Beilage 4.2.

Gesamtübersicht der Flächen Deutsche Bahn AG und Aurelis Management GmbH

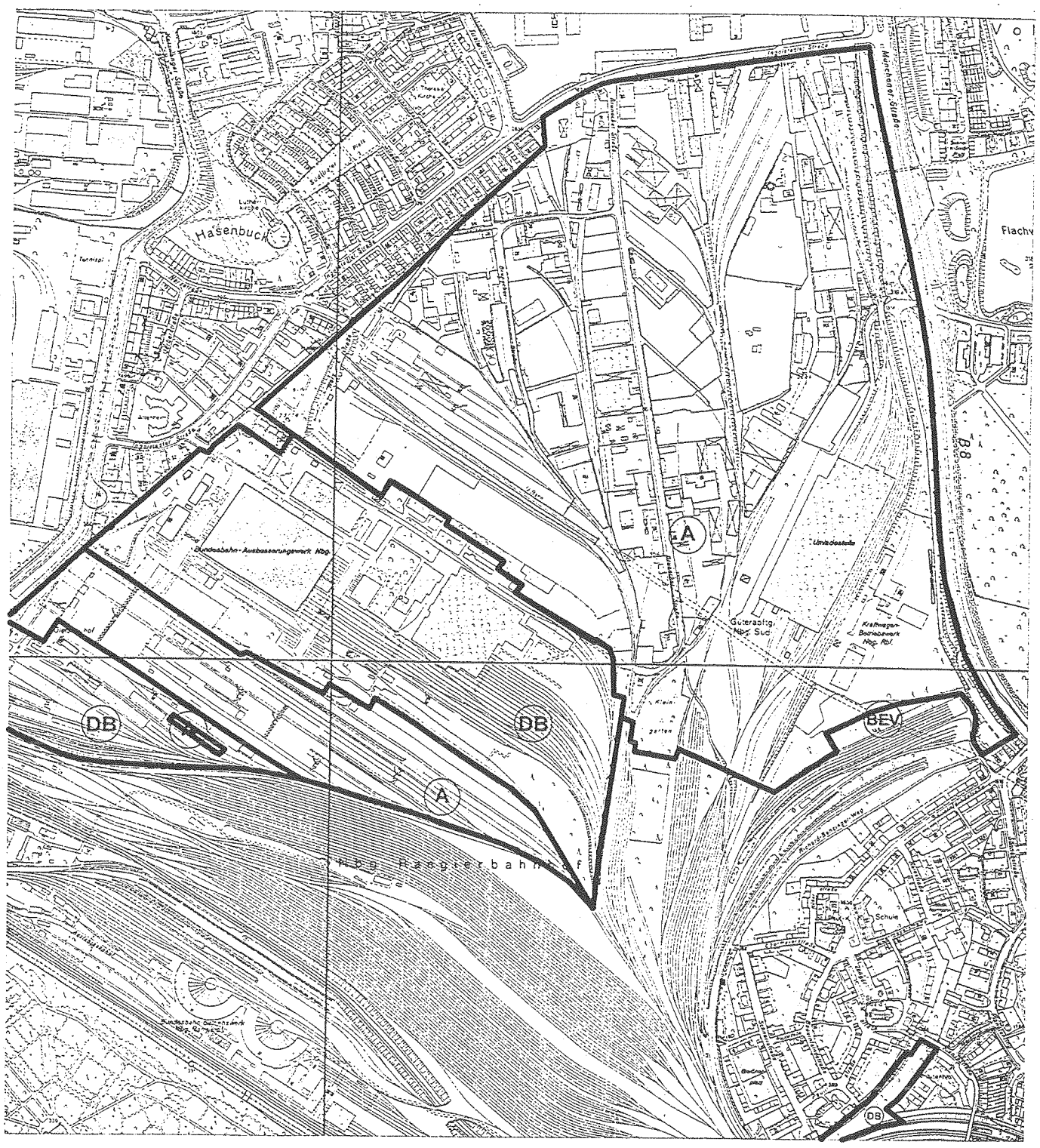
Flächenangabe in m² (Circa-Angaben)

Nr.	Name	DB AG	Aurelis	Summe
1	Brunecker Straße	373.580	1.056.700	1.430.280
2	Hauptgüterbahnhof/Kohlenhof	21.350	103.080	124.430
3	Bundesbahn Betriebswerk/ Jansenbrücke	229.950		229.950
4	Vorbahnhof Breslauer Straße	37.125		37.125
5	Nordwestbahnhof	18.850	34.880	53.730
6	Nordbahnhof	14.730	92.920	107.650
7	Nordostbahnhof		45.110	45.110
8	Zeltnerweiher	119.840	16.219	136.059
9	Regensburger Straße/ Dürrenhoftunnel	40.800		40.800
10	Bahnhof Doos		45.550	45.550
11	Bibertbahntrasse	40.580		40.580
12	Bundesbahnwäldchen	14.130		14.130
13	Gebersdorfer Straße Vedeshalle	10.700		10.700
14	Rangierbahnhof Katzwanger Straße	18.500		18.500
15	Rangierbahnhof Conradtystraße	19.630		19.630
16	Dianastraße		34.140	34.140
19	Rothenburger Straße	2.455		2.455
21	Bahnlinie Muggenhof	5.030		5.030
22	An den Rampen	16.440		16.440
23	Schloßäckerstraße	7.720		7.720
24	Allersberger Straße	7.470	3.400	10.870
25	Hauptbahnhof		9.500	9.500
26	Bahnhofstraße		22.420	22.420
27	Ehemalige Ringbahn	106.730		106.730
28	Bahnhof Ost	9.425		9.425
29	Bahnhof Laufamholz	6.500		6.500
30	Regensburger Straße		33.470	33.470
31	Bahnlinie Hans-Kalb-Straße	5.270		5.270
32	Bahnhof Dutzendteich	8.000		8.000
33	Bahnlinie Itzhak-Rabin-Straße	2.140		2.140
34	Bahnlinie Trierer Straße	8.890		8.890
35	Bahnlinie Gleißhammer	27.630		27.630
36	Klenzestraße	8.770		8.770
37	Bahnhof Stein	370	34.140	34.510
38	Süd-West-Park	18.090		18.090
39	Uffenheimer Straße	8.630		8.630
40	Bahnhof Langwasser		4.750	4.750
42	Bahnhof Mögeldorf	4.880	40.070	44.950
43	Bahnlinie Regelsbacher Straße	4.000		4.000
44	Bahnhof Schweinau	18.160		18.160
46	Werderau	3.540		3.540
48	Tullnau	5.000		5.000
49	Bahnhof Reichelsdorf	7.280		7.280
50	Pyraser Straße	2.670		2.670
51	Haltepunkt Katzwang	5.430		5.430
52	Bahnhof Eibach	5.780		5.780
53	Buchenbühl Maerzenweg	540		540
	Summe	**1.266.605**	**1.576.349**	**2.842.954**

Beilage 1.5

Brunecker Straße

1



Legende

A	aurelis Real Estate GmbH & Co.KG
DB	Deutsche Bahn AG (Holding)
N	DB Netz AG
BEV	Bundeseisenbahnvermögen
P	Privat

STADTPLANUNGSAMT M = 1:10000 11.11.2002 Nürnberg

Kartengrundlage: Amt für Bodenordnung und Geoinformation

Stand 12/2002

1 Identifikation	
Bezeichnung der Fläche/Nummer	Brunecker Straße 1
Flächentyp	größere Fläche im räuml. Zusammenhang mit Bahnhof o. Haltepunkt
Ansprechpartner	DB Services Immobilien GmbH (DB SI), Aurelis

2 Allgemeine Angaben	
Lage	Das Areal grenzt an die südliche Innenstadt sowie an die großflächigen, gewerblich bzw. industriell genutzten Areale der Südstadt an und bildet den Abschluß der Innenstadt nach Süden. Es wird begrenzt durch die Hasenbucksiedlung und das Areal der ehemaligen Südkaserne im Norden, durch den Rangierbahnhof im Süden und durch die Münchener Straße sowie das Dutzendteich-Areal im Osten. Statistische Distrikte 400, 410
Größe	1.430.350 m², 8.852 m² Fremdfläche (Comet-Markt)
gegenw. Nutzung	Gewerbliche Nutzung, ca. 20 % Brachflächen und über 30 % Grün- und Freiflächenanteile
Eigentümer	DB AG Holding 373.580 m², Aurelis 1.056.770 m², Fremd 8.852 m²
Flurnummer(n)/ Gemarkung	Liegen bei DB SI vor
Verfügbarkeit	Eingeschränkt, wird derzeit intern bearbeitet
Entwidmung	Nicht entwidmet.

3 Zielvorstellungen	
Entwicklungs-priorität	Gesamtstädtisches Entwicklungspotenzial: stark Gesamtstädtische Entwicklungspriorität: hoch Hohes ÖPNV-Potenzial Aurelis: Priorität 1, Projektentwicklung
Nutzungsvor-stellung der DB/Aurelis	Gewerbe, Wohnen, Dienstleistung (Büronutzung), Einzelhandel
Zeitliche Ent-wicklungsper-spektive	2002-2020

Position der Stadt

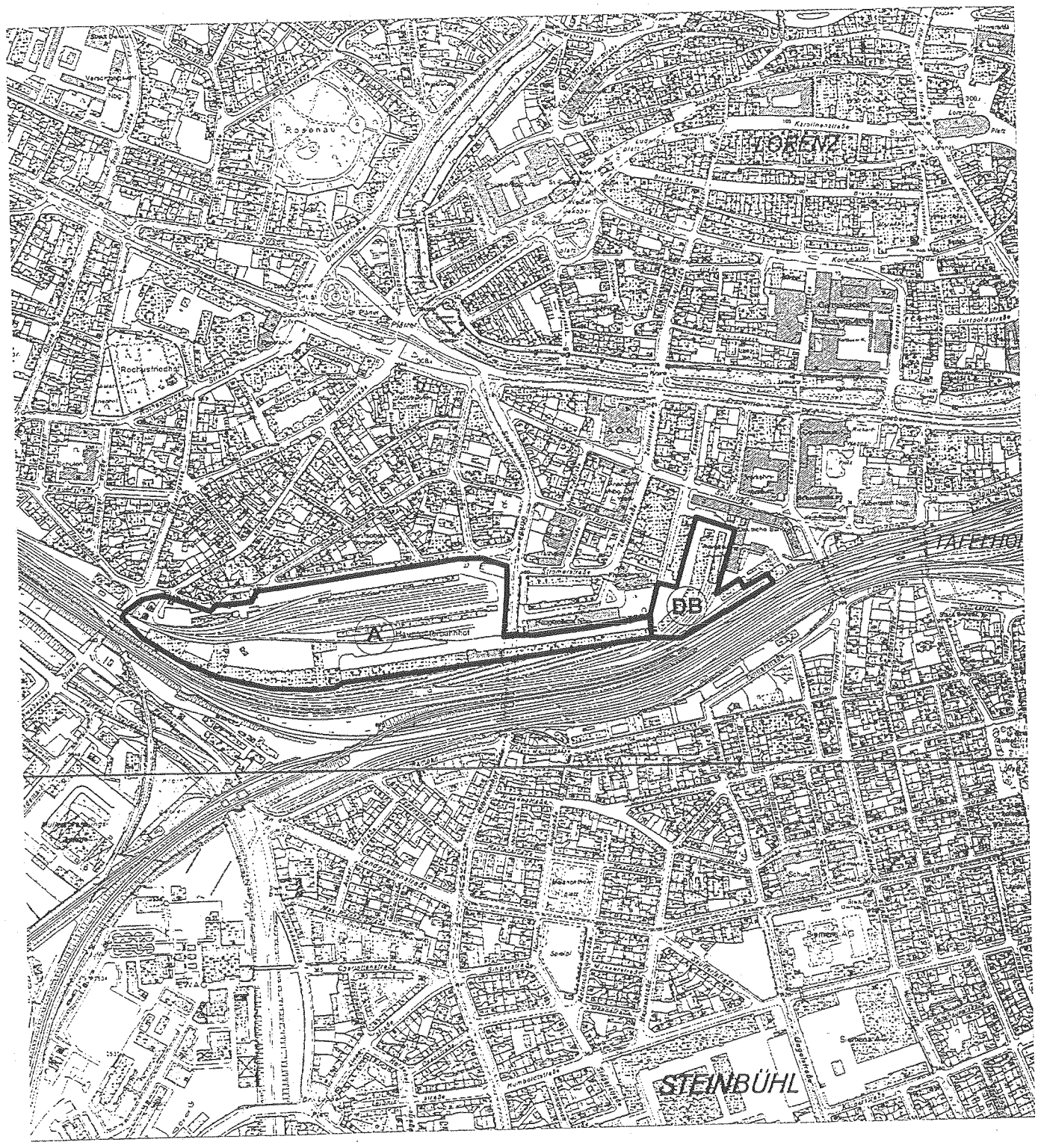
4 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen	
Verkehrsinfrastruktur	IV: Verkehrsgutachten erforderlich ÖPNV: U1 Hasenbuck, Bauernfeindstraße, Straßenbahn 7/8, Bus 59/67, zusätzlich neuer U-Bahnhof, evtl. Straßenbahn 7 verlängern, Klärung im Verkehrsgutachten Wegenetz: Freiraumverbindung, Rad-/Fußwegenetz erstellen.
Altlastenverdacht/ Bodenbelastungen	Fläche bzw. Teilflächen derzeit im Altlastenverdachtsflächenkataster erfasst; Untergrunduntersuchungen bekannt, teilweise umweltrelevante Belastungen nachgewiesen; in größeren Teilbereichen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt oder laufend; Teilflächen im FNP-Entwurf nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 gekennzeichnet
Arten- und Biotopschutz	Teilfläche Stadtbiotop 435 (Bahnbiotop), ABSP-Bewertung: Landesweit bedeutsamer Lebensraum; auf Teilbereichen Fundort Artenschutzkartierung;
Lärm/Immissionsschutz/Sicherheit	aktuell in Teilbereichen Grenznutzungskonflikt Wohnen/Gewerbe durch anlagenbezogenen Lärm; vorhandene störfallrelevante Anlage ist für weitere Entwicklung der Fläche zu berücksichtigen; aktuell verschiedene BImSchG-Anlagen (insb. Staub-, Lärm-Emissionen) ansässig.

5 Planerische und rechtliche Vorgaben	
Nachbarnutzungen	• Wohnen im Nordwesten (Hasenbuck) und Südosten (Rangierbahnhofsiedlung) • Großflächige gewerbliche Nutzungen (Siemens, Adtranz, MAN u.a.) im Nordwesten • Oberzentrale öffentliche Verwaltung (BAFI) sowie großflächiger Einzelhandel (Möbel) im Norden (ehemalige Südkaserne) • Rangierbahnhof im Süden • Gesamtstädtisch bedeutsamer innerstädtischer Grünbereich (Dutzendteich) im Osten, südlich daran angrenzend MesseNürnberg
Planungsrecht	• Wirksamer FNP: Verkehrsfläche/Fläche für Bahnanlagen, gewerbliche Baufläche • Im Bereich Brunecker Straße beidseitig § 34 BauGB; übrigen Bereiche überwiegend Außenbereich im Innenbereich; bei Parzellierung besteht Planungsbedürfnis • Freiraumverbindung
Stand städtebaul. Planungen	Erste städtebauliche grobe Vorstellungen der DB AG präsentiert auf der MIPIM 2001 in Cannes
Landschaftsplanung und Erholung	Die nordwestlich anschließenden Wohngebiete weisen z.T. nach Erhebungen der Stadt hohe Defizite an öffentlichen Grünflächen auf.
Naturschutz	Hinweise auf Vorkommen von Rote-Liste-Arten

6 Entwicklungspotenzial	
Zielsetzung Stadt	• Überlegungen zum FNP-Vorentwurf: Verkehrsfläche/Bahnanlage, gewerbliche Baufläche, Grünfläche, Grünfläche/Kleingärten • Entwicklung des Gebietes als Gesamtkonzept, mit Mischung von Wohnen und Gewerbe inkl. der erforderlichen Infrastruktur sowie mind. 1/3 Grünflächen (ohne bestehende Grünflächen/Kleingärten) • Untersuchungen zur IV-Erschließung, „übergeordnete" IV-Trassierung sowie Anbindung des Areals an den öffentlichen Nahverkehr, Schaffung eines zentralen U-Bahn-Haltepunktes • Umsetzung einer Freiraumverbindung zwischen Hasenbuck, Dutzendteich und Bauernfeindstraße
Planungen/Aktivitäten	• Kreativphase(n), Städtebauliche(r) Wettbewerb(e), Entwicklungsvereinbarung für ein Gesamtkonzept, Machbarkeitsstudien • Das Areal liegt im EU-Ziel-2-Gebiet

7 Sonstiges

Hauptgüterbahnhof / Kohlenhof



Legende

A	aurelis Real Estate GmbH & Co.KG
DB	Deutsche Bahn AG (Holding)
N	DB Netz AG
BEV	Bundeseisenbahnvermögen
P	Privat

STADTPLANUNGSAMT M = 1:10000 11.11.2002 Nürnberg

Kartengrundlage: Amt für Bodenordnung und Geoinformation

Stand 12/2002

1 Identifikation	
Bezeichnung der Fläche/Nummer	Hauptgüterbahnhof / Kohlenhof 2
Flächentyp	größere Fläche im räuml. Zusammenhang mit Bahnhof o. Haltepunkt
Ansprechpartner	DB Services Immobilien GmbH (DB SI), Aurelis

2 Allgemeine Angaben	
Lage	Das Areal liegt zwischen Altstadt und Südstadt unmittelbar angrenzend an die in Ost-West-Richtung verlaufende Bahntrasse und den Franken-schnellweg sowie an den Stadtteil Gostenhof. Statistischer Distrikt 032
Größe/Umgriff	124.430 m²
gegenw. Nutzung	Aurelis: Bestandsvermietung gewerblich (z. T. provisorisch wie Markthal-len, Diskothek) u. bahnspezifisch, großer Teil ungenutzt, DB-Fläche: Miet-fläche, DB-interne Vermietung, Straße, Museum
Eigentümer	DB AG Holding 21.350 m² (mit BASA-Bunker), Aurelis 103.080 m²
Flurnummer(n)/ Gemarkung	59 Gostenhof; 65, 66 Steinbühl (Flurnummern liegen bei DB SI vor)
Verfügbarkeit	Aurelis-Flächen: eingeschränkt wegen Schenker/DB AG, DB-Flächen: teilweise mittelfristig entbehrlich, ggf. DB-Museumserweiterung
Entwidmung	Nicht entwidmet, außer Straßenfläche

3 Zielvorstellungen	
Entwicklungspriorität	Gesamtstädtisches Entwicklungspotenzial: stark Gesamtstädtische Entwicklungspriorität: hoch Hohes ÖPNV-Potenzial Aurelis: Priorität 1, Projektentwicklung, DB: Priorität 2
Nutzungsvorstellung der DB/Aurelis	DB: ggf. Museumserweiterung Aurelis: Gewerbe, Wohnen, Einzelhandel
Zeitliche Entwicklungsperspektive	2008-2012

Position der Stadt

4 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen		
Verkehrsinfrastruktur	IV:	Vorhanden, Kohlenhofstraße (Einbahnrichtung) muss neu geplant werden, z. B. Gehweg Südseite, Baumreihe u.s.w.; Tafelfeldstraße und Sandstraße sichern.
	ÖPNV:	U2 Opernhaus, Rothenburger Straße, S3 Steinbühl in Bau, Straßenbahn 4/6
	Wegenetz:	Wegenetz mit Zugang zur S-Bahn ist zu planen.
Altlastenverdacht/ Bodenbelastungen	Fläche bzw. Teilflächen derzeit im Altlastenverdachtsflächenkataster erfasst; Untergrunduntersuchungen für Teilbereiche vorliegend; Umweltrelevante Belastungen bislang nicht nachgewiesen	
Arten- und Biotopschutz	Angrenzend Stadtbiotop 435 (Bahnbiotop), ABSP-Bewertung: kleinere Teilflächen lokal bedeutsame Lebensräume. Fundorte Artenschutzkartierung.	
Lärm/Immissionsschutz/Sicherheit	derzeit erhöhte betriebsbedingte Lärmbelastungen für benachbarte Wohnbevölkerung (Speditionen)	

5 Planerische und rechtliche Vorgaben	
Nachbarnutzungen	Nördlich angrenzend innerstädtische Mischnutzung (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Einzelhandel)
Planungsrecht	• Wirksamer FNP: Verkehrsfläche/Fläche für Bahnanlagen, gewerbliche Baufläche • Kohlenhof-/Steinbühlstraße: B-Plan Nr. 3488; § 30(1) BauGB; Verkehrsfläche
Stand städtebaul. Planungen	Strukturplanung gemäß Auftrag des Stadtrates vom 13. 12. 2000:
Landschaftsplanung und Erholung	Das Gebiet grenzt an Planungsbereiche an, die mit Grünflächen stark unterversorgt sind.
Naturschutz	

