

**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:
Liegenchaftskataster, Stadt Heidenheim, 08.11.2019

Stand: 27.04.2020



Plandarstellung der Grundlagenkarte

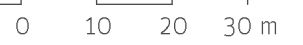
- Abgrenzung Plangebiet
- Gewässer (Brenz)
- Flurstücke Bestand
- Gebäude Bestand (Hauptgebäude/Nebengebäude)
- Grünflächen / Freiflächen

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

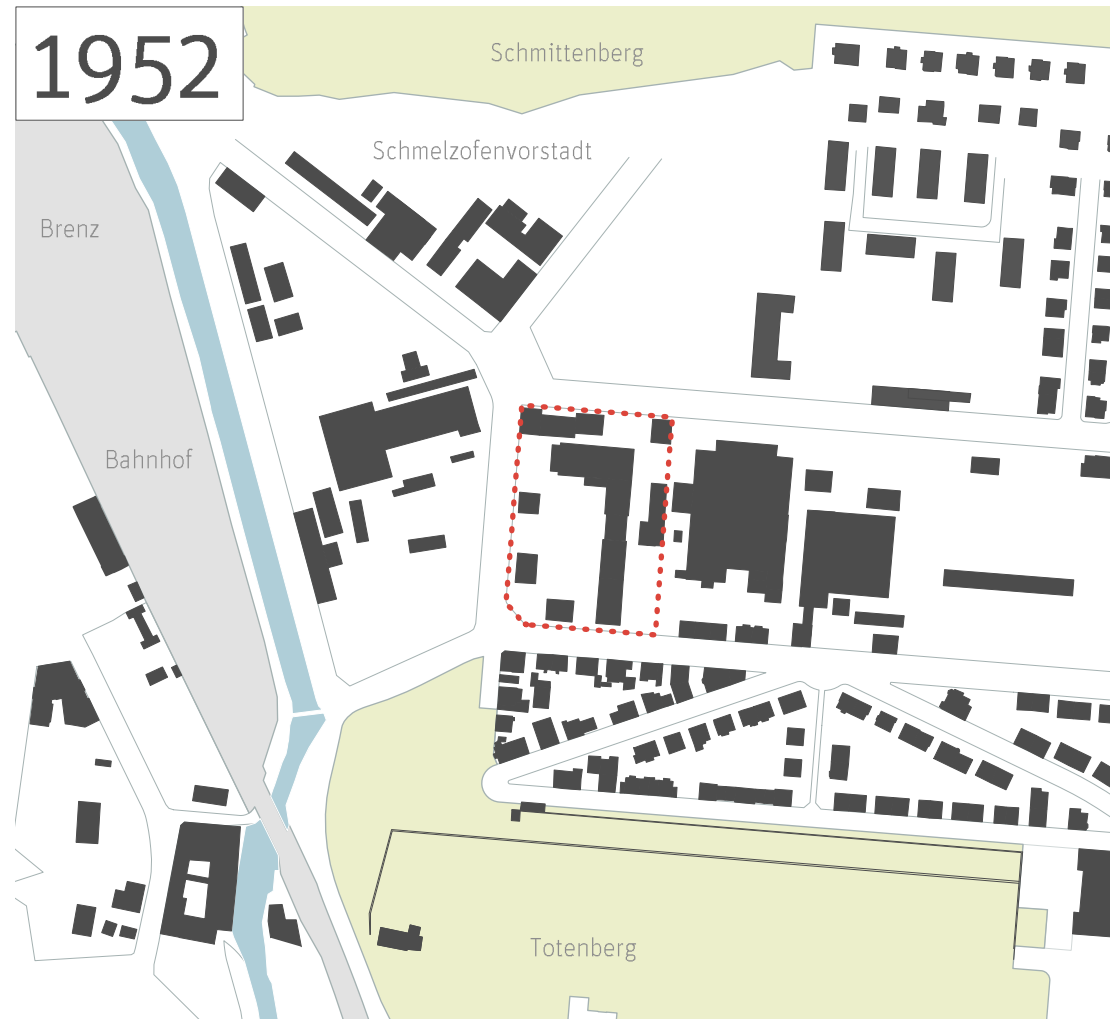
Plangrundlage:
 Liegenschaftskataster, Stadt Heidenheim, 08.11.2019

