

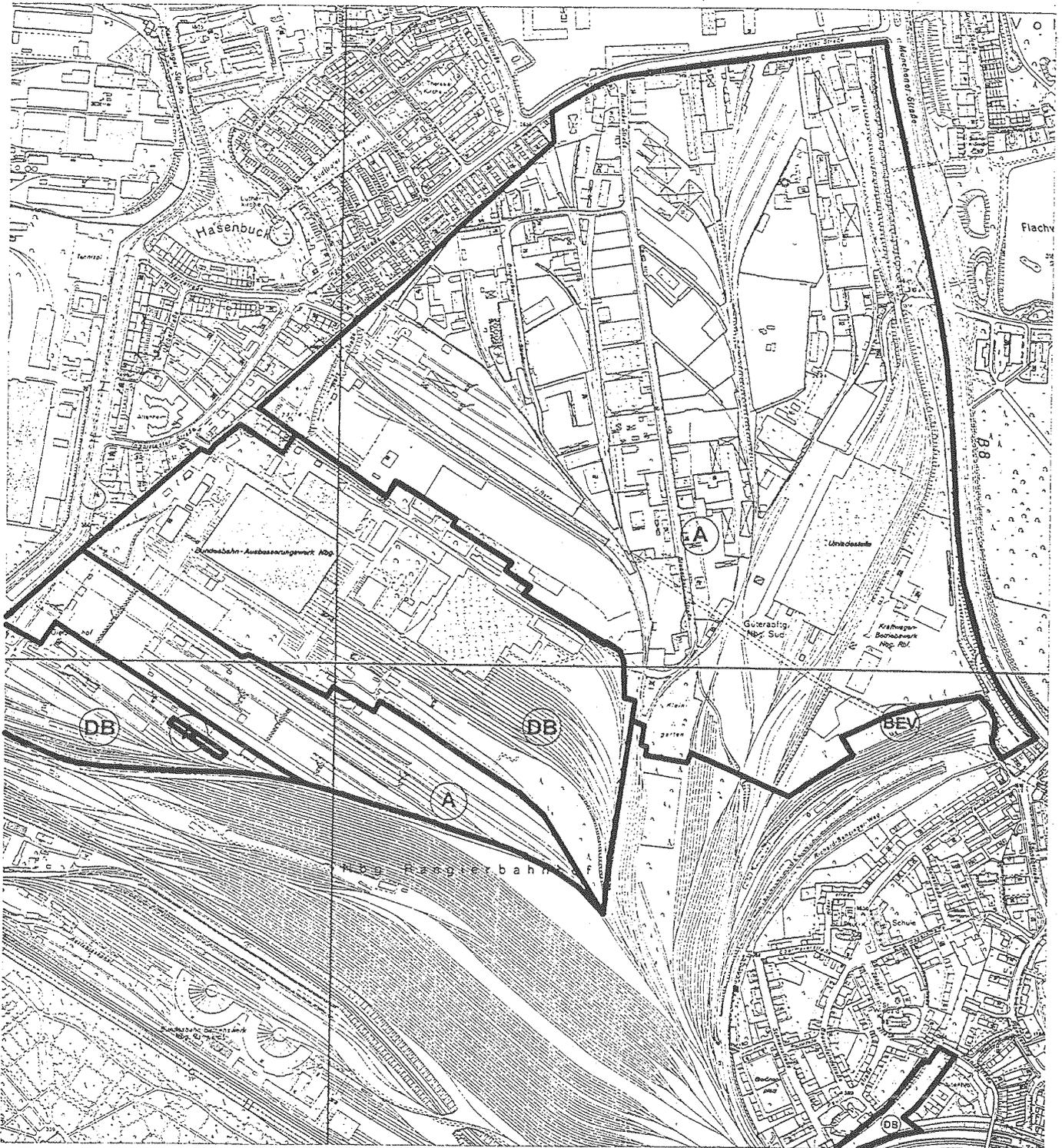
Gesamtübersicht der Flächen Deutsche Bahn AG und Aurelis Management GmbH

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 Conradtstraße | 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 | Schloßackerstraße | 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 |

Brunecker Straße

1



Legende

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



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 m ² , 8.852 m ² Fremdfläche (Comet-Markt) |
| gegenw. Nutzung | Gewerbliche Nutzung, ca. 20 % Brachflächen und über 30 % Grün- und Freiflächenanteile |
| Eigentümer | DB AG Holding 373.580 m ² , Aurelis 1.056.770 m ² , Fremd 8.852 m ² |
| Flurnummer(n)/ Gemarkung | Liegen bei DB SI vor |
| Verfügbarkeit | Eingeschränkt, wird derzeit intern bearbeitet |
| Entwidmung | Nicht entwidmet. |

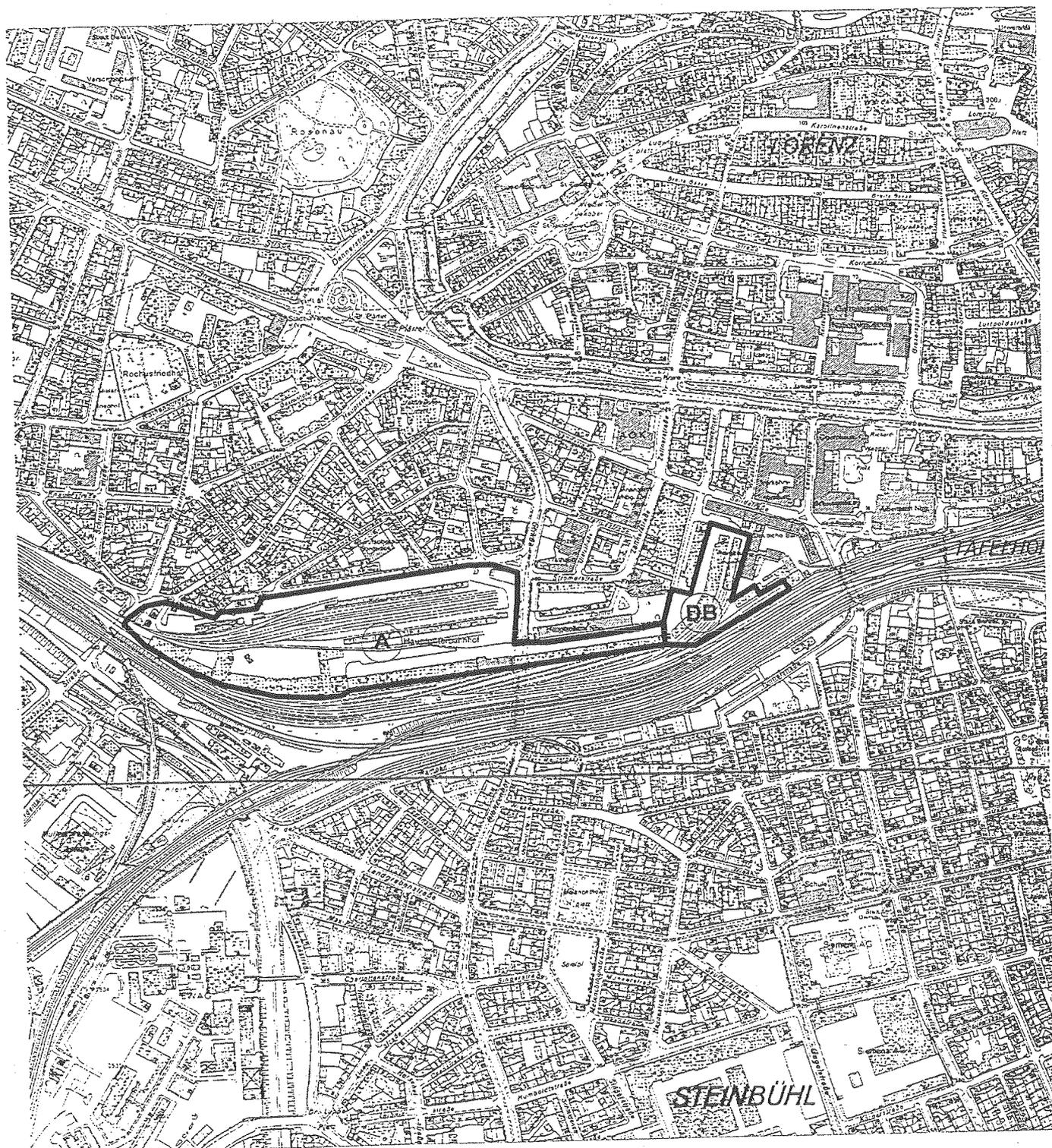
| | |
|---|--|
| 3 Zielvorstellungen | |
| Entwicklungspriorität | Gesamtstädtisches Entwicklungspotenzial: stark Gesamtstädtische Entwicklungspriorität: hoch Hohes ÖPNV-Potenzial Aurelis: Priorität 1, Projektentwicklung |
| Nutzungsvorstellung der DB/Aurelis | Gewerbe, Wohnen, Dienstleistung (Büronutzung), Einzelhandel |
| Zeitliche Entwicklungsperspektive | 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/Immissionschutz/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 | <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <ul style="list-style-type: none"> • 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-Haltespunktes • Umsetzung einer Freiraumverbindung zwischen Hasenbuck, Dutzendteich und Bauernfeindstraße |
| Planungen/Aktivitäten | <ul style="list-style-type: none"> • Kreativphase(n), Städtebauliche(r) Wettbewerb(e), Entwicklungsvereinbarung für ein Gesamtkonzept, Machbarkeitsstudien • Das Areal liegt im EU-Ziel-2-Gebiet |
| 7 Sonstiges | |



Legende

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



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 Frankenschnellweg sowie an den Stadtteil Gostenhof. Statistischer Distrikt 032 |
| Größe/Umgriff | 124.430 m ² |
| gegenw. Nutzung | Aurelis: Bestandsvermietung gewerblich (z. T. provisorisch wie Markthalen, Diskothek) u. bahnspezifisch, großer Teil ungenutzt, DB-Fläche: Mietfläche, DB-interne Vermietung, Straße, Museum |
| Eigentümer | DB AG Holding 21.350 m ² (mit BASA-Bunker), Aurelis 103.080 m ² |
| 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 | <p>IV: Vorhanden, Kohlenhofstraße (Einbahnrichtung) muss neu geplant werden, z. B. Gehweg Südseite, Baumreihe u.s.w.; Tafelfeldstraße und Sandstraße sichern.</p> <p>ÖPNV: U2 Opernhaus, Rothenburger Straße, S3 Steinbühl in Bau, Straßenbahn 4/6</p> <p>Wegenetz: Wegenetz mit Zugang zur S-Bahn ist zu planen.</p> |
| 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/Immissionschutz/Sicherheit | derzeit erhöhte betriebsbedingte Lärmbelastungen für benachbarte Wohnbevölkerung (Speditionen) |

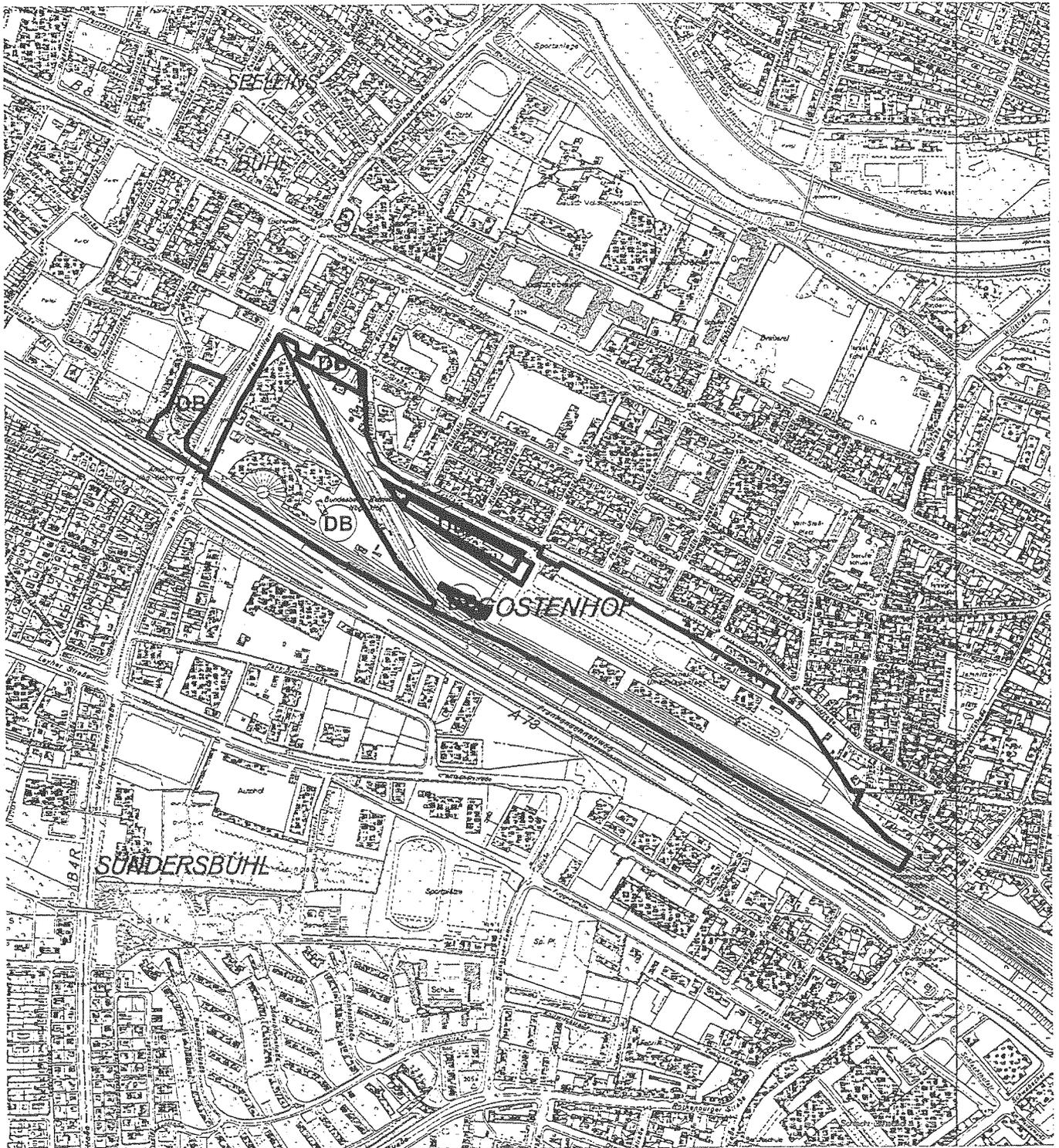
| 5 Planerische und rechtliche Vorgaben | |
|--|---|
| Nachbarnutzungen | Nördlich angrenzend innerstädtische Mischnutzung (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Einzelhandel) |
| Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> Wirksamer FNP: Verkehrsfläche/Fläche für Bahnanlagen, gewerbliche Baufläche 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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.