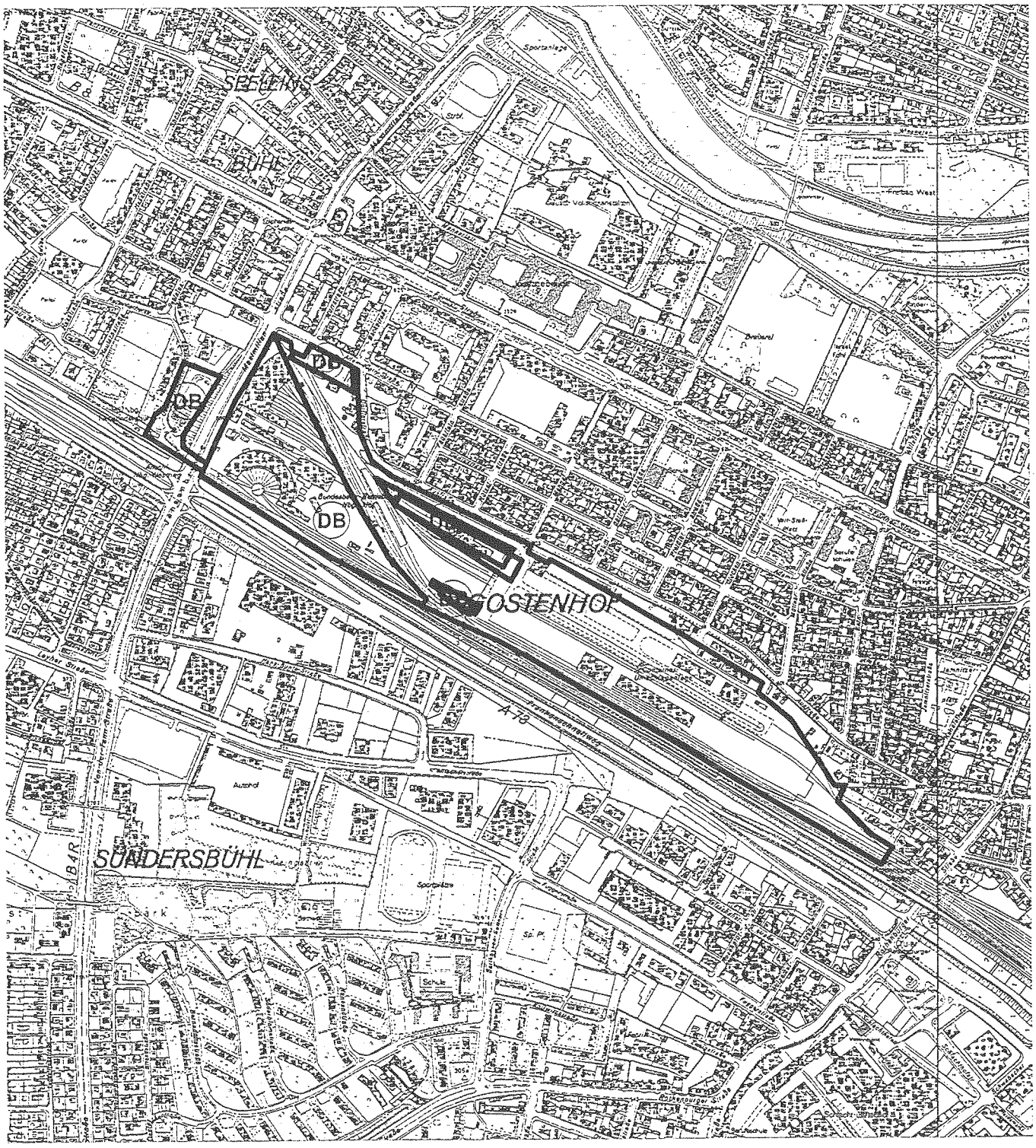
6 Entwicklungspotenzial	
Zielsetzung Stadt	• Überlegungen zum FNP-Vorentwurf: Verkehrsfläche/Bahnanlage, gewerbliche Baufläche, Fläche f. Gemeinbedarf/öffentliche Verwaltung sowie Kultur • Entwicklung des Gebietes entsprechend Strukturplanung • Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen bzw. Freizeiteinrichtungen und Wohnen, großzügiger Freiflächenanteil; Evtl. Verlegung der Kohlenhofstraße zur besseren Einbindung der neuen Flächen in angrenzende Stadtstrukturen (S-Bahn!) • Die Erweiterungsmöglichkeit für das DB-Museum ist zu gewährleisten • Auf Grund des hohen Grünflächendefizits in diesem Stadtteil soll der Schwerpunkt auf einen öffentlichen Freiflächenanteil von 15 % gesetzt werden. Es sollen daher weitere Kompensationsmöglich-

	keiten im Bereich des städtebaulich neu zu strukturierenden großräumigen Areal untersucht werden, hierbei Berücksichtigung der bedeutenden Flächen für den Arten- und Biotopschutz und Biotopverbund.
Planungen/Aktivitäten	Stadterneuerungsgebiet sowie EU-Ziel-2-Gebiet südlich angrenzend Abschluss städtebaulicher Vertrag

7 Sonstiges

- Die Entwicklung der Teilflächen von Aurelis hängt von der Verlagerung des Containerbahnhofes ab.
- Die Option zur Erweiterung des Museums hängt ab von dem Vorhaben, ein Open-Air-Museum der DB in der Julius-Loßmann-Str. einzurichten.

Containerbahnhof



Legende

A	aurelis Real Estate GmbH & Co.KG
DB	Deutsche Bahn AG (Holding)
N	DB Netz AG
BEV	Bundeseisenbahnvermögen
P	Privat

STADTPLANUNGSAMT M = 1:10000 11.11.2002 Nürnberg

Kartengrundlage: Amt für Bodenordnung und Geoinformation

Stand 12/2002

1 Identifikation	
Bezeichnung der Fläche/Nummer	Bundesbahn Betriebswerk, Containerbahnhof Austraße Jansenbrücke (vorher 4) Containerbahnhof (mit Bundesbahn Betriebswerk) 3
Flächentyp	Größere Fläche im räuml. Zusammenhang mit der Innenstadt,
Ansprechpartner	DB Service Immobilien GmbH (DB SI)

2 Allgemeine Angaben	
Lage	Das Areal liegt am westlichen Rand der Innenstadt und des Stadtteils Gostenhof, an der Austraße und westlich des Mittleren Ringes Statistische Distrikte 640, 220, 222
Größe/Umgriff	229.950 m² (westlicher Teil 6.950 m²)
gegenw. Nutzung	Teilfläche des Bundesbahn-Betriebswerkes, Containerbahnhof,
Eigentümer	DB AG Holding
Flurnummer(n)/ Gemarkung	59 u.a. Gostenhof
Verfügbarkeit	Erst nach Freisetzung (Verlagerung Containerbahnhof) Flächenumgriff von Situation Ausbesserungswerk (DB Regio) abhängig
Entwidmung	Nicht entwidmet

3 Zielvorstellungen	
Entwicklungspriorität	Gesamtstädtisches Entwicklungspotenzial: stark Gesamtstädtische Entwicklungspriorität: mittel Hohes ÖPNV-Potenzial DB: Projektentwicklung
Nutzungsvorstellung der DB/Aurelis	Wohnen, Gewerbe und Mischgebiet
Zeitliche Entwicklungsperspektive	2008-2012

Position der Stadt Nürnberg

4 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen		
Verkehrsinfrastruktur	IV:	vorhanden, derzeitige Zufahrt zum Containerbahnhof parallel zur Austraße muss erhalten bleiben. Ggf. bestehede Unterbindung an der Jansenbrücke als Verbindung sichern. Zur neuen Fläche Containerbahnhof. Erschließungskonzept ist zu entwickeln mit Brücke für Fußgänger und Rad über die Gleisanlagen zur Bertha-von-Suttner-Straße.
	ÖPNV:	U1 Maximilianstraße, derzeitig R Neusündersbühl. U-Bahnhof Bärenschanze, Rothenburger Straße S-Bahnhof Rothenburger Straße
	Wegenetz:	Wegnetz ist in Abhängigkeit von der Nutzung zu entwi ckeln. Vorhanden, Straßenfläche Georg-Hennch-Straße sichern ggf. Unterführung Jansenbrücke als Verbindung sichern.
Altlastenverdacht/ Bodenbelastungen	Bundesbahn Betriebswerk: Fläche bzw. Teilflächen derzeit im Altlastenverdachtsflächenkataster erfasst, Untergrunduntersuchungen bekannt, Umweltrelevante Belastungen nachgewiesen;	
Arten- und Biotopschutz	Angrenzend: Stadtbiotop 435 (Bahnbiotop) ABSP-Bewertung: Mehrere Teilflächen Lokal bedeutsame Lebensräume, eine kleinere Teilfläche überregional bedeutsamer Lebensraum. Fundort Artenschutzkartierung.	
Lärm/Immissionsschutz/Sicherheit	betriebsbedingt erhöhte Lärmbelastungen für die umgebende Wohnbevölkerung durch Containerbahnhof	

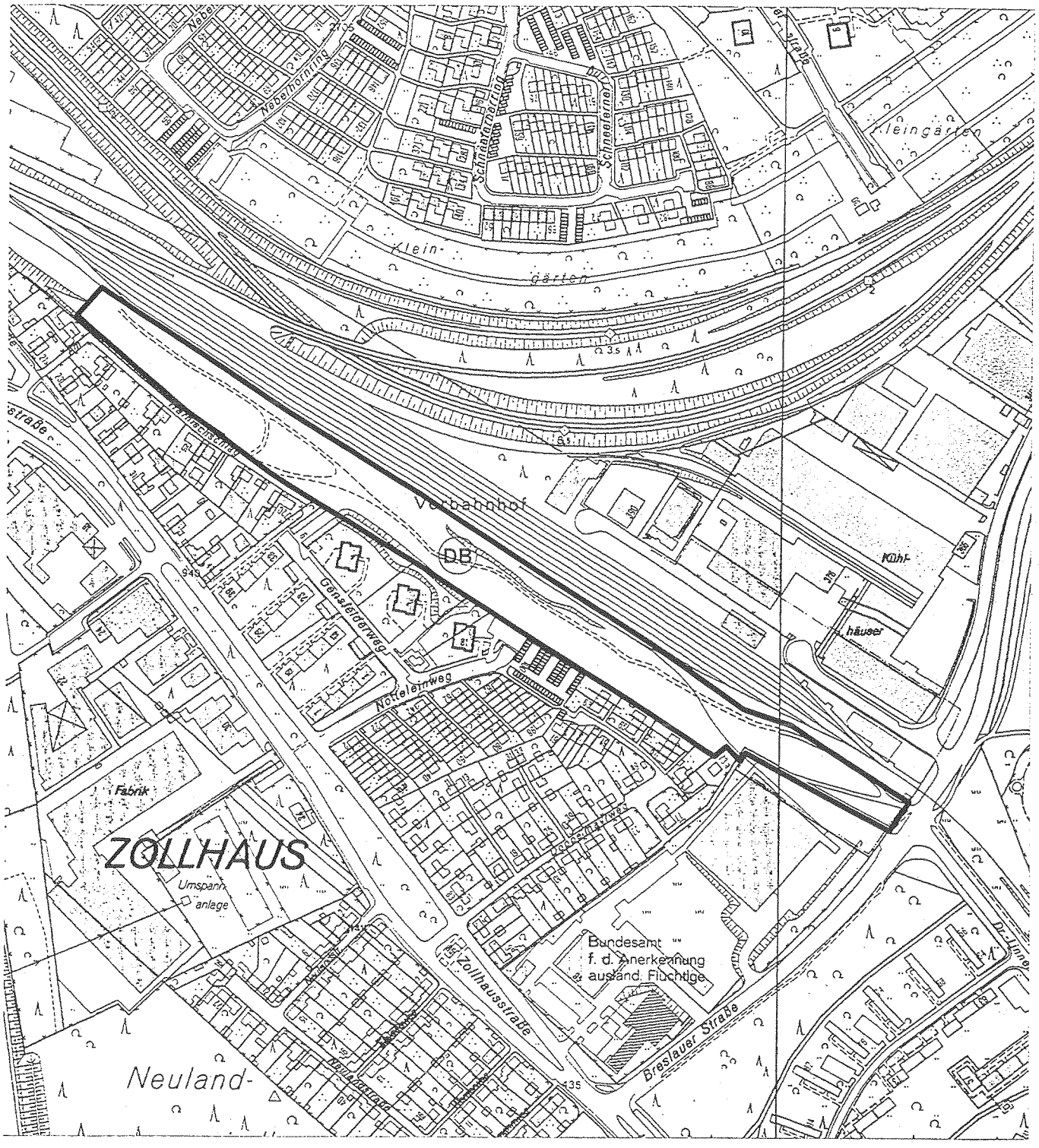
5 Planerische und rechtliche Vorgaben	
Nachbarnutzungen	Überwiegend verdichtete Wohnnutzung sowie Hauptverkehrstrassen (Bahnlinie, Ringstraße), östlich angrenzend Containerbahnhof Nördlich und westlich angrenzend vorwiegend Wohnen
Planungsrecht	• Entlang der Austraße verläuft eine übergeordnete Freiraumverbindung • Wirksamer FNP: Verkehrsfläche/Fläche für Bahnanlagen, gewerbliche Baufläche Jansenbrücke: • FNP-Vorentwurf: Verkehrsfläche/Bahnanlage, gewerbliche Baufläche, Grünfläche, Symbol für Grünflächenentwicklung • B-Plan Nr. 3477 u. 2938; § 30 (3) BauGB; Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche, Straßenbegrenzungslinie • B-Plan Nr. 3716; § 30 (1) BauGB; Verkehrsfläche, Fläche f. Bahnanlagen
Stand städtebaul. Planungen	Strukturplanung gemäß Auftrag des Stadtrates vom 13. 12. 2000:
Landschaftsplanung und Erholung	Das Gebiet grenzt an den mit Grünflächen stark unterversorgten Planungsbereich Gostenhof.

Naturschutz	Berücksichtigung der bedeutenden Flächen für den Arten- und Biotopschutz

6 Entwicklungspotenzial	
Zielsetzung Stadt	• Überlegungen zum FNP-Vorentwurf: Fläche für Bahnanlagen. Die Bahn-Kleingärten an der Adam-Klein-Straße sind als Grünfläche dargestellt. • Entwicklung des Gebietes entsprechend Strukturplanung, abh. vom Flächenumgriff • Gewerbliche Nutzung (evtl. z. T. im Dienstleistungsbereich), Wohnungsbau mit entsprechenden Grün- und Freiflächen sowie Infrastruktureinrichtungen. Falls der Containerbahnhof auf dieser Fläche in den Hafen verlagert wird, könnte das Ausbesserungswerk der DB Regio (Wagenpark auf Fläche 9: Dürrenhoftunnel und Lokomotivbereich auf dieser Fläche) auf dem Areal des Containerbahnhofes gebündelt werden. Daraus ergibt sich auch ein neues Potenzial für den Dürrenhoftunnel • Verlagerung des Containerbahnhofes an den Hafen und Neubau der Werkstatt auf Gelände Containerbahnhof o. Dürrenhofstraße noch ungeklärt • Eine Wohnbebauung in diesem Bereich muss aufgrund der hohen Immissionsbelastungen kritisch geprüft werden • Erhalt und Sicherung der Kleingärten, Bereich für Grünflächenentwicklung entlang der Austraße und übergeordnete Freiraumverbindung. Der im Osten begonnene Grünzug soll entlang der Austraße fortgeführt werden. Vorstellbar sind Öffentliche Frei- und Spielflächen und soziale Einrichtungen
Planungen/Aktivitäten	Das Areal liegt im EU-Ziel-2-Gebiet. Städtebaulicher Vertrag. Evtl. B-Plan

7 Sonstiges

Vorbahnhof Breslauer Straße 4



Legende

A	aurelis Real Estate GmbH & Co.KG
DB	Deutsche Bahn AG (Holding)
N	DB Netz AG
BEV	Bundeseisenbahnvermögen
P	Privat

STADTPLANUNGSAMT M = 1:5000 11.11.2002 Nürnberg

Kartengrundlage: Amt für Bodenordnung und Geoinformation

Stand 12/2002

1 Identifikation	
Bezeichnung der Fläche/Nummer	Vorbahnhof Breslauer Straße 4
Flächentyp	Linienhafte Bahnfläche
Ansprechpartner	DB Services Immobilien GmbH (DB SI)

2 Allgemeine Angaben	
Lage	Die Fläche liegt im Stadtteil Langwasser an der Breslauer Straße, westlich des Franken-Einkaufszentrums. Statistischer Distrikt 370
Größe/Umgriff	37.125 m²
gegenw. Nutzung	Grün-/Freiflächen (Brachflächen)
Eigentümer	DB AG Holding
Flurnummer(n)/ Gemarkung	466, 466/91 Gibitzenhof
Verfügbarkeit	Kurzfristig
Entwidmung	Teilentwidmet (Verkaufsfläche)

3 Zielvorstellungen	
Entwicklungspriorität	Gesamtstädtisches Entwicklungspotenzial: mittel Gesamtstädtische Entwicklungspriorität: gering DB: Priorität 1, Verkauf als Gewerbe- und Wohnbaufläche
Nutzungsvorstellungen der DB/Aurelis	Wohnen
Zeitliche Entwicklungsperspektive	Teilfläche in 2002, Restfläche 2005-2006

Position der Stadt Nürnberg

4 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen	
Verkehrsinfrastruktur	IV: Detailprüfung erforderlich ÖPNV: Bus 52, 53, 58, 59 Wegenetz: Freiraumverbindung zwischen Am Harnischschlag und Breslauer Straße
Altlastenverdacht/ Bodenbelastungen	Fläche bzw. Teilflächen derzeit im Altlastenverdachtsflächenkataster erfasst; Untergrunduntersuchungen bekannt (im östlichen Planungsbereich); umweltrelevante Belastungen in Teilbereichen nachgewiesen ; behördliche Auflagen im Rahmen von Baumaßnahmen zu erwarten
Arten- und Biotopschutz	Stadtbiotop 435 (Bahnbiotop). ABSP-Bewertung: Landesweit bedeutsamer Lebensraum. Nördlich: Besonderes Vorkommen „Sandachse“
Lärm/Immissionsschutz/Sicherheit	

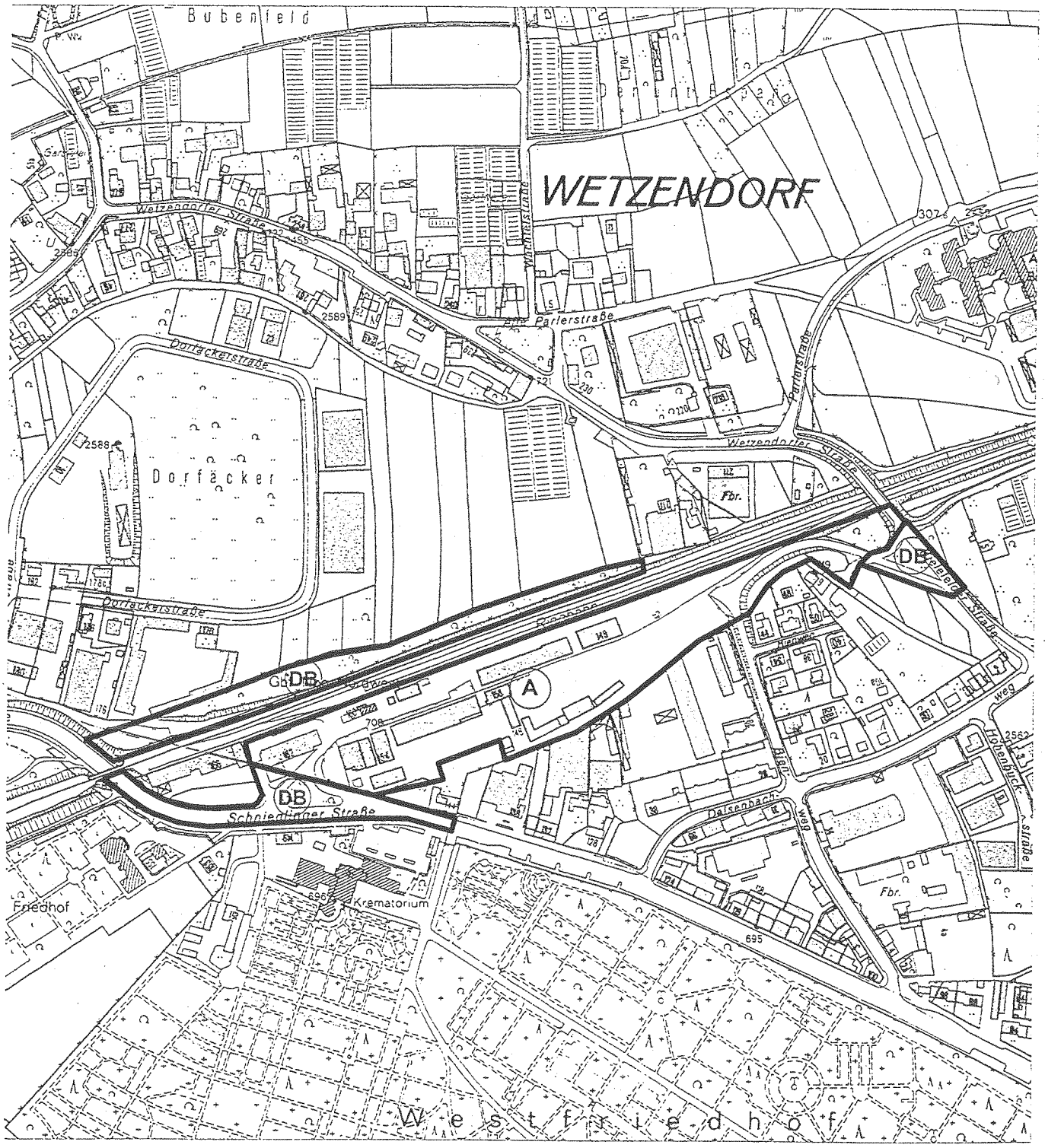
5 Planerische und rechtliche Vorgaben	
Nachbarnutzungen	Südlich angrenzend liegt die Wohnbebauung an der Zollhausstraße, an der Breslauer Straße befindet sich vorrangig gewerbliche Nutzung, im Bereich Zollhausstraße/Breslauer Straße mit Schwerpunkt Dienstleistung.
Planungsrecht	• Wirksamer FNP: Verkehrsfläche/Fläche für Bahnanlagen, Sonderbaufläche mit Schwerpunkt Dienstleistung • Eine Grundstückstiefe Breslauer Straße § 34 BauGB; Einschätzung in Richtung Gewerbe
Stand städtebaul. Planungen	
Landschaftsplanung und Erholung	Umsetzung Freiraumverbindung.
Naturschutz	

