

## Der Nadenberg – Ein Quartier für alle Lindenberger

EBLE MESSERSCHMIDT PARTNER

**Henning  
Larsen** —

Landschaft. Wasser. Nachhaltigkeit



PRÄSENTATION BÜRGERBETEILIGUNG 01.07.2023  
PROJEKT “QUARTIER NADENBERG NORD”

# LUFTBILD PLANUNGSAREAL „BAYERNPARK“



# QUARTIER NADENBERG – STÄDTEBAULICHES KONZEPT STAND NOV. 2022





# QUARTIER NADENBERG – ÜBERARBEITUNG STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Quartier Nadenberg – Städtebauliches Konzept Stand Juli 2023





FREIRAUM / ÖKOLOGIE

# QUARTIER NADENBERG – PROTOKOLL FREIRAUM | AUSGANGSPUNKT

| Freiraumgestaltung, Freizeit, Ökologie |  | machbar | zu klären | nicht möglich | Anmerkung   |
|--|--|---------|-----------|---------------|---|
| In bestehender Planung inkludiert      |  |         |           |               |   |
| 1                                      | Erhalt der Bäume   |         |           |               | Erhalt des dargestellten Baumbestandes, soweit der Zustand des Baumes es zulässt, ggf. Neupflanzung |
| 2                                      | Schwammstadtprinzip / Schutz der Bebauung im südlichen Bereich, durch Rückhalt von Starkregen<br>wichtig |         |           |               | ist elementarer Bestandteil des Infrastrukturkonzeptes  |



## Ökolinien

- Wasserspeicherung, Wasserreinigung, Tiefenbefeuchtung
- Biodiversitätslinien/Korridore
- Pflanzenreichtum/Kräuterlinien
- Fertilitätslinien/Gemüseanbau/Beerensträucher/Essbare öffentl. Gärten
- Höhenlinien/Trockenmauern oder Nagelfluhmauern

# QUARTIER NADENBERG – PROTOKOLL FREIRAUM | INPUT BÜRGER

|    | Freiraumgestaltung, Freizeit, Ökologie   | machbar | zu klären | nicht möglich | Anmerkung   | In Planung aufgenommen |
|----|--|---------|-----------|---------------|---|------------------------|
|    | <b>Input Bürgerbeteiligung</b>   |         |           |               |   |                        |
|    | Trotz Bebauung Großzügigkeit erhalten, um den Freiraum nutzen zu können für z.B. Picknick, Wasserspielplatz, Grillplatz, Kletterwand; Familienfreizeitgelände auch für die Lindenberger*innen zum Fußballspielen, Basketballspielen... |         |           |               | genaue Ausgestaltung erfolgt im Rahmen der weiteren Planung   |                        |
| 3  |  |         |           |               |   |                        |
| 4  | Um den Raum hierfür zu schaffen, auf die vier Doppelhäuser verzichten  |         |           |               |   | EMP                    |
| 5  | Bereich der Doppelhäuser statt Bebauung für Regenwasseranagement nutzen, Regenwasser im Gebiet halten  |         |           |               |   | HL                     |
| 6  | Platz in der Mitte weniger als Verkehrsplatz nutzen, sondern multifunktional als Bühne, Amphitheater   |         |           |               |   | HL                     |
| 7  | Sichere Gehwege - vor allem auch für Kinder  |         |           |               | Wird in Straßenraumgestaltung berücksichtigt  | HL                     |
| 8  | Kräutergarten und Urban Gardening im Zusammenhang mit Mehrgenerationenwohnen   |         |           |               | Fläche kann vorgehalten werden, muss mit den Nutzern des Genossenschaftsteils weiterentwickelt werden                       | HL                     |
| 9  | Wassertretbecken   |         |           |               | Achtung Folgekosten / Unterhalt / Wasserqualität gewährleisten  |                        |
| 10 | Essbare Gärten   |         |           |               | Fläche muss verortet werden, kann vorgehalten werden, muss mit den Nutzern des Genossenschaftsteils weiterentwickelt werden |                        |

## QUARTIER NADENBERG – FREIRAUM

Trotz Bebauung Großzügigkeit erhalten, um den Freiraum nutzen zu können für z.B. Picknick, Wasserspielplatz, Grillplatz, Kletterwand; Familienfreizeitgelände auch für die Lindenberger\*innen zum Fußballspielen, Basketballspielen...

