



# Herzlich Willkommen!

**Machen Sie es sich bequem  
und versorgen Sie sich bitte mit Essen und Trinken!**

Markt Eggolsheim

Zukunft „Eismann-Areal“, Kauernhofen

## Bürgerworkshop

Eggerbach-Halle, 19.10.2023, 18.30 Uhr





# Zukunft „Eismann-Areal“, Kauernhofen

## Bürgerworkshop

Eggerbach-Halle, 19.10.2023, 18.30 Uhr





**msh stadtplanung**

Entwickeln ☒ Beraten ☒ Betreuen

msh-stadtplanung GbR  
90518 Altdorf bei Nürnberg



**Alexandra Schwab** <sup>[SEP]</sup>Stadtplanerin BayAK, Architektin Dipl.-Ing.  
(FH) <sup>[SEP]</sup>Diplom der Bildenden Künste

**Werner Heckelsmüller**  
Stadtplaner BayAK, Dipl.-Ing. (FH) <sup>[SEP]</sup>Fachbereich Innenarchitektur

Aufgabenschwerpunkte:

- **STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN UND GUTACHTEN**
- **BÜRGERBETEILIGUNG UND MODERATION**
- **PROJEKTENTWICKLUNGEN**
- **ÖFFENTLICHKEITSARBEIT**



**msh stadtplanung**  
Entwickeln ☒ Beraten ☒ Betreuen



## Ablauf des Workshops

- 18.30      **Begrüßung und Erläuterung der Historie und IST-Situation – Eismann-Areal**  
(1. Bürgermeister Claus Schwarzmann, Markt Eggolsheim)
- 18.45      **1. Ergebnisse der Onlinebefragung „Zukunft Eismann-Areal“**
- 19.15      **2. Diskussion und Erarbeitung von Umsetzungsvorschlägen in Gruppen**
- 20.15      **3. Zusammenführung und Vorstellung der Gruppenergebnisse**
- ca. 21.00   **Ausblick auf das weitere Vorgehen**  
(1. Bürgermeister Claus Schwarzmann, Markt Eggolsheim)

Ende der Veranstaltung gegen 21.15 Uhr



# Historie und IST-Situation – Eismann-Areal

(1. Bürgermeister Claus Schwarzmann, Markt Eggolsheim)





## Historie und IST-Situation – Eismann-Areal Ursprünglicher Zustand





## Historie und IST-Situation – Eismann-Areal

Heutiger Zustand





## Historie und IST-Situation – Eismann-Areal

Heutiger Zustand



Areal Blickrichtung Nord



Areal Blickrichtung Süd



## Historie und IST-Situation – Eismann-Areal

- 12/2021**    **Beschluss des MGR zum Abbruch des Gasthauses und Förderantrag an ALE**
- 01/2022**    **Erhalt der Förderzusage zum Abbruch**
- 02/2022**    **Bürgerinformationsveranstaltung zum Thema Abbruch und zu Plänen einer möglichen Folgebebauung mit Reihenhäusern / Wohnkomplex**
- 02/2022**    **Marktgemeinderat stoppt auf Grund massiven Bürgerprotest die Pläne zur zunächst geplanten Folgenutzung**
- 06/2022**    **Antrag FW und GRÜNE im MGR mit Vorschlägen zur Nachnutzung führt zur Beauftragung einer Begutachtung des Geländes hinsichtlich Standortfragen  
WOHNBEBAUUNG / GEMEINSCHAFTSFLÄCHE**
- 08/2022**    **Beginn der Abbrucharbeiten am Gasthaus**
- 12/2022**    **Beendigung der Abbrucharbeiten**
- 03/2023**    **Präsentation schall-/geruchstechnisches- sowie Baumgutachten im MGR**
- 03/2023**    **Beschluss MGR zur grundsätzlichen Geländeeinteilung und Durchführung einer Bürgerumfrage samt Workshop**
- 10/2023**    **Durchführung des heutigen Bürgerworkshops**



# Schall- und geruchstechnische Untersuchung

Zusammengefasster Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates vom 28. März 2023

## Ergebnisse:

- Für städtebaulichen Entwicklung einer Wohnbebauung im südlichen Bereich des Entwicklungsgebiets ist sowohl aufgrund von Geräuschen als auch von Gerüchen ein höheres Konfliktpotenzial als im nördlichen Bereich gegeben.
- Durch geräuschemittierende Anlagen (z. B. Dorfgemeinschaftshaus), die im nördlichen Bereich des Entwicklungsgebiets situiert werden, ist ein größeres Konfliktpotenzial als im südlichen Bereich auf die bereits bestehende Nachbarschaft zu erwarten.

## Fazit:

- **Wohnbebauung besser im NORDEN**
- **Bereich für kulturelle bzw. gemeinschaftliche Nutzung besser im SÜDEN**





## Ergebnisse der Baumkontrolle

Büro Lorenz Baum & Grünpflege

### Zustand:

9 Bäume wurden (8 Walnussbäume, 1 Rotfichte) kontrolliert.

• Katasternummer 41	Vitalität 3	• Katasternummer 46	Vitalität 2
• Katasternummer 42	Vitalität 2	• Katasternummer 47	Vitalität 2
• Katasternummer 43	Vitalität 2	• Katasternummer 48	Vitalität 2
• Katasternummer 44	Vitalität 2	• Katasternummer 49	Vitalität 3
• Katasternummer 45	Vitalität 2		

(Bewertungsmatrix: 0 = sehr gut, 1 = gut, 2 = mittel, 3 = schlecht, 4 = tot)

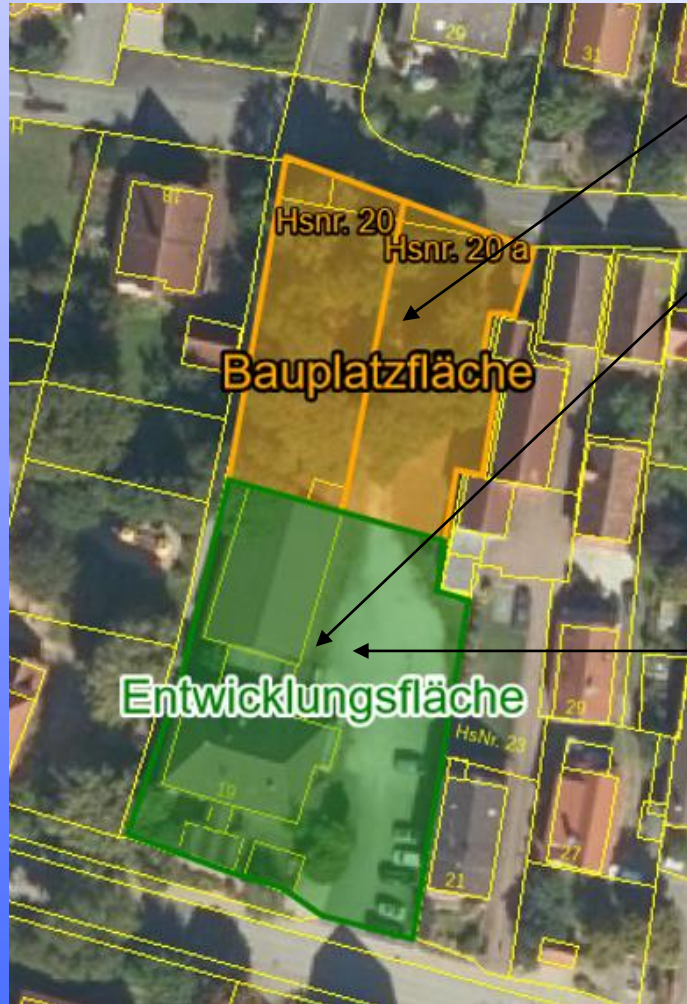
### Fazit:

- **Baumbestand im mittleren bis teilweise schlechtem Zustand**
- **Fällung ist noch nicht im Maßnahmenplan**
- **Erhaltung Baumbestand dauerhaft nur mit pflegerischen Aufwand**

