



## Rahmenplan Brenzpark Quartier

Leitbild zu Quartiersentwicklung  
Entwurf ehemaliges Schlachthofareal

Erläuterungsbericht

**Heidenheim an der Brenz  
Stadtentwicklung Umwelt und Vermessung**

Andrea Nußbaum

Grabenstraße 15  
89522 Heidenheim  
Fon 07321 327-6100

[www.heidenheim.de](http://www.heidenheim.de)

**Stadtwerke Heidenheim AG – Unternehmensgruppe  
Wohnbau Brenzpark GmbH**

Jürgen Knobloch  
Sascha Bohrer

Meeboldstraße 1  
89522 Heidenheim  
Fon 07321.328-222

[www.stadtwerke-heidenheim.de](http://www.stadtwerke-heidenheim.de)

**pesch partner architekten stadtplaner GmbH**

Franz Pesch  
Mario Flammann  
Sebastian Allhoff

Büro Stuttgart  
Mörikestr. 1  
70178 Stuttgart  
Fon 0711.2200763-10  
Fax 0711.2200763-90

[pps@pesch-partner.de](mailto:pps@pesch-partner.de)  
[www.pesch-partner.de](http://www.pesch-partner.de)

Handelsregistereintrag: HRB 28040  
Amtsgericht Dortmund

<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Plangebiet(e)</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Stadträumliche Einordnung</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Analyse</b> .....	<b>5</b>
4.1	Historische Entwicklung zum Gewerbestandort.....	5
4.2	Bauleitplanung und Sanierungsgebiet .....	6
4.3	Städtebauliche Bestandsanalyse.....	8
<b>5</b>	<b>Leitbild „Wohnen im Heidenheimer Osten“</b> .....	<b>11</b>
5.1	Leitlinien Nutzungsstruktur .....	12
5.2	Leitlinien Erschließungsstruktur .....	12
5.3	Leitlinien Freiraumstruktur .....	12
5.4	Leitlinien Bebauungsstruktur .....	12
5.5	Entwicklungsphasen .....	12
<b>6</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf ehemaliges Schlachthofareal</b> .....	<b>13</b>
6.1	Städtebau .....	14
6.2	Nutzung.....	15
6.3	Erschließung.....	16
6.4	Freiraum .....	17
<b>7</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>18</b>

## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Wohnbau Brenzpark GmbH, eine Tochtergesellschaft der Stadtwerke Heidenheim AG, hat im Februar 2019 das ehemalige Schlachthofareal von der Stadt Heidenheim erworben und strebt die Entwicklung des Geländes an. Die Konversion des Areals soll nach Maßgabe der Stadt Heidenheim auf Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplans zur Entwicklung des Brenzpark Quartiers erfolgen. Über das Schlachthofareal hinaus soll die Entwicklung der Heidenheimer Oststadt betrachtet werden. Ziel der städtebaulichen Rahmenplanung ist mit dem Schlachthofareal eine Schlüsselstelle des Brenzpark Quartiers zu definieren. Im Brenzpark Quartier sollen auf dem ehemaligen Schlachthofareal Wohnungen, Angebote der Altenpflege sowie nicht-störende Gewerbeformen entstehen. In der Rahmenplanung ist zu klären, wie Art und Maß der Nutzung städtebaulich verträglich im heterogenen Umfeld zu platzieren sind.

Ziel der städtebaulichen Rahmenplanung ist es außerdem Leitlinien für eine weitergehende Entflechtung von Nutzungskonflikten in der Heidenheimer Oststadt zu setzen. Neben dem Schlachthofareal sollen weitere Konversionspotenziale zur Ansiedlung von Wohnangeboten und zur Verbesserung der Wohnqualität in der Oststadt definiert werden.

Auf Grundlage der Rahmenplanung sollen im Verflechtungsbereich bestehende Planungen bedarfsgerecht fortgeschrieben werden. Dazu gehören insbesondere die Aufstellung eines Bebauungsplanes, die Fortschreibung des Flächennutzungsplans und die Koordinierung mit der Verkehrsentwicklungsplanung.

## 2 Plangebiet(e)

Die Entwicklung der Oststadt als Sanierungsgebiet, die Erweiterung des nordwestlich gelegenen Hochschulcampus der DHBW und direkt angrenzende Industrieflächen erfordern eine Aufweitung des Betrachtungswinkels über das ehemalige Schlachthofareal hinaus. Die Rahmenplanung betrachtet deshalb die nördliche Oststadt an der Brenz als übergeordneten Verflechtungsbereich „Brenzpark Quartier“. (Siehe dazu im Anhang die Karte „Plangebiete Brenzpark Quartier“).

Der Kernbereich des Plangebiets umfasst das ehemalige Schlachthofareal mit den Flurstücken 1707, 1707/1, 1708 und 1708/1. Dieses Grundstück stellt eine nahezu rechteckige Fläche dar, nur die südwestliche Straßenecke ist angewinkelt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9.200 m<sup>2</sup> mit einer Abmessung von ca. 80 m auf ca. 115 m. Die Fläche stellt heute eine ebene Fläche auf ca. 490,00 m über NHN dar, alle ehemaligen Gebäudestrukturen wurden bereits zurückgebaut. (Siehe dazu im Anhang die Karte „Ehemaliges Schlachthofareal“).

## 3 Stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet Brenzpark Quartier befindet sich nordöstlich des Heidenheimer Stadtzentrums, der Bahnhof ist nur 250 m (Luftlinie) entfernt. Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Heidenheimer Oststadt zwischen Totenberg und Schmittenberg. Das Plangebiet erstreckt sich in diesem Talraum östlich der Brenz und der Bundesstraße 19 (Kanalstraße) bis zum Ostplatz. Das Schlachthofareal wird im Norden von der Meeboldstraße, im Süden von der Seestraße und im Westen von der Kurzen Straße begrenzt. (Siehe dazu im Anhang die Karte „Verflechtungsbereich“).

