



**BRENZPARK  
QUARTIER**

**EHEMALIGER  
SCHLACHTHOF**

### Plandarstellung der Grundlagenkarte

- ⋯ Abgrenzung Plangebiet
- Gewässer (Brenz)
- Flurstücke Bestand
- Gebäude Bestand (Hauptgebäude/Nebengebäude)
- Grünflächen / Freiflächen

### Plangebiete

Im Auftrag der Stadtwerke Heidenheim AG:

**pp a|s** pesch partner architekten stadtplaner GmbH  
Dortmund | Stuttgart

Maßstab (im Original) 1:2.000  
Format im Original DIN A3



Plangrundlage:  
Liegenschaftskataster, Stadt Heidenheim, 08.11.2019

Stand: 27.04.2020



### Plandarstellung der Grundlagenkarte

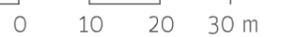
- Abgrenzung Plangebiet
- Gewässer (Brenz)
- Flurstücke Bestand
- Gebäude Bestand (Hauptgebäude/Nebengebäude)
- Grünflächen / Freiflächen

## Ehemaliges Schlachthofareal

Im Auftrag der Stadtwerke Heidenheim AG:

**pp a|s** pesch partner architekten stadtplaner GmbH  
Dortmund | Stuttgart

Maßstab (im Original) 1:1.000  
Format im Original DIN A3



Plangrundlage:  
Liegenschaftskataster, Stadt Heidenheim, 08.11.2019

Stand: 27.04.2020



Plandarstellung der Grundlagenkarte

- Abgrenzung Plangebiet
- Gewässer (Brenz)
- Flurstücke Bestand
- Gebäude Bestand (Hauptgebäude/Nebengebäude)
- Grünflächen / Freiflächen

Verflechtungsbereich

Im Auftrag der Stadtwerte Heidenheim AG:

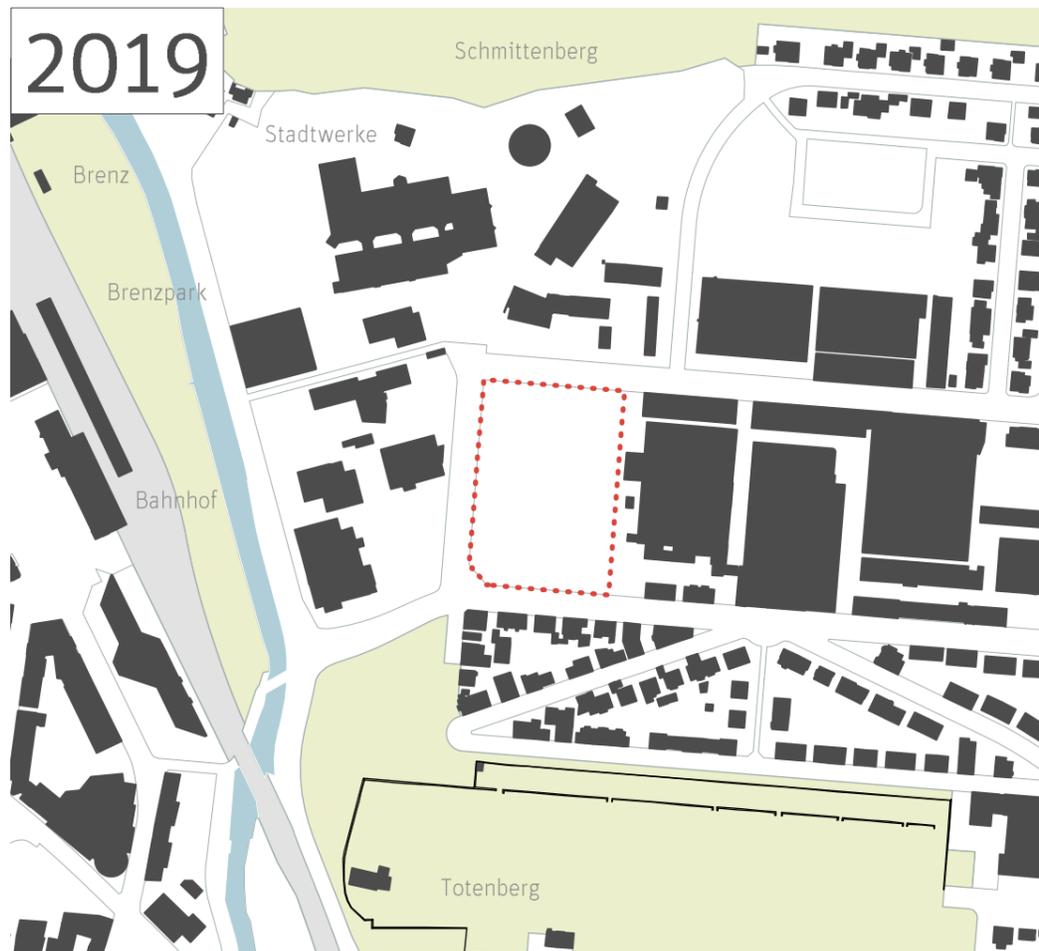
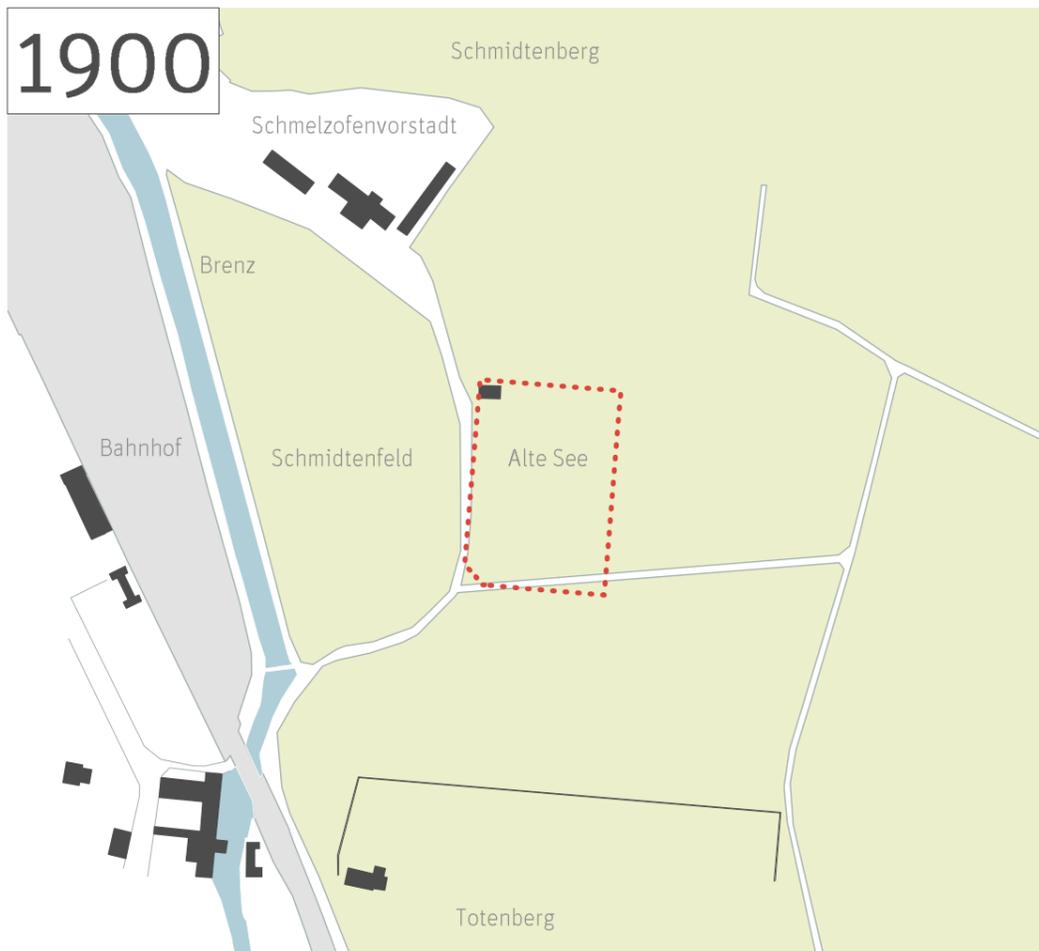
**pp a|s** pesch partner architekten stadtplaner GmbH  
Dortmund | Stuttgart

