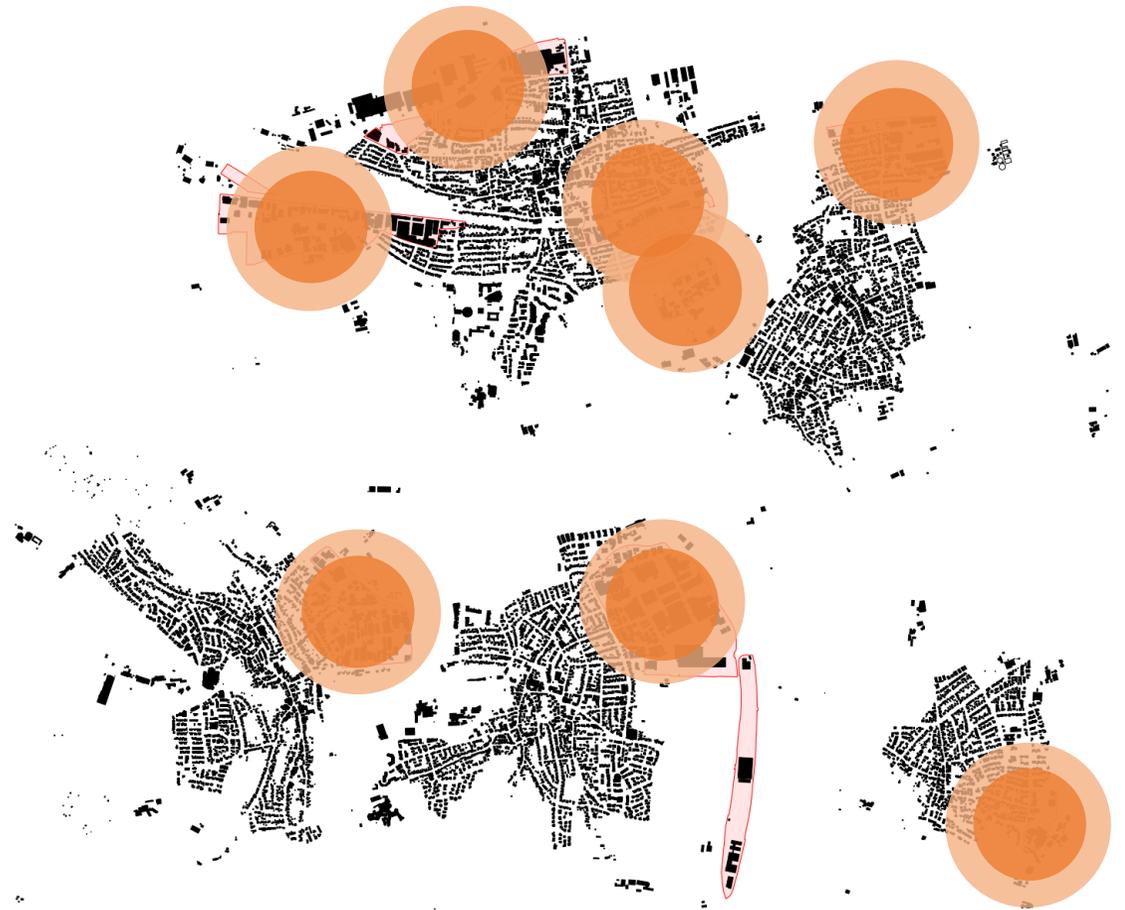


TEIL D – ANLAGE 04

STAND: 14.06.2021



GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNGSKONZEPT | FILDERSTADT

ENTWICKLUNGSZIELE BESTANDSGEBIETE



Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung:
Weiterentwicklung der Automotive-Branche