## 4 Städtebauliche Analyse

### 4.1 Historische Entwicklung zum Gewerbestandort

#### Der Untersuchungsbereich im Jahr 1830

Im Bereich der heutigen Oststadt verzeichnen historische Karten noch im Jahr 1830 keinerlei Siedlungsflächen zwischen Totenberg und Schmittenberg (historische Schreibweise mit dt statt tt). Das Tal wird als „Alter See“ bezeichnet, was sich noch heute im Straßennamen der Seestraße wiederfindet. Der Flusslauf der Brenz verläuft noch in einem weiten Schwung nach Osten bis an die Grenze des heutigen Plangebietes heran. Der unbebaute Landschaftsraum geht im Westen jenseits der Brenz in das „Schmidtenfeld“ über.

#### Der Untersuchungsbereich im Jahr 1900

Im Jahr 1900 zeigen historische Karten mit der Schmelzofenvorstadt eine erste Ansiedlung im Umfeld des Plangebietes. Mit der Industrialisierung ist zudem die Bahnlinie entstanden und zerschneidet das Schmidtenfeld. Die Brenz wurde begradigt, kanalisiert und nach Westen an die Bahn verlegt. Nur die früher am Ufer gelegene Straße deutet noch den ehemaligen Flusslauf an. Am Plangebiet ist ein kleiner Teil davon, die Kurze Straße, bis heute erhalten. Vom früher westlich der Brenz gelegenen „Schmidtenfeld“ bleibt nach der Flussbegradigung nur ein kleiner Teil östlich des Flusses übrig.

#### Der Untersuchungsbereich im Jahr 1952

Im Jahr 1952 ist die Oststadt im Umfeld des Plangebietes weitestgehend im heutigen Umfang bebaut. Entlang der Brenz ist eine Hauptverkehrsstraße entstanden, die frühere Straße zur Schmelzofenvorstadt ist aber noch vorhanden. In den Bereichen „Alter See“ und „Schmidtenfeld“ sind weitere gewerbliche Strukturen entstanden: Im heutigen Plangebiet ein Schlachthof, östlich davon Hallen der Firma Erhard (heute Tyco Waterworks GmbH + Co. KG). Östlich angrenzend, zwischen Totenberg und Schmittenberg, sind Wohnquartiere der Oststadt entstanden.

#### Der Untersuchungsbereich im Jahr 2019

Im Jahr 2019 sind die Wohnsiedlungen und die Industrieanlagen überwiegend unverändert, das frühere „Schmidtenfeld“ hat sich jedoch gewandelt: Westlich der Brenz ist durch die Verkleinerung des Gleisfeldes ein Park entstanden, der den Fluss bis ins Stadtzentrum begleitet. Östlich der Brenz haben die Stadtwerke die Schmelzofenvorstadt ersetzt. Südlich der Stadtwerke wurden die gewerblichen Strukturen von Einzelhandel und Dienstleistung am Eingang zur Oststadt ersetzt. Aus dem Gewerbeband entlang der Bahn sind im Tal zwischen Totenberg und Schmittenberg Gewerbeinseln in der Oststadt übriggeblieben. Der Schlachthof mit seinen angrenzenden Gebäuden ist zurückgebaut worden.

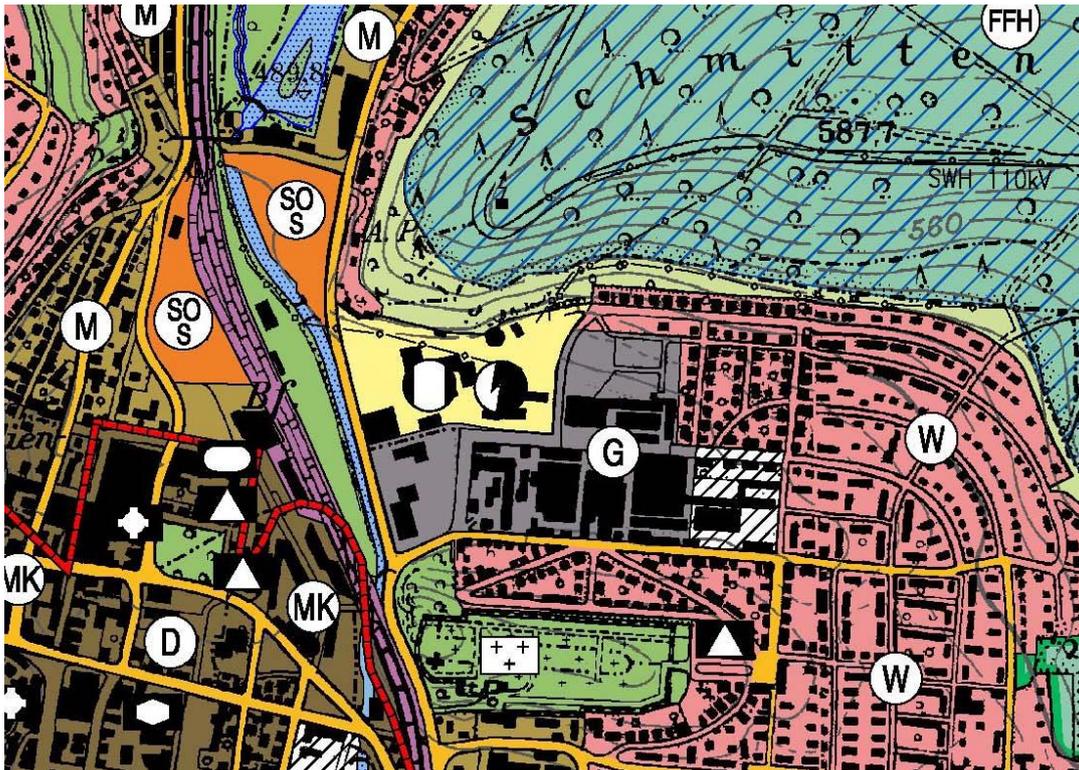
(Siehe dazu im Anhang die Karte „Historische Entwicklung“).

