



**EGGENSTEIN-
LEOPOLDSHAFEN**

Wohlfühlen in Vielfalt

GR 07.12.2021

TOP 2: Neubaugebiet „N5“



Bau- und Liegenschaftsamt

Sachstandsbericht zum Neubaugebiet „N5“

Gliederung

1. Übersicht Beratungsfolge seit Grundsatzbeschluss
2. Bauverpflichtung
3. Bezahlbarer Wohnraum
4. Studie klimagerechte Stadtplanung
5. Verkehrskonzept
6. Regenwasserkonzept
7. Ausgleichsmaßnahmen
8. Städtebauliches Konzept
9. Umlegungsverfahren
10. Ausblick



**EGGENSTEIN-
LEOPOLDSHAFEN**

Wohlfühlen in Vielfalt

1. Beratungsfolge seit Grundsatzbeschluss

Neubaugebiet „N5“



Bau- und Liegenschaftsamt

1. Beratungsfolge Neubaugebiet „N5“

Jul '18	Gemeinderat	Grundsatzbeschluss Umsetzung „N5“
Feb '20	Ausschuss für Umwelt und Technik	Empfehlungsbeschluss an Gemeinderat über a) Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan b) Durchführung frühzeitige Trägerbeteiligung
Mrz '20	Gemeinderat	Beschlüsse über a) Aufstellung Bebauungsplan b) Durchführung frühzeitige Trägerbeteiligung
Sep '20	Ausschuss für Umwelt und Technik	Beratung über a) Abwägung frühzeitige Trägerbeteiligung b) Schaffung bezahlbarer Wohnraum Beschlüsse über a) klimagerechte Stadtplanung b) Vorentwurf Bebauungsplan c) Durchführung Bürgerbeteiligung
Mrz '21	Ausschuss für Umwelt und Technik	Sachstandsbericht klimagerechte Stadtplanung
Apr '21	Ausschuss für Umwelt und Technik	Erarbeitung Abwägung frühzeitige Bürgerbeteiligung Empfehlungsbeschluss über a) Anordnung gesetzliches Umlegungsverfahren b) Bildung Umlegungsausschuss c) Besetzung Umlegungsausschuss

1. Beratungsfolge Neubaugebiet „N5“

Mai '21	Ausschuss für Umwelt und Technik	Erarbeitung Vergaberichtlinien Gemeindegrundstücke Erarbeitung Abwägung frühzeitige Bürgerbeteiligung Empfehlungsbeschluss über a) Grundsatz Bauverpflichtung b) Grundsatz Schaffung bezahlbarer Wohnraum
Mai '21	Gemeinderat	Beschluss über a) Anordnung gesetzliches Umlegungsverfahren b) Bildung Umlegungsausschuss c) Besetzung Umlegungsausschuss
Jul '21	Ausschuss für Umwelt und Technik	Sachstandsbericht über a) klimagerechte Stadtplanung b) Ausgleichsmaßnahmen Beratung über a) Bauverpflichtung b) Schaffung bezahlbarer Wohnraum
Sep '21	Ausschuss für Umwelt und Technik	Sachstandsbericht klimagerechte Stadtplanung Empfehlungsbeschluss über a) Verkehrskonzeption b) Regenwasserkonzeption c) Stellplatzschlüssel d) Abwägung frühzeitige Bürgerbeteiligung

1. Beratungsfolge Neubaugebiet „N5“

Okt '21	Umlegungsausschuss	Beschlussfassung über a) Einleitung der Umlegung b) Übertragung Geschäftsvorfälle auf Umlegungsstelle
Okt '21	Ausschuss für Umwelt und Technik	Sachstandsbericht klimagerechte Stadtplanung Beratung über Ausgleichsmaßnahmen Empfehlungsbeschluss über a) Bauverpflichtung b) Schaffung bezahlbarer Wohnraum
Nov '21	Ausschuss für Umwelt und Technik	Abschlussbericht klimagerechte Stadtplanung



**EGGENSTEIN-
LEOPOLDSHAFEN**

Wohlfühlen in Vielfalt

2. Bauverpflichtung

Neubaugebiet „N5“



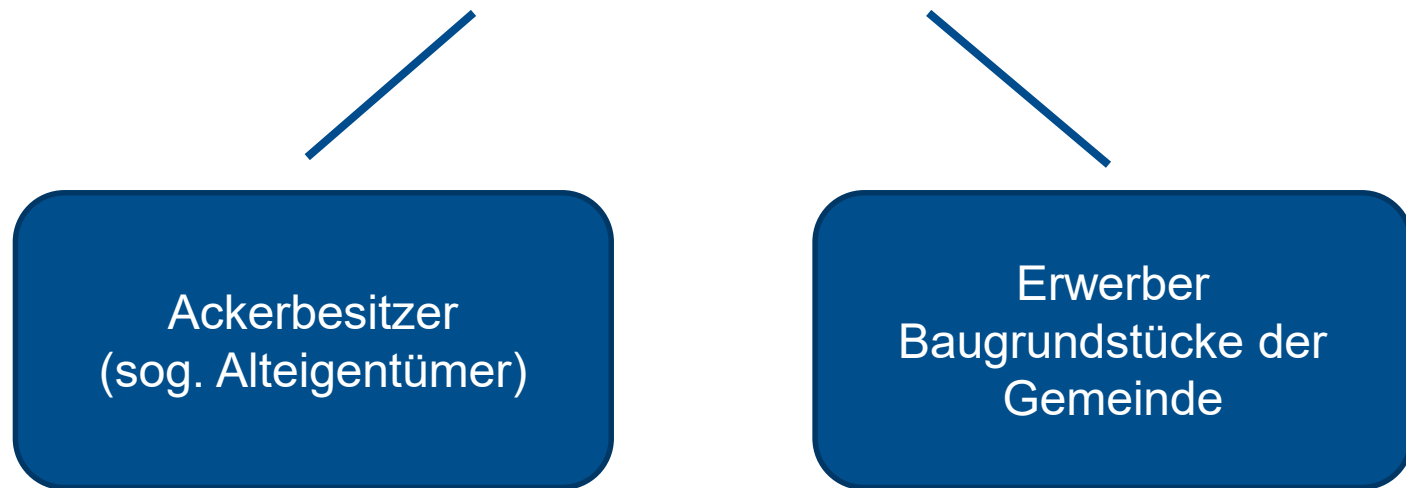
Bau- und Liegenschaftsamt

2. Bauverpflichtung

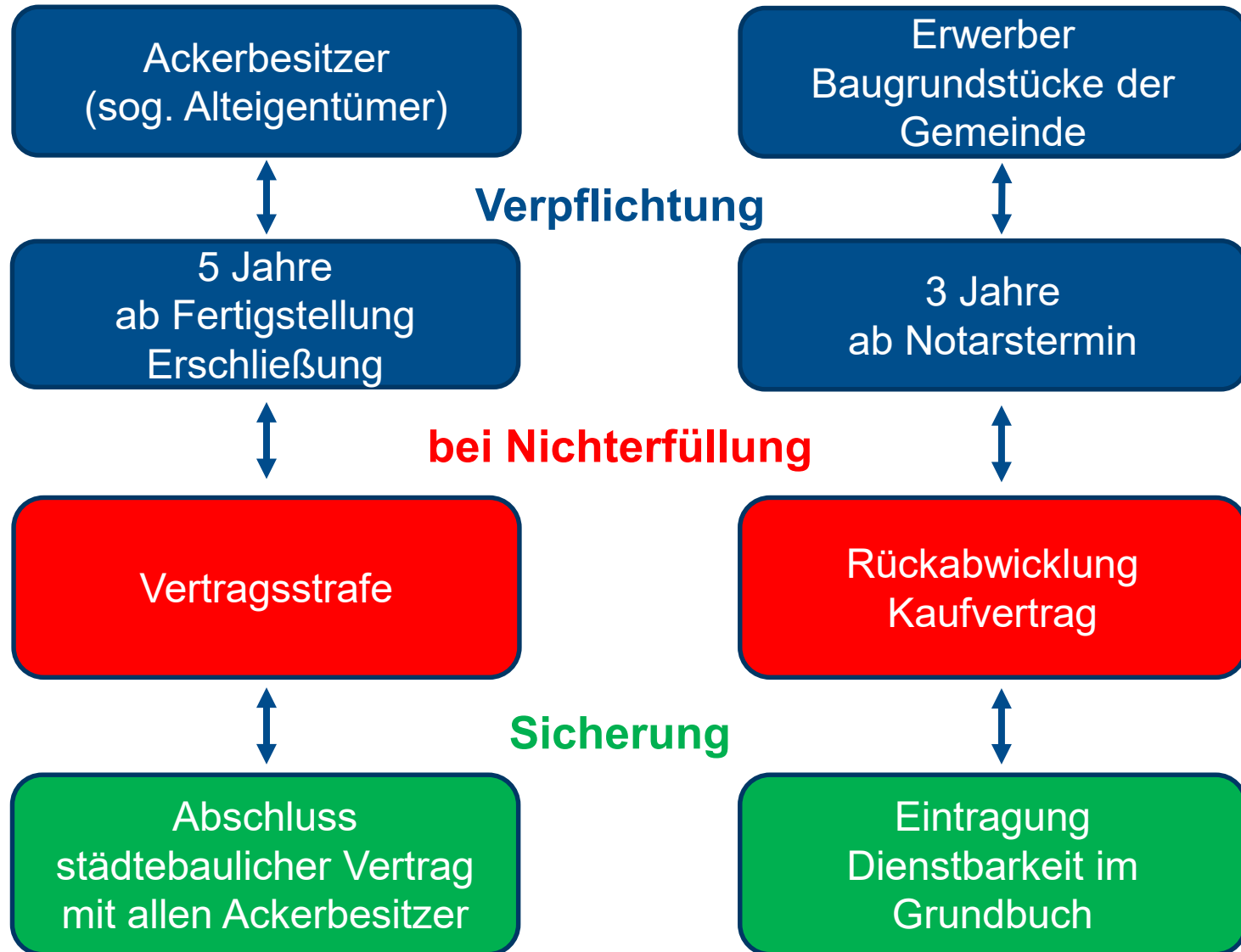
Beratungsfolge

Mai '21	Ausschuss für Umwelt und Technik	Grundsatzempfehlungsbeschluss Bauverpflichtung
Jul '21	Ausschuss für Umwelt und Technik	Beratung über Bauverpflichtung
Okt '21	Ausschuss für Umwelt und Technik	Empfehlungsbeschluss an Gemeinderat über Bauverpflichtung

Die Bauverpflichtung wird in zwei Personengruppen unterschieden



2. Bauverpflichtung





**EGGENSTEIN-
LEOPOLDSHAFEN**

Wohlfühlen in Vielfalt

3. Schaffung bezahlbarer Wohnraum

Neubaugebiet „N5“



Bau- und Liegenschaftsamt

3. Schaffung bezahlbarer Wohnraum

Beratungsfolge

Sep '20	Ausschuss für Umwelt und Technik	Beratung über Schaffung bezahlbarer Wohnraum
Mai '21	Ausschuss für Umwelt und Technik	Grundsatzempfehlungsbeschluss Schaffung bezahlbarer Wohnraum
Jul '21	Ausschuss für Umwelt und Technik	Beratung über Schaffung bezahlbarer Wohnraum
Okt '21	Ausschuss für Umwelt und Technik	Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat über Schaffung bezahlbarer Wohnraum

