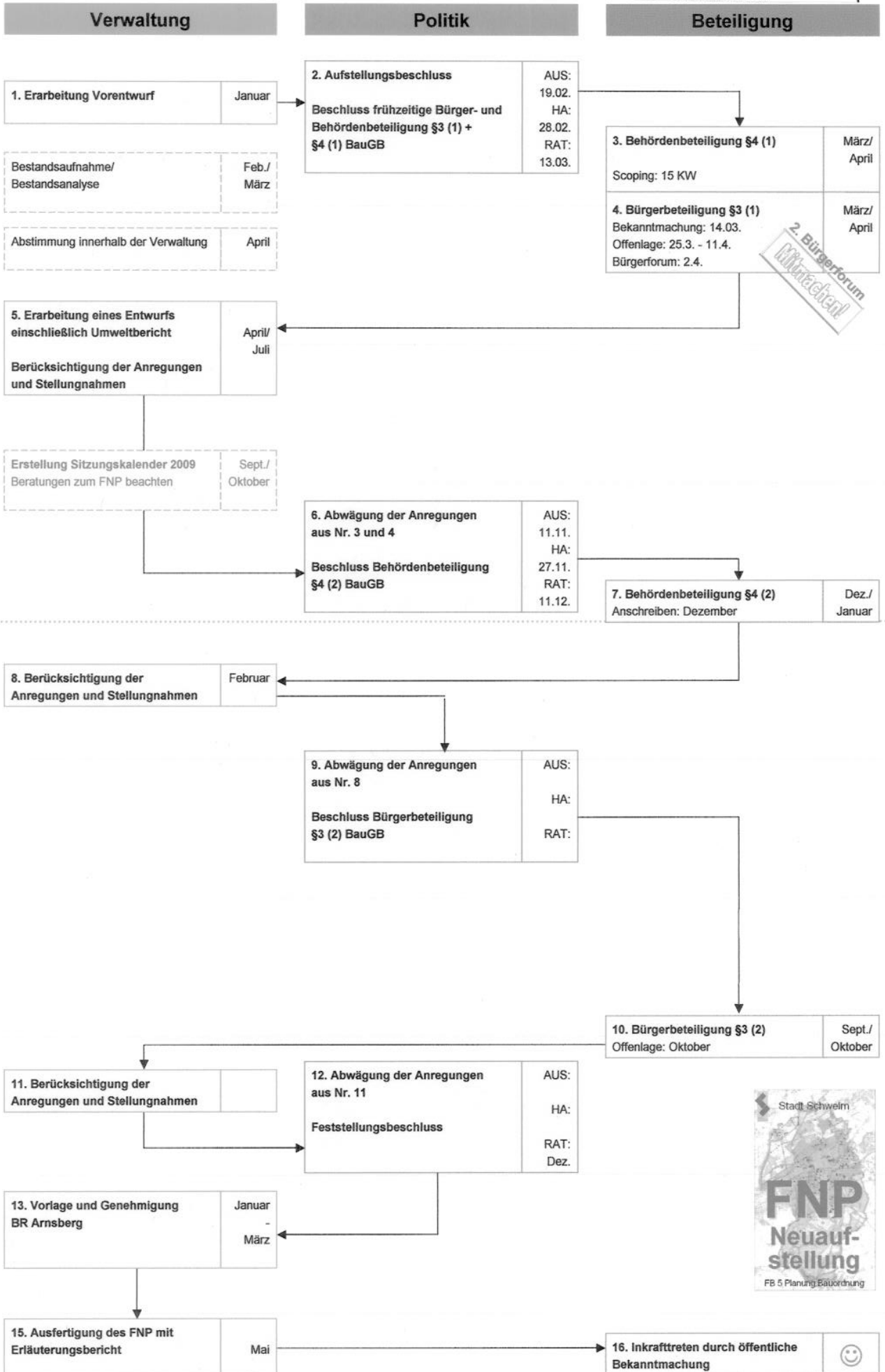




FNP Neuaufstellung Stadt Schweilm – Verfahrensablauf

Niederschrift v. 19.02.08
Anlage 2 zur SV 008/2008
- bitte austauschen -



BE 3 - Einzelflächenbewertung

Flächenbezeichnung: BE 3 Eisenwerk

Stadtbezirk: Loh

Lage: Zwischen Bahntrasse, B 7, Loher Straße und Hattinger Straße (Teil des Gewerbebands)

Nutzungsschwerpunkt: Gewerbe

Gebietsgröße: ca. 17 ha

**Städtebauliche Bewertung**

Thema

Kommentar

Städtebauliche Situation

- **Bau- und Nutzungsstruktur:** Gewerbegebiet mit hohem Anteil an Altsubstanz (z. T. mit erhöhtem Sanierungsbedarf). Einige bauliche Anlagen teilweise im Abbruch / Umbau? (Südwesten). Vorhandene Gleisanlagen sind ungenutzt. Südöstlicher Bereich durch Gestaltungsmaßnahmen bereits aufgewertet, ansonsten ungeordneter und ungestalteter Gesamteindruck der Fläche.
- **Lage / Verkehrsanbindung:** Innenstadtnah, direkt nördlich des Bahnhofs. Gute Verkehrsanbindung (MIV / ÖV) stellt bedeutenden Standortfaktor dar.
- **Bodenbeschaffenheit:** Verrohrte Schwelme (Sanierungsbedarf) verläuft über das Grundstück. Gelände ist mit Alllasten belastet.
- **Freiflächenanteil:** Hoher Versiegelungsgrad, wenig Grün.
- **Nutzungskonflikte / Immissionen:** Nutzung verursacht Emissionen, aber angrenzende Nutzungen überwiegend unempfindlich (von Gewerbegebieten umgeben). Konflikte ggf. mit Wohnnutzungen östlich der Loher Straße.
- Verschiedene Privateigentümer

Eigentümerstruktur

Potenziale / Anknüpfungspunkte

- Städtebauliches Konzept zur Neustrukturierung des südlichen Eisenwerks (südlicher Bereich) liegt vor, konnte bisher jedoch nicht umgesetzt werden.
- Geeignet für kleinteiliges Gewerbe (Aufgreifen der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur).
- Gebäudebestand kann adressbildend wirken.

Bewertung

- Zentrumsnaher Gewerbebestand mit Potenzial für kleinteilige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (ohne Betriebswohnen)
- Sanierungsbedarf der Bausubstanz und Alllasten wirken entwicklungshemmend.
- Ungeeignet für großflächige Nutzungen (insbesondere für Einzelhandel)