

5. Städtebauliche Erneuerung

*(Neuformulierung der Sanierungsziele aus S. 43-44 des ISEK „Filsgebiet-West“ aus 2018)
Fassung nach Gemeinderatsbeschluss vom 07.07.2026. Die Sanierungsziele aus dem
ISEK aus 2018 werden hiermit ersetzt.*

Aus der Analyse des Untersuchungsgebiets, den Ergebnissen des gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts, den vorbereitenden Untersuchungen sowie den zwischenzeitlich erarbeiteten und konkretisierten städtebaulichen, verkehrlichen, freiraumplanerischen und wasserwirtschaftlichen Planungen und Erkenntnissen lassen sich folgende Entwicklungsziele für das Erneuerungsgebiet „Filsgebiet-West“ ableiten:

Qualitätsaufwertung der Wohnbereiche

- Weitere Verbesserung des Lärmschutzes entlang der Bahnlinie und Bundesstraße, einschließlich der Verlängerung bestehender Lärmschutzanlagen zur Förderung gesunder Wohnverhältnisse.
- Aufwertung der privaten Gebäudesubstanz, z. B. durch energetische Sanierung, Anpassung an zeitgemäße Wohnstandards, Förderung von Barrierefreiheit sowie klima- und hochwasserrobuster Gebäudeausstattung
- Gestalterische und funktionale Aufwertung des Wohnumfelds durch Spiel- und Aufenthaltsflächen, qualitätsvolle öffentliche Räume sowie Angebote für Aktivitäten im Freiraum; Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas durch Begrünung und Verschattung.
- Verbesserung der Erschließungssituation sowie Schaffung von privaten Stellplatzangeboten unter Berücksichtigung flächensparender und klimaangepasster Lösungen.
- Nachverdichtung durch ergänzende Wohnbebauung unter Berücksichtigung städtebaulicher, immissionsschutzrechtlicher sowie Hochwasser- und klimaangepasster Rahmenbedingungen. Abbruch nicht nachnutzbarer Bausubstanz.
- Schaffung einer eigenen Identität für das Wohnquartier, deutlichere Abschirmung von den angrenzenden Gewerbebereichen, unter anderem durch Eingrünung entlang der neuen Erschließung.

Aufbereitung der Bau- und Nutzungsstruktur in den Gewerbebereichen

- Abbruch nicht nachnutzbarer Bausubstanz sowie Modernisierung erhaltenswerter Gebäude, auch im Hinblick auf Energieeffizienz, Klimaanpassung und hochwasserangepasstes Bauen
- Aufwertung der Betriebs- und Freiflächen, insbesondere Auflösung großflächiger offener Lagerflächen
- Kommunalen Zwischenerwerb strategisch wichtiger Grundstücke zur Steuerung der städtebaulichen und funktionalen Entwicklung
- Neuordnung von Grundstücken zur Schaffung marktgängiger, funktionaler Grundstücksgrößen
- Integration von Lärmschutz- und Schutzmaßnahmen zur Sicherstellung hochwertiger und resilienter Arbeitsbedingungen

- Herstellung der notwendigen, ergänzenden Zufahrts- und Erschließungswege
- Teilweise Verlegung der Straße „Filsweg“ einschließlich Angeboten für den ruhenden Verkehr
- Gestaltung öffentlicher Platzbereiche und Ausformulierung prägnanter Gebietseingänge, insbesondere südlich der Bahnunterführung sowie am südlichen Brückenkopf
- Ansiedlung zukunftsfähiger, mittelständischer Produktions- und Handwerksbetriebe sowie innovativer Dienstleistungs- und Start-Up-Unternehmen, teilweise mit zugehörigen Betriebswohnungen
- Gliederung der Baufelder durch Grünzäsuren zur Sicherung einer Durchgrünung, zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Einbindung in umliegende Freiräume
- Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung im südlichen Gebietsteil

Neuordnung und Aufwertung der Erschließung

- Neustrukturierung der Straßenräume im Hinblick auf Verkehrssicherheit, Aufenthaltsqualität, Klimaanpassung und Erlebbarkeit des öffentlichen Raums für alle Verkehrsteilnehmer
- Neubau der kommunalen Filsbrücke zur Erschließung der südlichen Grundstücke unter Berücksichtigung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Fils und hochwassersicherer Bauweisen
- Neuordnung der Kanal- und Leitungstrassen im Zuge der neuen Straßenführung, Auflösung bestehender Erschließungslücken sowie Berücksichtigung oberflächiger Starkregenabflusswege. Aufbau einer modellhaften Breitband- und Glasfaserversorgung.
- Herstellung von durchgängigen, attraktiven Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer zwischen Innenstadt/Bruckenwasen und dem Filsgebiet sowie der Anbindung an die geplante Radschnellverbindung.
- Verbesserung der Orientierung im Filsgebiet durch Vereinfachung der Straßenführung, dichte Vernetzung der Fuß- und Radwege sowie klimatisch wirksame Begrünung der Straßenräume.
- Reduktion der Stellplatzverpflichtung, Schaffung zentraler Parkieranlagen sowie Förderung von Rad- und Fußverkehr und Sharing-Konzepten als klima- und flächenschonende Mobilitätsformen.

Gestalterische und ökologische Aufwertung der Fils und ihrer Uferzonen

- Ökologische Aufwertung der Uferbereiche der Fils u. a. durch naturnahe Querschnitte, Flachufer und Reduzierung harter Uferkanten
- Schaffung einer attraktiven landschaftlichen und städtebaulichen Verbindung zwischen dem Landschaftspark „Bruckenwasen“, dem Mündungsbereich der Fils in den Neckar und dem oberhalb des Filsgebiets gelegenen Naherholungsraum „Filstal“

- Entwicklung eines zusammenhängenden grün-blauen Freiraumgefüges mit hoher Aufenthaltsqualität und klimaausgleichender Wirkung
- Einbindung der Fuß- und Radwege in das überörtliche Wegenetz
- Verbreiterung der öffentlich zugänglichen Uferbereiche, insbesondere Uferweg Nord und Verweilplätze an der Fils
- Filsbrücke als Identifikationselement gestalten

Hochwasserschutz / hochwasserangepasstes Bauen

- Modellierung von Erschließungs- und Bauflächen zur Förderung des Hochwasserschutzes und hochwasserangepasstem Bauen.
- Sicherung und Schaffung von Retentionsausgleichsflächen (Ausgleich von verdrängtem Wasservolumen) sowie Überschwemmungsflächen in den ufernahen Bereichen. Berücksichtigung der gesetzlichen Gewässerrandstreifen.
- Optimierung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Fils, ggf. auch durch eine angepasste Lage und Geometrie der neuen kommunalen Filsbrücke
- Förderung hochwasserrobuster Gebäudeausstattung (z. B. Rückstausicherung, aufgeständerte Haustechnik, wasserresistente Materialien, technischer Objektschutz)

Klimaanpassung

- Umsetzung eines integralen Regenwassermanagements (Mulden-Rigolen, Retentionsdächer, Dachbegrünung, Einbau dezentraler Rückhaltevolumen) im Sinne des Schwammstadt-Prinzip.
- Entsiegelung bestehender bzw. Reduzierung der Versiegelung geplanter Verkehrs-, Hof- und Lagerflächen soweit möglich.
- Entwicklung eines zusammenhängenden grün-blauen Freiraumgefüges mit Filsuferpromenade, Uferzugänge, Baumquartiere als „kühle Orte“.
- Förderung von Fassaden- und Dachbegrünung und hitzemindernde Gebäudestandards.
- Klimagerechte Erschließungsräume durch Grünordnungsmaßnahmen.