**Die Verpflichtung zur Schaffung von
sozialem Mietwohnraum greift**

ab 800 m²-
Geschossfläche

oder

ab 8 Wohneinheiten

3. Schaffung bezahlbarer Wohnraum

Verpflichtung

Mindestanteil sozialer Mietwohnraum
20 % der Geschossfläche bei
Bindungszeitraum ab 20 Jahre

Mindestminderung 15 % der
ortsüblichen Vergleichsmiete

**Bei Inanspruchnahme der
Landeswohnraumförderung
gelten die Vorgaben des
Fördergesetzes!!!**

bei Nichterfüllung

Vertragsstrafe

Sicherung

Abschluss städtebaulicher Vertrag mit
allen Ackerbesitzer sowie
Miet- und Belegungsbindung durch
Grundbucheintrag (Dienstbarkeit)



**EGGENSTEIN-
LEOPOLDSHAFEN**

Wohlfühlen in Vielfalt

4. Studie klimagerechte Stadtplanung

Neubaugebiet „N5“



Bau- und Liegenschaftsamt

4. Studie klimagerechte Stadtplanung

Beratungsfolge

Sep '20	Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschluss klimagerechte Stadtplanung
Mrz '21	Ausschuss für Umwelt und Technik	Sachstandsbericht klimagerechte Stadtplanung Übersicht Grundlagenermittlung
Jul '21	Ausschuss für Umwelt und Technik	Sachstandsbericht klimagerechte Stadtplanung Vorstellung Nahwärme- und Mobilitätskonzept
Okt '21	Ausschuss für Umwelt und Technik	Sachstandsbericht klimagerechte Stadtplanung Vorstellung Wirtschaftlichkeit Nahwärmekonzept
Nov '21	Ausschuss für Umwelt und Technik	Abschlussbericht klimagerechte Stadtplanung Vorstellung Gesamtstudie

Mobilität

**Schwerpunkte
Klimastudie**

Photovoltaik

Nachhaltige
Wärmeversorgung

Bauen mit
nachhaltigen
Rohstoffen

4. Studie klimagerechte Stadtplanung

Bauen mit
nachhaltigen
Rohstoffen

Zielsetzung



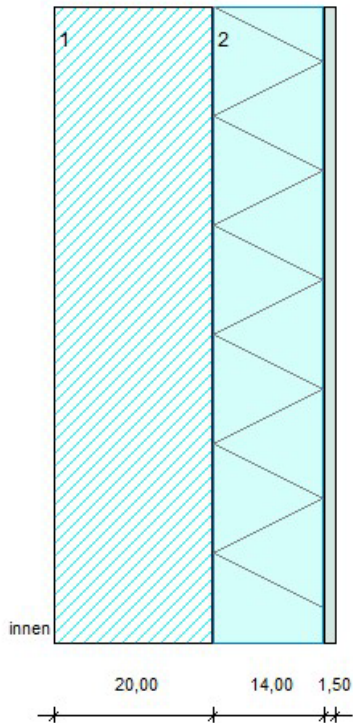
Florian Nagler Architekten



- Hohe Energieeffizienz
- Regenerative Energien
- Niedrige Lebenszykluskosten
- Hohe Innenluftqualität
- Einsatz regionaler Kreislaufwirtschaft
- Schutz der natürlichen Ressourcen
- Gesunde Baustoffe
- Systemtrennung
- Bedarfsgerecht
- Nutzungsflexibilität
- Bezahlbarer Wohnraum

Vorgehensweise – 3. Bauweisen (Bsp. GEG)

Konventionelle Massivbauweise



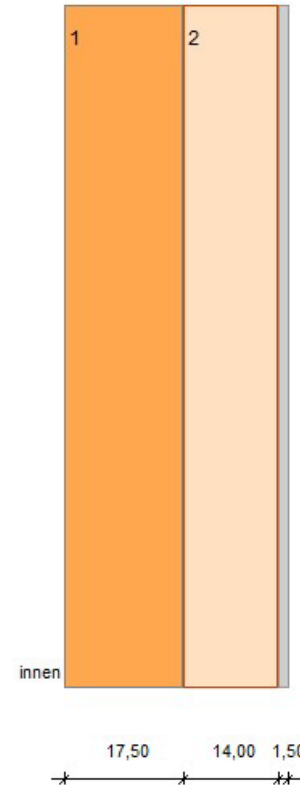
Vorteile

- Gängige Bauweise
- derzeit günstig

Nachteile

- Hoher Energiebedarf in Herstellung

Holz-Massivbau



Vorteile

- Vereint Vorteile des klassischen Massiv- und Holzbaus
- CO₂-Speicher

Nachteile

- Eingeschränkte Verfügbarkeit im Mehrfamilienhaus

- Bau- und Betriebsphase stellen ca. je die Hälfte des Treibhauspotentials über den Lebenszyklus von 50 Jahren
 - Holzmassivbauweise spart ca.50% des Treibhauspotentials ein
 - Holzmassivbauweise stellt eine nahezu klimaneutrale Bauweise dar
 - Einsatz von PV-Anlagen auf den Dächern hat enormes Einsparpotential
 - Sehr gute Nahwärme drückt die Betriebsphase hier deutlich, sodass mehr Dämmung nur marginal besser
- ✓ **Empfehlung: Effizienzgebäude 55 in Verbindung mit PV-Anlage**

4. Studie klimagerechte Stadtplanung

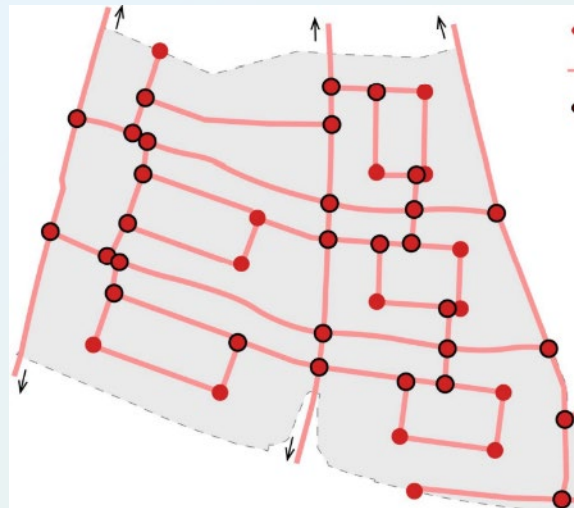
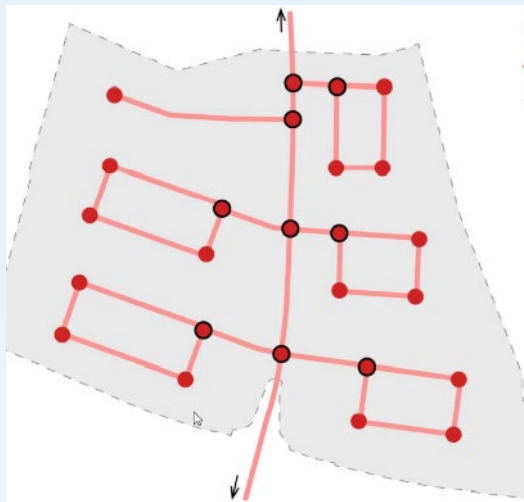
Mobilität

N 5 - Luftlinienentfernung



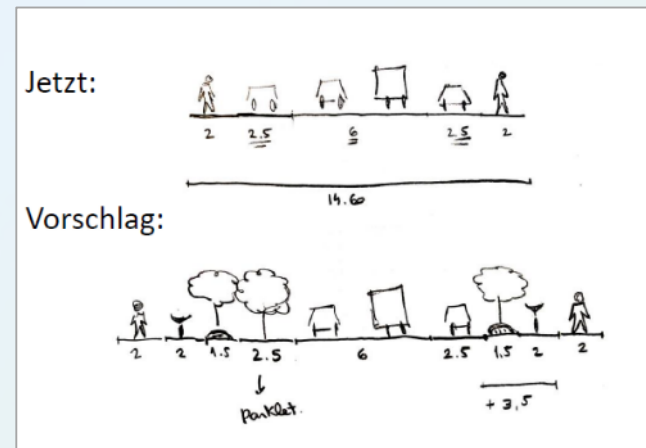
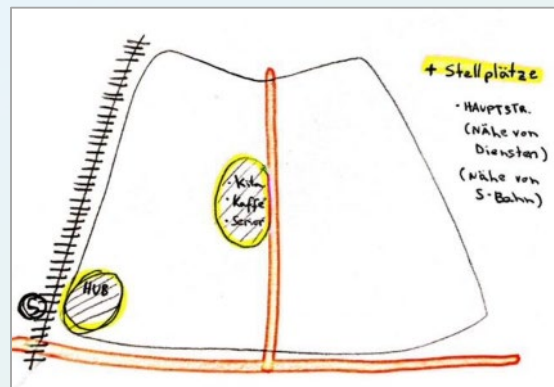
Analyse Status Quo

- ✓ Stellplätze
- ✓ Car-Sharing
- ✓ Auto-Konnektivität
- ✓ Fußgänger-Konnektivität
- ✓ Transportmöglichkeiten



Aktionspunkte

- ✓ Innere Straße (Straßenfläche, Fahrgeschwindigkeit, Begegnungszone, Packstation(en))
- ✓ Hauptstraße (eigene Fahrradspur)
- ✓ HUB S-Bahn/Quartier