Stand: 27.04.2020

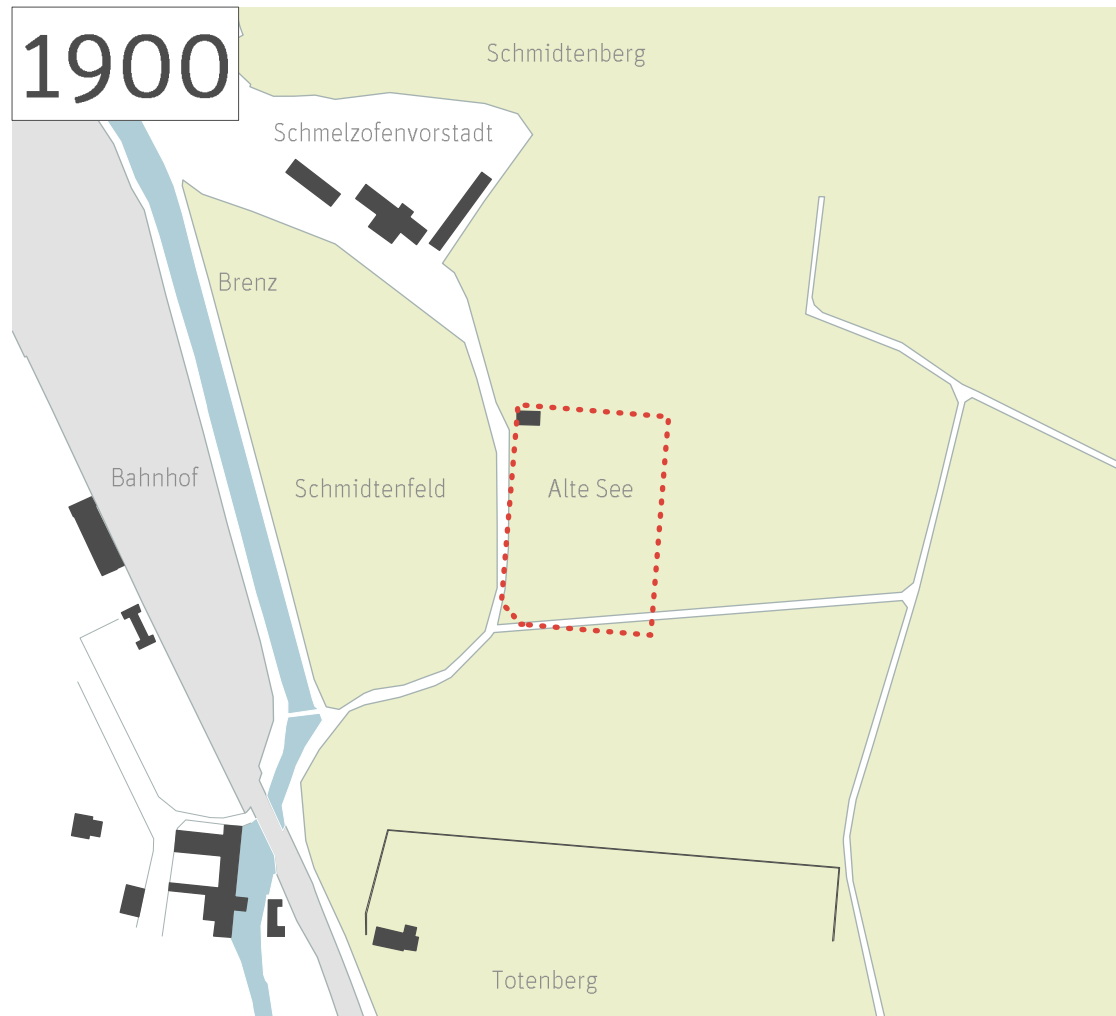
1830



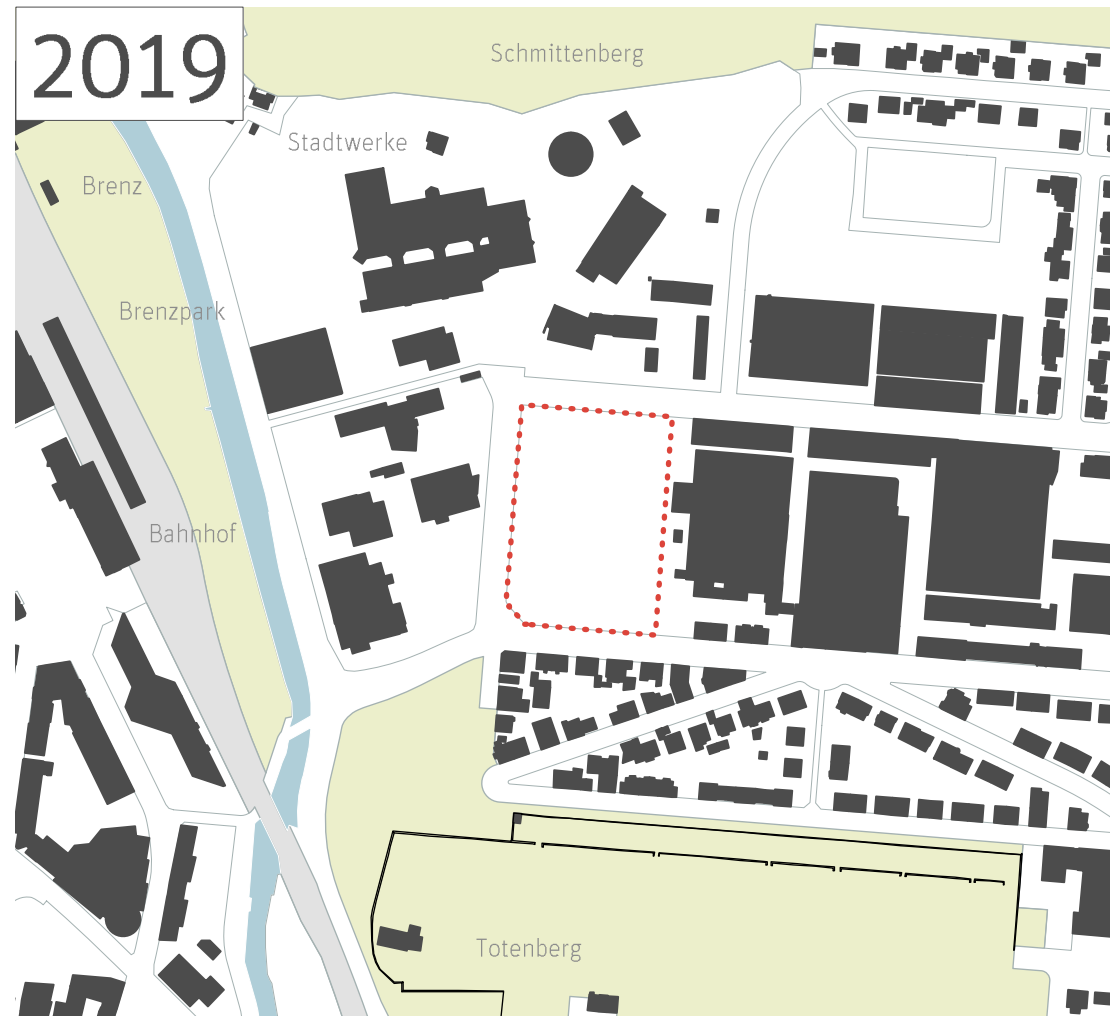
1952



1900



2019

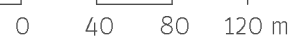


Historische Entwicklung

Im Auftrag der Stadtwerke Heidenheim AG:

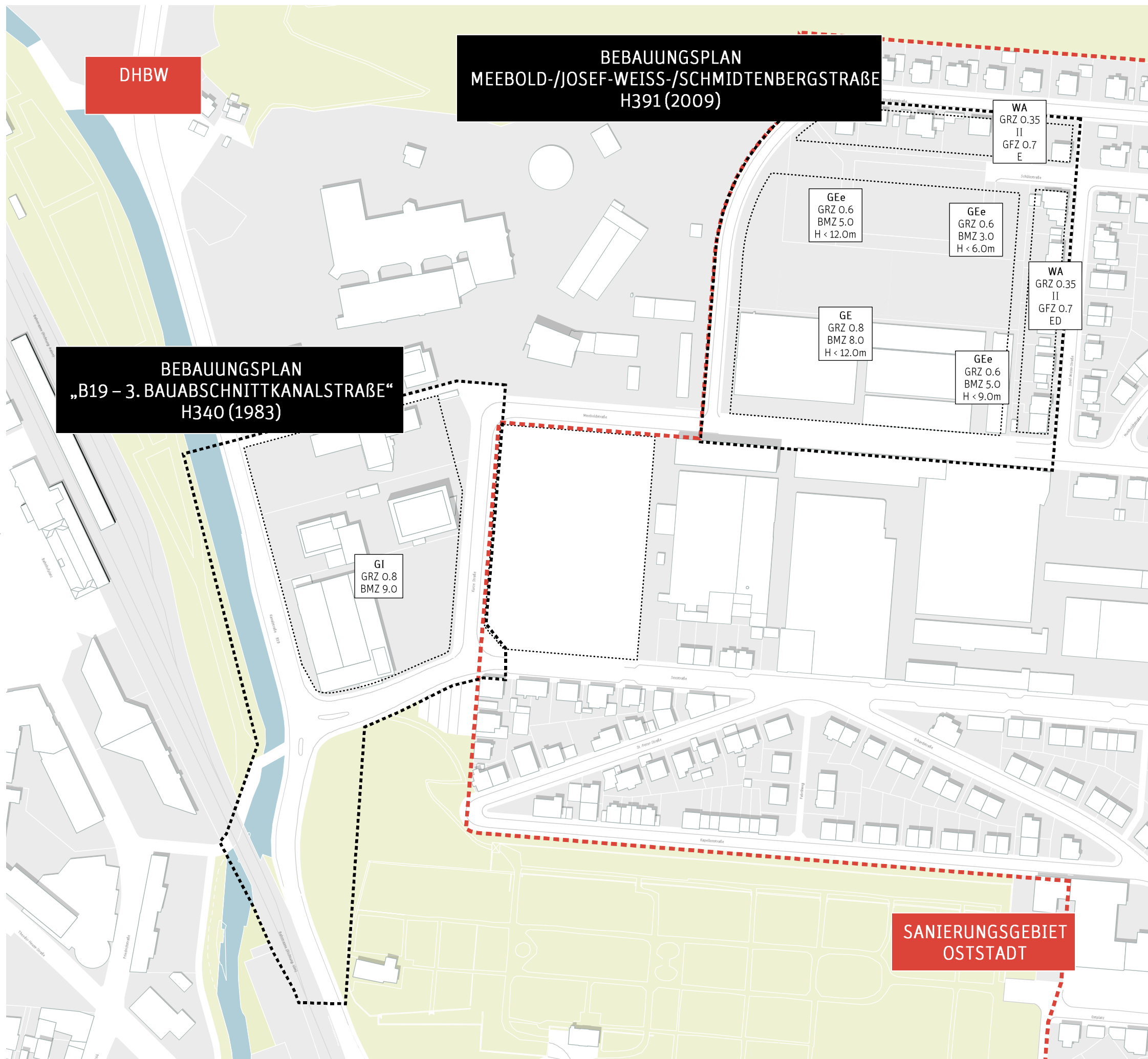
pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Dortmund | Stuttgart

