



Blumenberg West – Bürgerbeteiligungsverfahren

03.05.2021



1. Technisches und Organisatorisches
2. Vorstellung Teilnehmer und Ansprechpartner
3. Bauleitplanverfahren und Beteiligung
4. Das Baugebiet Blumenberg West – Vorstellung durch Büro Weinzierl
5. Wie geht es weiter mit Erschließung und Vermarktung
6. Platz für Ihre Fragen



- Für eine bessere Übertragungsqualität werden die Teilnehmer zunächst ohne Mikrofon und Kamera zugeschaltet



- Fragen können Sie jederzeit gerne in den gemeinsamen Chat stellen, bei technischen Problemen wenden Sie sich an sophie.schmidt@eichstaett.de oder an die 08421/6001.112



- Nutzen Sie außerdem gerne die Funktion „Hand heben“ – wir erteilen Ihnen dann entsprechend das Wort

Die Teilnehmer kurz vorgestellt



Josef Grienberger
Oberbürgermeister
08421/6001-102
josef.grienberger@eichstaett.de

Jens Schütte
Stadtbaumeister Eichstätt
08421/6001-180
Jens.Schuette@eichstaett.de

Wolfgang Brandl
Leiter Stadtwerke Eichstätt
08421/6005-0
brandl@stadtwerke-eichstaett.de

Alois Rieder, Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
0841/96641-14
rieder@weinzierl-la.de

Seit 2016: Fortlaufend Planungen zur Ausweisung eines Baugebiets Blumenberg West

03.12.2020: Aktualisiertes städtebauliches Konzept im Stadtrat

Danach: Ausarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes

25.03.2021: Vorentwurf des Bebauungsplans Blumenberg West im Stadtrat gebilligt

19.04.2021: Start Beteiligung Öffentlichkeit und Behörden (Auslegungsfrist bis 21. Mai)

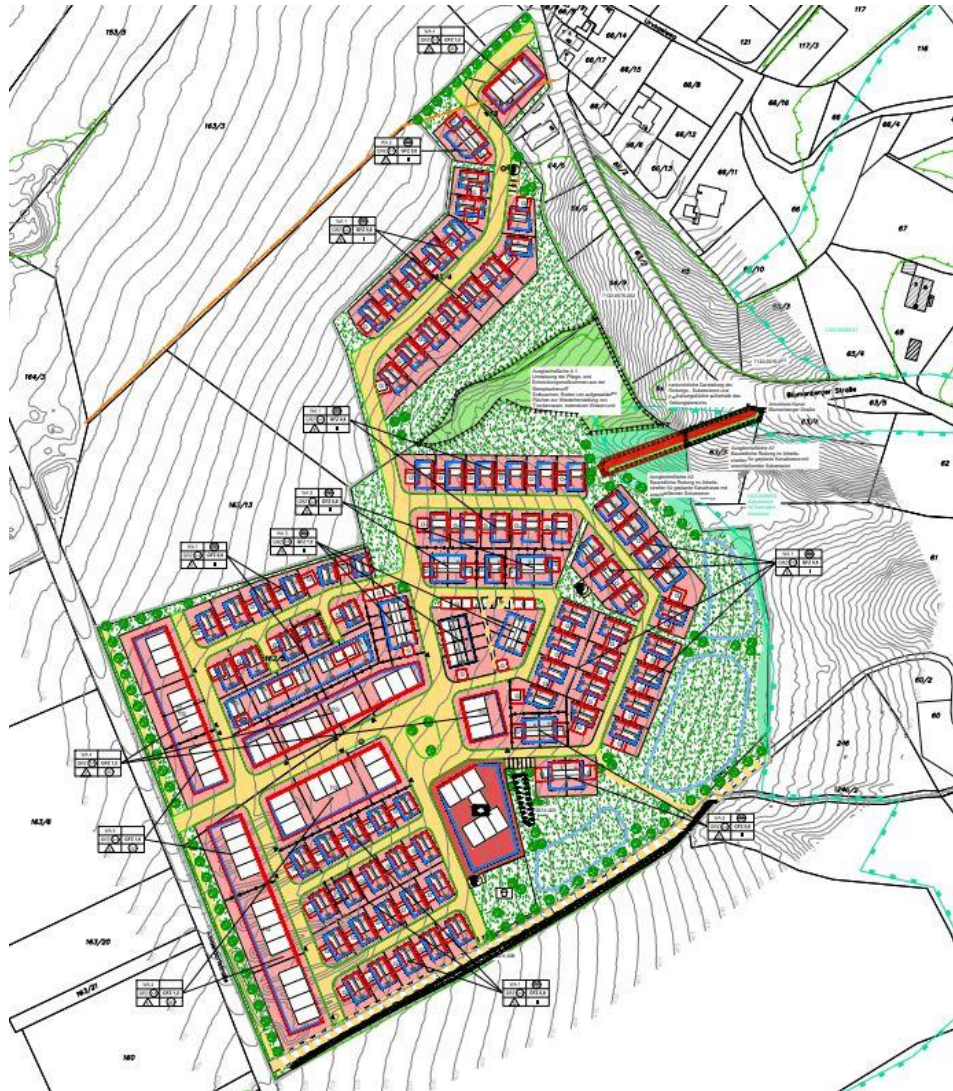
Voraussichtlich bis Mitte 2021: Billigung des Bebauungsplanentwurfs

Voraussichtlich 3. Quartal 2021: Weitere Beteiligung und Offenlegung des Planentwurfs