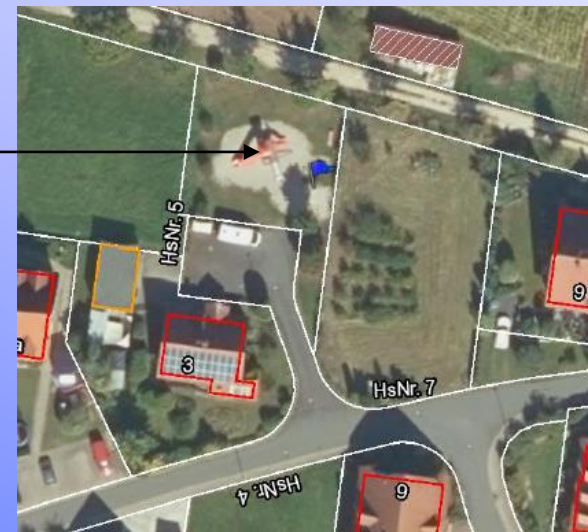


## Aktuelle Beschlusslage des Marktgemeinderates - vorbehaltlich der Abstimmung mit der Bürgerschaft

vom 28. März 2023



- nördlicher Bereich (orange):  
Entwicklung von Einzelbauplätzen  
(je nach Aufteilung 2 oder 3)
- südlicher Bereich (grün):  
Nutzung für kulturelle /gemeinschaftliche  
Zwecke (Fläche ca. 1.200 m<sup>2</sup>)
- Spielplatz Schustermarkter:  
Integration in die Gemeinschaftsfläche,  
aufgelassene Spielplatzfläche wird zum  
Einzelbauplatz umgewidmet





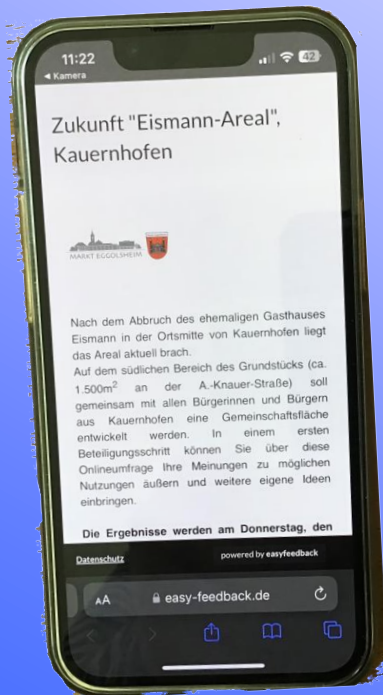
## 2. Ergebnisse der Onlinebefragung „Zukunft Eismann-Areal“

Werner Heckelsmüller, msh stadtplanung



## 2. Ergebnisse der Onlinebefragung „Zukunft Eismann-Areal“

Umfragezeitraum: 14.09 – 01.10.2023



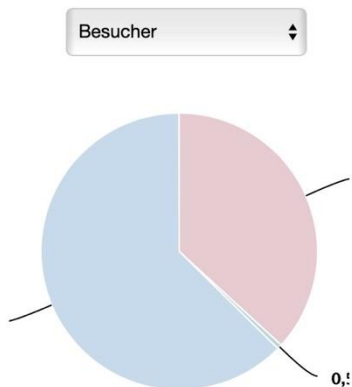


## 2. Ergebnisse der Onlinebefragung „Zukunft Eismann-Areal“

### A. Teilnahme



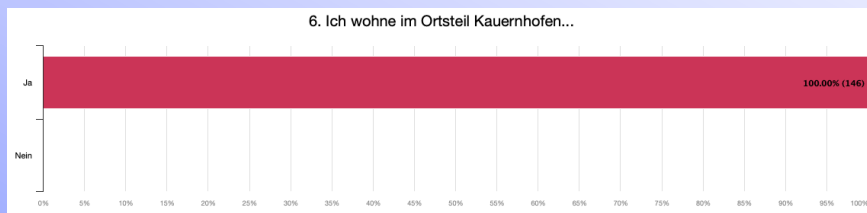
	Einladungen	Besucher	Teilnehmer	Abgeschlossen	Abgebrochen
Umfragelink direkt		182	148 81,32%	144 97,30%	4 2,70%
	<b>0</b>	<b>182</b>	<b>148</b> 81,32%	<b>144</b> 97,30%	<b>4</b> 2,70%



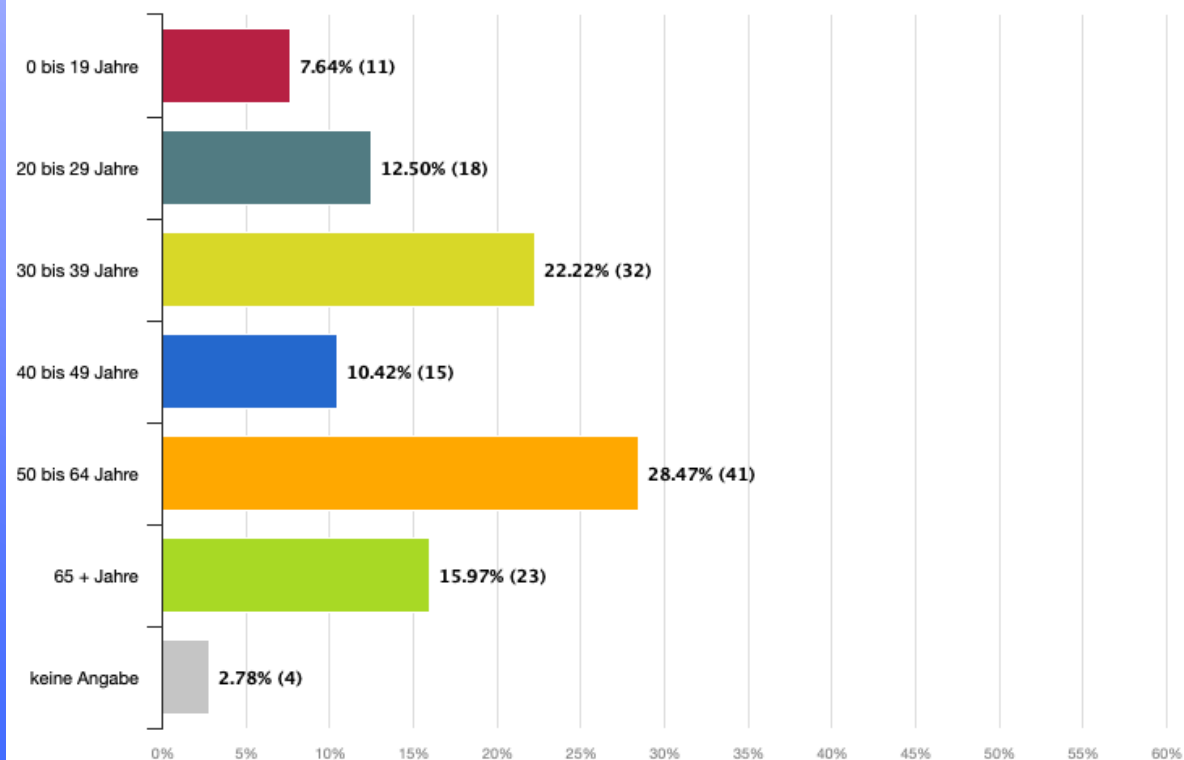
	Desktop	Tablet	Smartphone	Sonstige
Besucher	<b>67</b> 100,00%	<b>1</b> 100,00%	<b>114</b> 100,00%	<b>0</b> 0,00%
Teilnehmer	<b>59</b> 88,06%	<b>1</b> 100,00%	<b>88</b> 77,19%	<b>0</b> 0,00%
Abgeschlossen	<b>57</b> 96,61%	<b>1</b> 100,00%	<b>86</b> 97,73%	<b>0</b> 0,00%
Abgebrochen	<b>2</b> 3,39%	<b>0</b> 0,00%	<b>2</b> 2,27%	<b>0</b> 0,00%
Ø Teilnahmezeit	<b>00:30:10</b>	<b>00:22:50</b>	<b>00:08:50</b>	<b>00:00:00</b>