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



Plangrundlage:
Liegenschaftskataster, Stadt Heidenheim, 08.11.2019

Stand: 27.04.2020



Planarstellung der Grundlagenkarte

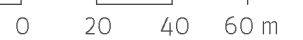
- Abgrenzung Plangebiet
- Gewässer (Brenz)
- Flurstücke Bestand
- Gebäude Bestand (Hauptgebäude/Nebengebäude)
- Grünflächen / Freiflächen

Bauleitplanung und Sanierung

Im Auftrag der Stadtwerke Heidenheim AG:

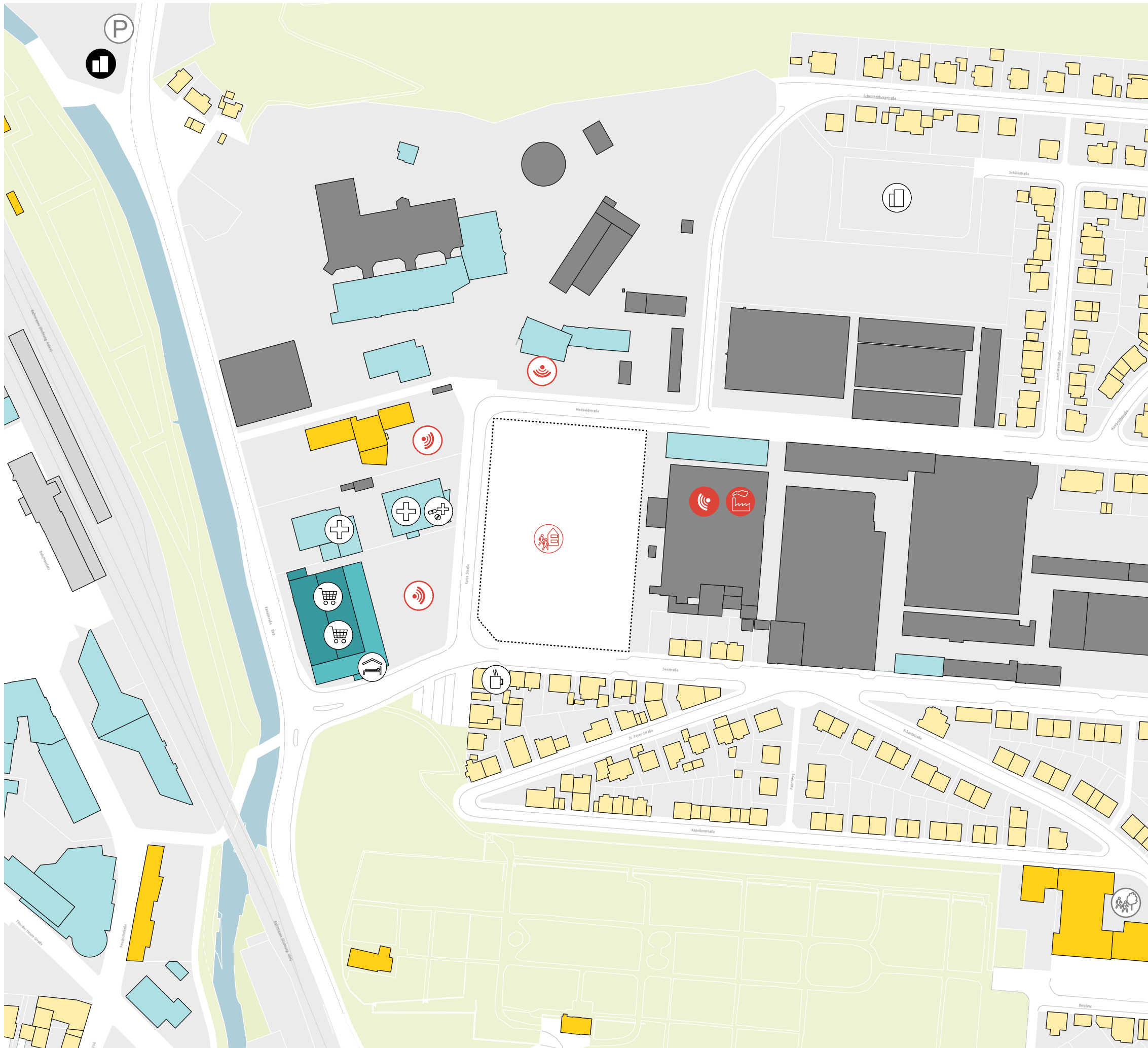
pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Dortmund | Stuttgart

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



Plangrundlage:
Liegenschaftskataster, Stadt Heidenheim, 08.11.2019

Stand: 27.04.2020



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



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

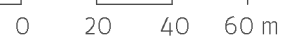
- Abgrenzung Plangebiet
- Gewässer (Brenz)
- Flurstücke Bestand
- Gebäude Bestand (Hauptgebäude/Nebengebäude)
- Grünflächen / Freiflächen

Freiraum-/Grünstruktur

Im Auftrag der Stadtwerke Heidenheim AG:

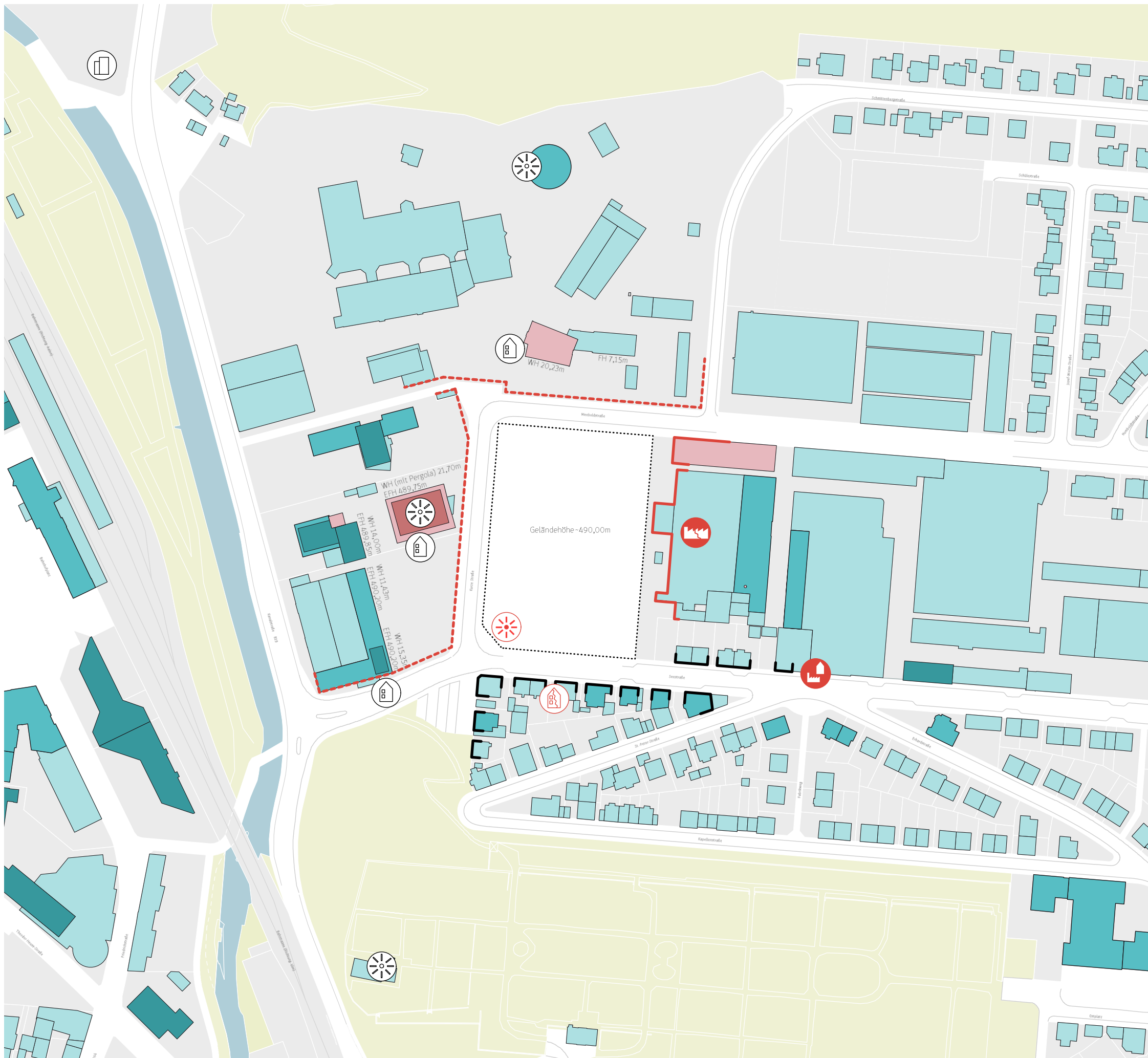
pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Dortmund | Stuttgart

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:

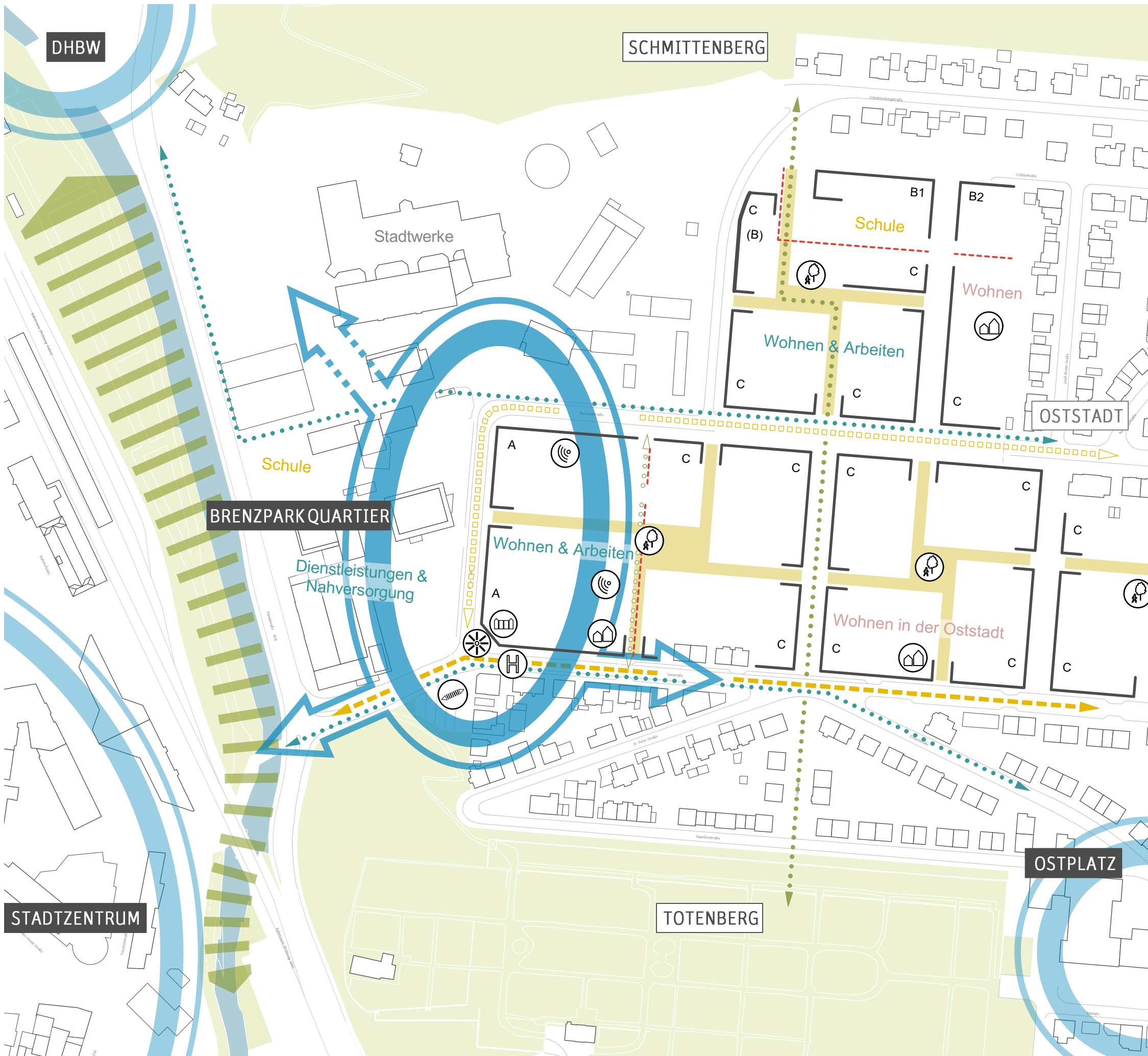
pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Dortmund | Stuttgart

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



Plangrundlage:
Liegenschaftskataster, 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

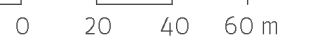
- A Kurzfristige Entwicklungsphase
- B Mittelfristige Entwicklungsphase
- C Langfristige Entwicklungsphase
- Abgrenzung Entwicklungsphasen (Grundstücksgrenzen)

Leitbild Brenzpark Quartier

Im Auftrag der Stadtwerke Heidenheim AG:

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

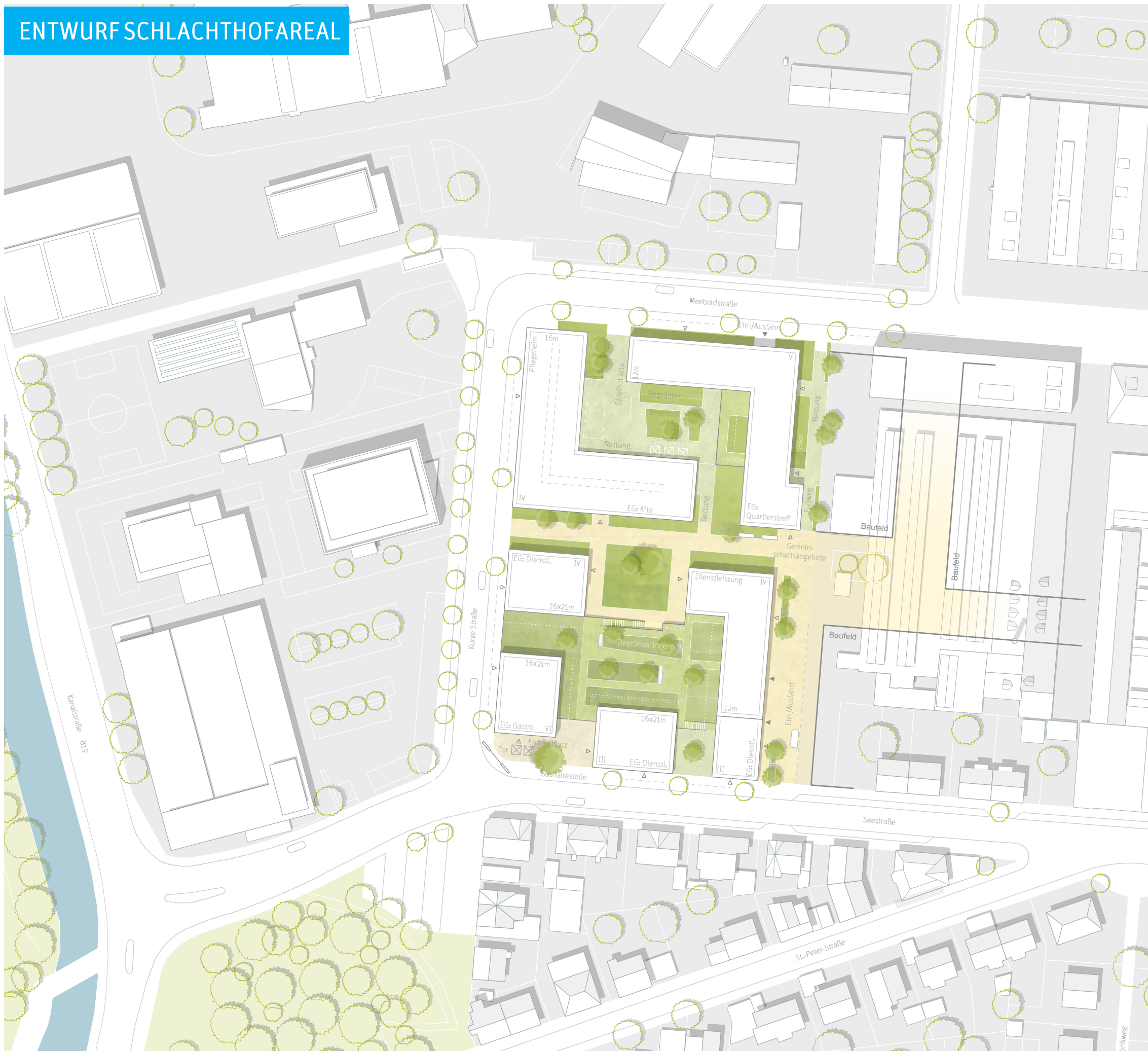
Maßstab (im Original) 1:2.000
Format im Original DIN A3



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

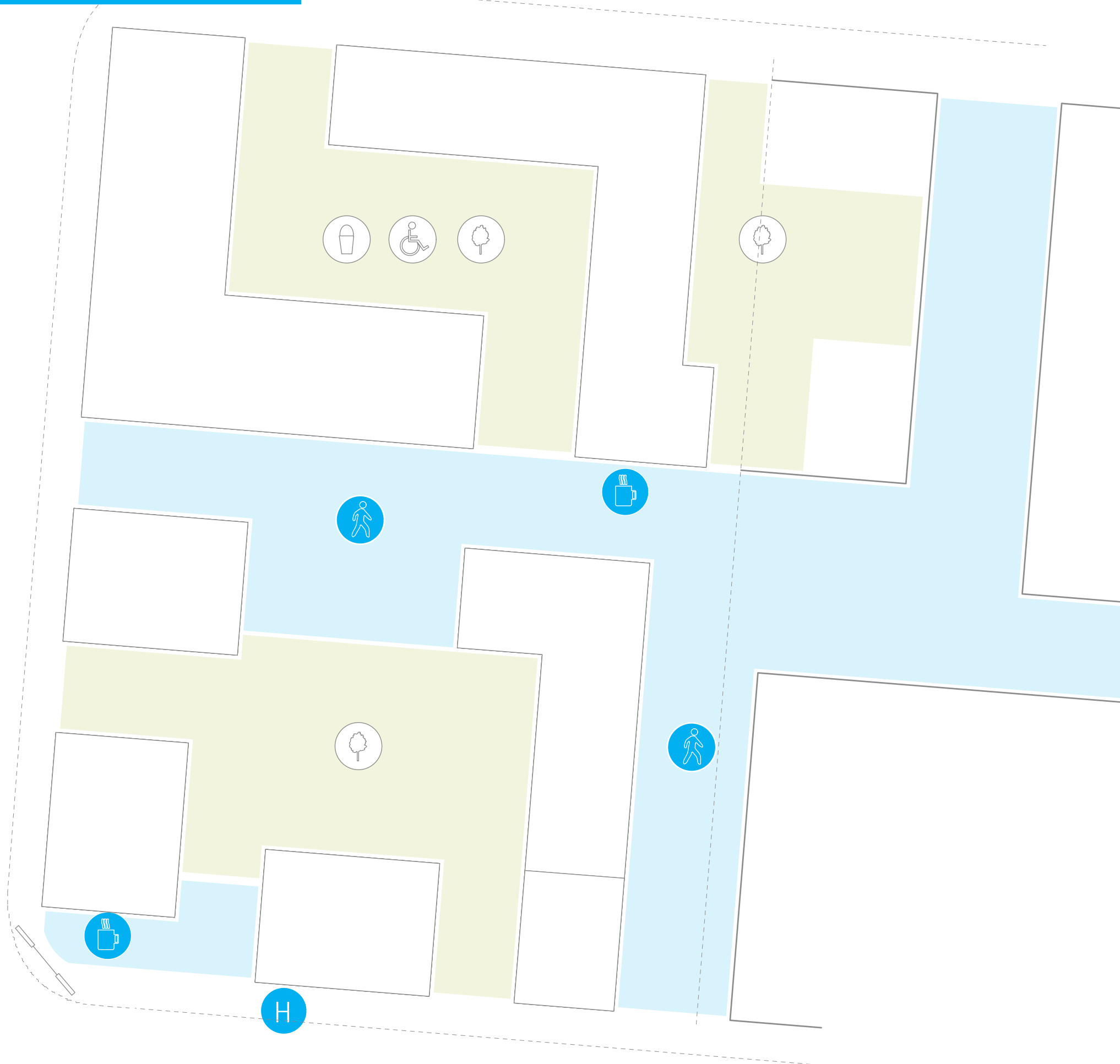
Maßstab (im Original) 1:1.000
Format im Original DIN A3