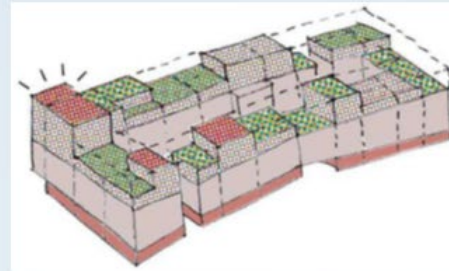


4. Studie klimagerechte Stadtplanung

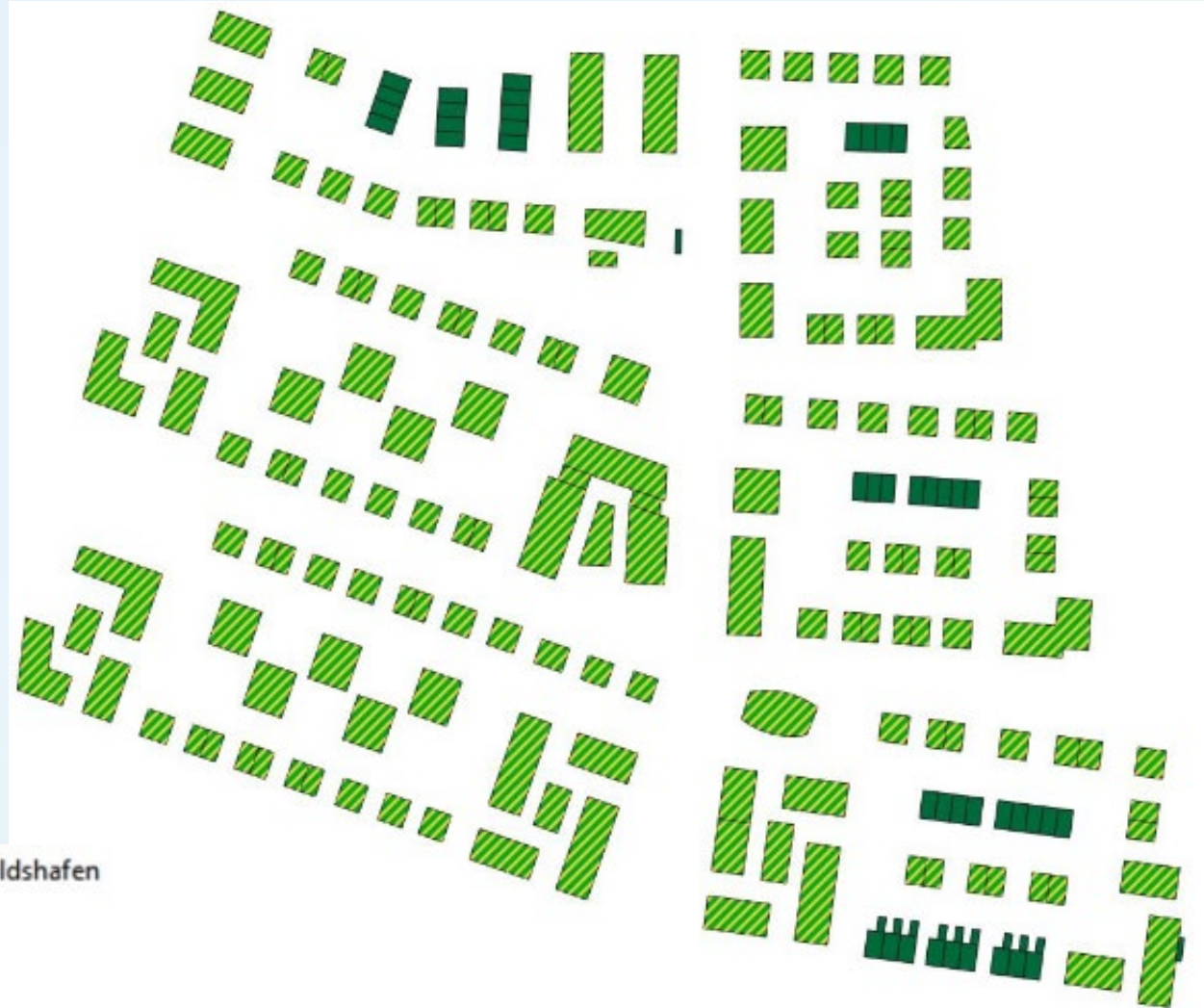
Photovoltaik / Gründach

Dachflächen mehrfach nutzen

- ✓ Klimaschutz (Solarenergienutzung)
- ✓ Klimaanpassung (Dachbegrünung)
 - CO₂-Bindungspotenzial
 - Feinstaubbindung
 - Wasserspeicher
 - Zurückgehaltene Niederschlagsmenge
 - Verdunstungskühlleistung
- ✓ Stromerzeugung
 - Dächer, Parkplatzüberdachungen

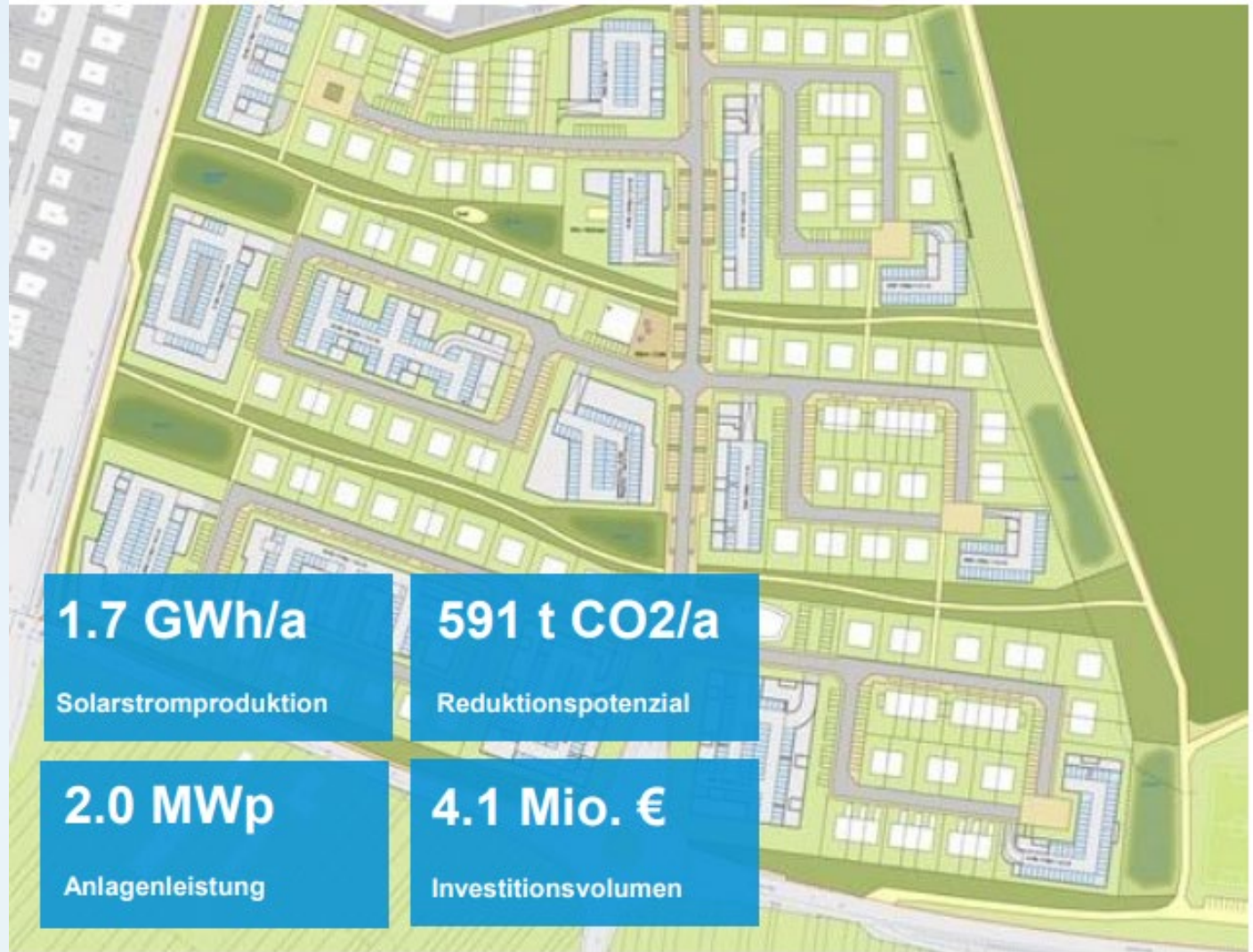


Das Potenzial



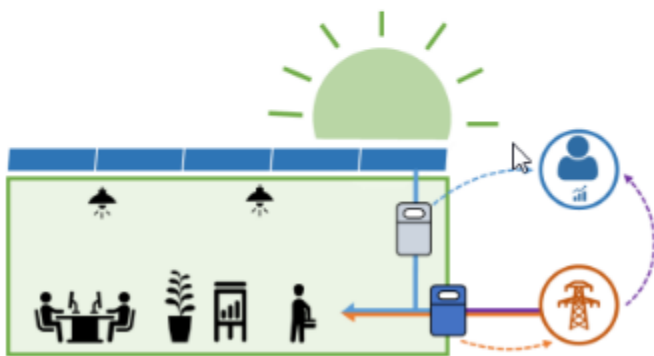
Ergebnis

Empfehlung: Volldachbelegung aller Gebäude im Quartier «N5»!

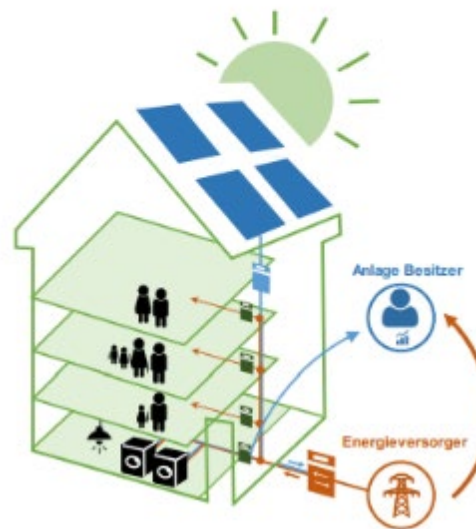


Betriebskonzepte

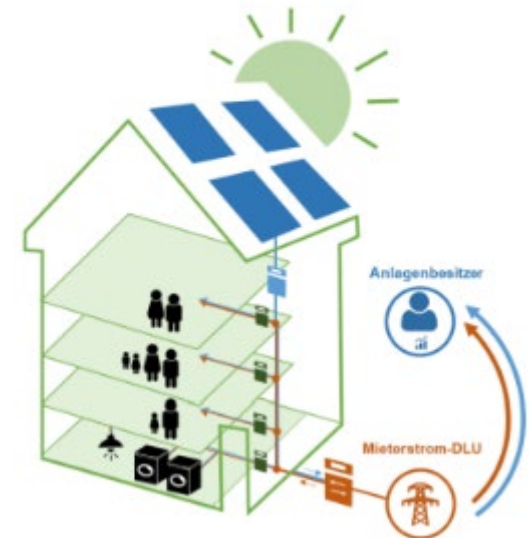
Echte Eigenversorgung (Personenidentität)