Platz in der Mitte weniger als Verkehrsplatz nutzen, sondern multifunktional als Bühne, Amphitheater

Sichere Gehwege – vor allem auch für Kinder

Essbare Gärten



Bereich der Doppelhäuser statt Bebauung für Regenwassermanagement nutzen, Regenwasser im Gebiet halten

Kräutergarten und Urban Gardening im Zusammenhang mit Mehrgenerationenwohnen

# QUARTIER NADENBERG – PROTOKOLL FREIRAUM | STRATEGIE

|    | Freiraumgestaltung, Freizeit, Ökologie  | machbar | zu klären | nicht möglich | Anmerkung  |
|----|---|---------|-----------|---------------|--|
|    | <b>Input bedingt strategische Abstimmung und Planung</b>  |         |           |               |  |
| 11 | Verbot von Mährobottern und Schottergärten  |         |           |               |  |
| 12 | Sicherheit: gute Beleuchtung und Einsehbarkeit  |         |           |               |  |
| 13 | Biodiversität durch Insektenhotels, Nistkästen für Vogel/Fledermäuse evtl. auch an Gebäuden, Mikro-Forests, heimische naturnahe Bepflanzung |         |           |               | es wird ein ökologisches Gesamtkonzept entstehen |
| 14 | Sitzbank unter dem Turm   |         |           |               | Gute Idee, Umsetzung ist zu prüfen               |
| 15 | Baumschutzverordnung  |         |           |               | Zu prüfen  |



MOBILITÄT

# QUARTIER NADENBERG – PROTOKOLL MOBILITÄT | AUSGANGSPUNKT

| Mobilität   | machbar | zu klären | nicht möglich | Anmerkung   |
|---|---------|-----------|---------------|---|
| <b>In bestehender Planung inkludiert</b>  |         |           |               |   |
| 1 Besucherparkplätze vorsehen   |         |           |               |   |
| 2 Ein- und Ausladen muss möglich sein   |         |           |               |   |
| 3 Gehwege in Nadenbergstraße auf eine Seite legen, damit Schüler einen sicheren Schulweg haben, ohne die Straße ständig queren zu müssen. |         |           |               | Gehweg ist auf einer Seite durchgehend; falls erforderlich wird eine Ertüchtigung erfolgen, Querungsmöglichkeiten werden geprüft. |

# QUARTIER NADENBERG – PROTOKOLL MOBILITÄT | INPUT BÜRGER

|    | Mobilität   | machbar | zu klären | nicht möglich | Anmerkung  | In Planung aufgenommen |
|----|---|---------|-----------|---------------|--|------------------------|
|    | <b>Input Bürgerbeteiligung</b>  |         |           |               |  |                        |
| 4  | Servicehaus in den westlichen Eingangsbereich des Quartiers verlegen  |         |           |               | Anderung sinnvoll, Umsetzung wird empfohlen  | EMP                    |
| 5  | Lage und Anzahl der Bushaltestellen im neuen Quartier überprüfen; Breite der Straßen hinsichtlich der Busbreiten überprüfen   |         |           |               | in Prüfung im Rahmen des Mobilitätskonzeptes   |                        |
| 6  | Westliche Eingang stellt Knotenpunkt dar; Kreisverkehr prüfen / Verkehrsknoten stabil genug bauen für Sattelschlepper, größere Busse etc.   |         |           |               | Kreisverkehr wird geprüft, ggf. Minikreisel  |                        |
| 7  | Kann geplanter Parkplatz als mehrstöckiges Parkhaus ausgelegt werden, evtl. teilweise in den Hang gebaut?   |         |           |               | wird geprüft, als Variante empfohlen; ist abhängig von Nachbarschaftseinigung, von Baurecht und Kosten   | EMP                    |
| 8  | Winterdienst sicher stellen auf Straßen und im Quartier; genügend Platz vorsehen, um im Winter Schnee auf die Seite zu schieben   |         |           |               | Wichtiger Punkt! Die vielen öffentlichen Flächen kommen diesem Anliegen entgegen   |                        |
| 9  | evtl. im östlichen Teil des Quartiers eine alternative Abfahrt in Richtung Goßholz schaffen, um das Quartier vom Verkehr zu entlasten. Gegenmeinung: widerspricht dem Gedanken hier ein Naherholungsgebiet zu erhalten.   |         |           |               | scheitert an mangelnder Möglichkeit, in Goßholz eine Anbindung an die Staatsstraße sicher zu stellen aufgrund der Bebauung; Geländeform - steiler Anstieg in Richtung Goßholz - steht dagegen.                   |                        |
| 10 | Erhalt Wanderweg contra der Idee die Route in Richtung Goßholz, als zweiten Ausfahrtsweg zu nutzen  |         |           |               | scheitert an mangelnder Möglichkeit, in Goßholz eine Anbindung an die Staatsstraße sicher zu stellen aufgrund der Bebauung; Geländeform - steiler Anstieg in Richtung Goßholz - steht dagegen.                   |                        |
| 11 | Südlicher Teil der Ring-Wohnstrasse (Erschliessung für Doppelhäuser) kann bei Entfall der DH weggelassen werden. Dafür Wendehammer vor Generationenhof im Osten. Die verbleibende Wohnstrasse / Anliegerstrasse (min. 30er Zone) gleichberechtigt für Fussgänger, Fahrrad und Auto. |         |           |               | Es besteht Einigkeit, dass die Doppelhäuser entfallen können. Teilstraßenraum entfällt durch Wegfall der Doppelhäuser. Ziel ist, möglichst geringe Durchfahrtsgeschwindigkeit - Mindestanforderung 30-iger Zone. | EMP                    |
| 12 | Im Quartier den Gehweg optisch oder baulich deutlich machen   |         |           |               | Genaue Umsetzung wird planerisch geprüft;  |                        |

