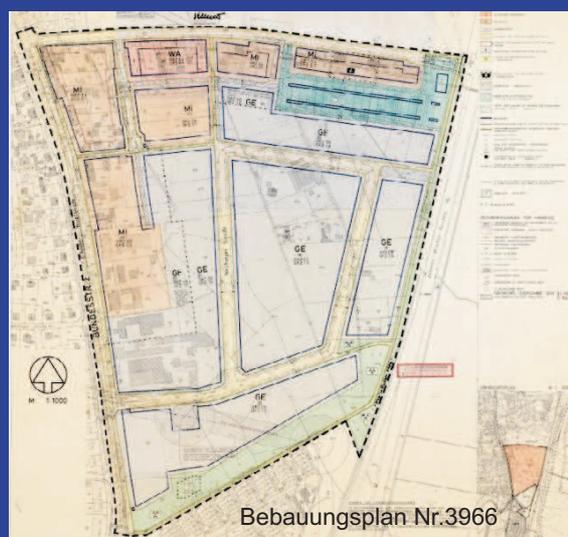


Gewerbeflächen- potenziale im Stadtgebiet



Oktober 2012

Inhaltsverzeichnis (Steckbriefe) Gewerbeflächen

Nummer	Titel	Größe (ha)	
801	Am Steinacher Kreuz	0,48	
804	Andernacher Straße	1,30	
805	Neuwieder Straße	0,54	
806	Dorfäckerstraße	0,80	
808	Nordwestbahnhof	0,30	
809	Tennenloher Straße	0,65	
810	Erlanger Straße	0,60	
811	Virnsberger Straße	0,60	
812	Nordbahnhof	2,00	
813, 814	Vershofenstraße	1,60	
815	Ergersheimer Straße	1,40	
816	Colmberger Straße	0,70	
821-823, 828	Proeslerstraße	4,80	
830	Sigmundstraße	0,90	
834	Laufamholzstraße	0,56	
837	Eisenstraße	6,70	
838, 839	Edisonstraße	1,80	
842, 843	Gundefinger Straße	3,50	
845, 846	Rotterdamer Straße	2,20	
853	Frankfurter Straße	1,50	
859	Schmalau Ost	18,00	
860	Neunhofer Hauptstraße	1,90	
861, 862	Boxdorf-Ost	8,00	
863	Wetzendorfer Straße	3,10	
864	Schleifweg	0,80	
866	Marienbergstraße/ B4 Süd	8,00	
867	Östlich Flughafenstraße	18,70	
869	Höfen-West	1,15	
871	Kohlenhofstraße	2,90	
872	Bahnhofstraße	1,72	
873	Diebacher Straße	2,40	
874	Hansa-Park	1,70	
876	Winter-Günther-Straße Süd	5,10	
880	Poststraße	17,00	
881	Regensburger Straße	2,24	
887	Münchener Straße	1,18	
889	Holzstatt	0,90	
890	HIG-Süd	23,00	
892	Hafen-Mitte	2,00	
893	Breslauer Straße	1,10	
894	Brunecker Straße	25,00	
897	Otto-Kraus-Straße	1,10	
898	Pretzfelder Straße	0,70	

Alle Flächenangaben netto!

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)**Lage**

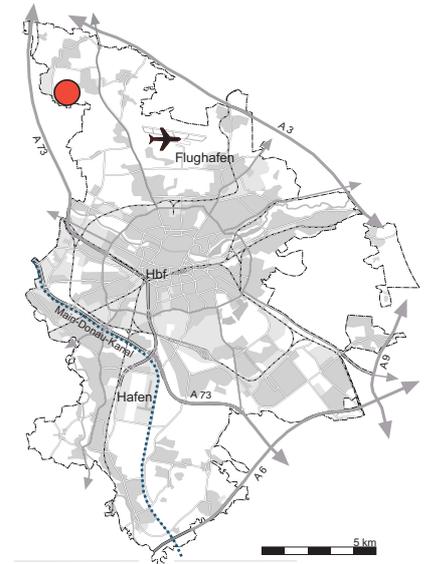
nördliches Stadtgebiet, südöstlich des Gewerbegebiets Schmalau, an der Stadtgrenze Fürth

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 0,48 ha

Umgebung

Gewerbliche Nutzung (geplantes Gewerbegebiet Schmalau-Ost), Landwirtschaft, Wald, Sportflächen, Kleingärten, Friedhof

**Rechtliche und sonstige Vorgaben****Planungsrecht**

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche
- Bebauungsplan Nr. 4290
GE II, GRZ 0,8; GFZ 1,6

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

Landwirtschaft (Ackerbau)

Verkehrerschließung

Sehr gute Erreichbarkeit über Würzburger Straße zur Erlanger Straße (B4).

Anschluss Steinacher Str. an den Frankenschnellweg geplant

ÖPNV: Gute Erreichbarkeit mit mehreren Buslinien

Lärmbelastung

Immissionen durch Nachbarnutzungen und Verkehrswege

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen: nicht festgestellt

Grundwasser: Flurabstand 5-7 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Biotope: keine Regelungen

Natura 2000: keine Regelung

ABSP: keine Regelung

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Privat
(Eigentümergeinschaft, Verkaufsbereitschaft offen)

Status: baureif

Planerische Vorgaben: siehe Bebauungsplan

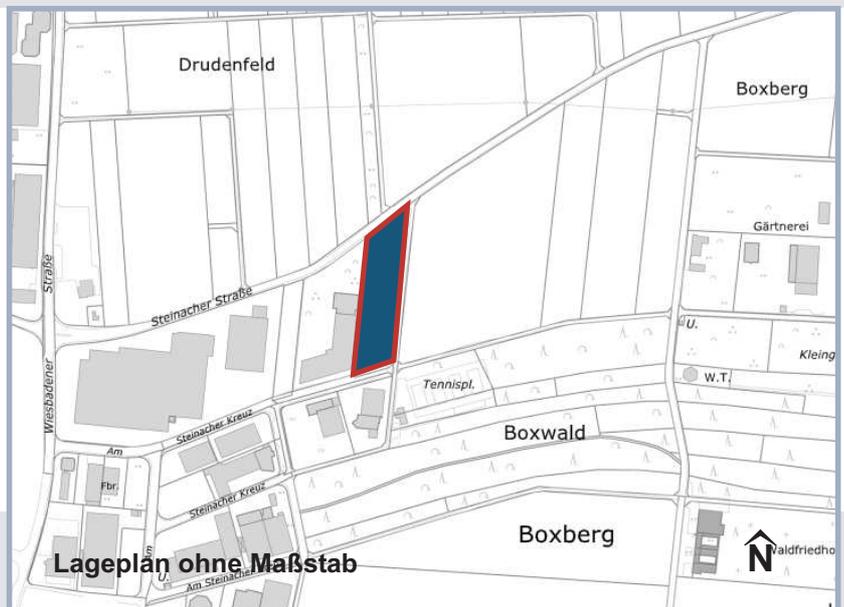
Eignung: für mittelständisches Gewerbe



Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)**Lage**

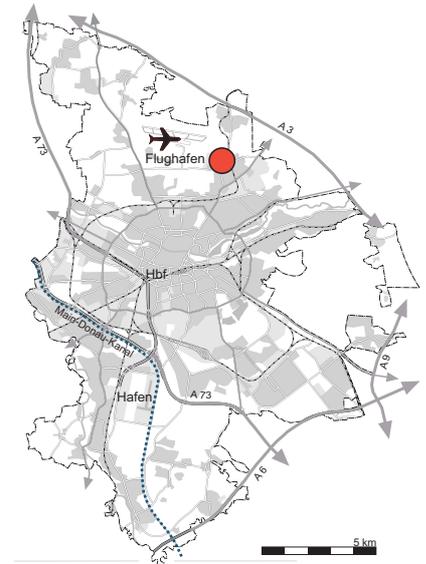
nördliches Stadtgebiet, nördlicher Ortsrand des Ortsteil Ziegelstein, Nähe Flughafen

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 1,30 ha

Umgebung

Gewerbe, Ortskern, Flughafen, Sebalder Reichswald, Naherholungsgebiet (Tucherweiher, Frankenbad)

**Rechtliche und sonstige Vorgaben****Planungsrecht**

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche
- Bebauungsplan Nr. 3814
GE, GRZ 0,8; GFZ 1,6
(Leitungsrecht auf Fl.Nr. 93/8)

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

ungenutzt

Verkehrerschließung

Gute Erreichbarkeit über Rathsbergstraße und Bierweg zur B2 und Autobahn
ÖPNV: Gute Erreichbarkeit mit Bus und U-Bahn

Lärmbelastung

durch Flughafen

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen:
nicht festgestellt

Grundwasser: Flurabstand 0-3 m

Gewässer III.Ordnung (Hirschsprunggraben) am südlichen Rand

Naturschutz

Biotop: Teilbereiche der Fläche

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: regional bedeutsamer Lebensraum

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Privat

Status: baureif

Planerische Vorgaben: siehe B-Plan, Nutzungen mit wenig Kraftfahrzeugverkehr wünschenswert

Eignung: geeignet für mittelständisches Gewerbe (Produktion, Handwerk und Dienstleistung)

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)

Lage

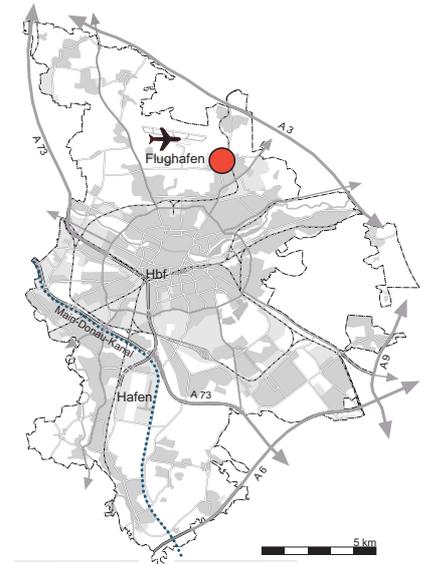
Nördliches Stadtgebiet, nördlicher Ortsrand des Ortsteil Ziegelstein, Nähe Flughafen

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca.0,54 ha

Umgebung

Dienstleistungsbetriebe (z.B. IT-Branche), Ortskern, Flughafen, Naherholungsgebiet, Wohnen südlich Ziegelstein



Rechtliche und sonstige Vorgaben

Planungsrecht

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche
- Bebauungsplan Nr. 4134
GE, GRZ 0,8; GFZ 1,0

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

ungenutzt (z.T. Pferdeweide)

Verkehrerschließung

Gute Erreichbarkeit über Rathsbergstr. und Bierweg zur B2 und Autobahn
ÖPNV: Gute Erreichbarkeit mit Bus und U-Bahn

Lärmbelastung

durch Flughafen

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen: nicht festgestellt

Grundwasser: Flurabstand 1-3 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Biotop: keine Regelungen

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: keine Regelungen

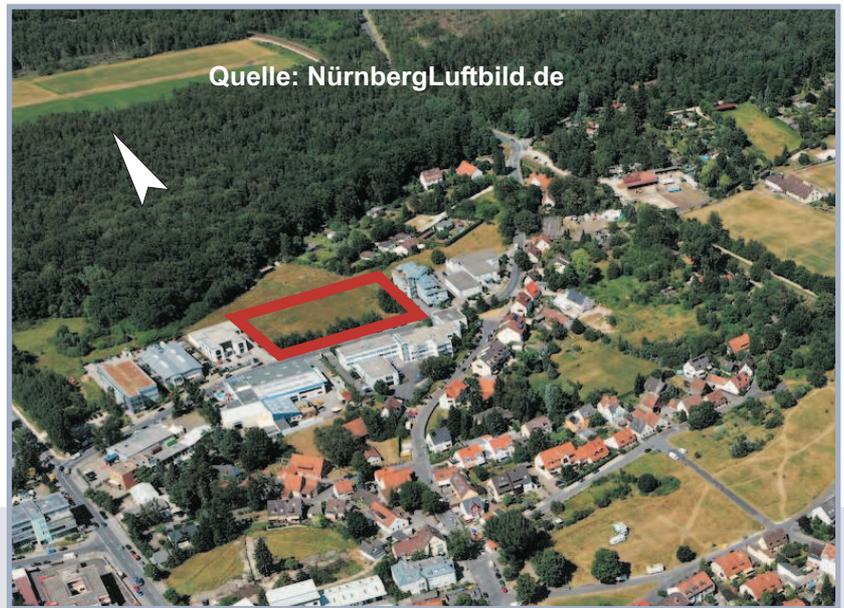
Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Privat
(Verkaufsbereitschaft offen)

Status: baureif

Planerische Vorgaben: siehe B-Plan, Nutzungen mit wenig Kraftfahrzeugverkehr wünschenswert

Eignung: attraktives Umfeld, hervorragend geeignet für Dienstleistung, sowie Betriebe, die Flughafennähe nutzen können.



Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)**Lage**

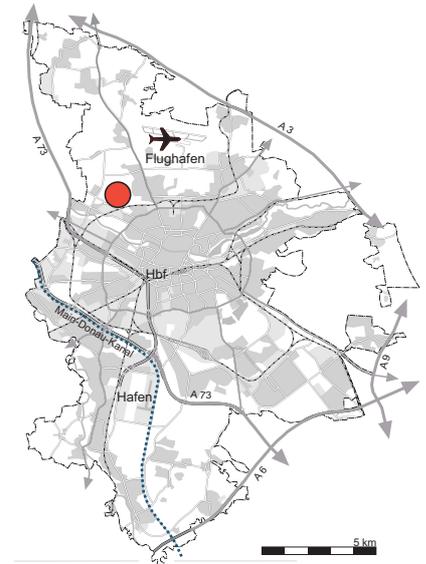
nordwestliches Stadtgebiet,
Ortsteil Schniegling/ Wetzendorf

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca.0,80 ha

Umgebung

Gewerbliche Nutzung, Ortskern Wetzendorf
(Wohnen, in 150 m Entfernung Mischnutzung)
Ringbahn

**Rechtliche und sonstige Vorgaben****Planungsrecht**

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche
- Bebauungsplan Nr. 4147
GE, GRZ 0,8; GFZ 1,2

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

ungenutzt, Übungsgelände für
Rettungshunde

Verkehrerschließung

Erreichbarkeit über Brettergarten-
straße nach Fürth zur A73 und zur
Nürnberger Ringstr.
ÖPNV: Gute Erreichbarkeit mit
dem Bus

Lärmbelastung

keine Lärmemittenten benachbart

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen:
im Verdachtsflächenkataster erfasst
(Auflagen bei Bebauung od. Nutzungs-
änderung)

Grundwasser: Flurabstand 7-10 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Biotop vorhanden

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: keine Regelungen

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Stadt Nürnberg

Status: baureif

Planerische Vorgaben: siehe B-Plan,
Auflagen wegen Bodenverunreinigung
(s.o.)

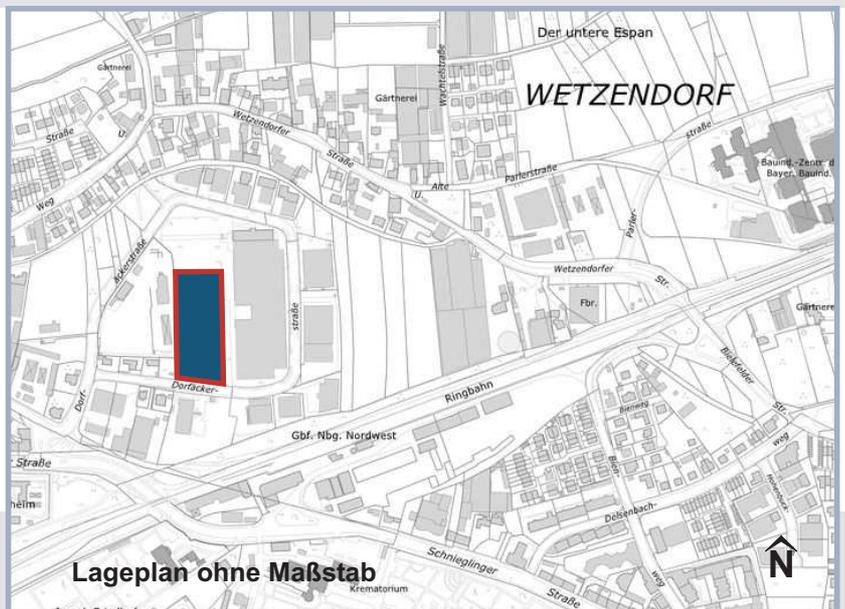
Eignung: idealer Standort für kleine
und mittlere Betriebe



Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)

Lage

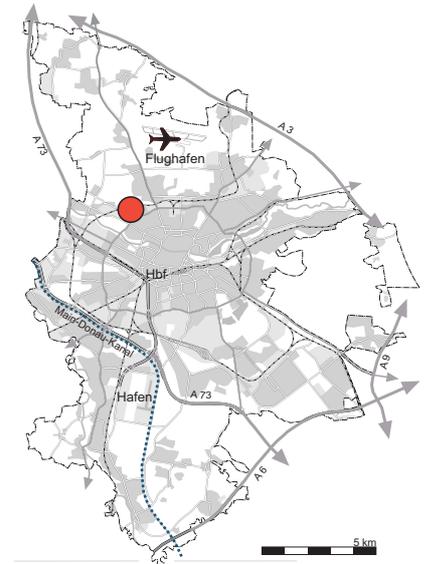
Ortsteil Schniegling, Areal des ehemaligen Nordwestbahnhofs

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 0,30 ha

Umgebung

Gewerbe (überwiegend Handwerksbetriebe), östlich angrenzend Wohnen, West-Friedhof



Rechtliche und sonstige Vorgaben

Planungsrecht

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche
- Bebauungsplan
liegt nicht vor

sonstige Beschlüsse: KiTa geplant

Derzeitige Nutzung

ungenutzt

Verkehrerschließung

Gute Erreichbarkeit über Schnieglinger Str. zum Nordwestring und Frankenschnellweg
ÖPNV: Gute Erreichbarkeit mit dem Bus

Lärmbelastung

keine Lärmemittenten benachbart

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen: im Verdachtsflächenkataster erfasst (Auflagen bei Bebauung oder Nutzungsänderung)

Grundwasser: Flurabstand 7-10 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Biotop: Teilbereich am südöstlichen Rand (marginal)

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: Teilbereiche regional bedeutsamer Lebensraum

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Privat (aurelis)

Status: baureif

Planerische Vorgaben: einfügen in Umgebung i.S. § 34 BauGB, Auflagen wegen Altlastenverdacht (s.o.)

Eignung: idealer Standort für kleine und mittlere Betriebe (Handwerk)



Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)

Lage

Nördliches Stadtgebiet, nördlicher Rand des Ortsteils Schnepfenreuth

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 0,65 ha

Umgebung

Gewerbe, landwirtschaftliche Nutzung, Lage direkt an der Erlanger Straße



Rechtliche und sonstige Vorgaben

Planungsrecht

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche mit Schwerpunkt Dienstleistung
- Bebauungsplan Nr. 4082
GE III, GRZ 0,8; GFZ 1,6

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

ungenutzt, Bauruine

Verkehrerschließung

Gute Erreichbarkeit über Tennenloher Str./ Bamberger Str. aus Erlanger Str./ B 4 und Marienbergstraße zum Flughafen
ÖPNV: Sehr gute Erreichbarkeit mit mehreren Buslinien
ab 2014 Tram-Haltestelle

Lärmbelastung

durch Erlanger Str. / B 4

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen: nicht festgestellt

Grundwasser: Flurabstand 1-3 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Biotop: keine Regelungen

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: Teilbereich lokal bedeutsamer Lebensraum

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Privat

Status: baureif

Planerische Vorgaben: siehe B-Plan, Stadteingangssituation, hochwertige Architektur, künftige Tram-Anbindung

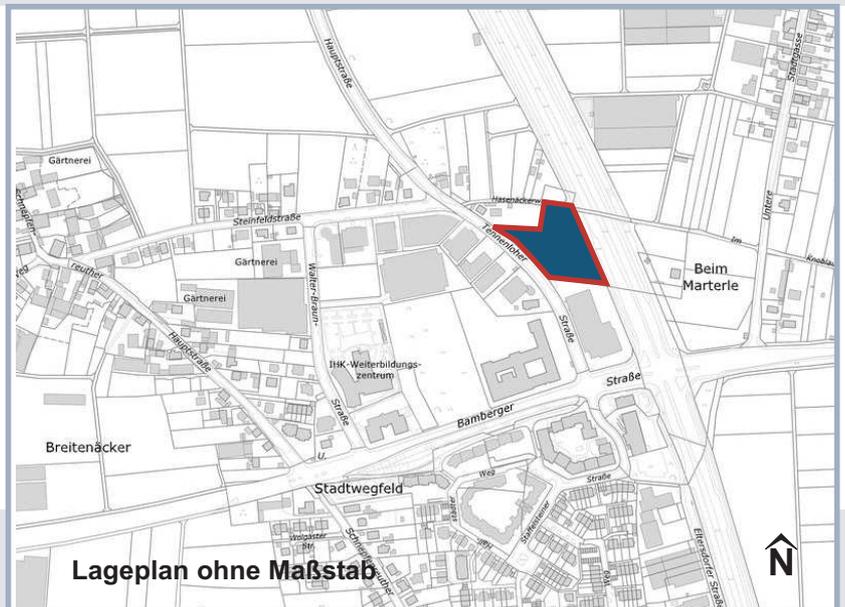
Eignung: hervorragend geeignet für Dienstleistungsbetriebe, sowie flughafenaffine Nutzungen



Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)

Lage

Nördlicher Innenstadtrand,
Ortsteil Thon

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 0,60 ha

Umgebung

Wohnen, Dienstleistungsbetriebe,
Kleingärten, Ringbahn



Rechtliche und sonstige Vorgaben

Planungsrecht

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche mit Schwerpunkt Dienstleistung
- Bebauungsplan Nr. 3805
GE, GRZ 0,8; GFZ 2,0; z.T.
Gemeinbedarf Post

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

ungenutzt, dichter Bewuchs

Verkehrerschließung

Gute Erreichbarkeit über Forchheimer
Straße zur Erlanger Str. (B4) und
Nordwestring
ÖPNV: Sehr gute Erreichbarkeit mit
Tram

Lärmbelastung

durch Erlanger Str. / B 4

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen:
nicht festgestellt

Grundwasser: Flurabstand 3-7 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Biotop: keine Regelungen

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: regional bedeutsamer
Lebensraum

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Privat

Status: baureif

Planerische Vorgaben: Planung im
Zusammenhang der Entwicklung des
Gesamtbereiches (s.a. Fläche 898),
ÖV-affine Nutzung und geringer Kfz-
Verkehr ist anzustreben

Erforderliche Schritte zur Realisierung:
ggf. Änderung des B-Planes

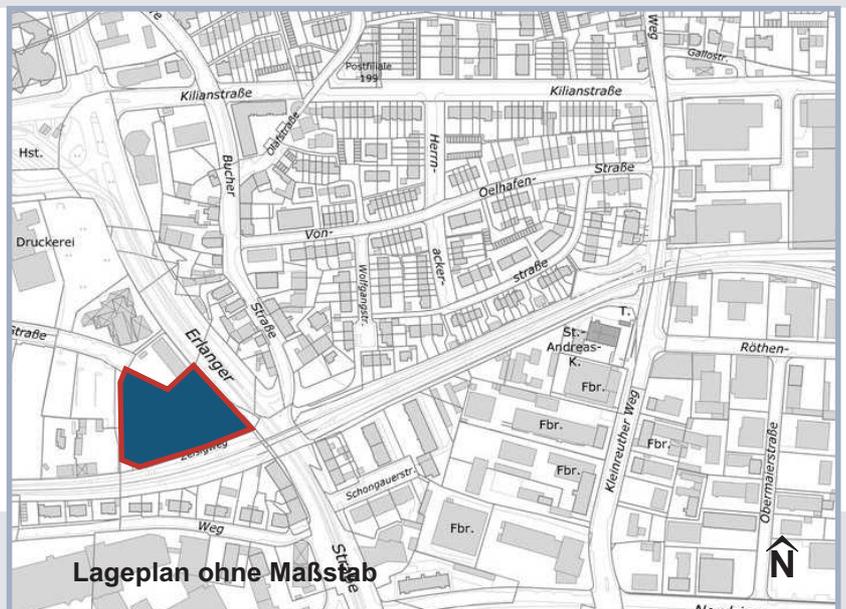
Eignung: v.a. Dienstleistungsbetriebe
(schutzbedürftige Nutzungen
benachbart)



Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)

Lage

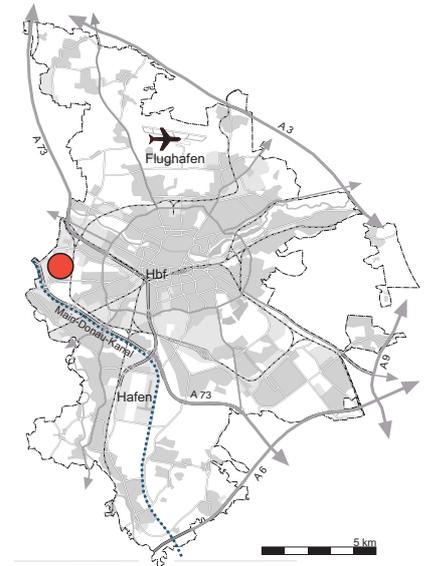
Westliche Außenstadt, an der Stadtgrenze Fürth

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 0,60 ha

Umgebung

Gewerbe, Dienstleistung (Datev), Ortskern Höfen, Landwirtschaft, großflächiger Einzelhandel auf Stadtgebiet Fürth



Rechtliche und sonstige Vorgaben

Planungsrecht

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche
- Bebauungsplan Nr. 4161 und 4288
GE , GRZ 0,8; GFZ 2,0