Legende

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



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 m ² (westlicher Teil 6.950 m ²) |
| 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 | <p>IV: vorhanden, derzeitige Zufahrt zum Containerbahnhof parallel zur Austraße muss erhalten bleiben. Ggf. bestehende 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.</p> <p>ÖPNV: U1 Maximilianstraße, derzeit R Neusündersbühl. U-Bahnhof Bärenschanze, Rothenburger Straße S-Bahnhof Rothenburger Straße</p> <p>Wegenetz: Wegenetz ist in Abhängigkeit von der Nutzung zu entwickeln. Vorhanden, Straßenfläche Georg-Hennch-Straße sichern ggf. Unterführung Jansenbrücke als Verbindung sichern.</p> |
| 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/Immissionschutz/Sicherheit | betriebsbedingt erhöhte Lärmbelastungen für die umgebende Wohnbevölkerung durch Containerbahnhof |

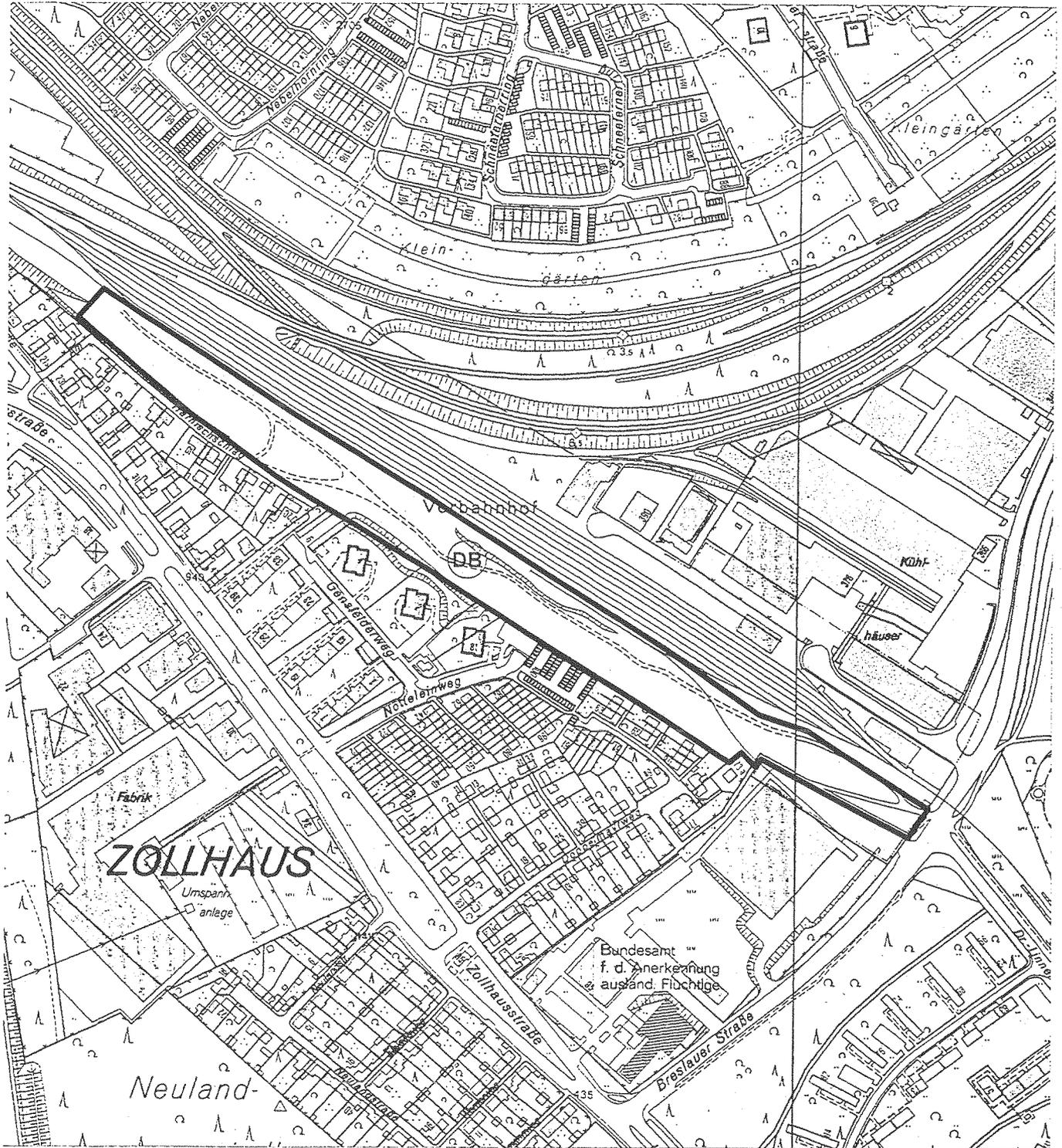
| 5 Planerische und rechtliche Vorgaben | |
|--|---|
| Nachbarnutzungen | Überwiegend verdichtete Wohnnutzung sowie Hauptverkehrsstrassen (Bahnlinie, Ringstraße), östlich angrenzend Containerbahnhof Nördlich und westlich angrenzend vorwiegend Wohnen |
| Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> • Entlang der Austraße verläuft eine übergeordnete Freiraumverbindung • Wirksamer FNP: Verkehrsfläche/Fläche für Bahnanlagen, gewerbliche Baufläche <p>Jansenbrücke:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <ul style="list-style-type: none"> • 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 Flächenumfang • 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



Legende

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



Stand 12/2002

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

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

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

Position der Stadt Nürnberg

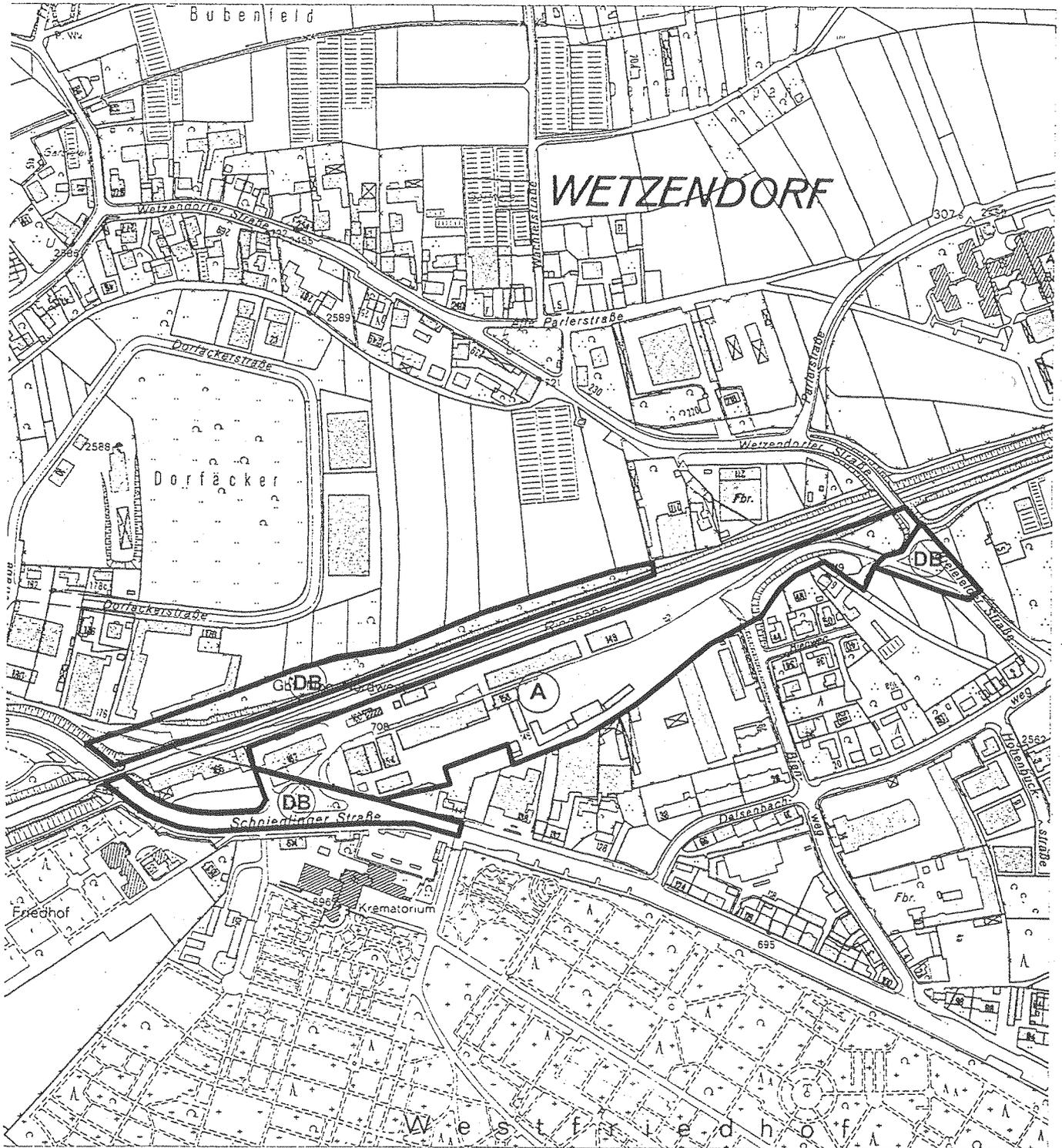
| 4 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen | |
|--|--|
| Verkehrsinfrastruktur | IV: Detailprüfung erforderlich ÖPNV: Bus 52, 53, 58, 59 Wegenetz: Freiraumverbindung zwischen Am Harnischschlag und Breslauer Straße |
| Altlastenverdacht/ Bodenbelastungen | Fläche bzw. Teilflächen derzeit im Altlastenverdachtsflächenkataster 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/Immissionschutz/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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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



Legende

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



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 m ² |
| gegenw. Nutzung | z. T. gewerbliche Nutzung, Straße/ Verkehrsfläche, Grün- / Freifläche (Gärten nördliche Ringbahn) |
| Eigentümer | DB AG Holding (18.850 m ²), Aurelis (34.880 m ²) |
| 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 |