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

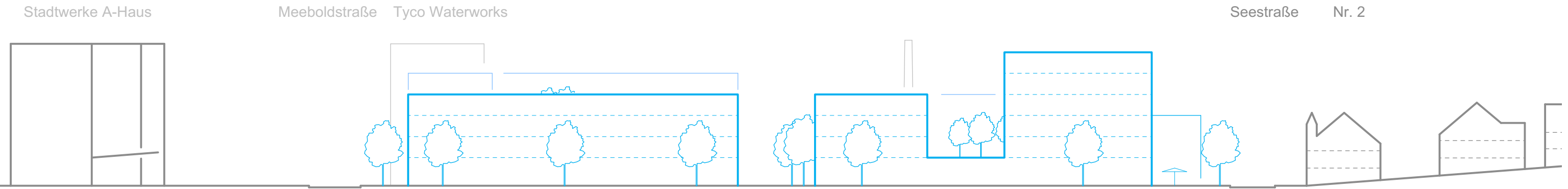
Format im Original DIN A3

Plangrundlage:
Liegenschaftskataster, Stadt Heidenheim, 08.11.2019

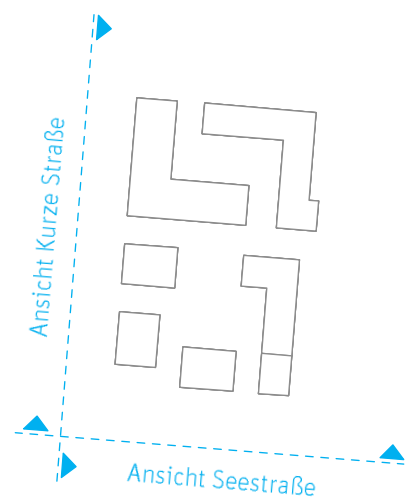
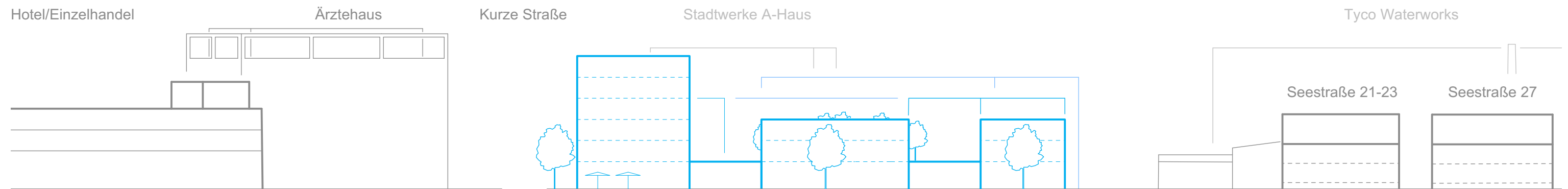
Stand: 04.06.2020

ENTWURF

Ansicht Kurze Straße
Blickrichtung Ost



Ansicht Seestraße
Blickrichtung Nord



Entwurf Schlachthofareal

Im Auftrag der Stadtwerke Heidenheim AG:

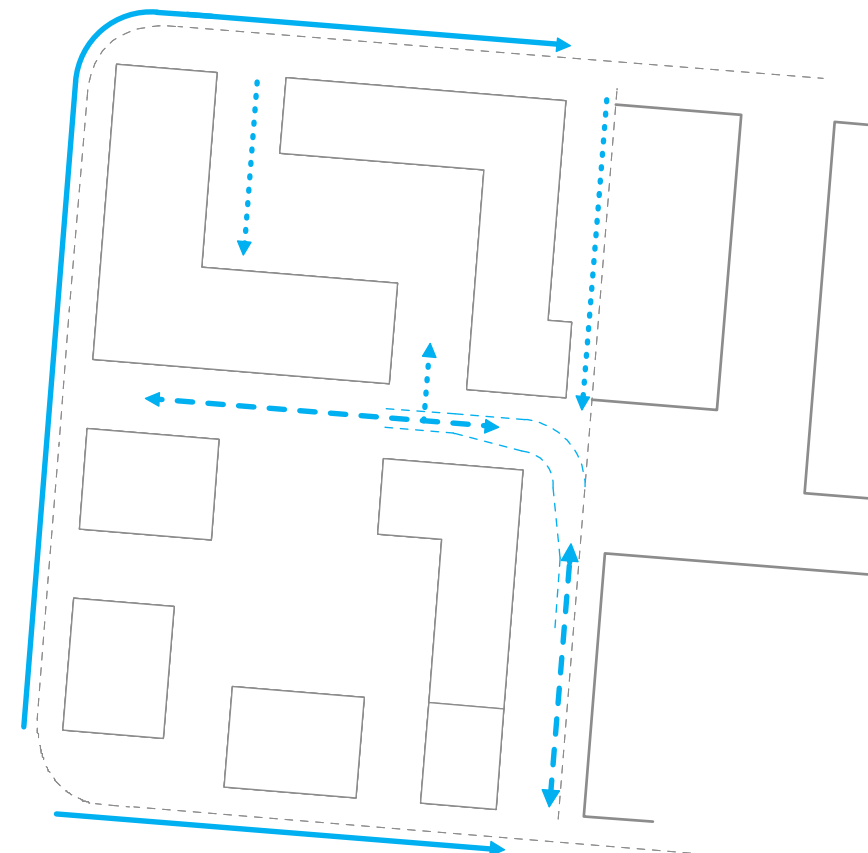
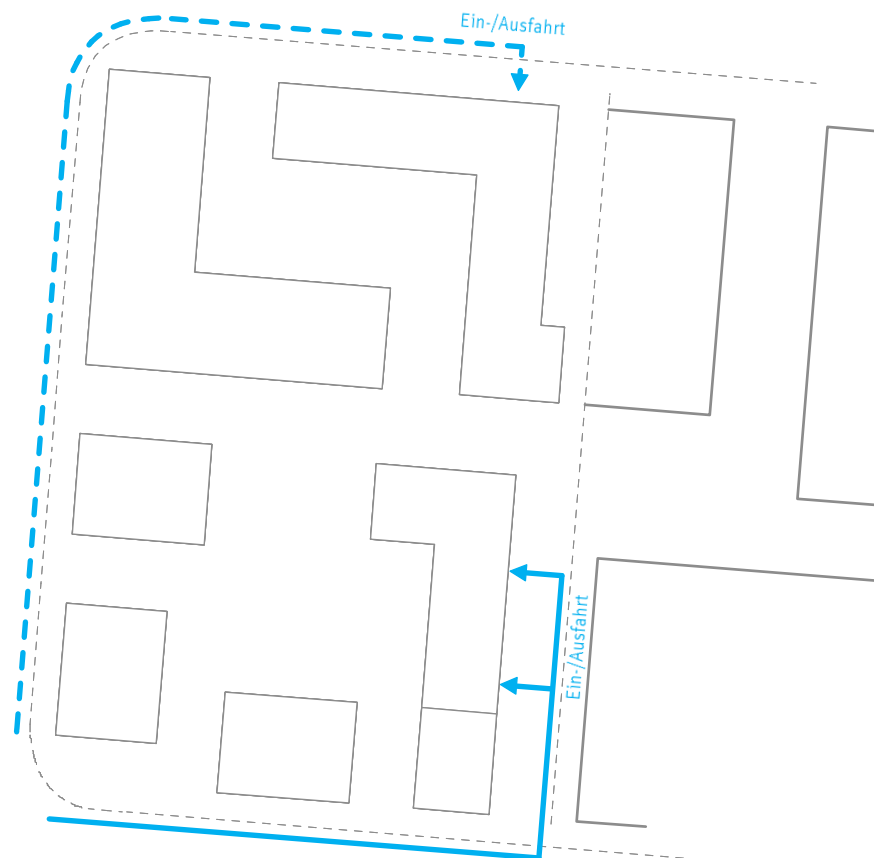
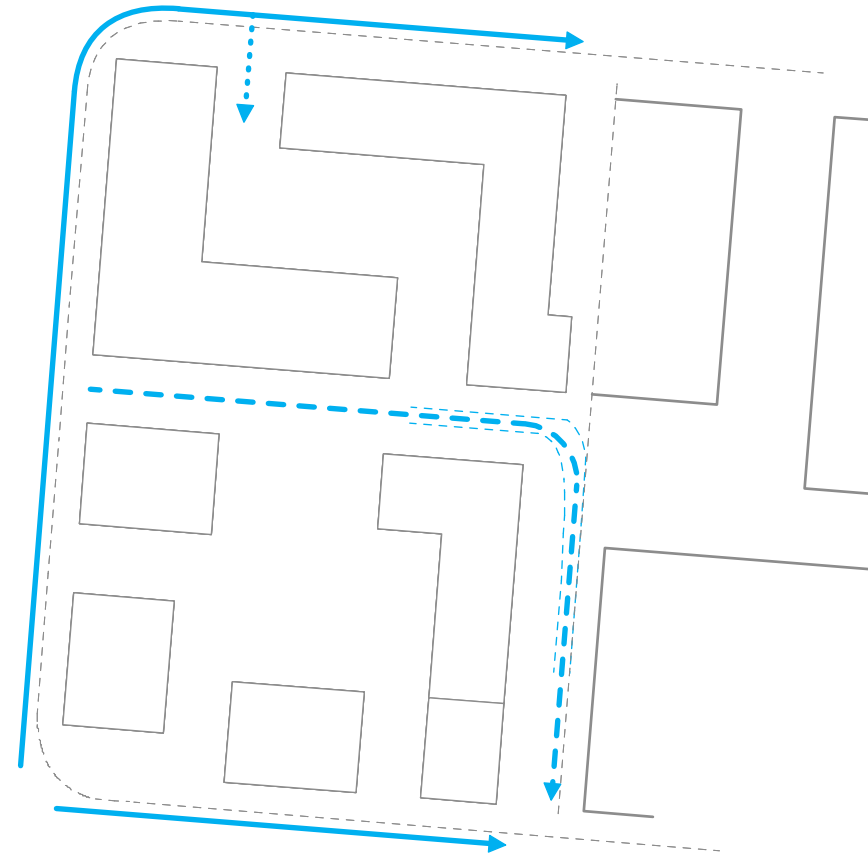
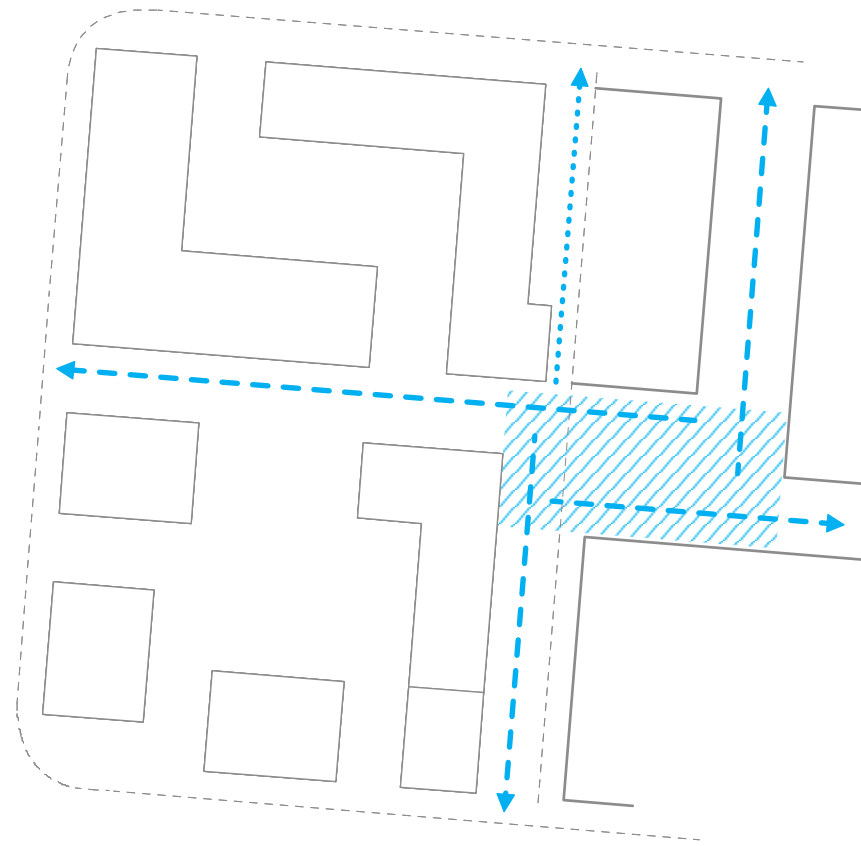
pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Dortmund | Stuttgart

