

<u>Überarbeitungsbedarf</u>	<u>Umgang mit Überarbeitungsbedarf</u>
Anregungen Preisgericht und Verwaltung	
Übereinstimmung des Entwurfes mit den im Rahmenplan formulierten Biotopverbundachsen	Die Biotopverbundachsen sind in der Überarbeitung entsprechend berücksichtigt und werden gestärkt.
Baumbestand in den Bauquartieren	Wird in der Überarbeitung soweit als möglich berücksichtigt, insbesondere bei markanten Einzelbäumen, siehe Anlage 4.
Prüfung des Verlaufes des sog. „Loops“, einem Rundweg durch den Fallenbrunnen zur Verbindung verschiedener Mobilitäts- und Freizeitangebote, insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen auf den Biotopverbund und die Bestandssituation in Fallenbrunnen Südwest und Mitte	Der Loop wird insbesondere im Waldbereich auf ein Minimum reduziert und verläuft auf bestehender Straße mit. Im Bereich des Wäldchens bei der Zeppelin Universität kann dieser als Steg verlaufen und ist auch im rechtskräftigen Bebauungsplan so vorgesehen.
Verlauf des Velorings (Führung entlang an der Nordgrenze des Fallenbrunnens oder durch das Gebiet)	Nach eingehender Prüfung wird ein Verlauf durch das Gebiet vorgeschlagen, auch unter Berücksichtigung der natur- und artenschutzrechtlich komplexen Führung entlang der Nordgrenze des Fallenbrunnens am Waldrand.
Standort Blaue Blume	Bisher vorgeschlagener Standort (Zauneidechsenausgleichsfläche) ist nicht umsetzbar. Vorschlag zweier möglicher Standorte innerhalb der bebaubaren Bereiche, siehe Anlage 4. Die beiden Alternativstandorte wurden der Blauen Blume in einem Abstimmungsgespräch Anfang Juni vorgestellt.
Dimensionierung Fußwege und Auswirkungen auf Biotopverbund	Anzahl und Dimensionen wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde verringert.
Nutzungen in den Waldabstandsbereichen	Die Waldabstandsbereiche werden als Park-Naturraum entwickelt, der eine Abschirmung der Kernbereiche der Waldflächen vor Licht und Lärm bewirken soll und eine Pufferfunktion zwischen Waldflächen und den Wohnquartieren darstellt. . Lediglich punktuell sind an einigen wenigen Stellen Nutzungen wie z.B. ein Waldspielplatz, vorgesehen.
Mobilitätskonzept und Stellplatzansätze Bestandsnutzungen	Die Entwicklung erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren und mit Blick auf den noch zu definierenden Umsetzungszeitpunkt, um entsprechende aktuelle Entwicklungen stets aufnehmen zu können. Es existieren teils vertraglich zugesicherte Stellplatzanzahlen für die Bestandsnutzungen.
<u>Anregung zur Überarbeitung</u>	<u>Umgang mit Anregung</u>
Anregungen aus dem Gemeinderat	
Routenverlauf Veloring: Plädoyer für Verlauf durch das zukünftige Baugebiet, keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen durch Veloring im Bereich der Variante entlang der Nordgrenze des Fallenbrunnens	Nach eingängiger Prüfung wird Verlauf durch das Gebiet vorzuschlagen, auch unter Berücksichtigung der natur- und artenschutzrechtlich komplexen Führung entlang der Nordgrenze des Fallenbrunnens am Waldrand. Die landwirtschaftliche Fläche im äußersten Nordwesten des bisherigen Gel-