6 Entwicklungspotenzial	
Zielsetzung Stadt	• Überlegungen zum FNP-Vorentwurf: Grünfläche und übergeordnete Freiraumverbindung • Auf Grund der Lage inmitten eines Wohngebietes ist grundsätzlich eine Erschließung der Fläche nicht möglich. • Künftig soll hier eine Freiraumverbindung von Langwasser über den Südfriedhof zum Hafen geschaffen werden. • Für eine Teilfläche direkt angrenzend an die Breslauer Straße in Verlängerung der Sonderbaufläche für Dienstleistung ist eine gewerbliche Nutzung vorstellbar • Erhalt und Entwicklung der bedeutenden Flächen für den Arten- und Biotopschutz und Biotopverbund. Besondere Berücksichtigung „Sandachse“.
Planungen/Aktivitäten	

7 Sonstiges

Eine Grundstückstiefe Breslauer Straße (7.720 m²) kann vor Abschluss der RV an OVF verkauft werden (Vorderer Teil OVF-Busse, -Werkstatt, hinterer Teil Grünanlage); Grund: Bereits lange Verhandlungen in der Vergangenheit

Nordwestbahnhof



Legende

A	aurelis Real Estate GmbH & Co.KG
DB	Deutsche Bahn AG (Holding)
N	DB Netz AG
BEV	Bundeseisenbahnvermögen
P	Privat

STADTPLANUNGSAMT M = 1:5000 11.11.2002 Nürnberg

Kartengrundlage: Amt für Bodenordnung und Geoinformation

Stand 12/2002

1 Identifikation	
Bezeichnung der Fläche/Nummer	Nordwestbahnhof 5
Flächentyp	größere peripher gelegene Bahnfläche
Ansprechpartner	DB Services Immobilien GmbH (DB SI), Aurelis

2 Allgemeine Angaben	
Lage	Das Areal liegt am nordwestlichen Rand der Innenstadt an der Trasse der Ringbahn, zwischen den Stadtteilen Schniegling und Wetzendorf. Statistische Distrikte 701, 711
Größe/Umgriffe	53.730 m²
gegenw. Nutzung	z. T. gewerbliche Nutzung, Straße/ Verkehrsfläche, Grün- / Freifläche (Gärten nördliche Ringbahn)
Eigentümer	DB AG Holding (18.850 m²), Aurelis (34.880 m²)
Flurnumer(n)/ Gemarkung	271, 271/5, 271/10 Wetzendorf
Verfügbarkeit	Mittelfristig
Entwidmung	Nicht entwidmet

3 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen	
Entwicklungspriorität	Gesamtstädtisches Entwicklungspotenzial: stark Gesamtstädtische Entwicklungspriorität: mittel DB: Priorität 2, Projektentwicklung, Aurelis: Priorität 1
Nutzungsvorstellungen der DB/Aurelis	DB: Wohnen und Ausgleichsflächen (nördlicher Bereich) Aurelis: Gewerbe, Wohnen, (Autohaus?)
Zeitliche Entwicklungsperspektive	2002-2003

Position der Stadt Nürnberg

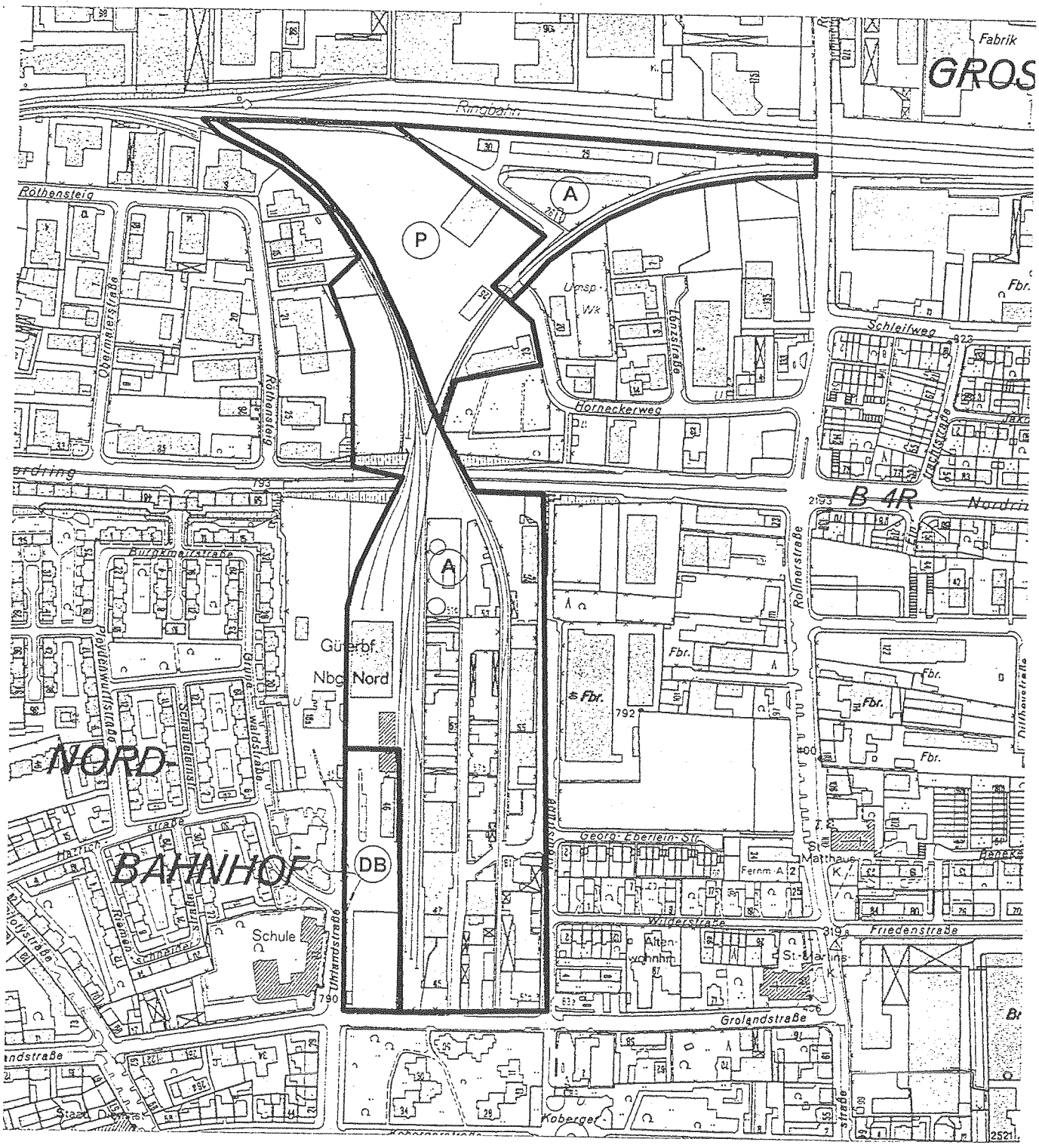
4 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen	
Verkehrsinfrastruktur	IV: Vorhanden nur für Flächen südlich der Gleise, Straßenflächen Schnieglinger Straße, Bielefelder Straße, Bienweg sind zu sichern ÖPNV: Bus 38/39 Wegenetz: Freiraumverbindung
Altlastenverdacht/ Bodenbelastungen	Fläche bzw. Teilflächen derzeit im Altlastenverdachtsflächenkataster erfasst; Untergrunduntersuchungen bekannt; umweltrelevante Belastungen nachgewiesen
Arten- und Biotoschutz	Stadtbiotop 435 (Bahnbiotop - Hauptverbundachse Biotopverbund) ABSP-Bewertung: Regional bedeutsamer Lebensraum. Fundort Artenschutzkartierung nördlich der Bahnlinie.
Lärm/Immissionsschutz/Sicherheit	

5 Planerische und rechtliche Vorgaben	
Nachbarnutzungen	Südlich angrenzend liegt der Westfriedhof. Im Norden grenzt das Gewerbegebiet an der Dorfäckerstraße sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen eines Gemüsebaubetriebs an. Östlich angrenzend liegen die Wohngebiete zwischen der Schnieglinger und der Wetzendorfer Straße.
Planungsrecht	• Wirksamer FNP: Verkehrsfläche/Fläche für Bahnanlagen, gewerbliche Baufläche, Wohnbaufläche, Verkehrsfläche/sonstige Straße • B-Plan Nr. 4425; § 30 (1) BauGB; allgemeines Wohngebiet, B-Plan Nr. 3137; § 30 (3) BauGB; Straßenbegrenzungslinie
Stand städtebaul. Planungen	
Landschaftsplanung und Erholung	Berücksichtigung der übergeordneten Freiraumverbindung
Naturschutz	

6 Entwicklungspotenzial	
Zielsetzung Stadt	• Überlegungen zum FNP-Vorentwurf: Fläche für Bahnanlagen, gewerbliche Baufläche, über- u. örtliche Hauptverkehrsstraße; entlang d. Bahntrasse verläuft übergeordnete Freiraumverbindung • Gewerbliche Nutzung • Sicherung der Freiraumverbindung entlang der Bahnlinie (Süden) • Berücksichtigung Biotopverbund, insbesondere Potenzial für „Sandachse“ (Norden)
Planungen/Aktivitäten	

7 Sonstiges

Nordbahnhof



Legende

A	aurelis Real Estate GmbH & Co.KG
DB	Deutsche Bahn AG (Holding)
N	DB Netz AG
BEV	Bundeseisenbahnvermögen
P	Privat

STADTPLANUNGSAMT M = 1:5000 11.11.2002 Nürnberg

Kartengrundlage: Amt für Bodenordnung und Geoinformation

Stand 12/2002

1 Identifikation	
Bezeichnung der Fläche/Nummer	Nordbahnhof 6
Flächentyp	größere Fläche im räuml. Zusammenhang mit Bahnhof o. Haltepunkt
Ansprechpartner	DB Services Immobilien GmbH (DB SI), Aurelis

2 Allgemeine Angaben	
Lage	Das Areal liegt am Rand der nördlichen Innenstadt, beiderseits der Ringstraße, unmittelbar südlich der Ringbahntrasse und ist Teil eines größeren gewerblich genutzten Bereichs beiderseits der Ringbahn. Statistische Distrikte 253, 745
Größe/Umgriffe	136.250 m²
gegenw. Nutzung	Gewerbliche Nutzung, Kleingärten, Brachflächen (ungenutzt), bahnspezifische Nutzung
Eigentümer	DB AG Holding (14.730 m²), Aurelis (92.920 m²), Fremdanteil (28.600 m²)
Flurummer(n)/Gemarkung	280, 280/13, 280/14 Großreuth h.d.V.; 244 Großreuth h.d.V. u.a.
Verfügbarkeit	Kurz-/mittelfristig
Entwidmung	Nicht entwidmet

3 Zielvorstellungen	
Entwicklungspriorität	Gesamtstädtisches Entwicklungspotenzial: stark Gesamtstädtische Entwicklungspriorität: hoch Mittleres ÖPNV-Potenzial DB: Priorität 1, Projektentwicklung, Aurelis.: Priorität 1
Nutzungsvorstellungen der DB/Aurelis	DB: Sondergebiet Aurelis: Gewerbe, Wohnen, Einzelhandel
Zeitliche Entwicklungsperspektive	Teilverkauf in 2003, Rest: Weitere Entwicklung 2003-2006

Position der Stadt Nürnberg

4 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen		
Verkehrsinfrastruktur	IV:	Weitgehend vorhanden, Planung für neuen Anschluss an den Nordring über die Kreulstraße liegt vor (keine Durch bindung zur Grolandstrasse).
	ÖPNV:	Bus 45, südl. Gebiet im Einzugsbereich der geplanten U 3 Nord-West
	Wegenetz:	Übergeordneter Grünzug mit Wegen. Im Westen, Wegever bindung auf dem östlichen Gleisbogen erwünsch..
Altlastenverdacht/ Bodenbelastungen	Teilflächen derzeit im Altlastenverdachtsflächenkataster erfasst; Untergrunduntersuchungen bekannt; umweltrelevante Belastungen nachgewiesen, Teilflächen im FNP-Entwurf nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 gekennzeichnet.	
Arten- und Biotopschutz	Angrenzend: Stadtbiotop 435 (Bahnbiotop) ABSP-Bewertung: Teilflächen regional und überregional bedeutsame Lebensräume. Fundort Artenschutzkartierung. Besonderes Vorkommen „Sandachse“.	
Lärm/Immissionsschutz/Sicherheit		

5 Planerische und rechtliche Vorgaben	
Nachbarnutzungen	Im Westen und Süden dominiert Wohnnutzung, z.T. in innerstädtischer Verdichtung; die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche sind extensiv gewerblich genutzt.
Planungsrecht	• Wirksamer FNP: Verkehrsfläche/Fläche für Bahnanlagen, gewerbliche Baufläche. • Südlicher Teil: B-Plan Nr. 4336, Stand: Bedenken u. Anregungen 20.1.1988; Neuer B-Plan Nr. 4347 eingeleitet, Stand: Instruktion in Vorbereitung.
Stand städtebaul. Planungen	Erste Planungsüberlegungen präsentiert auf der MIPIM 2001 in Cannes.
Landschaftsplanung und Erholung	Umsetzung der Grünverbindung
Naturschutz	

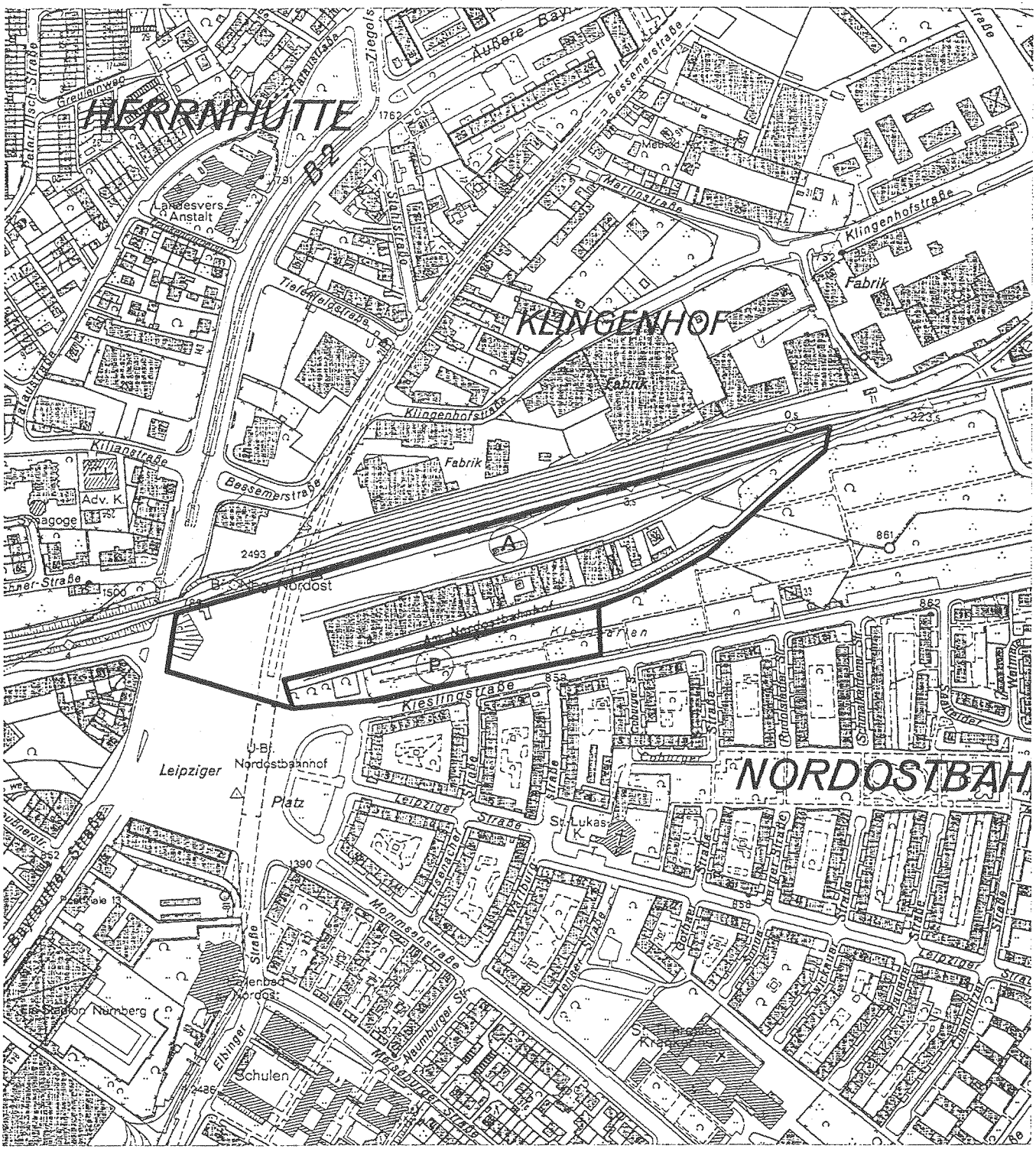
6 Entwicklungspotenzial	
Zielsetzung Stadt	• Überlegungen zum: FNP-Vorentwurf: Gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche, Fläche f. Gemeinbedarf/Schule, Bildung, Grünfläche. Dargestellt ist eine Grünverbindung von den landwirtschaftlich genutzten Freiflächen nördlich der Kilianstraße in die Nordstadt • Entwicklung des Gebietes entsprechend Strukturplanung • Sicherung einer Grünzugverbindung vom Marienbergpark in die Nordstadt und weiter in die Innenstadt ⇨ Verschwenk des Grünzuges im nördlichen Teil nach Osten. • Südlicher Bereich Wohnnutzung, mittlerer Bereich gewerbliche

	Nutzungen aus dem Dienstleistungssektor, nördlicher Bereich Erhalt bzw. Neuordnung der bestehenden gewerblichen Nutzungen, Schaffung eines in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzuges • Berücksichtigung der bedeutenden Flächen und Strukturen für den Arten- und Biotopschutz sowie Biotopverbund, insbesondere Potenzial bzgl. „Sandachse“
Planungen/Aktivitäten	Städtebaulicher Vertrag

7 Sonstiges

Brücke sollte für die Freiraumverbindung erhalten bleiben.