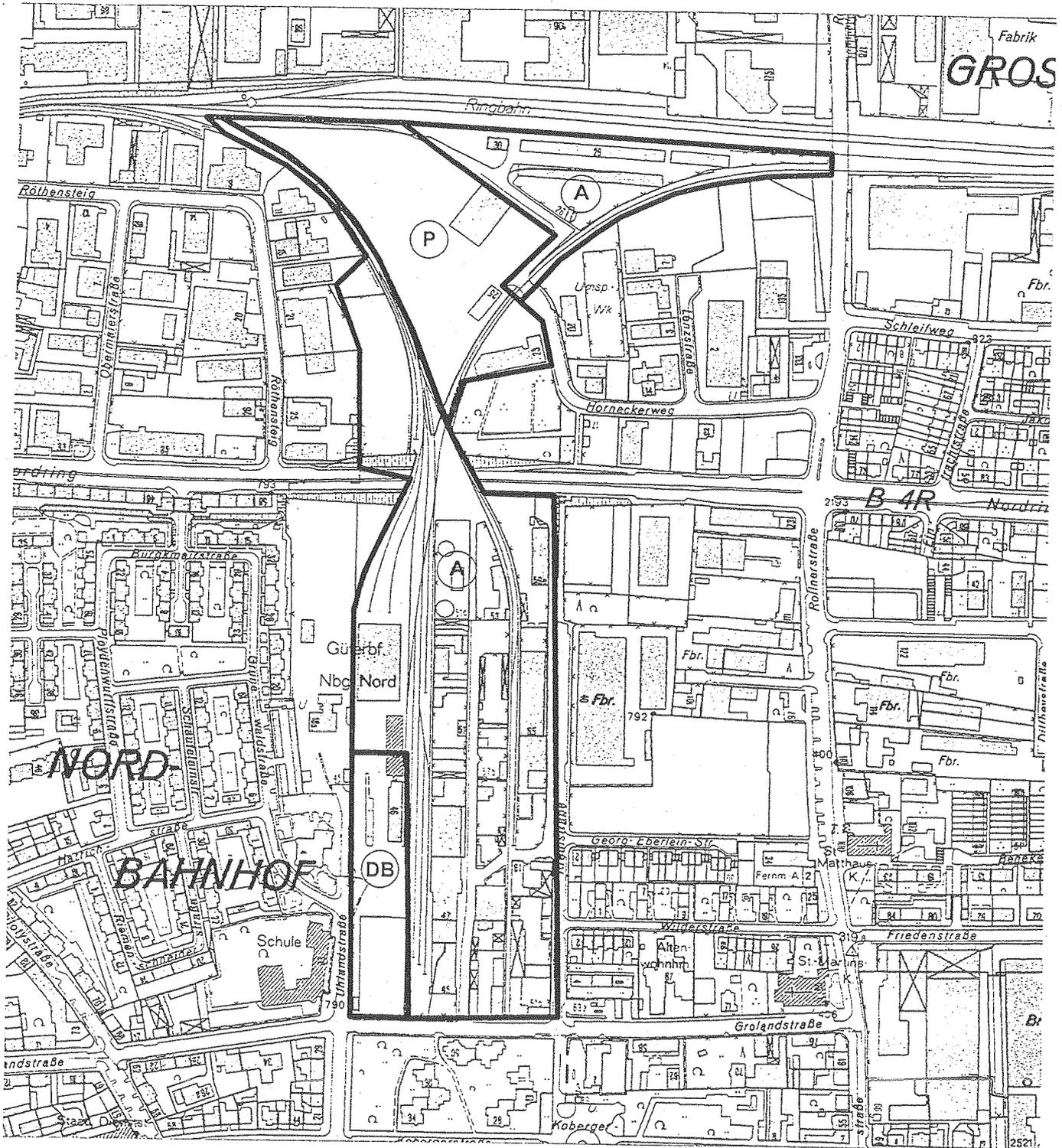
Position der Stadt Nürnberg

| 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/Immissionschutz/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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 |
|-------------|
| |



Legende

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

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 m ² |
| gegenw. Nutzung | Gewerbliche Nutzung, Kleingärten, Brachflächen (ungenutzt), bahnspezifische Nutzung |
| Eigentümer | DB AG Holding (14.730 m ²), Aurelis (92.920 m ²), Fremdanteil (28.600 m ²) |
| 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 | <p>IV: Weitgehend vorhanden, Planung für neuen Anschluss an den Nordring über die Kreulstraße liegt vor (keine Durchbindung zur Grolandstrasse).</p> <p>ÖPNV: Bus 45, südl. Gebiet im Einzugsbereich der geplanten U 3 Nord-West</p> <p>Wegenetz: Übergeordneter Grünzug mit Wegen. Im Westen, Wegeverbindung auf dem östlichen Gleisbogen erwünsch..</p> |
| 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 | |

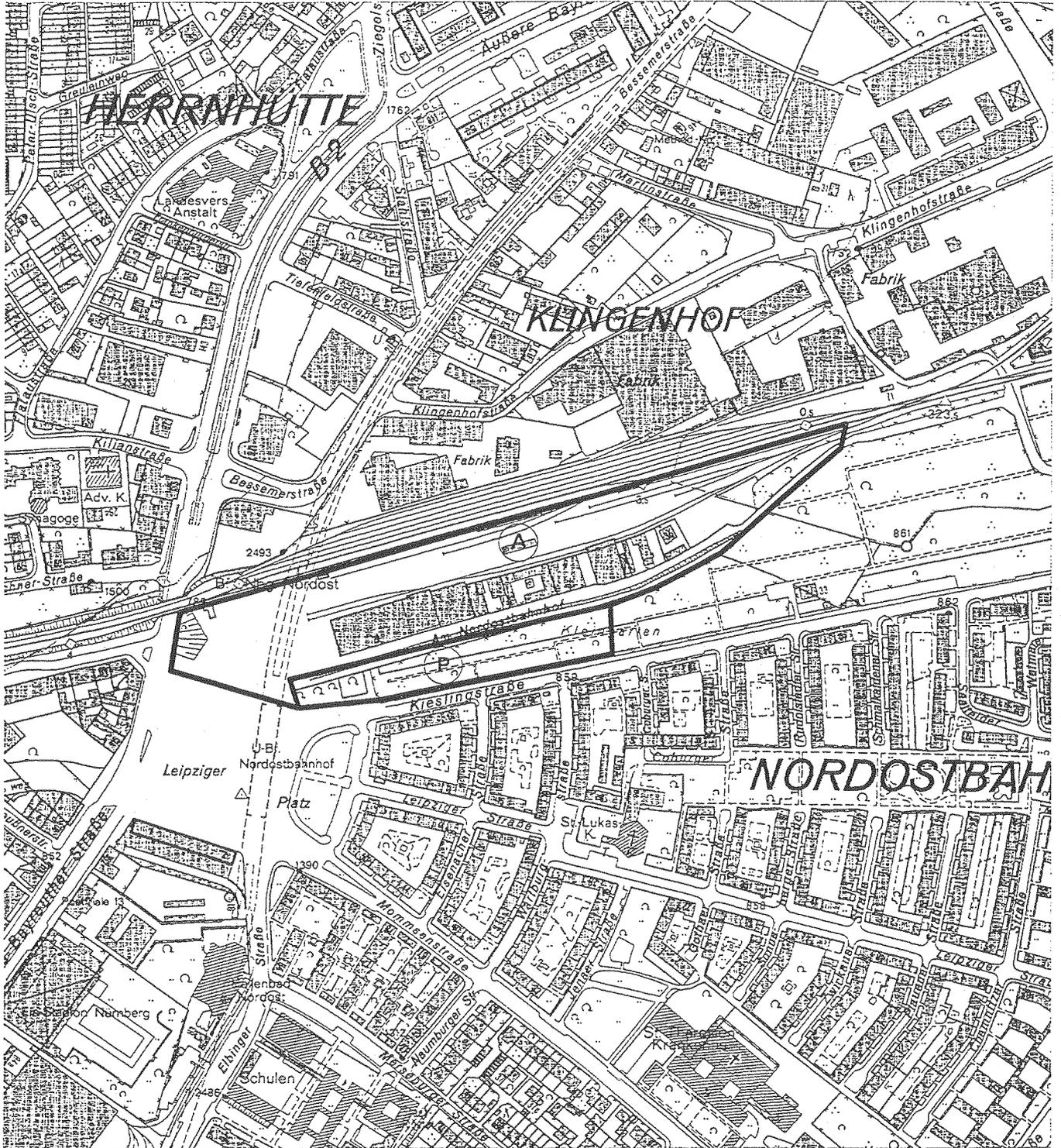
| 5 Planerische und rechtliche Vorgaben | |
|--|--|
| Nachbarnutzungen | Im Westen und Süden dominiert Wohnnutzung, z.T. in innerstädtischer Verdichtung; die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche sind extensiv gewerblich genutzt. |
| Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> Wirksamer FNP: 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 |

| | |
|------------------------------|---|
| | <p>Nutzungen aus dem Dienstleistungssektor, nördlicher Bereich Erhalt bzw. Neuordnung der bestehenden gewerblichen Nutzungen, Schaffung eines in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzuges</p> <ul style="list-style-type: none">• Berücksichtigung der bedeutenden Flächen und Strukturen für den Arten- und Biotopschutz sowie Biotopverbund, insbesondere Potenzial bzgl. „Sandachse“ |
| Planungen/Aktivitäten | Städtebaulicher Vertrag |

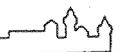
7 Sonstiges

Brücke sollte für die Freiraumverbindung erhalten bleiben.



Legende

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



Stand 12/2002

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

| | |
|--------------------------------|--|
| 2 Allgemeine Angaben | |
| <i>Lage</i> | 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 |
| <i>Größe/Umgriff</i> | 55.010 m ² |
| <i>gegenw. Nutzung</i> | Brachfläche, Bahnhof Nürnberg-Nordost, Kleingärten, Gewerbe |
| <i>Eigentümer</i> | Aurelis (45.110 m ²), Stadtverband (Kleingartenanlage Kieslinghof) (ca. 9.900 m ²) |
| <i>Flurnummer(n)/Gemarkung</i> | 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. |
| <i>Verfügbarkeit</i> | kurzfristig |
| <i>Entwidmung</i> | Nicht entwidmet |

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

Position der Stadt Nürnberg

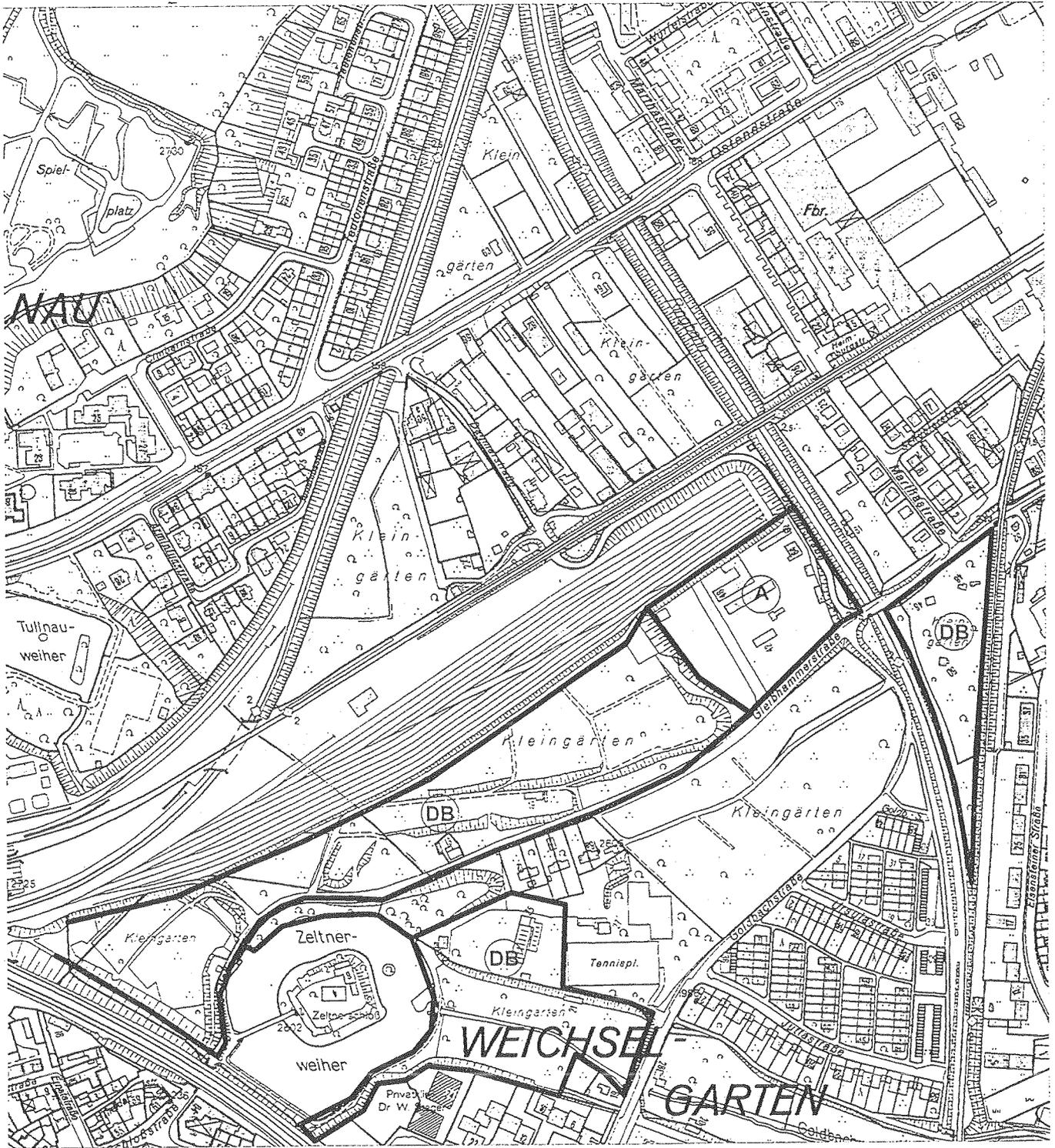
| 4 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen | |
|--|---|
| Verkehrsinfrastruktur | IV: Vorhanden ÖPNV: U2 Leipziger Platz, Gräfenbergbahn, zahlreiche Buslinien Zugänge sichern Wegenetz: Freiraumverbindung entlang der ehem. Ringbahn Richtung Osten |
| Altlastenverdacht/ Bodenbelastungen | Teilflächen 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/Immissionschutz/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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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“. |