Überarbeitungsbedarf	Umgang mit Überarbeitungsbedarf
	tungsreiches wird bis zum Entwurfsbeschluss aus Geltungsbereich herausgenommen.
Erhöhung des Wohnanteils auf 35-40% - Mischung Wohnen und Gewerbe im BQ 2 / Verknüpfung Wohnen und Arbeiten?	Der reine Wohnnutzungsanteil, ohne ergänzende Nutzungen wie Quartiersräume, Gastronomie, Versorgung, wurde von den bisherigen 27 % auf 33 % erhöht. Im gewerblich orientierten Bauquartier 2 wurde ergänzend studentisches Wohnen vorgesehen. Eine Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten, die über die Ansätze in den Bauquartieren 1 und 3 vorgesehen sind (Arbeitsstätten im EG, CO-Working), hinausgeht, wurde zugunsten der Flexibilität im Bereich der gewerblichen Grundstücke nicht weiterverfolgt. Die Realisierbarkeit solcher Ansätze wäre jedoch aufgrund der vorgesehenen Festsetzung eines Mischgebietes bei entsprechender Initiative Dritter gegeben.
Schwammstadt – Aussage zu Konzepten vertiefen.	Planung Entwässerung erfolgt parallel zur Ausarbeitung Bebauungsplanentwurf, Aussagen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.
Waldabstände detailliert prüfen und abstimmen	Siehe Anlage 3.
Halle Fallenbrunnen 4 soll gem. Beschluss GR erhalten werden	Siehe Beschluss. Erhalt bereits im Siegerentwurf eingeplant, in Sachen Waldabstand gilt der Bestandsschutz.
Standort Blaue Blume – Optimierungsgedanke: Standort sollte näher an Zeppelin Universität sein	Vorschlag zweier alternativer Standorte im Gewerbequartier, da Lage im Wohnquartier aufgrund geplanter Veranstaltungen in der Abendzeit schwer vorstellbar ist. Die beiden Alternativstandorte wurden der Blauen Blume in einem Abstimmungsgespräch Anfang Juni vorgestellt.
Erhalt „Torhäuser“ (Fallenbrunnen 6 und 7), Prüfung Verkleinerung angrenzendes Parkdeck	Entscheidender Zwangspunkt ist die geplante neue Zufahrt zum Fallenbrunnen auf Höhe der Sonnenbergstraße mit einem Kreisverkehrsplatz. Diese wird sich an einem anderen Standort als die bisherige Zufahrt befinden. Auf die Erforderlichkeit der Verbesserung der Zufahrtssituation wurde bereits beim Grundsatzbeschluss Fallenbrunnen Nordost im Jahr 2020 hingewiesen (GR 22.07.2020, DS - NR 2020 / V 00040). Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsströme ist eine Optimierung der Zufahrtssituation mit einem Kreisverkehrsplatz zwingend notwendig, das bisherige Linksabbiegen aus dem Fallenbrunnen in Richtung B 31 neu ist für die zu erwartenden Verkehrsmengen nur schwer möglich. Im Zuge der Überarbeitung des Siegerentwurfes wurde das Parkdeck zum einen aufgrund der auch hier erforderlichen Einhaltung des Waldabstandes nach Südosten verschoben, zum anderen um ca. 250 qm verkleinert.

Überarbeitungsbedarf	Umgang mit Überarbeitungsbedarf
	Die Eingangssituation im Bestand geschaffen durch das Pförtnerhäuschen Fallenbrunnen 6 und den dominierenden Baumbestand kann grundsätzlich wie in der Überarbeitung vorgeschlagen erhalten werden. Das Gebäude Fallenbrunnen 7 trägt aufgrund des davorgelegenen Baumbestands nicht zur Torsituation bei und grenzt direkt an das geplante Parkdeck an. Aufgrund des baulichen Zustandes, sowie der erforderlichen Einhaltung von Abstandsflächen kann ein Erhalt hier keinesfalls empfohlen werden. Ergänzend ist anzumerken, dass die Torsituation keine Erwähnung im Rahmen der Bewertung der Planungsbeiträge durch das Preisgericht im Rahmen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs fand.
Anregung Umsetzung automatisierte Beleuchtung (Idee aus Smart City Hackathon)	Wird im Hinblick auf die später anstehende Erschließung weiter verfolgt