Nordostbahnhof



Legende

A	aurelis Real Estate GmbH & Co.KG
DB	Deutsche Bahn AG (Holding)
N	DB Netz AG
BEV	Bundeseisenbahnvermögen
P	Privat

STADTPLANUNGSAMT M = 1:5000 11.11.2002 Nürnberg

Kartengrundlage: Amt für Bodenordnung und Geoinformation

Stand 12/2002

1 Identifikation	
Bezeichnung der Fläche/Nummer	Nordostbahnhof 7
Flächentyp	Fläche im räuml. Zusammenhang mit Bahnhof o. Haltepunkt
Ansprechpartner	DB Service Immobilien GmbH (DB SI), Aurelis

2 Allgemeine Angaben	
Lage	Das Areal umfasst den ehemaligen Nordostbahnhof am nordöstlichen Rand der Innenstadt, östlich der Bayreuther Straße (B 2), zwischen der Bahnlinie und der Nordostbahnhofsiedlung (Stadterneuerungsgebiet). Statistische Distrikte 801, 811
Größe/Umgriff	55.010 m²
gegenw. Nutzung	Brachfläche, Bahnhof Nürnberg-Nordost, Kleingärten, Gewerbe
Eigentümer	Aurelis (45.110 m²), Stadtverband (Kleingartenanlage Kieslinghof) (ca. 9.900 m²)
Flurnummer(n)/Gemarkung	230, 333/25 u.a. Schoppershof Gemäß B-Plan-Verfahren 4318 ist die südliche (städt.) Kleingartenfläche in die Planungen der Bahn einbezogen (gewesen). Bei den Bahngrundstücken, die vermarktet werden sollen, handelt es sich um die Fl.-Nr. 171/1, 231, 231/3, 231/4, 229/10. Zur Arrondierung der Bahnflächen und für eine bessere Vermarktung sollte eine Teilfläche aus Fl.-Nr. 192/2 (aus der Kleingartenanlage Kieslingstraße) von der Stadt an die Bahn veräußert werden. Diese Fläche liegt südlich von der Bahn gekennzeichneten Bereiches. An die Stadt sollten (zum Ausgleich der Kleingärten) abgegeben werden die Fl.-Nrn. 229, 230, 230/2, 230/3, 230/5, 233/25. Diese Grundstücke liegen im östlichen Teil des von der Bahn gekennzeichneten Bereiches. Die Grundstücke liegen alle in der Gemarkung Schoppershof.
Verfügbarkeit	kurzfristig
Entwidmung	Nicht entwidmet

3 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen	
Entwicklungspriorität	Gesamtstädtisches Entwicklungspotenzial: stark Gesamtstädtische Entwicklungspriorität: mittel Hohes ÖPNV-Potenzial Aurelis: Priorität 1, Projektentwicklung
Nutzungsvorstellungen der DB/Aurelis	Kerngebiet, Mischgebiet (lt. B-Plan)
Zeitliche Entwicklungsperspektive	2003-2004

Position der Stadt Nürnberg

4 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen	
Verkehrsinfrastruktur	IV: Vorhanden ÖPNV: U2 Leipziger Platz, Gräfenbergbahn, zahlreiche Buslinien Zugänge sichern Wegenetz: Freiraumverbindung entlang der ehem. Ringbahn Richtung Osten
Altlastenverdacht/ Bodenbelastungen	Teilflächen derzeit im Altlastenverdachtsflächenkataster erfasst; Untergrunduntersuchungen bekannt; umweltrelevante Belastungen nachgewiesen
Arten- und Biotopschutz	Angrenzend: Stadtbiotop 435 (Bahnbiotop) ABSP-Bewertung: Teilfläche regional bedeutsamer Lebensraum. Besonderes Vorkommen „Sandachse“.
Lärm/Immissionsschutz/Sicherheit	

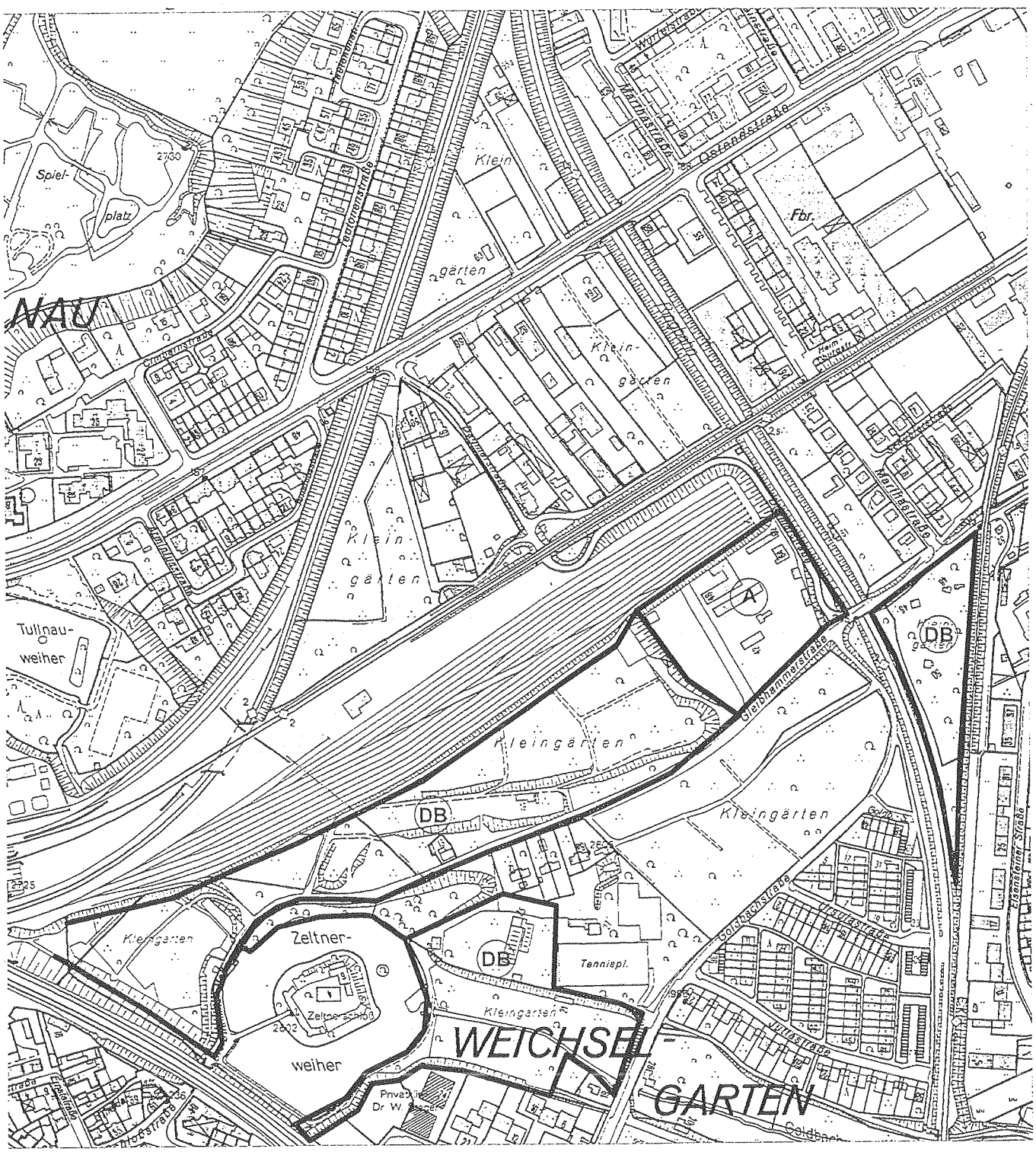
5 Planerische und rechtliche Vorgaben	
Nachbarnutzungen	Nördlich der Bahnlinie kleinteilig durchmischte Nutzung Wohnen – Gewerbe mit überwiegendem Gewerbeanteil Südlich liegt die Nordostbahnhofsiedlung als einheitliches Ensemble sowie die angrenzenden Wohngebiete der Stadtteile Schoppershof und Maxfeld. Östlich erstreckt sich die Kleingartenanlage Klingenwald/Kieslingstraße (Betreiber: Stadtverband, insgesamt 325 Parzellen)
Planungsrecht	• Wirksamer FNP: Verkehrsfläche/Fläche für Bahnanlagen, Freifläche/Kleingartenanlage, öffentl. u. sonst. Grünfläche • B-Plan Nr. 4318, Stand: frühzeitige Bürgerbeteiligung (noch im Verfahren) • Denkmalschutz: Ensemble Nordostbahnhofsiedlung
Stand städtebaul. Planungen	Stadterneuerung Siedlung Nordostbahnhof (Soziale Stadt)
Landschaftsplanung und Erholung	Umsetzung der geplanten Freiraumverbindung.
Naturschutz	

6 Entwicklungspotenzial	
Zielsetzung Stadt	• Überlegungen zum FNP-Vorentwurf: gemischte Baufläche, Grünfläche, Grünfläche/ Kleingärten. Unmittelbar südlich der Bahntrasse ist eine übergeordnete Freiraumverbindung dargestellt. • Entwicklung eines neuen Zielkonzeptes; Tendenz Büro- und Dienstleistung • Verlagerung der vorhandenen Kleingärten in den östlichen Teil • Berücksichtigung der bedeutenden Flächen für den Arten- und Biotopschutz sowie Biotopverbund, insbesondere Potenzial bzgl. „Sandachse“.

Planungen/Aktivitäten	

7 Sonstiges

Zeltnerweiher 8



Legende

A	aurelis Real Estate GmbH & Co.KG
DB	Deutsche Bahn AG (Holding)
N	DB Netz AG
BEV	Bundeseisenbahnvermögen
P	Privat

STADTPLANUNGSAMT M = 1:5000 11.11.2002 Nürnberg

Kartengrundlage: Amt für Bodenordnung und Geoinformation

Stand 12/2002

1 Identifikation	
Bezeichnung der Fläche/Nummer	Zeltnerweiher 8
Flächentyp	größere peripher gelegene Bahnfläche
Ansprechpartner	DB Services Immobilien GmbH (DB SI), Aurelis

2 Allgemeine Angaben	
Lage	Das Areal liegt in Randlage am nördlichen Rand des Stadtteils Gleißhammer, östlich des Zeltnerschlosses. Das Areal ist an allen Seiten von Bahnlinien umgrenzt. Statistische Distrikte 283, 284, 290
Größe/Umgriff	136.059 m²
gegenw. Nutzung	Vor allem Frei- bzw. Grünflächen wie Kleingartenanlagen, Gärtnerei, öffentliche Grünflächen, z. T. gewerbliche Nutzung an der Dagmarstraße
Eigentümer	DB AG Holding (119.840 m²), Aurelis (16.219 m²), BEV (8.780 m²),
Flurnummer(n)/ Gemarkung	34, 35 u.a. Gleishammer
Verfügbarkeit	teilverfügbar
Entwidmung	Nicht entwidmet

3 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen	
Entwicklungspriorität	Gesamtstädtisches Entwicklungspotenzial: mittel Gesamtstädtische Entwicklungspriorität: hoch DB: Priorität 2, Teilentwicklung, Verkauf der südlichen Fläche an Stadt (Gärtnerei), Aurelis: Priorität 2, gewerbliche Vermietung (östlicher Teil)
Nutzungsvorstellungen der DB/Aurelis	DB: Wohnen und Ausgleichsflächen Aurelis: Gewerbe
Zeitliche Entwicklungsperspektive	2003

Position der Stadt Nürnberg

4 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen	
Verkehrsinfrastruktur	IV: Vorhanden, etliche Straßen und Wege sind zu sichern ÖPNV: Nur in äußerster Randlage Wegenetz: Planungen für Wegenetz liegen vor
Altlastenverdacht/ Bodenbelastungen	Teilflächen derzeit im Altlastenverdachtsflächenkataster erfasst; Untergrunduntersuchungen bekannt;
Arten- und Biotopschutz	Teilflächen Stadtbiotop Nr. 198. Angrenzend: Stadtbiotop 435 (Bahnbiotop) ABSP-Bewertung: Teilfläche überregional bedeutsamer Lebensraum. Fundorte Artenschutzkartierung.
Lärm/Immissionsschutz/Sicherheit	

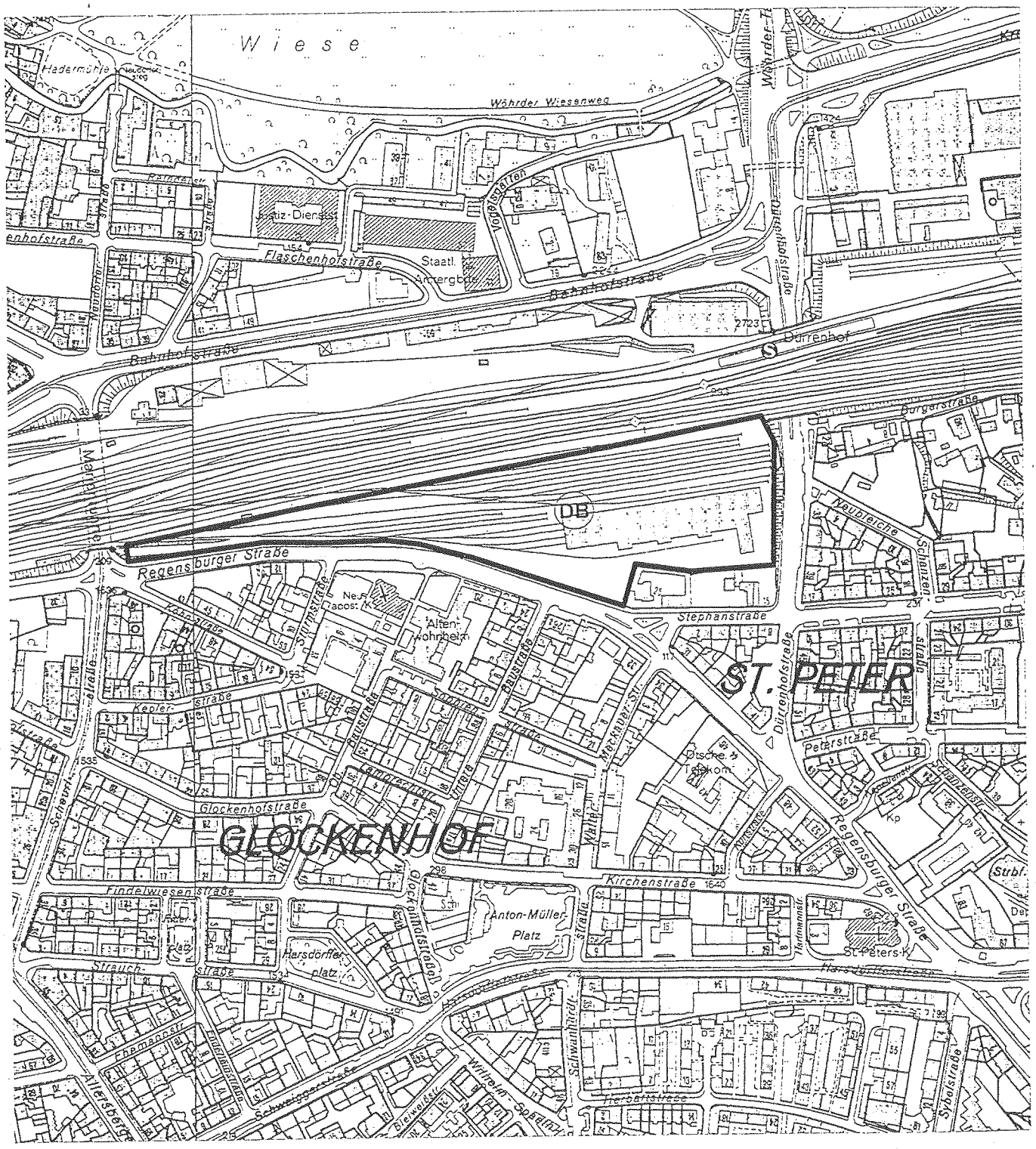
5 Planerische und rechtliche Vorgaben	
Nachbarnutzungen	Unmittelbar südlich angrenzend liegen die Wohngebiete beiderseits des Goldbachs, nördlich der Zerzabelshofstraße.
Planungsrecht	• Wirksamer FNP: Verkehrsfläche/autobahnähnliche Straße, gewerbliche Baufläche, Grünfläche, Freifläche/Sportanlage sowie Kleingartenanlage
Stand städtebaul. Planungen	Rahmenplan (AfV) Wegeverbindung Goldbachtal Die Grünzugverbindung vom Valznerweiher über den Zeltnerweiher zum Wöhrder See soll weiter ausgebaut werden.
Landschaftsplanung und Erholung	
Naturschutz	

6 Entwicklungspotenzial	
Zielsetzung Stadt	• Überlegungen zum FNP-Vorentwurf: Grünfläche, Grünfläche Kleingärten, gewerbliche Baufläche (Aurelis-Fläche Dagmarstraße). Dargestellt ist zudem eine übergeordnete Freiraumverbindung entlang des Goldbachtals zum Wöhrder See. • Ausbau des Grünzuges „Goldbachtal“ und gleichzeitig Sicherung der übergeordneten Freiraumverbindung vom Valznerweiher über den Zeltnerweiher zum Wöhrder See. Der von Grün- und Freiflächen geprägte Bereich soll in dieser Form erhalten bleiben. (Sportnutzung, Sicherung der Kleingärten, Grünflächen) • Berücksichtigung der bedeutenden Flächen für den Arten- und Biotopschutz und Biotopverbund insbesondere Fließgewässer
Planungen/Aktivitäten	

7 Sonstiges

Südöstliches Teilstück der DB-Fläche wurde aus der Rahmenvereinbarung herausgelöst, da es sich um gesicherte Kleingärten handelt.

Regensburger Straße / Dürrenhoftunnel 9



Legende

A	aurelis Real Estate GmbH & Co.KG
DB	Deutsche Bahn AG (Holding)
N	DB Netz AG
BEV	Bundeseisenbahnvermögen
P	Privat

STADTPLANUNGSAMT M = 1:5000 11.11.2002

Kartengrundlage: Amt für Bodenordnung und Geoinformation

Stand 12/2002

1 Identifikation	
Bezeichnung der Fläche/Nummer	Regensburger Straße / Dürrenhoftunnel 9
Flächentyp	Größere Fläche im räuml. Zusammenhang mit der Innenstadt
Ansprechpartner	DB Services Immobilien GmbH (DB SI)

2 Allgemeine Angaben	
Lage	Die Fläche liegt am nördlichen Rand der Südstadt und der Stadtteile Glockenhof/St. Peter, unmittelbar nördlich der Regensburger Straße, zwischen dem Marientunnel und dem Dürrenhoftunnel. Integraler Bestandteil des Areals sind die Grundstücke an der Stephanstraße, die in eine künftige Überplanung mit einbezogen werden sollten. Statistischer Distrikt 021
Größe/Umgriffe	40.800 m²
gegenw. Nutzung	DB-Waschanlage und Werkstätten
Eigentümer	DB AG Holding
Flurnummer(n)/ Gemarkung	43, 43/38 St. Peter
Verfügbarkeit	Erst nach Verlagerung des Containerbahnhofes, dann evtl. Umsiedlung zur Fläche 3
Entwidmung	Nicht entwidmet

3 Zielvorstellungen	
Entwicklungspriorität	Gesamtstädtisches Entwicklungspotenzial: mittel Gesamtstädtische Entwicklungspriorität: gering Hohes ÖPNV-Potenzial DB: Priorität 2, Projektentwicklung nach Freisetzung
Nutzungsvorstellungen der DB/Aurelis	Mischgebiet
Zeitliche Entwicklungsperspektive	2005-2011

Position der Stadt Nürnberg

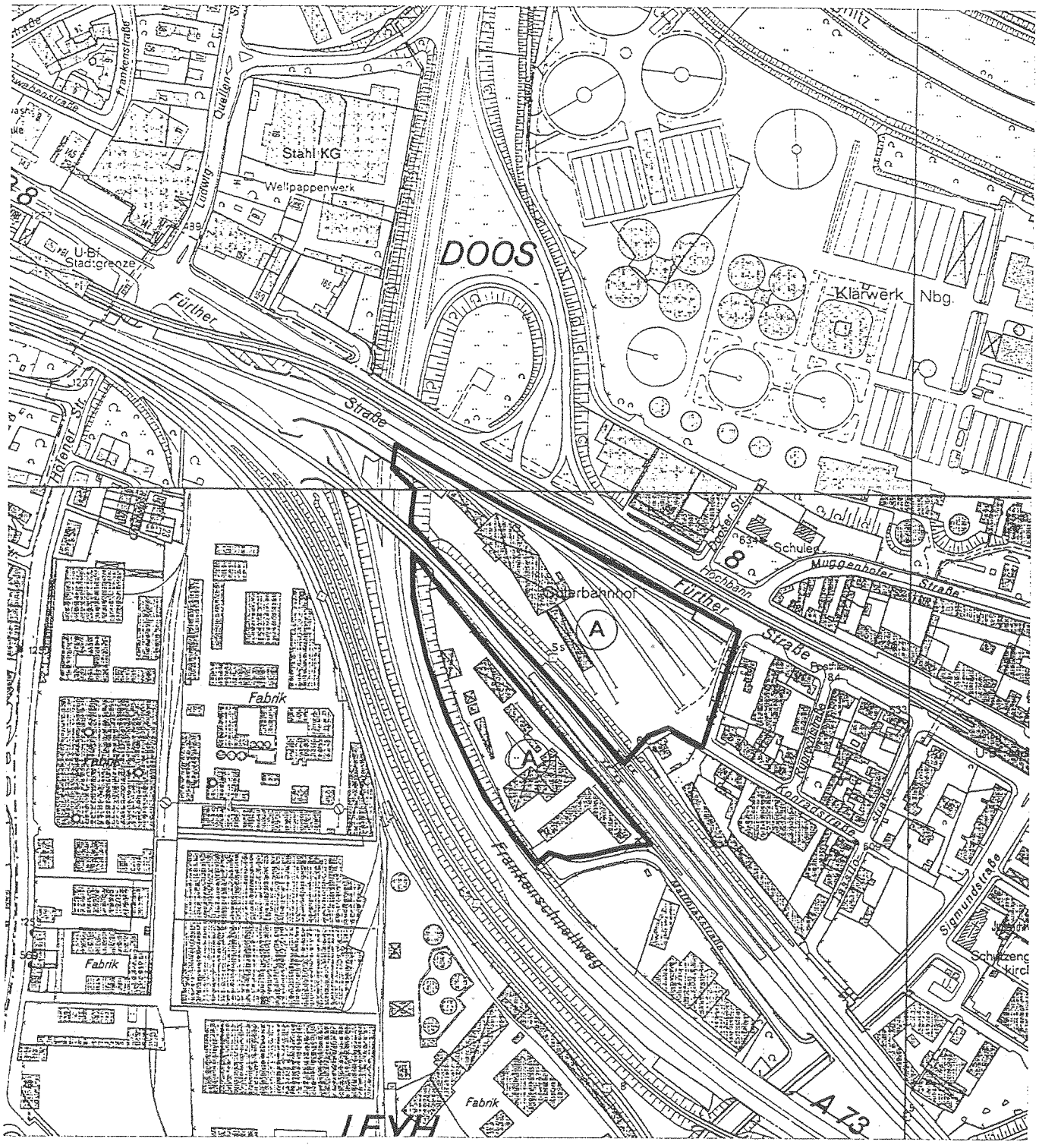
4 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen		
Verkehrsinfrastruktur	IV:	Vorhanden, für den Ausbau der Regensburger Straße sind für die Anlage von Radwegen Flächen zu sichern.
	ÖPNV:	S1 und S2 Dürrenhof, Bus 36/43/44
	Wegenetz:	
Altlastenverdacht/ Bodenbelastungen	---	
Arten- und Biotopschutz	Nördlicher Geländestreifen Teilfläche Stadtbiotop 435 (Bahnbiotop), ABSP-Bewertung: Teilflächen lokal bedeutsamer Lebensraum.	
Lärm/Immissionsschutz/Sicherheit		

5 Planerische und rechtliche Vorgaben	
Nachbarnutzungen	Südlich der Regensburger Straße/Stephanstraße gemischte Nutzung mit Wohnen, Seniorenwohnungen, Einzelhandel, Dienstleistungen, kirchliche Einrichtung und größeren un- oder mindergenutzten Flächen
Planungsrecht	• Wirksamer FNP: Gewerbliche Baufläche, Autobahn/Schnellstraße, Hauptverkehrsstraße • Außenbereich im Innenbereich; fallweise § 34 BauGB
Stand städtebaul. Planungen	Stadterneuerung Gleißhammer/St. Peter
Landschaftsplanung und Erholung	
Naturschutz	