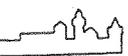
| | |
|------------------------------------|--|
| Planun- gen/Aktivitäten | |
|------------------------------------|--|

| |
|--------------------|
| 7 Sonstiges |
|--------------------|



Legende

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



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 m ² |
| 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 m ²), Aurelis (16.219 m ²), BEV (8.780 m ²), |
| 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

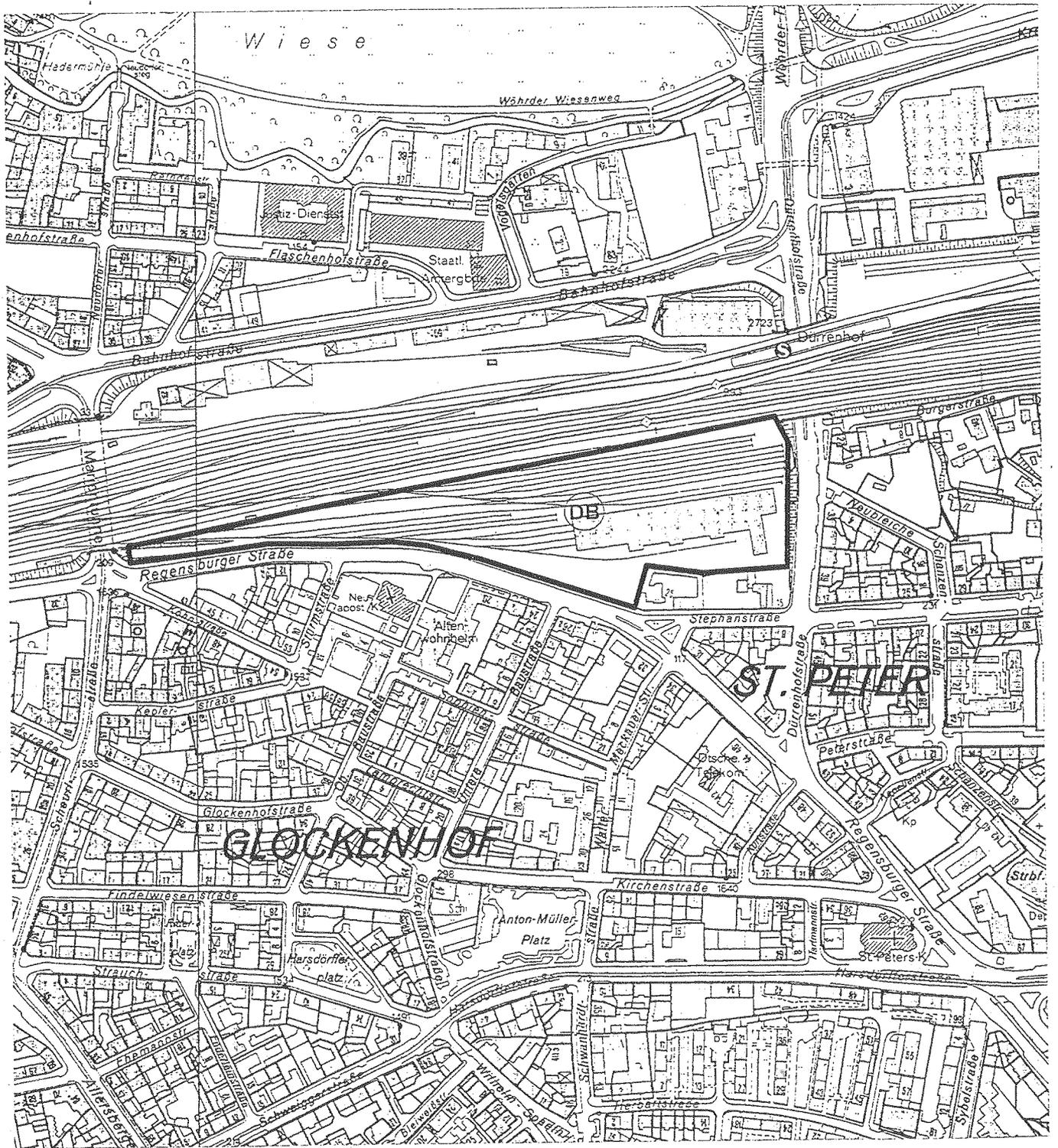
| 4 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen | |
|--|---|
| Verkehrsinfrastruktur | IV: Vorhanden, etliche Straßen und Wege sind zu sichern ÖPNV: Nur in äußerster Randlage Wegenetz: Planungen für Wegenetz liegen vor |
| Altlastenverdacht/ Bodenbelastungen | Teilflächen derzeit im Altlastenverdachtsflächenkataster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

| 5 Planerische und rechtliche Vorgaben | |
|--|--|
| Nachbarnutzungen | Unmittelbar südlich angrenzend liegen die Wohngebiete beiderseits des Goldbachs, nördlich der Zerzabelshofstraße. |
| Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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.



Legende

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

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 m ² |
| 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 |

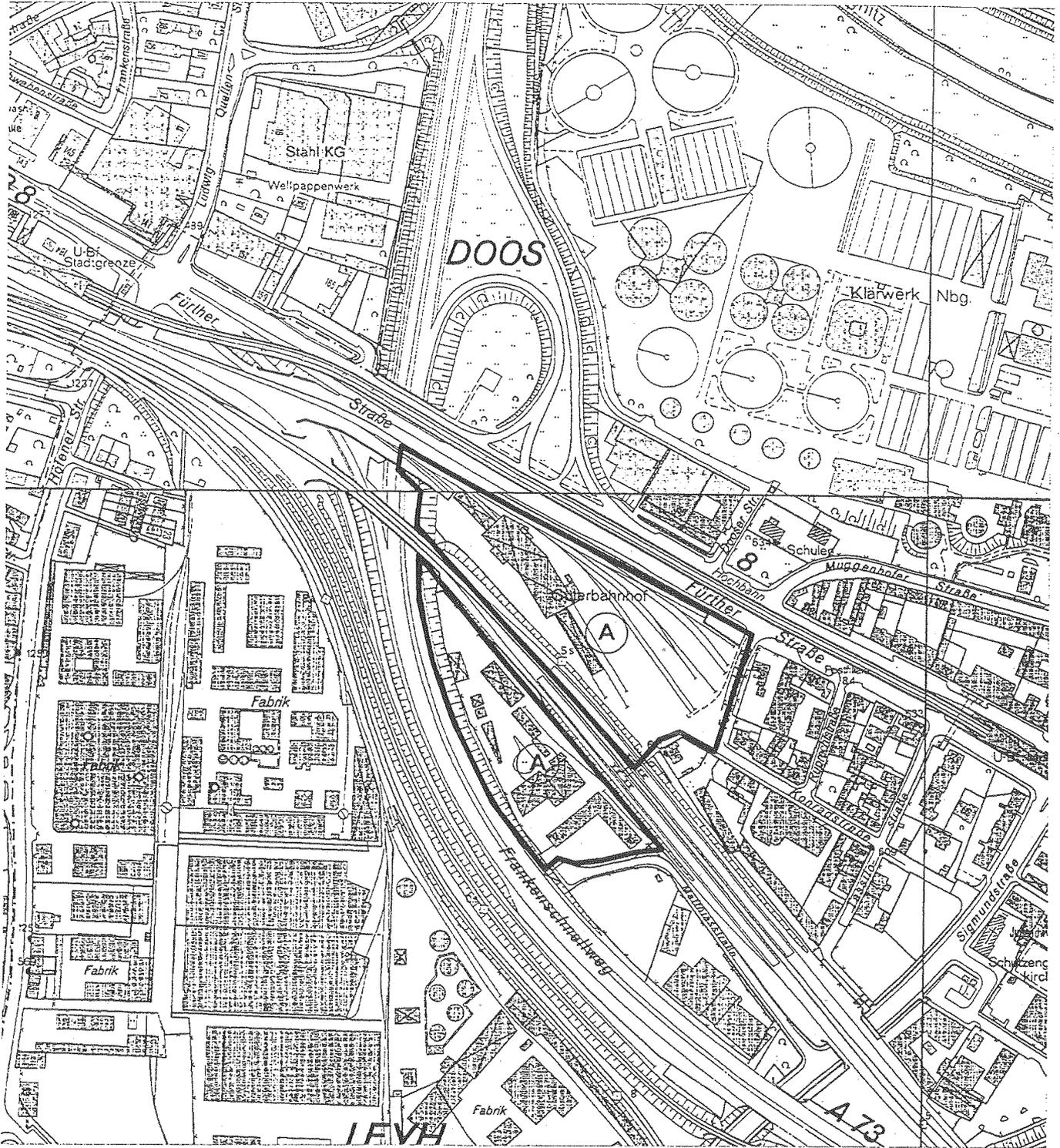
Position der Stadt Nürnberg

| 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/Immissionschutz/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 | <ul style="list-style-type: none"> Wirksamer FNP: Gewerbliche Baufläche, Autobahn/Schnellstraße, Hauptverkehrsstraße Außenbereich im Innenbereich; fallweise § 34 BauGB |
| Stand städtebaul. Planungen | Stadterneuerung Gleißhammer/St. Peter |
| Landschaftsplanung und Erholung | |
| Naturschutz | |

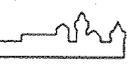
| 6 Entwicklungspotenzial | |
|------------------------------|--|
| Zielsetzung Stadt | <ul style="list-style-type: none"> Überlegungen zum FNP-Vorentwurf: Verkehrsfläche/Bahnanlage, gewerbliche Baufläche Gemischte Baufläche (Nutzungen im Dienstleistungsbereich und Wohnen). Situation abhängig von der Entscheidung der Containerbahnhofverlagerung in den Hafen. Arten- und Biotopschutz in Teilbereichen (Biotopverbund) |
| Planungen/Aktivitäten | |

7 Sonstiges



Legende

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



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 Frankenschneidweg. Statistischer Distrikt 650 |
| Größe/Umgriff | 45.550 m ² |
| gegenw. Nutzung | Gewerbliche Nutzung (u.a. Verladehof der Fa. Quelle 28.950 m ² , Jäkle-Chemie 16.600 m ²) |
| 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/Immissionschutz/Sicherheit | Häufung von störfallrelevanten Anlagen in der Umgebung ist für weitere Entwicklung der Fläche zu berücksichtigen |