Allgemeinstromversorgung

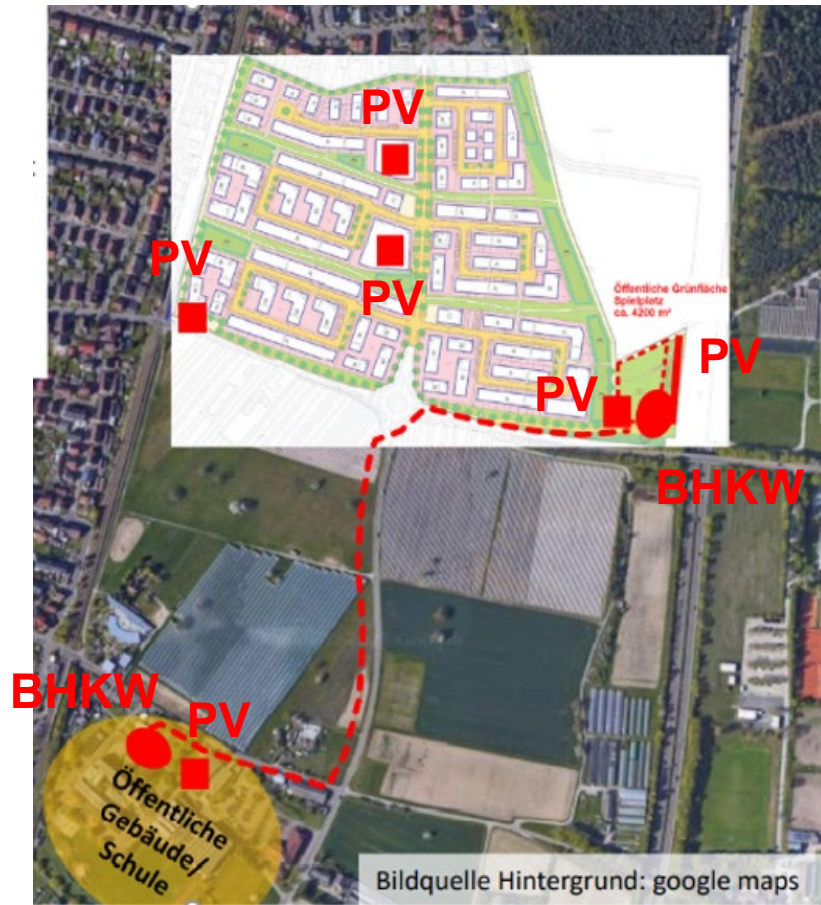


Mieterstrom-Modell



4. Studie klimagerechte Stadtplanung

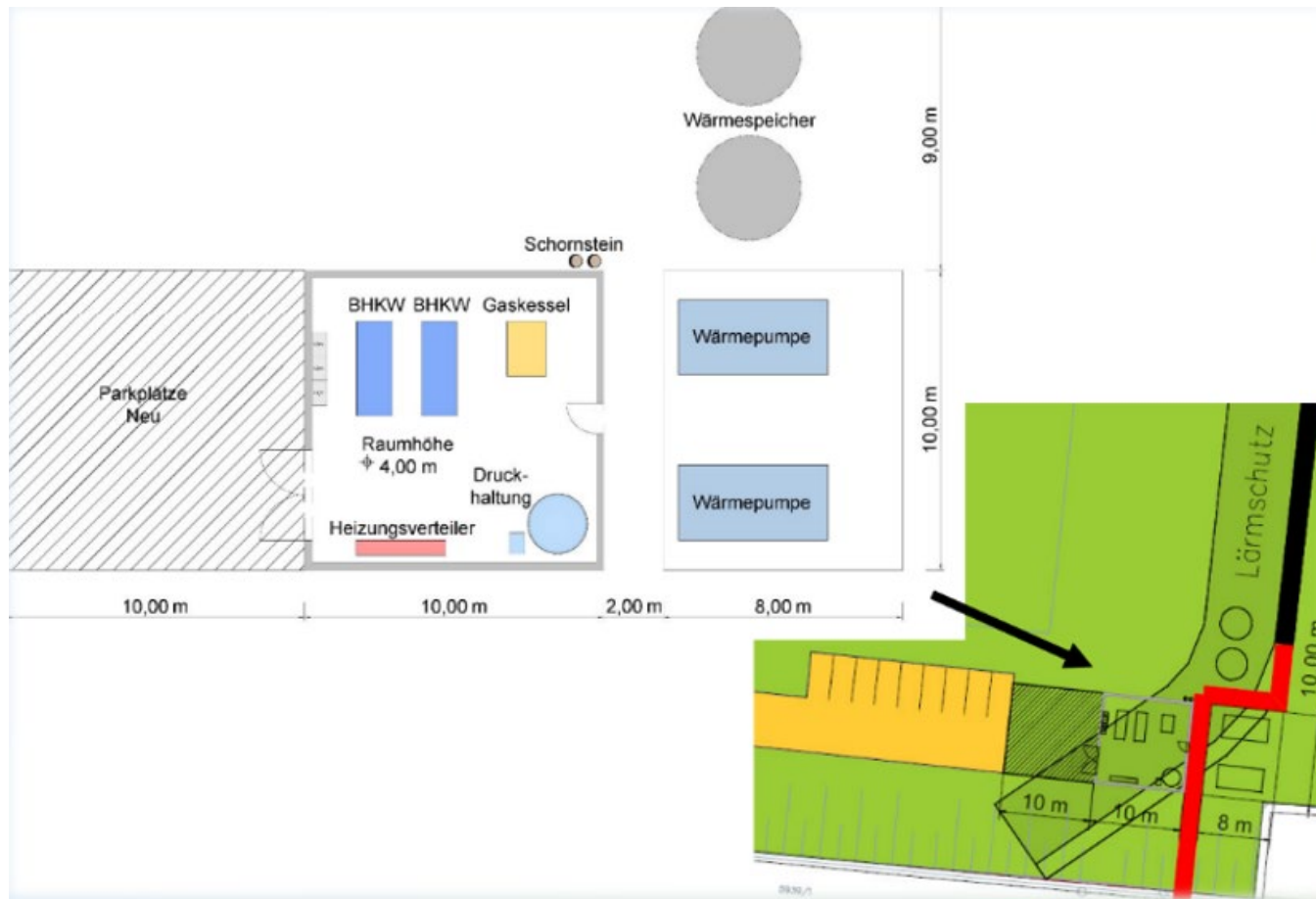
Nachhaltige
Wärmeversorgung



4. Studie klimagerechte Stadtplanung

Nachhaltige
Wärmeversorgung

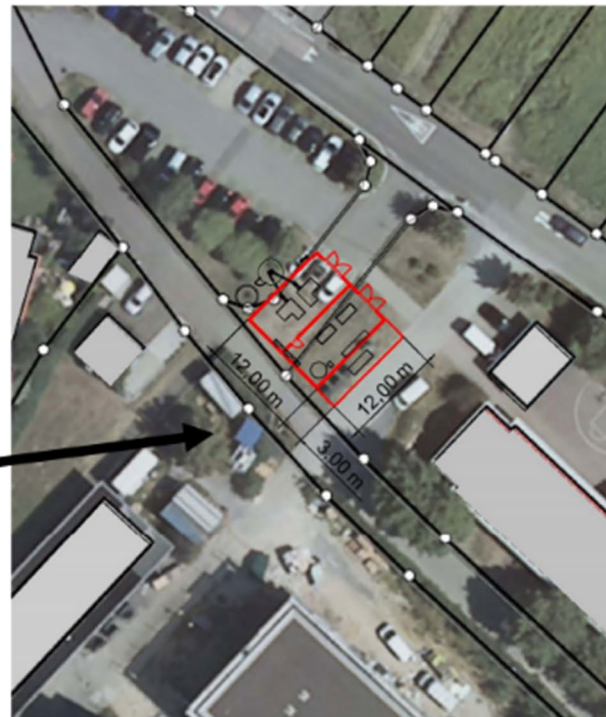
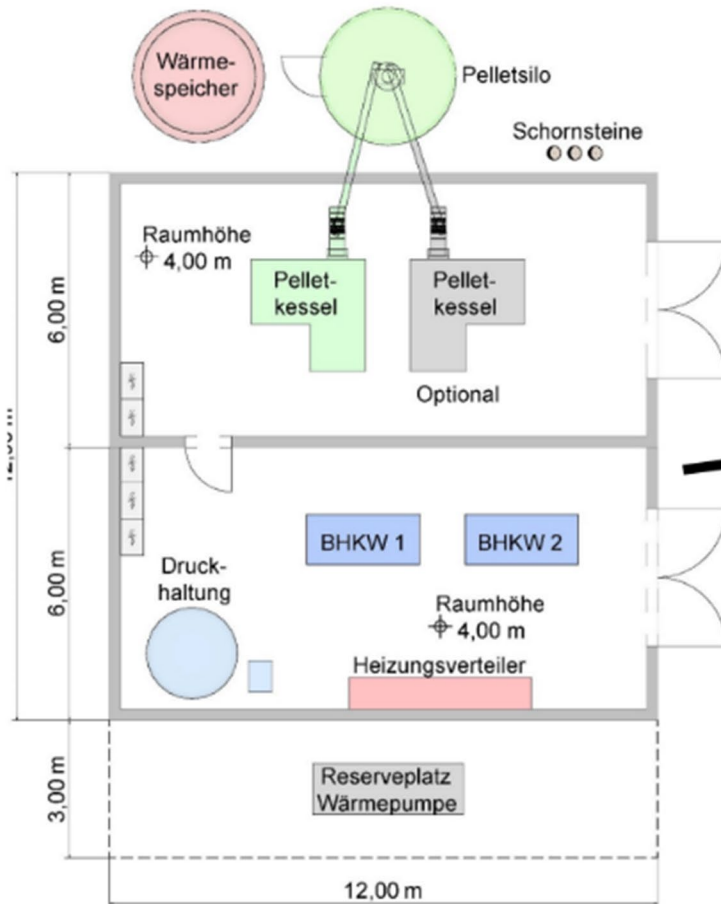
Heizzentrale „N5“