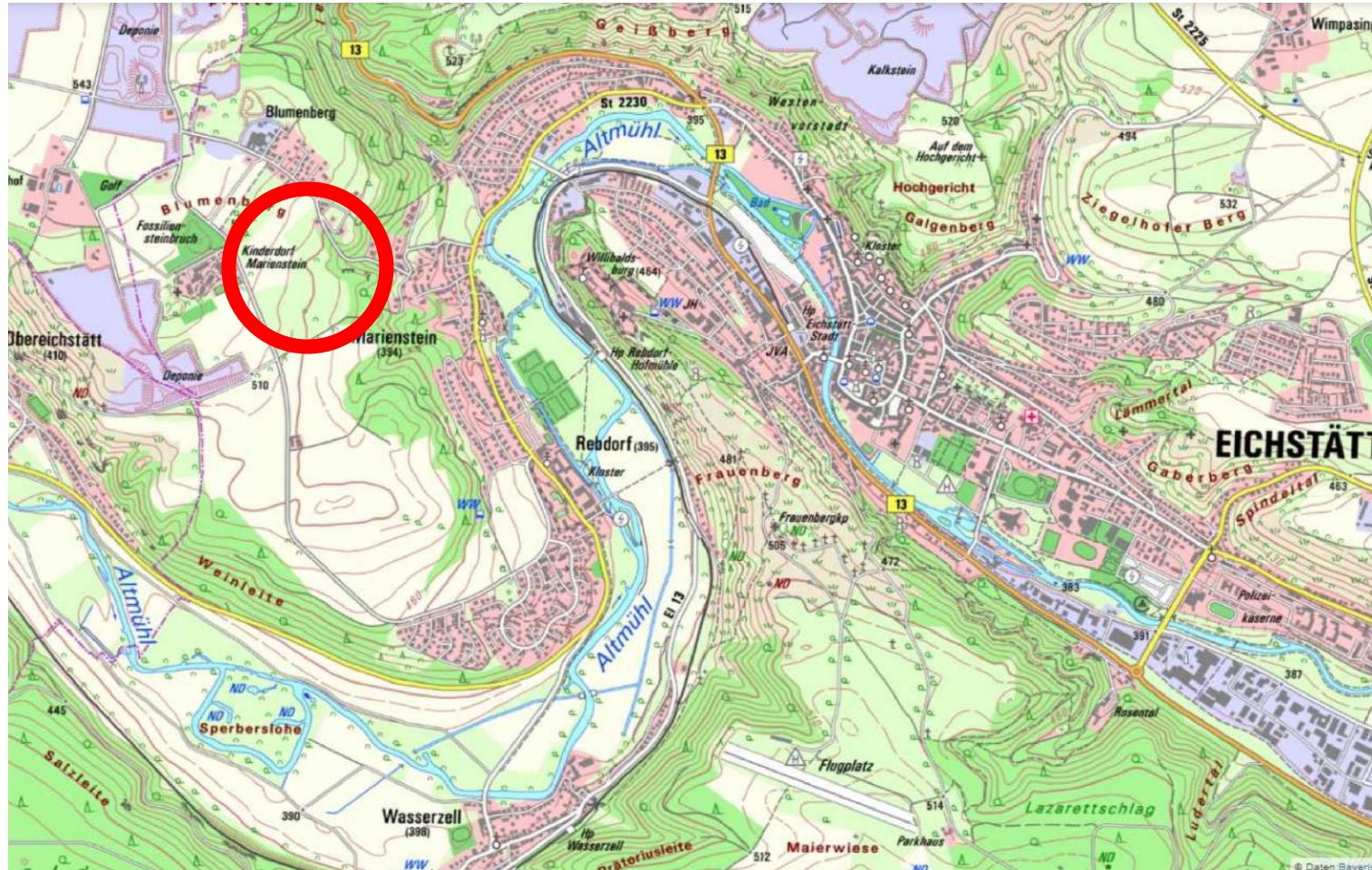
Voraussichtlich 4. Quartal 2021: Abwägungsprozess → Satzungsbeschluss

- Aktuell läuft das Beteiligungsverfahren, der Bebauungsplan-Vorentwurf liegt aus
- Äußerungen und Anregungen zu der Planung können abgegeben werden
- Stellungnahmen werden (nach der Prüfung durch den Stadtrat) ggf. in den weiteren Planungsschritten berücksichtigt
- So können Sie die Unterlagen einsehen:
 - Im Rathaus (bitte Voranmeldung im [Stadtbauamt](#))
 - Online unter eichstaett.de/blumenberg-west

Das Baugebiet Blumenberg West – Vortrag Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten



Bürgerinformation 03. Mai 2021 Große Kreisstadt Eichstätt















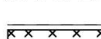
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 69 „Blumenberg-West“

