereinzelt gewerblichen Nutzungen dar, welches seit den 1940er Jahren sukzessive bebaut wurde. Bestimmend ist eine meist kleinteilige Baustruktur aus ein- bis zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und vereinzelt Reihenhäusern.

Das Plangebiet ist in allen Richtungen von Bebauung umgeben. Im Norden begrenzt die „Illerberger Straße“ den Bereich, da sich ab hier ein Strukturwechsel zu einer stärker aufgelockerten Bebauung, vor allem aber größeren Kubaturen und größerer Nutzungsvielfalt vollzieht. Im Osten schließt das Plangebiet an der „Mittelstraße“ ab, ab welcher eine reine Wohnnutzung dominiert. Im Westen bildet die Bahnlinie Ulm – Memmingen die natürliche Demarkation. Im Süden endet das Plangebiet an der „Rue de Vizille und grenzt dort an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „NU 14 neu zwischen Riedstr. u. Memminger Str.“ Die Grundstücke des Bebauungsplanes „Reihenhauswohnanlage Weißenhorner Straße 1-13“ sind nicht Teil des Plangebietes, da sie bereits überplant sind.

Derzeit ist für ein Grundstück im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebiets ein Antrag auf Nutzungsänderung eines ehemals gewerblich /handwerklich genutzten Gebäudes in eine Asylbewerberunterkunft beim Landratsamt Neu-Ulm anhängig. Die Stadt hat hierzu ihr Einvernehmen verweigert. Weiter zeichnet sich in dem Gebiet ein Generationenwechsel ab, der ebenfalls in absehbarer Zeit zu Nutzungs- bzw. baulichen Veränderungen in dem Gebiet führen wird. Aus diesem Grund sieht es die Stadt als erforderlich an, die aktuellen und zukünftigen Änderungs- und Erweiterungswünsche städtebaulich zu steuern und ihre städtebaulichen Ziele für dieses Gebiet bauleitplanerisch zu sichern.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als allgemeine Wohnbaufläche dargestellt.

### **Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel ist es, die vorhandene Nutzungsstruktur zu sichern sowie eine maßvolle Nachverdichtung unter Erhalt der gewachsenen Siedlungs- und Baustruktur zu ermöglichen. Angesichts des bestehenden Wohnraumbedarfs in der Stadt soll in dem Bebauungsplangebiet, in dem ohnehin bereits fast ausschließlich Wohnnutzung vorhanden ist, eine Nachverdichtung der Wohnnutzung ermöglicht werden. Daher soll als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die Festsetzung als reines Wohngebiet (WR) kommt aufgrund der wenigen, im Bestand vorhandenen, nicht störenden Gewerbebetriebe sowie Handwerksbetriebe nicht in Betracht. Diese Betriebe sollen nicht in Frage gestellt werden und auch weiterhin allgemein zulässig sein.

---

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird für die aktuellen und zukünftigen Grundstückseigentümer Klarheit über die bau- und planungsrechtliche Situation bzw. Rechtssicherheit in Bezug auf die bauliche Nutzung geschaffen.

Im Sinne einer gesteuerten Innenentwicklung und einer maßvollen Nachverdichtung aber ist erstes Ziel der Planung, die überwiegende Wohnnutzung in der Zukunft zu sichern und weiter auszubauen. Die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sollen ausgeschlossen werden, da das Gebiet durch die im näheren Umfeld bereits vorhandenen entsprechenden Einrichtungen gut versorgt ist und das Gebiet vorrangig der Deckung des Wohnbedarfs dienen soll.

Da das Plangebiet aktuell gem. §34 BauGB bebaubar wäre, ist zur städtebaulichen Steuerung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes entlang des Ahornweges geschaffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch für die aktuellen und zukünftigen Grundstückseigentümer Klarheit über die bau- und planungsrechtliche Situation bzw. Rechtssicherheit in Bezug auf die bauliche Nutzung geschaffen.

Da im Landratsamt bereits konkrete Bauanträge anhängig sind, wurden die Planungsziele durch Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB gesichert (rechtskräftig durch Bekanntmachung am 03.02.2024).