## 4.2 Bauleitplanung und Sanierungsgebiet

### 4.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2029 der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim – Nattheim ist im Jahr 2016 in Kraft getreten und stellt das ehemalige Schlachthofareal mit seinem Umfeld als bestehende gewerbliche Bauflächen dar. Östlich des Plangebietes wird ein Teil der bestehenden Gewerbe- und Wohnstrukturen an der Hermann-Poppe-Straße als "Fläche ohne Darstellung der Nutzung" dargestellt. Südlich dieses Gewerbebandes an der Seestraße stellt der Flächennutzungsplan bestehende Wohnbauflächen und die öffentliche Grünfläche Friedhof dar. Nördlich des ehemaligen Schlachthofes wird die Fläche der Stadtwerke als bestehende Fläche für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (Elektrizität und Fernwärme) dargestellt.

Entsprechend der historisch gewachsenen, engen Verknüpfung von Wohnen und Gewerbe kann der Flächennutzungsplan teilweise keine räumliche Trennung der Funktionen herstellen, um Nutzungskonflikte auszuschließen. In zukünftigen Entwicklungen sind direkt benachbarte Gewerbeflächen und Allgemeine Wohnbauflächen zu vermeiden. (Siehe dazu im Anhang die Karte „Bauleitplanung und Sanierung“).



Ausschnitt aus dem „FNP 2029“, im Stand vom Februar 2017

### 4.2.2 Bebauungspläne

Der Kernbereich des Plangebietes, das ehemalige Schlachthofareal, liegt nicht im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplans. Im weiteren Verflechtungsbereich grenzen jedoch zwei Bebauungspläne an das Plangebiet. (Siehe dazu im Anhang die Karte „Bauleitplanung und Sanierung“).

Der Bebauungsplan „B 19 – 3. Bauabschnitt Kanalstraße“ (H340) grenzt westlich direkt an das Plangebiet an. Der Bebauungsplan ist im März 1983 in Kraft getreten und weist die Fläche zwischen Kurzer Straße und Kanalstraße gemäß der damaligen Nutzungsstruktur als Industriegebiet (GI) aus. Die Art der Nutzung als Industriegebiet besitzt im Hinblick auf eine zukünftige Wohnnutzung im östlich angrenzenden, ehemaligen Schlachthofareal ein hohes Konfliktpotenzial. Festsetzungen zur Gebäudestellung, die Lärmemissionen vor dem Eindringen in das Brenzpark Quartier abriegeln könnten, sowie Festsetzungen zur Gestaltung eines attraktiven Stadteileingangs in die Oststadt fehlen. Da die Nutzungsstruktur innerhalb des Geltungsbereiches keine industriellen Nutzungen mehr aufweist und diese angrenzend an das ehemalige Schlachthofareal auch nicht sinnvoll erscheinen, ist der Bebauungsplan anzupassen.

Der Bebauungsplan „Meeboldstraße, Josef-Weiß-Straße und Schmitzenbergstraße“ (H391) liegt nordöstlich des Schlachthofareals. Dieser Bebauungsplan ist im Jahr 2009 in Kraft getreten und sollte die Neuordnung eines Bereichs der ehemaligen Schülestraße regeln. Die vormaligen Wohnbauflächen wurden zugunsten der geplanten gewerblichen Erweiterung nördlich der bestehenden Gewerbehallen an der Meeboldstraße als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Die ehemaligen Wohngebäude wurden zurückgebaut. Die Fläche liegt jedoch bis heute brach. Sie ist mittlerweile teilweise von einer dichten Vegetation bewachsen und stellt in der Oststadt zugleich Grünraumbiotop wie Gestaltungsdefizit dar.

Mit einer Wohnentwicklung im ehemaligen Schlachthofareal erhöht sich das Konfliktpotenzial zwischen Wohnen und einer Gewerbeerweiterung. Das Schlachthofareal sitzt an einer Schlüsselstelle der Erschließung: Die B19 kann von den Gewerbeflächen aus nur über die Kurze Straße und die Seestraße, entlang des ehemaligen Schlachthofareals, erreicht werden. Im Hinblick auf eine Wohnansiedlung im ehemaligen Schlachthofareal erscheint eine Anpassung des Bebauungsplans an der Schülestraße erforderlich.

(Siehe dazu im Anhang die Karte „Bauleitplanung und Sanierung“).

### 4.2.3 Sanierungsgebiet Oststadt

Das ehemalige Schlachthofareal befindet sich am westlichen Rand des Sanierungsgebietes Oststadt. Das Erneuerungsgebiet zum Programm Sozialen Stadt wurde 2016 festgelegt und umfasst nach Erweiterungen ca. 66 ha. Den Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahmen bilden die Modernisierung und energetische Sanierung des Gebäudebestandes sowie die Aufwertung des öffentlichen Straßenraums. Wo Bausubstanz nicht mehr sinnvoll erhalten werden kann, sollen Abbruch und städtebaulich angepasste Neubebauung möglich gemacht werden. Zu den gewerblichen Bereichen, die neu geordnet werden müssen, gehört das ehemalige Schlachthofareal. (Siehe dazu im Anhang die Karte „Bauleitplanung und Sanierung“).

## 4.3 Städtebauliche Bestandsanalyse

Als Grundlage der Rahmenplanung zum Brenzpark Quartier soll die städtebauliche Bestandsaufnahme und -analyse zum ehemaligen Schlachthofareal und darüber hinaus im Folgenden stichpunkthaft zusammengefasst werden.