## 2. Ergebnisse der Onlinebefragung „Zukunft Eismann-Areal“

### B. Ergebnisse der Fragen



### 7. Ich gehöre zur Altersgruppe...

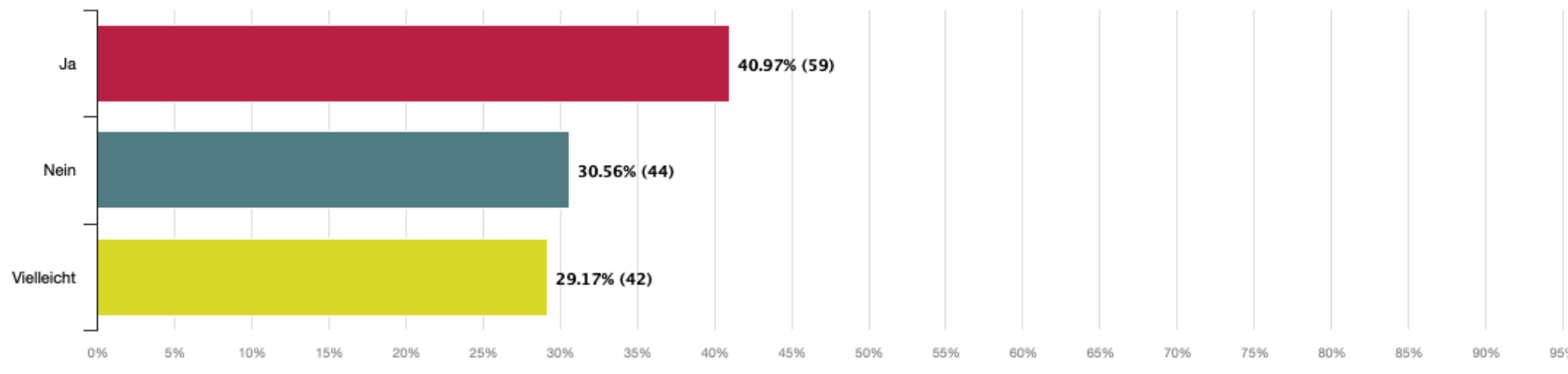




## 2. Ergebnisse der Onlinebefragung „Zukunft Eismann-Areal“

### B. Ergebnisse der Fragen

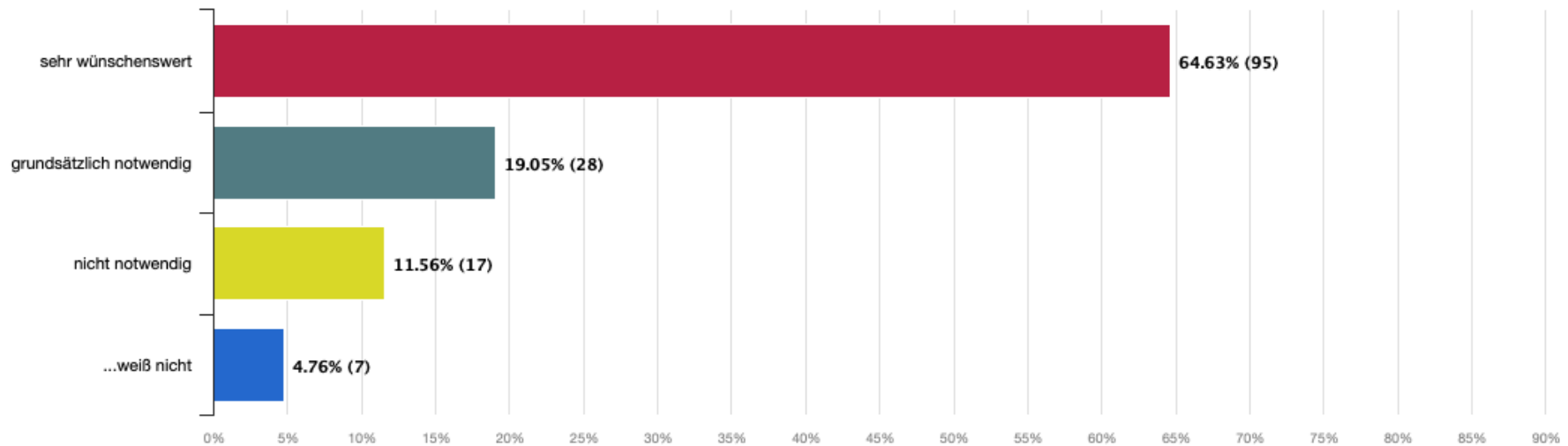
8. Ich beabsichtige am Bürgerworkshop "Zukunft des Eismann-Geländes" am 19.10.2023 um 18.30 Uhr in der Eggerbachhalle in Eggolsheim teilzunehmen. (Ihre Angabe ist hilfreich bei der Vorbereitung der Veranstaltung)



## 2. Ergebnisse der Onlinebefragung „Zukunft Eismann-Areal“

### B. Ergebnisse der Fragen

#### 1. Die Entwicklung des südlichen Bereichs des "Eismann-Areals" (an der A.-Knauer-Straße) für kulturelle / dorfgemeinschaftliche Zwecke finde ich...



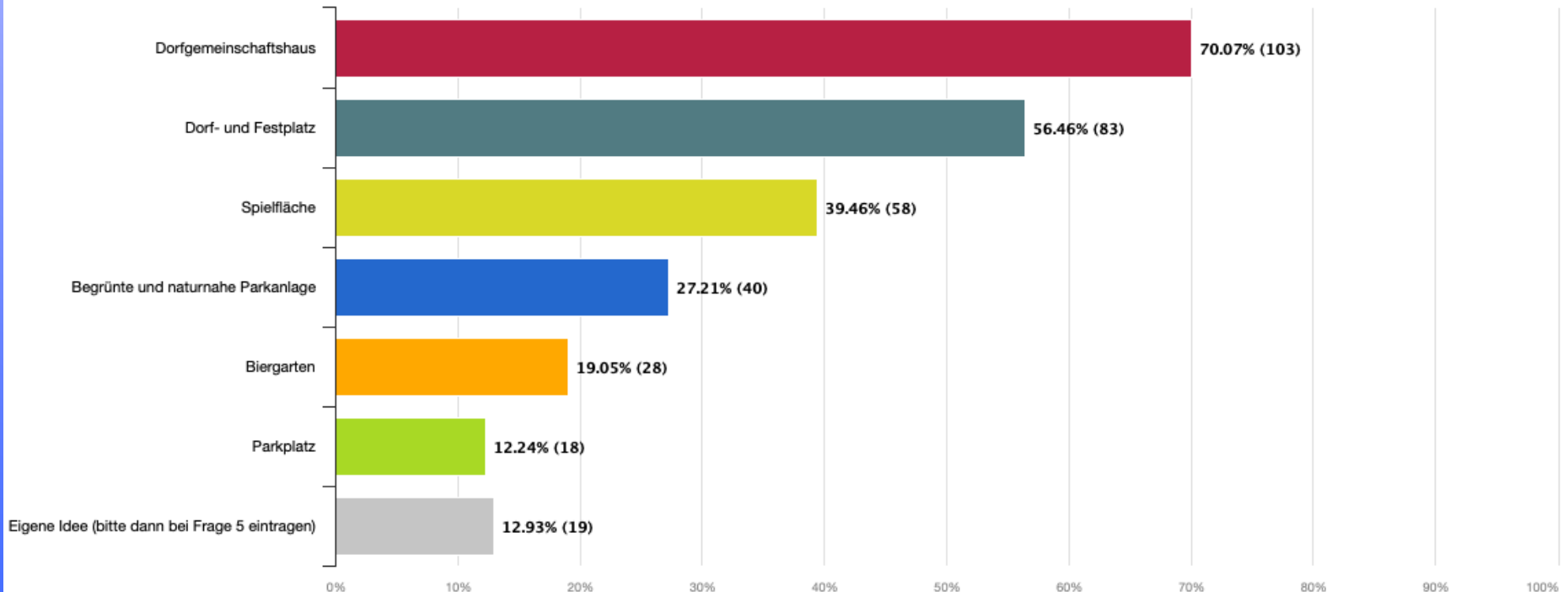


## 2. Ergebnisse der Onlinebefragung „Zukunft Eismann-Areal“

### B. Ergebnisse der Fragen

#### 2. Welche Nutzungen des südlichen Teils des "Eismann-Areals" (an der A.-Knauer-Straße) halten Sie grundsätzlich für richtig?