6 Entwicklungspotenzial	
Zielsetzung Stadt	• Überlegungen zum FNP-Vorentwurf: Verkehrsfläche/Bahnanlage, gewerbliche Baufläche • Gemischte Baufläche (Nutzungen im Dienstleistungsbereich und Wohnen). Situation abhängig von der Entscheidung der Containerbahnhofverlagerung in den Hafen. • Arten- und Biotopschutz in Teilbereichen (Biotopverbund)
Planungen/Aktivitäten	

7 Sonstiges

Bahnhof Doos



Legende

A	aurelis Real Estate GmbH & Co.KG
DB	Deutsche Bahn AG (Holding)
N	DB Netz AG
BEV	Bundeseisenbahnvermögen
P	Privat

STADTPLANUNGSAMT M = 1:5000 11.11.2002 Nürnberg

Kartengrundlage: Amt für Bodenordnung und Geoinformation

Stand 12/2002

1 Identifikation	
Bezeichnung der Fläche/Nummer	Bahnhof Doos 10
Flächentyp	Größere peripher gelegene Fläche
Ansprechpartner	Aurelis

2 Allgemeine Angaben	
Lage	Die beiden Flächen liegen in Randlage an der Stadtgrenze zu Fürth, zwischen Fürther Straße und Frankenschnellweg. Statistischer Distrikt 650
Größe/Umgriff	45.550 m²
gegenw. Nutzung	Gewerbliche Nutzung (u.a. Verladehof der Fa. Quelle 28.950 m², Jäkle-Chemie 16.600 m²)
Eigentümer	Aurelis
Flurnummer(n)/Gemarkung	673, 1054 u.a. Höfen (liegen bei DB SI vor)
Verfügbarkeit	Langfristig Mietverträge, Erbbauvertrag
Entwidmung	Nicht entwidmet

3 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen	
Entwicklungspriorität	Gesamtstädtisches Entwicklungspotenzial gering Gesamtstädtische Entwicklungspriorität: gering Mittleres ÖPNV-Potenzial Aurelis: Priorität 3, Gewerbliche Vermietung / Neuordnung
Nutzungsvorstellungen der DB/Aurelis	Gemäß Bestand
Zeitliche Entwicklungsperspektive	

Position der Stadt Nürnberg

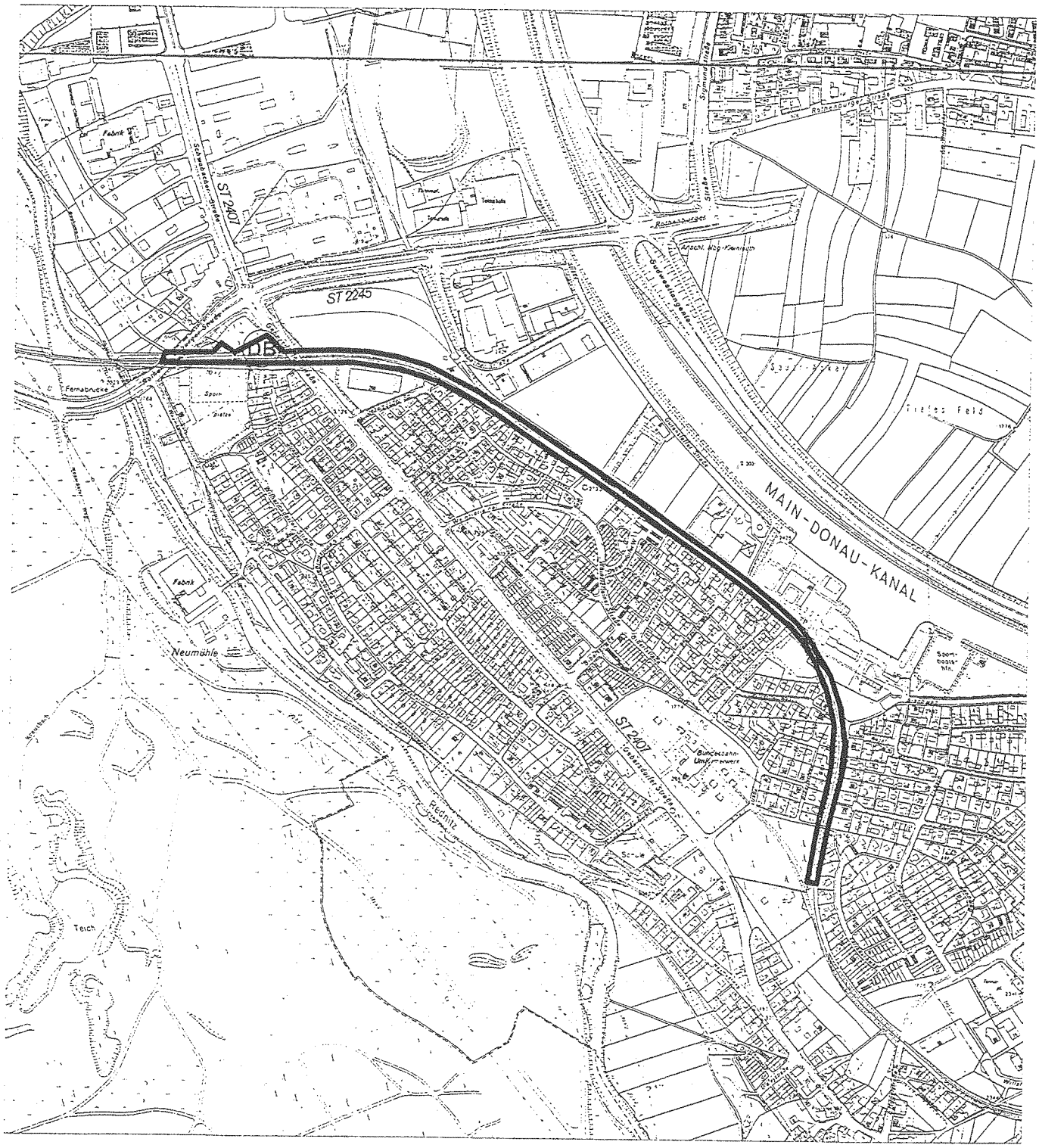
4 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen	
Verkehrsinfrastruktur	IV: Vorhanden, Straßenfläche Ferdinandstraße sichern ÖPNV: U1 Muggenhof Wegenetz:
Altlastenverdacht/ Bodenbelastungen	Teilflächen derzeit im Altlastenverdachtsflächenkataster erfasst; Untergrunduntersuchungen bekannt; umweltrelevante Belastungen bekannt; aktuell laufen Sanierungsmaßnahmen
Arten- und Biotopschutz	Angrenzend Stadtbiotop 435 (Bahnbiotop) ABSP-Bewertung: lokal bedeutsamer Lebensraum
Lärm/Immissionsschutz/Sicherheit	Häufung von störfallrelevanten Anlagen in der Umgebung ist für weitere Entwicklung der Fläche zu berücksichtigen

5 Planerische und rechtliche Vorgaben	
Nachbarnutzungen	Kleinteilige gemischte Nutzung Wohnen – Gewerbe Nördlich angrenzend Klärwerk
Planungsrecht	• Wirksamer FNP: Verkehrsfläche/Fläche für Bahnanlagen, gewerbliche Baufläche • Die Fläche liegt im EU-Ziel-2-Gebiet.
Stand städtebaul. Planungen	Strukturplanung gemäß Auftrag des Stadtrates vom 13. 12. 2000
Landschaftsplanung und Erholung	
Naturschutz	

6 Entwicklungspotenzial	
Zielsetzung Stadt	• Überlegungen zum FNP-Vorentwurf: Verkehrsfläche/Bahnanlage, gewerbliche Baufläche • Auf Grund langfristigem Pachtvertrag (Erbbaurechtsvertrag bis 2032) mit Option auf Verlängerung zwischen dem Grundstückseigentümer und der dort ansässigen Firma ist eine Änderung der bestehenden Nutzung in absehbarem Zeitraum nicht möglich. Darüber hinaus bestehen auf dem Areal keine Entwicklungspotenziale; Biotopverbund prüfen
Planungen/Aktivitäten	

7 Sonstiges

Bibertbahntrasse



Legende

A	aurelis Real Estate GmbH & Co.KG
DB	Deutsche Bahn AG (Holding)
N	DB Netz AG
BEV	Bundeseisenbahnvermögen
P	Privat

STADTPLANUNGSAMT M = 1:10000 11.11.2002 Numberg

Kartengrundlage: Amt für Bodenordnung und Geoinformation

Stand 12/2002

1 Identifikation	
Bezeichnung der Fläche/Nummer	Bibertbahntrasse 11
Flächentyp	linienhafte Bahnfläche
Ansprechpartner	DB Services Immobilien GmbH (DB SI)

2 Allgemeine Angaben	
Lage	Die Trasse der ehemaligen Biberttalbahn verläuft durch den Ortsteil Gebersdorf, beginnend am Bahnhof Nürnberg-Stein bis zur Stadtgrenze an der Rothenburger Straße. Statistische Distrikte 610, 612, 613
Größe/Umgriff	40.580 m²
gegenw. Nutzung	Ehemalige Trasse der Bibertbahn
Eigentümer	DB AG Holding
Flurnummer(n)/ Gemarkung	605/2 Großreuth bei Schweinau
Verfügbarkeit	Kurzfristig
Entwidmung	Nicht entwidmet

3 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen	
Entwicklungspriorität	Gesamtstädtisches Entwicklungspotenzial: mittel Gesamtstädtische Entwicklungspriorität: niedrig DB: Priorität 1, Verkauf → Vedes / Stadt / Angrenzer Investoreninteresse: für Teilflächen
Nutzungsvorstellungen der DB/Aurelis	Wohnen (Arrondierung) und Gewerbe
Zeitliche Entwicklungsperspektive	2003/2004

Position der Stadt Nürnberg

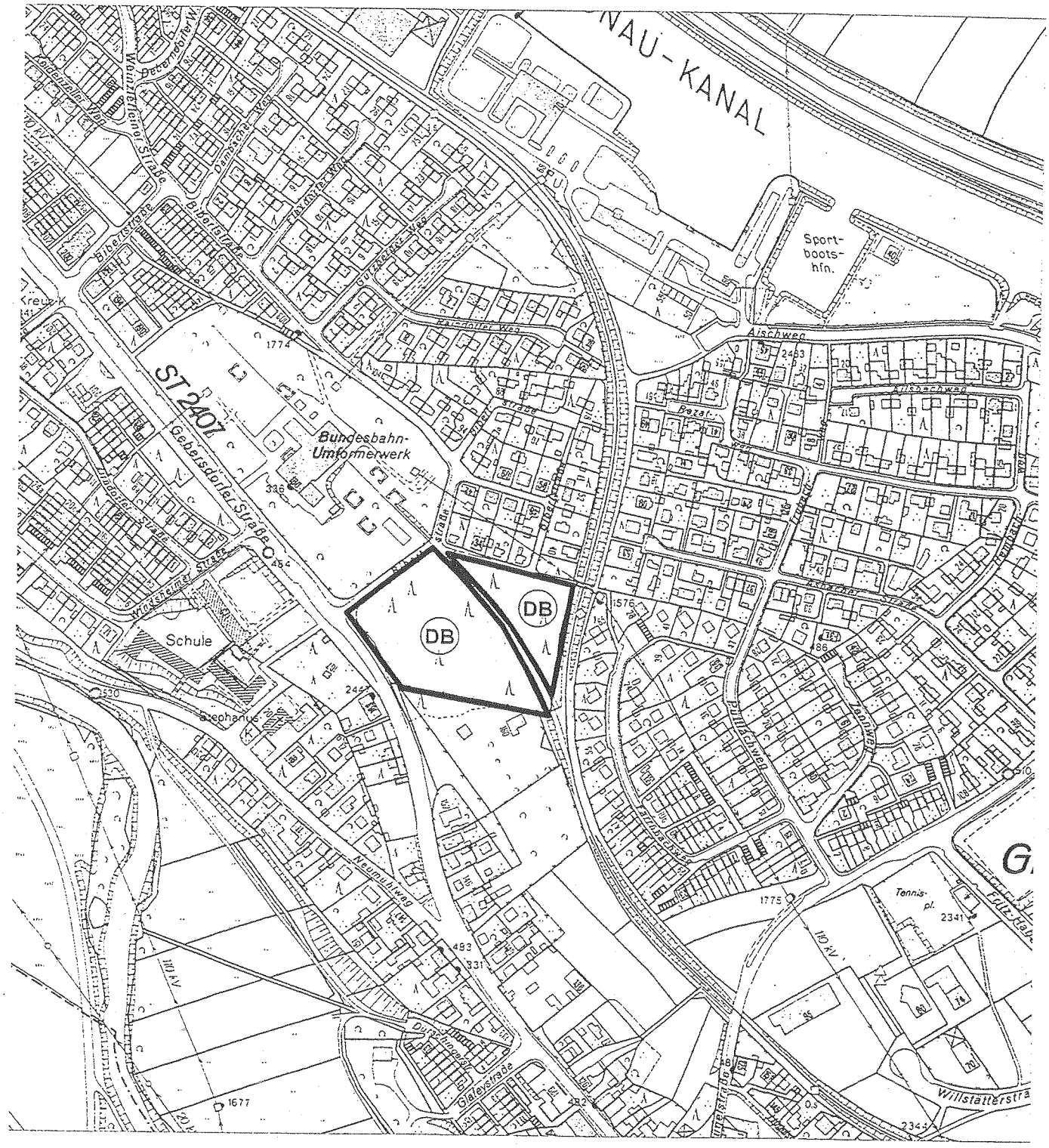
4 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen	
Verkehrsinfrastruktur	IV: ÖPNV: Auf einem Teil der Trasse liegt voraussichtlich der künftige U3 Südwest Gebersdorf mit Nebenanlagen (T/U) Wegenetz: Freiraumverbindung bisher nur zwischen Kehre Gutenstetter Straße und Farrnbacher Straße. Querverbin dung Gutenstetter Straße und Großhabersdorfer Weg
Altlastenverdacht/ Bodenbelastungen	---
Arten- und Biotopschutz	Teilfläche Stadtbiotop 435 (Bahnbiotop) ABSP-Bewertung: lokal bedeutsamer Lebensraum (kleinere Teilfläche) Fundort Artenschutzkartierung
Lärm/Immissionsschutz/Sicherheit	

5 Planerische und rechtliche Vorgaben	
Nachbarnutzungen	Die Trasse wirkt in Gebersdorf als städtebauliche Zäsur, die die Wohnbereiche von den gewerblich genutzten Bereichen (Gutenstetter Straße, Südwestpark) trennt.
Planungsrecht	• Wirksamer FNP: Verkehrsfläche/Fläche für Bahnanlagen
Stand städtebaul. Planungen	
Landschaftsplanung und Erholung	Realisierung der geplanten übergeordneten Freiraumverbindung.
Naturschutz	

6 Entwicklungspotenzial	
Zielsetzung Stadt	• Überlegungen zum FNP-Vorentwurf: Verkehrsfläche/Bahnanlagen, Grünfläche, übergeordnete Freiraumverbindung. Über die Trasse verläuft die geplante Freiraumverbindung von der Innenstadt über den Westpark und das Tiefe Feld zum Rednitztal und zum Hainberg (Agenda 21) • Schaffung einer überregionalen Grünzugverbindung und gleichzeitig Reduzierung des Grünflächendefizits in dem Grünflächen unter versorgten westlichen Stadtgebiet • Berücksichtigung und Entwicklung der bedeutenden Flächen für den Arten- und Biotopschutz, Biotopverbund
Planungen/Aktivitäten	

7 Sonstiges

Bundesbahnwäldchen



Legende

A	aurelis Real Estate GmbH & Co.KG
DB	Deutsche Bahn AG (Holding)
N	DB Netz AG
BEV	Bundeseisenbahnvermögen
P	Privat

STADTPLANUNGSAMT M = 1:5000 11.11.2002

Kartengrundlage: Amt für Bodenordnung und Geoinformation

Stand 12/2002

1 Identifikation	
Bezeichnung der Fläche/Nummer	Bundesbahnwäldchen 12
Flächentyp	peripher gelegene Fläche
Ansprechpartner	DB Services Immobilien GmbH (DB SI)

2 Allgemeine Angaben	
Lage	Die Waldfläche liegt innerhalb des Stadtteils Gebersdorf zwischen der Trasse der ehemaligen Biberttalbahn und der Gebersdorfer Straße. Statistischer Distrikt 612
Größe/Umgriff	14.130 m²
gegenw. Nutzung	Waldfläche, Bahngleis zu DB-Umformerwerk
Eigentümer	DB AG Holding
Flurnummer(n)/Gemarkung	618/4 Großreuth b. Schweinau
Verfügbarkeit	teilweise
Entwidmung	Nicht entwidmet

3 Zielvorstellungen	
Entwicklungspriorität	Gesamtstädtisches Entwicklungspotenzial: gering Gesamtstädtische Entwicklungspriorität: gering DB: Priorität 2, Verkauf / Projektentwicklung (Wohnbauland)
Nutzungsvorstellungen der DB/Aurelis	Östlicher Teil: Wohnen; Westlicher Teil: Sondergebiet
Zeitliche Entwicklungsperspektive	2003-2006

Position der Stadt Nürnberg

4 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen	
Verkehrsinfrastruktur	IV: Vorhanden, für die Gebersdorfer Straße wird eine Straßenplanung erstellt, evtl. Grunderwerb nötig ÖPNV: Bus 67/69 Wegenetz: Wegebeziehung auf der Nordseite sichern
Altlastenverdacht/ Bodenbelastungen	---
Arten- und Biotopschutz	Teilfläche Stadtbiotop 435 (Bahnbiotop) ABSP-Bewertung: lokal bedeutsamer Lebensraum
Lärm/Immissionsschutz/Sicherheit	

5 Planerische und rechtliche Vorgaben	
Nachbarnutzungen	Nördlich, östlich und westlich liegen aufgelockert bebaute Wohngebiete, nordwestlich grenzt das Bundesbahn-Umspannwerk an. Die derzeit unbebauten Flächen südlich des Wäldchens sind im FNP-Vorentwurf ebenfalls für eine Wohnbebauung vorgesehen.
Planungsrecht	• Wirksamer FNP: Forstwirtschaftliche u. sonstige Waldfläche • B-Plan in Vorbereitung
Stand städtebaul. Planungen	
Landschaftsplanung und Erholung	Erhalt der Waldfläche
Naturschutz	

6 Entwicklungspotenzial	
Zielsetzung Stadt	• FNP-Vorentwurf: Fläche für Wald, Verkehrsfläche/Bahnanlage (Erschließungsgleis DB-Umspannwerk), tangiert übergeordnete Freiraumverbindung • Erhalt des Bundesbahnwäldchens, das im Rahmen der Stadtbiotopkartierung als Biotop erfasst wurde und im Arten- und Biotopschutzprogramm des Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen als lokal bedeutsamer Lebensraum eingestuft ist. • Berücksichtigung und Entwicklung der bedeutenden Flächen für den Arten- und Biotopschutz, Biotopverbund
Planungen/Aktivitäten	

7 Sonstiges

Gebersdorfer Straße / Vedeshalle 13



Legende

A	aurelis Real Estate GmbH & Co.KG
DB	Deutsche Bahn AG (Holding)
N	DB Netz AG
BEV	Bundeseisenbahnvermögen
P	Privat

STADTPLANUNGSAMT M = 1:5000 11.11.2002 Nürnberg

Kartengrundlage: Amt für Bodenordnung und Geoinformation

Stand 12/2002

1 Identifikation	
Bezeichnung der Fläche/Nummer	Gebersdorfer Straße Vedeshalle 13
Flächentyp	peripher gelegene Fläche
Ansprechpartner	DB Services Immobilien GmbH (DB SI)

2 Allgemeine Angaben	
Lage	Das Grundstück liegt am nördlichen Ortsrand von Gebersdorf, an der Kreuzung der Trasse der ehemaligen Biberttalbahn mit der Gebersdorfer Straße. Statistischer Distrikt 612
Größe/Umgriff	10.700 m²
gegenw. Nutzung	Gewerbliche Nutzung (Spedition), Ehem. Bahntrasse, Erbbaurechtsfläche Vedes
Eigentümer	DB AG Holding
Flurnummer(n)/Gemarkung	573/2 Großreuth bei Schweinau
Verfügbarkeit	Kurzfristig
Entwidmung	Nicht entwidmet

3 Zielvorstellungen	
Entwicklungspriorität	Gesamtstädtisches Entwicklungspotenzial: hoch (wg. Konflikt der Nutzung Wohnen/Gewerbe) Gesamtstädtische Entwicklungspriorität: gering Mittleres ÖPNV-Potenzial bei Umnutzung DB: Priorität 1, Investoreninteresse für Teilflächen (Vedes/Stadt/Angrenzer)
Nutzungsvorstellungen der DB/Aurelis	Gewerbe
Zeitliche Entwicklungsperspektive	2003-2004