### 4.3.1 Analyse Nutzungsstruktur (Siehe dazu im Anhang die Karten „Nutzungsstruktur“)

- Heterogenes Umfeld
  - Gewerbe/Stadtwerke im Osten und Norden
  - Wohnen im Süden
  - Dienstleistung, Einzelhandel, Hotel und Schule im Westen
- Nahversorgungsangebote an der Kurzen Straße
  - Supermarkt (Penny) und Getränkehandel
  - Apotheke und Ärzte
  - Hotel
  - Imbiss
- Fehlende Nutzungen im Quartier
  - Gemeinschaftsräumlichkeiten (Treffpunkt/Veranstaltungsräume)
- Nutzungskonflikte
  - Gewerbliche Lärmemissionen durch Firma Tyco Waterworks GmbH + Co. KG
  - Lärmemissionen durch Verkehr
  - sowie in abgestufter Form Lärmbelastung der weiteren umliegenden Nutzungen (Stadtwerke, Schule und Einzelhandel)

### 4.3.2 Analyse Freiraum-/Grünstruktur (Siehe dazu im Anhang die Karten „Freiraum-/Grünstruktur“)

- Grünräume an den Quartiersrändern
  - Schmitzenberg (Wald)
  - Brenzpark (Flussraum, Park)
  - Totenberg (Wald, Friedhof)
- Eingeschränkte Freiraumqualität im Quartier
  - Sehr hoher Bebauungs-/Versiegelungsgrad
  - Wenige Grünstrukturen im Quartier
  - Ausnahme: Ungestaltete Brachfläche an der Schülestraße
- Defizite und Restriktionen
  - Gestaltungsbedarf am Stadtteileingang (Kurze Straße)
  - Gestaltungsbedarf in der Stadtteilmitte am Ostplatz
  - Geringes Spielflächenangebot
- Restriktionen im ehemaligen Schlachthofareal (Untergeschosse nur bedingt realisierbar)
  - Hoher Grundwasserstand
  - Schadstoffbelastung im Boden

### 4.3.3 Analyse Vernetzung und Erschließung (Siehe dazu im Anhang die Karten „Vernetzung“)

- Hohe Verkehrsbelastung am „Nadelöhr“ Kurze Straße/Seestraße (intensiver Ziel-/Quellverkehr)
  - Kurze Straße: Einzelhandel, Hotel, Ärztehäuser, Schule, Stadtwerke (Gewerbeverkehr und Mitarbeiter), Firma Tyco Waterworks GmbH + Co. KG (Gewerbeverkehr und Mitarbeiter), Wohnverkehr zum Bereich Schmittenbergstraße
  - Meeboldstraße: Stadtwerke (Gewerbeverkehr und Mitarbeiter), Firma Tyco Waterworks GmbH + Co. KG (Gewerbeverkehr und Mitarbeiter), Wohnverkehr zum Bereich Schmittenbergstraße
  - Seestraße: Ab Kurze Straße nur Wohnverkehr in die Oststadt
- Weitere Erschließungsdefizite
  - Hoher Stellplatzbedarf (besonders zu Schulzeiten) in der Kurzen Straße
  - Eingeschränkte ÖPNV-Anbindung (naheliegender Bahnhof nur über Barrieren erreichbar, Buslinien abseits des Schlachthofareals, nächste Haltestellen an Kanalstraße und Ostendplatz)
- Barrieren
  - Erschwerter Zugang zur Innenstadt (zum Zentrum, zum Bahnhof, zur DHBW) durch Brenz, Bahnlinie und Bundesstraße
  - Erschwerte Vernetzung im Quartier, durch die nicht durchquerbaren Areale der Stadtwerke und Firma Tyco Waterworks GmbH + Co. KG
- Eingeschränkte Verbindungen trotz räumlicher Nähe
  - Zum Bahnhof (Luftlinie vom Schlachthofareal: 250 m)
  - Zur Innenstadt (Luftlinie vom Schlachthofareal: 400 m)
  - Zur DHBW (Luftlinie vom Schlachthofareal: 400 m)
- Fehlende Verbindungen
  - Durchfahrt/Durchgang Meeboldstraße (Ost-West)
  - Wegeverbindung zwischen Schmittenberg und Totenberg
  - Nördlicher, zweiter Zugang zu Stadtteil und Quartier von der Bundesstraße

### 4.3.4 Analyse Gebäudestruktur (Siehe dazu im Anhang die Karten „Gebäudestruktur“)

- Bestandsbeschreibung: Heterogenes Umfeld (Typologie, Form und Höhe)
  - Einzelhausbebauung im Süden, vorwiegend Wohnnutzung mit teilweise nicht störenden, gewerblichen Nutzungen (zwei Vollgeschosse mit Satteldach)
  - Großflächige Gewerbehallen im Osten (eingeschossig, genaue Höhe unbekannt), einzelne Zeilengebäude (drei bis fünf Vollgeschosse)
  - Gewerbe- und Verwaltungsstrukturen im Norden (ein bis fünf Vollgeschosse)
  - Schule (drei bis vier Vollgeschosse), Ärztehäuser (vier bis sechs Vollgeschosse) sowie Einzelhandel (Discounter) mit Hotel Ecome (3 Vollgeschosse) im Westen
- Raumkanten trotz gebauten Umfeldes ohne klare, einheitliche Struktur
  - Im Westen und Norden fehlen Raumkanten und Adresswirkung
  - Im Osten liegt eine geschlossene, aber unzugängliche Raumkante
- Unterschiedlicher Gebäudezustand
  - Neubauten/sanierte Gebäude: A-Haus der Stadtwerke, Ärztehaus 2, Brenzpark Center
  - Östlich angrenzende Gewerbehallen in teilweise schlechtem Zustand, Beeinträchtigung des Stadtbildes
- Schlachthof „Tor“: Identitätsstiftendes Objekt abgebaut (später im Areal wiederaufzubauen)

### 4.3.5 Fazit

Die Heidenheimer Oststadt befindet sich in einem Strukturwandel, große Areale befinden sich im Umbruch. Im Untersuchungsbereich des heutigen Brenzpark Quartiers hat sich im Laufe der historischen Entwicklung das industriell geprägte Gewerbe immer weiter ausgedehnt. Konflikte und Spannungen mit gegensätzlichen Nutzungsentwicklungen – vor allem Wohnen – sind in der heterogenen Siedlungsstruktur bis heute ungelöst.