Entwicklungsziel	Kurzbeschreibung	Priorität
Entwicklung der noch bestehenden Innenentwicklungspotentialflächen	Am südwestlichen Rand des Gebiets bestehen noch einige Innenentwicklungspotentialflächen, welche aktuell noch nicht genutzt werden. Diese Potentiale inkl. eines städtischen Grundstücks sollen zeitnah aufgesiedelt werden.	I kurzfristig
Verbesserung der Anbindung des Gebiets an den öffentlichen Personennahverkehr	Die einzige Bushaltestelle im bzw. am Gebiet besteht an der Kreuzung von Echterdinger Straße und Nord-West-Umfahrung. Zur Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs sollten neue Haltestellen ergänzt und ggf. eine neue Linie durch das Gebiet eingerichtet werden. → Überprüfung im Rahmen des Mobilitätsentwicklungsplans	II mittelfristig
Aufwertung des Fleinsbachs und dessen Uferbereiche	Der in Ost-West-Richtung durch das Gebiet verlaufende Fleinsbach bietet ein hohes Potential zur Naherholung für die Beschäftigten des Gebiets sowie die angrenzenden Wohngebiete, welches aufgrund der gegenwärtigen Gestaltung der Uferbereiche jedoch nur bedingt wahrgenommen werden kann. Im Zuge eines Gesamtkonzepts sollte der Bach sowie die angrenzenden Flächen in Einklang mit Natur- und Hochwasserschutz geöffnet und attraktiviert werden.	II mittelfristig
Aufwertung des Straßenraums in der Gotthard-Müller-Straße sowie der östlichen Felix-Wankel-Straße	Die Straßenräume der beiden angesprochenen Straßen werden gegenwärtig durch Autos geprägt und sind in ihrer Gestaltung und Funktionalität verbesserungswürdig. Im Zuge der angestrebten Optimierung sollten andere Verkehrsträger (Radfahrer, Fußgänger) mehr berücksichtigt werden und ein geeigneter Übergang zu den angrenzenden Wohnnutzungen geschaffen werden.	II mittelfristig



Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung:

Weitere Ausbildung eines Zentrums für hochwertige Dienstleistungen

Entwicklungsziel	Kurzbeschreibung	Priorität
Entwicklung der noch bestehenden Innenentwicklungspotentialflächen	Innerhalb des Gebiets gibt es einen hohen Anteil an noch nicht genutzten oder untergenutzten Innenentwicklungspotentialflächen, welche zeitnah entwickelt werden sollen. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen wird die Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen angestrebt. Die Potentialflächen im westlichen Teil des Gebiets sind hierbei größtenteils in Eigentum des Stuttgarter Flughafens, mit dem Umnutzungsmöglichkeiten diskutiert werden sollen.	I kurzfristig
Aufbau und Weiterentwicklung von Synergien zum Flughafen Stuttgart	Da Bernhausen Nord in unmittelbarer Umgebung zum Stuttgarter Flughafen liegt, sollen bei der weiteren Entwicklung des Gebiets Synergien und Kooperationen zum Flughafen initiiert und weiter ausgebaut werden. Flughafenrelevante Nutzungen (bestehende und neue Unternehmen) könnten somit im Gebiet ihren Standort neu aufbauen oder erweitern.	Daueraufgabe
Punktueller Verbesserung der Fußwegeverbindungen zu den angrenzenden Wohngebieten	Um die fußläufige Erreichbarkeit des Gebiets weiter zu verbessern, sollten die Fußwegeverbindungen zu den südlich angrenzenden Wohngebieten punktuell verbessert und attraktiver gestaltet werden. Ein konkreter Optimierungsbedarf besteht in der Verbindung zur Rosenstraße.	II mittelfristig
Adressbildung	Aufgrund der Lage des Gebiets und dem bereits bestehenden Unternehmensbestand soll sich Bernhausen Nord noch stärker zu einem Standort für hochwertige Dienstleistungen weiterentwickeln. Bei zukünftigen Unternehmensansiedlungen ist deshalb auf eine entsprechende Unternehmensstruktur sowie auf einen hohen architektonischen sowie repräsentativen Standard bei der Gestaltung der Gebäude zu achten.	Daueraufgabe



Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung:
Quartiersentwicklung (Arbeiten und Wohnen)

Entwicklungsziel	Kurzbeschreibung	Priorität
Verlagerung von bestehenden, teilweise störenden Gewerbebetrieben	Für die angestrebte Transformation des Gebiets sind jene Gewerbebetriebe, welche eine spätere Wohnnutzung durch Lärm- und Schadstoffemissionen beeinträchtigen, an andere, geeignetere Standorte im Stadtgebiet zu verlagern. Ein entsprechendes Alternativangebot ist zwingend für eine erfolgreiche Umsetzung und muss im Vorfeld bereitgestellt werden.	II mittelfristig
Transformation des Gebiets hin zu einem "urbanen Gebiet" (MU) zum Arbeiten und Wohnen	Aufgrund der zentralen Lage des Gebiets nahe des Bernhäuser Ortskerns sowie in unmittelbarer Umgebung zur S-Bahn ist eine reine Gewerbenutzung an diesem Standort unter stadtplanerischen Gesichtspunkten nur noch wenig zielführend. Das Gebiet soll daher zu einem in den Nutzungen gemischten und der Dichte urbanen Gebiet umstrukturiert werden, entsprechende Vorplanungen existieren. Vorgesehen sind Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in den unteren sowie eine Wohnnutzung in den oberen Geschossen.	III langfristig
Aufwertung des Straßenraums der Johannesstraße	Die südlich an das Gebiet angrenzende Johannesstraße bildet den Übergang zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung. Im Zuge angestrebten Transformation des Gebiets sollte die Straße in ihrer Gestaltung und Funktionalität optimiert werden, sodass der bestehende "Rückseitencharakter" eingedämmt wird.	III langfristig



Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung:
Qualitative Aufwertung des Gesamtgebiets

Entwicklungsziel	Kurzbeschreibung	Priorität
Mobilisierung und Konversion von bestehenden Brachflächen und untergenutzten Flächen	Innerhalb des Gebiets finden sich viele Flächen und Grundstücke, die brach liegen oder lediglich als Lager- und Abstellfläche dienen. In engem Austausch mit den jeweiligen Eigentümer*innen ist zu prüfen, welche dieser Flächen umstrukturiert und ggf. einer neuen Nutzung zugeführt werden können.	I kurzfristig
Aufwertung des Fleinsbachs und dessen Uferbereiche	Der nördlich des Gebiets verlaufende Fleinsbach bietet ein hohes Potential zur Naherholung für die Beschäftigten des Gebiets. Eine Verbindung zum Bach und seiner Uferbereich besteht gegenwärtig jedoch nur über die Mühlenstraße. Im Zuge eines Gesamtkonzepts könnte die Anbindung des Gebiets an den Bach verbessert werden.	II mittelfristig
Verlagerung von bestehenden, teilweise gebietsfremden Nutzungen	Das "Emerland" ist sehr heterogen geprägt. So finden sich innerhalb des Gebiets sich viele Nutzungen (soziale und kirchliche Nutzungen), welche zwar in Gewerbegebieten planungsrechtlich erlaubt sind, jedoch an anderen Standorten im Gemeindegebiet ggf. besser integriert werden könnten. Im weiteren Verlauf ist zu prüfen, welche der Nutzungen verlagert werden könnten, um "neue" Gewerbeflächen im Bestand zu schaffen.	Daueraufgabe
Aufwertung der Straßenräume inkl. Straßenbegleitgrün und Parkierungskonzept	Der öffentliche (Straßen-)Raum des Gebiets wird stark durch (teilweise wild) parkende Autos geprägt. Zur Steigerung der Attraktivität des Gebiets sollte der öffentliche Raum neu strukturiert und gestaltet werden. Hierzu bedarf es eines Rahmenplans, welcher ein Parkierungskonzept sowie Aussagen zur Integration von Grünflächen beinhalten sollte.	I kurzfristig



Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung:
Quartiersentwicklung (Arbeiten und Wohnen)

Entwicklungsziel	Kurzbeschreibung	Priorität
Verlagerung von bestehenden, teilweise störenden Gewerbebetrieben	Für die angestrebte Umstrukturierung des Gebiets sind jene Gewerbebetriebe, welche eine spätere Wohnnutzung durch Lärm- und Schadstoffemissionen beeinträchtigen, an andere, geeignetere Standorte im Stadtgebiet zu verlagern. Ein entsprechendes Alternativangebot ist zwingend für eine erfolgreiche Umsetzung und muss im Vorfeld bereitgestellt werden.	II mittelfristig
Transformation des Gebiets hin zu einem "gemischten Gebiet" zum Arbeiten und Wohnen	Im Zuge der Verlängerung der S-Bahnstrecke nach Neuhausen auf den Fildern soll es auch ein neuer Haltepunkt in Sielmingen errichtet werden, welcher sich dann direkt im Gebiet befinden würde. Ähnlich wie in Bernhausen Ost ergibt sich dadurch die Chance, Teile des Gebiets zu einem gemischten Quartier zu entwickeln, in welchem sowohl gewohnt als auch gearbeitet werden kann. Als erster Schritt wäre hierfür ein Konzept zu erarbeiten, welches die Bereiche sowie die Nutzungen für eine mögliche Transformation des Gebiets definiert.	III langfristig
Mobilisierung und Konversion von bestehenden Brachen und mindergenutzten Flächen	Innerhalb des Gebiets finden sich viele Flächen und Grundstücke, die brach liegen oder lediglich als Parkplatzflächen dienen. In engem Austausch mit den jeweiligen Eigentümer*innen ist zu prüfen, welche dieser Flächen umstrukturiert und ggf. einer neuen Nutzung zugeführt werden können.	I kurzfristig



Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung:
Weitere Ausbildung eines Handwerkerschwerpunkts

Entwicklungsziel	Kurzbeschreibung	Priorität
Entwicklung eines Schwerpunkts für Handwerksbetriebe	Innerhalb des Gebiets "Im Weiher" finden sich viele Handwerks- und Kleinbetriebe. Diese Struktur soll in Zukunft weiter gefördert und durch weitere Unternehmen dieser Branche ergänzt werden. Aufgrund der Lage des Gebiets am östlichen Ortsrand von Harthausen sind hingegen Unternehmen mit hohem Anlieferungs- und Schwerlastverkehr zu vermeiden, damit die Ortsdurchfahrt nicht weiter hierdurch belastet wird.	Daueraufgabe
Mobilisierung und Konversion von bestehenden Brachen und mindergenutzten Flächen	Im nördlichen Teil des Gebiets gibt es einige Grundstücke, die gegenwärtig nicht als gewerbliche Fläche, sondern als Parkplatzfläche für Wohnmobile genutzt wird. In engem Austausch mit den jeweiligen Eigentümer*innen ist zu prüfen, welche dieser Flächen umstrukturiert und ggf. einer neuen Nutzung zugeführt werden können.	I kurzfristig
Entwicklung der noch bestehenden Innenentwicklungspotentialflächen	Im östlichen Teil des Gebiets gibt es noch einige Innenentwicklungspotentialflächen, welche aktuell ungenutzt sind. Diese Potentiale sollen mittelfristig durch vornehmlich Handwerksbetriebe aufgesiedelt werden.	II mittelfristig



Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung:
Adressbildung und Vermarktung