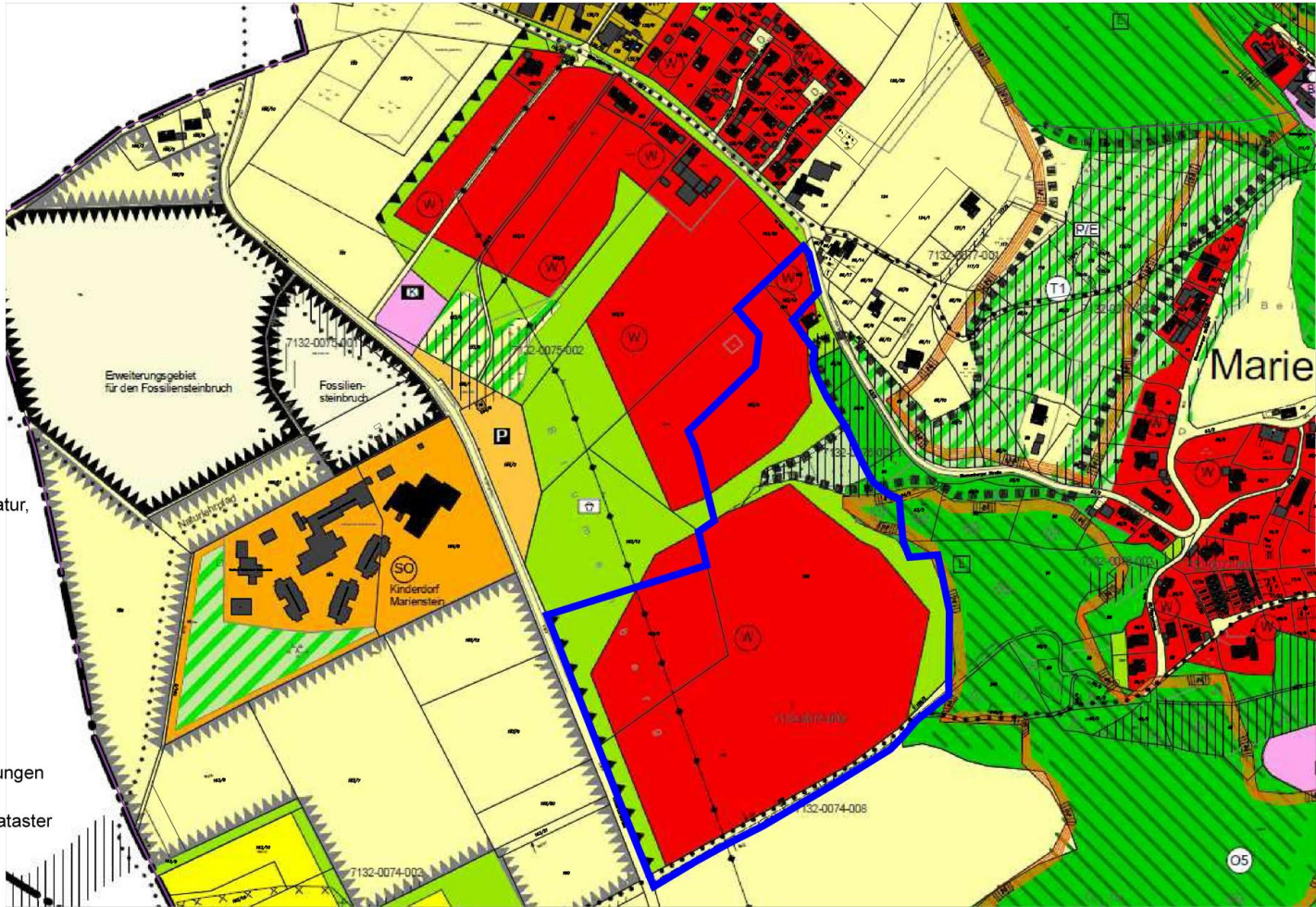
nbundm*
* neuburger, bohner und müller

WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN

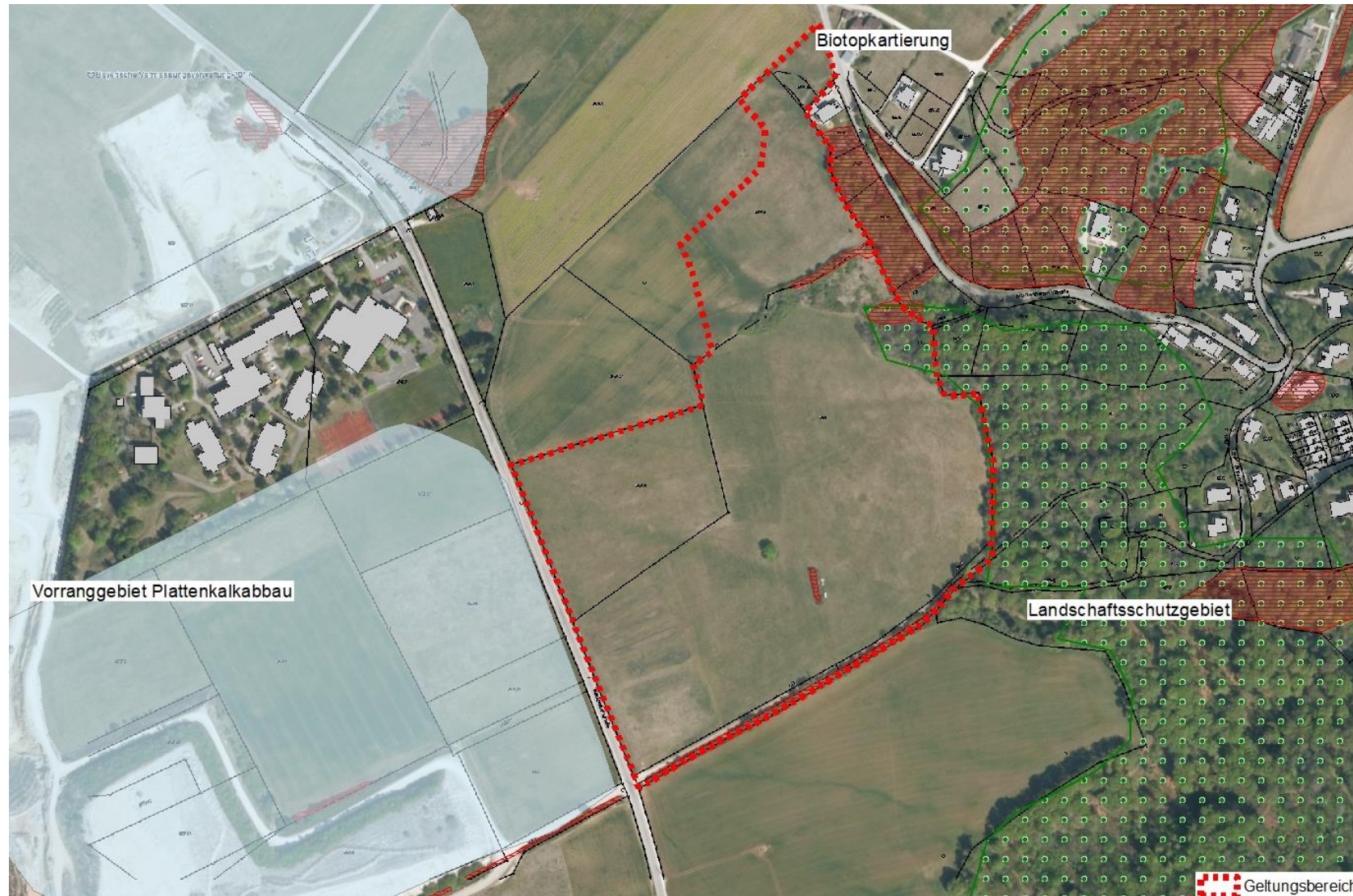
Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Eichstätt mit Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss vom 26.07.2018 + Erweiterungen