## QUARTIER NADENBERG – MOBILITÄT

Servicehaus in den westlichen Eingangsbereich des Quartiers verlegen

Im Quartier den Gehweg optisch oder baulich deutlich machen



Kann geplanter Parkplatz als mehrstöckiges Parkhaus ausgelegt werden, evtl. teilweise in den Hang gebaut?

Südlicher Teil der Ring-Wohnstrasse (Erschliessung für Doppelhäuser) kann bei Entfall der DH weggelassen werden. Dafür Wendehammer vor Generationenhof im Osten. Die verbleibende Wohnstrasse / Anliegerstrasse (min. 30er Zone) gleichberechtigt für Fussgänger, Fahrrad und Auto.

# QUARTIER NADENBERG – MOBILITÄT

Parkdeck (ca. 54 Stellplätze)



Variante Parkplatz (ca. 39 Stellplätze)



# QUARTIER NADENBERG – PROTOKOLL MOBILITÄT | STRATEGIE

| Mobilität  | machbar | zu klären | nicht möglich | Anmerkung  |
|--|---------|-----------|---------------|--|
| <b>Input bedingt strategische Abstimmung und Planung</b>   |         |           |               |  |
| 13 Attraktiver ÖPNV mit guter Taktung ( Spektrum 15 min. bis 60 min.); Rufbus;   |         |           |               | in Prüfung im Rahmen des Mobilitätskonzeptes   |
| 14 ÖPNV-Konzept für ganz Lindenberg, sowohl als Tourist in die Stadt hinein, als auch als Lindenberger auf den Nadenberg               |         |           |               | in Prüfung im Rahmen des Mobilitätskonzeptes   |
| 15 Ausreichendes Angebot an Carsharing; Fördern der E-Mobilität. An genügend Ladestationen im privaten und öffentlichen Bereich denken |         |           |               |  |
| 16 Nadenbergstraße könnte verkehrlich überlastet werden; Bestandsstraßen ertüchtigen.  |         |           |               | Überprüfung/ Nachweis erfolgt gutachterlich im B-Plan-Verfahren  |
| 17 Sichere Radverbindung in die Stadt schaffen   |         |           |               | Fokus auf Radverkehr im Mobilitätskonzept!   |
| 18 Golfcars in Eingangsbereich bereit halten, um letzte Meter ins Quartier zurückzulegen   |         |           |               | auch abhängig vom Gesamtverkehrskonzept fürs Quartier  |
| 19 Gibt es in Deutschland eine Blaupause für das Mobilitätskonzept für Lindenberg?   |         |           |               | Das Mobilitätskonzept für Lindenberg orientiert sich an bundesweiten Best Practice                     |
| 20 Radverbindung zum Krankenhaus schaffen  |         |           |               | Verbindung besteht, Ertüchtigung wird geprüft  |
| 21 Schließung der Wohnstraße durch den Nadenberg Süd   |         |           |               | Wohnstraße Nadenberg Süd ist nicht für Durchgangsverkehr konzipiert, Straße ist nur für Notfälle offen |
| 22 Bürgerbus, der Hutmuseum - Hallenbad - Zentrum - Rathaus - Marktplatz und Nadenberg Nord verknüpft                                  |         |           |               | Einrichtung Rufbus-System wird derzeit geprüft   |
| 23 Barrierefreiheit für Rollstuhlfahrer ist zu berücksichtigen   |         |           |               | wird angestrebt, ist aufgrund von Geländeformationen nicht immer möglich                               |



ENERGIE

# QUARTIER NADENBERG – PROTOKOLL ENERGIE | AUSGANGSPUNKT

|   | Energie  | machbar | zu klären | nicht möglich | Anmerkung |
|---|--|---------|-----------|---------------|-----------|
|   | In bestehender Planung inkludiert                      |         |           |               |           |
| 1 | Rückhaltung von Regenwasser bei Starkregenereignissen! |         |           |               |           |

