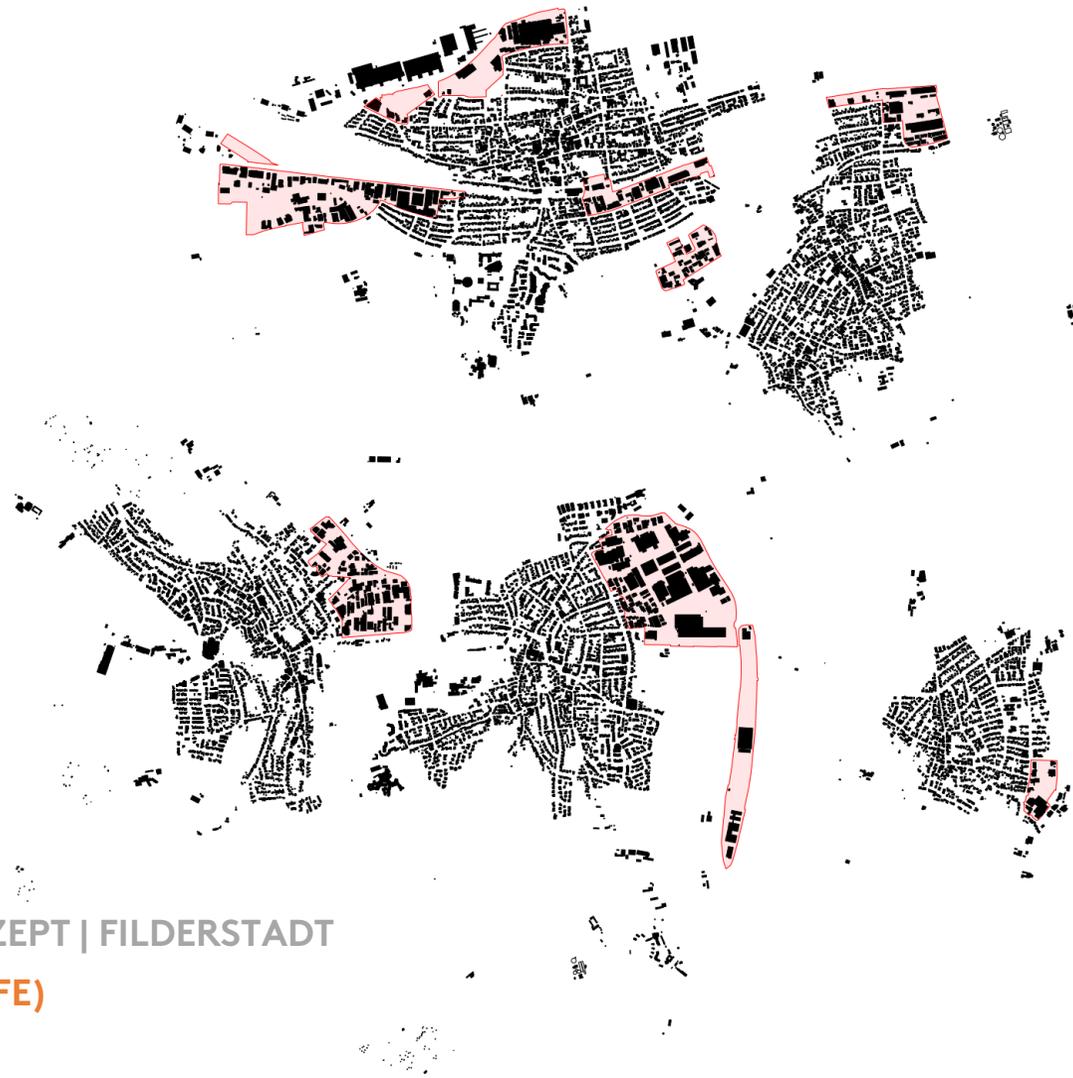


TEIL B – ANLAGE 02

STAND: 14.06.2021



GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNGSKONZEPT | FILDERSTADT

BESTANDSANALYSE (GEBIETS-STECKBRIEFE)