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

Landwirtschaftlich genutzt

Verkehrerschließung

Erreichbarkeit über die Sigmundstr. oder Höfener Spange zur Südwesttangente und Frankenschneidweg
ÖPNV: Gute Erreichbarkeit mit mehreren Buslinien

Lärmbelastung

durch Südwesttangente

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen: nicht festgestellt

Grundwasser: Flurabstand 3-5 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Biotop: Teilbereiche erfasst

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: keine Regelungen

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Stadt Nürnberg, Privat

Status: baureif

Planerische Vorgaben: siehe Bebauungsplan

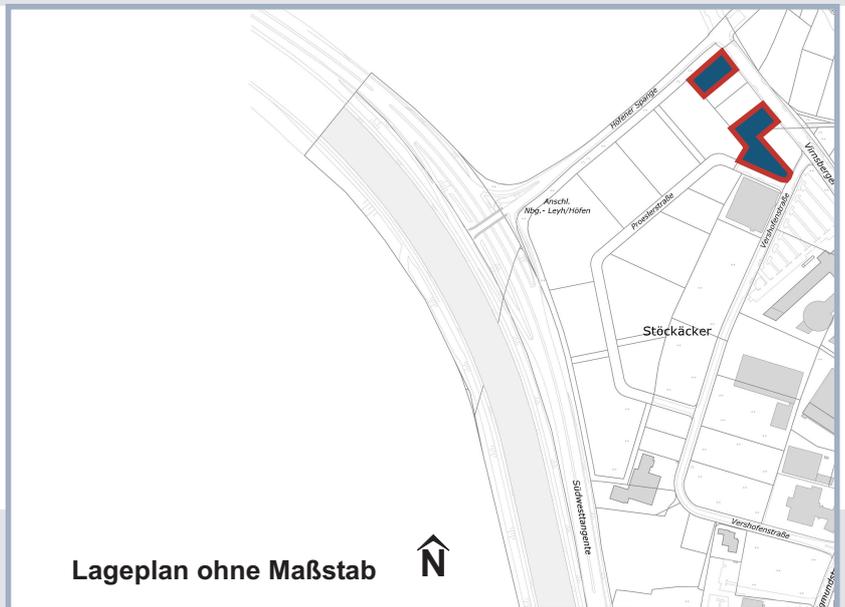
Eignung: gewerbliche Nutzung für kleine und mittlere Betriebe, aber auch Dienstleistung (Sichtlage)



Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)

Lage

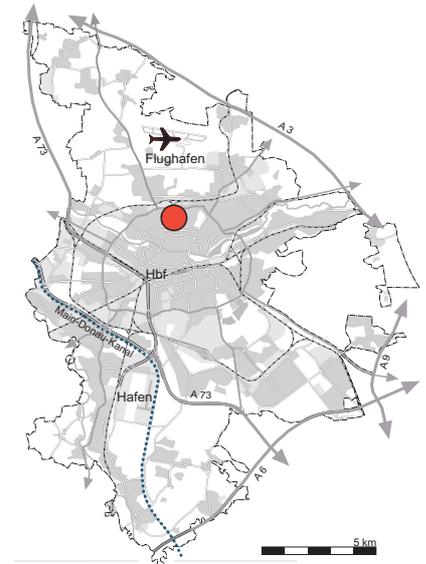
nördlicher Innenstadtrand,
am Nordring

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 2,0 ha

Umgebung

südlich und westlich angrenzend Wohnen,
Aktivspielplatz, östlich angrenzend Gewerbe



Rechtliche und sonstige Vorgaben

Planungsrecht

- Flächennutzungsplan
gewerbliche Baufläche
- Bebauungsplan Nr. 4525
Gewerbegebiet, eingeschränktes
Gewerbegebiet

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

ungenutzt

Verkehrerschließung

Erreichbarkeit über den Nordring
(B4R)
ÖPNV: Gute Busanbindung

Lärmbelastung

durch Nordring

Boden und Wasser

Altlasten, Grundwasser: vorhanden,
Grundwasserreinigung läuft

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Biotop: vorhanden

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: z.T. regional bedeutsamer
Lebensraum

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Privat (aurelis), Freistaat
Bayern

Status: nicht baureif

Planerische Vorgaben:
siehe Bebauungsplan

Erforderliche Schritte zur Realisierung:
Herstellung Erschließung

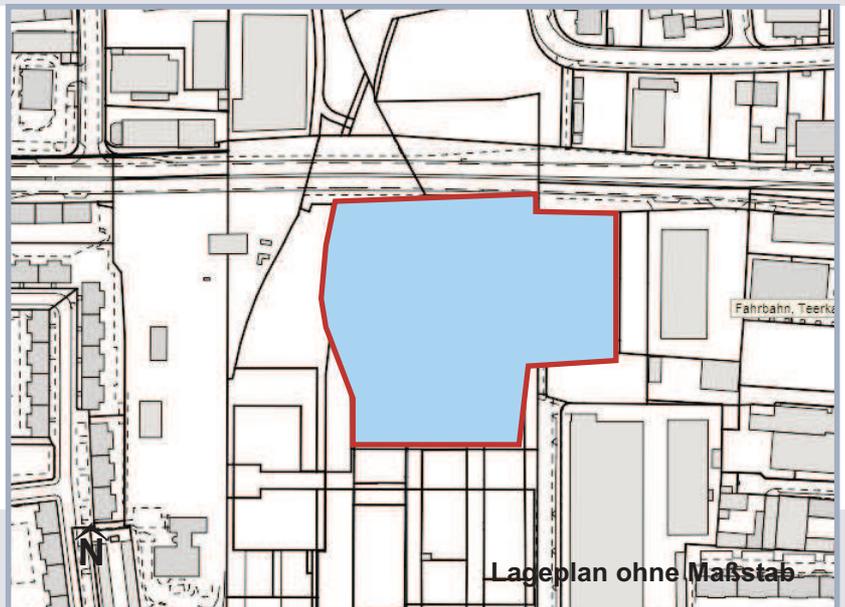
Eignung:
für mittelständisches Gewerbe



Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)

Lage

Westliche Außenstadt, an der Stadtgrenze Fürth

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 1,60 ha

Umgebung

Gewerbe, Dienstleistung (Datev, Semikron), Ortskern Kleinreuth



Rechtliche und sonstige Vorgaben

Planungsrecht

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche
- Bebauungsplan Nr. 4161
GE bzw. GE(e),
GRZ 0,8; GFZ 2,4

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

Landwirtschaftlich genutzt

Verkehrerschließung

Erreichbarkeit über die Sigmundstr. oder Höfener Spange zur Südwesttangente und Frankenschneidweg
ÖPNV: Gute Erreichbarkeit mit mehreren Buslinien
U-Bahn Kleinreuth geplant

Lärmbelastung

durch Südwesttangente

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen: im Verdachtsflächenkataster erfasst (Recherche erforderlich)

Grundwasser: Flurabstand 1-5 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Biotop: nicht vorhanden

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: keine Regelungen

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Stadt Nürnberg, Privat

Status: baureif

Planerische Vorgaben: siehe Bebauungsplan, evtl. Auflage wegen Altlastenverdacht

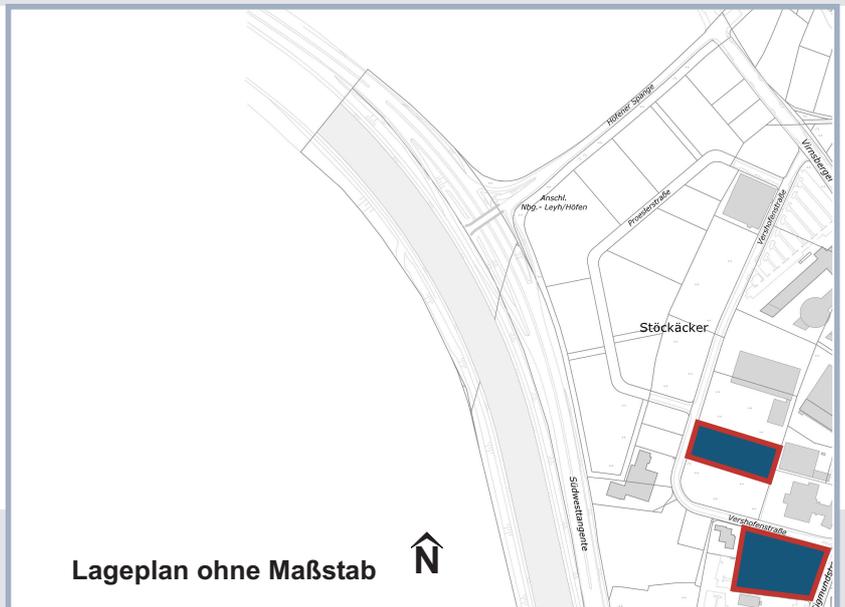
Eignung: Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe



Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)

Lage

Westliche Außenstadt, am südlichen Ortsrand des Ortsteils Höfen

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 1,40 ha

Umgebung

Ortsteil Höfen (Wohnen), Gewerbe, Dienstleistung (Datev), Landwirtschaft



Rechtliche und sonstige Vorgaben

Planungsrecht

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche mit Schwerpunkt Dienstleistung
- Bebauungsplan Nr. 3724
Verfahren mit Aufstellungsbeschluss für baureife Teilflächen

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

ungenutzt

Verkehrerschließung

Erreichbarkeit über Sigmundstr. oder Höfener Spange zur Südwesttangente, nach Norden zum Frankenschnellweg über die Sigmund- und Fürther Str.
ÖPNV: Gute Erreichbarkeit mit mehreren Buslinien

Lärmbelastung

keine Lärmemittanten benachbart

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen: nicht festgestellt

Grundwasser: Flurabstand 3-5 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Stadtbereich mit Gründefizit

Biotope: nicht vorhanden

Natura 2000 und ABSP: keine Regelungen

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Privat

Status: zwei Teilflächen baureif, eine Teilfläche nicht baureif

Planerische Vorgaben: Rücksichtnahme auf benachbarte Wohnnutzung

Erforderliche Schritte zur Realisierung: Bebauungsplan für nicht baureife Fläche

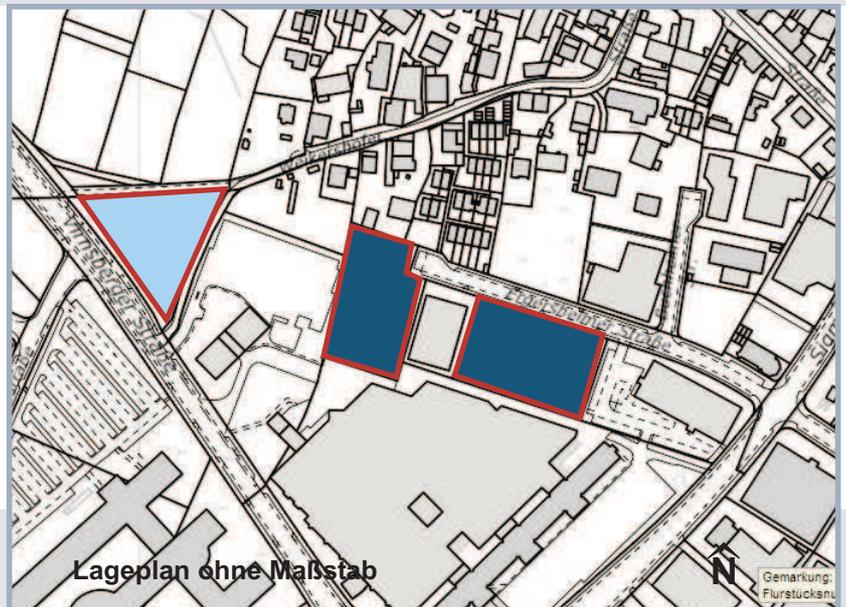
Eignung: Dienstleistung, eingeschränktes Gewerbe



Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)

Lage

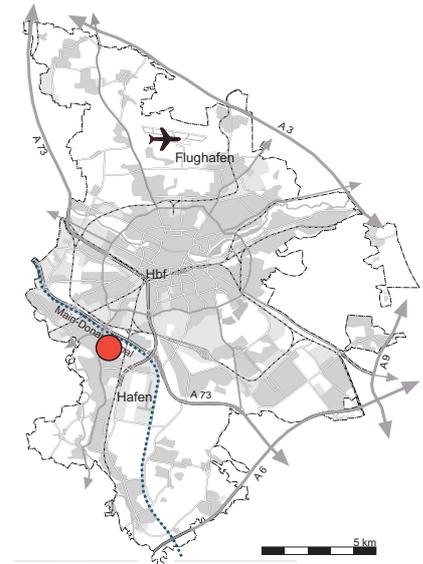
südwestliche Außenstadt, am Main-Donau-Kanal,
Ortsteil Röthenbach-Ost

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 0,7 ha

Umgebung

Wohngebiet Röthenbach-Ost, Stadtteilzentrum
Röthenbach, Main-Donau-Kanal, Dienstleistungs-
gewerbe (Siemens-Nixdorf)



Rechtliche und sonstige Vorgaben

Planungsrecht

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche mit Schwerpunkt Dienstleistung
- Bebauungsplan
liegt nicht vor