# QUARTIER NADENBERG – PROTOKOLL ENERGIE | STRATEGIE

| Energie  | machbar | zu klären | nicht möglich | Anmerkung  |
|--|---------|-----------|---------------|--|
| <b>Input bedingt strategische Abstimmung und Planung</b>   |         |           |               |  |
| 2 Integriertes Energiekonzept  |         |           |               | wird von allen Beteiligten umgesetzt   |
| 3 Soll soviel Energie produziert werden, wie netto übers Jahr verteilt verbraucht wird? Oder Plus-Energie oder Energie-autark?   |         |           |               | zu klären, ob Überproduktion überhaupt möglich ist;  |
| 4 Ziel: Im Strombereich so viel Strom wie möglich über PV produzieren. Auf allen Häusern ist bereits PV eingezeichnet. Wie groß sind diese Flächen, wieviel Strom kann damit erzeugt werden? Grobe Schätzung 1 Giga-Watt. Ließen die Flächen sich über einen Dachüberstand oder durch die Fassaden vergrößern? |         |           |               | Ggfs. Konflikt Architektur - Energiekonzept  |
| 5 Gibt es Speichertechnologien, um die Überproduktion zu speichern?  |         |           |               |  |
| 6 Welchen Beitrag kann ein BHKW leisten, fossiles Gas kommt eher nicht mehr in Frage; wie sieht es mit Biogas-, Wasserstoff-, Hackschnitzel-Anlagen aus?   |         |           |               |  |
| 7 Lade-Infrastruktur für E-Mobilität etc. beim Strombedarf mitdenken   |         |           |               |  |
| 8 Wärmeerzeugung zentral oder dezentral? Über Wärmepumpen, Geothermie, Luft- oder Wasserwärmepumpen  |         |           |               |  |
| 9 Zentral mit einem kalten Nahwärmenetz arbeiten, mit dem einzelne Gebäude versorgt werden oder mit warmem Wärmenetz? Intergraler Ansatz für Gesamtgebiet untersuchen!   |         |           |               |  |
| 10 Solarthermie kann Beitrag sein. Wird dann PV reduziert oder PVT angewandt (PV und Solarthermie in einem Modul)?   |         |           |               |  |
| 11 Wärmerückgewinnung aus Abwasser?  |         |           |               | generell wahrscheinlich ineffizient und unwirtschaftlich, bei Grauwasserrecycling vielleicht sinnvoll; Abwassermenge wahrscheinlich zu gering                            |
| 12 KfW 40 Standard einhalten   |         |           |               |  |
| 13 Nutzung der Hotelabwärme möglich  |         |           |               |  |
| 14 Wie kann EU Richtlinie als Pilotprojekt in Genossenschaftsmodell umgesetzt werden   |         |           |               | zu vertiefen, derzeit keine gesetzl. Umsetzung in BRD, aber ähnliches Modell denkbar ( <a href="https://www.energy-community.org">https://www.energy-community.org</a> ) |

# QUARTIER NADENBERG – PROTOKOLL ENERGIE | STRATEGIE

|    | Energie   | machbar | zu klären | nicht möglich | Anmerkung  |
|----|---|---------|-----------|---------------|--|
|    | <b>Input bedingt strategische Abstimmung und Planung</b>  |         |           |               |  |
| 15 | Bauweise: möglichst wenig Beton, möglichst viel Holz einsetzen  |         |           |               |  |
| 16 | Grauwassernutzung: Leicht verschmutztes Wasser aus Bädern zur Toilettenspülung und Bewässerung nutzen |         |           |               | sinnvoll, aber Kostenaufwand   |
| 17 | Diskussion PV-Dach versus begrüntes Dach - Zielkonflikt = Abwägungsprozess                            |         |           |               | In dieser Lage Vorrang PV, aber Zus. Qualitätssiegel nachhaltiges Gebäude (QNG!) |
| 18 | Nachhaltiges Dämm-Material verwenden  |         |           |               | sinnvoll, aber ggfs. Kostenaufwand   |
| 19 | Abrissmaterial aus Ferienhausiedlung recyceln, neu einsetzen  |         |           |               |  |
| 20 | Zentrale Stromspeicher  |         |           |               |  |
| 21 | Weitere Beteiligung an Konzeptentwicklung gewünscht und aus Gruppe angeboten                          |         |           |               | Beteiligung über Energieteam   |
| 22 | Verschattungstudie sollte erstellt werden   |         |           |               |  |
| 23 | Dezentrale Windenergie-Anlage denkbar?  |         |           |               |  |



