

## 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 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 Mährobotern 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 Ferienhaussiedlung 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 Personenkreise 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
In bestehender Planung inkludiert				
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 %
<b>Bruttobauland</b>	<i>(nach CAD Plan)</i> 59.356	100,00%
<b>Nettobauland</b>	24.126	40,6%
<b>Hotelgrundstück</b>	7.580	12,8%
<b>Erschließungsflächen</b> (Ohne Parkierung und Plätze)	6.521	11,0%
<b>Öffentliche Plätze</b>	861	1,5%
<b>Öffentliche Stellplätze</b>	486	0,8%
<b>Öffentliche Grünflächen</b> (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