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

ungenutzt (Brache)

Verkehrerschließung

Sehr gute Anbindung an B2 und
Südwesttangente
ÖPNV: Sehr gute Anbindung an U2

Lärmbelastung

durch Südwesttangente

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen

Grundwasser

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Biotope: keine Regelungen

Natura 2000: keine Regelung

ABSP: keine Regelung

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Stadt Nürnberg

Status: baureif

Planerische Vorgaben

Eignung: Dienstleistung nicht störend



Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)

Lage

Westliches Stadtgebiet, an der Stadtgrenze Fürth

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 4,80 ha

Umgebung

Gewerbe, Dienstleistung (Datev, Semikron), Ortskern Höfen, Landwirtschaft, großflächiger Einzelhandel auf Stadtgebiet Fürth



Rechtliche und sonstige Vorgaben

Planungsrecht

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche
- Bebauungsplan Nr. 4288
GE , GRZ 0,8; GFZ 2,4

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

Landwirtschaftlich genutzt

Verkehrerschließung

Erreichbarkeit über die Sigmundstr. oder Höfener Spange zur Südwesttangente und Frankenschnellweg
ÖPNV: Gute Erreichbarkeit mit mehreren Buslinien

Lärmbelastung

durch Südwesttangente

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen: nicht festgestellt

Grundwasser: Flurabstand 1-5 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Biotop: Teilfläche erfasst

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: Teilbereiche lokal bedeutsamer Lebensraum

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Stadt Nürnberg, Privat

Status: nicht baureif

Planerische Vorgaben: siehe Bebauungsplan

Erforderliche Schritte zur Realisierung: Herstellung der Erschließung

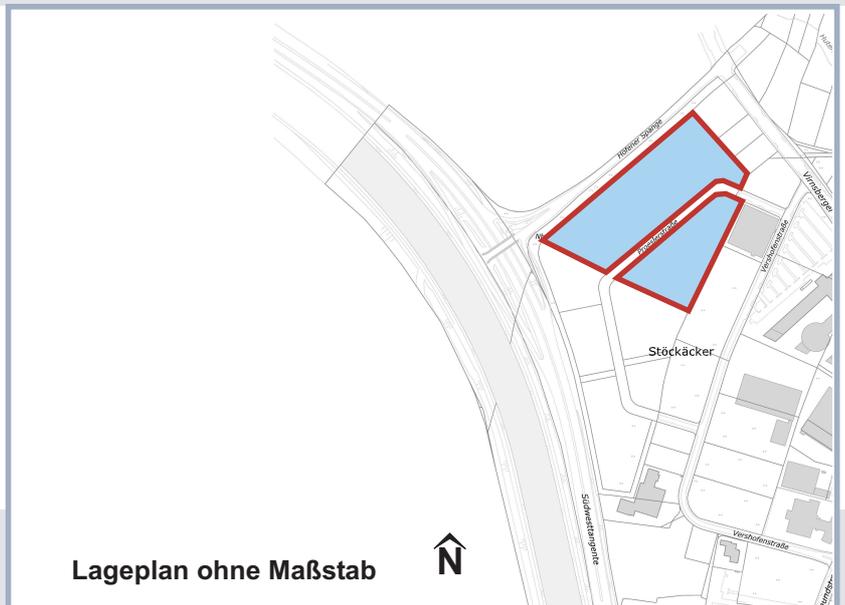
Eignung: klassische Gewerbebetriebe, Dienstleistung



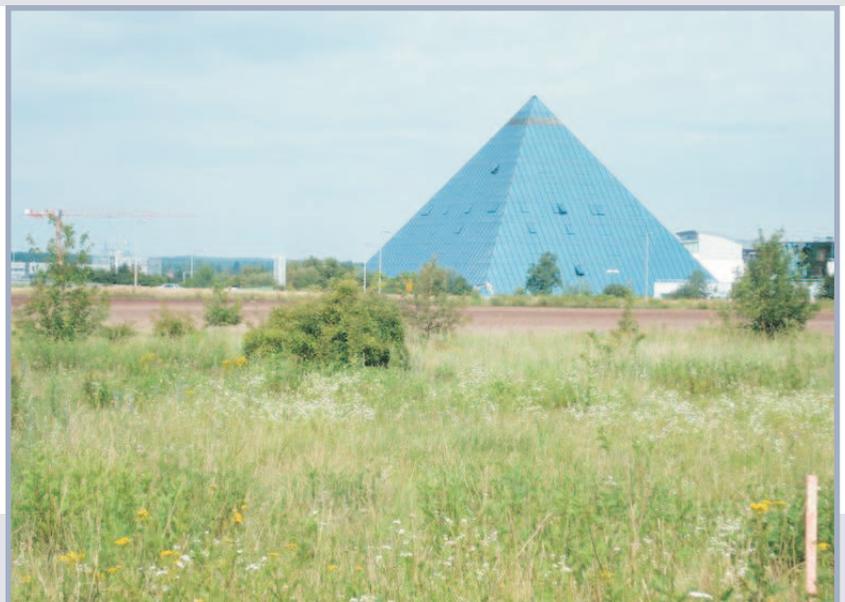
Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)**Lage**

Westliche Außenstadt,
Ortsteil Leyh

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 0,90 ha

Umgebung

Wohnen, Gewerbe, direkt angrenzend EZH
Bahnlinie Fürth - Nbg RGf

**Rechtliche und sonstige Vorgaben****Planungsrecht**

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche
- Bebauungsplan
liegt nicht vor
- Baulinienplan

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

Autoabstellplatz

Verkehrerschließung

Erreichbarkeit über Sigmundstraße
und Fürther Str. an Südwesttangente
und Frankenschneidweg
ÖPNV: Gute Erreichbarkeit mit Bus
und U-Bahn

Lärmbelastung

durch Sigmundstraße und Bahnlinie

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen:
im Verdachtsflächenkataster erfasst
(Auflagen bei Bebauung)

Grundwasser: Flurabstand 3-5 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Stadtgebiet mit Gründefizit

Biotop: nicht vorhanden

Natura 2000 und ABSP:
keine Regelungen

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Privat

Status: baureif

Planerische Vorgaben: hochwertige
Architektur an der Sigmundstraße,
einfügen in die Umgebung i.S. § 34
BauGB, Bodenverunreinigung be-
achten (s.o.)

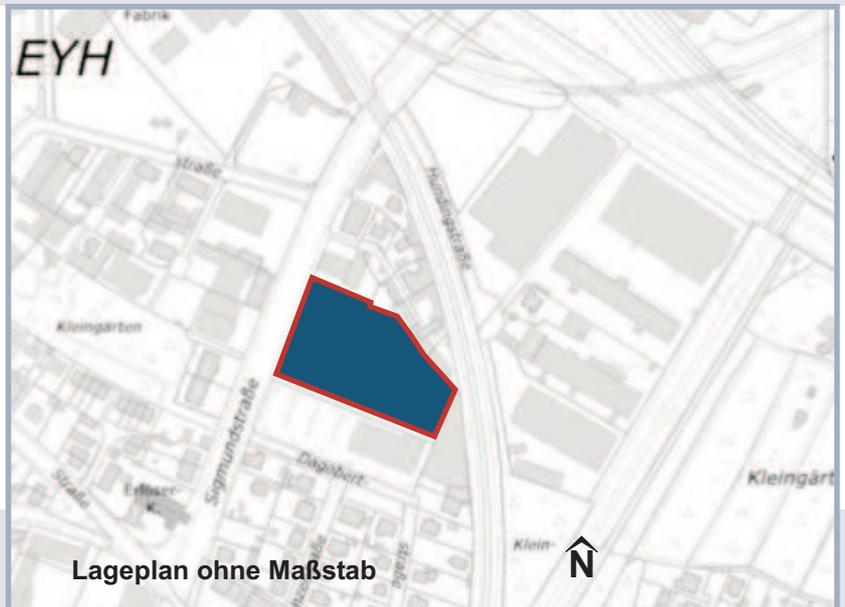
Eignung: Gewerbebetriebe



Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)

Lage

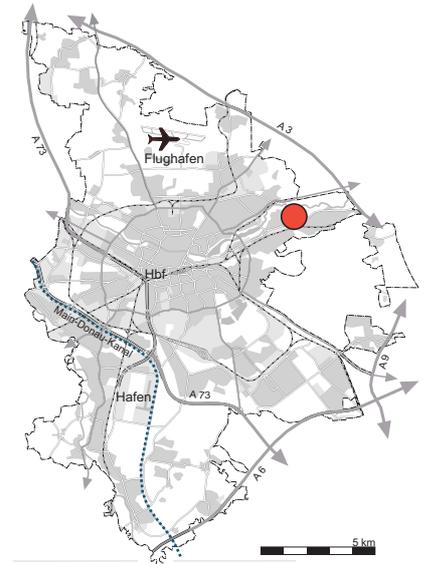
östliche Außenstadt,
Ortsteil Mögeldorf/ Laufamholz

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 0,56 ha

Umgebung

nördlich und östlich Wohnen, Schule;
südlich angrenzend Gewerbe, Einzelhandel



Rechtliche und sonstige Vorgaben

Planungsrecht

- Flächennutzungsplan
Gemischte Baufläche
- Bebauungsplan Nr. 4449
GE(e), nicht wesentlich störende
Betriebe; GRZ 0,6; GFZ 2,3

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

ungenutzt

Verkehrerschließung

Erreichbarkeit über Laufamholzstraße
zur BAB A 3
ÖPNV: Gute Erreichbarkeit mit Bus,
Tram und S-Bahn

Lärmbelastung

durch Laufamholzstraße

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen:
nicht festgestellt

Grundwasser: Flurabstand 5-7 m

Wasserschutzgebiet, weitere Schutz-
zone A des WSG Erlenstegen

Naturschutz

Biotop: nicht vorhanden

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: Teilbereich landesweit
bedeutsamer Lebensraum

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Privat

Status: baureif

Planerische Vorgaben: siehe
Bebauungsplan, Auflagen wegen
Wasserschutzgebiet,
Nutzungen mit begrenztem Kfz-Auf-
kommen

Eignung: Dienstleistungsbetriebe mit
Außenwirkung



Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)**Lage**

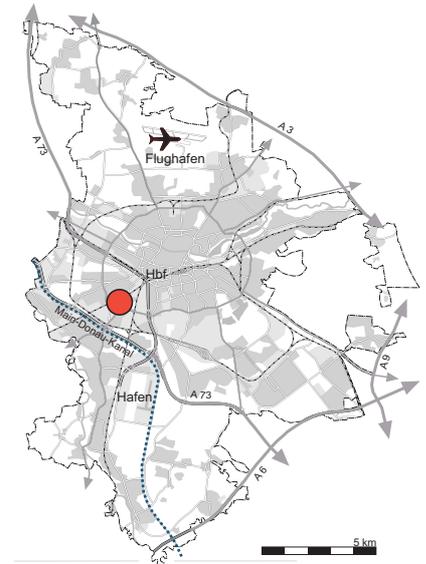
südwestlicher Innenstadtrand,
Ortsteil Schweinau

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 6,70 ha

Umgebung

Gewerbe, Wohnen, Südwestring,
zentraler Bereich Hohe Marter

**Rechtliche und sonstige Vorgaben****Planungsrecht**

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche
- Bebauungsplan Nr. 4586
(in Aufstellung, 1. Beschluss)

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

ungenutzt

Verkehrerschließung

Erreichbarkeit über Hansastrasse und
Westring (B4R) zur Südwesttangente
ÖPNV: Sehr gute Erreichbarkeit
mit U-Bahn und S-Bahn

Lärmbelastung

durch Westring B4R und Bahnlinie

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen:
nicht festgestellt

Grundwasser: Flurabstand 3-5 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Stadtbereich mit Gründefizit

Biotope: nicht vorhanden

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: nördliche Teilfläche lokal
bedeutsamer Lebensraum

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Privat

Status: B-Plan in Aufstellung,
Erschließungsvertrag liegt vor

Planerische Vorgaben: siehe künftigen
Bebauungsplan, Nutzungen mit be-
grenztem Kfz-Aufkommen sind anzu-
streben