Entwicklungsziel	Kurzbeschreibung	Priorität
Entwicklung der noch bestehenden Innenentwicklungspotentialflächen	Im Gebiet bestehen am südlichen Rand noch einige Innenentwicklungspotentialflächen, welche gegenwärtig noch nicht genutzt werden. Diese Potentiale inkl. eines städtischen Grundstücks sollen zeitnah aufgesiedelt werden. Als potentielle Nutzer bieten sich Produktions- oder Dienstleistungsunternehmen an.	I kurzfristig
Neugestaltung der Eingangssituation am Kreisverkehr Bonländer Hauptstraße - Fabrikstraße	Die nördliche Zufahrt des Gebiets ist in ihrer jetzigen Ausgestaltung nur wenig repräsentativ und "einladend". Mit Hilfe von gestalterischen Maßnahmen sowie einer Aufwertung des öffentlichen Raums könnte die Eingangssituation aus Richtung der B27 optimiert werden. → Gesamtkonzept zur Entwicklung der Bonländer Hauptstraße	II mittelfristig
Neuordnung des Bereichs nördlich der Raiffeisenstraße	Die Grundstücke und die darauf stattfindenden Nutzungen im Norden der Raiffeisenstraße sind in ihrer gegenwärtigen Gestaltung und Funktionalität nicht optimal. Eine Neuordnung des Bereichs sowie eine Öffnung der Grundstücke und Gebäude in Richtung der Bonländer Hauptstraße könnten in Verbindung mit dem voranstehenden Entwicklungsziel eine signifikante Aufwertung der Eingangssituation von Bonlanden bewirken. → Gesamtkonzept zur Entwicklung der Bonländer Hauptstraße	II mittelfristig
Schaffung eines Übergangs von Wohnen und Gewerbe in der Hohen Straße	Die Hohe Straße am westlichen Rand des Gebiets bildet den Übergang zwischen Wohn- und Gewerbenutzung. Gerade im nördlichen Teil der Straße ist dieser Übergang aufgrund der Größe der Gewerbebauten sehr hart, weshalb gestalterische Maßnahmen (z.B. mit Hilfe von Bäumen bzw. Grünflächen) für einen sanfteren Übergang sorgen könnten.	III langfristig



Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung:
Qualitative Aufwertung von Teilen des Gebiets

Entwicklungsziel	Kurzbeschreibung	Priorität
Mobilisierung und Konversion von bestehenden Brachen und mindergenutzten Flächen	Im südlichen Teil des Gebiets finden sich viele Flächen und Grundstücke, die brach liegen oder lediglich als Lager- und Parkplatzflächen dienen. In engem Austausch mit den jeweiligen Eigentümer*innen ist zu prüfen, welche dieser Flächen umstrukturiert und ggf. einer neuen Nutzung zugeführt werden können.	I kurzfristig
Aufwertung der Straßenräume inkl. Straßenbegleitgrün und Parkierungskonzept	Der öffentliche (Straßen-)Raum der Gutenbergstraße, Hofwiesenstraße und Justus-Liebig-Straße wird stark durch (teilweise wild) parkende Autos geprägt. Zur Steigerung der Attraktivität des Gebiets sollte der öffentliche Raum neu strukturiert und gestaltet werden. Hierzu bedarf es eines Rahmenplans, welcher ein Parkierungskonzept sowie Aussagen zur Integration von Grünflächen beinhalten sollte. Schnittpunkte zum sich gegenwärtig in der Erarbeitung befindlichen Stadtteilentwicklungskonzept sind zu prüfen und zu beachten.	I kurzfristig
Verbesserung der Anbindung des Gebiets an den öffentlichen Personennahverkehr	Die Anbindung des Gebiets an den öffentlichen Personennahverkehr ist speziell in der Gebietsmitte verbesserungswürdig. Zur Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs sollten in diesem Bereich Haltestellen hinzugefügt und ggf. eine neue Linie durch das Gebiet eingerichtet werden. → Überprüfung im Rahmen des Mobilitätsentwicklungsplans	II mittelfristig
Entwicklung eines Schwerpunkts für Handwerksbetriebe	Im nördlichen Teil des Gebiets hat sich ein Schwerpunkt für klein- und mittelständische Unternehmen sowie für Handwerksbetriebe ausgebildet. Diese Struktur soll auch in Zukunft weiter gefördert werden.	Daueraufgabe