Maßstab (im Original) 1:2.000  
Format im Original DIN A3



Plangrundlage:  
Liegenchaftskataster, Stadt Heidenheim, 08.11.2019

Stand: 27.04.2020



## Historische Entwicklung

Im Auftrag der Stadtwerke Heidenheim AG:

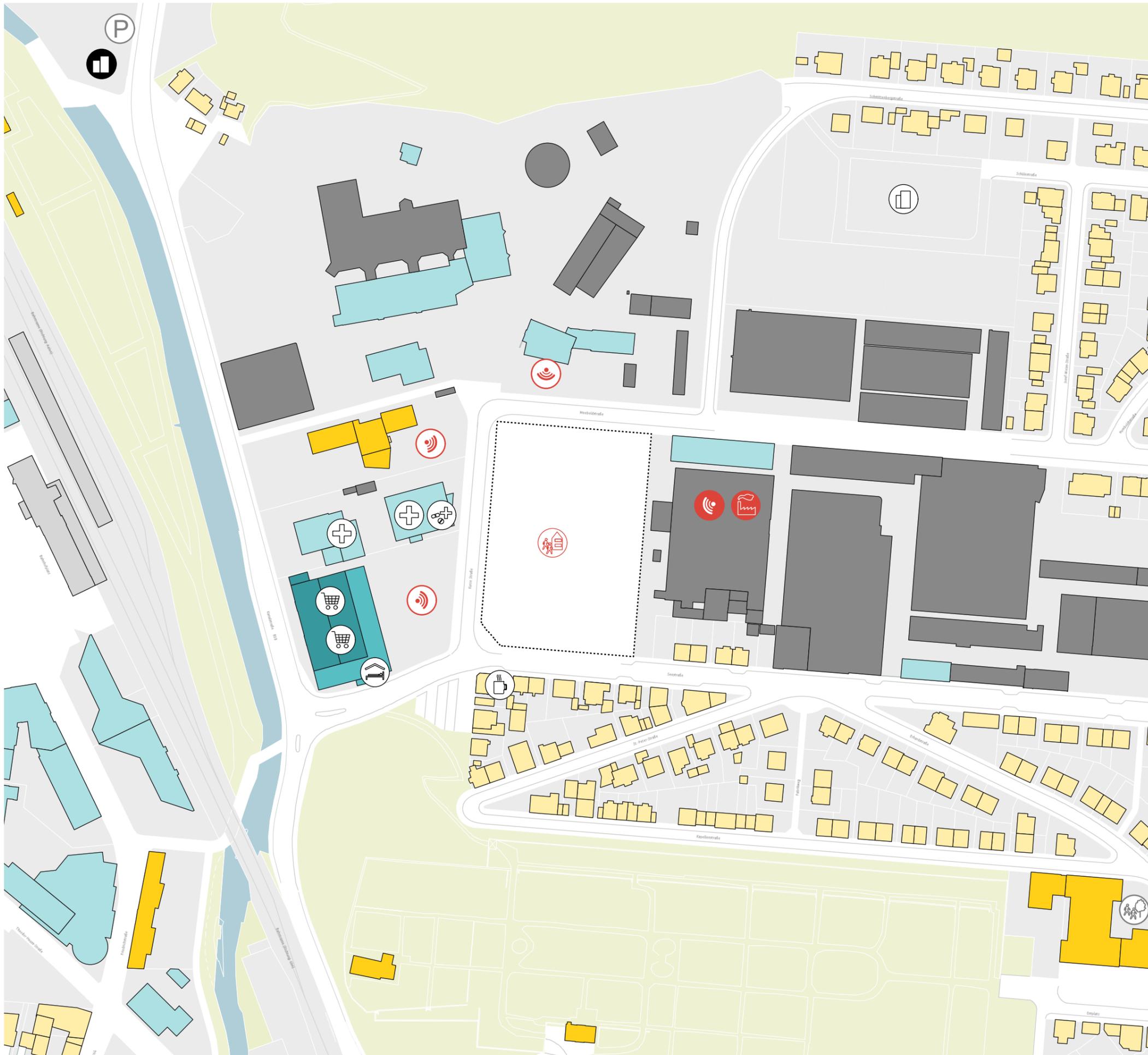
**pp a|s** pesch partner architekten stadtplaner GmbH  
Dortmund | Stuttgart

Maßstab (im Original) 1:4.000  
Format im Original DIN A3

Plangrundlage:  
Liegenschaftskataster, Stadt Heidenheim, 08.11.2019

Stand: 27.04.2020





Stadt Heidenheim  
 Rahmenplan Brenzpark Quartier

Gebäudenutzungen (Hauptnutzung)

- Gewerbe (Produktion/Werkstätten/Lager/Garagen/etc.)
- Einzelhandel
- Hotel und Gastronomie
- Dienstleistung (Büro/Praxen/Verwaltung/etc.)
- Wohnen
- Kirchliche-, soziale-, kulturelle-, Bildungseinrichtungen
- Verkehrsinfrastruktur (Bahnhof/Parkhäuser)

(Nah-)versorgungsangebote

- + Arzt/Apotheke
- 🛒 Einzelhandel (Penny/Getränkehandel)
- 🍴 Hotel/Gastronomie
- 👥 Quartierstreffpunkt
- 🏗️ Geplante Erweiterung FES
- 🏫 Erweiterung DHBW

Nutzungskonflikte

- ⚠️ Unklare Perspektive (Tyco Waterworks GmbH + Co.KG)
- 🔊 Lärmbelastung (Tyco Waterworks GmbH + Co.KG)
- 🔊 Lärmbelastung (Stadtw./Schule/Einzelh./Verkehr)

Fehlende Nutzungen im Quartier

- 🏠 Gemeinschaftsräumlichkeiten/Nachbarschaftstreffpunkt

Plandarstellung der Grundlagenkarte

- Abgrenzung Plangebiet
- Gewässer (Brenz)
- Flurstücke Bestand
- Gebäude Bestand (Hauptgebäude/Nebengebäude)
- Grünflächen / Freiflächen

Nutzungsstruktur

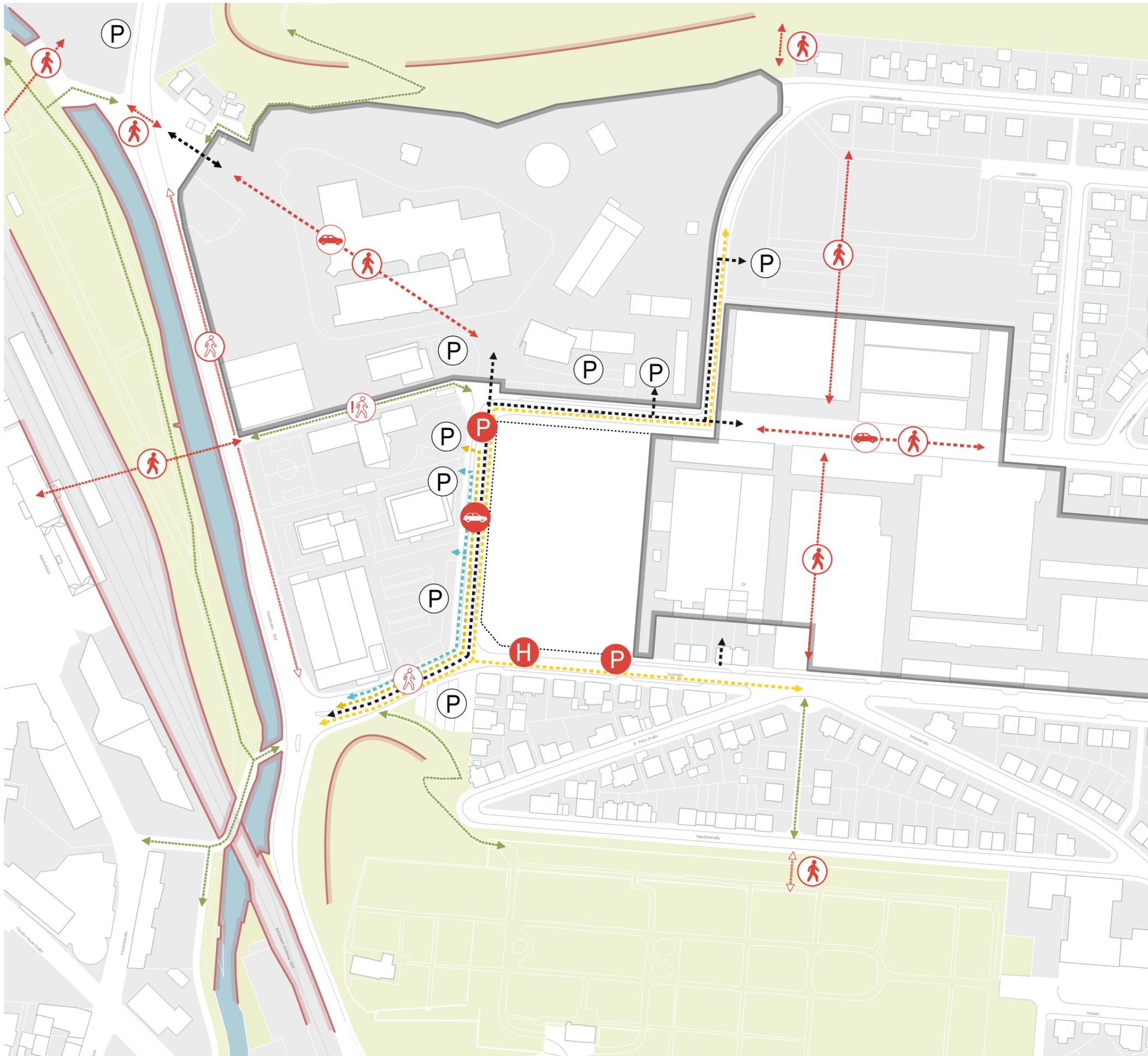
Im Auftrag der Stadtwerke Heidenheim AG:

