

## NE\_Neu\_03 (Pierburgareal)



Luftbild 1:30.000

Planungsgebietsgröße 7,5 ha

### Bestand / Vorbelastungen / derzeitiger Umweltzustand

- Wohnnutzung
- Ursprünglich gewerblich genutzte Brachfläche
- Landstraße
- Direkte Nähe zu Bahntrassen
- SPNV-Haltestelle
- industriell genutzte Fläche

Zusätzliche Anmerkungen  
 Eine innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes immissionstechnisch kritisch zu betrachtende Fläche.

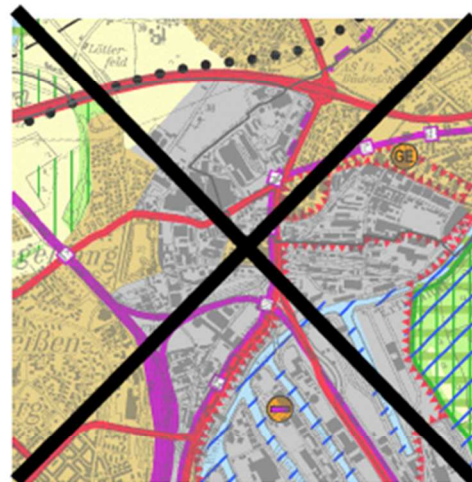
### Regionalplanangaben

Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)

# 88,5 P.



Plan / RPD Alt



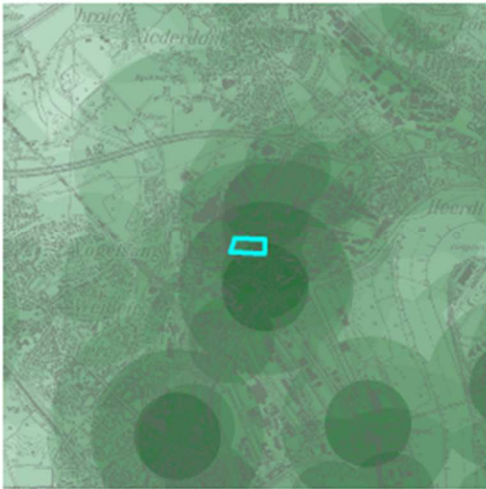
Plan / RPD Neu

### Ergebnis der strategischen Umweltprüfung

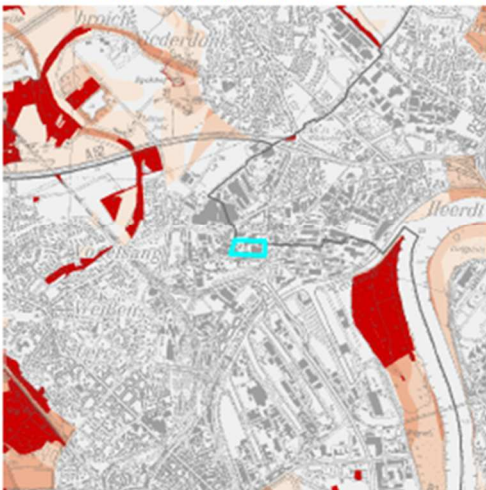
Es erfolgte keine räumlich-konkrete Umweltprüfung, da grundsätzlich davon ausgegangen wird, dass die Rücknahme von gewerblichen Bauflächen zugunsten von Wohnbauflächen eine Verringerung bislang möglicher Intensitäten aus umweltfachlicher Sicht bedeutet.



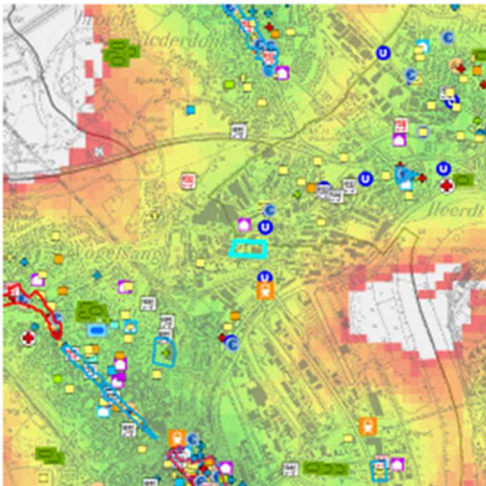
### A Erreichbarkeit / Verkehr 31 Punkte



### B Ökolog. Verträglichkeit 14 Punkte



### C Infrastr. Ausstattung 6,5 Punkte

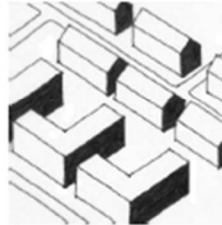


### Punkte



### D Städtebau 25 Punkte

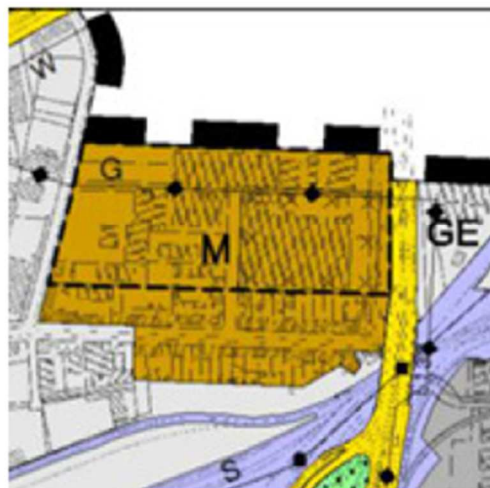
einfache Eigentumsverhältnisse; kurzfristige Verfügbarkeit; Räumliche Typologie: Typ 4: „Städtische Wohnhäuser“



### E Ausbau und Planung 2 Punkte

Nahversorger

### F Brachflächenbonus 10 Punkte



Mögliche neue FNP-Darstellung 6,2 ha mind. 372 WE

### Fazit für die erste RPD - Änderung

Eine sehr gut verkehrlich angebundene Fläche in direktem Anschluss zur SPNV-Haltestelle. Insgesamt ist die Fläche für eine Siedlungsentwicklung als sehr geeignet einzustufen kann aber aufgrund der immissionstechnischen Belange, durch die Lage an umliegenden Industrieflächen vorerst nicht als ASB dargestellt werden.