In den letzten Jahrzehnten stockte die gewerbliche Entwicklung jedoch bzw. hat sich in Teilen von einer industriellen Prägung zu einem Dienstleistungsschwerpunkt verändert. Westlich des ehemaligen Schlachthofareals haben Einzelhandel, evangelische Schule und vor allem Dienstleistungsformen (Hotel und Ärztehäuser) die industrielle Ausrichtung ersetzt. Auch das Areal der Stadtwerke wird entlang des Schlachthofareals durch einen hohen Anteil an Büroflächen geprägt. Östlich des ehemaligen Schlachthofareals bestehen durch die gewerblich-industrielle Nutzung der großen Flächen der Tyco Waterworks GmbH + Co. KG gravierende Konflikte fort.

Vor dem Hintergrund dieser „Brüche“ in der Stadtteilentwicklung, kann der Bereich um das ehemalige Schlachthofareal seiner Funktion als Auftakt in die Oststadt und der Verbindung zur Innenstadt derzeit nicht gerecht werden.

Mit der Neubebauung des Schlachthofareals eröffnet sich jedoch ein großes Potenzial mit besonderem Schlüsselcharakter für die Entwicklung der Oststadt: Das ehemalige Schlachthofareal soll dazu den räumlichen Auftakt am bzw. als Quartierseingang inszenieren und den Auftakt für die weitere Entwicklung auf den nach Osten angrenzenden Gewerbeflächen bilden. Mit der Umnutzung von gewerblichen Flächen bietet sich die Möglichkeit, alte Nutzungskonflikte aufzulösen und die Oststadt als attraktiven Wohnstandort neu zu definieren. Dabei steht die Neubebauung des Schlachthofareals vor der Herausforderung die aktuelle Standortsituation mit ihren besonderen Anforderungen zu berücksichtigen und gleichzeitig den Grundstein einer Entwicklungsperspektive über das Areal hinaus zu legen.

### 5 Leitbild „Wohnen im Heidenheimer Osten“

Zwischen Schmittenbergstraße und Seestraße soll die Wohnstruktur der Oststadt arrondiert werden und auf ehemals gewerblich genutzten Flächen neue Wohnangebote geschaffen werden. Bestehende städtebauliche Konflikte sollen aufgelöst und neue Wohnqualitäten geschaffen werden.



Leitbild Brenzpark Quartier

Folgende Leitlinien sollen der städtebaulichen Entwicklung als übergeordnetes Steuerungsinstrument dienen. (Siehe dazu im Anhang die Karte „Leitbild Brenzpark Quartier“).

## 5.1 Leitlinien Nutzungsstruktur

- Schlachthofareal: Wohnen und Arbeiten in einer verträglichen baulichen und funktionalen Dichte, Ergänzung der Nahversorgungs-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote
- Östlich des Schlachthofareals: Arrondierung der bestehenden Wohnquartiere
- Schülestraße: Erweiterungsoption der Freien Evangelischen Schule (FES)

## 5.2 Leitlinien Erschließungsstruktur

- Überörtliche Vernetzung des Brenzpark Quartiers mit Stadtzentrum, Stadtteilmitte und DHBW
- Zentrale Erschließungsachse: Konzentration des zusätzlichen Wohnverkehrs auf der Seestraße
- Sammelstraße: Wiederöffnung der Meeboldstraße
- Vernetzung Ost-West: Aufwertung der Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen Stadtzentrum und Stadtteilmitte sowie zwischen DHBW und Oststadt
- Vernetzung Nord-Süd: Herstellung einer Fußverbindung zwischen Schmittenberg und Totenberg
- Vernetzung Nord-Süd: Schon in einer kurzfristigen Entwicklungsphase ist eine öffentliche Wegeverbindung am östlichen Rand des ehemaligen Schlachthofareals herzustellen, um das nicht durchquerbare Werksgeländes der Tyco Waterworks GmbH + Co. KG zu umgehen
- Bushaltestelle: Einrichtung einer ÖPNV-Linie in der Oststadt mit Haltestelle am Schlachthofareal

## 5.3 Leitlinien Freiraumstruktur

- Aufwertung Stadtteileingang: Gestaltung von Kurzer Straße und Aufgang zum Totenberg
- Platzabfolge: Vernetzung von neuen Quartieren und Nachbarschaften in einer Abfolge von Nachbarschaftsplätzen
- Flexible Verknüpfung: Berücksichtigung von Bestandsgebäuden und Aufnahme von Bestandsstraßen in der neuen Wegestruktur sowie variable Anpassung der neuen Baufelder entlang der Nachbarschaftsplätze
- Gemeinschaftsfreiräume schaffen: Treffpunkte/Begegnungsflächen für lebendige Nachbarschaften

## 5.4 Leitlinien Bebauungsstruktur

- Raumkanten: Aufnahme der Baulinien des Bestands in Meeboldstr., Seestr. und Kurzer Straße
- Maßstäbliche Körnung der Baufelder: Gliederung der weiten Gewerbeflächen in Wohnnachbarschaften
- Geschützte Innenräume: Abschirmung vor Lärmemissionen, eindeutige Zonierung in private und öffentliche Räume
- Angepasste Geschossigkeit: Maßstäbliche Neubebauung mit Orientierung am Bestand
- Markanter Auftakt: Ausbildung einer prägnanten Adresswirkung am Stadtteileingang
- Historisches Identifikationsmerkmal: Wiederaufbau des erhaltenen Eingangstors

## 5.5 Entwicklungsphasen

Die Entwicklungsflächen im Brenzpark Quartier können nicht gleichzeitig entwickelt werden:

- Kurzfristige Entwicklungsphase: Zeitnahe Bebauung des ehemaligen Schlachthofareals
- Mittelfristige Entwicklungsphase: Entwicklung der Brachfläche an der Schülestraße
- Langfristige Entwicklungsphase: Umnutzung gewerblicher Flächen zwischen Meeboldstraße und Seestraße, Auflösung von Nutzungskonflikten

### 6 Städtebaulicher Entwurf ehemaliges Schlachthofareal

Der städtebauliche Entwurf zum ehemaligen Schlachthofareal konkretisiert das Leitbild „Wohnen im Heidenheimer Osten“ an der Schlüsselstelle zur Entwicklung des Brenzpark Quartiers. Der Entwurf ist aus der Abwägung verschiedener Varianten hervorgegangen und bringt die besonderen örtlichen Gegebenheiten mit den Entwicklungszielen in Einklang. (Siehe dazu im Anhang die Darstellungen „Entwurf Schlachthofareal“).