<p>Innenentwicklungspotentiale</p> <ul style="list-style-type: none"> • mit Unternutzung • ohne Nutzung • davon mit geplanter Nutzung 	<p>Als Innenentwicklungspotentiale werden jene Flächen innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete bezeichnet, auf denen zwar Planungsrecht für eine gewerbliche Nutzung besteht, aktuell jedoch nicht bebaut und/oder nicht für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Die Abgrenzung als Potentialfläche muss hierbei nicht zwangsläufig den vorhandenen Grundstücksgrenzen entsprechen. Vielmehr können Grundstücke zu zwei oder mehreren Potentialflächen geteilt oder zusammengelegt werden.</p> <p>Die gegenwärtig auf der Potentialfläche stattfindende Nutzung verfügt in Hinblick auf ihren vorgesehenen gewerblichen Zweck nur über eine geringe Wertschöpfung bzw. wird nur temporär genutzt, kann im Einzelfall aber trotzdem betriebsnotwendig sein.</p> <p>Die Potentialfläche wird gegenwärtig nicht genutzt.</p> <p>Es bestehen bereits konkrete Planungen zur (Wieder-)Nutzung der Potentialfläche.</p>
--	---

Innenentwicklungspotentiale



Fotos des Gebietes



Gebietsdaten

Lage im Stadtgebiet

Westlicher Ortsrand von Bernhausen

Gebietsgröße

30,5 ha

davon Innenentwicklungspotentiale

4,3 ha

Quote

14,1 %

Eigentums- und Rechtsverhältnisse

Städtisch

B (0,3 ha)

Privat

A, C-L (4,9 ha)

Planungsrecht

Qualifizierte Bebauungspläne

Gebietscharakter

Entstehungszeit

1960er bis 2000er

Körnung/Typologie

In 4 größeren Abschnitten realisiertes Gebiet, großflächige Grundstücke

Aktuelle Nutzung des Gebiets

Einzelhandel (kurzfristig),
Dienstleistung, Handwerk,
Autohandel- und zubehör

Besonderheiten/Defizite

Erschließung rückwärtig von L1208A,
Fleinsbach inkl. Uferflächen durchfließt
das Gebiet in Ost-West-Richtung

Innenentwicklungspotentiale

12

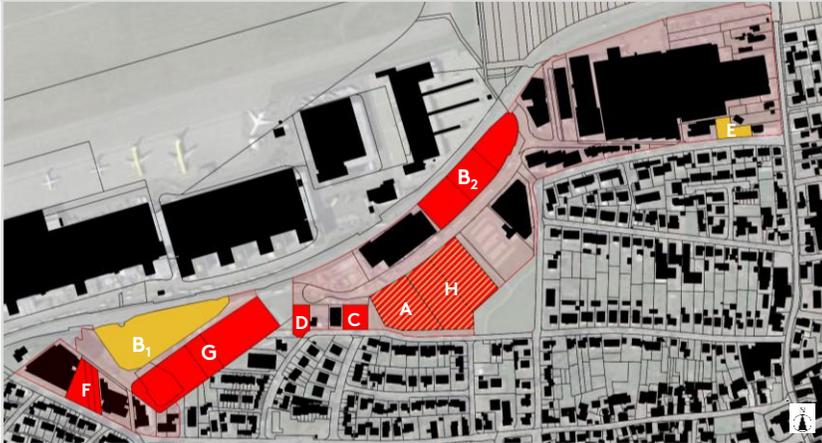
- mit Unternutzung
- ohne Nutzung
- davon mit geplanter Nutzung (schraffiert)

A, D, H₁, J, K (Parkplatz)
I (Autohandel)

B, C, E, F, G, H₂

B

Innenentwicklungspotentiale



Fotos des Gebietes



Gebietsdaten

Lage im Stadtgebiet

Nördlicher Ortsrand von Bernhausen, gegenüber Flughafen

Gebietsgröße

davon Innenentwicklungspotentiale
Quote

17,1 ha
5,2 ha
30,4 %

Eigentums- und Rechtsverhältnisse

Städtisch
Privat
Planungsrecht

A+H (optioniert), D (teils) (1,6 ha)
B₁+B₂, C, D (teilweise), E, F, G (3,8 ha)
Qualifizierte Bebauungspläne

Gebietscharakter

Entstehungszeit
Körnung/Typologie

2000er bis 2010er
Vorwiegend großflächige Grundstücke, große Gebäudekubaturen, teilweise repräsentative Architektur

Aktuelle Nutzung des Gebiets

Dienstleistung, Einzelhandel (Großhandel), Flughafen

Besonderheiten/Defizite

Erschließung rückwärtig zu Nord-West-Umfahrung, direkter Übergang von Wohnen zu Gewerbe

Innenentwicklungspotentiale

- mit Unternutzung
- ohne Nutzung
- davon mit geplanter Nutzung (schraffiert)

