

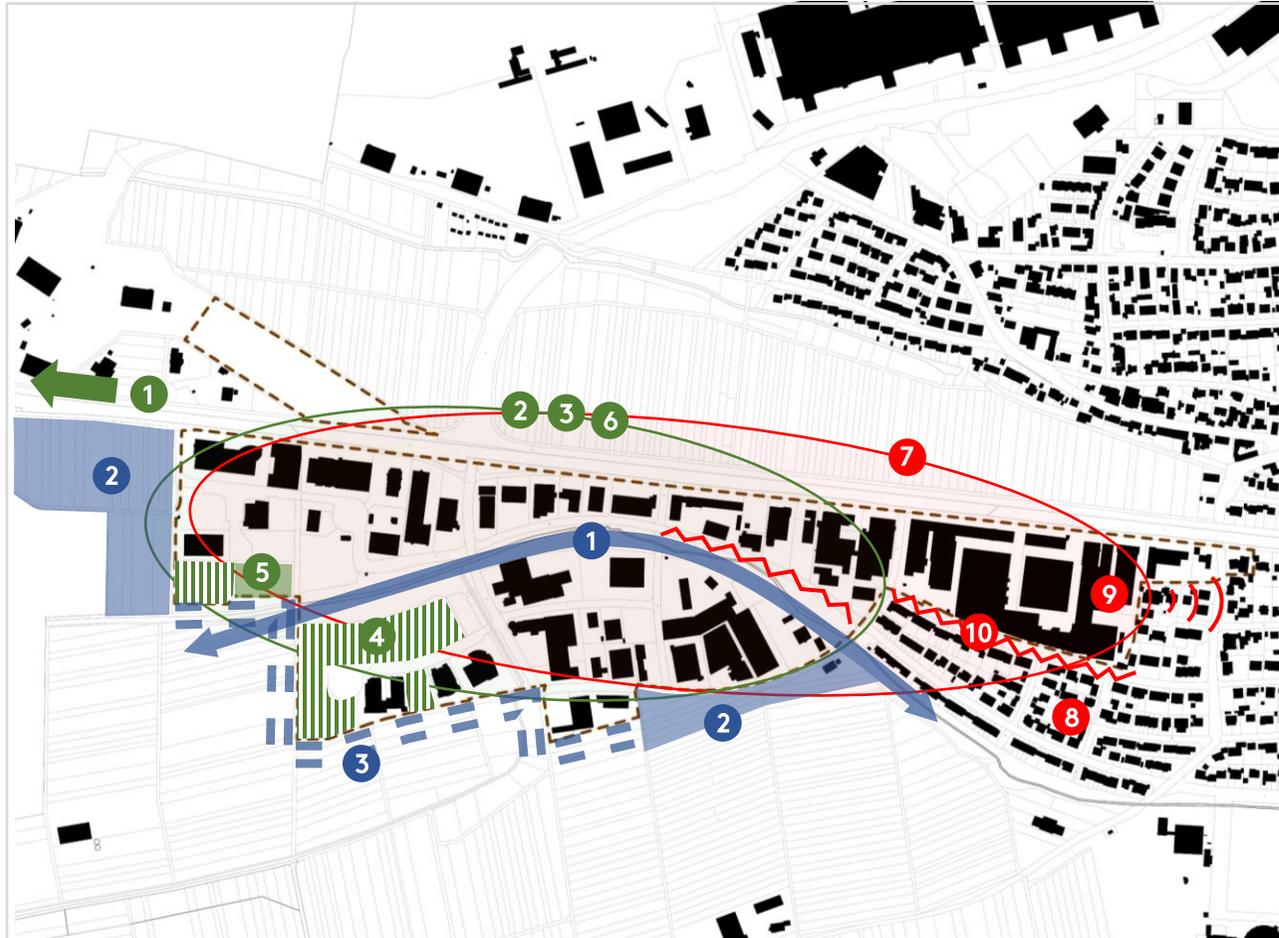
TEIL C – ANLAGE 03

STAND: 14.06.2021



GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNGSKONZEPT | FILDERSTADT

SWOT-ANALYSE



Stärken

- 1 Nähe zur B27 und zur A8 (Anschluss an überregionales Straßennetz)
- 2 Vorhandenes Branchencluster der Automobilindustrie/Automotive
- 3 Klare städtebauliche Struktur
- 4 Hohe Anzahl an Innenentwicklungspotentialflächen ohne Nutzung → für hochwertige Dienstleistungen
- 5 städtisches Grundstück zur Veräußerung
- 6 Vorhandene Infrastruktur → Gastronomie, Hotel, Fitnessstudio