Position der Stadt Nürnberg

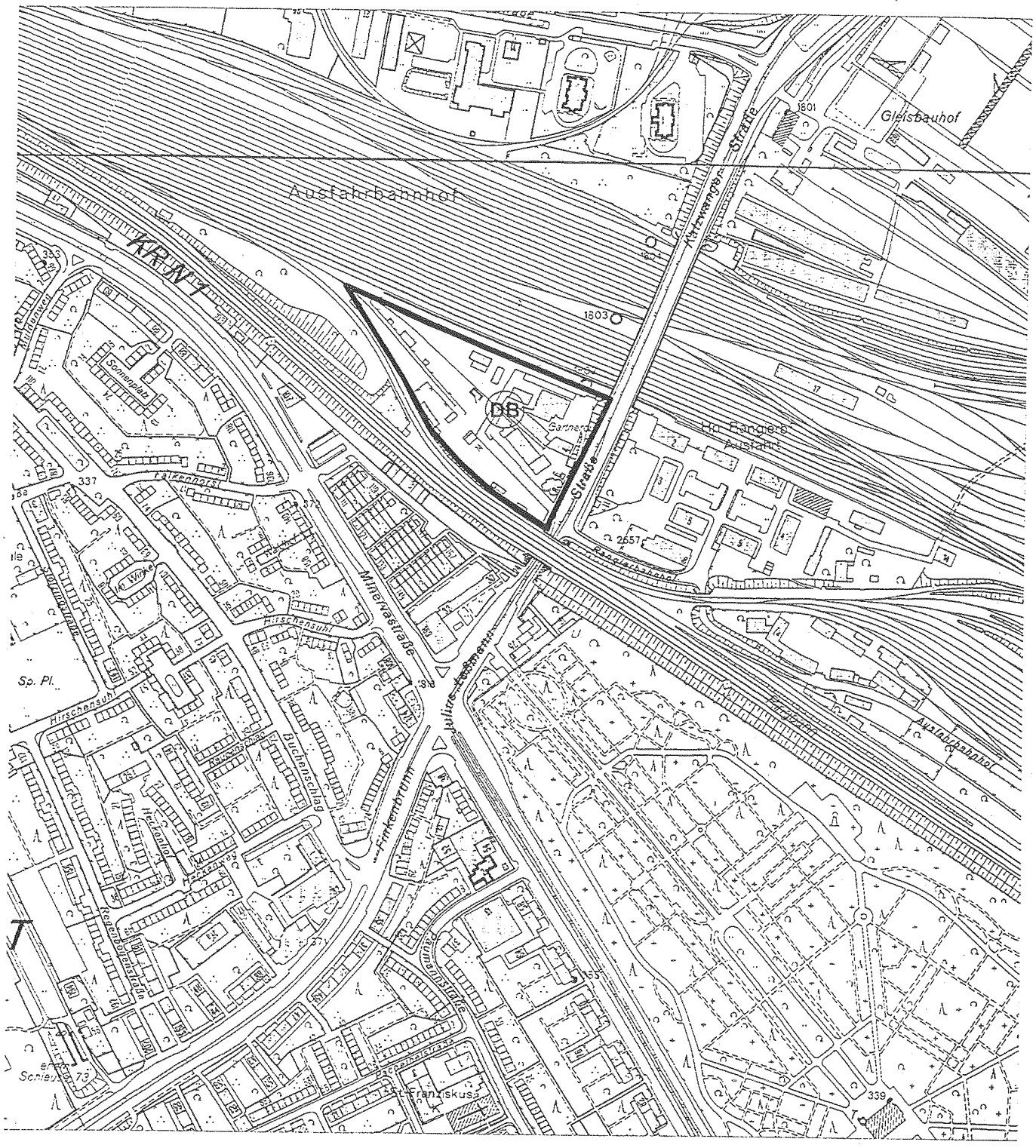
4 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen		
Verkehrsinfrastruktur	IV:	Vorhanden, Stichstraße Gebersdorfer Straße sichern, Planungen für Grundstückszufahrt laufen derzeit.
	ÖPNV:	Bus 67/70/71, künftig U3 Südwest Gebersdorf
	Wegenetz:	
Altlastenverdacht/ Bodenbelastungen	Fläche bzw. Teilflächen derzeit im Altlastenverdachtsflächenkataster erfasst; Untergrunduntersuchungen bislang nicht vorliegend	
Arten- und Biotopschutz	Angrenzend Stadtbiotop 435 (Bahnbiotope) ABSP-Bewertung: lokal bedeutsamer Lebensraum	
Lärm/Immissionsschutz/Sicherheit	vorhandener Betrieb (Spedition), Probleme mit Nachbarnutzung (Wohnen)	

5 Planerische und rechtliche Vorgaben	
Nachbarnutzungen	Südlich und westlich grenzen aufgelockert bebaute Wohngebiete an das Grundstück an, die sich bis zur Trasse der Biberttalbahn erstrecken. Nördlich der Bahntrasse liegt das ehemalige US-Kohlenlager (Darstellung im FNP-Vorentwurf als Sonderbaufläche mit Schwerpunkt Dienstleistung)
Planungsrecht	• Wirksamer FNP: Gewerbliche Baufläche • B-Plan Nr. 3790
Stand städtebaul. Planungen	
Landschaftsplanung und Erholung	---
Naturschutz	

6 Entwicklungspotenzial	
Zielsetzung Stadt	• Überlegungen zum FNP-Vorentwurf: Gemischte Baufläche • Behandlung AfS 10.10.2002 (Bestandsschutz) • Gemischte Baufläche
Planungen/Aktivitäten	

7 Sonstiges

Rangierbahnhof Katzwanger Straße 14



Legende

A	aurelis Real Estate GmbH & Co.KG
DB	Deutsche Bahn AG (Holding)
N	DB Netz AG
BEV	Bundeseisenbahnvermögen
P	Privat

STADTPLANUNGSAMT M = 1:5000 11.11.2002 Nürnberg

Kartengrundlage: Amt für Bodenordnung und Geoinformation

Stand 12/2002

1 Identifikation	
Bezeichnung der Fläche/Nummer	Rangierbahnhof Katzwanger Straße 14
Flächentyp	peripher gelegene Fläche
Ansprechpartner	DB Services Immobilien GmbH (DB SI)

2 Allgemeine Angaben	
Lage	Die Fläche liegt im Bereich des Rangierbahnhofs zwischen zwei Bahntrassen und dadurch isoliert von den angrenzenden Siedlungsbereichen der Gartenstadt. Statistischer Distrikt 410
Größe/Umgriff	18.500 m²
gegenw. Nutzung	Gewerbliche Nutzung, Mietflächen, ehem. DB-Lagerplatz
Eigentümer	DB AG Holding
Flurnummer(n)/ Gemarkung	466, 446/98, 466/92 Gibitzenhof
Verfügbarkeit	Kurzfristig
Entwidmung	Nicht entwidmet

3 Zielvorstellungen	
Entwicklungspriorität	Gesamtstädtisches Entwicklungspotenzial: gering Gesamtstädtische Entwicklungspriorität: gering DB: Priorität 1, Verkauf
Nutzungsvorstellungen der DB/Aurelis	Gewerbe und Sondergebiet
Zeitliche Entwicklungsperspektive	2003

Position der Stadt Nürnberg

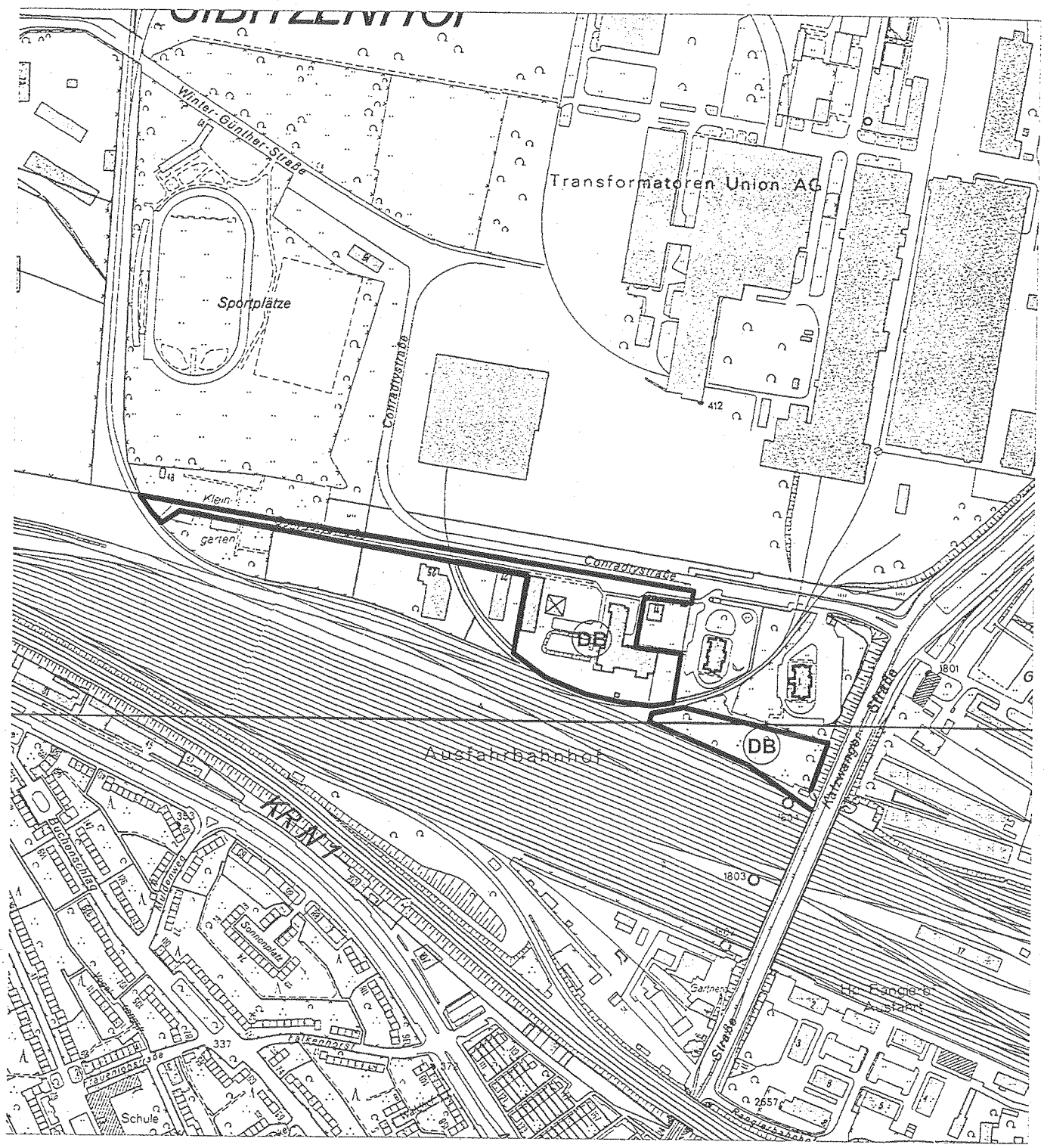
4 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen	
Verkehrsinfrastruktur	IV: Vorhanden, Planungen für Brückenneubau (Mausloch) liegen vor, neuer Vollanschluss mit LSA notwendig, s. Nr. 17 ÖPNV: Straßenbahn 8u Wegenetz: ---
Altlastenverdacht/ Bodenbelastungen	Umweltrelevante Belastungen bislang nicht nachgewiesen
Arten- und Biotopschutz	Stadtbiotop 435 (Bahnbiotop) ABSP-Bewertung: lokal bedeutsamer Lebensraum
Lärm/Immissionsschutz/Sicherheit	

5 Planerische und rechtliche Vorgaben	
Nachbarnutzungen	Durch die Bahnlinie und die unterdimensionierte Unterführung der Julius-Loßmann-Straße getrennt, liegen südlich der Fläche die Siedlungsbereiche der Gartenstadt und der Südfriedhof-Siedlungen.
Planungsrecht	• Wirksamer FNP: Verkehrsfläche/Fläche für Bahnanlagen • § 35 BauGB Außenbereich
Stand städtebaul. Planungen	
Landschaftsplanung und Naturschutz	
Naturschutz	

6 Entwicklungspotenzial	
Zielsetzung Stadt	• FNP-Vorentwurf: Verkehrsfläche/Bahnanlage • Grundsätzlich ist einer gewerblichen Nutzung (Bericht AfS 14.11.2002) zuzustimmen. Die Ansiedlung von Einzelhandel ist auf Grund der problematischen Erschließung nicht möglich • Berücksichtigung der Randstrukturen für den Arten- und Biotopschutz und Biotopverbund
Planungen/Aktivitäten	

7 Sonstiges

Rangierbahnhof Conradty Straße 15



Legende

A	aurelis Real Estate GmbH & Co.KG
DB	Deutsche Bahn AG (Holding)
N	DB Netz AG
BEV	Bundeseisenbahnvermögen
P	Privat

STADTPLANUNGSAMT M = 1:5000 11.11.2002 Nürnberg

Kartengrundlage: Amt für Bodenordnung und Geoinformation

Stand 12/2002

1 Identifikation	
Bezeichnung der Fläche/Nummer	Rangierbahnhof Conradtystraße 15
Flächentyp	peripher gelegene Fläche
Ansprechpartner	DB Services Immobilien GmbH (DB SI)

2 Allgemeine Angaben	
Lage	Die Fläche liegt in isolierter Lage am südlichen Rand der Innenstadt, zwischen dem Ausfahrbahnhof des Rangierbahnhofs und dem Trafowerk der Siemens AG. Statistischer Distrikt 420
Größe/Umgriffe	19.630 m²
gegenw. Nutzung	Ausbildungszentrum Bahnbau, Kleingärten, gewerbliche Fremdflächen; Straße
Eigentümer	DB AG Holding
Flurnummer(n)/Gemarkung	466, 478, 466/302, 466/303, 466/306 Gibitzenhof
Verfügbarkeit	teilw. kurzfristig (Straße)
Entwidmung	Nicht entwidmet

3 Zielvorstellungen	
Entwicklungspriorität	Gesamtstädtisches Entwicklungspotenzial: gering Gesamtstädtische Entwicklungspriorität: gering DB: 3, Verkauf, Bestandsvermietung
Nutzungsvorstellungen der DB/Aurelis	
Zeitliche Entwicklungsperspektive	Verkauf, Bestandsvermietung

Position der Stadt Nürnberg

4 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen		
Verkehrsinfrastruktur	IV:	Das Grundstück (Aurelis) ist über eine Parallelfahrbahn zur Conradtystraße erschlossen. Erschließung Grundstück DB AG unbekannt.
	ÖPNV:	Straßenbahn 8
	Wegenetz:	
Altlastenverdacht/ Bodenbelastungen	----	
Arten- und Biotopschutz	Angrenzend Stadtbiotop 435 (Bahnbiotop)	
Lärm/Immissionsschutz/Sicherheit		

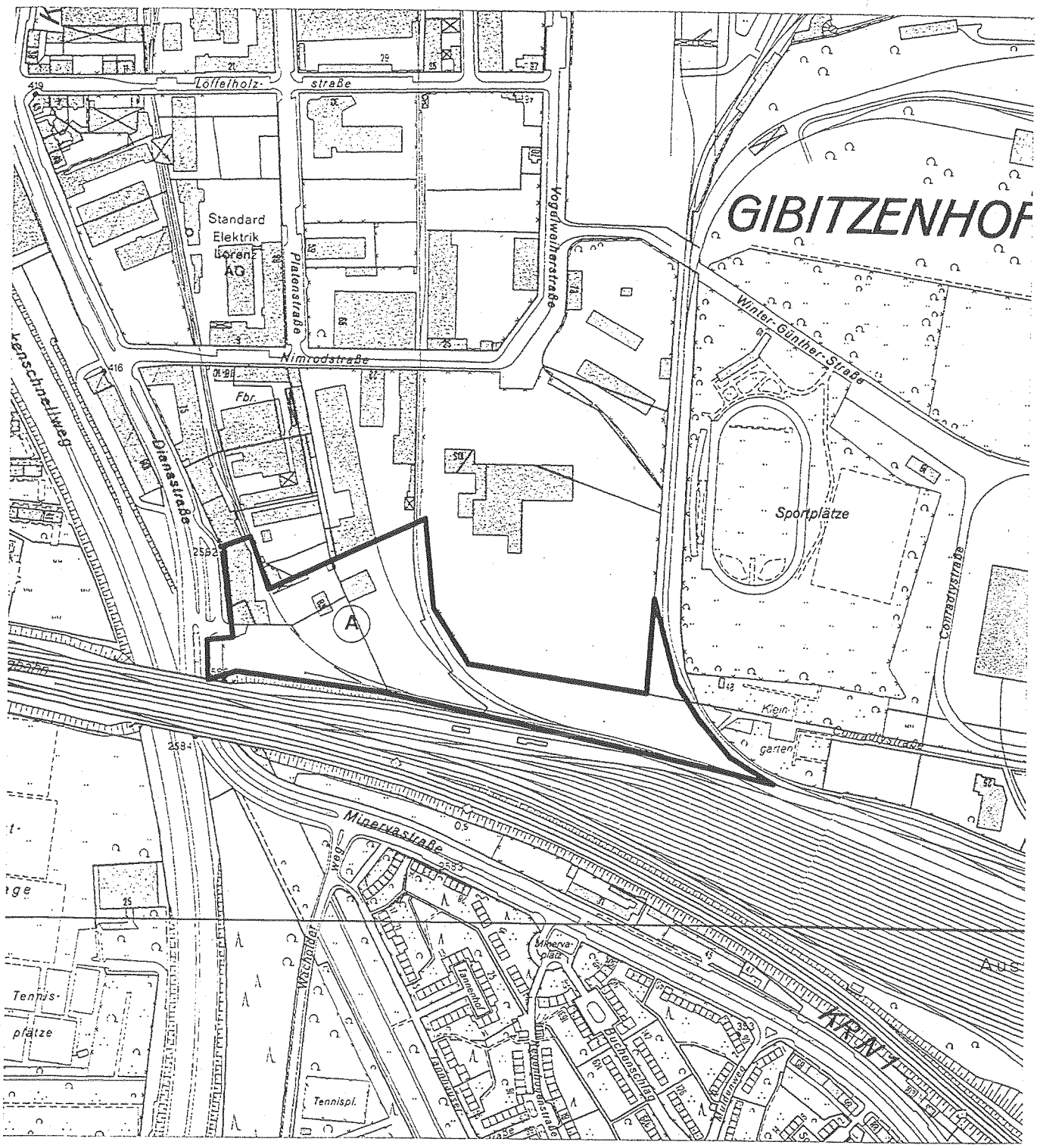
5 Planerische und rechtliche Vorgaben	
Nachbarnutzungen	Unmittelbar benachbart sind zwei Wohnheime. Nördlich angrenzend liegen die großflächigen Gewerbegebiete des Trafowerks der Siemens AG, der MAN mit dem VAG-Betriebshof, unmittelbar südlich liegt der Ausfahrbahnhof des Rangierbahnhofs.
Planungsrecht	• Wirksamer FNP: Gewerbliche Baufläche • § 34 BauGB Erschließung über Privatstraße
Stand städtebaul. Planungen	Struktur- und Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Katzwanger Straße
Landschaftsplanung und Naturschutz	
Naturschutz	

6 Entwicklungspotenzial	
Zielsetzung Stadt	• Überlegungen zum FNP-Vorentwurf: Gewerbliche Baufläche (A), Grünfläche/Kleingärten (DB) • Erhalt der Kleingärten, ansonsten gewerbliche Nutzung • Berücksichtigung der angrenzenden Strukturen für den Arten- und Biotopschutz und Biotopverbund. • Sicherung einer Freiraumverbindung entlang der Bahnlinie vom südwestlichen Stadtgebiet nach Langwasser
Planungen/Aktivitäten	Die Fläche liegt im EU-Ziel-2-Gebiet.

7 Sonstiges

Ggf. wird der südöstliche Teil für Bahnbetriebszwecke benötigt.