(Bis zu 3 Nennungen sind möglich)

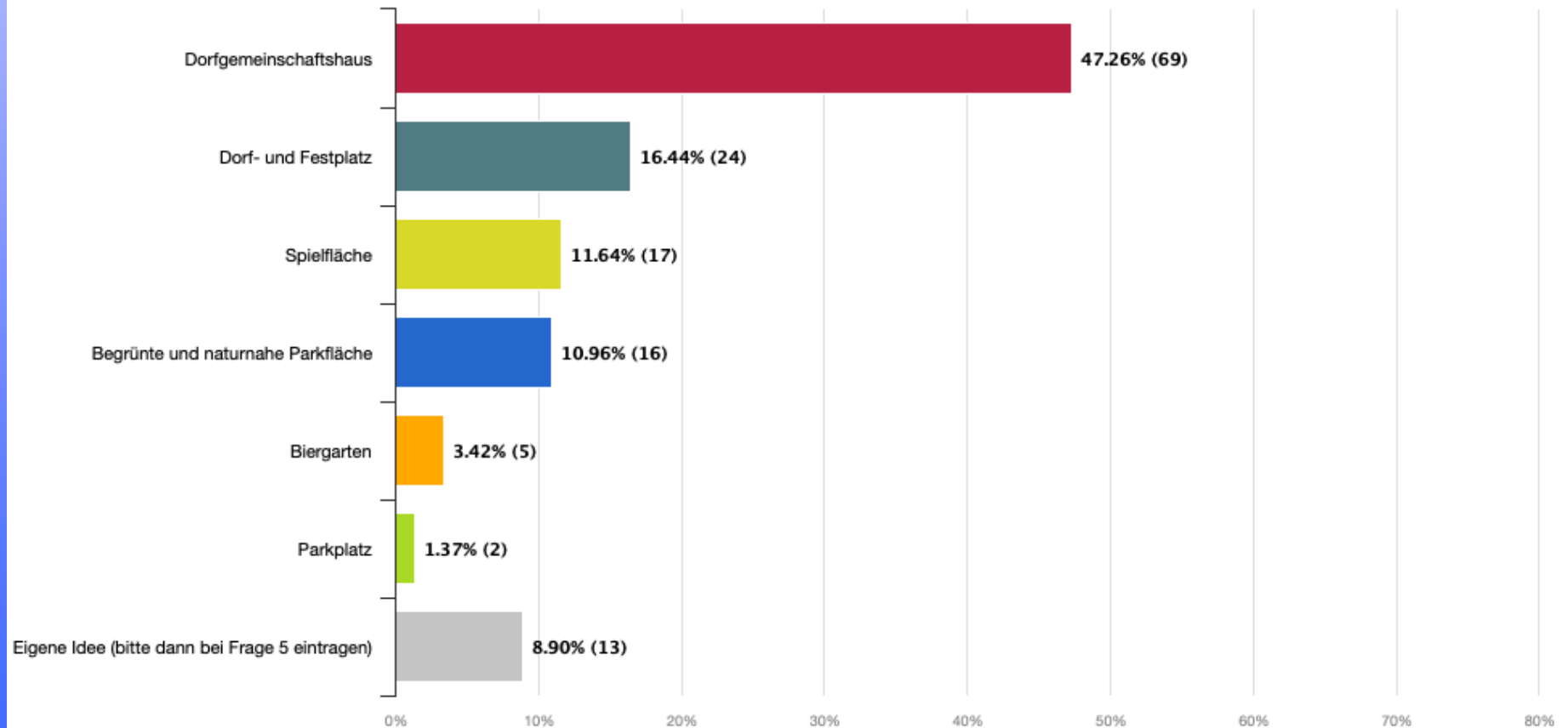


## 2. Ergebnisse der Onlinebefragung „Zukunft Eismann-Areal“

### B. Ergebnisse der Fragen

#### 3. Welche Nutzung wäre für Sie dort AM ALLERWICHTIGSTEN?

(Nur eine Nennung ist möglich)



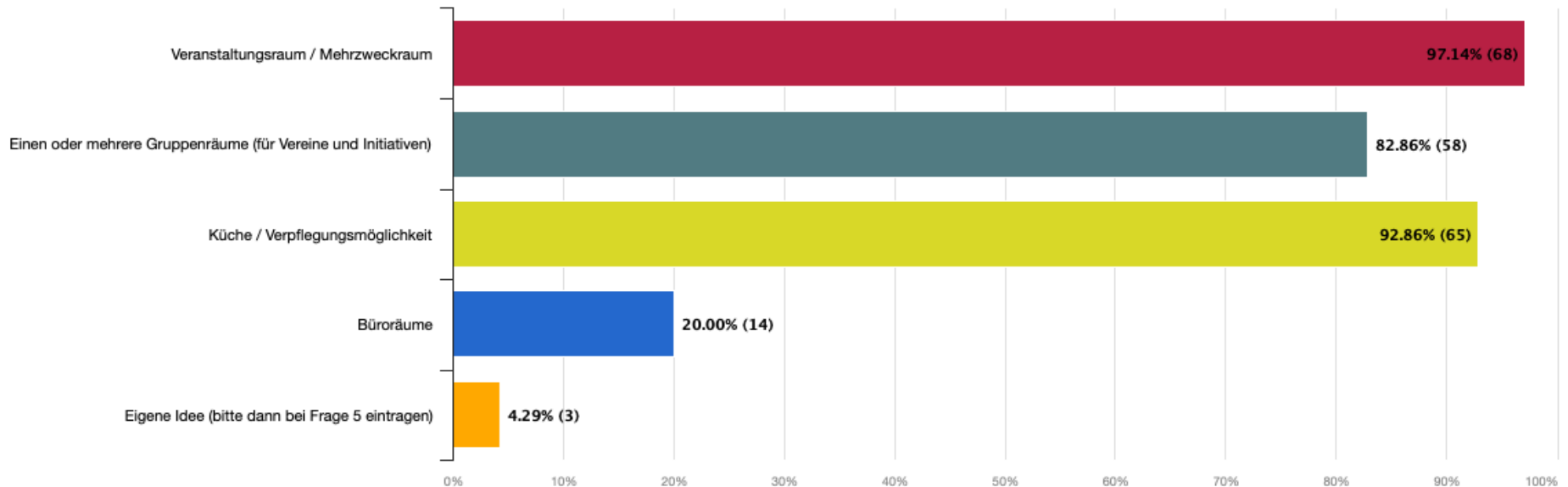


## 2. Ergebnisse der Onlinebefragung „Zukunft Eismann-Areal“

### B. Ergebnisse der Fragen

#### 3a. Welche Nutzungen sollte ein Dorfgemeinschaftshaus bieten?

(Bis zu vier Nennungen sind möglich)

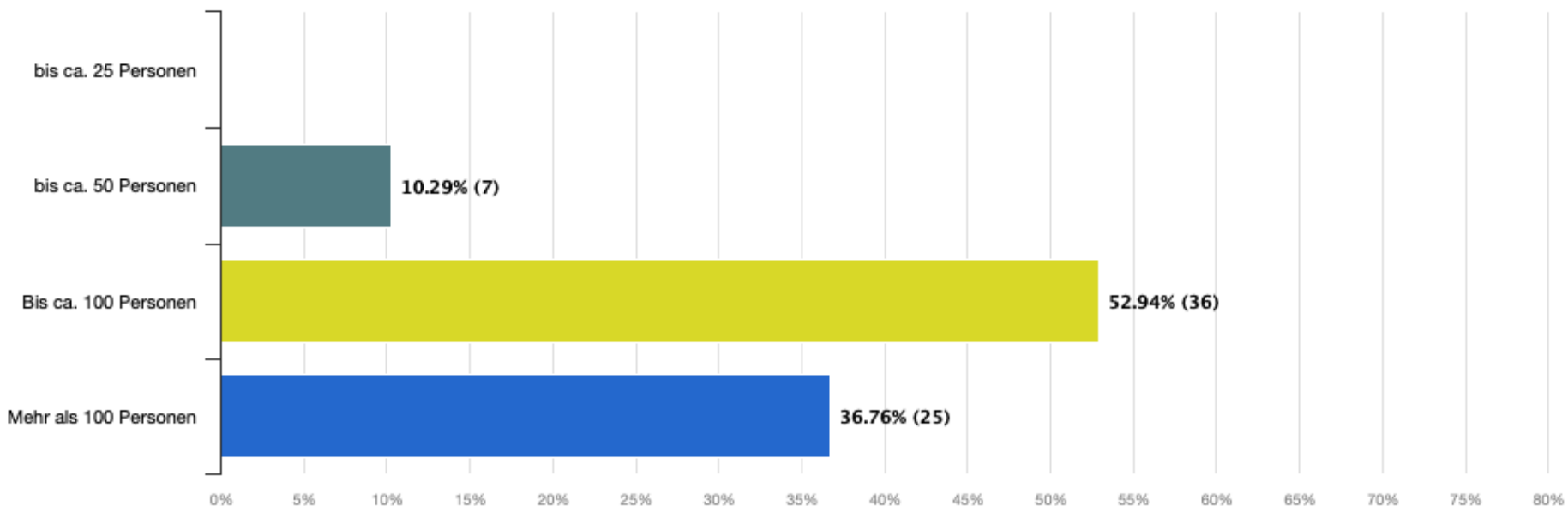


## 2. Ergebnisse der Onlinebefragung „Zukunft Eismann-Areal“

### B. Ergebnisse der Fragen

#### Zu 3a: Der Veranstaltungs-/Mehrzweckraum sollte folgende Größe haben:

(nur eine Nennung ist möglich)