Schwächen

- 7 ÖPNV-Anbindung des Gebiets
- 8 Parkplatzsituation in Konkurrenz zum Wohnen
- 9 Lage im Westen von Bernhausen → Immission der angrenzenden Wohngebiete
- 10 Ältere Bereiche des Gebiets teilweise mit Defiziten in der Gestaltung des öffentlichen Raums

Chancen

- 1 Aufwertung des Fleinsbachs und dessen Uferbereiche zur Aufwertung des Gebiets
- 2 Mögliche Erweiterungsflächen am westlichen und südlichen Rand des Gebiets (Größe ins.: 5,10 ha) → Entwurf Flächennutzungsplan
- 3 Ausbildung eines attraktiven Ortsrands
- 4 Einführung eines betrieblichen Mobilitätsmanagements

Risiken

- 5 Zukunftsfähigkeit der Automobilbranche → Förderung eines Branchenmixes im Gebiet?



Stärken

- 1 Nähe zur B27 und zur A8 (Anschluss an überregionales Straßennetz)
- 2 Nähe zum Airport Stuttgart
- 3 Architektonisch hochwertige/repräsentative Gebäudestrukturen, speziell an der nördlichen Zufahrt
- 4 Gestaltung der öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen
- 5 Hohe Anzahl an Innenentwicklungspotentialflächen ohne Nutzung → für hochwertige Dienstleistungen
- 6 Vorhandene Infrastruktur (Nahversorgung) → jedoch keine weitere Ansiedlung

Schwächen

- 7 Lage im Lärmschutzbereich des Airports
- 8 Anforderungen Airport (Höhenbeschränkungen, Sichtfeld Tower, Radar, Sicherheitsabstände)
- 9 Übergang von gewerblicher Nutzung zu Wohnnutzung teilweise (noch) nicht ausgeprägt
- 10 Demnächst keine städtischen Grundstücke mehr vorhanden

Chancen

- 1 Mögliche Erweiterungsflächen am nördlichen Rand des Gebiets (Größe: 6,17 ha) → Entwurf Flächennutzungsplan
- 2 Ausbildung eines Schwerpunkts für Dienstleistungsunternehmen und Büronutzungen
- 3 Einführung eines betrieblichen Mobilitätsmanagements

Risiken

- 4 Hohe Grundstückspreise könnten zu langfristiger Nicht-Nutzung der noch freien Potentialflächen führen



Stärken

- 1 Nähe zum S-Bahn-Halt Filderstadt-Bernhausen (Anbindung ÖPNV)
- 2 Vorhandene Infrastruktur (Nahversorgung) → jedoch keine weitere Ansiedlung
- 3 Kindergarten in direktem Umfeld des Gebiets