5 Planerische und rechtliche Vorgaben

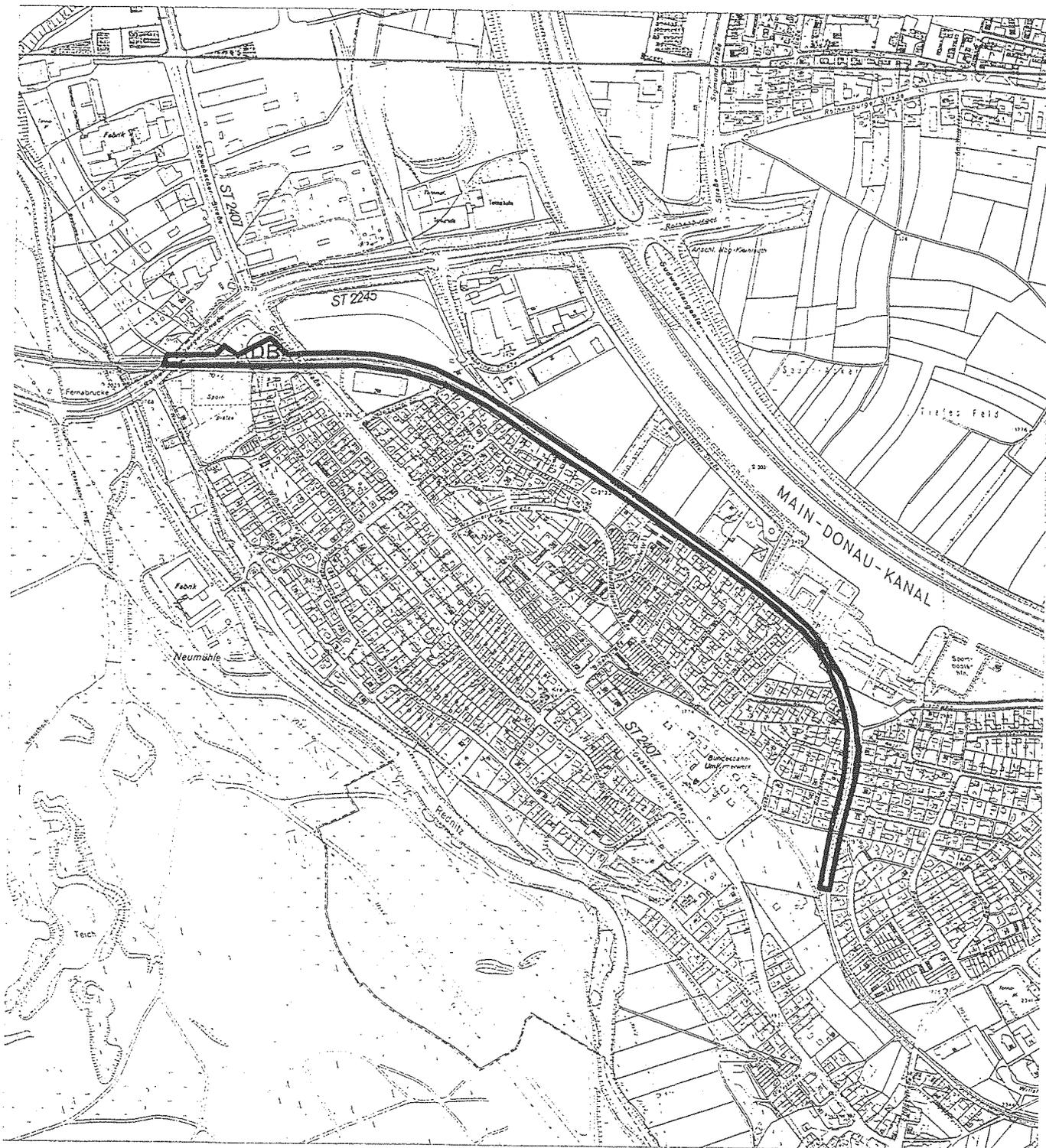
| | |
|--|--|
| Nachbarnutzungen | Kleinteilige gemischte Nutzung Wohnen – Gewerbe Nördlich angrenzend Klärwerk |
| Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> Wirksamer FNP: Verkehrsfläche/Fläche für Bahnanlagen, gewerbliche Baufläche Die Fläche liegt im EU-Ziel-2-Gebiet. |
| Stand städtebaul. Planungen | Strukturplanung gemäß Auftrag des Stadtrates vom 13. 12. 2000 |
| Landschaftsplanung und Erholung | |
| Naturschutz | |

6 Entwicklungspotenzial

| | |
|------------------------------|--|
| Zielsetzung Stadt | <ul style="list-style-type: none"> 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

| |
|--|
| |
|--|



Legende

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



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 Gegersdorf, beginnend am Bahnhof Nürnberg-Stein bis zur Stadtgrenze an der Rothenburger Straße. Statistische Distrikte 610, 612, 613 |
| Größe/Umgriff | 40.580 m ² |
| 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 |

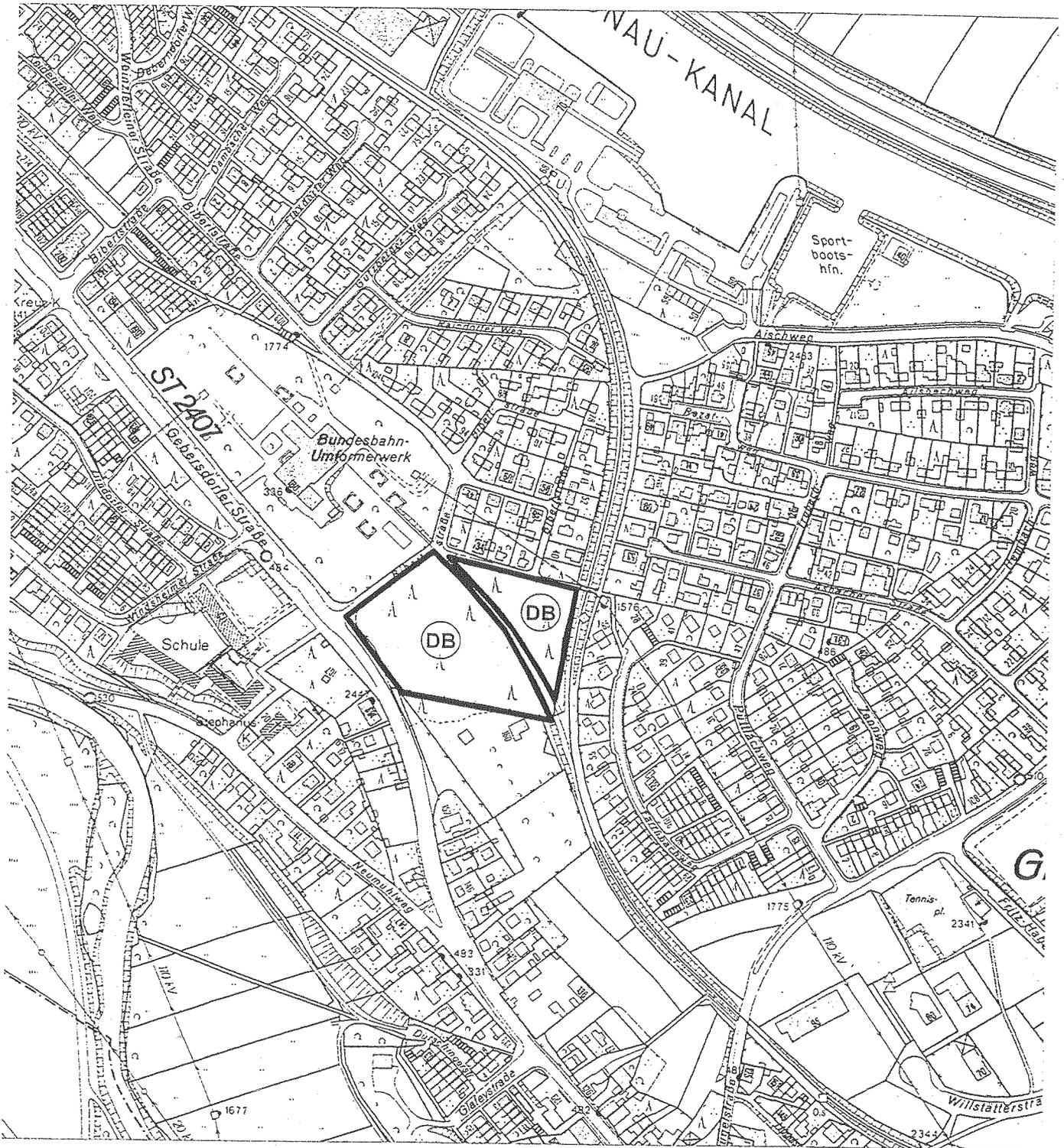
Position der Stadt Nürnberg

| 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. Querverbindung Gutenstetter Straße und Großhabersdorfer Weg |
| Altlastenverdacht/ Bodenbelastungen | --- |
| Arten- und Biotopschutz | Teilfläche Stadtbiotop 435 (Bahnbiotop) ABSP-Bewertung: lokal bedeutsamer Lebensraum (kleinere Teilfläche) Fundort Artenschutzkartierung |
| Lärm/Immissionschutz/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 | <ul style="list-style-type: none"> Wirksamer FNP: Verkehrsfläche/Fläche für Bahnanlagen |
| Stand städtebaul. Planungen | |
| Landschaftsplanung und Erholung | Realisierung der geplanten übergeordneten Freiraumverbindung. |
| Naturschutz | |

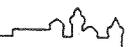
| 6 Entwicklungspotenzial | |
|--------------------------------|--|
| Zielsetzung Stadt | <ul style="list-style-type: none"> Überlegungen zum FNP-Vorentwurf: Verkehrsfläche/Bahnanlagen, Grünfläche, übergeordnete Freiraumverbindung. Über die Trasse verläuft die geplante Freiraumverbindung von der Innenstadt 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



Legende

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



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 Bibertalbahn und der Gebersdorfer Straße. Statistischer Distrikt 612 |
| Größe/Umgriff | 14.130 m ² |
| 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 |

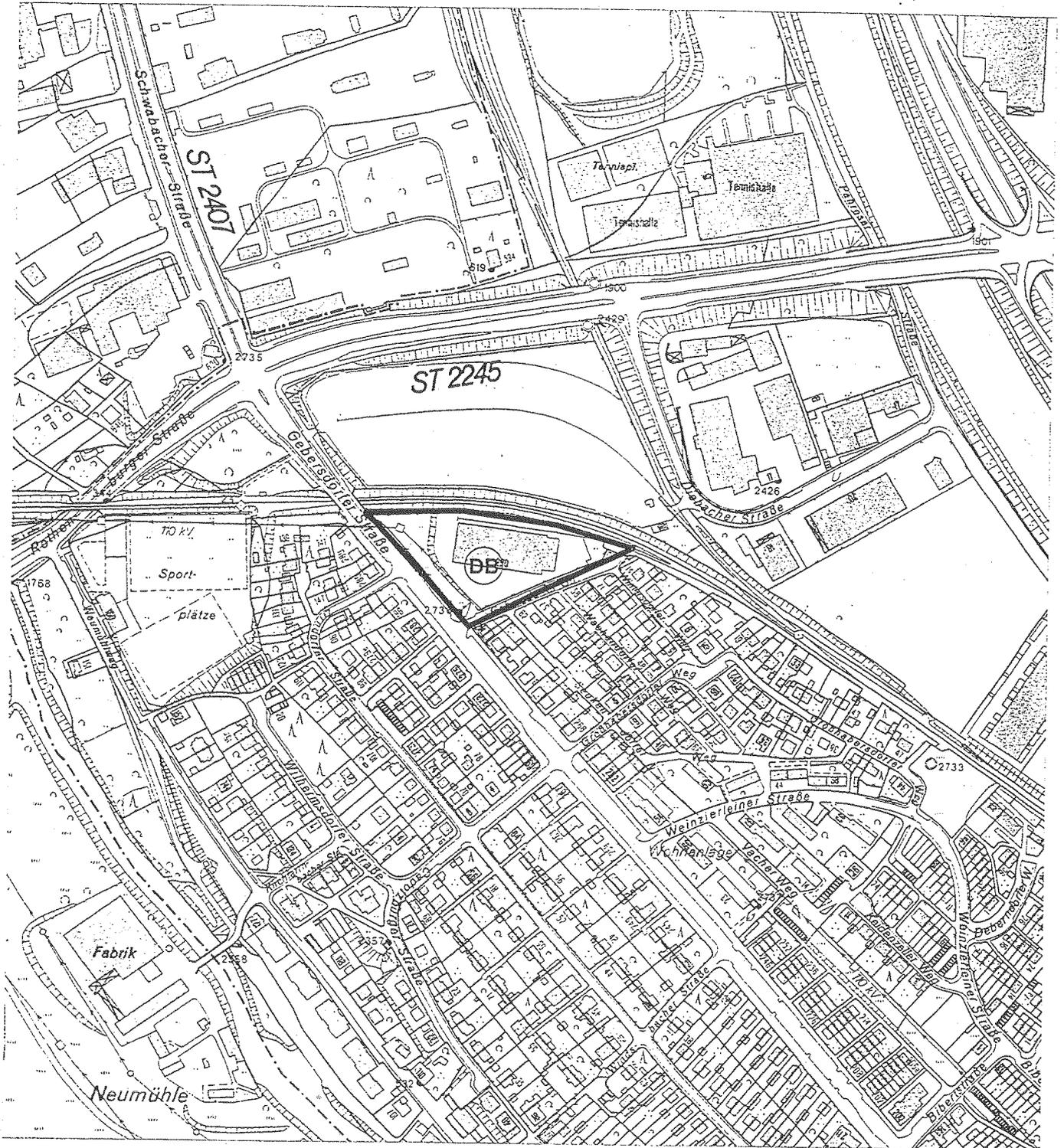
Position der Stadt Nürnberg

| 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/Immissionschutz/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 | <ul style="list-style-type: none"> • Wirksamer FNP: Forstwirtschaftliche u. sonstige Waldfläche • B-Plan in Vorbereitung |
| Stand städtebaul. Planungen | |
| Landschaftsplanung und Erholung | Erhalt der Waldfläche |
| Naturschutz | |

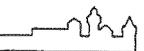
| 6 Entwicklungspotenzial | |
|--------------------------------|---|
| Zielsetzung Stadt | <ul style="list-style-type: none"> • FNP-Vorentwurf: Fläche für Wald, Verkehrsfläche/Bahnanlage (Erschließungsgleis DB-Umspannwerk), tangiert übergeordnete Freiraumverbindung • Erhalt des Bundesbahnwäldchens, das im Rahmen der Stadtbiotopkartierung als Biotop erfasst wurde und im Arten- und Biotop-schutzprogramm 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 |
|--------------------|
| |



Legende

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



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 Bibertalbahn mit der Gebersdorfer Straße. Statistischer Distrikt 612 |
| Größe/Umgriff | 10.700 m ² |
| 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