**pp a|s** pesch partner architekten stadtplaner GmbH  
 Dortmund | Stuttgart

Maßstab (im Original) 1:2.000  
 Format im Original DIN A3 0 20 40 60 m

Plangrundlage:  
 Liegenschaftskataster, Stadt Heidenheim, 08.11.2019

Stand: 27.04.2020



Bestehende Erschließungsstruktur

- MIV Gewerbe
- MIV Einzelhandel/Hotel/Ärztgehäuser
- MIV Schule
- MIV Wohnen
- Fuß-/Radwege
- Ⓟ Parkplätze

Barrieren

- Erschwerter Zugang zu Innenstadt, BHF und DHBW
- Unzugängliche Gewerbe-Inseln im Quartier

Erschließungsdefizite

- Ⓢ Hohes Verkehrsaufkommen
- Ⓟ Parkplatzbedarf
- Ⓜ Fehlende ÖPNV-Anbindung
- Ⓢ➡ Fehlende MIV-Verbindung
- ➡➡ Fehlende Fuß-/Radwegeverbindung
- ➡➡ Unattraktive Fuß-/Radwegeverbindung
- Ⓢ➡ Angsträum

Plandarstellung der Grundlagenkarte

- Abgrenzung Plangebiet
- Gewässer (Brenz)
- Flurstücke Bestand
- Gebäude Bestand (Hauptgebäude/Nebengebäude)
- Grünflächen / Freiflächen

Vernetzung und Erschließung

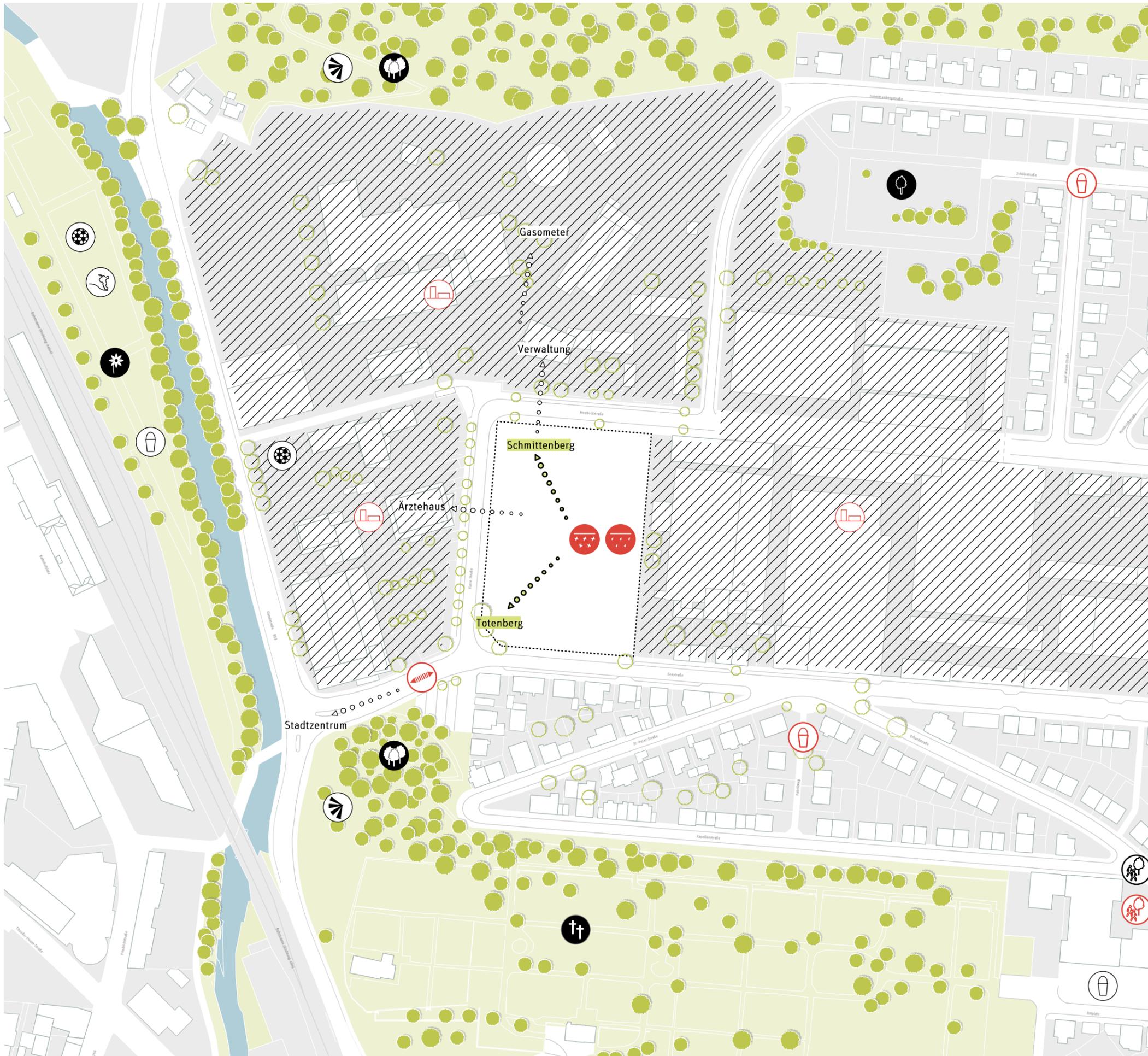
Im Auftrag der Stadtwerke Heidenheim AG:

**pp a|s** pesch partner architekten stadtplaner GmbH  
 Dortmund | Stuttgart

Maßstab (im Original) 1:2.000  
 Format im Original DIN A3 0 20 40 60 m

Plangrundlage:  
 Liegenschaftskataster, Stadt Heidenheim, 08.11.2019

Stand: 27.04.2020



# Stadt Heidenheim

## Rahmenplan Brenzpark Quartier

### Grünstrukturen

- Intensive Vegetationsstrukturen in Grünflächen
- Sonstige Bäume
- Waldartige Grünstrukturen
- Bewachsene Brachfläche
- Park
- Friedhof

### Blickbeziehungen

- Erhebungen
- Gebäude

### Freiraumangebote

- Quartiersplatz (Mitte/Zentrum)
- Kinderspielangebot
- Bolzplatz
- Skateanlage
- Ausblick (Panoramapunkt)

### Defizite und Restriktionen

- Hoher Grundwasserstand
- Bodenbelastung
- Mangelnde Gestaltungs-/Aufenthaltsqualität: Stadtteilentree
- Mangelnde Gestaltungs-/Aufenthaltsqualität: Stadtteilmitte
- Mangelnde Spielflächen/-angebote in Wohnquartieren
- Hoher Versiegelungsgrad