4. Studie klimagerechte Stadtplanung

Nachhaltige Wärmeversorgung

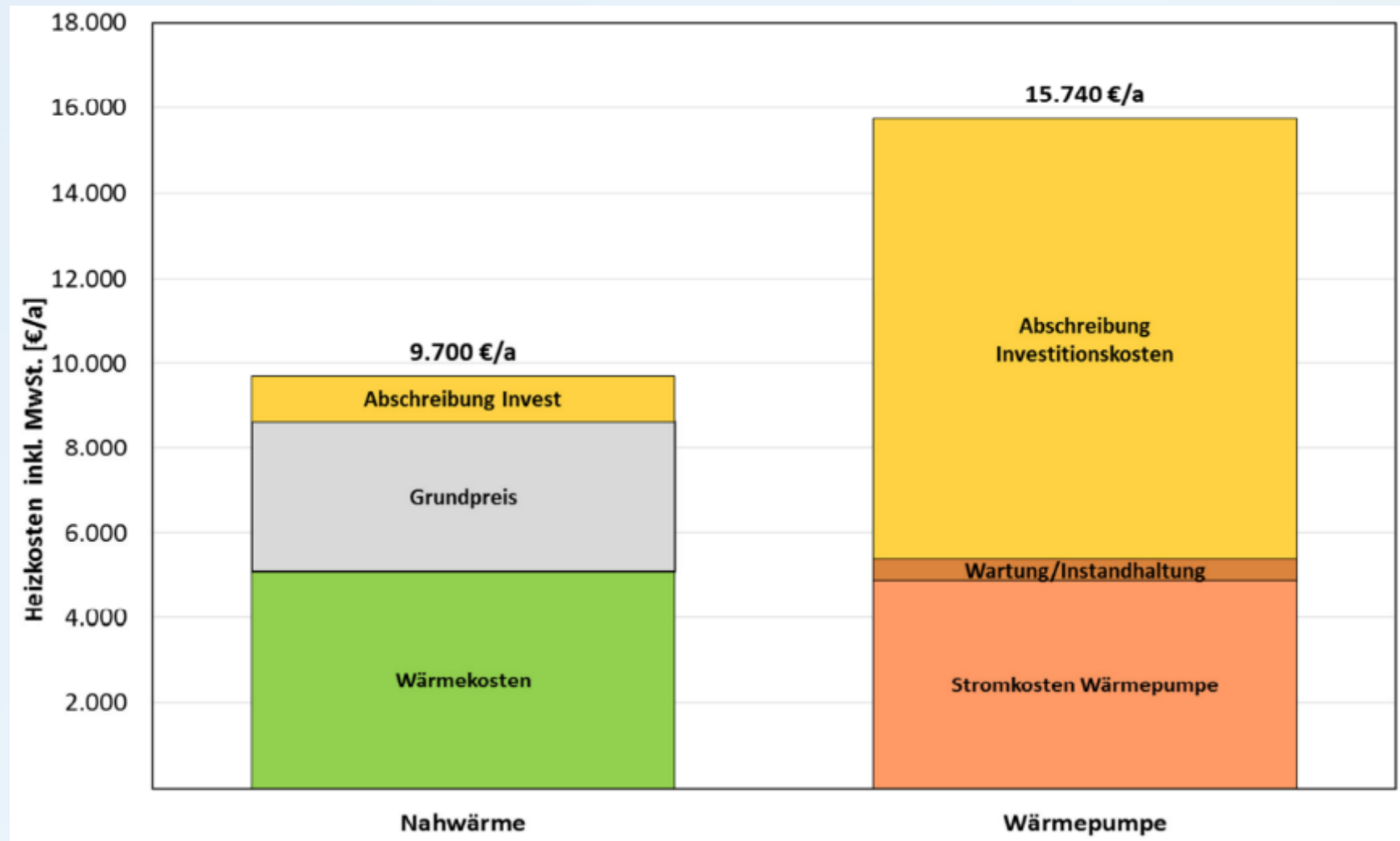
Heizzentrale „Schule“



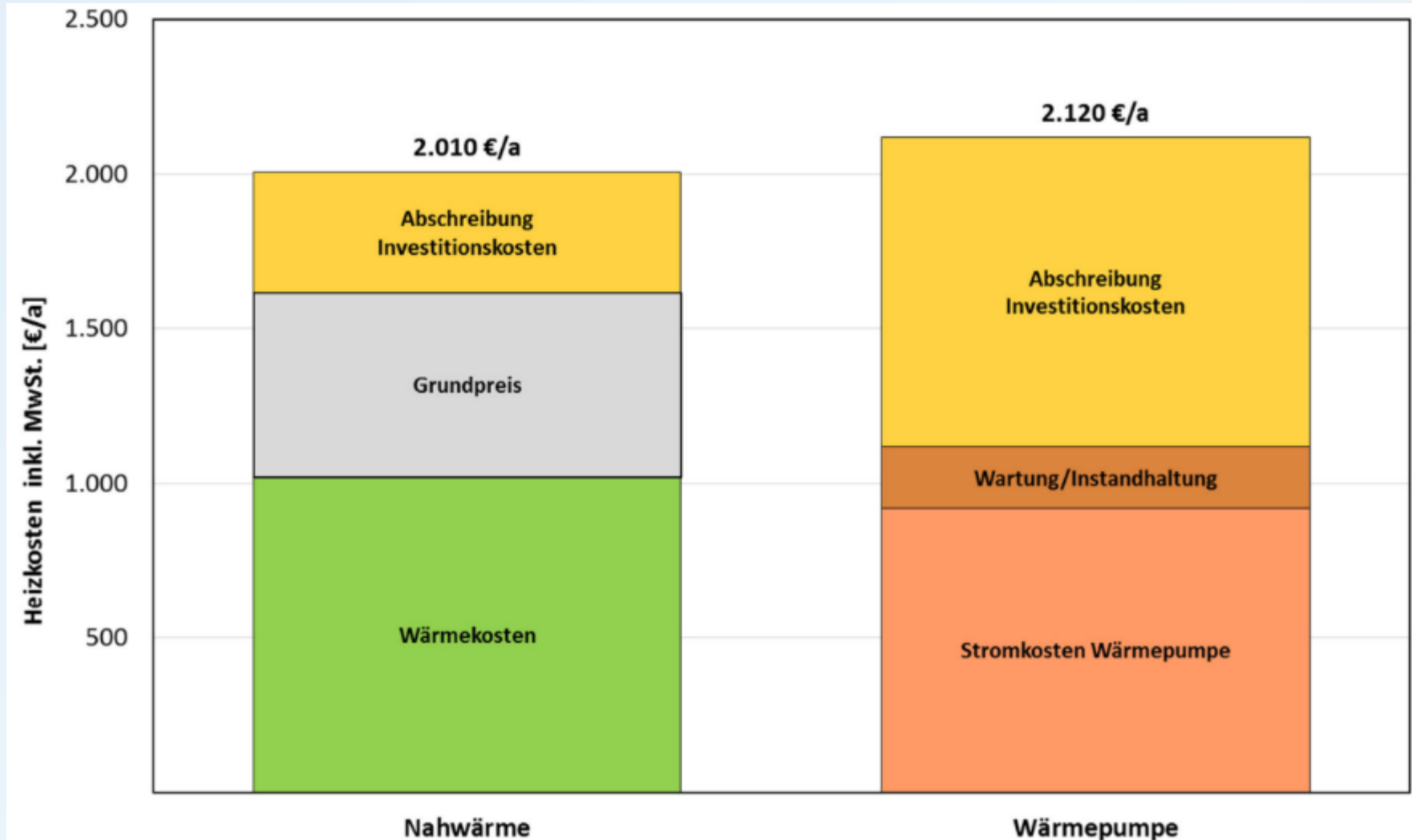
Dargestellte Platzreserve kann weitere ca. 2.500 MWh/a ins Gemeindegebiet liefern.

25 % des Gesamtenergiebedarfs der kommunalen Gebäude wäre klimaneutral.

Heizkostenvergleich (Vollkosten) MFH 60.000 kWh/a



Heizkostenvergleich (Vollkosten) EFH/RH/DHH 12.000 kWh/a



Wesentliche Vorteile einer zentralen Versorgung Abnehmerseite (Wärmekunde)

- ✓ Einfache Anlagentechnik/wenig Platzbedarf in Neubauten
- ✓ Hohe Versorgungssicherheit
- ✓ Keine Geräuschemissionen oder Abgase im Neubaugebiet
- ✓ Kein Betrieb/keine Wartung eines Wärmeerzeugers
- ✓ Erfüllung aller gesetzlicher Vorgaben
- ✓ gute Fördermöglichkeiten
- ✓ Gedämpfte Preisentwicklung (Brennstoffmix)

Gesamtsystem

- ✓ Wirtschaftliche Einsatzmöglichkeit regenerativer Energien
- ✓ Verbesserung der Wirkungsgrade der Wärmeerzeuger u. Anlagentechnik
- ✓ Optimierung des Gesamtsystems
- ✓ Zukunftsfähigkeit für neue Technologien – 2 große statt 197 kleine Heizzentralen
- ✓ Klimaschutz



**EGGENSTEIN-
LEOPOLDSHAFEN**

Wohlfühlen in Vielfalt

5. Verkehrskonzeption

Neubaugebiet „N5“



Bau- und Liegenschaftsamt

5. Verkehrskonzeption

Beratungsfolge

Sep `21

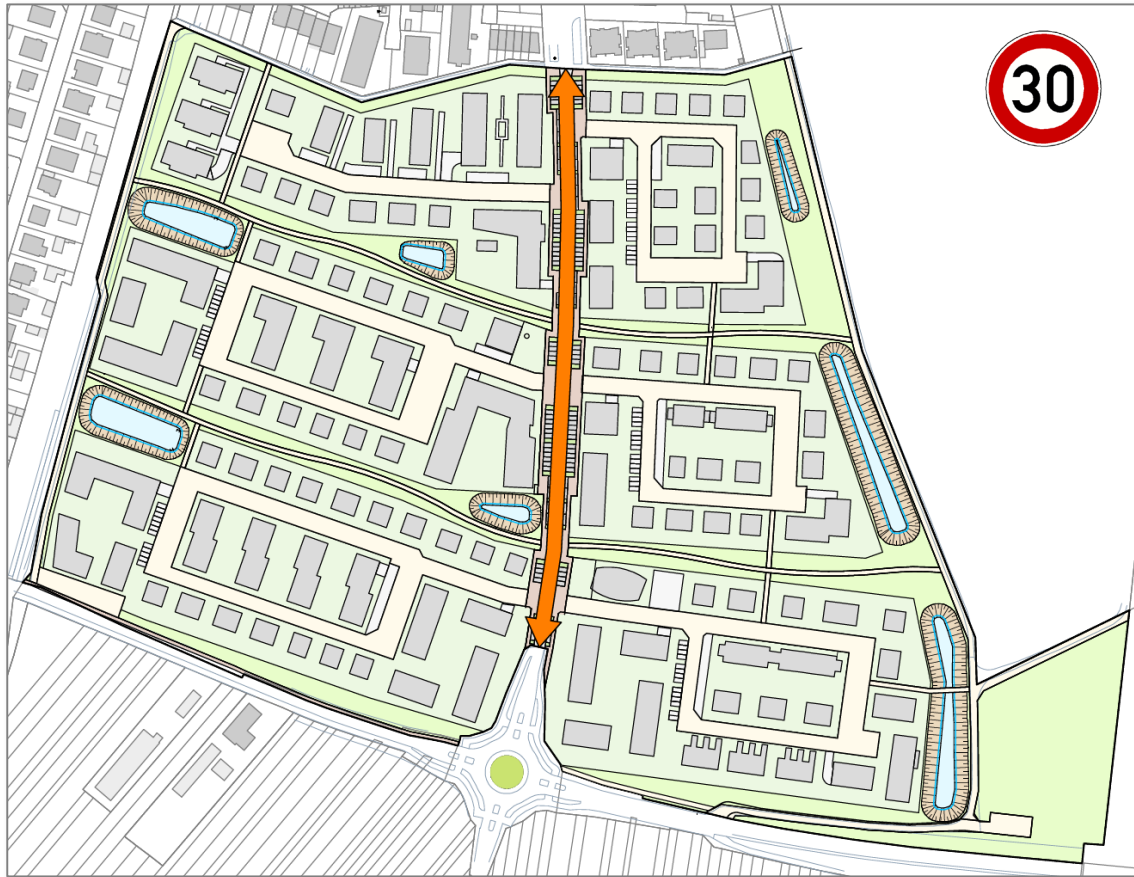
Ausschuss für Umwelt
und Technik

Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat über die
Verkehrskonzeption

1. Verkehrswegekonzzept
 - Kfz-Verkehr
 - Rad- und Fußgängerverkehr
2. Ausbauvarianten 1 und 2
und ihre Merkmale
3. Variantenvergleich