NUTZUNG

# QUARTIER NADENBERG – PROTOKOLL NUTZUNG | INPUT BÜRGER

|   | Nutzungskonzept   | machbar | zu klären | nicht möglich | Anmerkung  | In Planung aufgenommen |
|---|---|---------|-----------|---------------|--|------------------------|
|   | <b>Input Bürgerbeteiligung</b>  |         |           |               |  |                        |
| 1 | Geplante Verteilung der Wohnnutzungen: geförderter Wohnungsbau, Eigentumswohnungen, Generationenwohnen, Hotel weitestgehend akzeptiert. Aber sind die Doppelhäuser noch zeitgemäß? Weglassen!                     |         |           |               | Doppelhäuser werden entfallen  | EMP                    |
| 2 | Gemeinschaftswohnhof schaffen mit unterschiedlichen Wohnformen, unabhängig von Investor. Genossenschaftlich   |         |           |               | Abklären Stadt / Coco Real; genaue Form ist zu entwickeln; kann auch / Generationenhof sein; kann auch Baugemeinschaft sein; | EMP                    |
| 3 | Kindergarten, Arztpraxis etc. eher an Eingang des Quartiers legen, um Verkehr aus Quartier raus zu halten   |         |           |               | Änderung sinnvoll, Umsetzung wird empfohlen  | EMP                    |
| 4 | Raum für Jugendliche erhalten und schaffen; für alle Altersgruppen Aufenthalts- und Spielorte schaffen im Quartier  |         |           |               | Thema Freiraum   | HL                     |
| 5 | Hotel um Boardingfunktion erweitern, damit die ansässigen Unternehmen für ihre Mitarbeiter vorübergehend Räume anmieten können; darf aber nicht zu Lasten der Bettenkapazität für die touristische Nutzung gehen. |         |           |               | Wird mit Jufa geklärt; Grundstücksgröße ausreichend, städtebaulich möglich   | EMP                    |
| 6 | Waldkindergarten - wie kann der mit dem anderen Kindergarten zusammenspielen  |         |           |               | Angelegenheit der Kommune, Idee wird aufgegriffen, Umsetzung wird geprüft  |                        |
| 7 | Erhalt eines Gebäudes aus dem Ferienpark (im Sinne der Geschichte des Geländes) für Kita-Nutzung, Gemeinschaftsnutzung z.B. für urban gardening etc.  |         |           |               | Idee wird aufgegriffen, Integration in Freiraumgestaltung möglich  | EMP / HL               |
| 8 | Touristische Nutzungen im Süden: Streichelzoo etc.  |         |           |               | Betreiber? Hotel? Platzbedarf kritisch!  |                        |
| 9 | Erhalt / Vergrößerung Basketballplatz   |         |           |               | In Freiraumplanung berücksichtigt  | HL                     |

## QUARTIER NADENBERG – NUTZUNG

Kindergarten, Quartiersladen, Arztpraxis etc. eher an Eingang des Quartiers legen, um Verkehr aus Quartier raus zu halten.

Hotel um Boardingfunktion erweitern, damit die ansässigen Unternehmen für ihre Mitarbeiter vorübergehende Räume anmieten können; darf aber nicht zu lasten der Bettenkapazität für die touristische Nutzung gehen.

Waldkindergarten – wie kann der mit dem anderen Kindergarten zusammenspielen

Erhalt / Vergrößerung Basketballplatz



Geplante Verteilung der Wohnnutzungen: geförderter Wohnungsbau, Eigentumswohnungen, Generationenwohnen, Hotel weitestgehend akzeptiert. Aber sind die Doppelhäuser noch zeitgemäß? Weglassen!

Erhalt eines Gebäudes im Ferienpark (im Sinne der Geschichte des Geländes) für Kita-Nutzung, Gemeinschaftsnutzung z.B. für Urban Gardening etc.

# QUARTIER NADENBERG – PROTOKOLL NUTZUNG | STRATEGIE

|    | Nutzungskonzept  | machbar | zu klären | nicht möglich | Anmerkung  |
|----|--|---------|-----------|---------------|--|
|    | <b>Input bedingt strategische Abstimmung und Planung</b>   |         |           |               |  |
| 10 | Geförderter Wohnungsbau mit sozialer Bindung, damit für die nötigen Erzieher*innen (Kita) und die Pflegekräfte (betreutes Wohnen) Wohnraum als Anreiz bereit gestellt werden kann.   |         |           |               | Mietpreisbindung muss mit aktuellen Förderprogrammen Bayerns abgeglichen werden. Die Bevorzugung bestimmter Personengruppen ist auf alle Fälle möglich. Fokus des Investors Coco Real liegt auf bezahlbarem Wohnraum.  |
| 11 | Co-Working Space: Räume auch im Servicehaus zur gemeinschaftlichen Nutzung bereit stellen; Homeoffice in den Grundrissen der Wohnungen berücksichtigen   |         |           |               |  |
| 12 | Biergarten südwestlich vom Hotel mit Alpblick wäre attraktiv   |         |           |               | Baurecht Abstand Wohnbebauung; Hotelterrasse ist für die Öffentlichkeit zugänglich   |
| 13 | öffentliche Toilette vorsehen (außerhalb des Hotels)   |         |           |               | Lage prüfen  |
| 14 | In städtebaulichem Vertrag muss die Qualitätssicherung, die Mietpreisbindung für den bezahlbaren Wohnraum, eine Rückkaufoption etc. (z.B., wenn Investor das Grundstück nicht bebaut) rechtsverbindlich festgehalten werden. |         |           |               | Das Ziel wird mitgetragen! Zur Zielerreichung sind verschiedene Modelle zu prüfen.   |
| 15 | Die zeitliche Abwicklung des Projektes soll dargestellt werden im Kontext der Bedarfsanalyse. Was braucht Lindenberg tatsächlich an Wohnraum (Form/ Größe), in welchen Schritten soll dieser geschaffen werden?              |         |           |               | Bedarfsanalyse liegt vor, wird im Stadtrat zeitnah im Rahmen der Abwägung für eine anderes B-Plan-Verfahren vorgestellt und wird dann auf der Website der Stadt Lindenberg veröffentlicht. Die zeitliche Umsetzung des Projektes steht im Detail noch nicht fest. Klar ist, dass die Wohnungen zeitversetzt realisiert werden. Prozess wird sich über mehrere Jahre erstrecken. Das Konzept sieht einen Mix aus Wohnungen vor und lässt ein flexibles Reagieren auf Bedarfsänderungen zu . |
| 16 | Beim Verkauf der Eigentumswohnungen ist darauf zu achten, dass sie nur als Erstwohnsitz genutzt werden darf, Stichwort "keine Rolladensiedlung".   |         |           |               | Für Coco Real wichtig!   |
| 17 | Definition bezahlbarer / geförderter Wohnraum  |         |           |               | Aufgabe Coco Real im Zusammenspiel mit der Stadt Lindenberg  |
| 18 | Verein Lebenshilfe als Betreiber Quartiersladen  |         |           |               | Interessant, zu prüfen   |
| 19 | Barrierefreie Wohnungen  |         |           |               | vorgesehen   |
| 20 | rollstuhlgerechte Wohnungen  |         |           |               | anteilig vorgesehen  |
| 20 | Baustellenlogistik / Zufahrt   |         |           |               | Wird geplant und geordnet ablaufen   |
| 21 | Wohnungstausch / EFH Nadenberg gegen Wohnung im Generationenwohnen   |         |           |               | Gute Idee! Umsetzung hängt von Bereitschaft der Eigentümer*innen und rechtlichen Rahmenbedingungen ab  |