LEGENDE

	Bauflächen
	Wohnbaufläche
	Besonderes Wohngebiet
	Mischgebiet
	Dorfgebiet
	Gewerbegebiet
	Industriegebiet
	Sondergebiet
	Sondergebiet, Ausweisung als Randsignatur, Freifläche zur Bebauung nicht geeignet Flächen für den Gemeinbedarf
	Flächen für den Gemeinbedarf, Ausweisung als Randsignatur
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des Gemeindegebiets
	Immissionsschutz (Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen oder Nutzungsbeschränkungen)
	Alllastenverdachtsfläche gem. Alllastenkataster
	Naturlehrpfad



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 69 „Blumenberg West“ Schutzgebiete



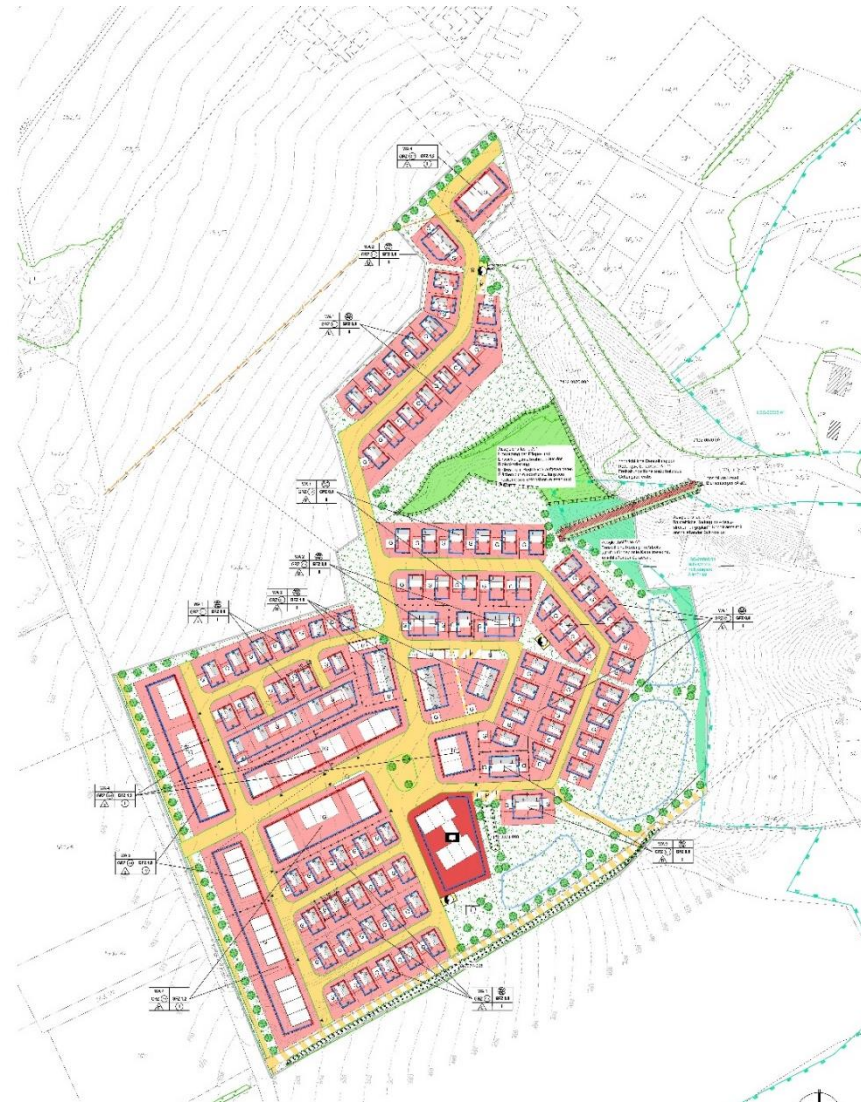
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 69 „Blumenberg West“ Überarbeiteter Städtebaulicher Entwurf - Billigung im Stadtrat vom 03.12.2020



Daten zum städtebaulichen Entwurf vom 03.12.2020

Städtebauliche Kennzahlen	Entwurf vom 03.12.2020
Grundstücksgröße	113.290 m ²
Nettobauland	60.774
Grundstücke	123 + Kindergarten
Wohneinheiten	13 Mehrfamilienhäuser (168 WE) 72 Einfamilienhäuser 26 Doppelhaushälften 12 Reihenhäuser 278 Wohneinheiten
Wohndichte	136 EW/ha
Öffentliche Parkplätze	13

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 69 „Blumenberg West“ - Überarbeiteter Vorentwurf vom 25.03.2021



Festsetzungen 1

- Grundflächenzahl für EFH/DH/MFH: 0,4; RH: 0,5
- Geschossflächenzahl für EFH/DH 0,8; RH: 1,0; MFH: 1,2 und 1,6
- Geschossigkeit: IV am Quartierseingang von der Kinderdorfstraße, sonst MFH mit III; EFH/DH/RH mit II
- Wandhöhe talseitig für EFH/DH/RH 7,5 m und für MFH 10,5 m und 13,5 m über GOK => Vermeidung überhöhter Wandflächen, Höhenstaffelung der Gebäude zueinander
- Einschränkung Wohneinheiten für EFH/DH 2 Wohneinheiten, RH 1 Wohneinheit
- Extensive Begrünung auf Flachdach; Satteldach (22-30°) mit naturroten, nicht glänzend eingelassene Ziegel; Photovoltaik & Solarthermie bündig