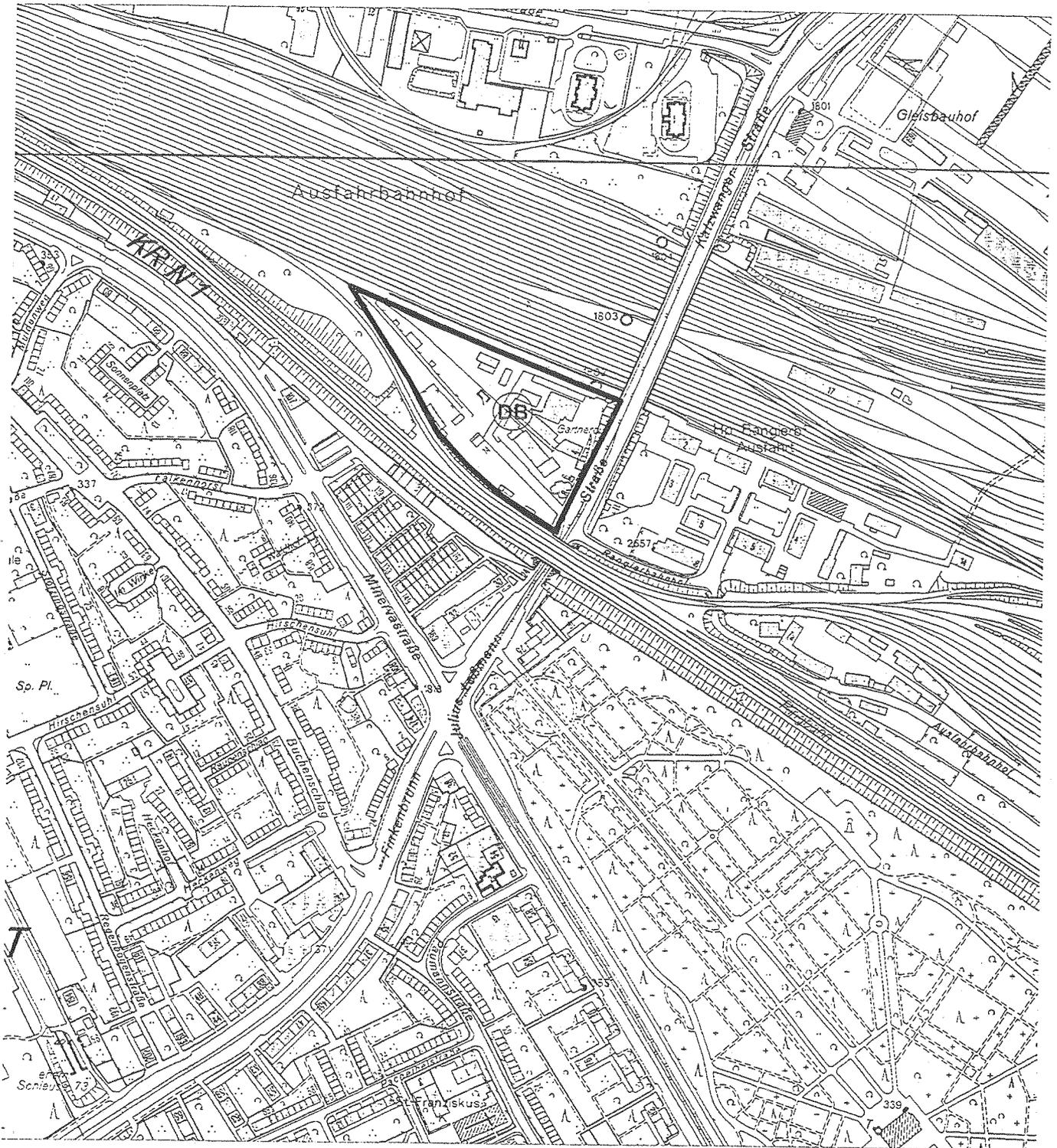
| 4 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen | |
|--|--|
| Verkehrsinfrastruktur | IV: Vorhanden, Stichstraße Gebersdorfer Straße sichern, Planungen für Grundstückszufahrt laufen derzeit. ÖPNV: Bus 67/70/71, künftig U3 Südwest Gebersdorf Wegenetz: |
| Altlastenverdacht/ Bodenbelastungen | Fläche bzw. Teilflächen derzeit im Altlastenverdachtsflächenkataster erfasst; Untergrunduntersuchungen bislang nicht vorliegend |
| Arten- und Biotopschutz | Angrenzend Stadtbiotop 435 (Bahnbiotop) ABSP-Bewertung: lokal bedeutsamer Lebensraum |
| Lärm/Immissionschutz/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 Bibertalbahn erstrecken. Nördlich der Bahntrasse liegt das ehemalige US-Kohlenlager (Darstellung im FNP-Vorentwurf als Sonderbaufläche mit Schwerpunkt Dienstleistung) |
| Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> Wirksamer FNP: Gewerbliche Baufläche B-Plan Nr. 3790 |
| Stand städtebaul. Planungen | |
| Landschaftsplanung und Erholung | --- |
| Naturschutz | |

| 6 Entwicklungspotenzial | |
|------------------------------|---|
| Zielsetzung Stadt | <ul style="list-style-type: none"> Überlegungen zum FNP-Vorentwurf: Gemischte Baufläche Behandlung AfS 10.10.2002 (Bestandsschutz) Gemischte Baufläche |
| Planungen/Aktivitäten | |

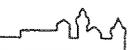
| 7 Sonstiges |
|-------------|
| |

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 |



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 m ² |
| 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 |

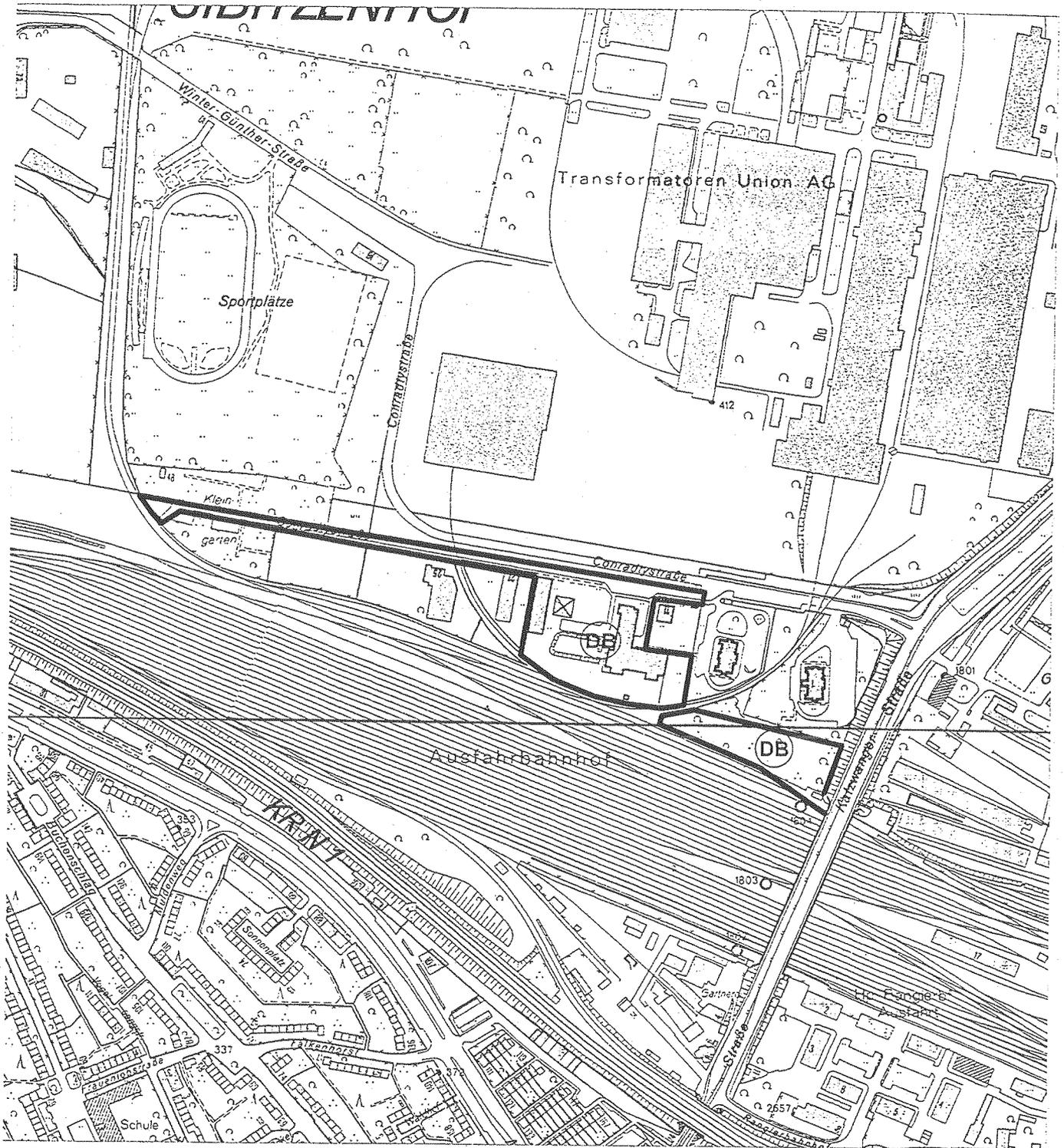
Position der Stadt Nürnberg

| 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/Immissionschutz/Sicherheit | |

| 5 Planerische und rechtliche Vorgaben | |
|---|--|
| Nachbarnutzungen | Durch die Bahnlinie und die unterdimensionierte Unterführung der Julius-Lößmann-Straße getrennt, liegen südlich der Fläche die Siedlungsbereiche der Gartenstadt und der Südfriedhof-Siedlungen. |
| Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> • Wirksamer FNP: Verkehrsfläche/Fläche für Bahnanlagen • § 35 BauGB Außenbereich |
| Stand städtebaul. Planungen | |
| Landschaftsplanung und Naturschutz | |
| Naturschutz | |

| 6 Entwicklungspotenzial | |
|------------------------------|---|
| Zielsetzung Stadt | <ul style="list-style-type: none"> • 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 | |
|-------------|--|
| | |



Legende

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



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 m ² |
| gegenw. Nutzung | Ausbildungszentrum Bahnbau, Kleingärten, gewerbliche Fremdf Flächen; 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/Immissionschutz/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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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. | |

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 m ² |
| 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 | |