Schwächen

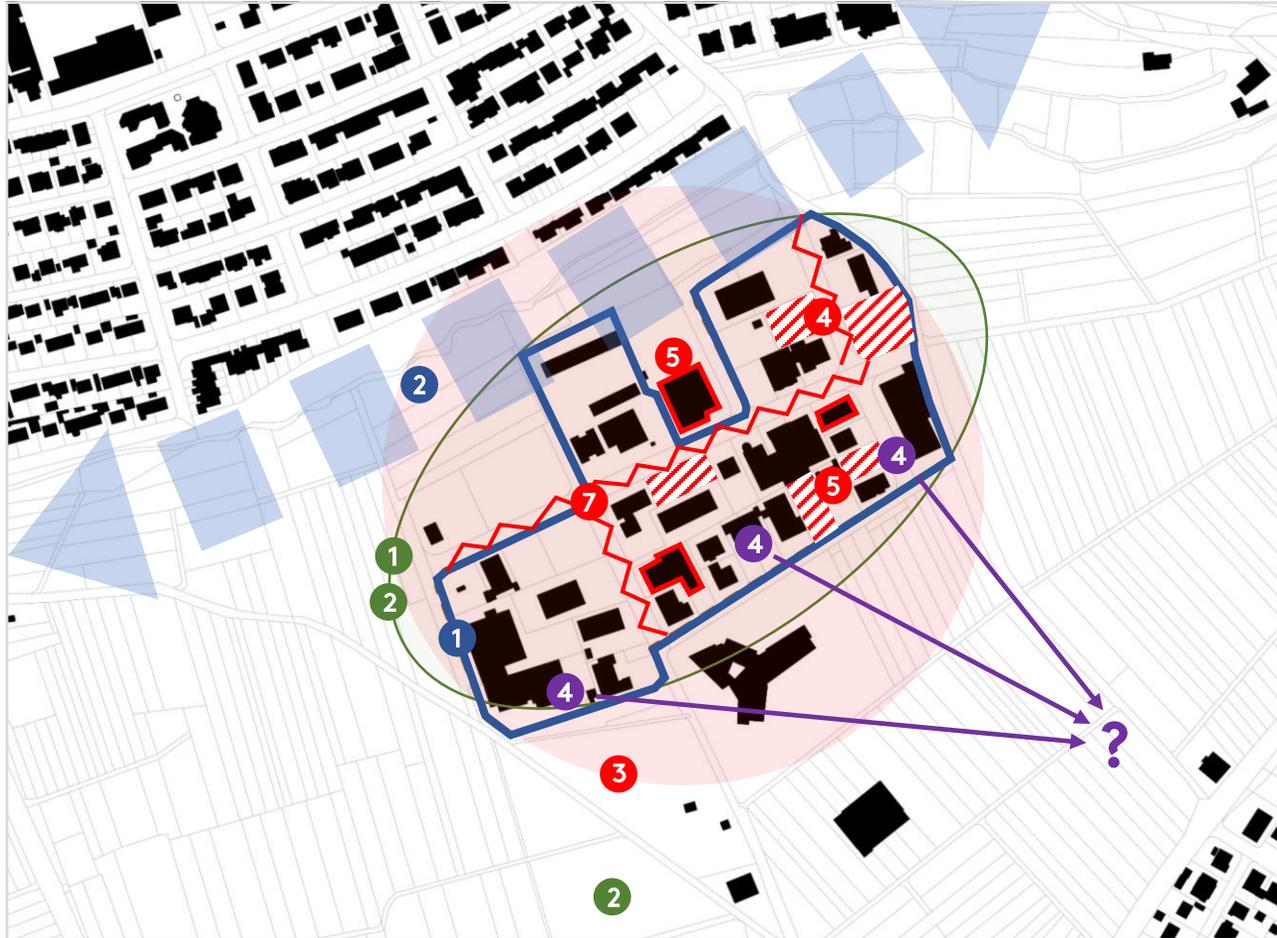
- 4 Teilweise Störende Gewerbebetriebe in integrierten Lagen → Immission der angrenzenden Wohngebiete
- 5 Teilweise geringer Ausnutzungsgrad der Grundstücke durch hohen Anteil an Parkplatzzflächen und eingeschossiger Gebäude
- 6 Gestaltung der Johannesstraße als rückwertiger Bereich der Karlsstraße
- 7 Nahezu kein Innenentwicklungspotential und Erweiterungsfläche vorhanden

Chancen

- 1 Langfristige Entwicklung eines „urbanen Gebiets“ mit Einzelhandel/Dienstleistungen im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen

Risiken

- 2 Für Entwicklung eines urbanen Gebiets sind Betriebsverlagerungen erforderlich
 - Ersatzflächen notwendig
 - schwierig in der Umsetzung (Verhandlungen mit Betriebseigentümern)



Stärken

- 1 Hoher Anteil an Handwerksbetrieben
- 2 Vorhandene Infrastruktur → Gastronomie, Freizeit

Schwächen

- 3 Städtebaulich isolierter Siedlungskörper (Insellage)
- 4 Hoher Anteil an untergenutzten Flächen bzw. Lager- und Abstellflächen
- 5 Unstrukturiertes Gebiet mit gebietsfremden Nutzungen im und direkt angrenzend an das Gebiet (Schule, Gemeindezentren etc.)
- 6 Geringe bauliche Qualität eines Großteils der bestehenden Gebäude
- 7 Gestaltung des Straßenraums

Chancen

- 1 Aufwertung des Gebiets durch Konversion bestehender Flächen/Nutzungen → Schwerpunkt Dienstleistung/Freizeit/GE
- 2 Attraktivierung angrenzender Grünbereiche und Gewässerläufe (Flainsbach)

Risiken

- 3 Ausbildung weiterer Trading-Down-Effekte des Gebiets
- 4 Für Umstrukturierung des Gebiets werden Betriebsverlagerungen notwendig
 - Ersatzflächen notwendig
 - schwierig in der Umsetzung (Verhandlungen mit Betriebseigentümern)