Festsetzungen 2

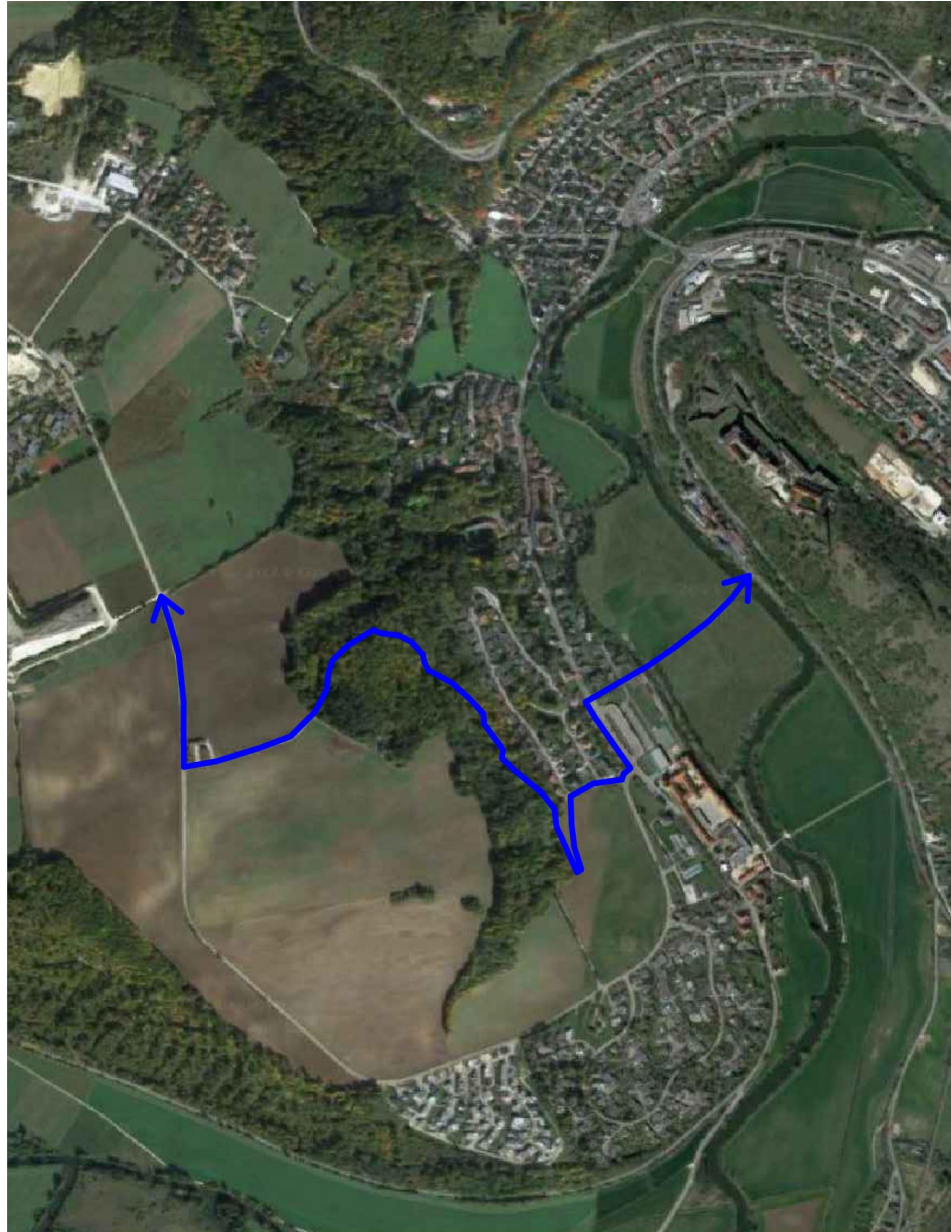
- Verdichtete Bebauung durch Festlegung der Grundstücksgrößen (EFH < 400 m²)
- Festlegung verminderter Abstandsflächen (Baulinien 1,5 m zum Nachbarn)
- Festlegung der Firstrichtung für Photovoltaiknutzung/Solarthermie
- Festsetzung der Unzulässigkeit von „Schottervorgärten“

Erschließung

- Verkehrliche Anbindung über Kinderdorfstraße
- Verkehrliche Anbindung über Willibaldstraße / Blumenberger Straße **nur** für Anlieger
- Radweganbindung an bestehenden Weg nach Rebdorf mit neu zu errichtendem Parallelweg an der Kinderdorfstraße nördlich des Stadels
- Fußwegverbindung aus dem Gebiet heraus über Waldweg nach Marienstein
- ÖPNV-Anbindung mit zentraler Bushaltestelle am Dorfplatz; weiterer Ausbau je nach Siedlungsentwicklung
- Laufende Abstimmung zur Erschließungsplanung
(Stadt Eichstätt, Stadtwerke Eichstätt, Goldbrunner Ingenieure GmbH)