Format im Original DIN A3

Plangrundlage:
Liegenschaftskataster, Stadt Heidenheim, 08.11.2019

Stand: 04.06.2020

ENTWURF



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

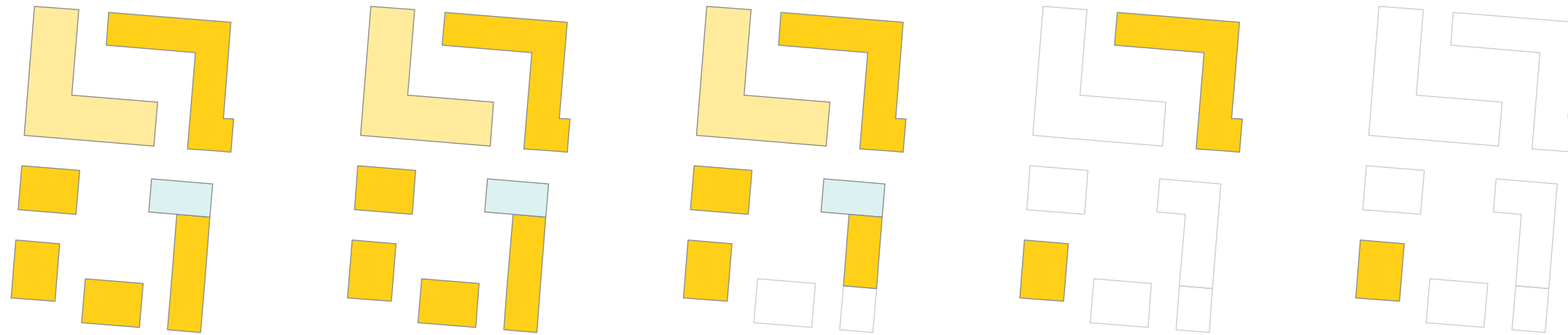
1. OG

2. OG

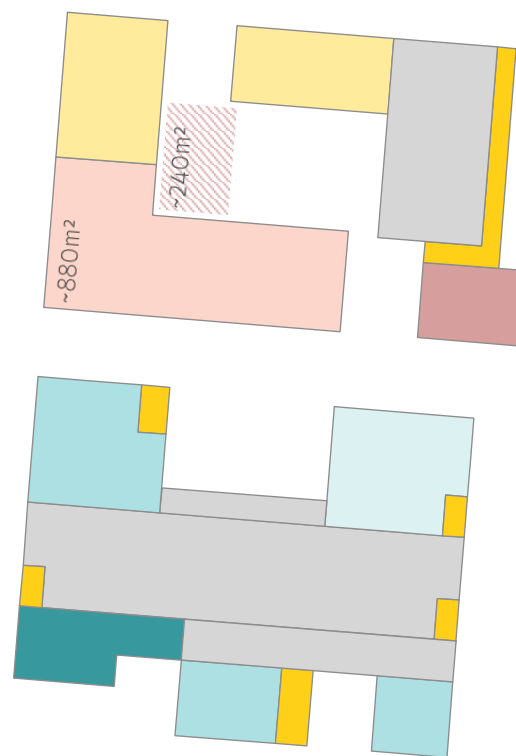
3. OG

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

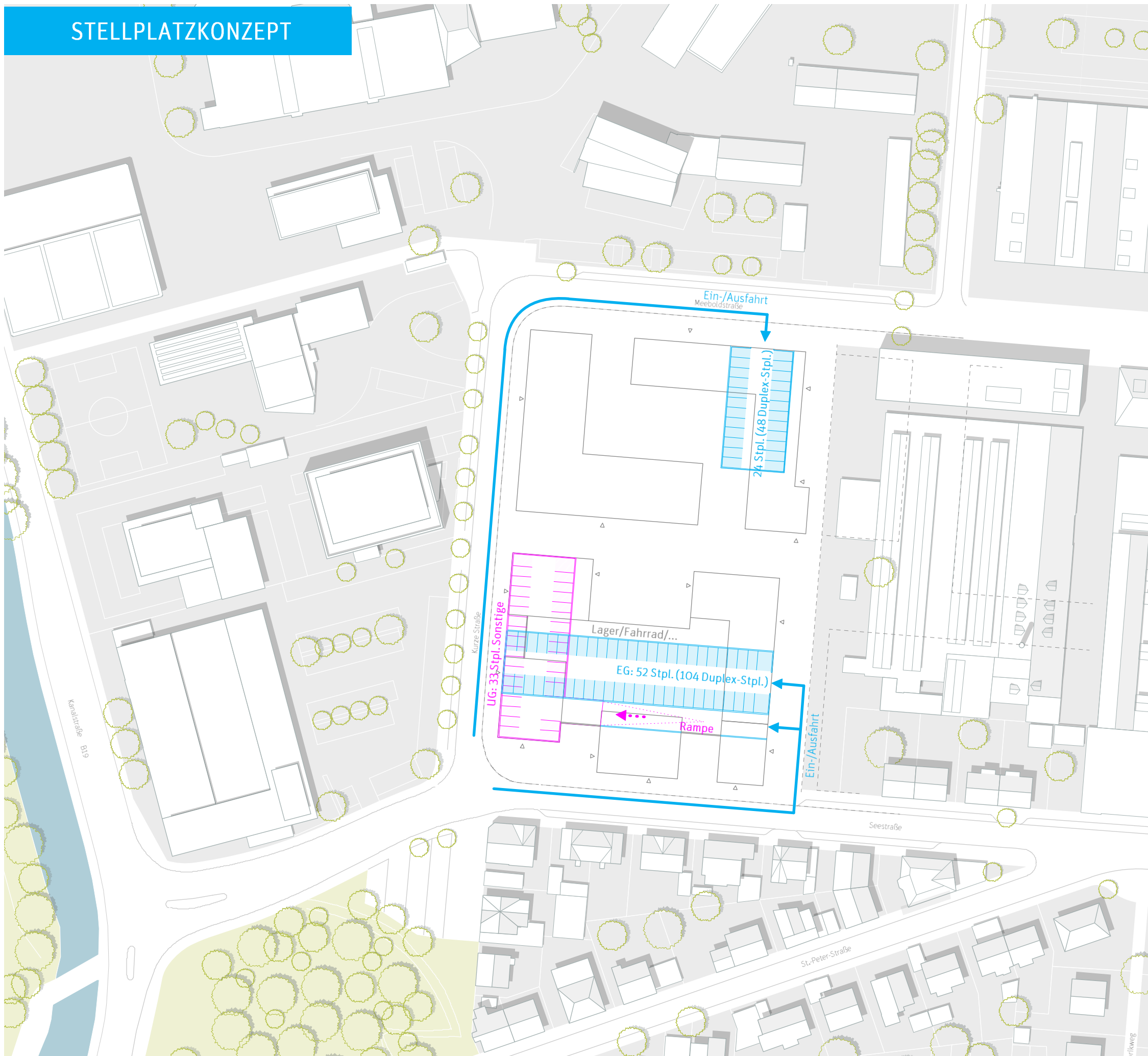
Format im Original DIN A3

Plangrundlage:
Liegenschaftskataster, Stadt Heidenheim, 08.11.2019

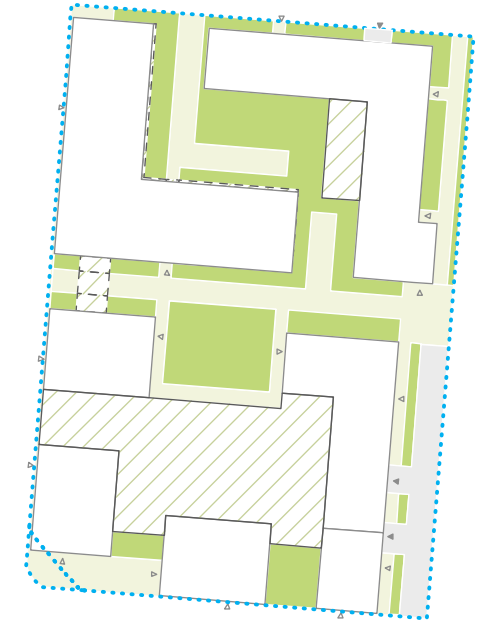
Stand: 04.06.2020

ENTWURF

STELLPLATZKONZEPT



Stadt Heidenheim
Rahmenplan Brenzpark Quartier



Bebaute und unversiegelte Oberflächen
Geltungsbereich - Grünflächen/Versickerungsfähige Flächen

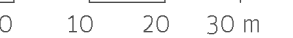
- Grundstück mit Erweiterung
- Überbaute Fläche
- Überbaute Fläche - Parkdecks (Garagen)
- Unterbaute Fläche - Tiefgaragen
- Zufahrten zu den Parkdecks (Garagen)
- Plätze und Wege (versickerungsfähige Beläge)
- Grünfläche
- Grünfläche - Aufschüttung

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