



Städtebauliches
Erneuerungsgebiet
"Filsgebiet-West"

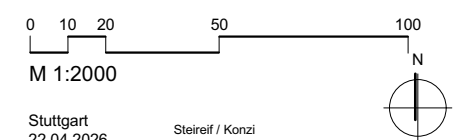
Maßnahmen Schwerpunkte der städtebaulichen Erneuerung:
Sanierung und Modernisierung privater Bausubstanz
Energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle
Anpassung der Grundrisse
Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich priv. Flächen
Bauliche Maßnahmen zur Klimaanpassung
Förderung hochwasserrobuster Gebäudeausstattung
Ziel: nachhaltig nutzbarer Wohnraum

- 1 Nachverdichtung/Schaffung von Wohnraum**
Abbruch einzelner Gebäude und gezielte Nachverdichtung des vorhandenen Gebäudebestands durch Erweiterung oder Neubau
Entwicklung eines grün-blauen Freiraumgefüges
Umsetzung eines integralen Regenwassermanagements im Sinne des Schwammstadt-Prinzips
- 2 Lärmschutz**
- 3 Optimierung und Aufwertung der Erschließung**
Verbesserung der Orientierung/ Zugänglichkeit Filsgebiet
Neuordnung Straßen-, Kanal- und Wegeführung
Integration des Schwammstadt-Prinzips
Verlegung der Uferstraße zur Einhaltung des Gewässerrandstreifens
- 4 Förderung von Klima- und flächenschonender Mobilität**
Reduktion der Stellplatzverpflichtung, Schaffung zentraler Parkierungsanlagen
Integration von E-Lademöglichkeiten, Fahrradabstellanlagen