### Planendarstellung der Grundlagenkarte

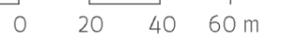
- Abgrenzung Plangebiet
- Gewässer (Brenz)
- Flurstücke Bestand
- Gebäude Bestand (Hauptgebäude/Nebengebäude)
- Grünflächen / Freiflächen

## Freiraum-/Grünstruktur

Im Auftrag der Stadtwerke Heidenheim AG:

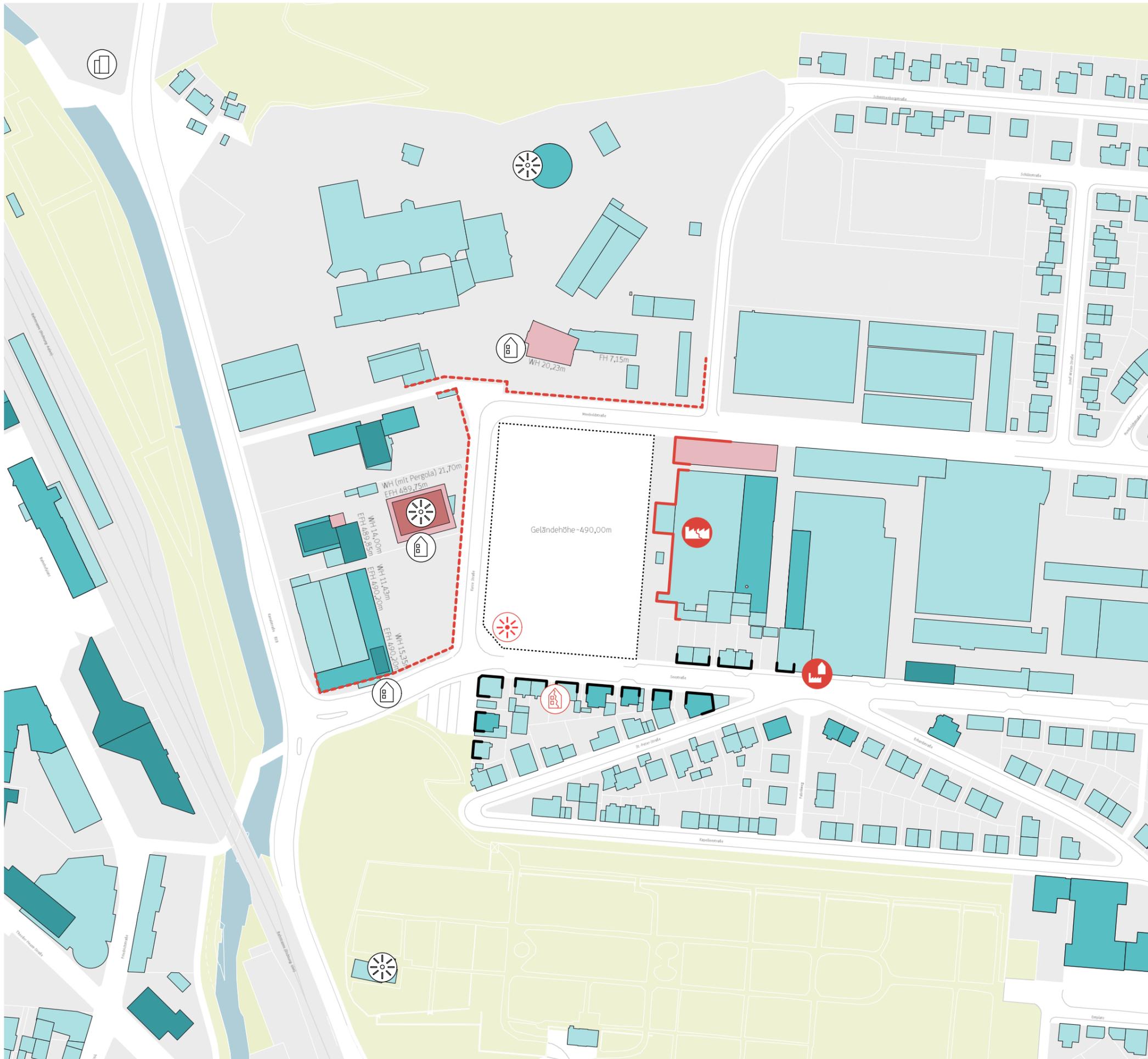
**pp a|s** pesch partner architekten stadtplaner GmbH  
Dortmund | Stuttgart

Maßstab (im Original) 1:2.000  
Format im Original DIN A3



Plangrundlage:  
Liegenschaftskataster, Stadt Heidenheim, 08.11.2019

Stand: 27.04.2020



Geschossigkeit

- Sechs und mehr Geschosse
- Fünf Geschosse
- Vier Geschosse
- Drei Geschosse
- Ein bis zwei Geschosse

Raumkanten

- Raumkante Villenstruktur
- Raumkante "Geschlossene Gewerberückseite"
- Raumkante fehlt, Adresse nicht ablesbar

Stadtbild

- Gemengelage Wohnen/Gewerbe
- Modernisierungsbedürftige Gebäudestruktur (Gewerbe)
- Modernisierungsbedürftige Gebäudestruktur (Wohnen)
- Verlorene identitätsstiftende Strukturen
- Neugebaute/Modernisierte Gebäude
- Erweiterung DHBW
- Prägnante Gebäude

Plandarstellung der Grundlagenkarte

- Abgrenzung Plangebiet
- Gewässer (Brenz)
- Flurstücke Bestand
- Gebäude Bestand (Hauptgebäude/Nebengebäude)
- Grünflächen / Freiflächen

Gebäudestruktur

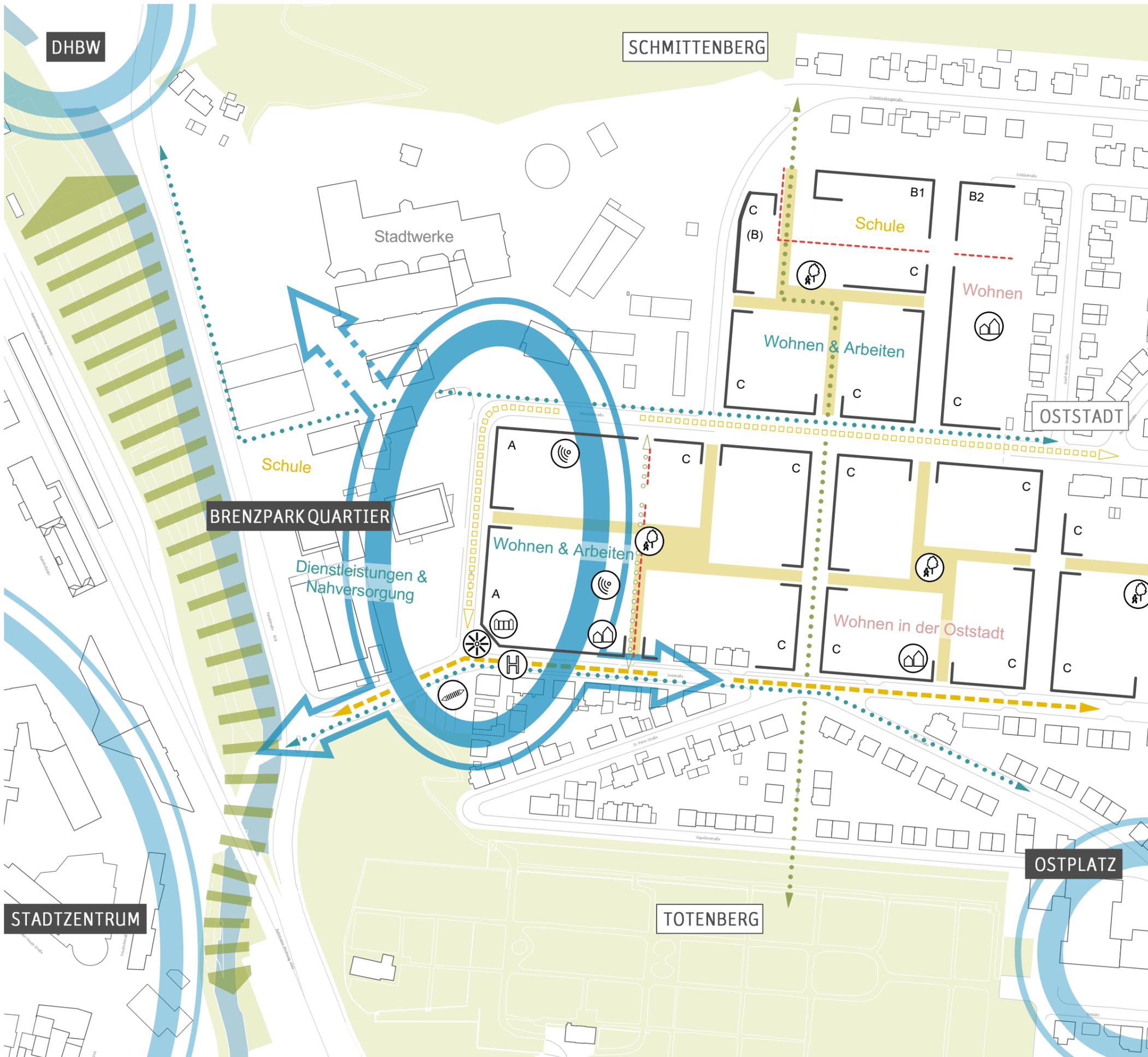
Im Auftrag der Stadtwerke Heidenheim AG:

**pp a|s** pesch partner architekten stadtplaner GmbH  
Dortmund | Stuttgart

Maßstab (im Original) 1:2.000  
Format im Original DIN A3 0 20 40 60 m

Plangrundlage:  
Liegenheitskataster, Stadt Heidenheim, 08.11.2019

Stand: 27.04.2020



## Stadt Heidenheim

### Rahmenplan Brenzpark Quartier

#### Nutzungsstruktur

- Entwicklungsschwerpunkt Quartierseingang
- Stadtzentrum, Stadtteilmittex und Erweiterung DHBW

#### Bebauungsstruktur

- Raumkanten und Baufelder
- Geschützte Innenräume
- Angepasste Geschossigkeit
- Markanter Auftakt
- Historisches Identifikationsmerkmal

#### Freiraumstruktur

- Brenzpark
- Wegeverbindung und Platzabfolge
- Gemeinschaftsangebote/-freiräume
- Aufwertung Stadtteileingang

#### Erschließungsstruktur

- Zentrale Erschließungsachse
- Sammelstraße
- Vernetzung Ost-West
- Vernetzung Nord-Süd
- Wegeverbindung kurzfristige Entwicklungsphase
- ÖPNV-Haltepunkt

#### Entwicklungsphasen

- A Kurzfristige Entwicklungsphase
- B Mittelfristige Entwicklungsphase
- C Langfristige Entwicklungsphase
- Abgrenzung Entwicklungsphasen (Grundstücksgrenzen)

## Leitbild Brenzpark Quartier

Im Auftrag der Stadtwerke Heidenheim AG:

**pp a|s** pesch partner architekten stadtplaner GmbH  
Dortmund | Stuttgart

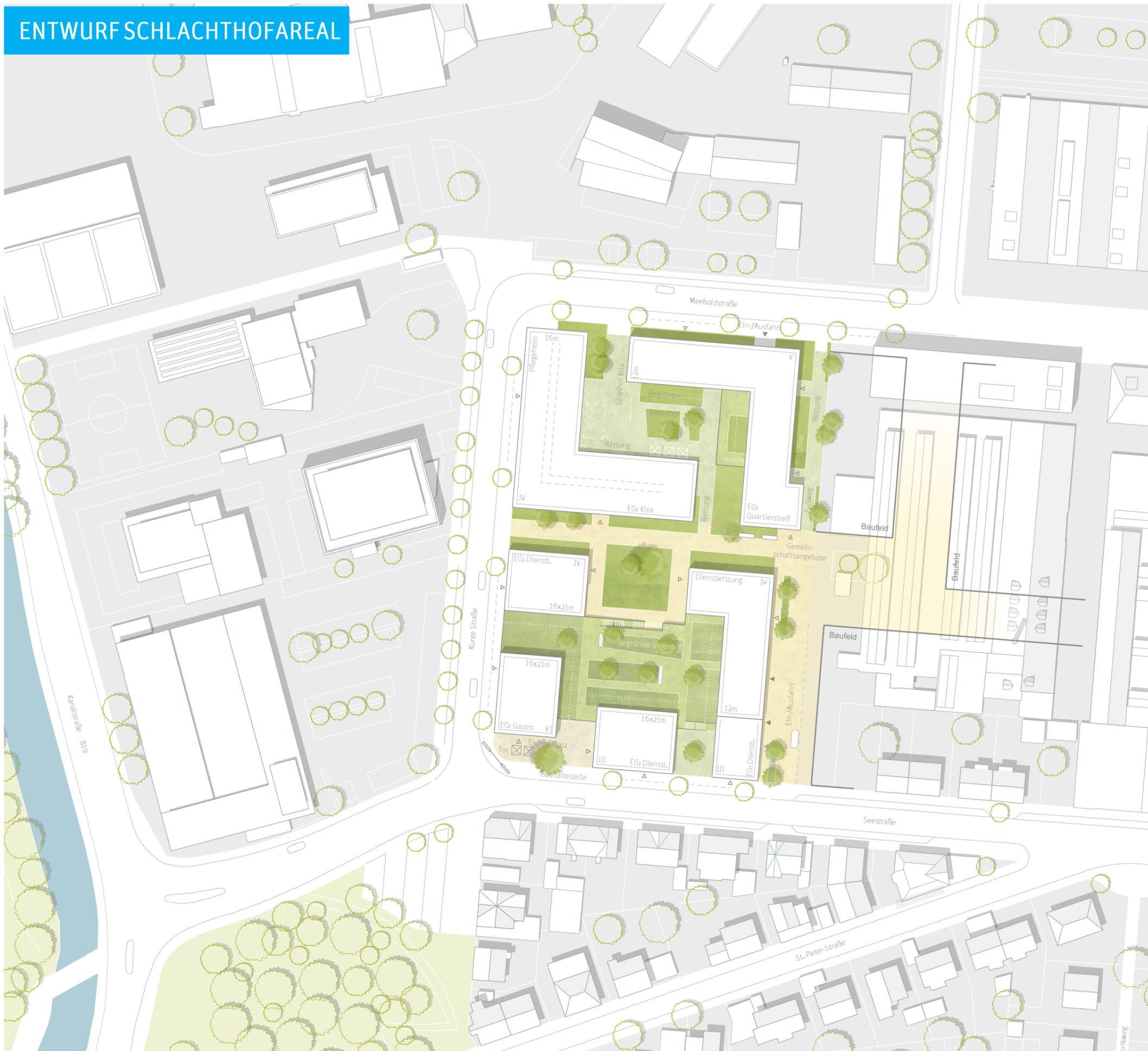
Maßstab (im Original) 1:2.000  
Format im Original DIN A3



Plangrundlage:  
Liegenschaftskataster, Stadt Heidenheim, 08.11.2019

Stand: 27.04.2020

# ENTWURF SCHLACHTHOFAREAL



Stadt Heidenheim  
Rahmenplan Brenzpark Quartier

## Entwurf Schlachthofareal

Im Auftrag der Stadtwerke Heidenheim AG:

**pp a|s** pesch partner architekten stadtplaner GmbH  
Dortmund | Stuttgart

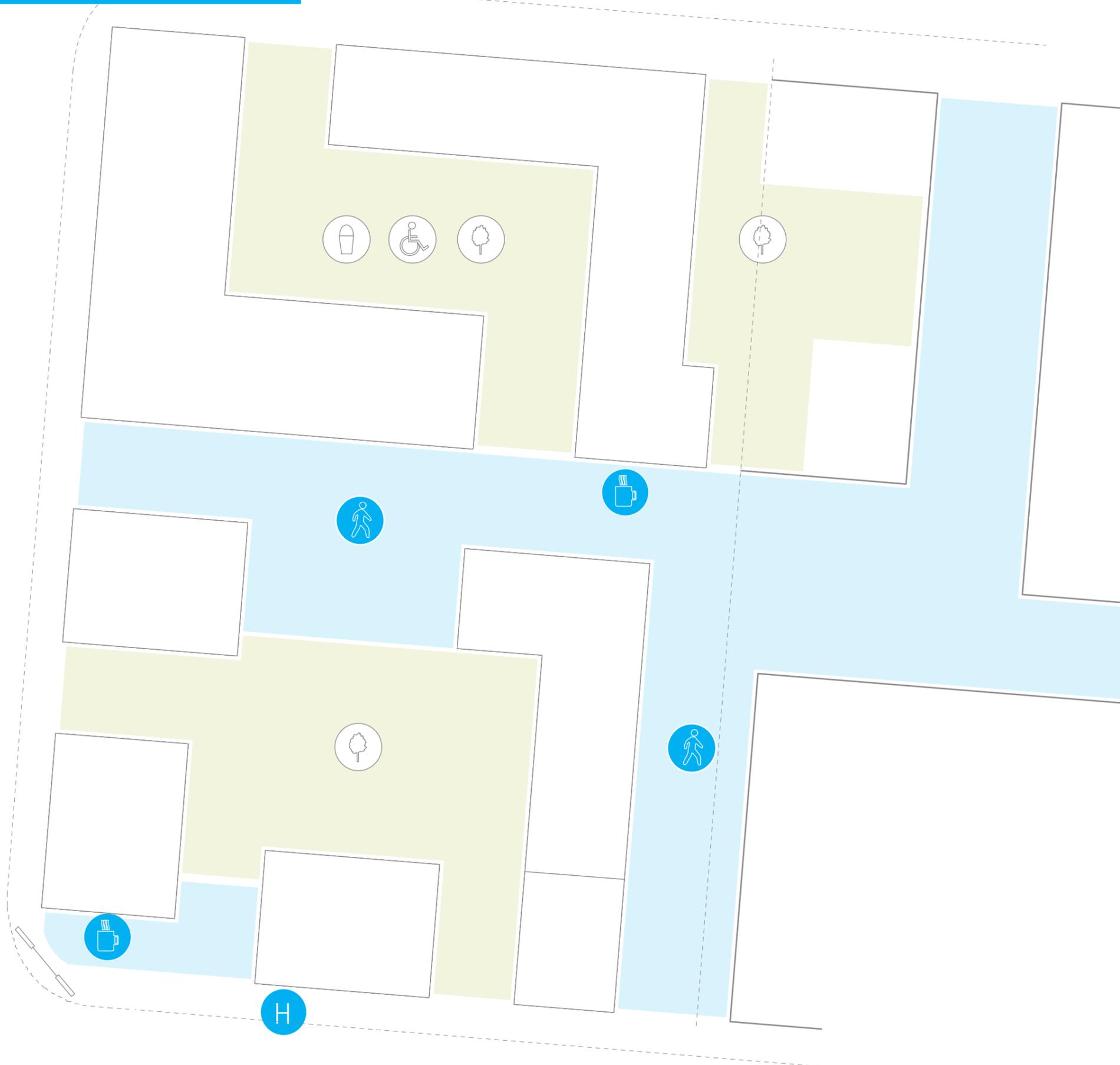
Maßstab (im Original) 1:1.000  
Format im Original DIN A3



Plangrundlage:  
Liegenschaftskataster, Stadt Heidenheim, 08.11.2019

Stand: 04.06.2020

ENTWURF



## Freiraumkonzept Öffentliche Räume - Geschützte Höfe

- Private Innenräume
- Öffentliche Plätze und Wege
- Seniorengarten
- Spielbereich Kita
- Begrünung
- Bushaltestelle
- Wegeverbindung/Spielstraße
- Quartierstreff/ Cafe

## Entwurf Schlachthofareal

Im Auftrag der Stadtwerke Heidenheim AG:

**pp a|s** pesch partner architekten stadtplaner GmbH  
Dortmund | Stuttgart

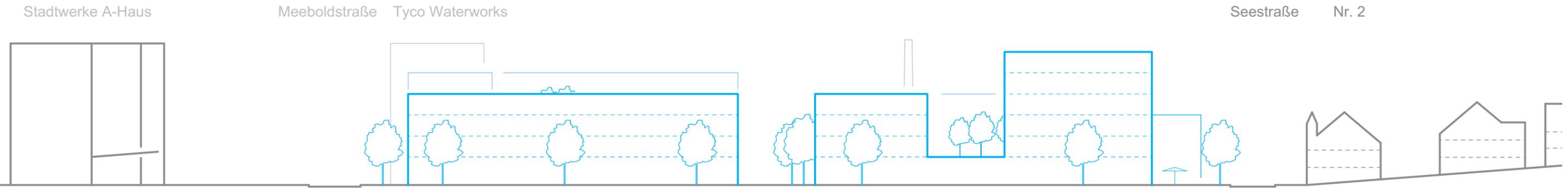
Format im Original DIN A3

Plangrundlage:  
Liegenschaftskataster, Stadt Heidenheim, 08.11.2019

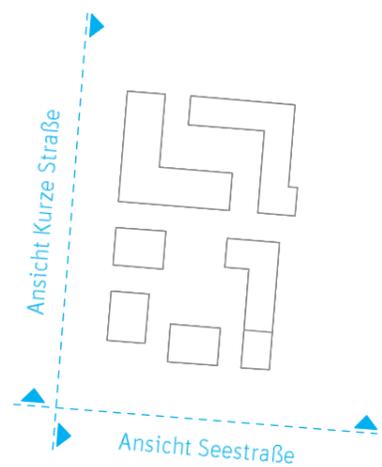
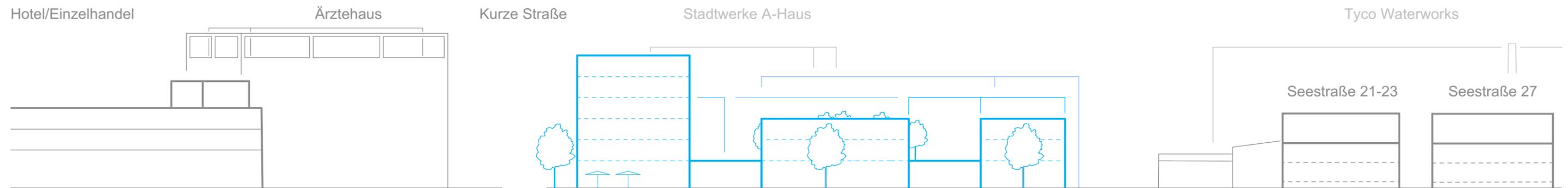
Stand: 04.06.2020

ENTWURF

Ansicht Kurze Straße  
Blickrichtung Ost



Ansicht Seestraße  
Blickrichtung Nord



## Entwurf Schlachthofareal

Im Auftrag der Stadtwerke Heidenheim AG:

**pp a|s** pesch partner architekten stadtplaner GmbH  
Dortmund | Stuttgart

Format im Original DIN A3

Plangrundlage:  
Liegenschaftskataster, Stadt Heidenheim, 08.11.2019

Stand: 04.06.2020

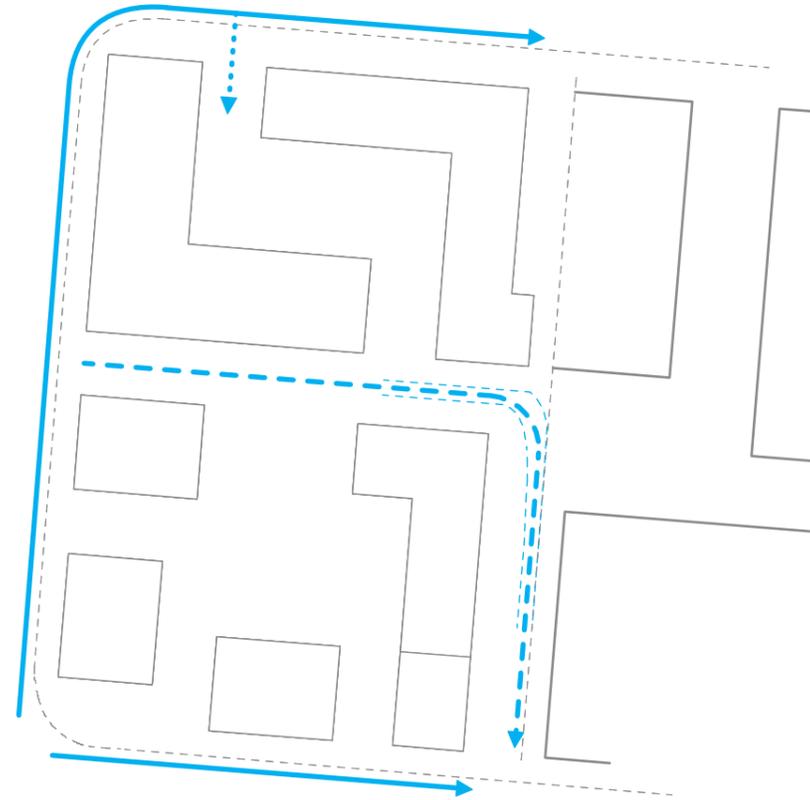
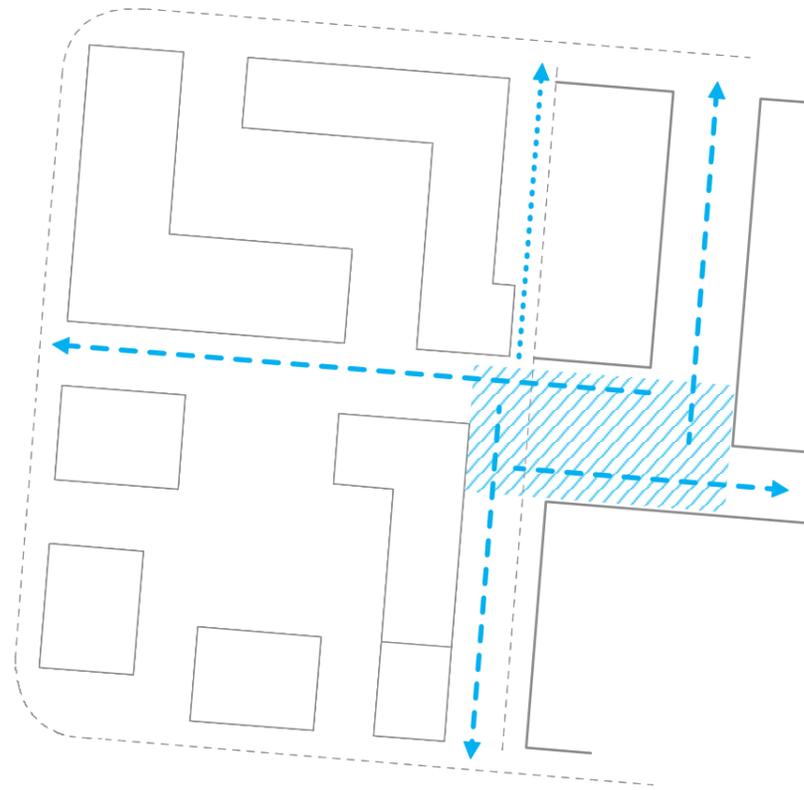
ENTWURF

# ERSCHLIEßUNGSKONZEPT

Verbindungen  
Phase 1 und 2

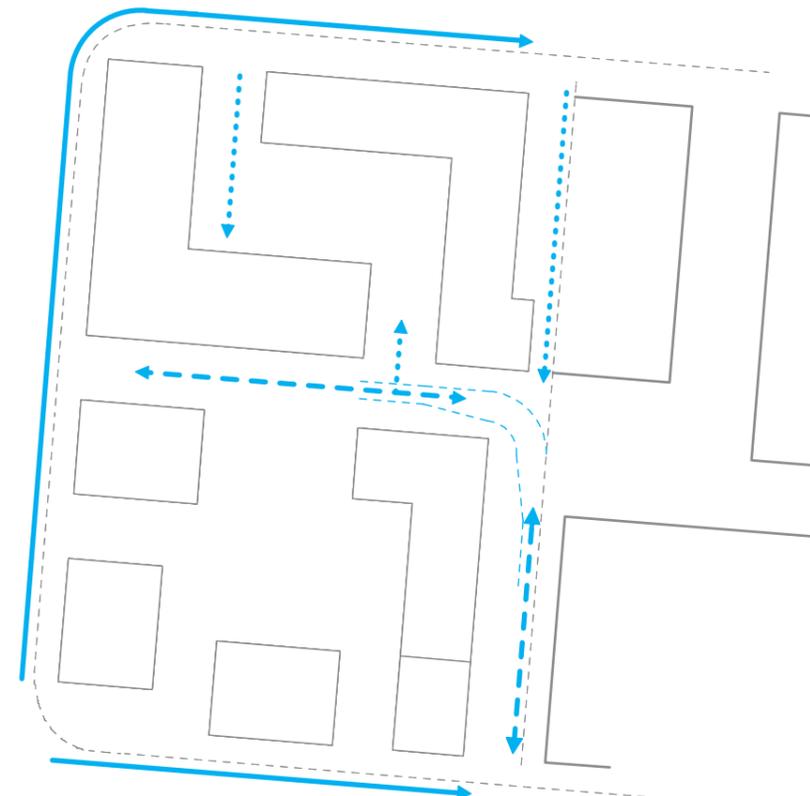
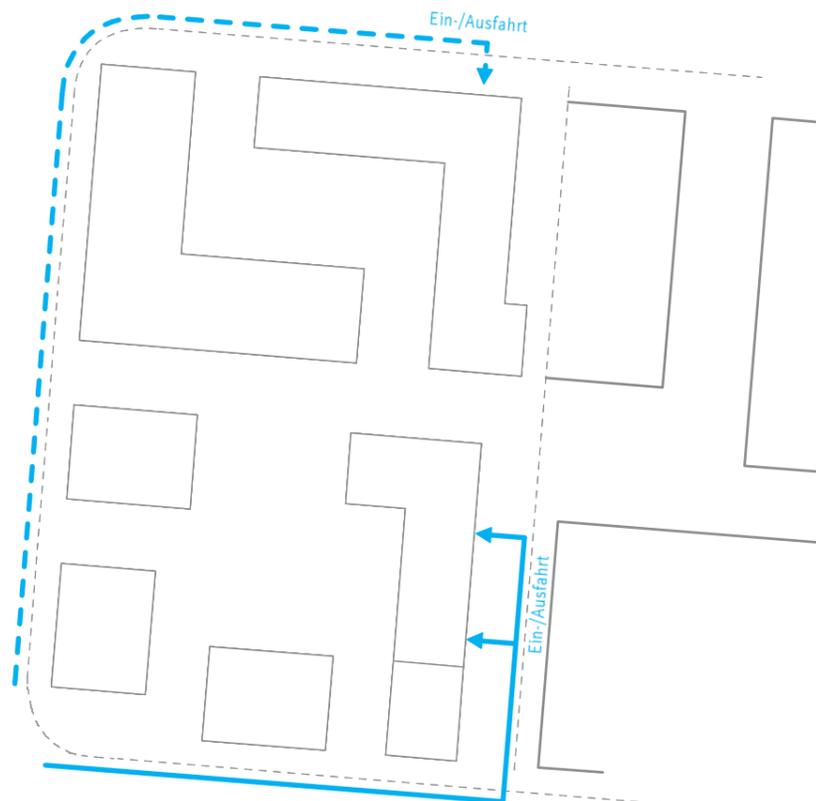
Anlieferung/Entsorgung  
z.B. 3-achsiges Müllfahrzeug

Stadt Heidenheim  
Rahmenplan Brenzpark Quartier



Zufahrten  
Haupt-/Nebenerschließung

Feuerwehr/Rettung  
Zufahrten/Aufstellflächen



## Entwurf Schlachthofareal

Im Auftrag der Stadtwerke Heidenheim AG:

**pp a|s** pesch partner architekten stadtplaner GmbH  
Dortmund | Stuttgart

Format im Original DIN A3

Plangrundlage:  
Liegenschaftskataster, Stadt Heidenheim, 08.11.2019

Stand: 04.06.2020

ENTWURF

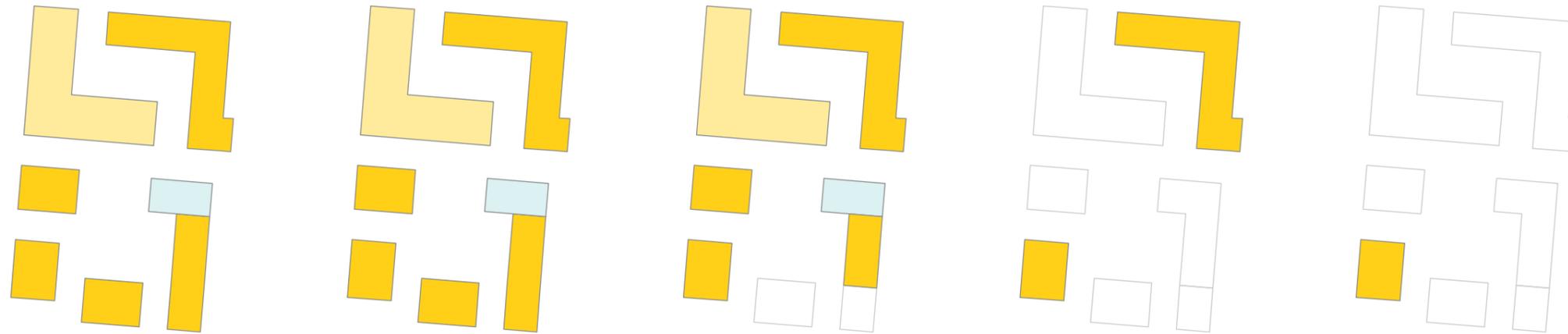
1. OG

2. OG

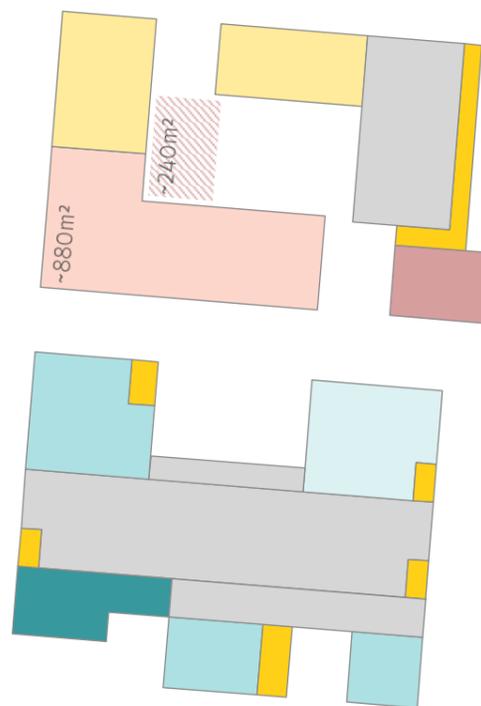
3. OG

4. OG

5. OG



Erdgeschoss



## Nutzungen

- Wohnen
- Pflege
- Kita
- Quartierstreff
- Gewerbliche Nutzungen: Büroflächen
- Gewerbliche Nutzungen: Verkaufsflächen
- Gastronomie
- Parken

## Entwurf Schlachthofareal

Im Auftrag der Stadtwerke Heidenheim AG:

**pp a|s** pesch partner architekten stadtplaner GmbH  
Dortmund | Stuttgart

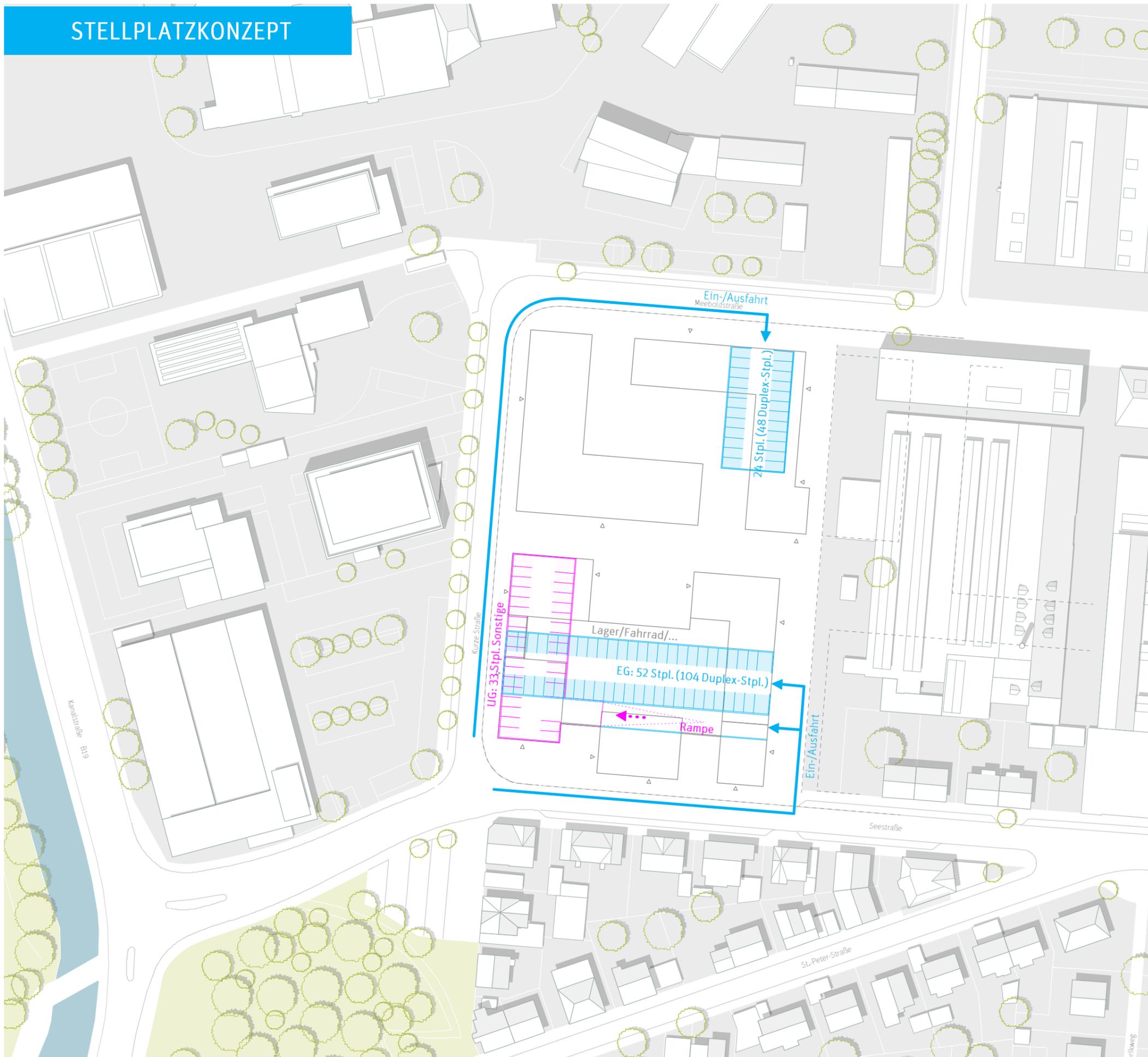
Format im Original DIN A3

Plangrundlage:  
Liegenschaftskataster, Stadt Heidenheim, 08.11.2019

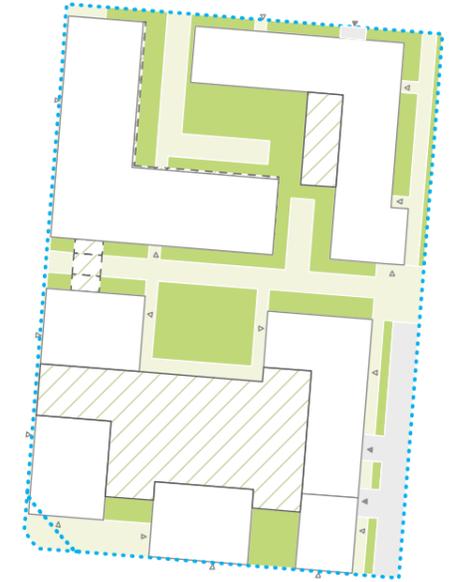
Stand: 04.06.2020

ENTWURF

# STELLPLATZKONZEPT



Stadt Heidenheim  
Rahmenplan Brenzpark Quartier



**Bebaute und unversiegelte Oberflächen**  
Geltungsbereich - Grünflächen/Versickerungsfähige Flächen

- Grundstück mit Erweiterung
- Überbaute Fläche
- Überbaute Fläche - Parkdecks (Garagen)
- Unterbaute Fläche - Tiefgaragen
- Zufahrten zu den Parkdecks (Garagen)
- Plätze und Wege (versickerungsfähige Beläge)
- Grünfläche
- Grünfläche - Aufschüttung

## Entwurf Schlachthofareal

Im Auftrag der Stadtwerke Heidenheim AG:

**pp a|s** pesch partner architekten stadtplaner GmbH  
Dortmund | Stuttgart

Maßstab (im Original) 1:1.000  
Format im Original DIN A3



Plangrundlage:  
Liegenschaftskataster, Stadt Heidenheim, 08.11.2019

Stand: 04.06.2020

ENTWURF