STÄDTEBAU

# QUARTIER NADENBERG – PROTOKOLL STÄDTEBAU | AUSGANGSPUNKT

| Städtebau/ stadtplan. Integration des Ortes  | machbar | zu klären | nicht möglich | Anmerkung  |
|--|---------|-----------|---------------|--|
| <b>In bestehender Planung inkludiert</b>   |         |           |               |  |
| 1 Die Entwicklung des Areals ist in Etappen möglich  |         |           |               |  |
| 2 Bedarfsanalyse soll veröffentlicht werden.   |         |           |               | Bedarfsanalyse liegt vor, wird im Stadtrat zeitnah im Rahmen der Abwägung für eine anderes B-Plan-Verfahren vorgestellt und wird dann auf der Website der Stadt Lindenberg veröffentlicht. |
| 3 Hotel kann städtebaulicher Mittelpunkt werden, mit Minigolf-Platz, Cafe  |         |           |               |  |
| 4 Sichtachsen werden im Quartier aufgenommen - sehr positiv!   |         |           |               |  |
| 5 Mit der Planung wird das Gelände wieder für alle Lindener*innen zugänglich, anders als beim Feriendorf                       |         |           |               |  |
| 6 Holzbauweise wird sehr begrüßt, auch als Integration in Gefüge der Landschaft  |         |           |               |  |
| 7 Bezahlbarer Wohnraum in attraktiver Lage ist großer Pluspunkt  |         |           |               |  |
| 8 Erlebbares Gewässer / Retentionsfläche   |         |           |               |  |
| 9 Quartiersladen als Chance auch für die Bewohner*innen außerhalb des neuen Quartiers  |         |           |               |  |
| 10 Feriendorf hatte damals rund 500 Nutzer, das neue Quartier wird mit 600 Bewohner*innen keine große Mehrbelastung darstellen |         |           |               | Zahl der Bewohner*innen steht noch nicht fest  |
| 11 Braucht Lindenberg ein Hotel? Ja, aus Sicht aller drei Gruppen, für die örtliche Gewerbe- und Industriestruktur             |         |           |               |  |
| 12 Gastronomie-Angebot wird sehr begrüßt   |         |           |               |  |
| 13 Jufa als Hotelbetreiber wird begrüßt  |         |           |               |  |
| 14 Flächenverbrauch im Vergleich zum Feriendorf wird nicht größer sein   |         |           |               | Versiegelungsgrad nach Wegfall der Doppelhäuser wird geprüft   |
| 15 Gesamtgestaltung, gemeinsame Formensprache, Gestaltung aus einem Guss wird explizit begrüßt                                 |         |           |               |  |