Erforderliche Schritte zur Realisierung:
Abschluss des B-Planverfahrens

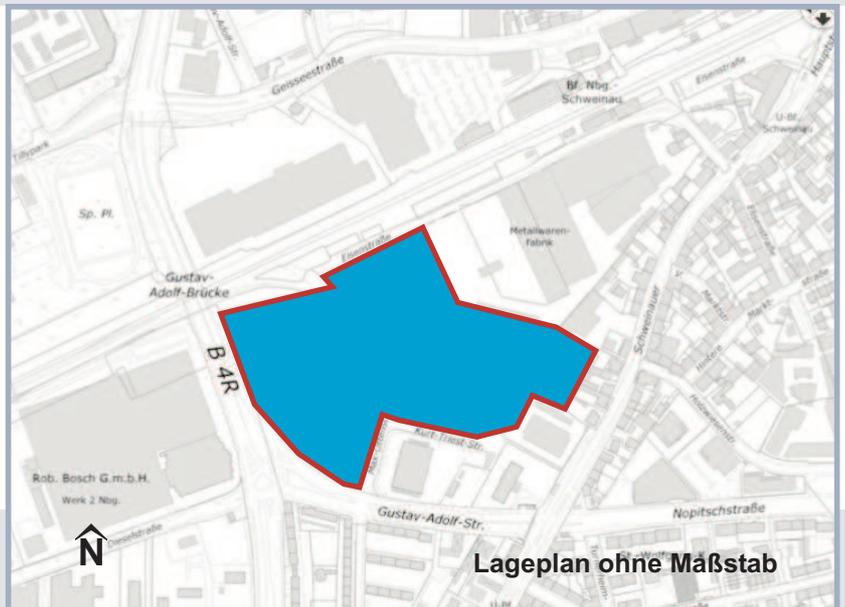
Eignung: Gewerbe, Dienstleistung



Schrägbild

Legende:

- Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
- Nicht baureif
- In Bearbeitung
- Baureif



Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)**Lage**

südwestliche Außenstadt,
Ortsteil Großreuth b. Schweinau

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 1,80 ha

Umgebung

Gewerbe, Ringbahn (Zufahrt Rangierbahnhof),
Ortskern Großreuth mit Wohnen, Bayer. Rundfunk,
Wohnen

**Rechtliche und sonstige Vorgaben****Planungsrecht**

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche
- Bebauungsplan Nr. 3776
GI : GRZ 0,8; BMZ 9,0;
GE: GRZ 0,8; GFZ 2,0

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

Landwirtschaft (Ackerbau)

Verkehrerschließung

Sehr gute Erreichbarkeit über
Wallensteinstr. zum Mittleren
Ring und Südwesttangente
ÖPNV: Sehr gute Erreichbarkeit
mit dem Bus

Lärmbelastung

z. T. durch Ringbahn

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen:
nicht festgestellt

Grundwasser: Flurabstand 5-7 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Biotop: angrenzend

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: lokal bedeutsamer Lebens-
raum

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Privat

Status: baureif

Planerische Vorgaben: siehe
Bebauungsplan

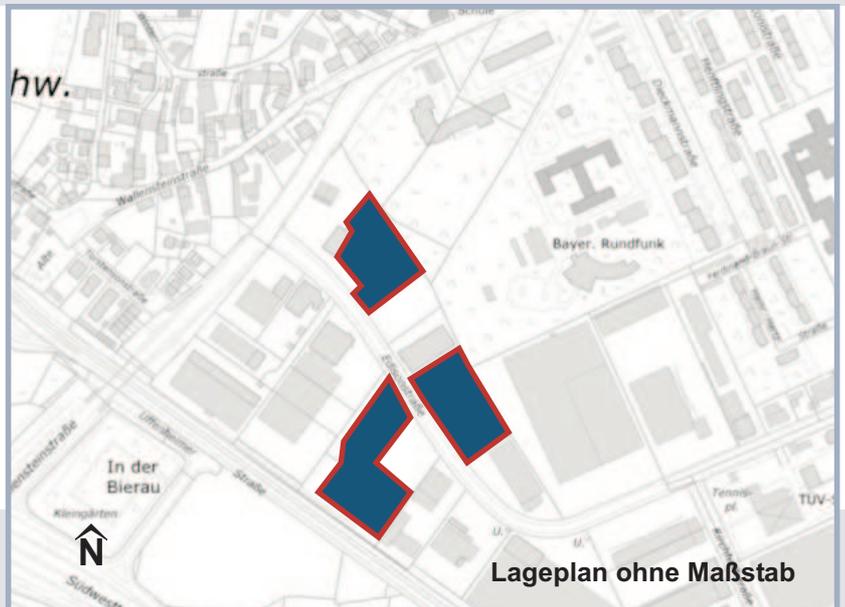
Eignung: kleine und mittlere Betriebe



Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)

Lage

südliche Außenstadt,
Ortsteil Eibach

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 3,50 ha

Umgebung

Gewerbe, Einzelhandel an Eibacher Hauptstraße, westl. Eibacher Hauptstraße Wohnen



Rechtliche und sonstige Vorgaben

Planungsrecht

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche
- Bebauungsplan Nr. 3966
GE III; GRZ 0,6; GFZ 1,6

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

ungenutzt

Verkehrerschließung

Gute Erreichbarkeit über Eibacher Hauptstr. und Hafenstr. zum Frankenschnellweg und Südwesttangente
ÖPNV: Sehr gute Erreichbarkeit mit mehreren Buslinien

Lärmbelastung

durch Bahnlinie und Frankenschnellweg

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen:
nicht festgestellt

Grundwasser: Flurabstand 0-1 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Biotope: große Teilfläche erfasst

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: Teilbereiche lokal, regional, überregional bedeutsame Lebensräume

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Stadt Nürnberg

Status: baureif

Planerische Vorgaben: siehe Bebauungsplan, Nutzungen mit begrenztem Kfz-Aufkommen

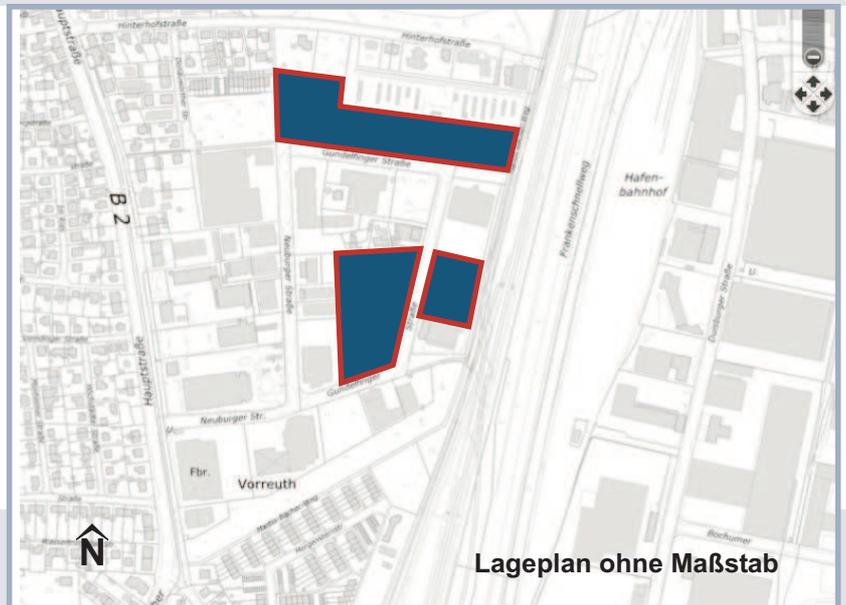
Eignung: mittlere Gewerbebetriebe



Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)

Lage

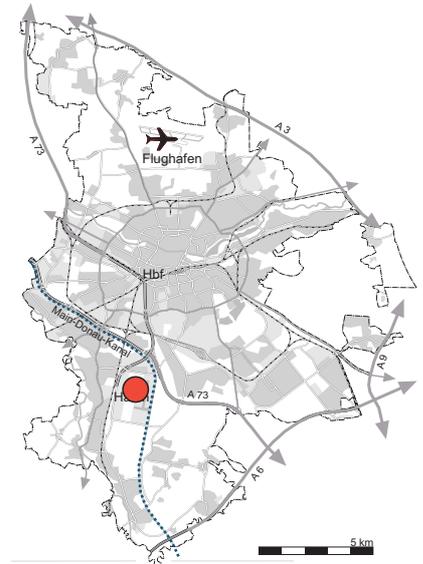
südwestliche Außenstadt, nordöstlicher Rand des GVZ Hafen Nürnberg

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 2,20 ha

Umgebung

GVZ Hafen Nürnberg, nördlich der Hafenstr.
Wohnen (Ortsteil Maiach)



Rechtliche und sonstige Vorgaben

Planungsrecht

- Flächennutzungsplan
Sonderbaufläche GVZ Hafen
- Bebauungsplan Nr. 3811
Sondergebiet GVZ Hafen (Gewerbebetriebe sowie Anlagen und Einrichtungen des Güterumschlags und Hafenbetriebs)
- GRZ 0,8; BMZ 15,0;
Lärmemissionskontingente

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

ungenutzt

Verkehrerschließung

Sehr gute Anbindung über Hafensstraße an die Autobahnen BAB A 73
ÖPNV: Gute Erreichbarkeit mit dem Bus zur S- und U-Bahn

Lärmbelastung

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen:
nicht festgestellt

Grundwasser: Flurabstand 1-3 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Biotop: Teilbereiche erfasst

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: regional bedeutsamer Lebensraum

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: GVZ Bayernhafen

Status: baureif

Planerische Vorgaben: siehe B-Plan, Lärmkontingentierung nach B-Plan, Vergabe nur zur Vermietung oder Erbpacht, kein Grunderwerb

Eignung: hafenaffine Betriebe entsprechend der Bebauungsplanfestsetzungen

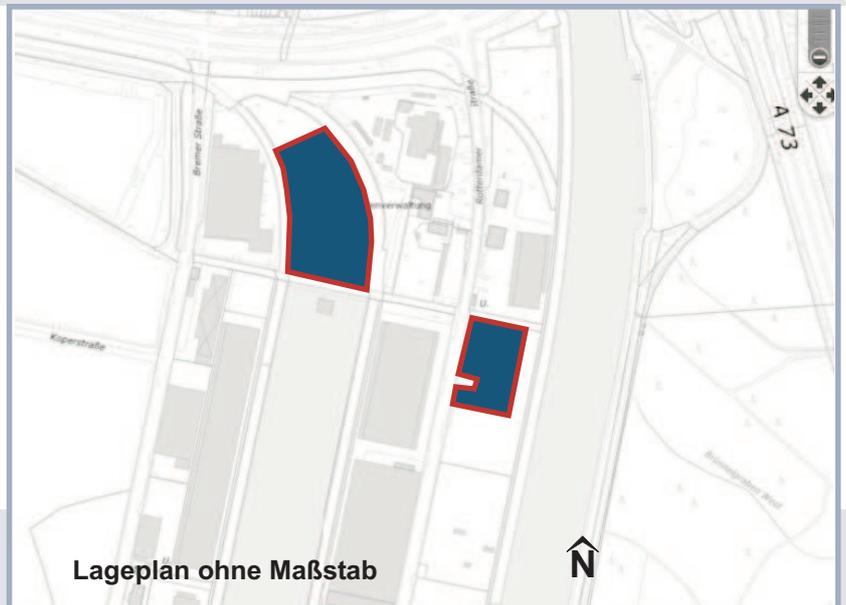
Schrägbild



Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif

Lageplan



Foto



Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)**Lage**

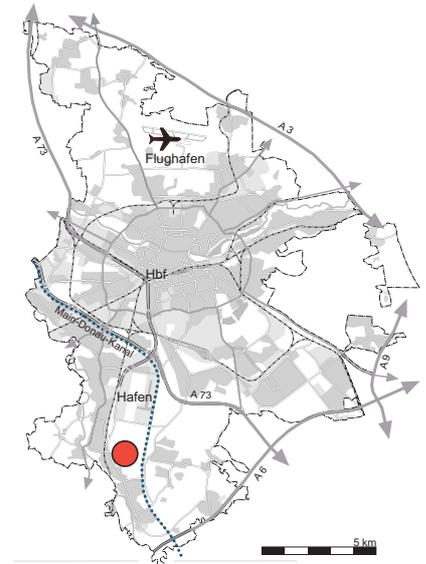
südwestliche Außenstadt,
südlicher Rand des GVZ Hafen Nürnberg

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 1,50 ha

Umgebung

GVZ Hafen Nürnberg, westl. angrenzend trimodaler
Umschlagbahnhof der DB Schenker Rail, südlich
Wiener Str. Wald (Hafenindustrialgebiet Süd geplant)

**Rechtliche und sonstige Vorgaben****Planungsrecht**

- Flächennutzungsplan
Sonderbaufläche GVZ Hafen
- Bebauungsplan Nr. 3811
Sondergebiet GVZ Hafen (Gewerbe-
sowie Anlagen und Einrichtungen des
Güterumschlags und Hafenbetrieb)
GRZ 0,8; BMZ 15,0;
Lärmemissionskontingente

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

ungenutzt

Verkehrerschließung

Sehr gute Anbindung des Hafengebiets an die Autobahnen (BAB A 73)
ÖPNV: Erreichbarkeit mit dem Bus
zur S- und U-Bahn

Lärmbelastung**Boden und Wasser**

Altlasten, Bodenverunreinigungen:
nicht festgestellt

Grundwasser: Flurabstand 3-5 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Biotop: nicht vorhanden

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: keine Regelungen

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: GVZ Bayernhafen

Status: baureif

Planerische Vorgaben: siehe B-Plan,
Lärmkontingentierung nach B-Plan,
Vergabe nur zur Vermietung oder
Erbpacht, kein Grunderwerb