Erschließung

Anbindung
(Fuß- und
Radweg)
Bahnhof Rebendorf
2,548 km





 Rad-/Fußwege

Erschließung

PKW Anbindung

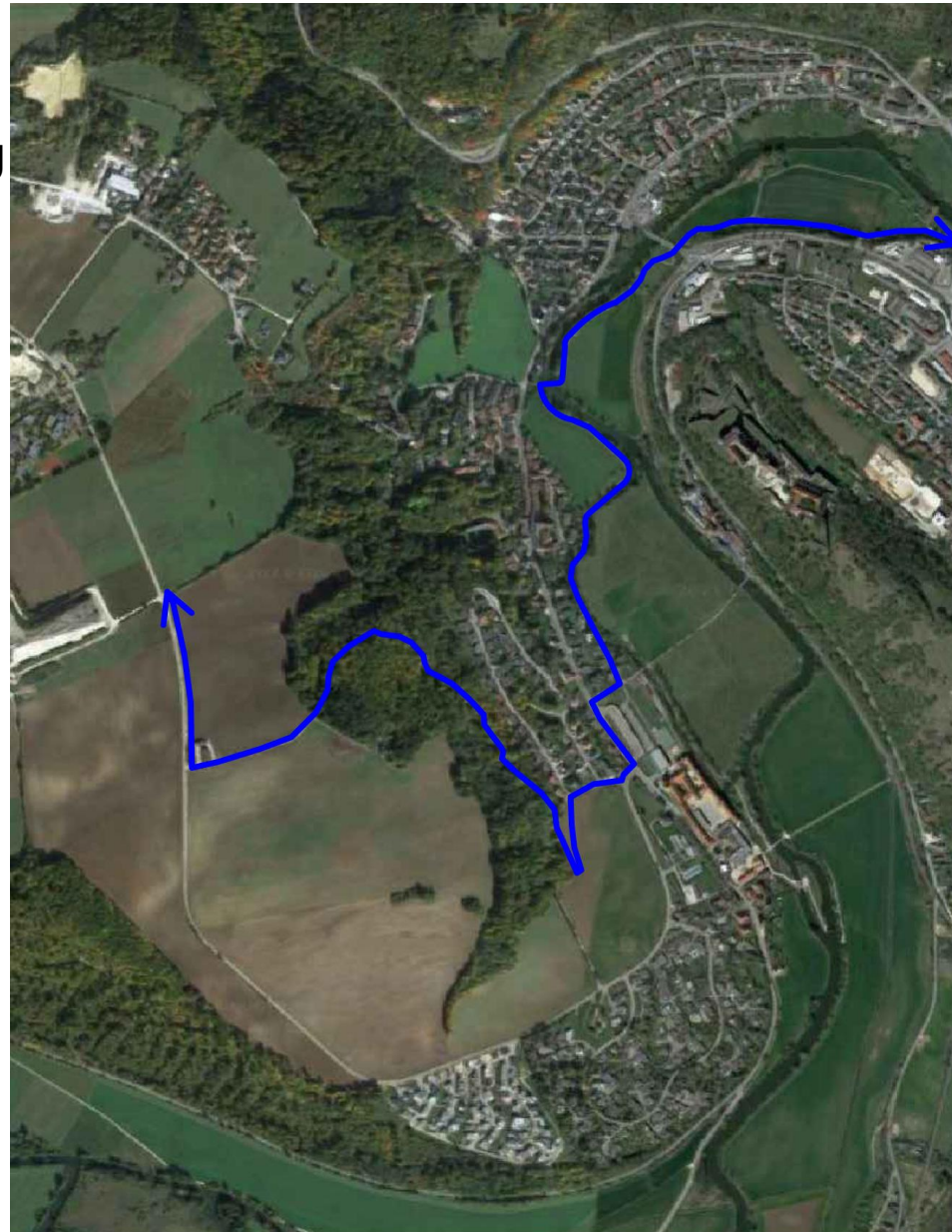


-  PKW Anliegerstraßen
-  PKW

Erschließung

Radweganbindung

bis Rathaus
5,078 km

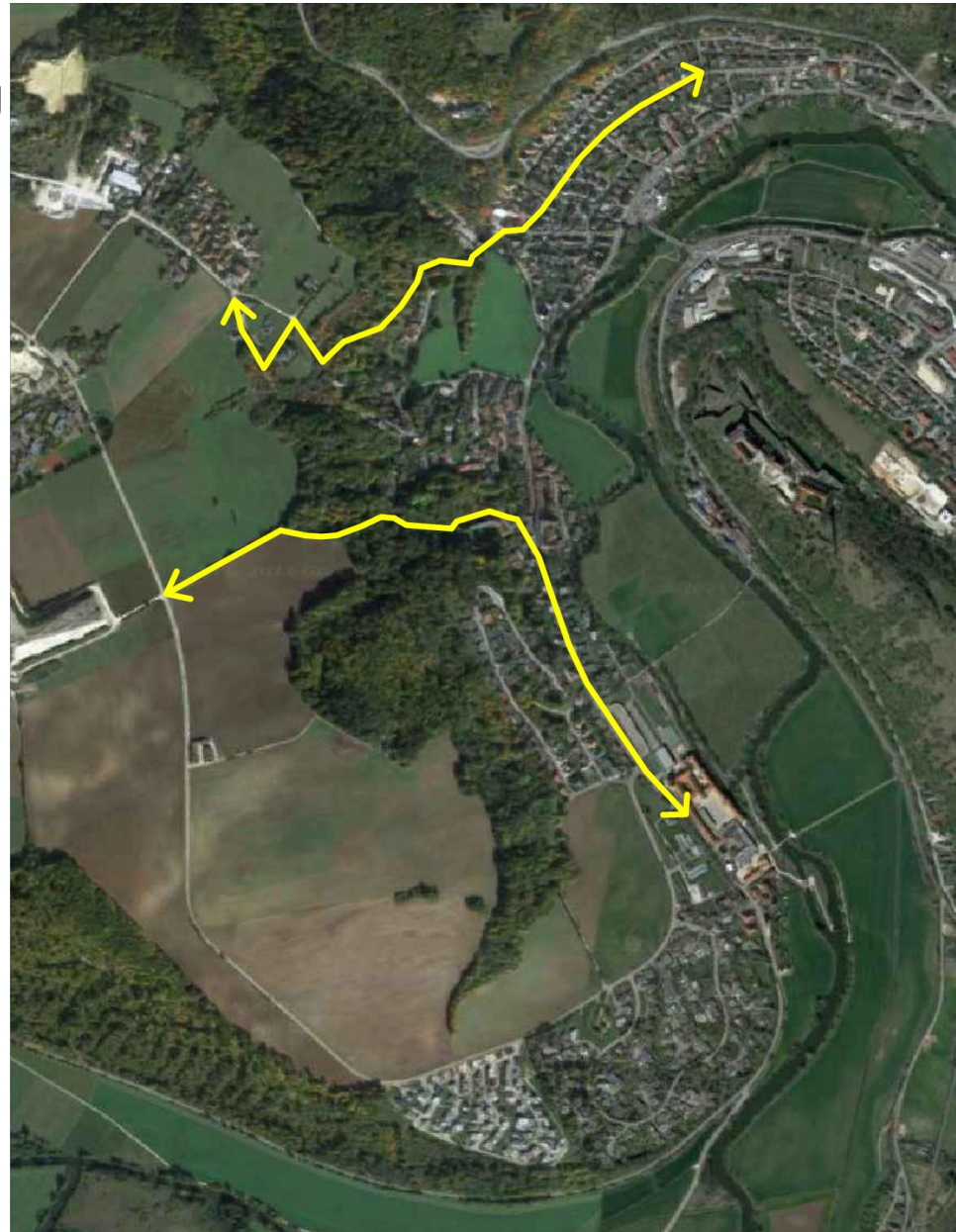


Radwege

Erschließung
Fußweganbindung

über Tiefes Tal bis
Kiga Clara-Staiger
1,147 km

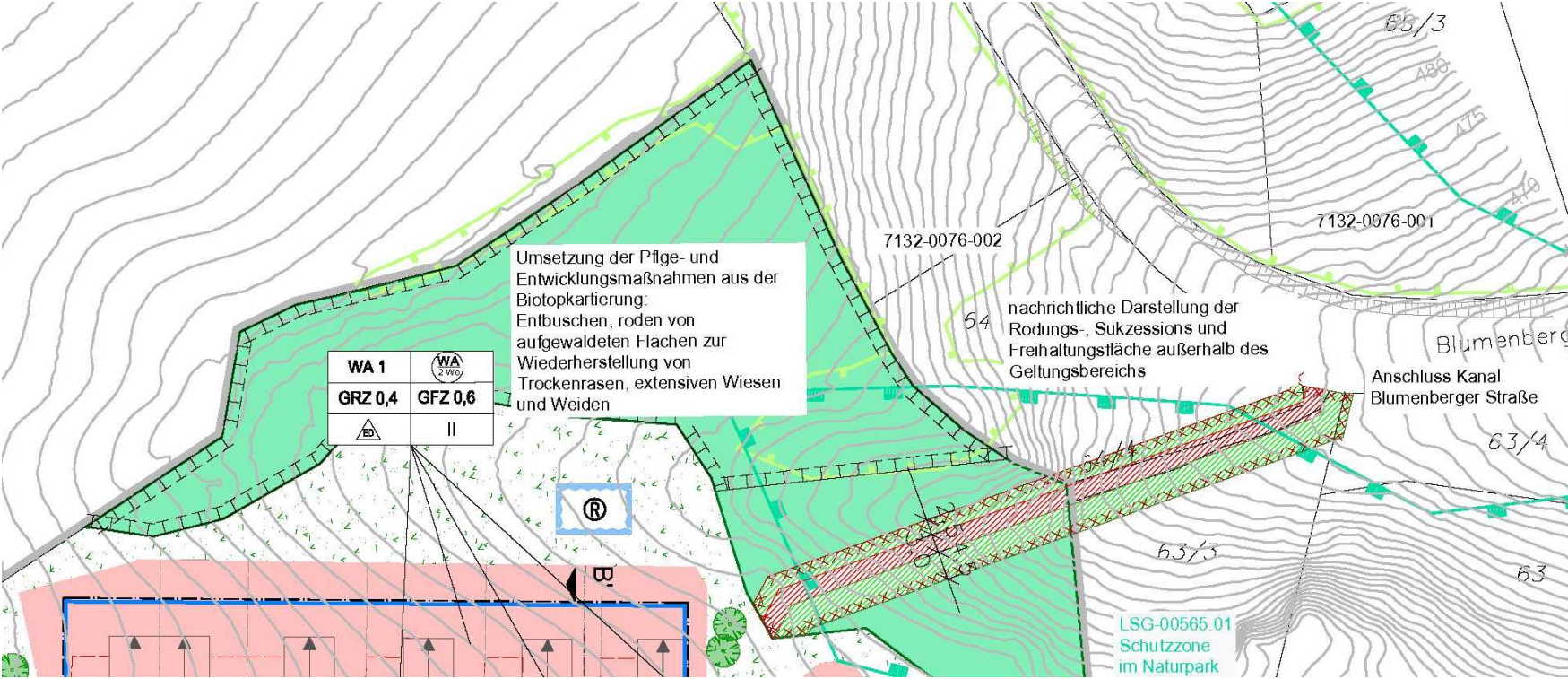
über Waldweg zu
Sportanlagen
Marienstein und
Realschule
Rebdorf
1,22 km



Versorgung - Entsorgung

- Stromversorgung über mehrere Trafostandorte gemäß Vorgabe Stadtwerke Eichstätt (ausreichende Leistung für Ladung von E-Fahrzeugen sowie Einspeisung von PV-Anlagen)
- Öffentliche Ladesäulen am Dorfplatz bzw. an möglichem Kindergartenstandort vorgesehen
- Erdgasversorgung durch Anschluss an bestehende Erdgasleitung im Süden (Transportweg in Zukunft für grüne Gase wie Biomethan, Wasserstoff)
- Ausbau Trinkwasserversorgung durch Sappenfelder Gruppe
- Abwasserentsorgung im Trennsystem
 - Ableitung Schmutzwasser über Kanaltrasse zur Blumenberger Straße
 - Zentrale Versickerung des Niederschlagswassers (auch im Sinne der Nachhaltigkeit)

Eingriffsermittlung - Ausgleichsflächen und Kanaltrasse zur Blumenberger Straße



Ausgleich im Geltungsbereich: 0,4 ha

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 69 „Blumenberg West“ Überarbeiteter Vorentwurf - Quartier Südwest mit geradliniger Anbindung



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 69 „Blumenberg West“ Überarbeiteter Vorentwurf - Quartier Nordwest (zusätzliche Flurnummer 163/5)