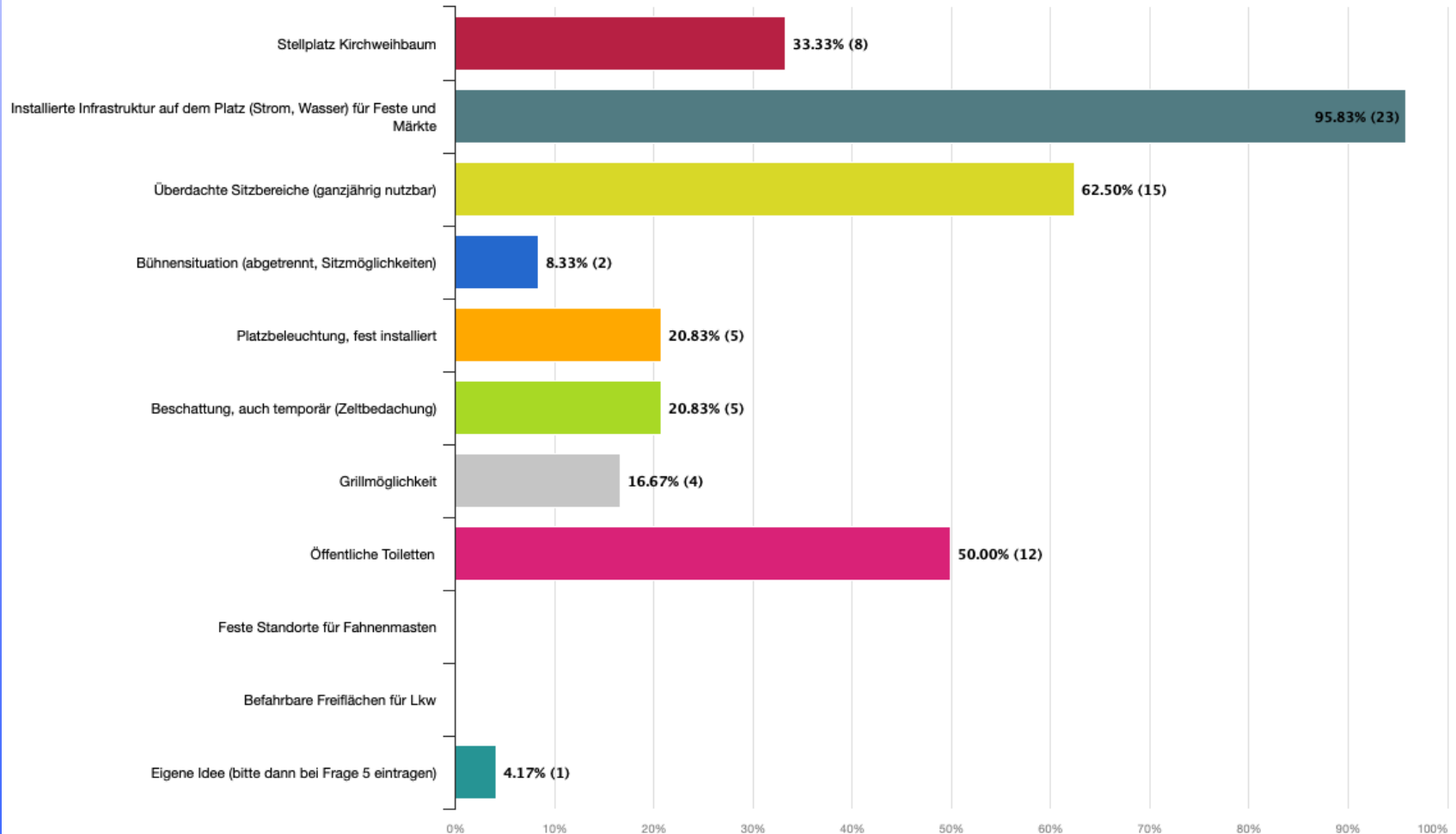


## 2. Ergebnisse der Onlinebefragung „Zukunft Eismann-Areal“

### B. Ergebnisse der Fragen

#### 3b. Welche Elemente sollte ein Dorf- und Festplatz auf jeden Fall bieten?

(Bis zu vier Nennungen sind möglich)



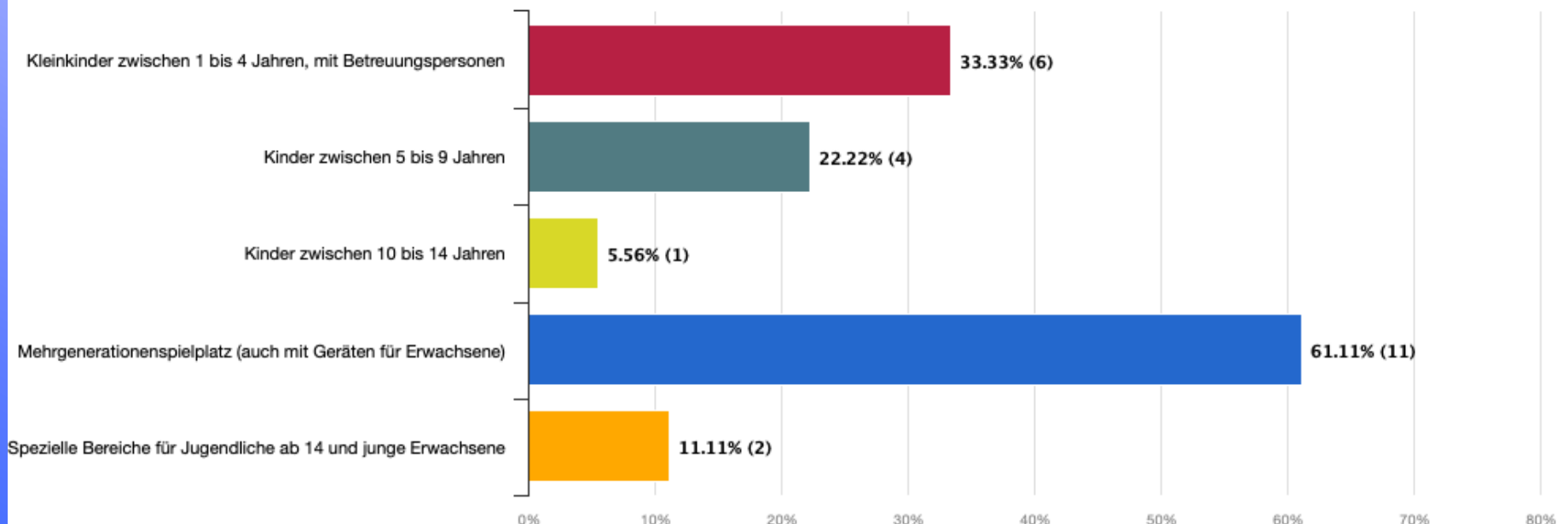


## 2. Ergebnisse der Onlinebefragung „Zukunft Eismann-Areal“

### B. Ergebnisse der Fragen

#### 3c. Für welche Nutzergruppen sollte die Spielfläche hauptsächlich ausgelegt sein? (Auch für die Auswahl der Ausstattung und Spielgeräte wichtig)

(Bis zu zwei Nennungen sind möglich)