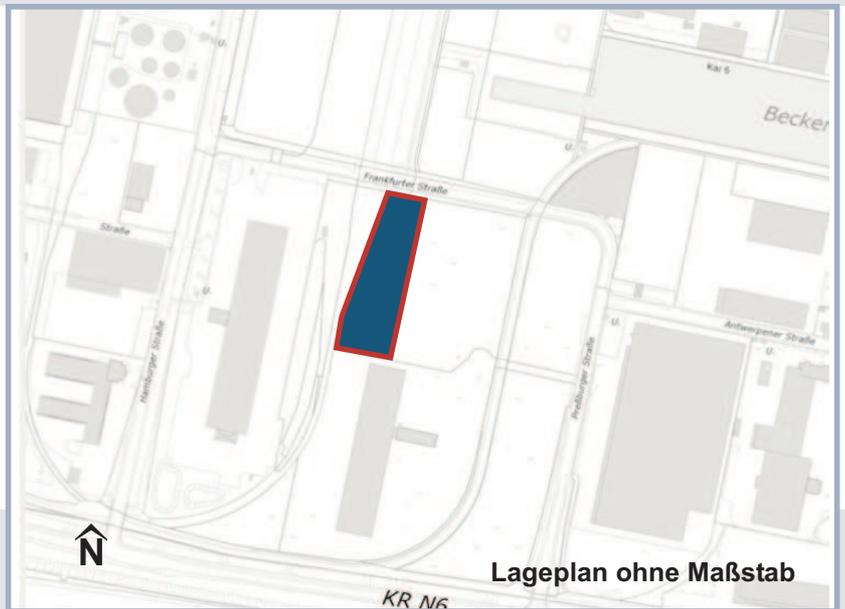
Eignung: hafenauffine Betriebe ent-
sprechend Bebauungsplan



Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan

Lageplan ohne Maßstab



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)**Lage**

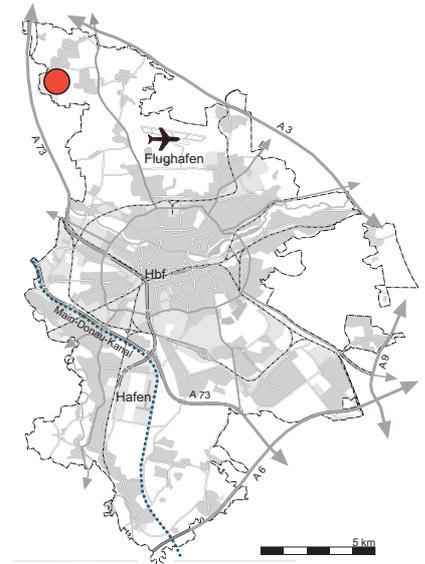
nördliche Außenstadt, südl. des Ortsteils
Großgründlach, westl. des Ortsteils Boxdorf

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 18,0 ha

Umgebung

westl. angrenzend Gewerbegebiet Schmalau,
östlich angrenzend landwirtschaftliche Fläche

**Rechtliche und sonstige Vorgaben****Planungsrecht**

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche
- Bebauungsplan Nr. 4575
(in Aufstellung)

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

Landwirtschaft

Verkehrerschließung

Gute Erreichbarkeit über Würzburger
Str. zur Erlanger Str. B 4 und Autobahn
ÖPNV: Erreichbarkeit mit dem Bus
zur Tram oder nach Fürth

Lärmbelastung**Boden und Wasser**

Altlasten, Bodenverunreinigungen
nicht festgestellt

Grundwasser: Flurabstand 0-5 m

Gewässer: III. Ordnung
(Schmalaugraben)

Naturschutz

Biotop: 3 lineare Biotope

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: Randgehölze, Teilbereiche
lokal bedeutsamer Lebensraum

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Stadt Nürnberg, privat

Status: nicht baureif

Planerische Vorgaben: künftiger
Bebauungsplan, Lärmkontingen-
tierung nach B-Plan

Erforderliche Schritte zur Realisierung:
Aufstellung eines Bebauungsplans,
Bodenordnung, Erschließung

Eignung: kleine und mittlere Unter-
nehmen, im nördl. Bereich Dienstlei-
stung, keine lärmintensiven Betriebe

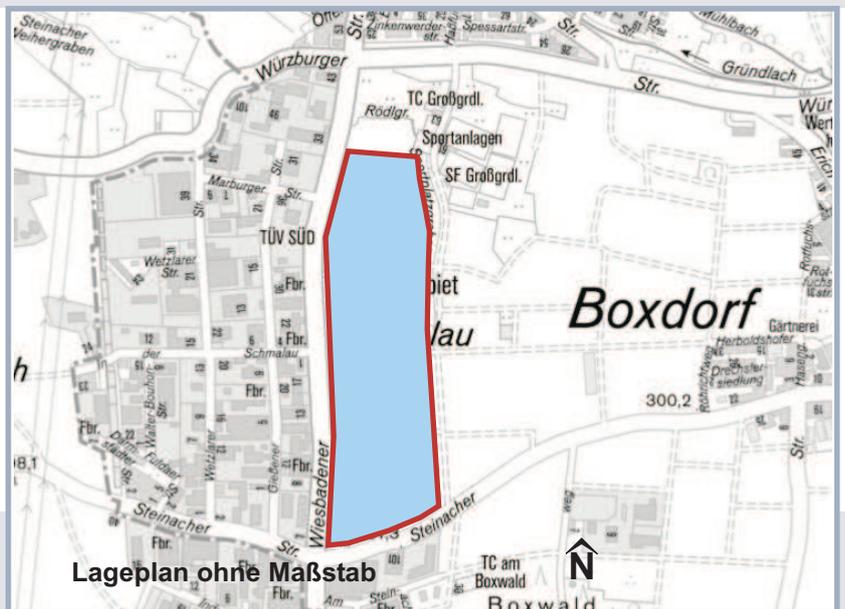


Schrägbild

Quelle: NürnbergLuftbild.de

Legende:

- Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
- Nicht baureif
- In Bearbeitung
- Baureif



Lageplan

Lageplan ohne Maßstab



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)

Lage

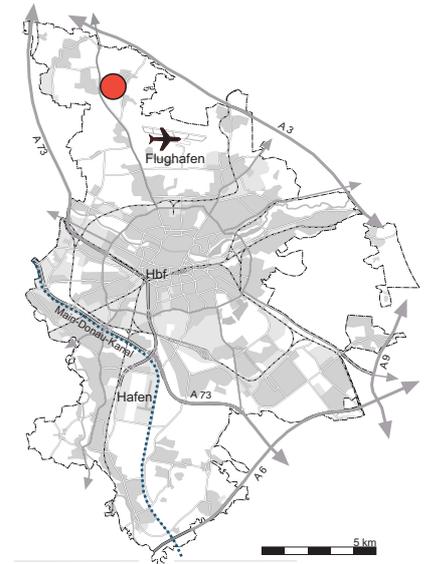
nördliche Außenstadt,
westlich Ortsteil Neunhof

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 1,90 ha

Umgebung

westl. angrenzend Gewerbe (Fa. Staedtler),
nördl. und östl. angrenzend Landwirtschaft



Rechtliche und sonstige Vorgaben

Planungsrecht

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche
- Bebauungsplan
liegt nicht vor

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

Landwirtschaft

Verkehrerschließung

Gute Erreichbarkeit über die Moos-
ackerstr. zur Erlanger Str./ B 4 und
Autobahn (BAB)

ÖPNV: Gute Erreichbarkeit mit
mehreren Buslinien an der Erlanger
Straße

Lärmbelastung

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen:
nicht festgestellt

Grundwasser: Flurabstand 3-5 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Biotop: keine Regelungen

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: keine Regelungen

Realisierung, Verfügbarkeit

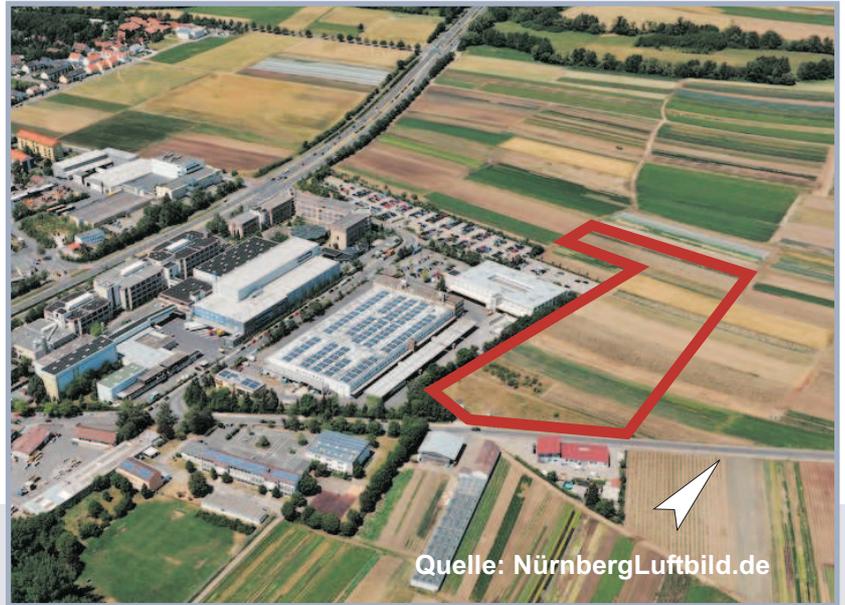
Eigentümer: Privat

Status: nicht baureif

Planerische Vorgaben: künftiger
Bebauungsplan

Erforderliche Schritte zur Realisierung:
Aufstellung eines Bebauungsplans,
Bodenordnung, Erschließung

Eignung: mittelständische Gewerbe-
betriebe

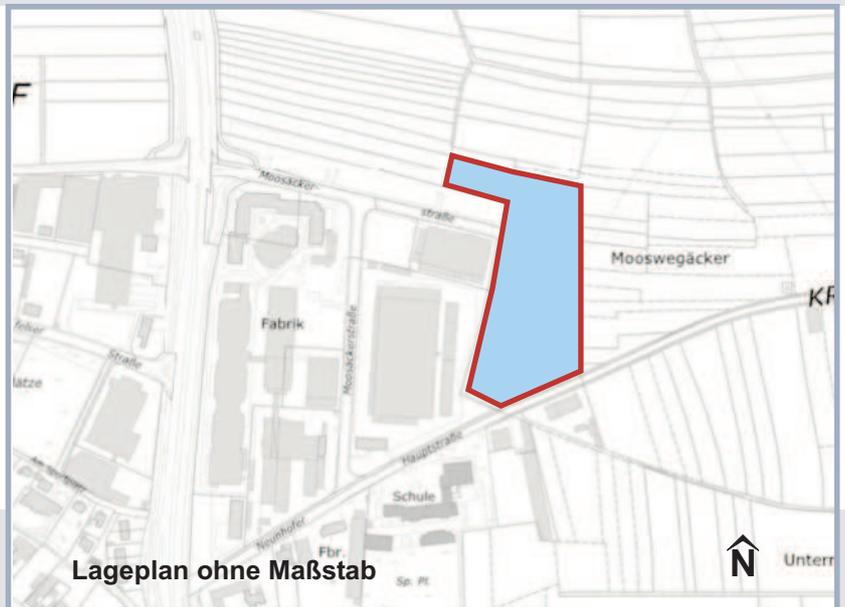


Quelle: NürnbergLuftbild.de

Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan ohne Maßstab

Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)

Lage

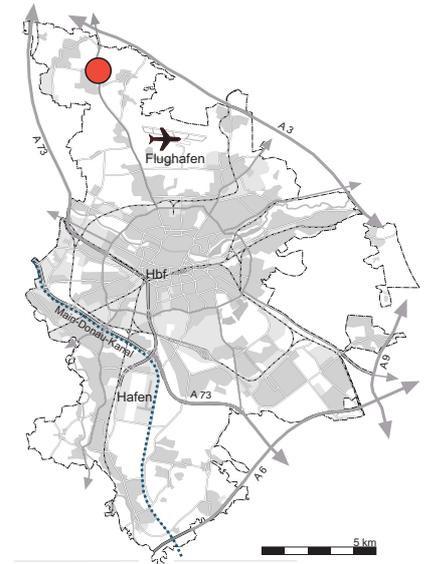
nördliche Außenstadt,
direkt angrenzend an Ortsteil Boxdorf

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 8,0 ha

Umgebung

südl. angrenzend Gewerbe und Wohnen,
westl. Werkstatt für Behinderte und Wohnen



Rechtliche und sonstige Vorgaben

Planungsrecht

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche (Fläche 861)
Gewerbliche Baufläche mit Schwerpunkt Dienstleistung (Fläche 862)
- Bebauungsplan
liegt nicht vor

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

Landwirtschaft

Verkehrerschließung

Gute Erreichbarkeit über die Kronacher Str. zur Erlanger Str. (B 4)
ÖPNV: Gute Erreichbarkeit mit mehreren Buslinien an der Erlanger Straße

Lärmbelastung

durch Erlanger Straße/ B 4

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen:
nicht festgestellt

Grundwasser: Flurabstand 3-5 m,
Fläche 862 z.T. < 3 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Biotop: keine Regelungen