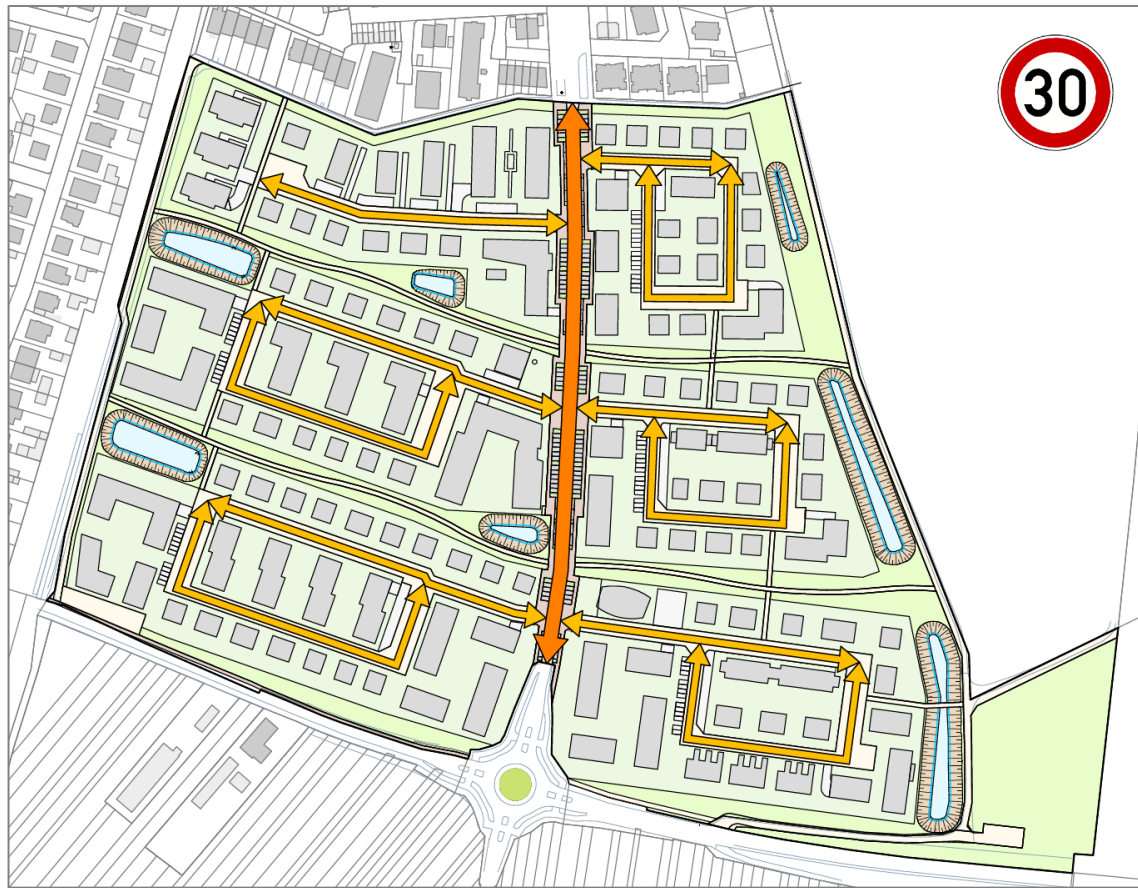
Verkehrswegekonzept – Kfz-Verkehr



↔ Haupterschließungs-
straße



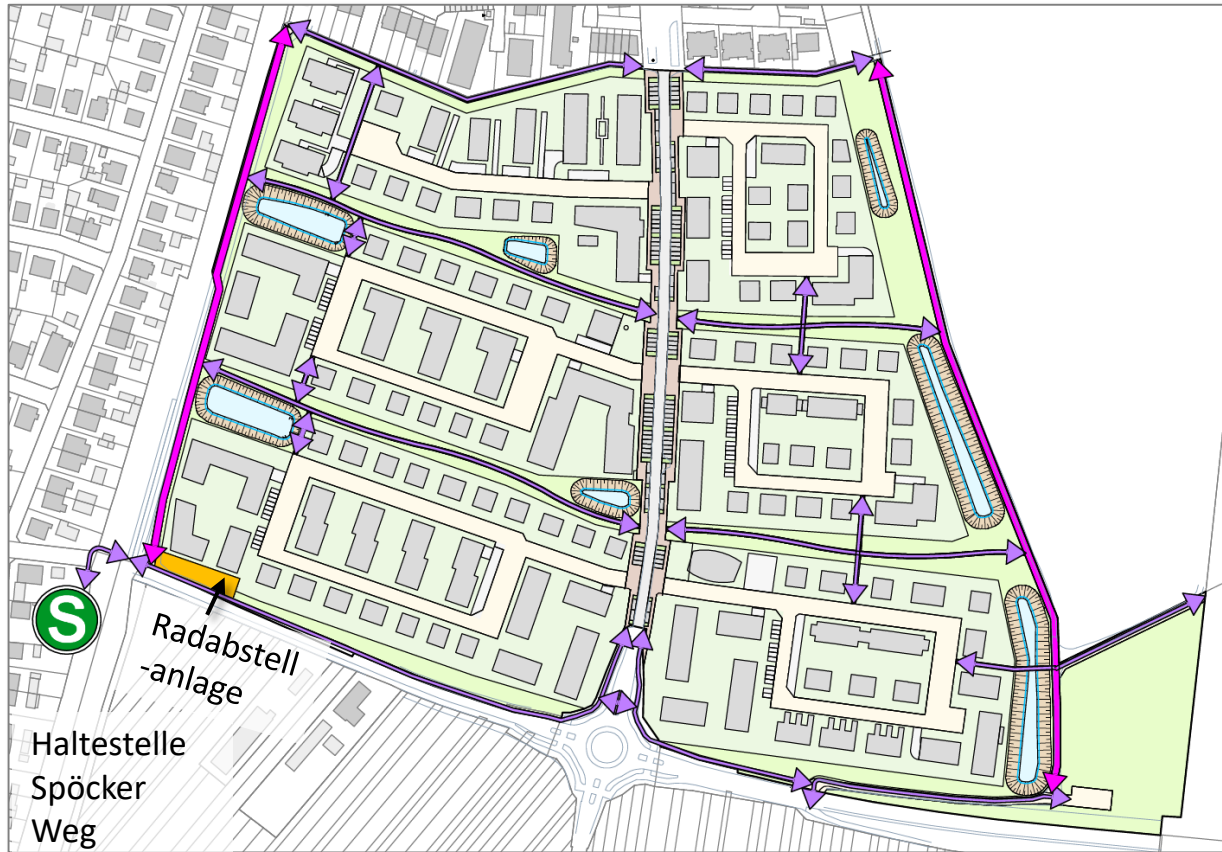
Verkehrswegekonzept – Kfz-Verkehr



↔ Haupterschließungs-
straße

↔ Erschließung
Quartiersstraßen

Verkehrswegekonzept – Radfahrer/Fußgänger



↔ Wegbreite 2,50 m

↔ Wegbreite 4,00 m

Ausbauvarianten



Variante 1
klassische Aufteilung („Modell Schillerstraße“)



Variante 2
Mischverkehrsfläche

Merkmale – Variante 1: Klassische Aufteilung



Voneinander getrennte Fahrbahn- und Gehwegflächen

(Fußgänger auf Gehweg,
Radfahrer und Kfz auf Fahrbahn)

- Klare Gliederung und Trennung der Verkehrsräume
- i.d.R. weniger Parkplätze und Grünflächen möglich
- Verleitet zum schnelleren Fahren

Ausbauvarianten

Variante 1 – klassische Aufteilung (Modell „Schillerstr.“)



Variante 1 – klassische Aufteilung (Modell „Schillerstr.“)



Merkmale – Variante 2: Mischverkehrsfläche



Sämtliche Verkehrsteilnehmer teilen sich gemeinsam den Straßenraum
(Fußgänger, Radfahrer, fließender und ruhender KFZ-Verkehr)

- Geschwindigkeitsreduktion durch versetzt angeordnete Grünflächen und Parkplätze
- vorsichtige Fahrweise, da keine klare Fahrbahnbegrenzung vorhanden
- i.d.R. mehr Parkplätze und Grünflächen möglich
- Straßenraum wirkt großzügiger / höhere Aufenthaltsqualität

Ausbauvarianten

Variante 2 – Mischverkehrsfläche



Variante 2 – Mischverkehrsfläche



Variantenvergleich



Variante 1



Variante 2

Der Ausschuss für Umwelt und Technik empfiehlt dem Gemeinderat die Variante 1 mit der klassischen Aufteilung



**EGGENSTEIN-
LEOPOLDSHAFEN**

Wohlfühlen in Vielfalt

6. Regenwasserkonzeption

Neubaugebiet „N5“



Bau- und Liegenschaftsamt

6. Regenwasserkonzeption

Beratungsfolge

Sep `21

Ausschuss für Umwelt
und Technik

Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat über die
Regenwasserkonzeption

1. Gemeinsame Ziele
2. Planungsgrundlagen
 - Gesetzliches Regelwerk
 - Entwässerungssystem
3. Maßnahmen
4. Niederschlagsbewirtschaftung
5. Daten und Fakten zur Versickerung „N5“



Gemeinsame Ziele

Entwicklung eines **zukunftsorientierten** und **optisch ansprechenden** Baugebiets

- Klimaschutz
- Naturschutz
- Sicherheiten im Hinblick auf Überschwemmungen
- Sicherheit für spielende Kinder

Die Niederschlagsbewirtschaftung spielt dabei eine zentrale Rolle

Planungsgrundlagen – Gesetzliches Regelwerk

Europäische Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL)



Wasserhaushaltsgesetz (WHG)



Flächennutzungsplan

§ 55 (2)

- Ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser oder Einleitung in ein Gewässer

Verschlechterungsverbot

- **Wasserhaushaltsbilanz (DWA M 102-4)**
- Möglichst geringer **Direktabfluss**
- Möglichst hohe **Grundwasserneubildung**
- Möglichst hohe **Verdunstung**



Rechtliche Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

Planungsgrundlagen – Gesetzliches Regelwerk

Flächennutzungsplan

EL-W-002 Östlich der Bahn (N5)					
FNP - Nr.		Name			
Nutzungsart	Fläche	Siedlungstyp	Wohneinheiten	in verdichteter Bauweise	Einwohner
W	14,1 ha	B	770	520	1630
Gebietsübersicht					
1:10.000					
Wohnbaufläche					
Darstellung FNP 2010: geplante Wohnbaufläche					
Realnutzung: Landwirtschaft, Betrieb für gartenbauliche Erzeugnisse					
Gemeinde: Eggenstein-Leopoldshafen					
Gemarkung/Ortsteil: Eggenstein					

relativ **hohe Flächenverdichtung**
im Baugebiet, wenn
Einzelhausbebauung
möglich sein soll