Städtebaulicher Entwurf ehemaliges Schlachthofareal

### 6.1 Städtebau

In der Konversion des ehemaligen Schlachthofareals wird die Siedlungsstruktur der Heidenheimer Oststadt aufgenommen: Die neue Bebauung greift die linearen Raumkanten der Seestraße, der Kurzen Straße und der Meeboldstraße auf und setzt sie fort. Entsprechend der vorherrschenden Lärmemissionen werden geschützte Räume gebildet, der prägnanten Einzelbauweise der Heidenheimer Oststadt aber keine durchgehend geschlossene Blockstruktur entgegengesetzt. Die Bebauung des ehemaligen Schlachthofareals öffnet sich einer eventuellen späteren Weiterentwicklung nach Osten und fügt sich mit ihren Gebäudehöhen behutsam in das Umfeld ein.

Der Stadtteil- und Quartierseingang, von der Kanalstraße wird an der Gabelung von Seestraße und Kurzer Straße in Szene gesetzt. Ein markantes Auftaktgebäude und die Aufweitung einer Platzsituation betonen die Entrée-Situation an der Straßenecke.

Eine von West nach Ost verlaufende Wohnstraße teilt das Schlachthofareal in zwei voneinander unabhängige Baufelder. Zwischen den Baufeldern entsteht eine Sichtachse auf das hohe Ärztehaus an der Kurzen Straße. Die Achse stellt einen Aufenthaltsbereich zwischen den Baufeldern her und sichert die interne Erschließung. In einer späteren Weiterentwicklung wird die Achse Teil der fortgeführten Quartiersvernetzung.

Im gewerblich geprägten Umfeld erlaubt die Dimensionierung der Baufelder eine introvertierte Orientierung auf grüne Höfe. Die Gliederung der Baufelder erzeugt eine intime Wohnqualität in geschützten Höfen sowie öffentliche Adressen an den Straßen und Plätzen.

Die Höhenentwicklung greift die heterogene Situation im Umfeld auf und vermittelt zwischen verschiedenen Geschosshöhen. Dazu weisen die Gebäude in der Regel vier Geschosse auf (ohne Staffelgeschosse). Im Bereich der bestehenden, niedrigen Wohngebäude an der Seestraße, wird die Geschosshöhe auf drei Geschosse reduziert. Im Nordosten, an den bestehenden hohen Verwaltungsgebäuden, wird die Geschosshöhe auf fünf Geschosse erhöht. Das Auftaktgebäude an der Kreuzung Kurze Straße/Seestraße umfasst sechs Geschosse. Die Erdgeschosshöhe ist für Dienstleistungs-, Handels- und Gastronomieeinrichtungen auszulegen und muss sich auch an der notwendigen Höhe für die Stellplatzanlagen in den Innenhöfen orientieren.

Die Gebäudefronten an den Straßenräumen werden im Erdgeschoss durch Nutzungen besetzt, die den öffentlichen Raum bespielen und beleben. Dahinter wird das Erdgeschoss im südlichen Baufeld im Innenhof teilweise durch ein Parkdeck überbaut. Auf Tiefgeschosse wird aufgrund der Restriktionen (Grundwasser, Schadstoffbelastung) weitestgehend verzichtet. Auf dem Deck entsteht ein grüner Garten mit einer geschützten Aufenthaltsqualität. Der historischen Einzelbauweise entlang der Seestraße wird auf dem Erdgeschoss eine punktuelle Bebauung gegenübergestellt. An der Meeboldstraße und an der östlichen Grundstücksgrenze entlang der Tyco Waterworks GmbH + Co. KG werden geschlossene Baukörper angeordnet, um den Lärm von Norden und Osten auszuschließen.

Der städtebauliche Entwurf weist den Gebäuden eine ausreichende Tiefe zu, die in nachgeordneten Realisierungsschritten präzisiert werden kann. Die drei „Gebäudepunkte“ auf dem Parkdeck des südlichen Baufeldes umfassen eine Grundfläche von 16x21 m und erlauben damit drei Wohneinheiten auf einer Ebene. Die Wohngebäude an der östlichen Grundstücksgrenze sind 12 m tief und stehen damit unterschiedlichen, auch lärmoptimierten Grundrisstypologien offen. Das Pflegeheim besitzt eine

Tiefe von 16 m und ermöglicht damit eine Mittelflurerschließung mit beidseitigen Bewohnerzimmern. In den Innenhof können die Gebäudetiefen variabel angepasst werden.

Die Bebauung des Schlachthofareals kann sich in einer späteren Entwicklungsstufe nach Osten fortentwickeln. Das nördliche Baufeld kann nach Osten erweitert werden, der Fußweg an der heutigen Grundstücksgrenze wird dann zum privaten Gebäudezugang. Zusammen mit weiteren Baufeldern kann ein interner Quartiersplatz zur Erschließung und als Nachbarschaftstreffpunkt ausgebildet werden.