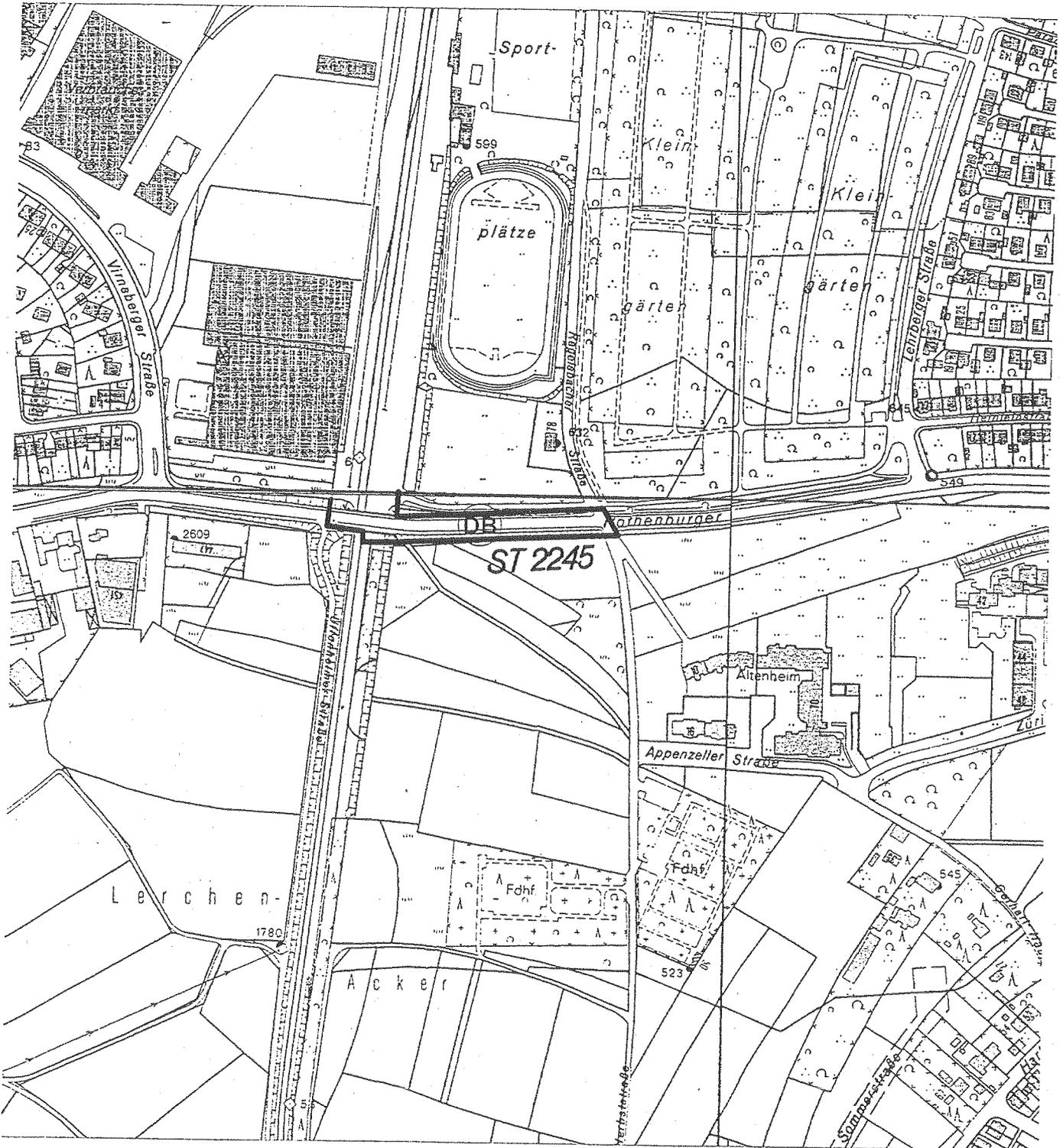
Position der Stadt Nürnberg

| 4 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen | |
|---|---|
| Verkehrsinfrastruktur | <p>IV: Vorhanden von der Dianastraße aus, innere Erschließung ist zu klären, ggf. bis zur Conradtstraße</p> <p>ÖPNV: In Randlage vorhanden, künftige Straßenbahn Dianastraße/Minervastraße</p> <p>Wegenetz: Wegeverbindung zwischen Dianastraße und Conradtstraße wünschenswert</p> |
| Altlastenverdacht/Bodenbelastungen | Fläche derzeit im Altlastenverdachtsflächenkataster erfasst; Untersuchungen 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/Immissionschutz/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 | <ul style="list-style-type: none"> Wirksamer FNP: Gewerbliche Baufläche B-Plan Nr. 3829; GI-Gebiet |
| Stand städtebaul. Planungen | Struktur- und Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Katzwanger Straße |
| Landschaftsplanung und Naturschutz | |
| Naturschutz | |

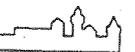
| 6 Entwicklungspotenzial | |
|------------------------------|---|
| Zielsetzung Stadt | Überlegungen zum FNP-Vorentwurf: gewerbliche Baufläche. Entlang der Dianastraße ist eine übergeordnete Freiraumverbindung dargestellt. Sicherung einer Freiraumverbindung entlang der Bahnlinie vom südwestlichen Stadtgebiet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

| 7 Sonstiges | |
|-------------|--|
| | |



Legende

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



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 (auffälligen) Ringbahnbrücke. Statistischer Distrikt 623 |
| Größe/Umgriff | 2.455 m ² |
| 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 |

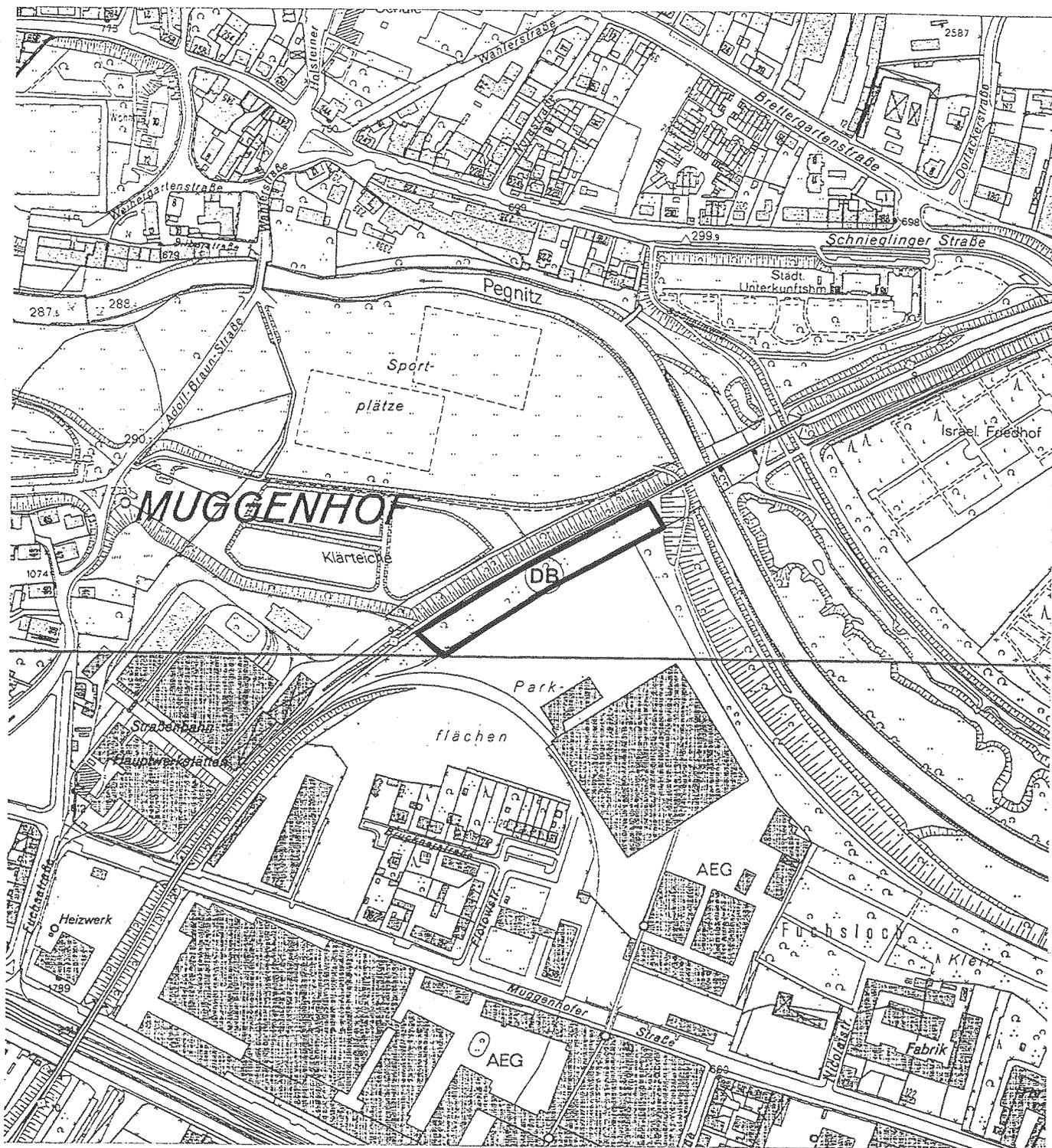
Position der Stadt Nürnberg

| 4 Standortbeurteilung und Rahmenbedingungen | |
|--|--|
| Verkehrsinfrastuktur | 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | |
|-------------|--|
| | |



Legende

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



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 m ² |
| 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 |

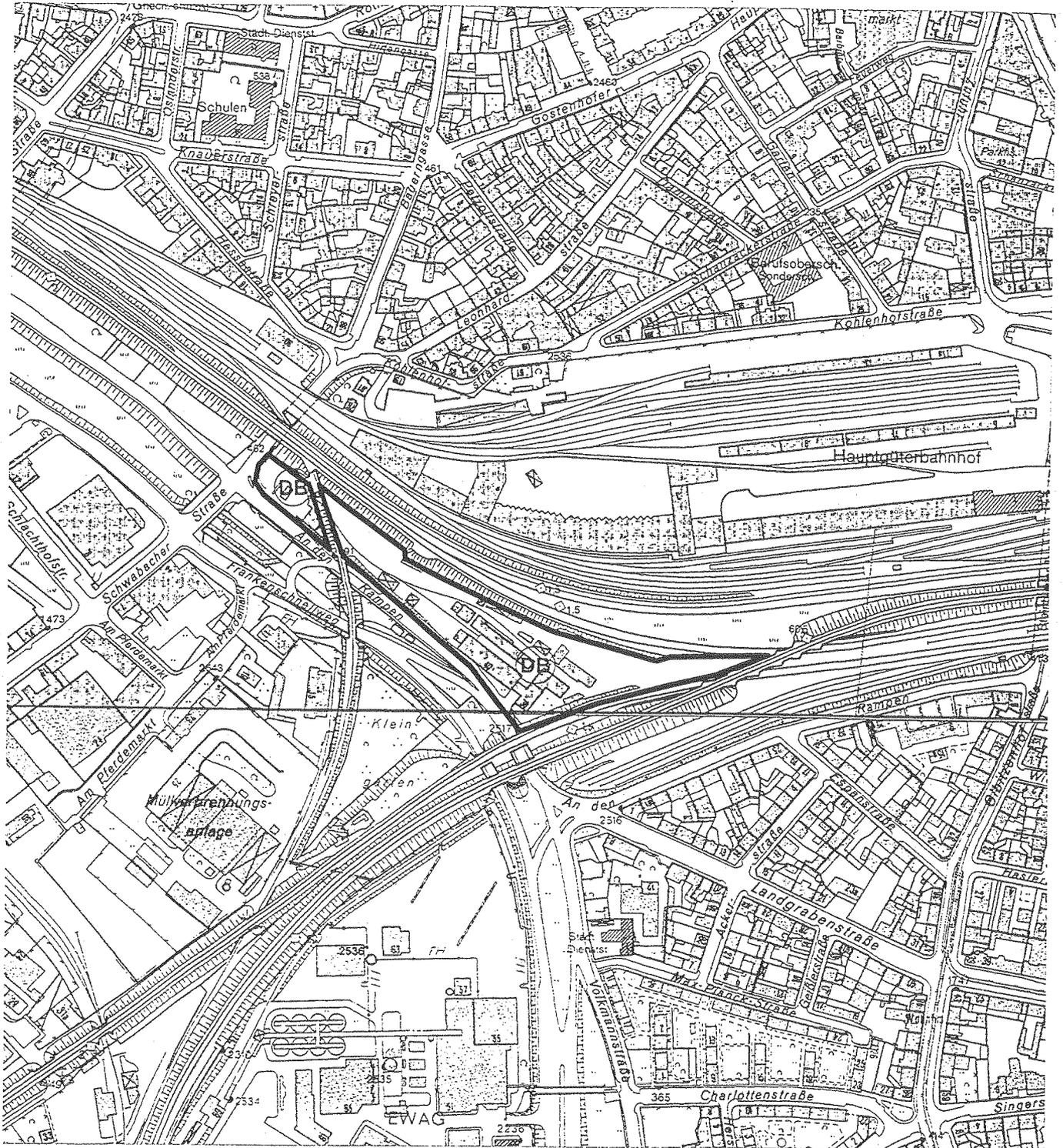
Position der Stadt Nürnberg

| 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/Immissionschutz/Sicherheit | |

| 5 Planerische und rechtliche Vorgaben | |
|--|--|
| Nachbarnutzungen | Angrenzend gewerbliche Nutzung |
| Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> Wirksamer FNP: Verkehrsfläche/Fläche für Bahnanlagen |
| Stand städtebaul. Planungen | |
| Landschaftsplanung und Erholung | |
| Naturschutz | |

| 6 Entwicklungspotenzial | |
|------------------------------|--|
| Zielsetzung Stadt | <ul style="list-style-type: none"> 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 | |
|-------------|--|
| | |



Legende

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



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 m ² |
| 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 |