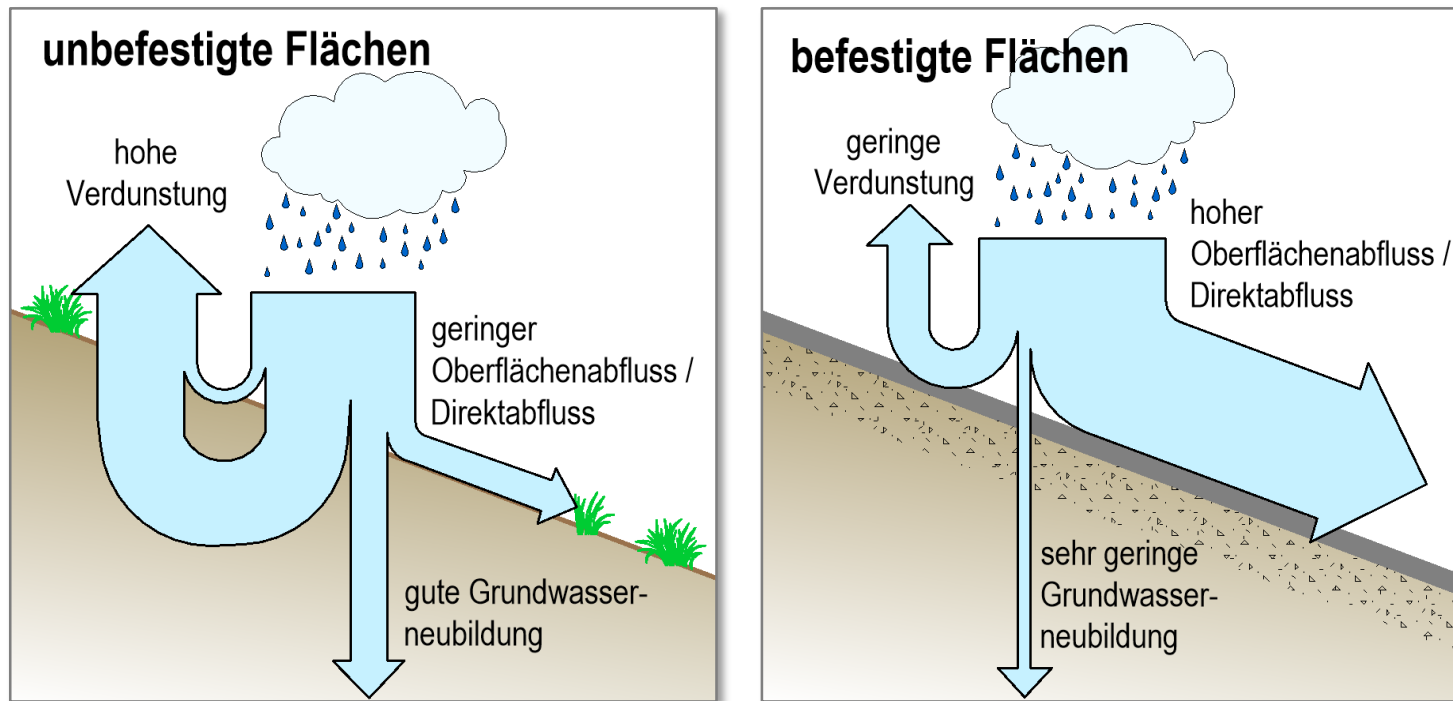
Negative Auswirkung auf die
Wasserhaushaltsbilanz und die
benötigte **Versickerungsfläche**



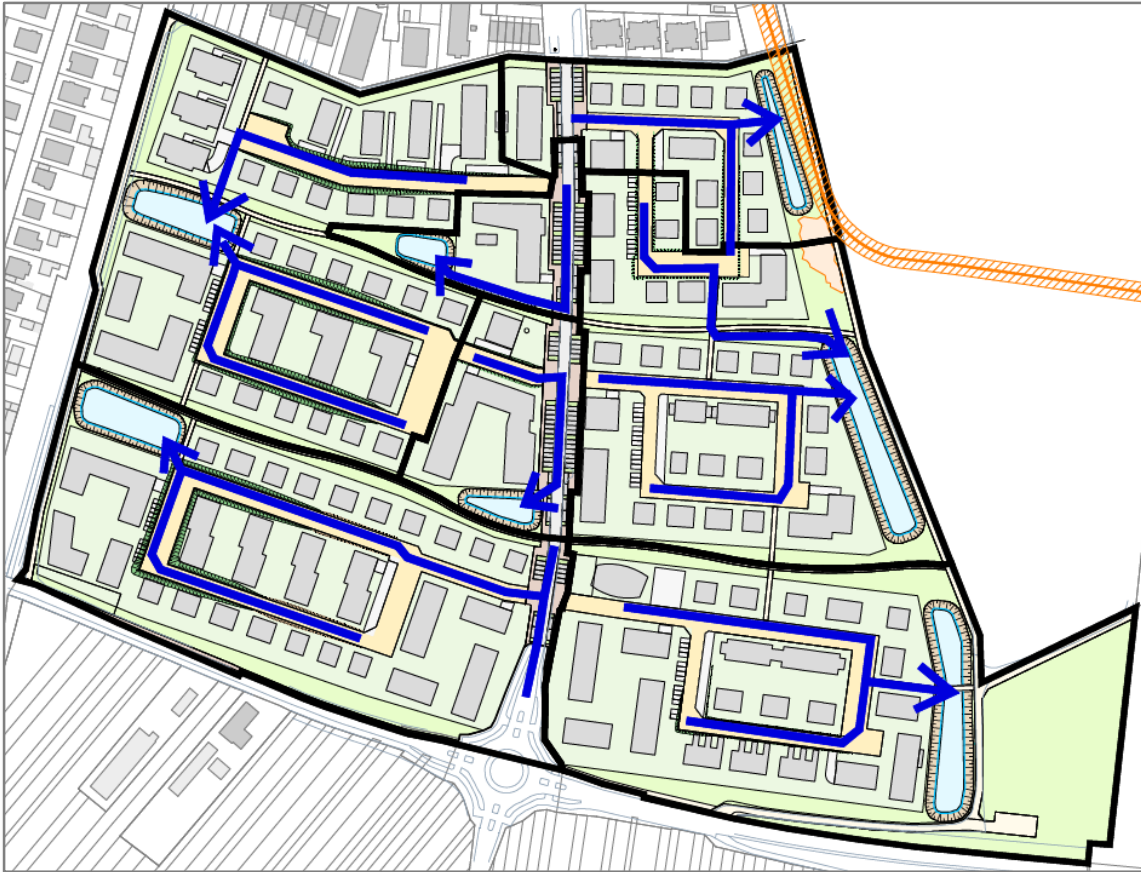
**Befestigte Flächen so weit wie
möglich reduzieren !**

Planungsgrundlagen – Gesetzliches Regelwerk

Wasserhaushaltsbilanz (DWA-M 102-4)



Planungsgrundlagen – Entwässerungssystem



**Ableitung des Regenwassers über
einen Regenwasserkanal zu den
Versickerungsmulden**

Mindesttiefen Kanalschächte

Mindestgefälle der Kanalrohre

Erforderliche Länge der Kanalrohre



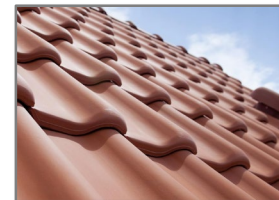
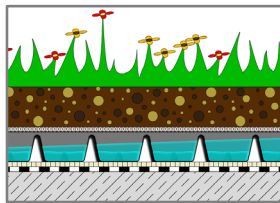
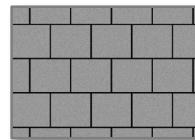
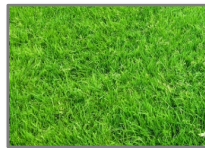
**erforderliche Tiefe
der Versickerungsmulde**

0,55 m bis 2,50 m

Maßnahmen Niederschlagsbewirtschaftung

- Regenwasserversickerung
- Begrünung von Freiflächen
- Bäume
- Wasserdurchlässige Flächenbefestigung
- Begrünung von Dachflächen

$\Psi = 0,1$ **Ψ = Abflussbeiwert**  $\Psi = 0,9$



Quellen: OPTIGRÜN – DIE DACHBEGRÜNER / Dachverband der Deutschen Ziegelindustrie e.V.

Daten und Fakten zur Versickerung „N5“

Varianten Dachbegrünung

Abflusswirksame Fläche



Variante 1:
Retentionsdächer
+ Gründächer



Variante 2:
Gründächer



Variante 3:
teilweise Gründächer



Variante 4:
keine Gründächer

Daten und Fakten zur Versickerung „N5“

Vorhandene Versickerungsfläche:

ca. 5.600 m²

Erforderliche Versickerungsfläche:

Variante Nr.	Beschreibung Variante	erf. Vs Regen 20 jährl.
1	Retentionsdächer (öffentl. Gebäude und Geschosswohnungsbau) + Gründächer	5.200 m ²
2	Gründächer	5.550 m ²
3	teilweise Gründächer*	6.250 m ²
4	keine Gründächer*	7.600 m ²

* Wegen Wasserhaushaltsbilanz nicht möglich

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik empfiehlt dem
Gemeinderat die Erstellung von zentralen
Versickerungsmulden sowie die Festsetzung von Gründächern.**



**EGGENSTEIN-
LEOPOLDSHAFEN**

Wohlfühlen in Vielfalt

7. Ausgleichsmaßnahmen

Neubaugebiet „N5“



Bau- und Liegenschaftsamt

7. Ausgleichsmaßnahmen

Beratungsfolge

Jul '21	Ausschuss für Umwelt und Technik	Sachstandsbericht über Ausgleichsmaßnahmen
Okt '21	Ausschuss für Umwelt und Technik	Beratung über Ausgleichsmaßnahmen

Der Begriff der Ausgleichsmaßnahmen splittet sich in

Artenschutz

Externe
Ausgleichsflächen

7. Ausgleichsmaßnahmen

Artenschutz

- Untersuchungen liefen über ein Jahr
- Maßnahmen aus Gutachten ersichtlich

Die Umsetzung erster Maßnahmen des Vogelschutzes (CEF-Maßnahmen) in Form einer Feldhecke haben bereits begonnen.



7. Ausgleichsmaßnahmen

Artenschutz

➤ Nacharbeit lediglich beim Thema Fledermäuse

Einplanung eines Flugkorridors (20 m breit) in west-östlicher Richtung zwischen den Baugebieten „N6“ und „N5“



7. Ausgleichsmaßnahmen

Externe
Ausgleichsflächen

- Var. 1 – Vorschläge Fachbüro Finke
- Var. 2 – Vorschläge ortsansässige Landwirte
- Var. 3 – PIK-Programm
(Produktionsintegrierte Kompensation)

Die aktuelle Ausgleichsbilanz zeigt abzüglich aller internen Ausgleichsmaßnahmen ein Defizit von ca. 240.000 Ökopunkten, d.h. 1 bis 2 ha-Fläche und müssen durch die o.g. Varianten ausgeglichen werden.

Die Verwaltung erarbeitet derzeit Lösungsvorschläge zur Beratung im Ausschuss für Umwelt und Technik im Januar 2022.