### 6.2 Nutzung

Auf der Fläche des ehemaligen Schlachthofes soll ein Wohnquartier mit einer lebendigen Nutzungsmischung entstehen. Neben verschiedenen Wohnangeboten sollen entsprechend dem Gebietstyp „Urbanes Gebiet“ (MU, § 6a BauNVO) auch gewerbliche genutzte Flächen und soziale Einrichtungen angesiedelt werden. Zu den sozialen Einrichtungen gehören ein Seniorenpflegeheim mit Tagespflege und betreuten Wohnangeboten, eine Kita und ein Quartierstreff. Zu den gewerblichen Nutzungen gehören Büroflächen und Arztpraxen, aber auch gastronomische Angebote oder kleinere Läden.

Auf dem ehemaligen Schlachthofareal wird eine Geschossfläche von ca. 19.500 m<sup>2</sup> angeordnet (ohne Parkdeck / Tiefgarage ca. 16.400 m<sup>2</sup>). Davon entfallen ca. 47 % auf die Wohnnutzung (ohne Seniorenpflegeheim), abhängig von einer weiteren Ausdifferenzierung der gewerblich genutzten Flächen. Unter der vereinfachenden Annahme von 75 m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Wohneinheit entstehen ca. 96 Wohneinheiten. Das Wohnungsangebot ist im weiteren Realisierungsprozess zu konkretisieren.

In der Nutzungsanordnung wird einer belebten Erdgeschosszone besondere Bedeutung beigemessen. Am Platz an der Straßenkreuzung Seestraße/Kurze Straße sollen gastronomische Angebote (ggf. mit Bestuhlung durch Außengastronomie) und/oder kleinere Läden angesiedelt werden und die bestehenden Nahversorgungsangebote ergänzen. An der Erschließungsfläche zwischen den Baufeldern werden die städtische Kindertagesstätte und der Nachbarschaftstreffpunkt angeordnet. An der Kurzen Straße wird dem Ärztehaus der Zugang zum Seniorenpflegeheim gegenübergestellt.

In den Obergeschossen können Wohnflächen oder auch gewerbliche Flächen angeordnet werden. In den Gebäuden an der Kurzen Straße und Seestraße bieten sich, aufgrund der prominenten Adresslage und Verknüpfung mit dem Ärztehaus, Flächen für Büros und Praxen an. Als lärmunempfindliche Nutzungen ist die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen aber auch in den Gebäuden an der Meeboldstraße und der östlichen Grundstücksgrenze sinnvoll.

Die Wohneinheiten können sich in beiden Baufeldern zum ruhigen Innenhof wenden und sich durch eine Grundrissorientierung vor Lärmeinwirkungen schützen. Besonders an den (zunächst) weiterhin gewerblich geprägten Seiten des ehemaligen Schlachthofareals können Erschließungsflächen, Bäder und Küchen nach Norden und Osten ausgerichtet werden. Aufenthaltsbereiche, Wohn- und Schlafzimmer dagegen können nach Süden und Westen zum Innenhof orientiert werden. Das Seniorenpflegeheim wird als besonders lärmempfindliche Einrichtung von der östlichen Grundstücksgrenze zu den Gebäuden/Flächen der Tyco Waterworks GmbH + Co. KG abgerückt.

Im nördlichen Baufeld werden soziale Einrichtungen in einem Baustein mit dem Seniorenpflegeheim kombiniert. In einem generationenübergreifenden Miteinander sollen Alt und Jung von gemeinsamen Angeboten profitieren und Flächen multifunktional genutzt werden können. Neben den Freibereichen

könnten vor allem Bewegungs- und Begegnungsräume gemeinschaftlich genutzt werden. Seniorenbetreuung, Kita und Nachbarschaftstreffpunkt könnten aus einer gemeinsamen Küche bewirtschaftet werden. Die städtische Kindertagesstätte liegt im Erdgeschoss und soll drei Gruppen umfassen. Sie verfügt dazu über ca. 880 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche und über einen direkten, barrierefreien Zugang zum Spielhof (8-10 m<sup>2</sup> pro Kind) im Erdgeschoss. In den Obergeschossen können neben dem Pflegeheim weitere Wohnangebote für Senioren angesiedelt werden, z.B. Tagespflege oder betreutes Wohnen. Über den Garten können weitere Seniorenwohn-/Pflegeangebote im nordöstlich angrenzenden Wohnbaustein angeordnet und angeschlossen sowie der Nachbarschaftstreffpunkt mit den anderen sozialen Einrichtungen verbunden werden.

### 6.3 Erschließung

Das ehemalige Schlachthofareal wird an drei Seiten von Erschließungsstraßen umgeben, die teilweise ein hohes Verkehrsaufkommen aufweisen. Innerhalb des neuen Wohnareals soll der motorisierte Individualverkehr deshalb möglichst ganz reduziert werden.

Durch den hohen Grundwasserstand am alten Flusslauf und die Schadstoffbelastung im Boden können Kellergeschosse nur mit sehr hohem Aufwand realisiert werden und schließen Tiefgaragen weitestgehend aus. Hochgaragen mit mehreren Parketagen dagegen stellen innerhalb des Quartiers eine neue Lärmquelle dar, mindern die Wohnstandortqualität, außerdem erfordern effiziente Hochgaragensystemen zudem eine zu große Grundstücksfläche und können dennoch keinen direkten Zugang vom Stellplatz zur Wohnung bieten. Die Stellplätze werden deshalb teilweise in eingeschossigen Parkdecks hergestellt, der südliche Innenhof wird dazu in großen Teilen überbaut.

Das südliche Baufeld wird von der Seestraße erschlossen, die Zufahrt zu den Stellplätzen liegt an der Ostseite des Grundstücks. Ein wesentlicher Teil des Stellplatzangebotes wird damit von der stark frequentierten Kurzen Straße ferngehalten. Das nördliche Baufeld wird – für die Wohnstellplätze – von Norden erschlossen. Eine Durchfahrt durch das Quartier zu den Parkdecks ist nicht vorgesehen. Die Bewohner gelangen von den Erschließungsstraßen direkt in die Parkdecks und über Aufzüge barrierefrei zu ihren Wohnungen.