9
E (Wiese/ Autohandel), B₁ (Parkplatz)
A, B₂, C, D, F, G, H
A, H

GEBIETS-STECKBRIEF Bernhausen Ost (Karlstraße)

Innenentwicklungspotentiale



Fotos des Gebietes



Gebietsdaten

Lage im Stadtgebiet

Osten von Bernhausen, städtebaulich integrierte Lage

Gebietsgröße

davon Innenentwicklungspotentiale
Quote

8 ha
0,1 ha
1,3 %

Eigentums- und Rechtsverhältnisse

Städtisch
Privat
Planungsrecht

A (0,1 ha)
Qualifizierte Bebauungspläne

Gebietscharakter

Entstehungszeit
Körnung/Typologie

1990er bis 2000er
Überwiegend großflächige
Grundstücke, hoher Anteil an
Parkplatzflächen für Einzelhandel

Aktuelle Nutzung des Gebiets

Einzelhandel (kurzfristig),
Dienstleistung

Besonderheiten/Defizite

Aufgrund städtebaulich integrierter
Lage wird Gebiet langfristig als
„urbanes Gebiet“ gesehen (EG+1.OG:
Einzelhandel + Dienstleistung, 2+3. OG:
Wohnen)
→ Betriebsverlagerungen notwendig

Innenentwicklungspotentiale

- mit Unternutzung
- ohne Nutzung
- davon mit geplanter Nutzung (schraffiert)

1
A (Parkplatz)

Innenentwicklungspotentiale



Fotos des Gebietes



Gebietsdaten

Lage im Stadtgebiet	Zwischen Sielmingen und Bernhausen
Gebietsgröße davon Innenentwicklungspotentiale Quote	6,2 ha 0,8 ha 12,9 %
Eigentums- und Rechtsverhältnisse Städtisch Privat Planungsrecht	A-G (0,8 ha) Qualifizierte Bebauungspläne
Gebietscharakter Entstehungszeit Körnung/Typologie	1970er Überwiegend kleinteilige Grundstücke, hoher Anteil an (betriebsnotwendigen) Abstell- und Lagerflächen
Aktuelle Nutzung des Gebiets	Handwerk, Dienstleistung, Gemeindezentrum
Besonderheiten/Defizite	Städtebaulich isolierter Siedlungskörper (Insellage), ungeordneter Straßenraum, geringe bauliche Qualität
Innenentwicklungspotentiale	7
<ul style="list-style-type: none"> ■ mit Unternutzung ■ ohne Nutzung • davon mit geplanter Nutzung (schraffiert) 	<p>A, B, C, D (Abstell- und Lagerfläche), G (Parkplatz)</p> <p>F (Parkplatz), E (Baustelle)</p>

Innenentwicklungspotentiale



Fotos des Gebietes



Gebietsdaten

Lage im Stadtgebiet

Nördlicher Ortsrand von Sielmingen

Gebietsgröße

10,6 ha

davon Innenentwicklungspotentiale
Quote

1,1 ha
10,4 %

Eigentums- und Rechtsverhältnisse

Städtisch

Privat

Planungsrecht

A-D (1,1 ha)

Qualifizierte Bebauungspläne

Gebietscharakter

Entstehungszeit

Körnung/Typologie

1970er+2000er („Köller“)

Durchmisch - großflächige Strukturen
im Osten, kleinteilige Strukturen im
Westen des Gebiets

Aktuelle Nutzung des Gebiets

Dienstleistungen, Fachhandel,
Entsorgung, Beherbergung,
Veranstaltungshalle

Besonderheiten/Defizite

Störende Gewerbebetriebe in
unmittelbarer Wohnumgebung, durch
Verlängerung S-Bahn zukünftig
prominente Lage

Innenentwicklungspotentiale

4

- mit Unternutzung
- ohne Nutzung
- davon mit geplanter Nutzung (schraffiert)

A (Lagerfläche), B+D (Parkplatz),
C (Wiese)

C

GEBIETS-STECKBRIEF Harthausen „Im Weiher“

Innenentwicklungspotentiale



Fotos des Gebietes



Gebietsdaten

Lage im Stadtgebiet

Südöstlicher Ortsrand von Harthausen

Gebietsgröße

davon Innenentwicklungspotentiale
Quote

4,3 ha
1,2 ha
27,9 %

Eigentums- und Rechtsverhältnisse

Städtisch
Privat
Planungsrecht

A-H (1,2 ha)
Qualifizierter Bebauungsplan

Gebietscharakter

Entstehungszeit
Körnung/Typologie

1990er
durchmisch, überwiegend flache,
großflächige Gebäude

Aktuelle Nutzung des Gebiets

Einzelhandel (mittelfristig), Handwerk,
Dienstleistung

Besonderheiten/Defizite

Liefer- und Schwerlastverkehr fährt
überwiegend durch den Harthäuser
Ortskern (Anschluss an B27),
landwirtschaftliche Betriebe in
unmittelbarer Umgebung