**EGGENSTEIN-
LEOPOLDSHAFEN**

Wohlfühlen in Vielfalt

8. Städtebauliches Konzept

Neubaugebiet „N5“



Bau- und Liegenschaftsamt

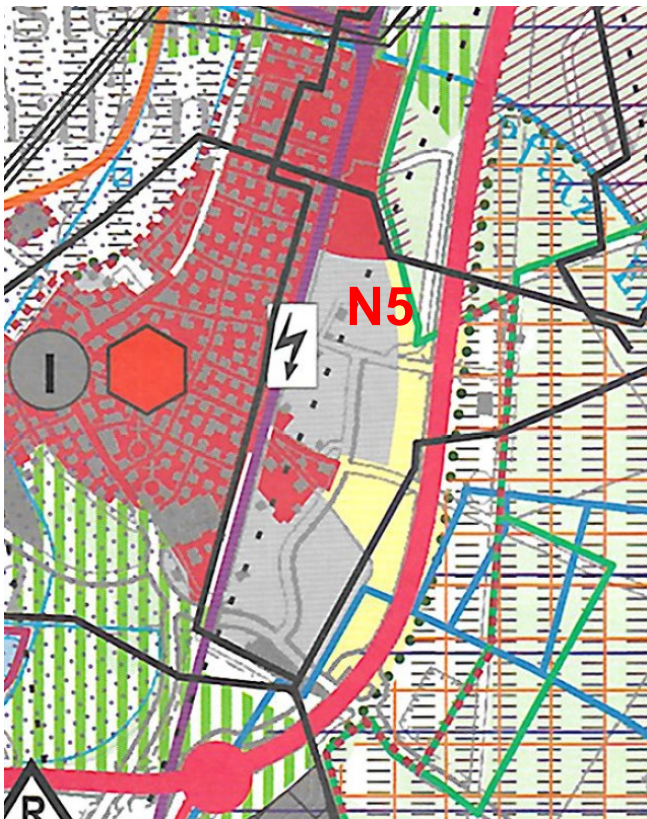
8. Städtebauliches Konzept

Jul '18	Gemeinderat	Grundsatzbeschluss Umsetzung „N5“
Feb '20	Ausschuss für Umwelt und Technik	Empfehlungsbeschluss an Gemeinderat über a) Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan b) Durchführung frühzeitige Trägerbeteiligung
Mrz '20	Gemeinderat	Beschlüsse über a) Aufstellung Bebauungsplan b) Durchführung frühzeitige Trägerbeteiligung
Sep '20	Ausschuss für Umwelt und Technik	Beratung über a) Abwägung frühzeitige Trägerbeteiligung Beschlüsse über a) Vorentwurf Bebauungsplan b) Durchführung Bürgerbeteiligung
Apr '21	Ausschuss für Umwelt und Technik	Erarbeitung Abwägung frühzeitige Bürgerbeteiligung
Mai '21	Ausschuss für Umwelt und Technik	Erarbeitung Abwägung frühzeitige Bürgerbeteiligung
Jul '21	Ausschuss für Umwelt und Technik	Erarbeitung Abwägung frühzeitige Bürgerbeteiligung
Sep '21	Ausschuss für Umwelt und Technik	Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat über die Abwägung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

8. Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Vorentwurf entwickelte sich zunächst aus den übergeordneten Planungszielen

Regionalplan



Flächennutzungsplan

EL-W-002

FNP - Nr.

Östlich der Bahn (N5)

Name

Nutzungsart	Fläche	Siedlungstyp	Wohneinheiten	in verdichteter Bauweise	Einwohner
W	14,1 ha	B	770	520	1630

Gebietsübersicht

1:10.000

Wohnbaufläche

Darstellung FNP 2010:
geplante Wohnbaufläche

Realnutzung:
Landwirtschaft, Betrieb für garten-
bauliche Erzeugnisse

Gemeinde:
Eggenstein-Leopoldshafen
Gemarkung/Ortsteil: Eggenstein



8. Städtebauliches Konzept

Über die frühzeitige Bürger- sowie Trägeranhörungen konnten Anregungen und Bedenken im Planstand aufgegriffen und eingearbeitet werden, was zu einem aktuellen Stand des Vorentwurfes führt.



8. Städtebauliches Konzept

Dabei sind auch verschiedene Schwerpunkte des städtebaulichen Konzepts bereits durch den Ausschuss für Umwelt und Technik im Jahr 2021 vorberaten worden.

Art des Baugebiets	Allgemeines Wohngebiet
Stellplätze	1,5 Stellplätze pro Wohneinheit im gesamten Gebiet Ausweisung von Tiefgaragen im Geschosswohnungsbau
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4 (Wohngebäude)
Höhenregulierung der Gebäude	Vorgaben der Geschossigkeit Maximale Gebäudehöhe
Dachform	Begrüntes Flachdach / flachgeneigtes Pultdach (bis 10 Grad) Möglichkeiten eines Staffelgeschosses
Baufenster	Enge Vorgaben der Baufenster im Geschosswohnungsbau
Bauweise	Offene Bauweise mit Einschränkung der Gebäudelänge
Photovoltaik	Vorgabe durch gesetzliche Regelung ab Mai 2022

8. Städtebauliches Konzept

Arbeitsmodell



8. Städtebauliches Konzept

Weitere Verfahrensschritte

Frühjahr 2022	Ausarbeitung Bebauungsplanentwurf für Offenlage Ausarbeitung aller Gutachten für Offenlage Ausarbeitung Grünordnungsplan für Offenlage
Frühjahr 2022	Beschlussfassung Offenlage mit Trägeranhörung
Sommer 2022	Durchführung Offenlage mit Trägeranhörung
Herbst 2022	Beschlussfassung Satzung / erneute Offenlage
2023	Rechtskraft und Abschluss Bebauungsplanverfahren



**EGGENSTEIN-
LEOPOLDSHAFEN**

Wohlfühlen in Vielfalt

9. Umlegungsverfahren

Neubaugebiet „N5“



Bau- und Liegenschaftsamt

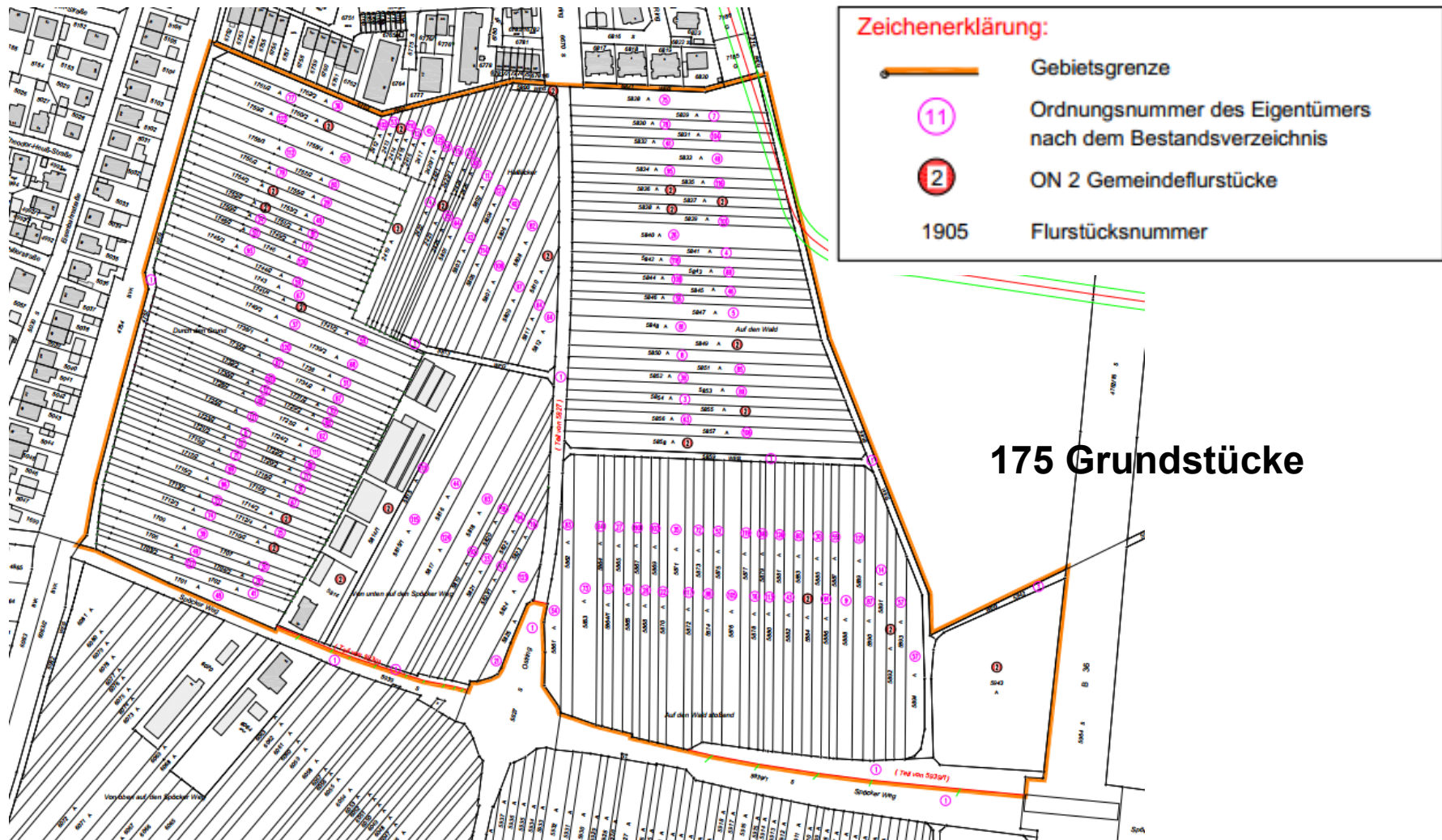
9. Umlegungsverfahren

Apr '21	Ausschuss für Umwelt und Technik	Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat über a) Anordnung gesetzliches Umlegungsverfahren b) Bildung Umlegungsausschuss c) Besetzung Umlegungsausschuss
Mai '21	Gemeinderat	Beschluss über a) Anordnung gesetzliches Umlegungsverfahren b) Bildung Umlegungsausschuss c) Besetzung Umlegungsausschuss
Okt '21	Umlegungsausschuss	Beschlussfassung über a) Einleitung der Umlegung b) Übertragung Geschäftsvorfälle auf Umlegungsstelle

- **Die gesetzliche Anhörung aller Grundstückseigentümer gemäß Baugesetzbuch hat im Juli 2021 pandemiebedingt schriftlich stattgefunden.**
- **Zusätzlich wurde eine Informationsveranstaltung im Juli 2021 durchgeführt. Die Teilnahme war in Präsenz sowie Online möglich.**
- **Aktuell findet die Offenlage des Bestandsverzeichnisses statt.**

9. Umlegungsverfahren

Umlegungsgebiet



9. Umlegungsverfahren

Weitere Verfahrensschritte

Dezember 2021	Abschluss Offenlage Bestandsverzeichnis
Frühjahr 2022	Festlegung der Werte, Flächenabzug Erneute Eigentümerversammlung
Sommer 2022	Einzelerörterungsgespräche mit den allen Eigentümern Bildung Umlegungsplan mit neuen Grundstücken
2023	Aufstellung Umlegungsplan Beschlussfassung Umlegungsplan Rechtskraft und Abschluss Umlegungsverfahren



**EGGENSTEIN-
LEOPOLDSHAFEN**

Wohlfühlen in Vielfalt

10. Ausblick

Neubaugebiet „N5“



Bau- und Liegenschaftsamt

10. Ausblick

Wie geht es weiter....



Beschlussfassung der Kernthemen durch den Gemeinderat im Februar 2022 für...

A) Umlegung

- Bauverpflichtung aller Eigentümer
- Schaffung bezahlbaren Wohnraum

... damit die Verwaltung die städtebaulichen Verträge für die Umlegungsbeteiligten vorbereiten kann.

B) Bebauungsplan

- Verkehrskonzeption
- Regenwasserkonzeption
- Ausgleichsmaßnahmen
- Nahwärmeversorgung
- Bauvorschriften
(Stellplatzschlüssel, Dachform, Gebäudehöhe, ect.)

... damit die Verwaltung die Offenlage des Bebauungsplanes vorbereiten kann.



**EGGENSTEIN-
LEOPOLDSHAFEN**

Wohlfühlen in Vielfalt

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

**Besonderer Dank gilt den Mitgliedern des
Ausschusses für Umwelt und Technik für die
in 9 Sitzungen geleisteten 23,5 Stunden
ehrenamtlicher Arbeit zum Thema „N5“!!!**



Bau- und Liegenschaftsamt