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: keine Regelungen

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Privat

Status: nicht baureif

Planerische Vorgaben: künftiger B-Pan,
Ortseingangssituation beachten, Trasse
Stadtbahn Erlangen geplant

Erforderliche Schritte zur Realisierung:
Aufstellung eines Bebauungsplans,
Bodenordnung, Erschließung

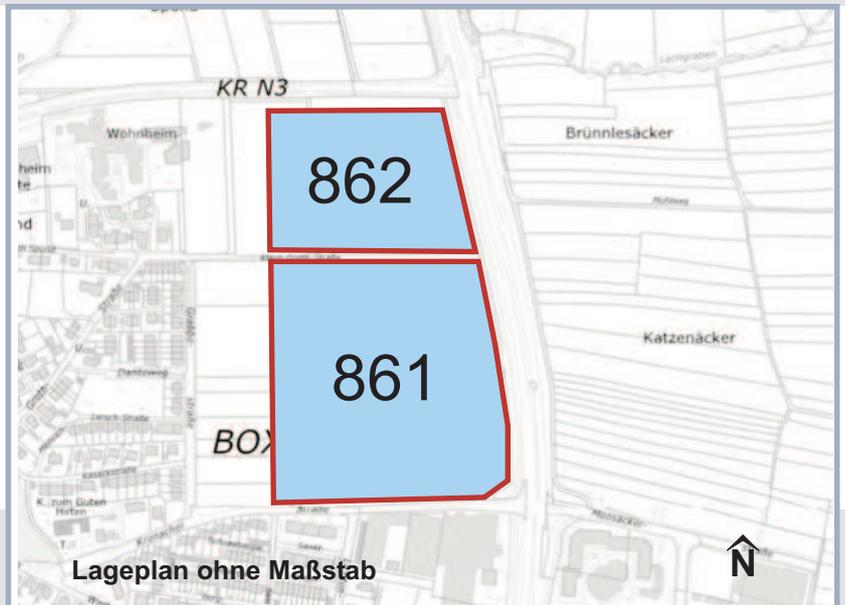
Eignung: mittlere und größere Unternehmen, keine störenden Gewerbe



Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)

Lage

westl. Innenstadtrand,
Ortsteil Wetzendorf

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 3,10 ha

Umgebung

Gewerbe, Ringbahn, Wohnen (Nordwestbahnhof),
nördlich angrenzend Ortskern Wetzendorf



Rechtliche und sonstige Vorgaben

Planungsrecht

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche
- Bebauungsplan Nr. 4506
(1. Beschluss)

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

Landwirtschaft

Verkehrerschließung

Erreichbarkeit über Wetzendorfer
Straße zur Ringstraße (B4R)
ÖPNV: Gute Erreichbarkeit
mit dem Bus zur Tram und U-Bahn

Lärmbelastung

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen:
nicht festgestellt

Grundwasser: Flurabstand 7-10 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Biotop: keine Regelungen

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: keine Regelungen

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Privat, Stadt Nürnberg

Status: nicht baureif

Planerische Vorgaben: künftiger
Bebauungsplan

Erforderliche Schritte zur Realisierung:
Abschluss B-Plan-Verfahren, Boden-
ordnung, Erschließung

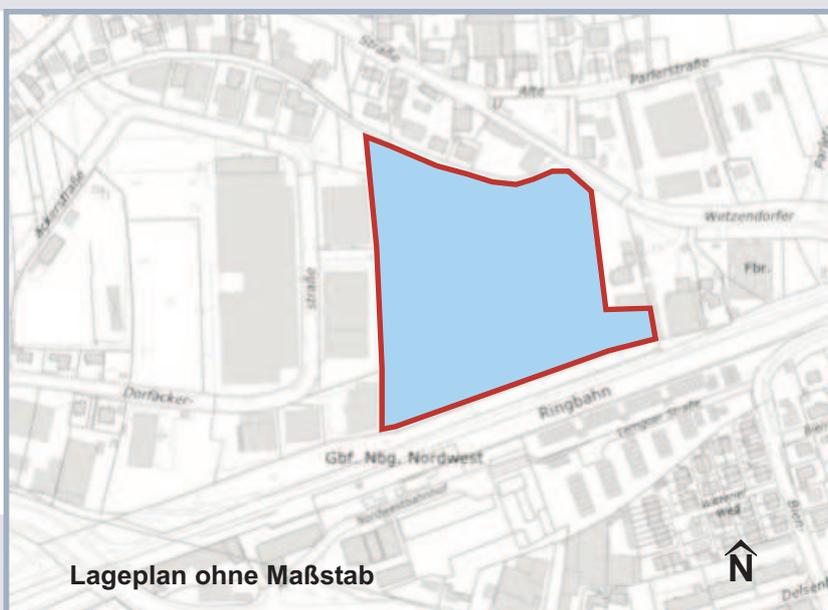
Eignung: typische mittelständische
Gewerbe- und Handwerksbetriebe



Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan

Lageplan ohne Maßstab



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)

Lage

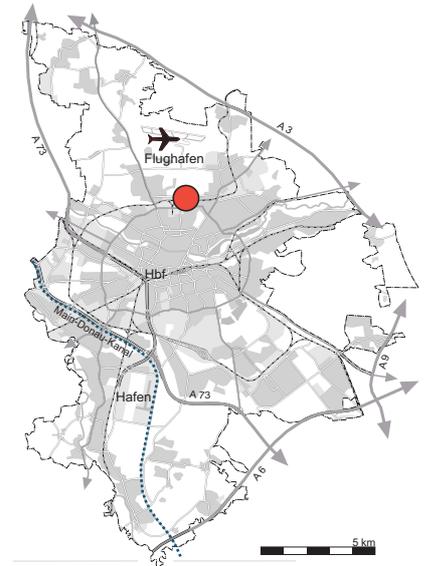
nördlicher Innenstadtrand

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 0,80 ha

Umgebung

westlich Einzelhandel (E-Center Edeka),
südlich Wohnen, östl. "Dampfbäckerei" alte
Fabrik mit Dienstleistungsbetrieben



Rechtliche und sonstige Vorgaben

Planungsrecht

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche
- Bebauungsplan
liegt nicht vor

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

ungenutzt

Verkehrerschließung

Gute Erreichbarkeit über Schleifweg
und Rollnerstraße zum Nordring
(B4R)
ÖPNV: Sehr gute Erreichbarkeit mit
den Bussen zur U-Bahn

Lärmbelastung

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen:
nicht festgestellt

Grundwasser: Flurabstand 5-7 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Biotop: 3 Biotope

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: keine Regelungen

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Privat

Status: baureif

Planerische Vorgaben: in Umgebung
einfügen, i.S. § 34 BauGB

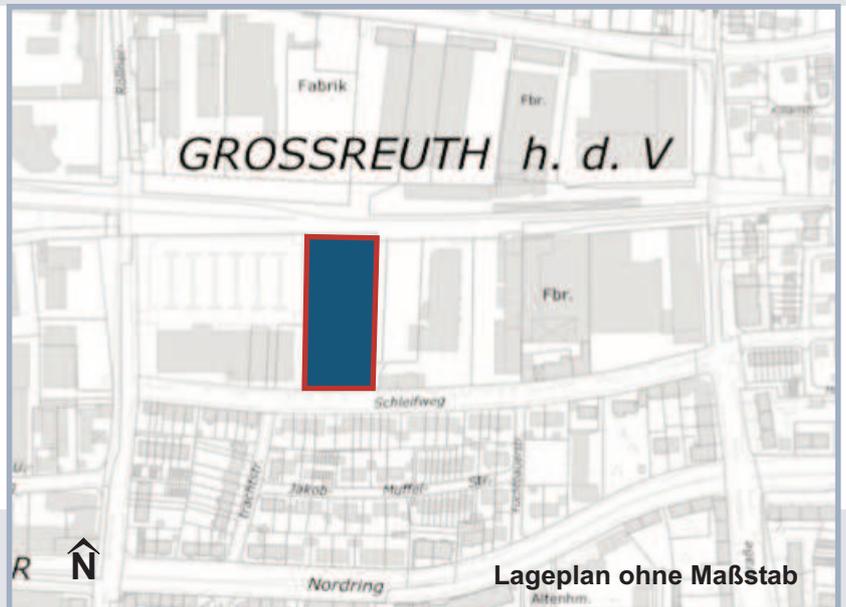
Eignung: Dienstleistungsbetriebe
nicht störendes Gewerbe, Hotel u.a.



Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)

Lage

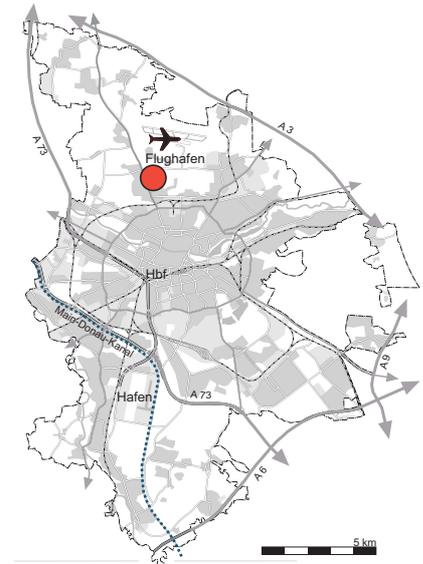
nördliche Außenstadt, nördlicher Ortsrand des Ortsteils Thon

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 8,0 ha

Umgebung

Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe, Landwirtschaft



Rechtliche und sonstige Vorgaben

Planungsrecht

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche mit Schwerpunkt Dienstleistung, Ortsrandeingußung
- Bebauungsplan
liegt nicht vor

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

Landwirtschaft

Verkehrerschließung

Sehr gute Anbindung über die Marienbergstr. zur Erlanger Str. (B 4) und zum Flughafen, BAB A3
ÖPNV: Sehr gute Erreichbarkeit mit mehreren Buslinien, ab 2014 Tramhaltestelle direkt am Grundstück

Lärmbelastung

durch Erlanger Str./ B 4 und Flughafen

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen: nicht festgestellt

Grundwasser: Flurabstand 3-7 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Biotop: Teilbereich als Biotop erfasst

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: Teilbereiche lokal bedeutsame Lebensräume

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Privat, Stadt Nürnberg

Status: nicht baureif

Planerische Vorgaben: Eingangssituation, Flughafennähe berücksichtigen, Nutzungen mit begrenztem Kfz-Aufkommen

Erforderliche Schritte zur Realisierung: Aufstellung B-Plan, Bodenordnung, Erschließung

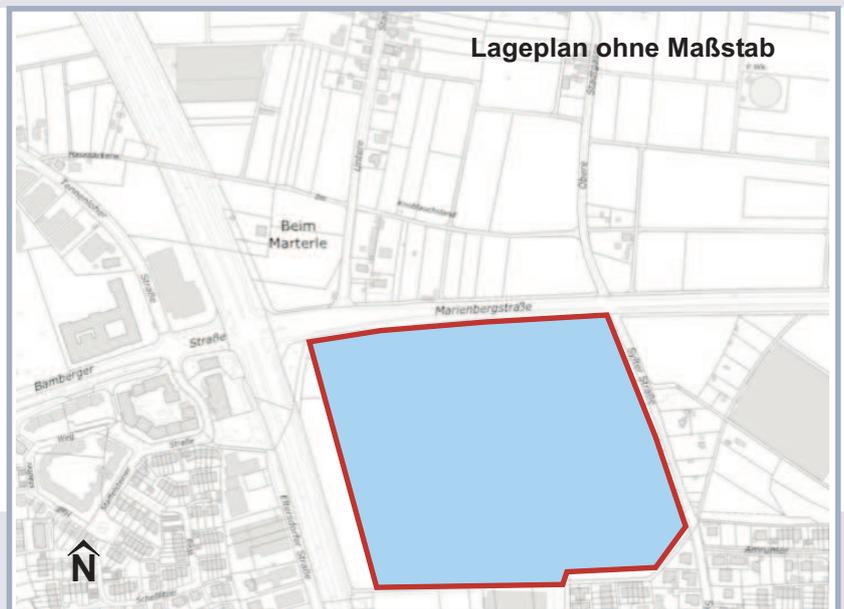
Eignung: Dienstleistungsbetriebe



Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)

Lage

nördliche Außenstadt, westlich des Ortsrands
Ziegelstein, direkt südlich des Flughafens

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 18,7 ha

Umgebung

Flughafengelände, Landwirtschaft,
südlich Volkspark Marienberg (Freizeitnutzung)



Rechtliche und sonstige Vorgaben

Planungsrecht

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche mit Schwerpunkt Dienstleistung
- Bebauungsplan
liegt nicht vor

sonstige Beschlüsse: Verbesserung der Flughafenerschließung erforderlich, (Maßgabe bei Genehmigung des Flächennutzungsplanes)

Derzeitige Nutzung

Landwirtschaft, Erwerbsgartenbau, Kleingärten, Freizeit

Verkehrerschließung

Sehr gute Erreichbarkeit über die Marienbergstr. zur Erlanger Str. (B4), Nordanbindung zur BAB A3 geplant
ÖPNV: Gute Erreichbarkeit mit dem Bus zur U-Bahn, langfristige Option eines zusätzlichen U-Bahn-Halts an der bestehenden U2