Innenentwicklungspotentiale

10

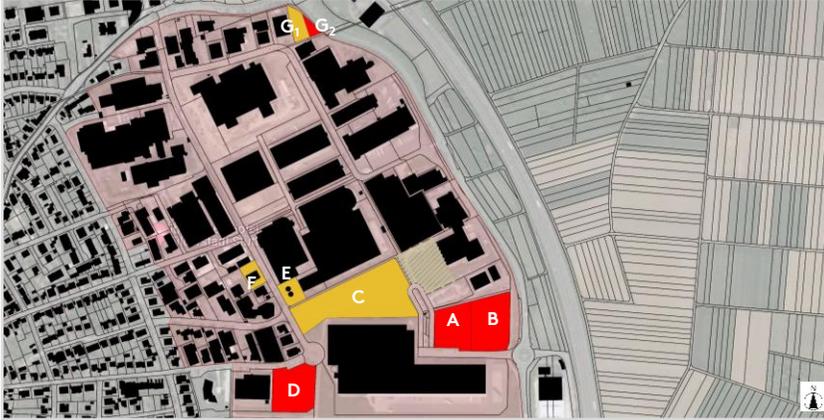
- ■ mit Unternutzung
- ■ ohne Nutzung
- davon mit geplanter Nutzung (schraffiert)

B₁, C₁ (Containerstellplatz)
D, E, F (Parkplatz)
H (Parkplatz)

A, G, B₂, C₂

B₁₊₂, C₁₊₂ (Erweiterungsflächen)
D, E, F

Innenentwicklungspotentiale



Fotos des Gebietes



Gebietsdaten

Lage im Stadtgebiet

Nordöstlicher Ortsrand von Bonlanden

Gebietsgröße

davon Innenentwicklungspotentiale
Quote

41,0 ha
3,7 ha
9,0 %

Eigentums- und Rechtsverhältnisse

Städtisch
Privat
Planungsrecht

B (0,7 ha)
A, C-L (4 ha)
Qualifizierte Bebauungspläne

Gebietscharakter

Entstehungszeit
Körnung/Typologie

1970er bis 1980er, 2000er
In 3 größeren Abschnitten realisiertes
Gebiet, kleinteilige Strukturen im
Westen, großflächige im Osten

Aktuelle Nutzung des Gebiets

Einzelhandel (kurzfristig), Logistik,
Handwerk, Dienstleistung,
Produktion

Besonderheiten/Defizite

Kürzliche Umstrukturierung der
Erschließung, direkter Übergang von
Wohnen zu Gewerbe

Innenentwicklungspotentiale

8

- mit Unternutzung
- ohne Nutzung
- davon mit geplanter Nutzung (schraffiert)

C (Parkplatz, Erweiterung?)
E (Zugang Schacht)
F (Gastronomie)
G₁ (Parkplatz, Autohandel)

A, B, D (Landwirtschaft); G₂



ÜBERSICHT INNENENTWICKLUNGSPOTENTIALE

	Bernhausen West	Bernhausen Nord	Bernhausen Ost (Karlststraße)	Sielmingen- Emerland	Sielmingen	Harthausen „Im Weiher“	Bonlanden Nord	Plattenhardt	GESAMT (ha/ Anzahl)
mit Unternutzung	1,9 ha/ 6	1,1 ha/ 2	--	0,5 ha/ 5	1,1 ha/ 4	0,6 ha/ 6	1,9 ha/ 4	1,6 ha/ 9	8,7 ha/ 36
ohne Nutzung	2,4 ha/ 6	4,1 ha/ 7	0,1 ha/ 1	0,3 ha/ 2	--	0,6 ha/ 4	1,8 ha/ 4	0,3 ha/ 3	9,6 ha/ 27
davon mit geplanter Nutzung	0,3 ha/ 1	1,5 ha/ 2	--	--	0,1 ha/ 1	0,5 ha/ 7	0,6 ha/ 1	0,3 ha/ 3	3,3 ha/ 15