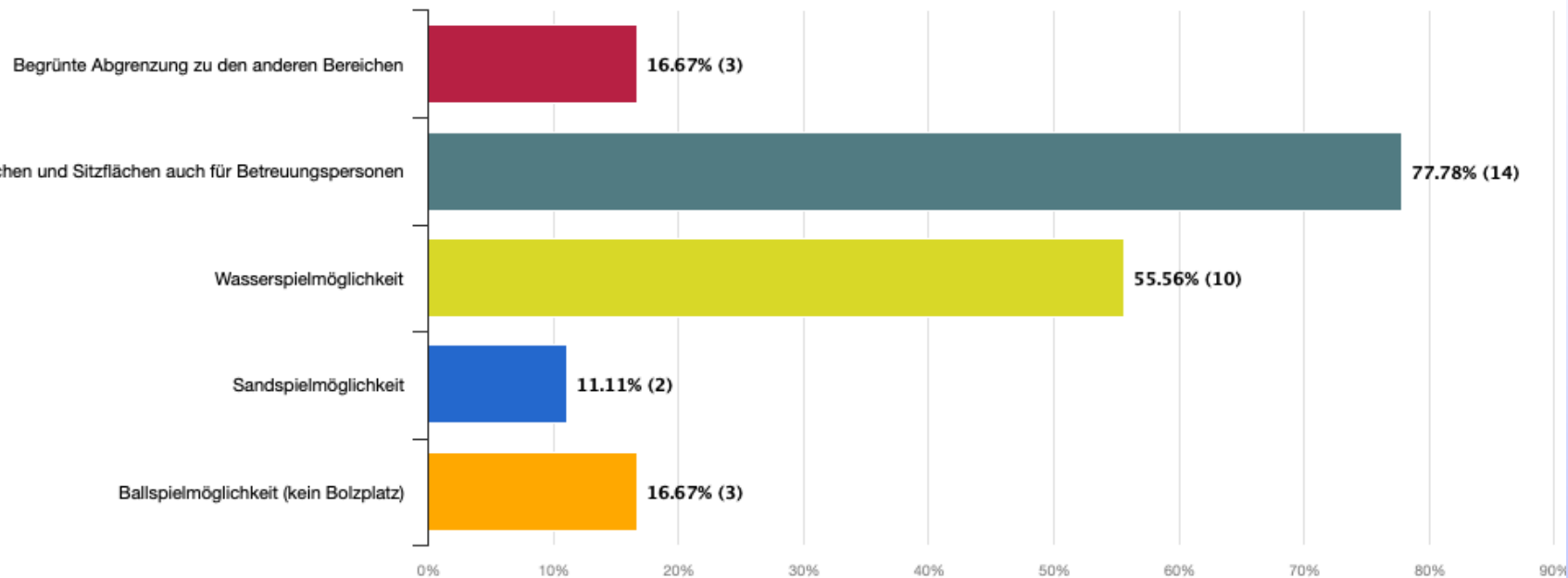


## 2. Ergebnisse der Onlinebefragung „Zukunft Eismann-Areal“

### B. Ergebnisse der Fragen

#### Zu 3 c. Welche Gestaltungselemente wären für die Spielfläche besonders wichtig?

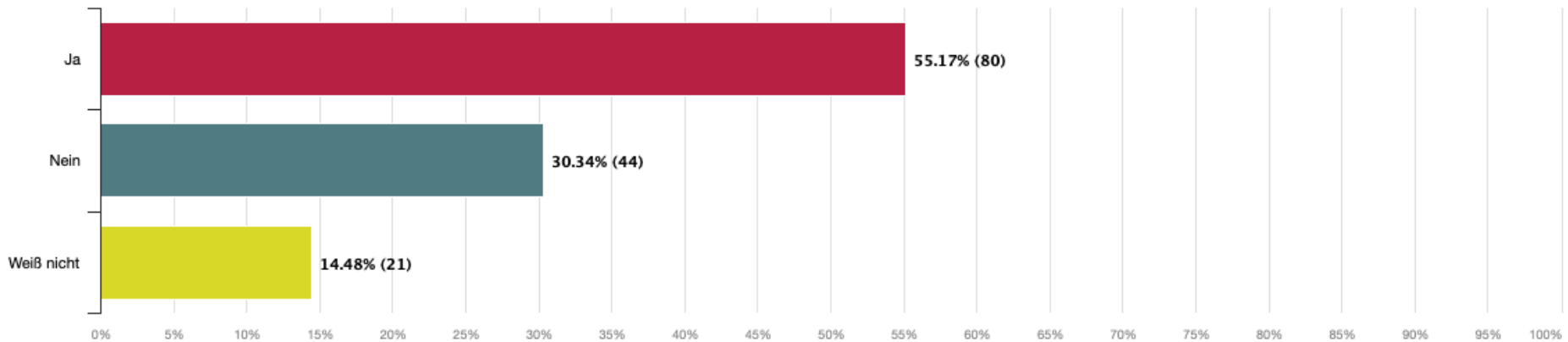
(Bis zu zwei Nennungen sind möglich)



## 2. Ergebnisse der Onlinebefragung „Zukunft Eismann-Areal“

### B. Ergebnisse der Fragen

4. Könnte der bestehende Spielplatz an der Schustersmarter aufgelöst werden, wenn auf dem Eismanngelände ein neuer Spielbereich integriert werden würde, der besser in das Ortszentrum eingebunden ist?

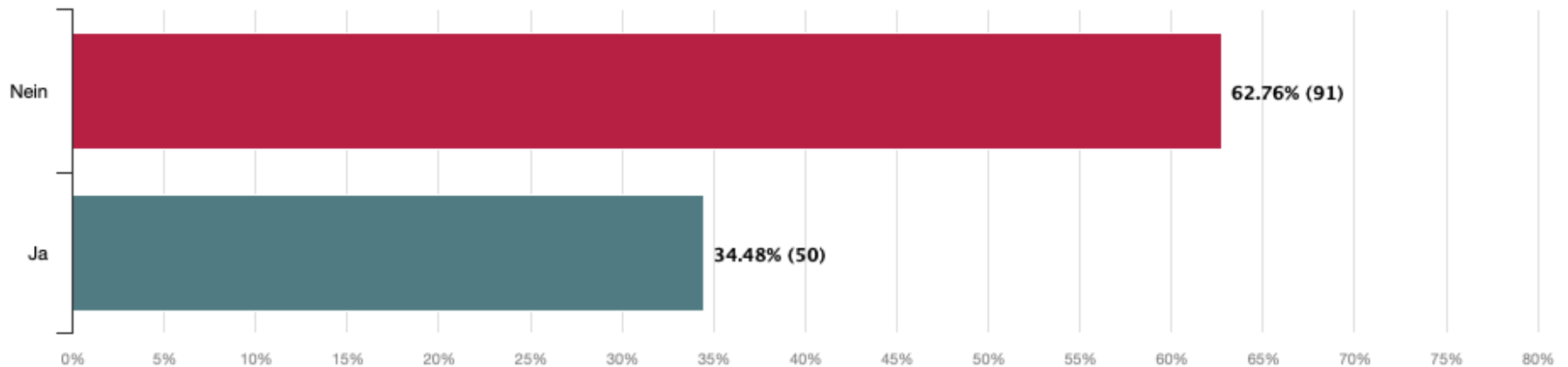




## 2. Ergebnisse der Onlinebefragung „Zukunft Eismann-Areal“

### B. Ergebnisse der Fragen

#### 5. Ich habe weitere Hinweise und Ideen zum Thema!



## 2. Ergebnisse der Onlinebefragung „Zukunft Eismann-Areal“

### B. Ergebnisse der Fragen, Frage 5

60 zusätzliche Hinweise und Ideen sind eingegangen

Markt Eggolsheim, OT Kauernhofen		Onlineumfrage Zukunft "Eismann-Areal"						Frage 5: Eigene Hinweise und Ideen zum Thema	
Nr	Fläche	Ausstattung/Geräte	Gebäude	Spielplatz	Verkehrsraum	Grünraum	Zielgruppen	Sonstiges	
1	Gesamte Fläche für Gemeinschaftshaus nutzen								
2	Multifunktionaler Platz, Freizeitort	Basketballkorb					Freizeitort für Kinder u. Jugendliche		
3	Festplatz, sonst Parkplatzmöglichkeit	Tischtennis, Schach			Umzäunung, Parkplatzmöglichkeit				
4	Freifläche für Festzelt	Kerwabaum integrieren							
5			Heizkraftwerk für Nahwärmenetz						
6				Platz mit Ausstattung über Standard					
7	Zwischennutzung ermöglichen bis zur Umsetzung, Fläche für Feste	Strom- und Wasseranschluss für Feste			Fuß- und Fahrradfreundliche Anbindung nach EGH				
8	Weitere Bauplätze anlegen		Scheune bei FFW-Haus als Veranstaltungsraum	Spielplatz soll am bestehenden Ort bleiben		Wenn Baumbestand Nord weg, dann Park und Begrünung auf südlichem Teil			
9	Dorfplatz für Jedermann zugänglich und Barrierefrei	Überdachter Grillplatz, Stromanschluss	Gebäude mit Gemeinschaftsraum für Vereine und Dortreff		Parkplatzmöglichkeit				
10	Auf Fläche auch Feuerwehrhaus integrieren,		Auf Fläche auch Feuerwehrhaus integrieren, bestehendes Feuerwehrhaus abreißen und zus mit Nachbargelände für Wohnbebauung nutzen						
11			Bestehendes Feuerwehrhaus nutzen und nebenstehende Scheune mit einbeziehen	Spielplatz nicht so günstig, da Spielplatz des Kiga daneben		Abholzung der Bäume nicht plausibel		Bei Feierlichkeiten hohe Geräuschkulisse und Nähe der Hauptstraße gefährlich	Ziel ist keine zwei Häuser unterhalten zu müssen
12		Tischtennisplatte							
13	Auf Fläche Feuerwehrhaus errichten		Bestehendes Feuerwehrhaus umnutzen. Nutzung als FW-Haus nicht mehr zeitgemäß						Heizkraftwerk für Nahwärmenetz
14			Heizkraftwerk für Nahwärmenetz						
15			Gemeinschaftshaus mit Saal, Küche und WC für richtige Kerwa						
16			Dorfgemeinschaftshaus mit Platz für Jugend	Spielplatz überflüssig, bestehenden Platz belassen			Jugendliche		Haus neben Feuerwehr bis Keller abreißen, dann Überdachung mit Strom- und Wasseranschluss
17	Fläche für Bauplätze nutzen		Ausbau vorhandener Fachwerkscheune, Gemeinschaftshaus Standort nahe Bolzplatz?			Neue Grünfläche auf vorderem Bereich, wenn Bäume hinten wegwägen		Lärmproblematik mit neuem Gemeinschaftshaus	Zeinahe Umsetzung
18			Vereinsheim am Bolzplatz	Spielplatz am Standort belassen, weniger gefährlich		Parkanlage mit Begrünung würde Ort landschaftlich beleben		Lärmproblematik mit neuem Gemeinschaftshaus	
19	Neubeu FW-Haus mit Dorfgemeinschaftshaus bei Eismann	Möglichkeit zur Außennutzung (Biertische, Bänke, Grill) bei Festen	Bestehendes Feuerwehrhaus abreißen	Spielplatz im hinteren Bereich		Baumbestand erhalten			
20	Fläche nur für Wohnraum (Bauplätze nutzen), evtl. zwei weitere Bauplätze					Rest als Grünfläche			
21	Neubeu FW-Haus mit Dorfgemeinschaftshaus bei Eismann	Öffentliche Toiletten	Bestehendes Feuerwehrhaus abreißen						
22		Kneippanlage							