# QUARTIER NADENBERG – PROTOKOLL STÄDTEBAU | INPUT BÜRGER

|    | Städtebau/ stadtplan. Integration des Ortes   | <b>machbar</b> | <b>zu klären</b> | <b>nicht möglich</b> | Anmerkung  | In Planung aufgenommen |
|----|---|----------------|------------------|----------------------|--|------------------------|
|    | <b>Input Bürgerbeteiligung</b>  |                |                  |                      |  |                        |
| 16 | Bebauung ist hoch, auf hohem Gelände (einzelne Stimmen)   |                |                  |                      | Einzelmeinung  |                        |
| 17 | Ausreichend Parkplätze schaffen im Quartier und im westlichen Eingangsbereich des Quartiers (mehr als bisher dokumentiert)  |                |                  |                      | s. Mobilitätskonzept, es werden ausreichend Stellplätze geschaffen   | EMP                    |
| 18 | Könnte der Kindergarten an den Eingang des Quartiers verlegt werden? So könnte der Verkehr aus dem Quartier raus gehalten werden (Stichwort Elterntaxi), andererseits Verlust eines großen Teils des grünen Außenareals rund um die Kita. |                |                  |                      | Änderung sinnvoll, Umsetzung wird empfohlen; Außenspielraum für Kita wird selbstverständlich eingehalten   | EMP                    |
| 19 | Die Doppelhäuser können entfallen, Entsiegelung, Freiraum wird vergrößert., Der Bedarf könnte eher im Bestand gedeckt werden (Generationenwechsel).   |                |                  |                      | Doppenhäuser entfallen zugunsten eines großzügigen Freiraumskonzeptes. Generationenwechsel hängt von Bereitschaft der Eigentümer*innen und rechtlichen Rahmenbedingungen ab. | EMP                    |
| 20 | Mehr Wohnraum kann zu günstigeren Preisen führen  |                |                  |                      |  |                        |
| 21 | Campingplatz statt Hotel ist keine Option   |                |                  |                      |  |                        |

## QUARTIER NADENBERG – STÄDTEBAU

Könnte der Kindergarten an den Eingang des Quartiers verlegt werden? So könnte der Verkehr aus dem Quartier raus gehalten werden (Stichwort Elterntaxi), andererseits Verlust eines großen Teils des grünen Außenareals rund um die Kita.



Ausreichend Parkplätze schaffen im Quartier und im westlichen Eingangsbereich des Quartiers (mehr als bisher dokumentiert)

Die Doppelhäuser können entfallen, Entsiegelung. Freiraum wird vergrößert. Der Bedarf könnte eher im Bestand gedeckt werden (Generationenwechsel).

# QUARTIER NADENBERG – ÜBERARBEITUNG STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Quartier Nadenberg – Städtebauliches Konzept Stand Juli 2023



## STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

| Baufeld                           | Gebäude | Geschosse | Fläche Baufeld [m <sup>2</sup> ] | Grundfläche [m <sup>2</sup> ] | Geschossfläche [m <sup>2</sup> ] | GRZ         | GFZ         |
|-----------------------------------|---------|-----------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------|-------------|
| Hotel                             | 1       | III+DG+UG | 7.580                            | 1.741                         | 5.433                            | 0,23        | 0,72        |
| Stadtvillen Kristalle             | 3       | III+UG    | 5.600                            | 1.471                         | 5.472                            | 0,26        | 0,98        |
| Generationenwohnen                | 6       | III+UG    | 8.995                            | 2.556                         | 8.328                            | 0,28        | 0,93        |
| Bezahlbares Wohnen - Geschossbau  | 3       | III+UG    | 5.831                            | 1.674                         | 6.159                            | 0,29        | 1,06        |
| Servicegebäude                    | 1       | II+III    | 2.184                            | 657                           | 2.225                            | 0,30        | 1,02        |
| <i>Aussichtsturm (Bestand)</i>    | 1       | -         | nicht erm.                       | 12                            | -                                |             |             |
| Parkdeck                          | 1       | II+UG     | 1.517                            | 779                           | 2.336                            | 0,51        | 1,54        |
| <i>Bestandsgebäude Ferienpark</i> | 1       | I         |                                  | 150                           | 150                              |             |             |
| <b>SUMME</b>                      |         |           | <b>31.706</b>                    | <b>9.040</b>                  | <b>30.102</b>                    | <b>0,29</b> | <b>0,95</b> |

| Planungsgebiet                                    | Grundstücksgröße/qm    | Anteil in % |
|---|------------------------|-------------|
| Bruttobauland                                     | (nach CAD Plan) 59.356 | 100,00%     |
| Nettobauland                                      | 24.126                 | 40,6%       |
| Hotelgrundstück                                   | 7.580                  | 12,8%       |
| Erschließungsflächen (Ohne Parkierung und Plätze) | 6.521                  | 11,0%       |
| Öffentliche Plätze                                | 861                    | 1,5%        |
| Öffentliche Stellplätze                           | 486                    | 0,8%        |
| Öffentliche Grünflächen (inkl. Retention)         | 19.783                 | 33,3%       |