Dianastraße



Legende

A	aurelis Real Estate GmbH & Co.KG
DB	Deutsche Bahn AG (Holding)
N	DB Netz AG
BEV	Bundeseisenbahnvermögen
P	Privat

STADTPLANUNGSAMT M = 1:5000 11.11.2002 Nürnberg

Kartengrundlage: Amt für Bodenordnung und Geoinformation

Stand 12/2002

1 Identifikation	
Bezeichnung der Fläche/Nummer	Dianastraße 16
Flächentyp	Peripher gelegene Fläche
Ansprechpartner	Aurelis

2 Allgemeine Angaben	
Lage	Die Fläche liegt am südwestlichen Rand der großen zusammenhängenden Gewerbe- und Industrieflächen, die zwischen Südstadt und Rangierbahnhof liegen. Sie grenzt unmittelbar nördlich an den Ausfahrbahnhof des Rangierbahnhofs an. Statistischer Distrikt 430
Größe/Umgriff	34.140 m²
gegenw. Nutzung	Gewerbliche Nutzung (Altmaterialien, Schrott, Leerstand), Brachflächen DB-spezifisch und gewerblich vermietet
Eigentümer	Aurelis
Flurnummer(n)	368/7, 466, 477, 368/18, 466/485 Gibitzenhof
Verfügbarkeit	entbehrlich
Entwidmung	Nicht entwidmet

3 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen	
Entwicklungspriorität	Gesamtstädtisches Entwicklungspotenzial: gering Gesamtstädtische Entwicklungspriorität: gering Mittleres ÖPNV-Potenzial Aurelis: Priorität 1
Nutzungsvorstellungen der DB/Aurelis	Gewerbe, Bahnnutzung?
Zeitliche Entwicklungsperspektive	

Position der Stadt Nürnberg

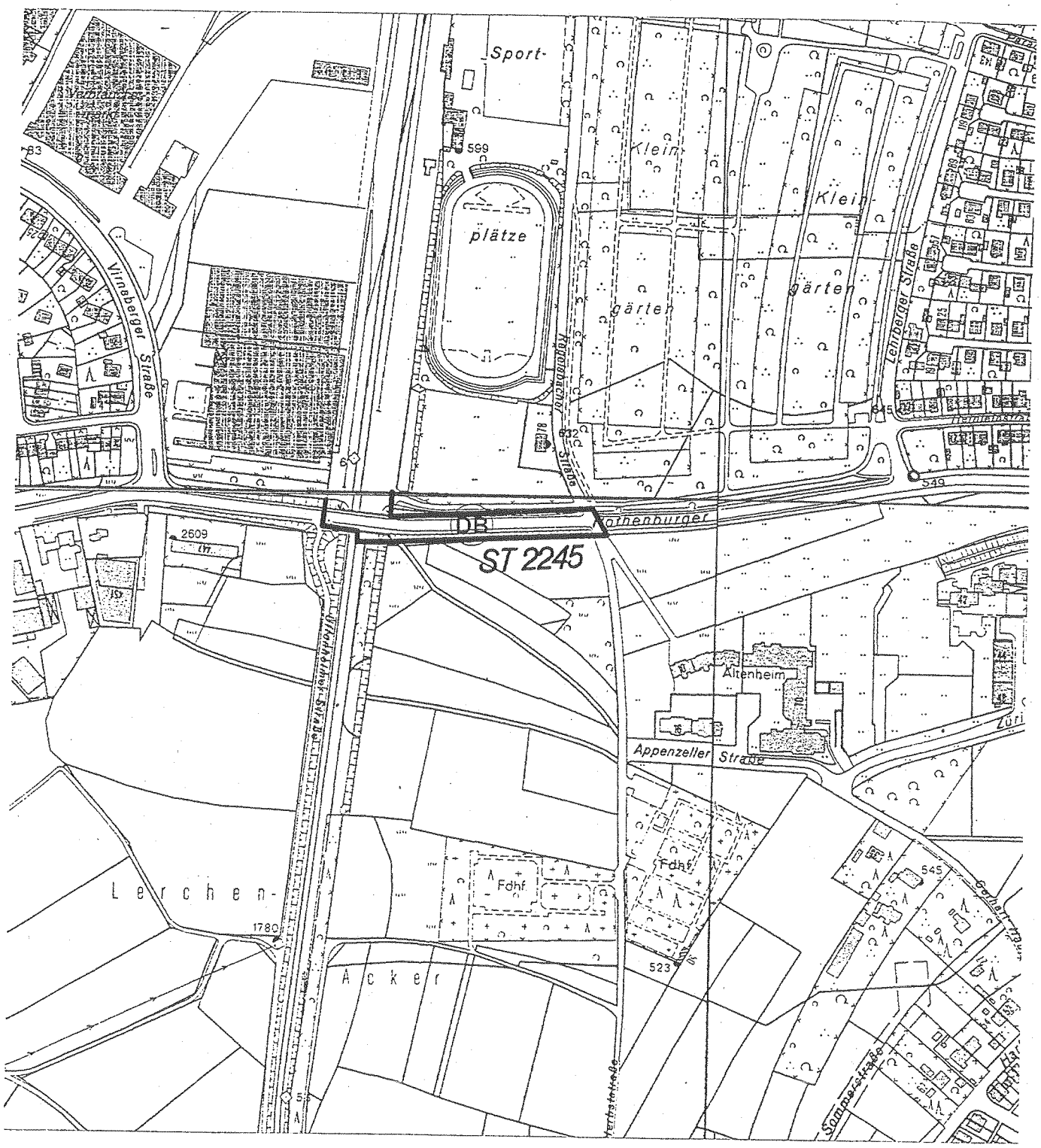
4 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen		
Verkehrsinfrastruktur	IV:	Vorhanden von der Dianastraße aus, innere Erschließung ist zu klären, ggf. bis zur Conradtystraße
	ÖPNV:	In Randlage vorhanden, künftige Straßenbahn Dianstraße/Minervastraße
	Wegenetz:	Wegeverbindung zwischen Dianastraße und Conradtystraße wünschenswert
Altlastenverdacht/ Bodenbelastungen	Fläche derzeit im Altlastenverdachtsflächenkataster erfasst; Untergrunduntersuchungen bekannt; umweltrelevante Belastungen bekannt, Teilfläche im FNP-Entwurf nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 gekennzeichnet	
Arten- und Biotopschutz	östliche Teilfläche Stadtbiotop 435 (Bahnbiotop) ABSP-Bewertung: kleinere Fläche lokal bedeutsamer Lebensraum	
Lärm/Immissionsschutz/Sicherheit	benachbarte störfallrelevante Anlage ist für weitere Entwicklung der Fläche zu berücksichtigen	

5 Planerische und rechtliche Vorgaben	
Nachbarnutzungen	Nördlich angrenzend extensive gewerbliche Nutzung. Im Osten grenzt der Sportplatz des ehemaligen SV Siemens an, der einer gewerblichen Nutzung zugeführt wird, sowie eine im FNP-Vorentwurf gesicherte Kleingartenanlage.
Planungsrecht	• Wirksamer FNP: Gewerbliche Baufläche • B-Plan Nr. 3829; GI-Gebiet
Stand städtebaul. Planungen	Struktur- und Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Katzwanger Straße
Landschaftsplanung und Naturschutz	
Naturschutz	

6 Entwicklungspotenzial	
Zielsetzung Stadt	Überlegungen zum FNP-Vorentwurf: gewerbliche Baufläche. Entlang der Dianastraße ist eine übergeordnete Freiraumverbindung dargestellt. Sicherung einer Freiraumverbindung entlang der Bahnlinie vom südwestlichen Stadtgebiet nach Langwasser
Planungen/Aktivitäten	Die Fläche liegt im EU-Ziel-2-Gebiet.

7 Sonstiges

Rothenburger Straße



Legende

A	aurelis Real Estate GmbH & Co.KG
DB	Deutsche Bahn AG (Holding)
N	DB Netz AG
BEV	Bundeseisenbahnvermögen
P	Privat

STADTPLANUNGSAMT M = 1:5000 11.11.2002 Numberg

Kartengrundlage: Amt für Bodenordnung und Geoinformation

Stand 12/2002

1 Identifikation	
Bezeichnung der Fläche/Nummer	Rothenburger Straße 19
Flächentyp	linienhafte Bahnfläche
Ansprechpartner	DB Services GmbH (DB SI)

2 Allgemeine Angaben	
Lage	Die Fläche umfasst im Wesentlichen ein Teilstück der (alten) Rothenburger Straße zwischen der Einmündung der Regelsbacher Straße und der (baufälligen) Ringbahnbrücke. Statistischer Distrikt 623
Größe/Umgriff	2.455 m²
Gegenw. Nutzung	Straßentrasse (Rothenburger Straße)
Eigentümer	DB AG
Flurnummer(n)/Gemarkung	713 Großreuth bei Schweinau
Verfügbarkeit	mittelfristig
Entwidmung	Nicht entwidmet

3 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen	
Entwicklungspriorität	Gesamtstädtisches Entwicklungspotenzial: gering Gesamtstädtische Entwicklungspriorität: gering DB: Priorität 1, Verkauf der Straßenfläche an die Stadt
Nutzungsvorstellungen der DB/Aurelis	Öffentliche Straßenfläche
Zeitliche Entwicklungsperspektive	2003

Position der Stadt Nürnberg

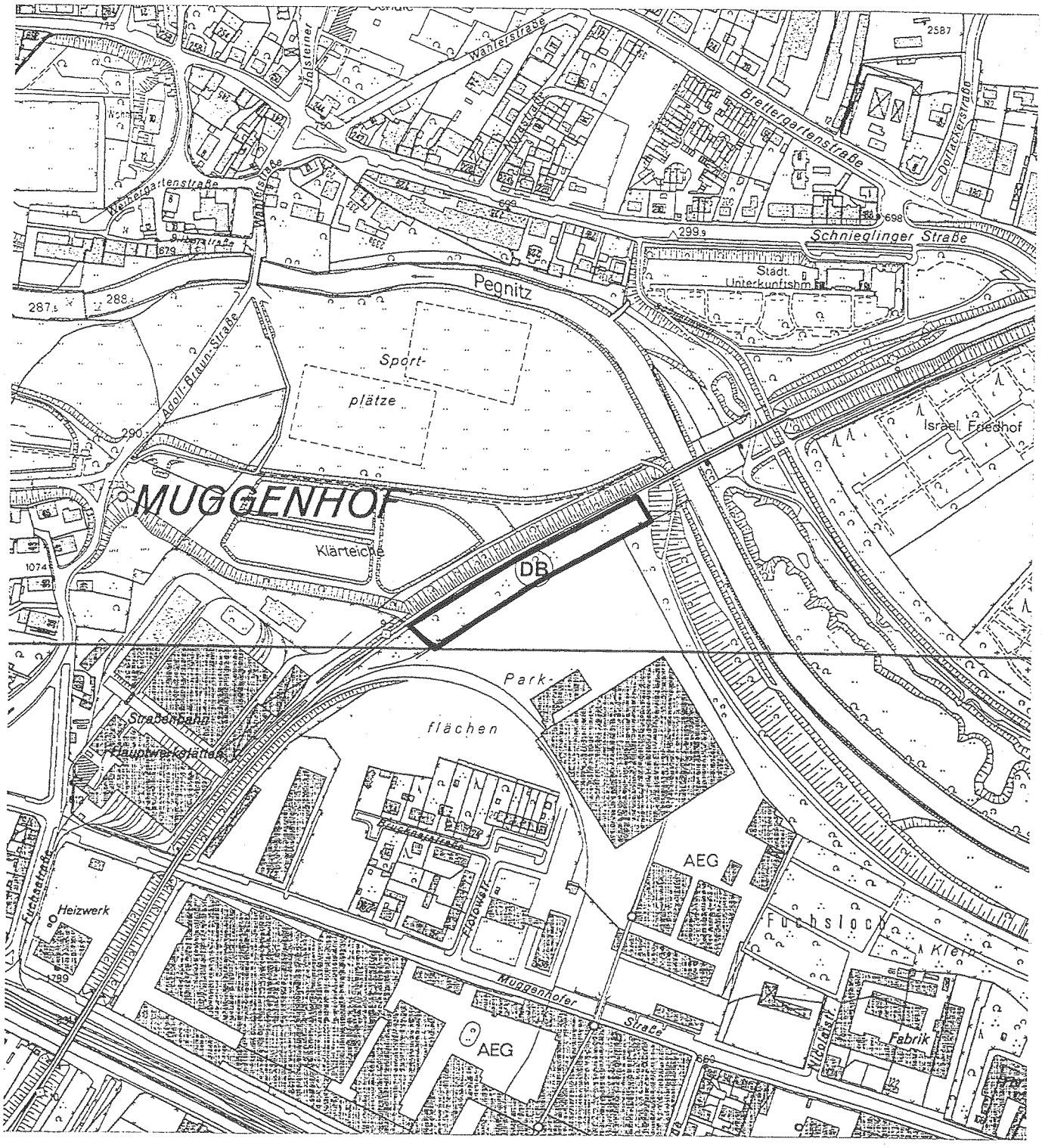
4 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen	
Verkehrsinfrastruktur	IV: ÖPNV: Wegenetz: Straßenfläche für neue Rothenburger Straße sichern gemäß Planfeststellung
Altlastenverdacht/ Bodenbelastungen	---
Arten- und Biotopschutz	Teilfläche Stadtbiotop 435 (Bahnbiotop) ABSP-Bewertung: Angrenzend: lokal bedeutsamer Lebensraum. Fundort Artenschutzkartierung. Unmittelbar angrenzend: Besonderes Vorkommen „Sandachse“
Lärm/Immissionsschutz/Sicherheit	

5 Planerische und rechtliche Vorgaben	
Nachbarnutzungen	Nördlich angrenzend liegt der Sportplatz der SG Nürnberg-Fürth.
Planungsrecht	• Wirksamer FNP: Freifläche/Gärtnerei, öffentl. u. sonst. Grünfläche • B-Plan Nr. 3894: Festsetzung der Rothenburger Straße als Straßenverkehrsfläche und Grünfläche Sport
Stand städtebaul. Planungen	
Landschaftsplanung und Erholung	
Naturschutz	

6 Entwicklungspotenzial	
Zielsetzung Stadt	Überlegungen zum FNP-Vorentwurf: Grünfläche. Erhalt und Entwicklung der bedeutenden Flächen für den Arten- und Biotopschutz und Biotopverbund insbesondere Potenzial „Sandachse“.
Planungen/Aktivitäten	

7 Sonstiges

Bahnlinie Muggenhof



Legende

A	aurelis Real Estate GmbH & Co.KG
DB	Deutsche Bahn AG (Holding)
N	DB Netz AG
BEV	Bundeseisenbahnvermögen
P	Privat

STADTPLANUNGSAMT M = 1:5000 11.11.2002 Nürnberg

Kartengrundlage: Amt für Bodenordnung und Geoinformation

Stand 12/2002

1 Identifikation	
Bezeichnung der Fläche/Nummer	Bahnlinie Muggenhof 21
Flächentyp	linienhafte Bahnfläche
Ansprechpartner	DB Services GmbH (DB SI)

2 Allgemeine Angaben	
Lage	Die Fläche liegt in isolierter Lage direkt an der Ringbahntrasse zwischen Pegnitz und Muggenhofer Straße am Nordrand des Firmenareals AEG/Elekrolux. Statistischer Bezirk 644
Größe/Umgriff	5.030 m²
gegenw. Nutzung	Kleingärten (Bahnlandwirtschaft)
Eigentümer	DB AG Holding
Flurnummer(n)/ Gemarkung	Teilfläche aus 123 Schniegling
Verfügbarkeit	Zu prüfen
Entwidmung	Nicht entwidmet

3 Zielvorstellungen	
Entwicklungspriorität	Gesamtstädtisches Entwicklungspotenzial: gering Gesamtstädtische Entwicklungspriorität: gering DB: Priorität 2, Verkauf
Nutzungsvorstellungen der DB/Aurelis	Ausgleichsfläche
Zeitliche Entwicklungsperspektive	2004

Position der Stadt Nürnberg

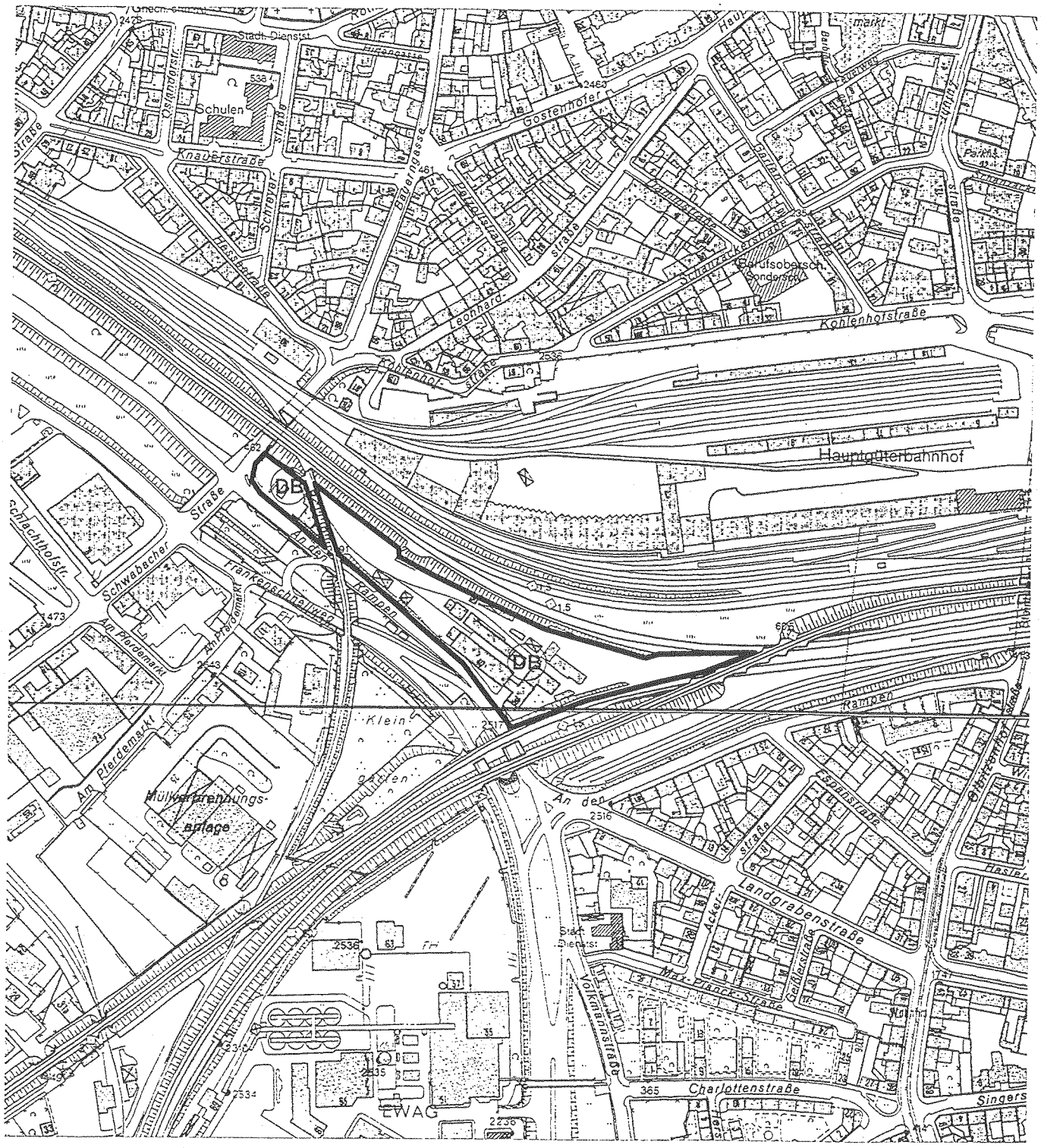
4 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen	
Verkehrsinfrastruktur	IV: Nicht gesichert ÖPNV: --- Wegenetz: Freiraumverbindung
Altlastenverdacht/ Bodenbelastungen	Fläche derzeit im Altlastenverdachtsflächenkataster erfasst; Untergrunduntersuchungen bekannt; umweltrelevante Belastungen nachgewiesen
Arten- und Biotopschutz	Angrenzend Stadtbiotop 435 (Bahnbiotop) ABSP-Bewertung: bedeutsame Lebensräume
Lärm/Immissionsschutz/Sicherheit	

5 Planerische und rechtliche Vorgaben	
Nachbarnutzungen	Angrenzend gewerbliche Nutzung
Planungsrecht	• Wirksamer FNP: Verkehrsfläche/Fläche für Bahnanlagen
Stand städtebaul. Planungen	
Landschaftsplanung und Erholung	
Naturschutz	

6 Entwicklungspotenzial	
Zielsetzung Stadt	• Überlegungen zum FNP-Vorentwurf: Verkehrsfläche/Bahnanlage. Zwischen Bahntrasse und vorhandenen Kleingärten verläuft eine übergeordnete Freiraumverbindung. • Erhalt und Sicherung vorhandener Kleingärten. Berücksichtigung der Freiraumverbindung. Berücksichtigung Biotopverbund
Planungen/Aktivitäten	Die Fläche liegt im EU-Ziel-2-Gebiet.