## 2. Ergebnisse der Onlinebefragung „Zukunft Eismann-Areal“

### B. Ergebnisse der Fragen, Frage 5

60 zusätzliche Hinweise und Ideen sind eingegangen



Quelle: Apple Karten

### Vorschläge zu Standort und Umsetzung:

- Umbau und Neunutzung der bestehenden Fachwerkscheune
- Umbau und Neunutzung des bestehenden Feuerwehrhauses
- Abbruch des Feuerwehrhauses und Neubau Dorfgemeinschaftshaus
- Neubau des Feuerwehrhauses auf Eismannareal mit Dorfgemeinschaftshaus



# 3. Diskussion und Erarbeitung von Umsetzungsvorschlägen in Gruppen

Gruppenarbeit



### 3. Diskussion und Erarbeitung von Umsetzungsvorschlägen in Gruppen

#### Themenbereiche zur Bearbeitung

#### Themenbereich A: „Dorfgemeinschaftshaus“

– Was soll dort möglich sein? – Ort, Nutzung und Größen

#### Themenbereich B: „Dorf- und Festplatz“

- Nutzungen und Ort

#### Themenbereich C: „Spielfläche, Begrünte naturnahe Parkfläche oder Parkplatz“

- Pro – Contra - Symbiose

Diskussion von Zielgruppen und Nutzungen (u.a. Spielplatzverlegung)

#### Themenbereich D: „Flankierende Maßnahmen“

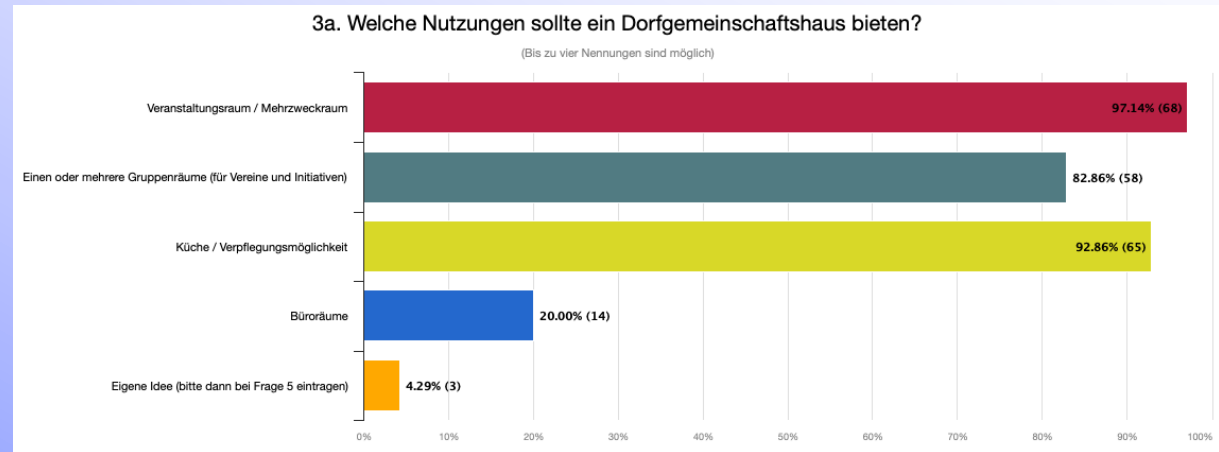
1. Verkehrssicherheit im Bereich der Neuwiesenstraße
2. Parkproblematik
3. Verdichtung durch die vorgestellten Bebauungskonzepte
4. Leistungsfähigkeit der Versorgungseinrichtungen
5. Eigentums- vor Mietwohnungsbau wegen Integration in die Dorfgemeinschaft
6. Baumgruppe im nördlichen Bereich des Geländes
7. Örtliche Situierung eines Dorfgemeinschaftshauses
8. Geruchsbelästigung durch Schweinemastbetrieb



### 3. Diskussion und Erarbeitung von Umsetzungsvorschlägen in Gruppen

#### Themenbereich A: Dorfgemeinschaftshaus

– Was soll dort möglich sein? – Ort, Nutzung und Größen



Hauptfrage:

Welche 3 Aspekte sind Ihnen beim Thema Dorfgemeinschaftshaus am wichtigsten?

Grundsätzliche Fragen:

1. Soll die Nutzungsaufteilung und Entwicklung des Areals wie beschlossen so weiter verfolgt werden?

Ja/Nein

Ergänzende Hinweise dazu:

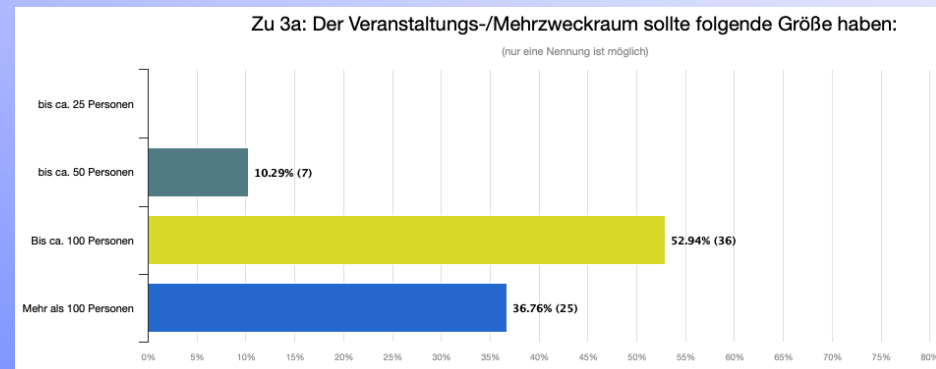
2. Geben die Ergebnisse der Befragung grundsätzlich die Meinung der Arbeitsgruppe wieder?

