

Bericht

Die Norispark Grundstücksentwicklungs GmbH hat im Jahr 2014 ca. 6,5 ha des 10 ha großen Areals der ehemaligen Bundespost (Fernmeldezeugamt) erworben. Das Gebiet grenzt östlich an den Nordostpark und westlich an das Areal des Diakoniewerks Martha-Maria.

Ziel der Entwicklungsgesellschaft ist es, den gewerblichen Bauflächenbedarf kleiner und mittelständischer Unternehmen zu decken.

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ein qualifizierter Bebauungsplan liegt für das Gebiet nicht vor. Derzeit wird das Gebiet auf Grundlage von § 34 BauGB bzw. Teilbereiche im Norden nach § 35 BauGB beurteilt.

Die Entwicklungsgesellschaft legte Rahmenplanungen für eine städtebauliche Neuordnung vor. Im Rahmen der Vorprüfung und Abstimmungsgesprächen mit der Stadtverwaltung wurden für das Planungsgebiet schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.

Benachbart zum Planungsgebiet liegen schutzbedürftige Einrichtungen, bestehend aus Kita-Einrichtung und Senioren- und Pflegeeinrichtungen des Diakoniewerks Martha-Maria. Es bestehen Absichten, diese besonders schutzwürdigen Nutzungen am Standort zu erweitern.

Um Konflikten aus bestehenden und geplanten gewerblichen Lärmemissionen vorzubeugen, ist die Geräuschkombination der verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten auf die Gesamtsituation bewertet worden.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben deutlich gemacht, dass Konfliktpotentiale zwischen dem in weiten Teilen brachliegenden Gewerbestandort und dem Diakoniewerk Martha-Maria bereits heute vorhanden sind; die Situation würde durch die Ansiedlung von klein- und mittelständischen Betrieben aus klassischen Gewerbebereichen verstärkt werden. Im Ergebnis bestehen für Gewerbeansiedlungen massive Einschränkungen bzgl. lärmintensiver Nutzungen.

Um diesen Nutzungskonflikt zu bewältigen wurde geprüft, ob eine mischgebietsähnliche Entwicklung, mit wohnwirtschaftlicher Nutzung als Hauptnutzung an diesem Standort möglich sei. Dieses städtebauliche Entwicklungsziel wurde jedoch aufgrund von verschiedenen Faktoren nicht weiter verfolgt:

- es würde eine konflikträchtige Gemengelage geschaffen, (z.B. durch schon bestehende Lärmimmissionen)
- „Eindringung“ von Wohnen in ein klar abgegrenztes, funktionierendes Gewerbegebiet
- keine ausreichende ÖPNV-Anbindung,
- Vorbeugung potentieller Segregationsprozesse
- fehlende Infrastruktur (ÖPNV, Nahversorger)
- Dominoeffekt – Begehrlichkeiten werden geweckt, dadurch Schwächung des Gewerbestandortes
- nicht ausreichend starkes Siedlungspotential für eigenständigen Standort

Die Weiterentwicklung des Areals kann entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans aber als eingeschränktes Gewerbegebiet sichergestellt werden.

Neben klassischen Forschungs- und Büronutzungen sind Niederlassungen wenig lärmintensiver, kleiner und mittelständischer Unternehmen denkbar. Für letztgenannte Betriebe gilt die Voraussetzung, dass Lärmemissionen mit den vorhandenen nachbarschaftlichen Nutzungen vereinbar sind. Bauvoranfragen werden auf Grundlage von § 34 BauGB bzw. Teilbereiche im Norden nach § 35 BauGB beurteilt.

Gewerbliche Verwertbarkeit und potenzielle Interessenten

Seit Beginn 2015 wurde der Norispark von der Wirtschaftsförderung Nürnberg gegenüber anfragenden Unternehmen insgesamt 28 mal vorgeschlagen. (Stand: 07.12.2016).

Die Nachfragen verteilten sich auf folgende Branchen wie folgt:

Industrie / Verarbeitendes Gewerbe $\geq 2.000 \text{ m}^2$	8 Fälle
Handwerk / Produzierendes Gewerbe $< 2.000 \text{ m}^2$	3 Fälle
Großhandel / Logistik	8 Fälle
Baugewerbe	3 Fälle
Hotel / Gastronomie	2 Fälle
sonst. Dienstleistungen, Büro, Verwaltung	4 Fälle

Wie die Daten zeigen, war der Norispark zunächst für die Flächenbedarfsdeckung von emittierenden Gewerbebetrieben bzw. für Betriebe mit Verkehrsemissionen eine interessante Option. Nachdem die schalltechnischen Untersuchungen indes deutlich gemacht haben, dass das Gewerbeareal kaum mehr, wie ursprünglich von der Norispark Grundstücksentwicklungs GmbH beabsichtigt, für „klassisches“ bzw. emittierendes Gewerbe infrage kommt, konnten nur noch Anfragen von nicht- bzw. kaum-störendem Gewerbe an den Eigentümer vermittelt werden.

Die Zusammenarbeit mit dem Grundstückseigentümer war von Anfang an eng.

Aktuell ist Folgendes bekannt: Für den nördlichen Eingangsbereich prüft ein Online-Versandhandel den Ankauf und Bau eines Bürogebäudes mit 3.000 m^2 Fläche. Außerdem prüft ein Nürnberger Großhandelsunternehmen den Kauf von 12.000 m^2 Grundstücksfläche. Ein weiteres in Nürnberg bereits ansässiges Unternehmen prüft den Kauf von ca. 2,5 ha Grundstücksfläche im Norispark.