7 Sonstiges

An den Rampen



Legende

A	aurelis Real Estate GmbH & Co.KG
DB	Deutsche Bahn AG (Holding)
N	DB Netz AG
BEV	Bundeseisenbahnvermögen
P	Privat

STADTPLANUNGSAMT M = 1:5000 11.11.2002

Kartengrundlage: Amt für Bodenordnung und Geoinformation

Stand 12/2002

1 Identifikation	
Bezeichnung der Fläche/Nummer	An den Rampen 22
Flächentyp	Kleinere Fläche im räuml. Zusammenhang mit der Innenstadt
Ansprechpartner	DB Services Immobilien GmbH (DB SI)

2 Allgemeine Angaben	
Lage	Die Fläche liegt im südwestlichen Innenstadtgebiet im Kreuzungsbereich von Bahntrassen nördlich des Frankenschnellweges zwischen Gostenhof Ost und dem neu geplanten Areal Am Leonhardspark. Statistischer Bezirk 032, 204
Größe/Umgriff	16.440 m²
gegenw. Nutzung	Gewerbliche Nutzung Gebrauchtwagenhandel (westlich) und DB-interne Nutzung (u.a. ehem. DB-Signalmeisterei und Werkstatt (östlich))
Eigentümer	DB AG Holding
Flurnummer(n)/ Gemarkung	59, 59/49, 59/8, 59/27 Steinbühl
Verfügbarkeit	Zu prüfen
Entwidmung	Nicht entwidmet

3 Zielvorstellungen	
Entwicklungspriorität	Gesamtstädtische Entwicklungspotenzial: gering Gesamtstädtische Entwicklungspriorität: gering DB: Priorität 1 bzw. 3, Verkauf (gewerblich genutzte Fläche) und DB interne Vermietung
Nutzungsvorstellungen der DB/Aurelis	Gewerbe
Zeitliche Entwicklungsperspektive	2003-2008

Position der Stadt Nürnberg

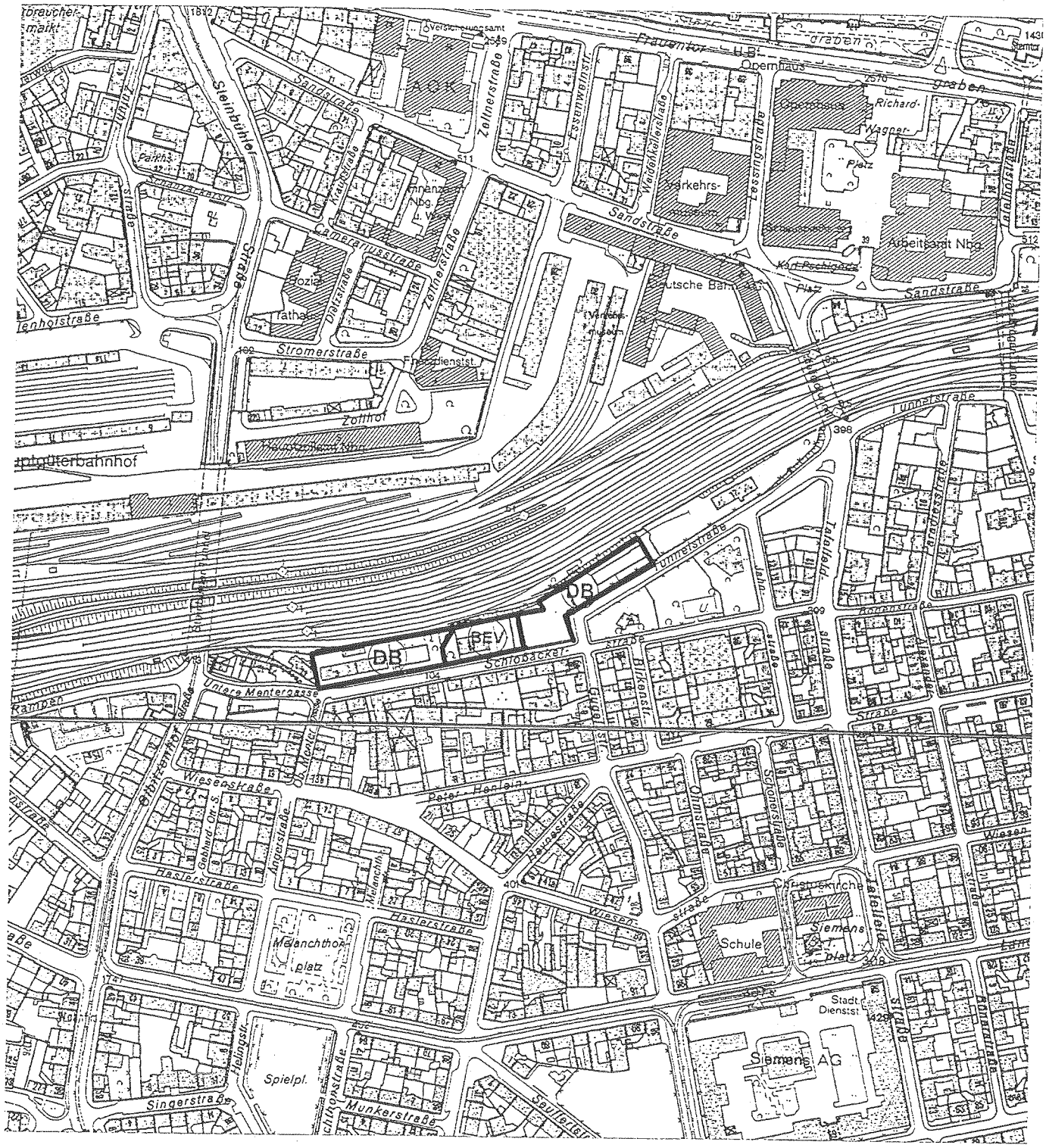
4 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen	
Verkehrsinfrastruktur	IV: Vorhanden, Planungen FSW sind zu berücksichtigen ÖPNV: In Randlage vorhanden Wegenetz: Freiraumverbindung
Altlastenverdacht/ Bodenbelastungen	Fläche bzw. Teilflächen derzeit im Altlastenverdachtsflächenkataster erfasst; Untergrunduntersuchungen für nordwestlichen Planungsbereich bekannt; umweltrelevante Belastungen nachgewiesen
Arten- und Biotopschutz	Angrenzend: Stadtbiotop 435 (Bahnbiotop) ABSP-Bewertung: lokal bedeutsame Lebensräume
Lärm/Immissionsschutz/Sicherheit	Besondere Nähe zu lärmintensiven Verkehrseinrichtungen ist für die weitere Entwicklung der Fläche zu berücksichtigen

5 Planerische und rechtliche Vorgaben	
Nachbarnutzungen	Das Areal liegt zwischen Frankenschnellweg/An den Rampen und der Bahnlinie.
Planungsrecht	Wirksamer FNP: Verkehrsfläche/Fläche für Bahnanlagen
Stand städtebaul. Planungen	
Landschaftsplanung und Erholung	Freiraumverbindung
Naturschutz	

6 Entwicklungspotenzial	
Zielsetzung Stadt	Überlegungen zum FNP-Vorentwurf: Verkehrsfläche/Bahnanlage Berücksichtigung Biotopverbund im Randbereich
Planungen/Aktivitäten	Gesamtkonzept Frankenschnellweg

7 Sonstiges

Schlossäckerstraße



Legende

A	aurelis Real Estate GmbH & Co.KG
DB	Deutsche Bahn AG (Holding)
N	DB Netz AG
BEV	Bundeseisenbahnvermögen
P	Privat

STADTPLANUNGSAMT M = 1:5000 11.11.2002 Nürnberg

Kartengrundlage: Amt für Bodenordnung und Geoinformation

Stand 12/2002

1 Identifikation	
Bezeichnung der Fläche/Nummer	Schloßäckerstraße 23
Flächentyp	kleinere Fläche im räuml. Zusammenhang mit der Innenstadt
Ansprechpartner	DB Services Immobilien GmbH (DB SI)

2 Allgemeine Angaben	
Lage	Die Fläche liegt am Nordrand der Südstadt (Steinbühl) Statistischer Bezirk 160
Größe/Umgriff	10.190 m²
gegenw. Nutzung	Ehem. Eisenwarenfabrik, Brachflächen Gewerbliche und DB-interne Vermietung
Eigentümer	DB AG Holding (7.720 m²), BEV(Vivico) (2.470 m²)
Flurnummer(n)/Gemarkung	68/10, 68/3, 65/6, 68/4, 68 Tafelhof
Verfügbarkeit	Zu prüfen
Entwidmung	Nicht entwidmet

3 Zielvorstellungen	
Entwicklungspriorität	Gesamtstädtisches Entwicklungspotenzial: mittel Gesamtstädtische Entwicklungspriorität: mittel DB: Priorität 3, Verkauf der nicht betriebsnotwendigen Flächen
Nutzungsvorstellungen der DB/Aurelis	Mischgebiet
Zeitliche Entwicklungsperspektive	2008-2009

Position der Stadt Nürnberg

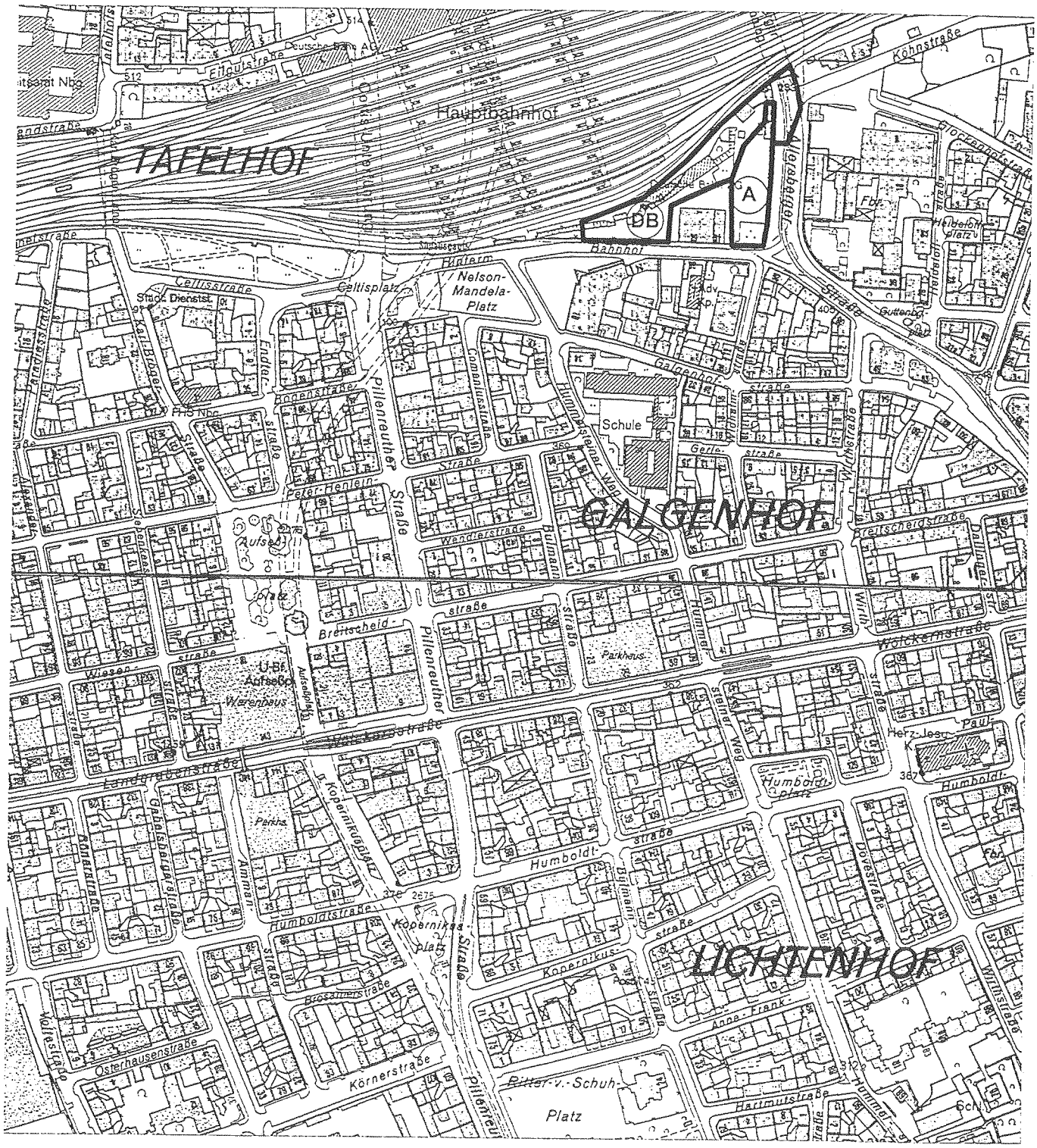
4 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen	
Verkehrsinfrastruktur	IV: Vorhanden ÖPNV: Straßenbahn 4 und 6, künftig S 3 Steinbühl Wegenetz: ---
Altlastenverdacht/ Bodenbelastungen	Teilflächen derzeit im Altlastenverdachtsflächenkataster erfasst; Untergrunduntersuchungen für Teilbereiche bekannt; umweltrelevante Belastungen nachgewiesen; Teilsanierungen bereits erfolgt
Arten- und Biotopschutz	Angrenzend: Stadtbiotop 435 (Bahnbiotop) ABSP-Bewertung: lokal bedeutsame Lebensräume
Lärm/Immissionsschutz/Sicherheit	

5 Planerische und rechtliche Vorgaben	
Nachbarnutzungen	
Planungsrecht	Wirksamer FNP: Verkehrsfläche/Autobahn, Schnellstraße
Stand städtebaul. Planungen	Stadterneuerung Galgenhof/Steinbühl (ehemals für S-Bahn-Rangiergleis vorgesehen)
Landschaftsplanung und Erholung	Freiraumverbindung
Naturschutz	

6 Entwicklungspotenzial	
Zielsetzung Stadt	Überlegungen zum FNP-Vorentwurf: Verkehrsfläche/Bahnanlage Wohnumfeldergänzungsflächen, Grünflächen, Freiraumverbindung, Biotopverbund
Planungen/Aktivitäten	Gem. Stadterneuerungskonzept, EU-Ziel-2: Grünflächen

7 Sonstiges

Allersberger Straße



Legende

A	aurelis Real Estate GmbH & Co.KG
DB	Deutsche Bahn AG (Holding)
N	DB Netz AG
BEV	Bundeseisenbahnvermögen
P	Privat

STADTPLANUNGSAMT M = 1:5000 11.11.2002 Numbers

Kartengrundlage: Amt für Bodenordnung und Geoinformation

Stand 12/2002

1 Identifikation	
Bezeichnung der Fläche/Nummer	Allersberger Straße 24
Flächentyp	kleinere Fläche im räuml. Zusammenhang mit der Innenstadt
Ansprechpartner	DB Services Immobilien GmbH (DB SI), Aurelis

2 Allgemeine Angaben	
Lage	Das Areal liegt im Innenstadtgebiet am Nordrand der Südstadt (Tafelhof) zwischen der Allersbergerstraße und der Straße Hinterm Bahnhof. Statistischer Bezirk 130
Größe/Umgriff	10.870 m²
gegenw. Nutzung	Aurelis: Parkplatz der DB, Bahnbenutzung, DB: bahnspezifisch
Eigentümer	DB AG Holding (7.470m²), Aurelis (3.400 m²)
Flurnummer(n)/Gemarkung	53, 55/6 Tafelhof
Verfügbarkeit	Aurelis: Kurzfristig, DB: Teilverfügbar
Entwidmung	Entwidmet im Bereich des B-Planes

3 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen	
Entwicklungspriorität	Gesamtstädtisches Entwicklungspotenzial: hoch Gesamtstädtische Entwicklungspriorität: hoch Hohes ÖPNV-Potenzial DB: Priorität 1, Aurelis: Priorität 1, Projektentwicklung
Nutzungsvorstellungen der DB/Aurelis	DB: Öffentliche Verkehrsfläche Aurelis: gem. B-Plan
Zeitliche Entwicklungsperspektive	2003

Position der Stadt Nürnberg

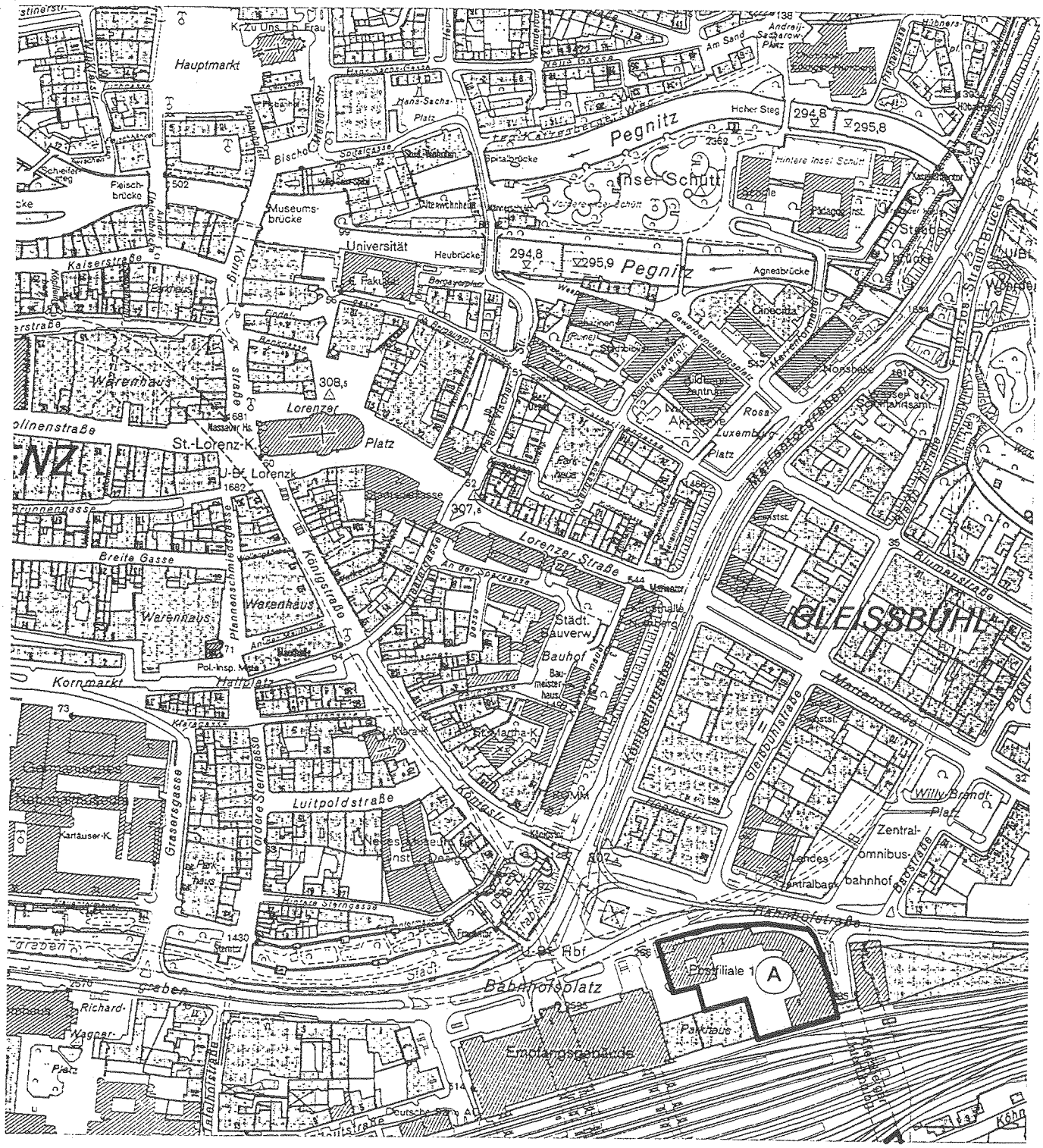
4 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen	
Verkehrsinfrastruktur	IV: Fahrradstellplätze geplant (ca. 160), Fuß- und Radwege verbindung Ost-Ausgang geplant ÖPNV: Vorhanden, neue Führung „Hintern Bahnhof" IV und ÖV ist zu berücksichtigen Hauptbahnhof, Durchstich Osttunnel und B+R-Anlage Wegenetz: Freiraumverbindung
Altlastenverdacht/ Bodenbelastungen	Teilflächen derzeit im Altlastenverdachtsflächenkataster erfasst; Untergrunduntersuchungen bekannt; umweltrelevante Belastungen nachgewiesen; teilweise Sanierungen erfolgt
Arten- und Biotopschutz	ABSP-Bewertung: Lokal bedeutsame Lebensräume
Lärm/Immissionsschutz/Sicherheit	

5 Planerische und rechtliche Vorgaben	
Nachbarnutzungen	Auf Teilflächen des Areals bestehende Verwaltungseinrichtungen der DB, Südausgang des Hauptbahnhofes, gemischte Nutzung Wohnen - Dienstleistung, Parkplatz
Planungsrecht	• Wirksamer FNP: Gemischte Baufläche • B-Plan 4217 Mischbaufläche
Stand städtebaul. Planungen	i. Z. m. Durchbruch Osttunnel, Instruktion läuft
Landschaftsplanung und Erholung	Freiraumverbindung in Verlängerung der Köhnstraße
Naturschutz	

6 Entwicklungspotenzial	
Zielsetzung Stadt	• FNP-Vorentwurf: gemischte Baufläche • Aufwertung des Südausganges Hauptbahnhof • Erhalt der Gehölzstrukturen
Planungen/Aktivitäten	Planungskonzept (DB und Stadt Nürnberg) vorhanden Die Fläche liegt im EU-Ziel-2-Gebiet.

7 Sonstiges

Hauptbahnhof



Legende

A	aurelis Real Estate GmbH & Co.KG
DB	Deutsche Bahn AG (Holding)
N	DB Netz AG
BEV	Bundeseisenbahnvermögen
P	Privat

STADTPLANUNGSAMT M = 1:5000 11.11.2002 Nürnberg

Kartengrundlage: Amt für Bodenordnung und Geoinformation

Stand 12/2002

1 Identifikation	
Bezeichnung der Fläche/Nummer	Hauptbahnhof 25
Flächentyp	kleinere Fläche im räuml. Zusammenhang mit der Innenstadt
Ansprechpartner	Aurelis

2 Allgemeine Angaben	
Lage	Die Fläche liegt am südöstlichen Rand der Altstadt, östlich angrenzend an den Hauptbahnhof. Statistischer Bezirk 030
Größe/Umgriff	9.500 m²
gegenw. Nutzung	Hauptpostamt (ehem. Briefpostamt) teilweise Leerstand Mietfläche
Eigentümer	Grundstück: Aurelis (9.500 m²) Gebäude: Post
Flurnummer(n)/Gemarkung	52/64 Tafelhof
Verfügbarkeit	Mittelfristig, Mietvertrag Post
Entwidmung	Nicht entwidmet

3 Zielvorstellungen	
Entwicklungspriorität	Gesamtstädtisches Entwicklungspotenzial: hoch Gesamtstädtische Entwicklungspriorität: mittel Hohes ÖPNV-Potential Aurelis: Priorität: 3, Projektentwicklung
Nutzungsvorstellungen der DB/Aurelis	Bestand
Zeitliche Entwicklungsperspektive	ab 2005

Position der Stadt Nürnberg

4 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen		
Verkehrsinfrastruktur	IV:	Vorhanden, wenn künftig keine großen Verkehrserzeuger zugelassen werden.
	ÖPNV:	Hauptbahnhof, Fläche für Fahrradstation sichern Vorhanden
	Wegenetz:	Evtl. Zugang zu Intersport Eybl sichern.
Altlastenverdacht/ Bodenbelastungen	---	
Arten- und Biotopschutz		
Lärm/Immissionsschutz/Sicherheit		

5 Planerische und rechtliche Vorgaben	
Nachbarnutzungen	Angrenzend Hauptbahnhof, Parkhaus, Dienstleistung (u.a. Adcom-Center mit Busbahnhof), geplantes Sportkaufhaus, Altstadtring
Planungsrecht	Wirksamer FNP: Sonderbaufläche für Gemeinbedarf/Verwaltung
Stand städtebaul. Planungen	
Landschaftsplanung und Erholung	---
Naturschutz	---

6 Entwicklungspotenzial	
Zielsetzung Stadt	Überlegungen zum FNP-Vorentwurf: gemischte Baufläche Dienstleistung, Verwaltung
Planungen/Aktivitäten	

7 Sonstiges