

Entwicklung im Bereich Nordostpark / Rahmenplan „Norispark“

hier: Stellungnahme zum Bericht im AfS am 03.03.2016

- I. Referat VII ist die schwierige Situation angesichts des aktuellen Zuzugs der Flüchtlinge bekannt, ebenso die Lärmproblematik in Bezug auf das angrenzende Gebiet des Martha-Maria-Krankenhauses, die eine Entwicklung eines „klassischen Gewerbegebietes“ - wie ursprünglich geplant und auch im Gewerbeflächengutachten (Potentialfläche!) vorgesehen - erschwert. Dennoch birgt die vorgeschlagene Rahmenplanung „Norispark“ aus Sicht von Referat VII die **Gefahr einer städtebaulichen Fehlentwicklung**, aus folgenden Gründen:

Eindringen einer Wohnnutzung in ein Gewerbegebiet

Mit der vorliegenden Planung dringt eine Wohnnutzung in ein klar abgegrenztes und bisher gut funktionierendes Gewerbegebiet ein. Auch das Umfeld ist vorwiegend gewerblich geprägt. Damit wird eine potenziell konflikträchtige Gemengelage geschaffen. Selbst wenn aufgrund der Lärmproblematik die Ansiedlung von emittierenden Betrieben nicht möglich ist, heißt dies nicht, dass das Gebiet nicht mit nicht-störendem Gewerbe besiedelt werden könnte.

Geplante Wohnnutzungen im südlichen Bereich

Soweit ersichtlich, sind bei Variante 1 insgesamt 382 Wohneinheiten geplant, 442 Wohneinheiten bei Variante 2. Damit ist vermutlich von etwa 900 bis 1.100 Bewohnerinnen und Bewohnern auszugehen. Ein der Wohnnutzung entsprechendes Infrastrukturangebot ist nicht vorhanden. Die Einwohnerzahlen erwecken Zweifel, ob dafür ein eigenständiges Infrastrukturangebot (Busanbindung, Nahversorgung etc.) tragfähig ist.

Die isolierte Lage dieses Standortes „Norispark“ birgt die Gefahr der Bildung eines sozialen Brennpunktes (Ghettobildung). Eine derartige Entwicklung konnte ehemals bereits in der „Obdachlosen-Wohnanlage Schafhof“ beobachtet werden und musste dort korrigiert werden.

Einzelhandel

Die Ansiedlung eines Nahversorgers direkt an der Äußeren Bayreuther Straße an der Eingangssituation zum Nordostpark, wie vom Investor begehrt, wird von Referat VII abgelehnt. Vielmehr müsste ein Nahversorger in unmittelbarer Nähe zur etwaigen Wohnbebauung situiert werden.

„Domino-Effekt“ bei den Gewerbeflächen im unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet Nordostpark

Bei den Eigentümern benachbarter Gewerbeflächen werden Begehrlichkeiten geweckt, durch Umwandlung auch ihrer Flächen in Wohnbauflächen einen Planungsgewinn zu erzielen. Dies würde eine Absiedlung von Unternehmen befördern. Es besteht somit die Gefahr, dass sich der Nordostpark von einem High Tech-Gewerbe- und Wissenschaftsstandort Stück für Stück zu einem Wohngebiet wandelt.

II. Referat VI

Am 17.02.2016

Referat VII