Ja/Nein

Ergänzende Hinweise dazu:

3. Welche 3 wichtigsten Problempunkte sind bei der geplanten Wohnbebauung zu lösen?

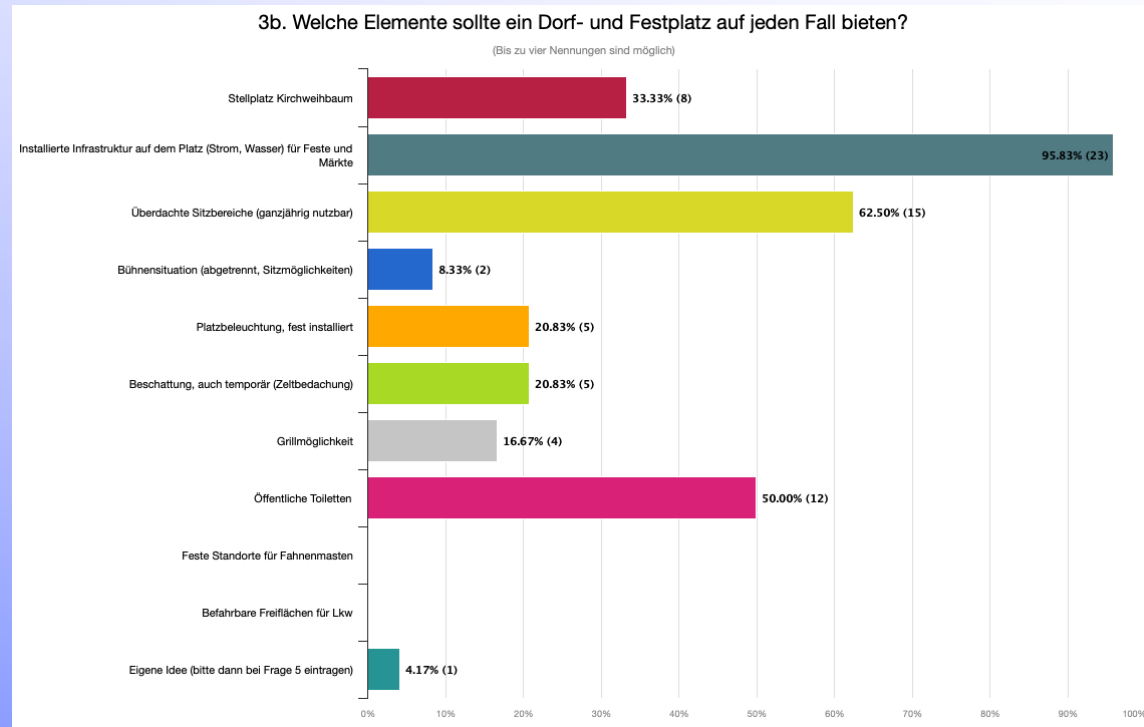
(z.B. Gestaltung, Größe, Verkehr, Parken, Emissionen, Grünraum, ...)





### 3. Diskussion und Erarbeitung von Umsetzungsvorschlägen in Gruppen

#### Themenbereich B: Dorf- und Festplatz - Nutzungen und Ort



Hauptfrage:

Welche 3 Aspekte sind Ihnen beim Thema Dorf- und Festplatz am wichtigsten?

Grundsätzliche Fragen:

1. Soll die Nutzungsaufteilung und Entwicklung des Areals wie beschlossen so weiter verfolgt werden? Ja/Nein

Ergänzende Hinweise dazu:

2. Geben die Ergebnisse der Befragung grundsätzlich die Meinung der Arbeitsgruppe wieder?

Ja/Nein

Ergänzende Hinweise dazu:

3. Welche 3 wichtigsten Problempunkte sind bei der geplanten Wohnbebauung zu lösen?

(z.B. Gestaltung, Größe, Verkehr, Parken, Emissionen, Grünraum, ...)



### 3. Diskussion und Erarbeitung von Umsetzungsvorschlägen in Gruppen

#### Themenbereich C: Spielfläche, begrünte naturnahe Parkfläche oder Parkplatz

- Pro – Contra - Symbiose ,

Diskussion von Zielgruppen und Nutzungen (u.a. Spielplatzverlegung)

Hauptfrage:

Welche 3 Aspekte sind Ihnen beim Thema Spielfläche, begrünte Parkfläche oder Parkplatz am wichtigsten?

Grundsätzliche Fragen:

1. Soll die Nutzungsaufteilung und Entwicklung des Areals wie beschlossen so weiter verfolgt werden?

Ja/Nein

Ergänzende Hinweise dazu:

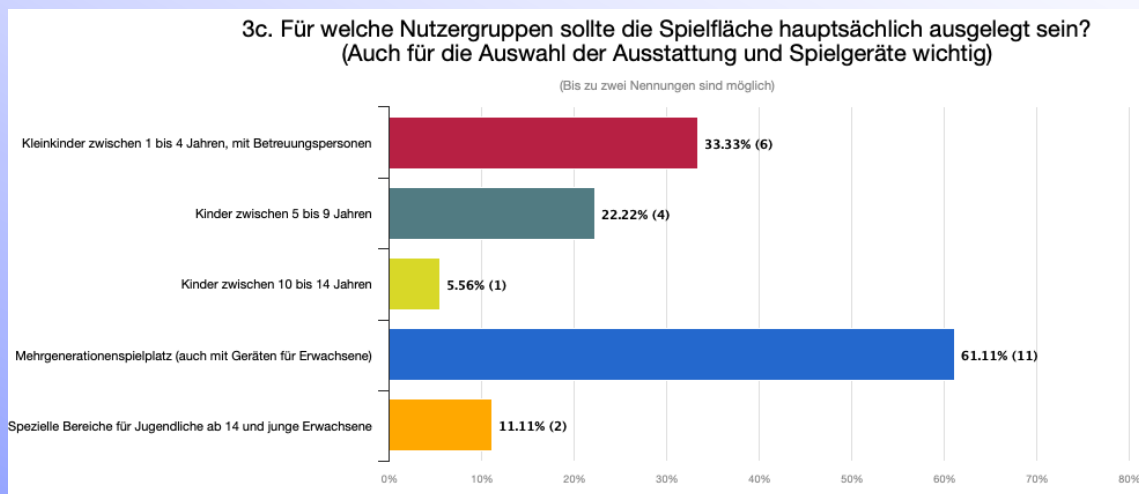
2. Geben die Ergebnisse der Befragung grundsätzlich die Meinung der Arbeitsgruppe wieder?

Ja/Nein

Ergänzende Hinweise dazu:

3. Welche 3 wichtigsten Problempunkte sind bei der geplanten Wohnbebauung zu lösen?

(z.B. Gestaltung, Größe, Verkehr, Parken, Emissionen, Grünraum, ...)



### 3. Diskussion und Erarbeitung von Umsetzungsvorschlägen in Gruppen

#### Themenbereich D: Flankierende Fragen

1. Verkehrssicherheit im Bereich der Neuwiesenstraße
2. Parkproblematik
3. Verdichtung durch die vorgestellten Bebauungskonzepte
4. Leistungsfähigkeit der Versorgungseinrichtungen
5. Eigentums- vor Mietwohnungsbau wegen Integration in die Dorfgemeinschaft
6. Erhalt der Baumgruppe im nördlichen Bereich des Geländes
7. Örtliche Situierung eines Dorfgemeinschaftshauses
8. Geruchsbelästigung durch Schweinemastbetrieb

#### Hauptfrage:

Welche angesprochenen flankierenden Fragen sind im Planungsprozess zu überprüfen und zu lösen?

#### Grundsätzliche Fragen:

1. Soll die Nutzungsaufteilung und Entwicklung des Areals wie beschlossen so weiter verfolgt werden?

Ja/Nein

Ergänzende Hinweise dazu:

2. Geben die Ergebnisse der Befragung grundsätzlich die Meinung der Arbeitsgruppe wieder?

Ja/Nein

Ergänzende Hinweise dazu:

3. Welche 3 wichtigsten Problempunkte sind bei der geplanten Wohnbebauung zu lösen?

(z.B. Gestaltung, Größe, Verkehr, Parken, Emissionen, Grünraum, ...)



### 3. Diskussion und Erarbeitung von Umsetzungsvorschlägen in Gruppen

#### Material für Gruppenarbeit:

- 1 großer Katasterplanauszug ca. DIN A1 mit Maßstab und Maßstabslinie
- Fragenkatalog für jeden Bearbeiter, A4
- Auswertungsblatt der Onlinebefragung, arbeitsgruppenspezifisch, A3
- Antwortposter , in Flipchartgröße oder DIN A1
- Fragen und Infos zu den Themenblöcken





# 4. Zusammenführung und Vorstellung der Gruppenergebnisse

Im Plenum



# Ausblick auf das weitere Vorgehen

(1. Bürgermeister Claus Schwarzmann, Markt Eggolsheim)



## Ausblick auf das weitere Vorgehen

- **Vorstellung der heutigen Ergebnisse und Vorschläge im Marktgemeinderat**
- **Diskussion im und Billigung der Bürgerwünsche durch den Marktgemeinderat**
- **Entwicklung einer ersten Planung als Grundlage für die Fördermittelanfrage**
- **Förderantrag beim Amt für ländliche Entwicklung (DE Kauernhofen II)**
- **nach Klärung der Finanzierung – Konkretisierung der Planung!**





**Herzlichen Dank für Ihr Engagement  
und  
Auf Wiedersehen!**

Ihre Marktgemeinde Eggolsheim  
und



Alexandra Schwab • Werner Heckelsmüller

---