# QUARTIER NADENBERG – ÜBERLAGERUNG BESTAND UND KONZEPT



## STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN - VERGLEICH

| Flächen   | Bestand       | Nov 22        | Neu           |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Erschließung/Parken/Fußwege/Offentl.Plätze/TG-Zufahrten | 9.551         | 9.909         | 7.867         |
|   | 16,1%         | 16,7%         | 13,3%         |
| Bebauung  | 4.979         | 8.654         | 9.040         |
|   | 8,4%          | 14,6%         | 15,2%         |
| <b>Sume</b>   | <b>14.529</b> | <b>18.563</b> | <b>16.907</b> |
| <b>Versiegelungsgrad:</b>                               | <b>24,5%</b>  | <b>31,3%</b>  | <b>28,5%</b>  |

| Planungsgebiet                                       |  | Stand November 2022 | Stand Juni 2023 |
|--|--|---------------------|-----------------|
| Bruttobauland  |  | <b>59.356</b>       | <b>59.356</b>   |
| Nettobauland   |  | 25.815              | 24.126          |
| Hotelgrundstück                                      |  | 7.342               | 7.580           |
| Hotel Grundfläche                                    |  | 1.391               | 1.741           |
| Hotel BGF  |  | 5.562               | 5.562           |
| Erschließung (mit Öffentliche Parkierung und Plätze) |  | 9.909               | 7.867           |
| Öffentliche Grünfläche (inkl. Retention)             |  | 16.290              | 19.783          |
| Grundfläche Gebäude                                  |  | 8.654               | 9.040           |

|            |  |               |               |
|------------|--|---------------|---------------|
| <b>BGF</b> |  | <b>30.035</b> | <b>30.102</b> |
| GRZ        |  | 0,26          | 0,29          |
| GFZ        |  | 0,91          | 0,95          |

# QUARTIER NADENBERG – PROTOKOLL STÄDTEBAU | STRATEGIE

|    | Städtebau/ stadtplan. Integration des Ortes   | machbar | zu klären | nicht möglich | Anmerkung  |
|----|---|---------|-----------|---------------|--|
|    | <b>Input bedingt strategische Abstimmung und Planung</b>  |         |           |               |  |
| 22 | Gibt es den Wohnraumbedarf überhaupt, wie groß ist er? Welche Wohnungstypen werden gebraucht (bezahlbarer Wohnraum, Mietwohnungen, Eigentumswohnungen ...) in welchen Anteilen? |         |           |               | Die zeitliche Umsetzung des Projektes steht im Detail noch nicht fest. Klar ist, dass die Wohnungen zeitversetzt realisiert werden. Prozess wird sich über Jahre erstrecken. Das Konzept sieht einen Mix aus Wohnungen vor und lässt ein flexibles Reagieren auf Bedarfsänderungen zu. |
| 23 | Verpflichtung gegenüber Investor - wie weit geht der Investor mit? Wann springt er ab?  |         |           |               | Auf Basis der Ergebnisse der Planungswerkstatt ist der Investor grundsätzlich weiterhin sehr an der Umsetzung des Projektes interessiert.  |
| 24 | Wie kann der Investor verpflichtet werden, Vorgaben einzuhalten   |         |           |               | städtebaulicher Vertrag und Vorhaben bezogener B-Plan  |
| 25 | Bolzplatz / Basketballplatz liegen nicht im Planungsareal. Erhalt nicht durch die geplante Bebauung gefährden.  |         |           |               | Erhalt wird im B-Planverfahren sicher gestellt werden  |
| 26 | Wie viel Bevölkerungszuwachs verträgt die soziale Infrastruktur Lindenberg's? Welche Kosten kommen durch die Anpassung auf die Stadt zu?  |         |           |               | Ein Bevölkerungszuwachs bedeutet gewisse Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur, die ggf. angepasst werden muss. Die Kosten einer Anpassung der sozialen Infrastruktur sind derzeit nicht bezifferbar.   |
| 27 | Keine Zweitwohnungen  |         |           |               | ausdrücklich auch durch Investor Coco Real nicht gewünscht   |
| 28 | Standortvorteile durch Wohnungsangebot für Personal in Kita ...   |         |           |               |  |
| 29 | Eigentumswohnung relevant, damit Investor bezahlbaren Wohnraum schaffen kann - Querfinanzierung!  |         |           |               |  |
| 30 | Genossenschaftliches Wohnen und Mehrgenerationenwohnen im Konzept berücksichtigen   |         |           |               |  |
| 31 | Vergaberichtlinien für die Wohnungsvergabe - Prüfauftrag: wie lässt sich das vertraglich mit Investor regeln?   |         |           |               | Gezielte Vergabe an Berufsgruppen, Familien, keine Zweitwohnsitze werden geprüft   |
| 32 | Es wäre schön, wenn am 1. Juli noch mehr Stadträte anwesend wären.  |         |           |               | Stadträte werden schriftlich eingeladen  |

# QUARTIER NADENBERG – ÜBERARBEITUNG STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Quartier Nadenberg – Städtebauliches Konzept Stand Juli 2023