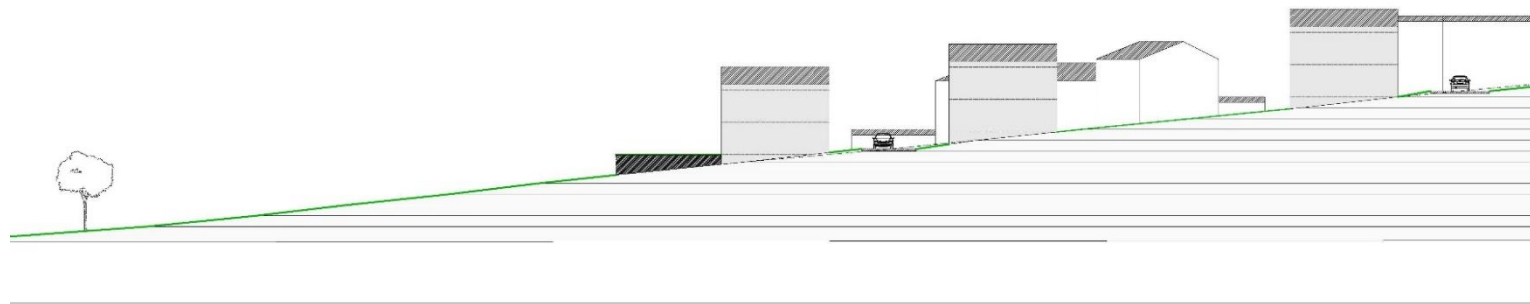
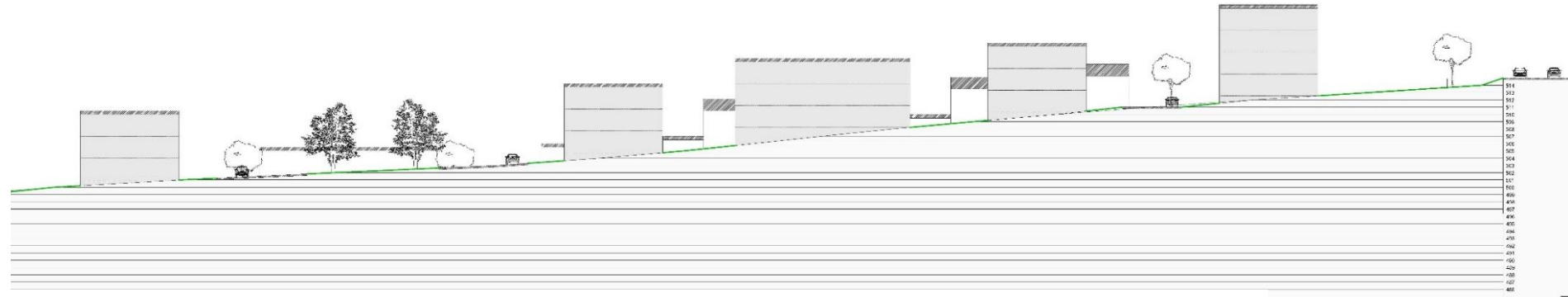
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 69 „Blumenberg West“ Überarbeiteter Vorentwurf - Quartier Ost



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 69 „Blumenberg West“ Überarbeiteter Vorentwurf - Nordanbindung



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 69 „Blumenberg West“ Schnitt



Laufende Gutachten/ Untersuchungen

- Erschließungsplanung auf Basis Vorentwurf (Querschnitte, Gradienten)
- Schalltechnische Untersuchung => Fortschreibung für geänderten Umgriff
- Verkehrsgutachten => Fortschreibung für geänderten Umgriff
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) => Fortschreibung für geänderten Umgriff mit Neuerhebung der vorkommenden Arten in 2021
- Vertiefende Baugrunduntersuchung zur Erschließungsplanung mit Vorerkundung der möglichen Bodendenkmäler
- Festlegung der Kanaltrasse im Rahmen der Erschließungsplanung => Absteckung vor Ort und Abstimmung mit Stadtwerke Eichstätt und Unterer Naturschutzbehörde
- Entwässerungsplanung/Niederschlagswasserrückhalteflächen/Außenhangwasser im Rahmen der Erschließungsplanung

Energie - Ökologie - Klimaschutz

- Neu seit 01.11.2020: Gebäudeenergiegesetz (GEG statt EnEV) => GEG sieht u.a. Einbindung erneuerbarer Energien bei der Deckung des Wärmebedarfs vor (kann z.B. durch selbst erzeugten PV-Strom erfüllt werden)
- Ausrichtung von Satteldächern der Wohngebäude nach Süd/Südwest; Firstrichtung und Nutzung regenerativer Energien (Solarwärme, Photovoltaik) auf Dachflächen anteilig festgesetzt
- Zisterne zur Regenwasserrückhaltung und möglichen Brauchwassernutzung je Baugrundstück festgesetzt
- Regenwasserableitung in Sickeranlagen im Randbereich => großzügige Gestaltung öffentlicher, klimatisch wirksamer Grünflächen im Randbereich der Siedlungsfläche mit Aufenthalts- und Spielflächen unter Berücksichtigung der klimatischen Ausgleichsfunktion des angrenzenden Waldes
- Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen anteilig innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt: Umsetzung von Pflegemaßnahmen zur Biotopentwicklung gemäß Landschaftsplan der Stadt Eichstätt
- Stadt Eichstätt und Stadtwerke Eichstätt prüfen weitere Anreize bei Nutzung regenerativer Energien



- 119 Parzellen
- Aktuell geplant: „Stadtteil“-Zentrum, Spielplatz und ggfs. Kindergarten
- 278 Wohneinheiten
- Größe der Parzellen (durchschnittlich):
 - 280 qm für Reihenhausbebauung (239 - 440 qm)
 - 395 qm für Doppelhausbebauung (282 - 406 qm)
 - 460 qm für Einzelhausbebauung (390 - 531 qm)
 - 1285 qm für Geschosswohnungsbau (1031 - 1538 qm)

Erschließungs- und Vergabe-Verfahren parallel zum Bauleitplanverfahren

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens (Ende 2021): Ausschreibung der Bauleistungen

Bis Ende 2021 Festlegung Vergabeverfahren für EFH und GWB durch den Stadtrat

Frühjahr 2022 Durchführung Vergabe

Außerdem Frühjahr 2022 Start der Erschließungsarbeiten

▼ **Ziel:** September 2022: Baureife des ersten Teilbereichs

- Stadt Eichstätt kann noch keine Aussagen zu Grundstückspreisen treffen, da die Erschließung noch aussteht (Kosten unklar)
- Entscheidung zum Vergabe-Verfahren ist noch nicht gefallen
- Interessenten haben weiterhin die Möglichkeit, sich beim Liegenschaftsamt **unverbindlich** vormerken zu lassen
- Die Stadt Eichstätt wird weiterhin **proaktiv** über die weiteren Schritte informieren und auf die Interessenten zukommen

Kontakt

Städtisches Liegenschaftsamt

Leitung: Marcus Scheliga

Telefon 08421/6001-142

E-Mail marcus.scheliga@eichstaett.de



Fragen, Wünsche oder Anregungen schreiben Sie bitte in den Webex-Chat



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!