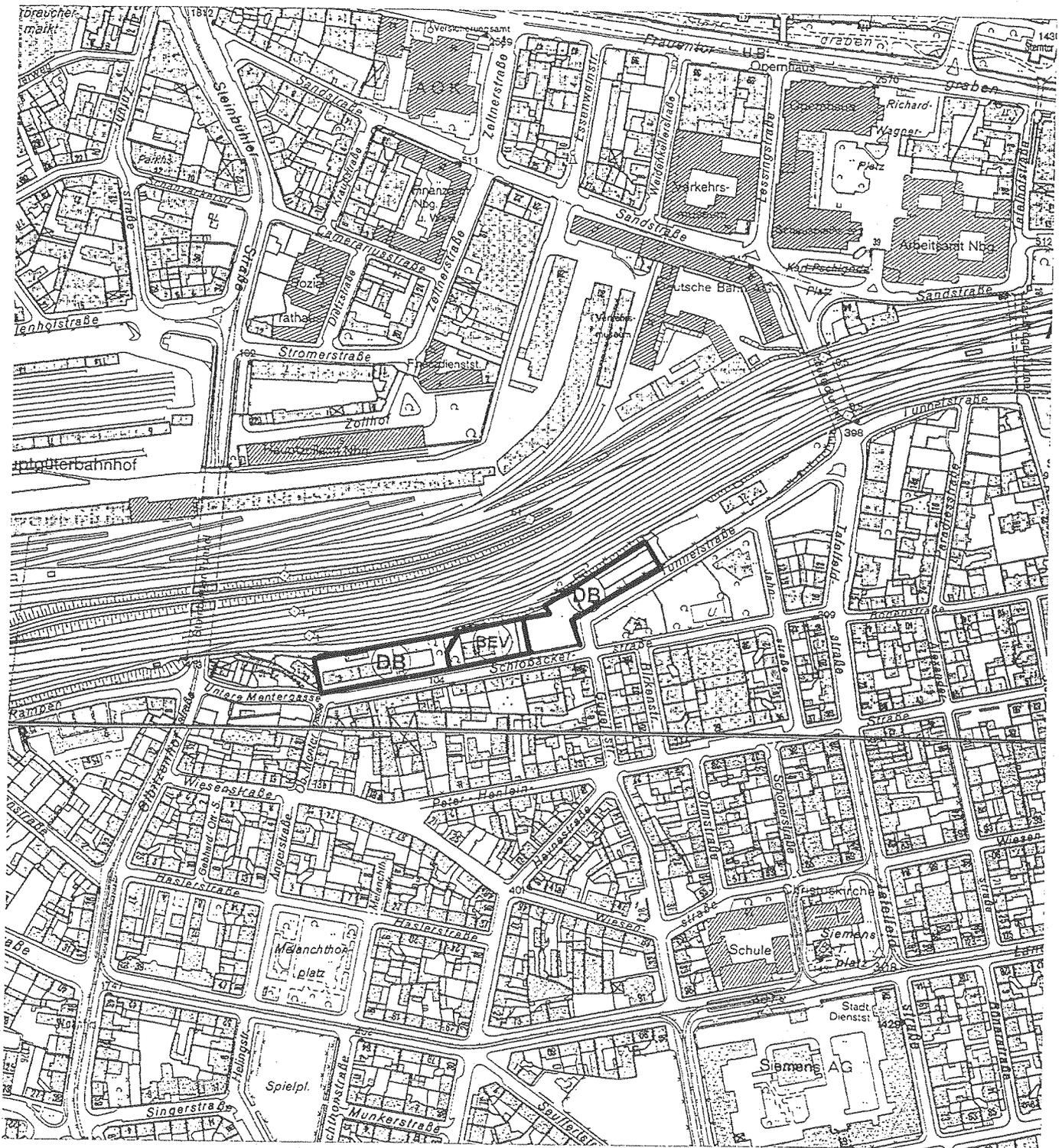
Position der Stadt Nürnberg

| 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/Immissionschutz/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 | |

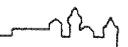
| 6 Entwicklungspotenzial | |
|------------------------------|---|
| Zielsetzung Stadt | Überlegungen zum FNP-Vorentwurf: Verkehrsfläche/Bahnanlage Berücksichtigung Biotopverbund im Randbereich |
| Planungen/Aktivitäten | Gesamtkonzept Frankenschnellweg |

| 7 Sonstiges | |
|-------------|--|
| | |



Legende

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



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 m ² |
| gegenw. Nutzung | Ehem. Eisenwarenfabrik, Brachflächen Gewerbliche und DB-interne Vermietung |
| Eigentümer | DB AG Holding (7.720 m ²), BEV(Vivico) (2.470 m ²) |
| Flurnum- mer(n)/Gemarkung | 68/10, 68/3, 65/6, 68/4, 68 Tafelhof |
| Verfügbarkeit | Zu prüfen |
| Entwidmung | Nicht entwidmet |

| | |
|---|---|
| 3 Zielvorstellungen | |
| Entwicklungsprio- rität | Gesamtstädtisches Entwicklungspotenzial: mittel Gesamtstädtische Entwicklungspriorität: mittel DB: Priorität 3, Verkauf der nicht betriebsnotwendigen Flächen |
| Nutzungsvor- stellungen der DB/Aurelis | Mischgebiet |
| Zeitliche Ent- wicklungspers- pektive | 2008-2009 |

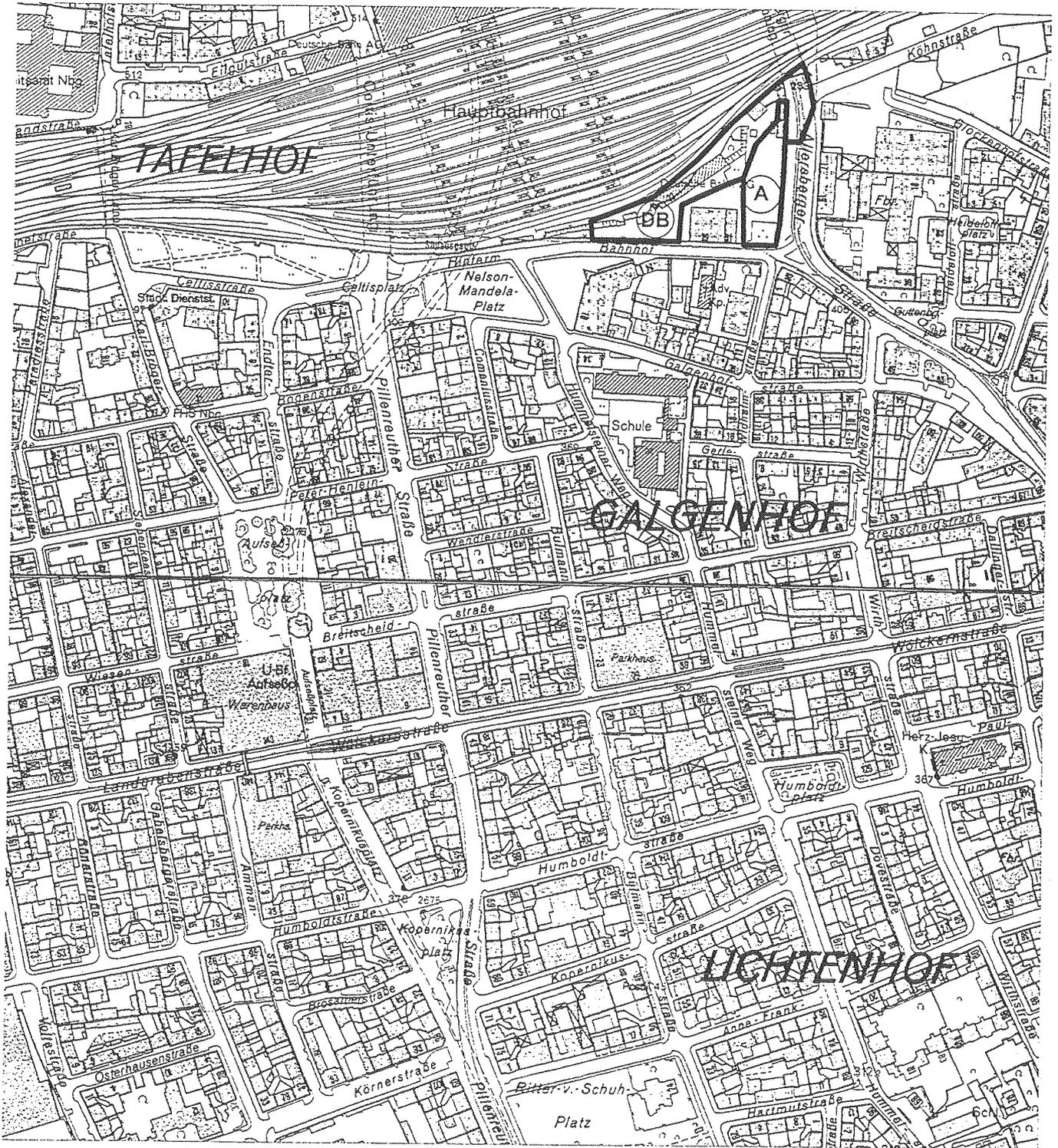
Position der Stadt Nürnberg

| 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/Immissionschutz/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



Legende

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

Stand 12/2002

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

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

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

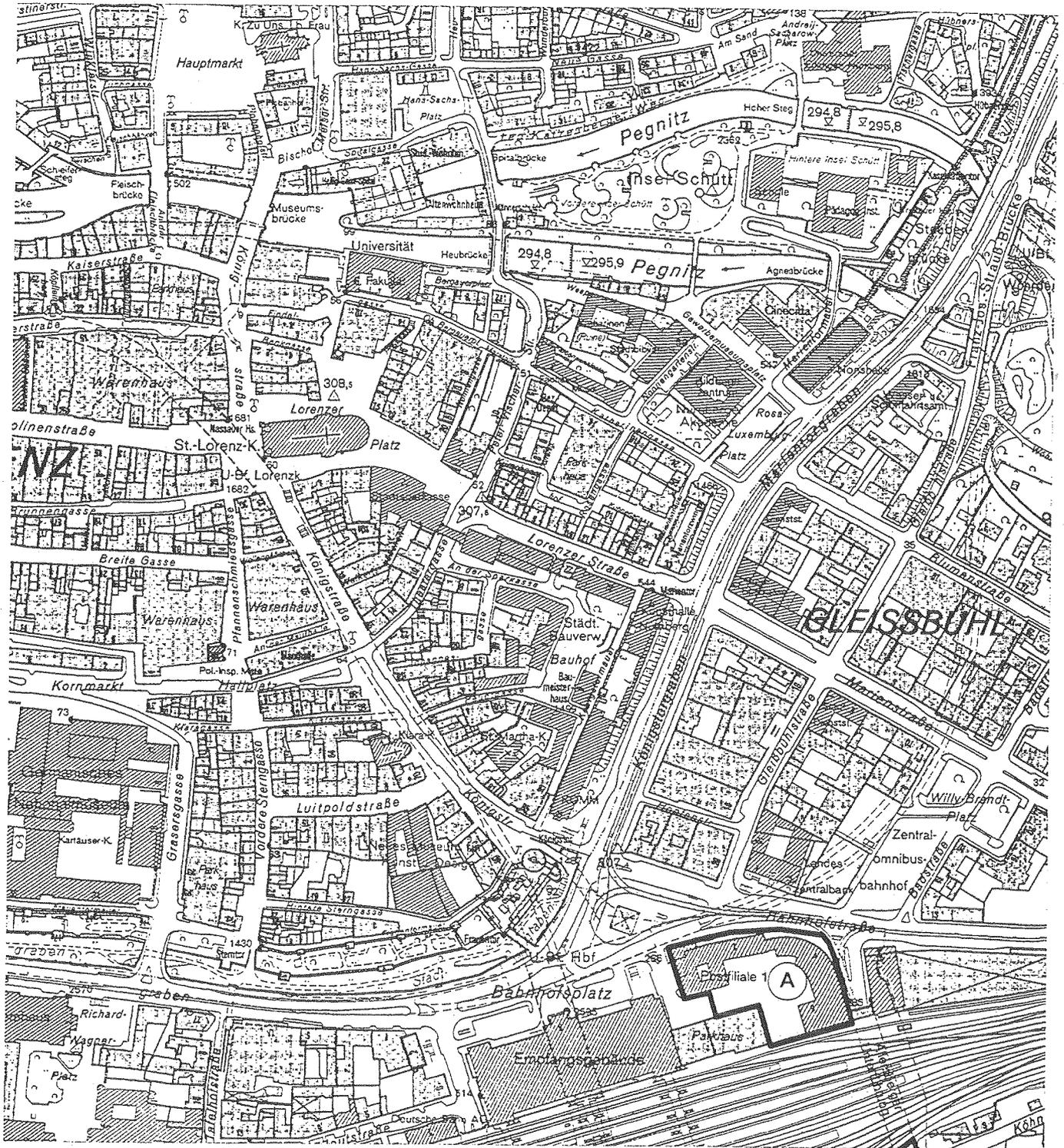
Position der Stadt Nürnberg

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

| 5 Planerische und rechtliche Vorgaben | |
|--|--|
| Nachbarnutzungen | Auf Teilflächen des Areals bestehende Verwaltungseinrichtungen der DB, Südausgang des Hauptbahnhofes, gemischte Nutzung Wohnen - Dienstleistung, Parkplatz |
| Planungsrecht | <ul style="list-style-type: none"> • 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 | |

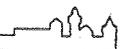
| 6 Entwicklungspotenzial | |
|------------------------------|--|
| Zielsetzung Stadt | <ul style="list-style-type: none"> • FNP-Vorentwurf: gemischte Baufläche • Aufwertung des Südausganges Hauptbahnhof • Erhalt der Gehölzstrukturen |
| Planungen/Aktivitäten | Planungskonzept (DB und Stadt Nürnberg) vorhanden Die Fläche liegt im EU-Ziel-2-Gebiet. |

7 Sonstiges



Legende

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



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 m ² |
| gegenw. Nutzung | Hauptpostamt (ehem. Briefpostamt) teilweise Leerstand Mietfläche |
| Eigentümer | Grundstück: Aurelis (9.500 m ²) 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/Immissionschutz/Sicherheit | |

| 5 Planerische und rechtliche Vorgaben | |
|--|--|
| Nachbarnutzungen | Angrenzend Hauptbahnhof, Parkhaus, Dienstleistung (u.a. Adcom-Center mit Busbahnhof), geplantes Sportkaufhaus, Altstadttring |
| 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