In beiden Baufeldern bietet sich die Möglichkeit Bereiche der Parkdecks / Tiefgaragen zu trennen und bestimmten Nutzergruppen zuzuweisen. Das notwendige Stellplatzangebot wird durch Duplex-Parker für Wohn- / Büronutzungen erreicht, die dafür notwendige Geschosshöhe im Erdgeschoss ist zu berücksichtigen. Neben den erforderlichen Stellplätzen für die neu angesiedelten Nutzungen, können überzählige Stellplätze ein Stellplatzangebot für das umliegende Quartier darstellen (z.B. Anwohner oder Mitarbeiter des Ärztehauses) um die teilweise hohe Parkplatznot zu lindern.

Die interne Erschließung besteht aus der Achse zwischen den Baufeldern von West nach Ost und der Zufahrt an der südöstlichen Grundstücksgrenze. Die Verbindung dieser beiden Erschließungsflächen sichert die grundsätzliche Erreichbarkeit auch aller innen liegenden Gebäude. Sie könnte in einer späteren Weiterentwicklung nach Osten fortgeführt werden.

Die Erschließungsflächen sichern die Zufahrt für Rettungsdienste und Entsorgungsfahrzeuge, aber auch für Transporter, Boten, Handwerker, usw. Eine Zufahrt auf das Parkdeck im südlichen Baufeld durch Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr ist nicht möglich.

Die Achse zwischen den Baufeldern stellt den Auftakt einer Fußwegebeziehung nach Osten her. Sie soll Wohnbereiche mit den Nahversorgungsangeboten an der Kurzen Straße verbinden und eine sichere Fußwegeverbindung abseits der Straßen eröffnen. Außerdem ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze ein Fußweg in Verlängerung der Zufahrt zum südlichen Parkdeck herzustellen, mit dem die Barriere der Gewerbefläche der Tyco Waterworks GmbH + Co. KG umgangen und die Grünräume Totenberg und Schmitzenberg verbunden werden können.

Im Bereich des Auftaktplatzes an der Straßenkreuzung Kurze Straße/Seestraße bietet sich die Möglichkeit der Gestaltung einer barrierefreien Bushaltestelle an zentraler Stelle an, um diesen Teil der Heidenheimer Oststadt durch eine den ÖPNV zu erschließen.

### 6.4 Freiraum

Mit der Bebauung des ehemaligen Schlachthofareals werden verschiedene Plätze und Erschließungsflächen als attraktive, öffentliche Räume gestaltet. Sie bilden für das Brenzpark Quartier und die Wohnbebauung eine besondere Adresslage aus und werten das gewerblich geprägte Umfeld mit verschiedenen Aufenthaltsqualitäten auf. Außerdem werden grüne Höfe geschaffen, die als private Räume den Bewohnern offenstehen.

Der Entrée-Platz an der Straßenkreuzung Kurze Straße/Seestraße stellt sich den ungestalteten Parkplätzen am Brenzpark Center und dem Aufgang zum Totenberg gegenüber. Eine attraktive Platzgestaltung soll den Quartiersauftakt aufwerten und bietet eine prominente Fläche für eine Außengastronomie. Am Platz könnte eine barrierefreie Bushaltestelle angesiedelt werden und das historische Tor des Schlachthofes wiederaufgebaut werden. Für die Platzgestaltung ist neben Flächen des ehemaligen Schlachthofareals auch eine „Restfläche“ der öffentlichen Erschließungsflächen in der Straßenrundung (bzw. der abgewinkelten Grundstücksfläche) erforderlich, Fahrbahn und Gehweg bleiben unberührt.

Vor der Kindertagesstätte und dem Nachbarschaftstreff eröffnen die Gebäudekanten einen geschützten Begegnungsraum. Die Erschließungsfläche zwischen den Baufeldern soll nicht nur als Wegeverbindung, sondern darüber hinaus im Wortsinn als Spielstraße dienen.

Der südliche Innenhof richtet sich an die Bewohner der angrenzenden Wohngebäude. Auf dem Parkdeck wird eine umfassende Begrünung vorgesehen. In Gemeinschaftsbereichen können Spielangebote eingerichtet werden.

Der nördliche Innenhof wird in einem Teilbereich der Kindertagesstätte als Spielfläche zugeordnet. Zugleich dient dieser Bereich als Notzufahrt und Aufstellfläche für die Feuerwehr zum Seniorenheim. Der Innenhofbereich soll auch dem Pflegeheim zugeordnet werden. Als geschützter, der Öffentlichkeit nicht zugänglicher Hof könnte hier z.B. ein Demenzgarten angelegt werden.

Die grünen Innenhöfe verfügen über Zugänge zu den einzelnen Wohngebäuden und sind damit aus den Erschließungskernen barrierefrei erreichbar. Die Innenhöfe sind außerdem über Treppenanlagen aus den Straßenräumen erreichbar.

Da durch Parkdecks ein hoher Überbauungsgrad erreicht wird, muss die Durchgrünung des ehemaligen Schlachthofareals besondere Beachtung finden. Neben einer Dachbegrünung steht dabei vor allem die Begrünung und Bepflanzung der Innenhöfe im Vordergrund. Auf den nicht überbauten Flächen ist die versiegelte Fläche auf ein Minimum zu begrenzen.

## 7 Anhang

Karte „Plangebiete“

Karte „Ehemaliges Schlachthofareal“

Karte „Verflechtungsbereich“

Karte „Historische Entwicklung“

Karte „Bauleitplanung und Sanierung“

Karte „Nutzungsstruktur“

Karte „Freiraum-/Grünstruktur“

Karte „Vernetzung“

Karte „Gebäudestruktur“

Karte „Leitbild Brenzpark Quartier“

Karten „Entwurf ehemaliges Schlachthofareal“