Stärken

- 1 Nähe zur A8 (Anschluss an überregionales Straßennetz)
- 2 Vorhandene Infrastruktur → Nahversorgung, Veranstaltungsortlichkeiten, Hotel

Schwächen

- 3 Teilweise störende Gewerbebetriebe in integrierten Lagen → Immission der angrenzenden Wohnbebauung
- 4 Hoher Anteil an Parkplatzflächen bzw. geringe Auslastung der Grundstücke → Umnutzungspotential?
- 5 Defizite in der Gestaltung des öffentlichen Raums (Straßen, Grünflächen), speziell im östlichen Teil des Gebiets

Chancen

- 1 Aufgrund Verlängerung S-Bahn in Richtung Neuhausen/Fildern und neuer Haltestelle im Norden von Sielmingen zukünftig sehr gut angeschlossen an den ÖPNV
- 2 Aufwertung des Gebiets durch Konversion bestehender Flächen/Nutzungen

Risiken

- 3 Aufgrund zukünftiger ÖPNV-Anbindung mögliche Verdrängungseffekte von Gewerbenutzungen hin zu Wohnnutzungen
- 4 Lage der potentiellen Erweiterungsfläche in regionaler Grünstausee → fehlende Erweiterungsmöglichkeiten





Stärken

- 1 Hohe Anzahl an Innenentwicklungspotentialflächen ohne Nutzung → für Handwerksbetriebe
- 2 Zentral gelegene Bushaltestelle (Anbindung ÖPNV)
- 3 Gestaltung der öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen

Schwächen

- 3 Anschluss an überregionales Straßennetz nur über Ortskern von Hardthausen → Lärm- und Schadstoffbelastung durch Liefer- und Schwerlastverkehr
- 4 Hohe Anzahl an untergenutzten Flächen (Lager- und Abstellflächen) → Umnutzungspotential?

Chancen

- 1 Ausbildung eines Schwerpunkts für Handwerksbetriebe

Risiken

- 2 Keine Erweiterungsflächen über bestehende Innenentwicklungspotentiale hinaus → landwirtschaftliche Betriebe, Kleintierzüchter, Gemarkungsgrenze





Stärken

- 1 Nähe zur B27 (Anschluss an überregionales Straßennetz)
- 2 Lage im Nordosten von Bonlanden → Lärm- und Immissionsschutz
- 3 Gemischte Struktur von klein- und mittelständischen Betrieben sowie großen bzw. großflächigen Unternehmen
- 4 Vorhandene Infrastruktur → Nahversorgung, Hotel
- 5 Hohe Anzahl an Innenentwicklungspotentialflächen ohne Nutzung → für Produktion und Dienstleistungen
- 6 1 städtisches Grundstück zur Veräußerung

Schwächen

- 7 Gestaltung Eingangssituation aus Richtung Bonlander Hauptstraße
- 8 Teilweise gestalterische und strukturelle Defizite im Bestand (nördliche Raiffeisenstr.)
- 9 Teilweise harter Übergang zwischen Wohn- und Gewerbenutzung

Chancen

- 1 Mögliche Erweiterungsflächen am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Gebiets) → Entwurf Flächennutzungsplan und Räumliches Leitbild
- 2 Einführung eines betrieblichen Mobilitätsmanagements

Risiken

- 3 Hohe Abhängigkeit von Firma Herma



Stärken

- 1 Nähe zur B27 (Anschluss an überregionales Straßennetz)
- 2 Lage im Nordosten von Plattenhardt → Lärm- und Immissionschutz
- 3 Hoher Anteil an Handwerksbetrieben bzw. Verkaufsstätten im nördlichen Teil des Gebiets (Otto-Lilienthal-Straße)
- 4 Vorhandene Infrastruktur (Nahversorgung) → jedoch keine weitere Ansiedlung
- 5 Gestaltung der öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen

Schwächen

- 6 Teilweise gestalterische und strukturelle Defizite im Bestand (östl. Gutenbergstr., Hofwiesenstr., Justus-Liebig-Straße)
- 7 Hohe Anzahl an untergenutzten Flächen (Lager- und Abstellflächen, Parkplatzflächen)
- 8 ÖPNV-Erschließung in Gebietsmitte
- 9 Teilweise störende Gewerbebetriebe in integrierten Lagen → Immission der angrenzenden Wohngebiete

Chancen

- 1 Aufwertung des Gebiet durch Konversion bestehender Flächen/Nutzungen

Risiken

- 2 Nahezu keine Erweiterungsflächen vorhanden