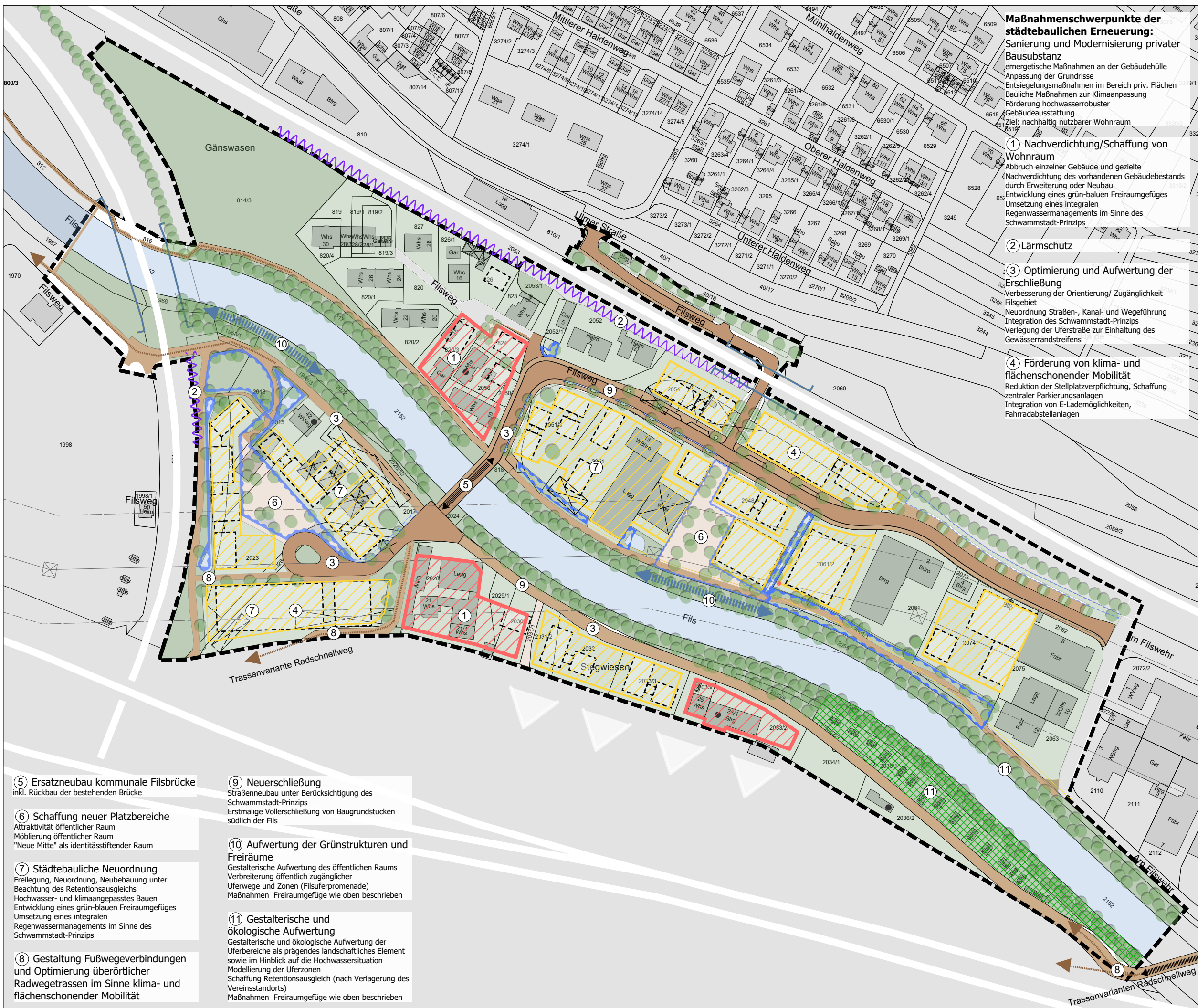
- Bestand
- möglicher Neubau
- Abzubrechende Bebauung
- Alternativ: Modernisierung / Abriss / Ersatzbau
- Lärmschutz
- Straßenraum
- Öffentliche Stellplätze / Platzflächen
- Wegeverbindungen / Radwegeverbindungen
- Neuordnungspotenziale (Umnutzung, Freilegung, Neubebauung)
- Nachverdichtung
- Grünfläche
- Attraktivierung Uferbereich
- Flächen mit Funktion für die Wasserwirtschaft
- Retentionsfläche
- Baumbepflanzung
- 110 kV Freileitung Bahnstrom (mit Schutzstreifen)
- Bau Brückenbauwerk
- Abgrenzung Erneuerungsgebiet
Gesamtfläche: 123 459 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg.
www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336 Stand 01/2026

Fortschreibung NOK



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



5 Ersatzneubau kommunale Filsbrücke
inkl. Rückbau der bestehenden Brücke

6 Schaffung neuer Platzbereiche
Attraktivität öffentlicher Raum
Möblierung öffentlicher Raum
"Neue Mitte" als identitätsstiftender Raum

7 Städtebauliche Neuordnung
Freilegung, Neuordnung, Neubebauung unter Beachtung des Retentionsausgleichs
Hochwasser- und klimaangepasstes Bauen
Entwicklung eines grün-blauen Freiraumgefüges
Umsetzung eines integralen Regenwassermanagements im Sinne des Schwammstadt-Prinzips

8 Gestaltung Fußwegeverbindungen und Optimierung überörtlicher Radwegetrassen im Sinne klima- und flächenschonender Mobilität

9 Neuerschließung
Straßenneubau unter Berücksichtigung des Schwammstadt-Prinzips
Erstmalige Völlerschließung von Baugrundstücken südlich der Fils

10 Aufwertung der Grünstrukturen und Freiräume
Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums
Verbreiterung öffentlich zugänglicher Uferwege und Zonen (Filsuferpromenade)
Maßnahmen Freiraumgefüge wie oben beschrieben

11 Gestalterische und ökologische Aufwertung
Gestalterische und ökologische Aufwertung der Uferbereiche als prägendes landschaftliches Element sowie im Hinblick auf die Hochwassersituation
Modellierung der Uferzonen
Schaffung Retentionsausgleich (nach Verlagerung des Vereinsstandorts)
Maßnahmen Freiraumgefüge wie oben beschrieben