Lärmbelastung

durch Flughafen

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen: nicht festgestellt

Grundwasser: Flurabstand 0-5 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Flughafenweiher

Naturschutz

Biotop: Teilbereiche erfasst

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: Teilbereiche lokal und regional bedeutsamer Lebensraum

Realisierung, Verfügbarkeit

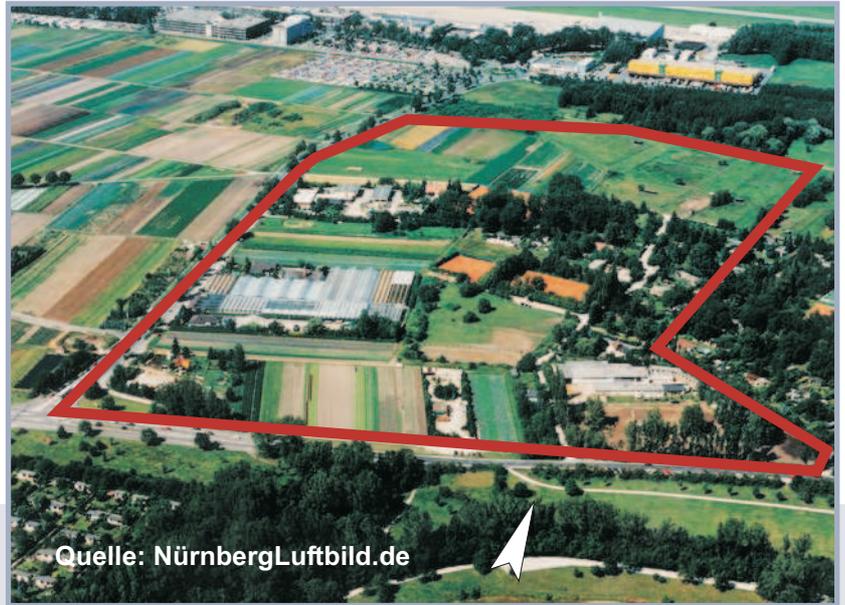
Eigentümer: Privat, Stadt Nürnberg

Status: nicht baureif

Planerische Vorgaben: Nutzungen mit begrenztem Kfz-Aufkommen

Erforderliche Schritte zur Realisierung: Verbesserung der Flughafenerschließung, B-Plan-Aufstellung, Bodenordnung, Erschließung, Verlagerung der Freizeitnutzung

Eignung: hochwertige, airportaffine Dienstleistungsbetriebe



Quelle: NürnbergLuftbild.de

Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan ohne Maßstab

Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)**Lage**

westliche Außenstadt, westl. Ortsteil Höfen,
an der Stadtgrenze Fürth

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 1,15 ha

Umgebung

Gewerbe, Dienstleistung (Datev), Land-
wirtschaft, Ortskern Höfen

**Rechtliche und sonstige Vorgaben****Planungsrecht**

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche mit
Schwerpunkt Dienstleistung
- Bebauungsplan
liegt nicht vor

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

Landwirtschaft

Verkehrerschließung

Erreichbarkeit über die Höfener
Spange zur Südwesttangente
ÖPNV: Sehr gute Erreichbarkeit mit
dem Bus, Bushaltestelle direkt am
Grundstück

Lärmbelastung

durch Höfener Spange und Südwest-
tangente

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen:
nicht festgestellt

Grundwasser: Flurabstand 3-5 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Stadtbereich mit Gründefizit

Biotope, Natura 2000:
keine Regelungen

ABSP: Teilbereich lokal bedeutsamer
Lebensraum

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Privat

Status: nicht baureif

Planerische Vorgaben: künftiger
Bebauungsplan

Erforderliche Schritte zur Realisierung:
Aufstellung B-Plan

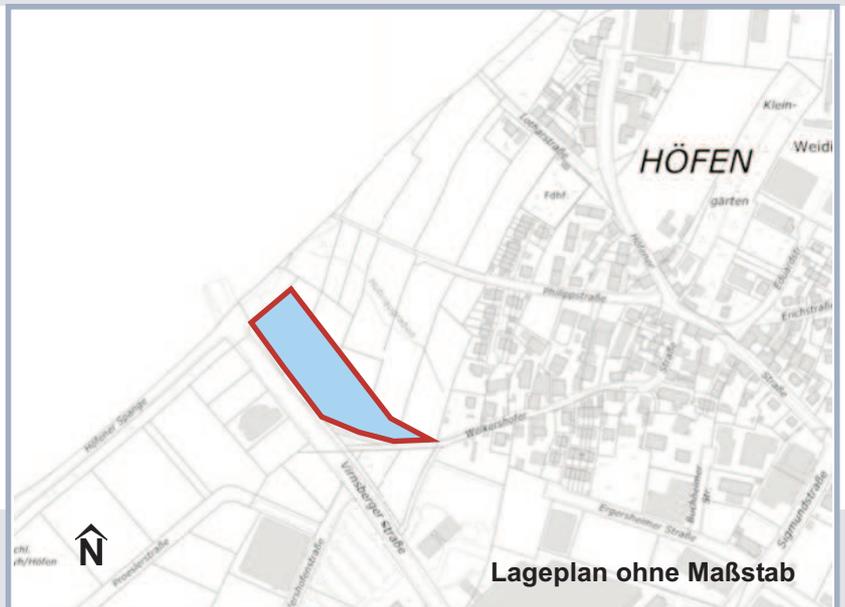
Eignung: Dienstleistungsbetriebe



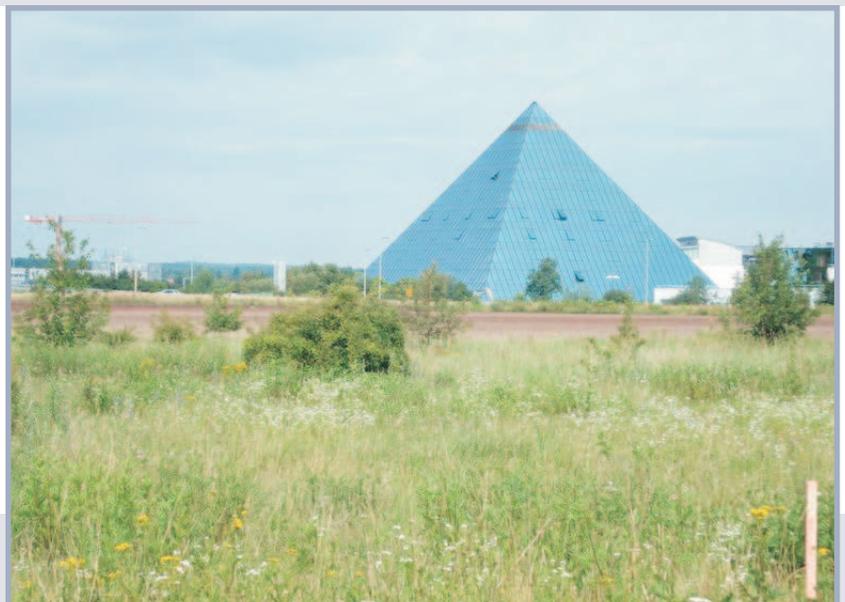
Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)

Lage

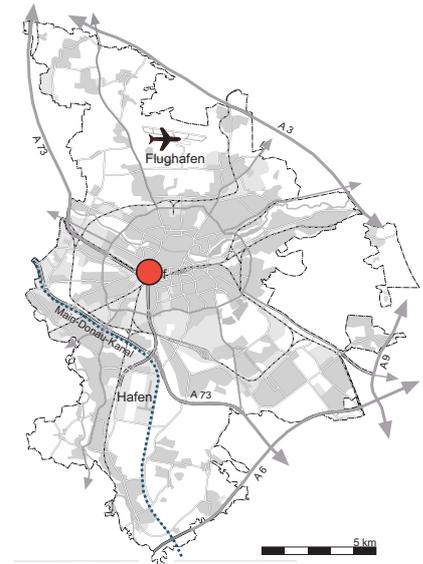
südwestlicher Rand der Altstadt, südlicher Rand
Ortsteil Gostenhof, direkt an der Bahnlinie

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 2,90 ha

Umgebung

Wohnen (Gostenhof), Gewerbe,
Dienstleistung, Bahnanlagen



Rechtliche und sonstige Vorgaben

Planungsrecht

- Flächennutzungsplan
Verkehrsfläche/ Bahnanlage
(gewidmete Bahnfläche)
- Bebauungsplan Nr.4535
in Aufstellung

sonstige Beschlüsse: Rahmen-
vereinbarung: Dienstleistungs- und
Verwaltungsnutzungen, Grün- und
Freiflächenanteil 15 %

Derzeitige Nutzung

Spedition Schenker, Parkplatz,
Freizeitnutzungen, (Diskotheken u.a.)

Verkehrerschließung

Erreichbarkeit über Kohlenhofstr.
zum Frankenschnellweg, Ausbau Koh-
lenhofstr. mit Zweirichtungsverkehr
geplant

ÖPNV: Sehr gute Erreichbarkeit mit
S-Bahnen und Tram am Haltepunkt
Steinbühl, U-Bahn Plärrer

Lärmbelastung

durch Neue Kohlenhofstr. und Bahn-
linie

Boden und Wasser

Altlasten: Verdachtsflächenkataster
(Auflagen bei Bebauung oder
Nutzungsänderung)

Grundwasser: Flurabstand 3-5 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Stadtbereich mit Gründefizit

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: angrenzend lokal bedeutsamer
Lebensraum

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Privat (aurelis)

Status: nicht baureif

Planerische Vorgaben: Festlegungen
Steckbrief (s.o.), Bau Neue Kohlenhof-
str. im Zusammenhang mit Ausbau
Frankenschnellweg, künftiger B-Plan

Erforderliche Schritte zur Realisierung:
Aufstellung B-Plan, Freistellung (Ent-
widmung), Bau Neue Kohlenhofstr.

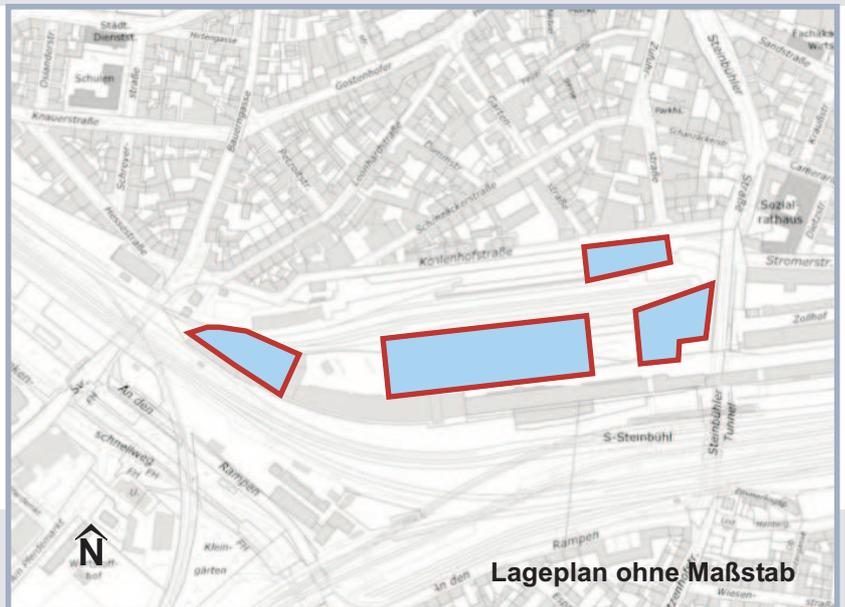
Eignung: Dienstleistungs- und
Gewerbebetriebe



Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)

Lage

östlicher Rand der Altstadt,
Marienvorstadt

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 1,72 ha

Umgebung

Wohnen, öffentl. Verwaltung, Dienstleistung,
Bahnanlagen des Hauptbahnhofs



Rechtliche und sonstige Vorgaben

Planungsrecht

- Flächennutzungsplan
Verkehrsfläche/ Bahnanlage
(gewidmete Bahnfläche)
- Bebauungsplan Nr. 4562
in Aufstellung

sonstige Beschlüsse:

Rahmenvereinbarung: Gewerbe,
Dienstleistung, Erhalt von Gehölz-
strukturen ist anzustreben

Derzeitige Nutzung

bahnbezogene Nutzungen,
Parkplatz

Verkehrerschließung

Erreichbarkeit über Bahnhofstr./
Dürrenhofstraße
ÖPNV: Sehr gute Erreichbarkeit mit
S-Bahnen, Tram und Bus, Hauptbahn-
hof in Fußwegentfernung

Lärmbelastung

durch Bahnlinie

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen:
nicht festgestellt

Grundwasser: Flurabstand 5-10 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Biotop: keine Regelungen

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: Teilbereiche lokal bedeut-
samer Lebensraum

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Privat (aurelis)

Status: nicht baureif, Teilfläche
baureif

Planerische Vorgaben: Steckbrief,
künftiger Bebauungsplan, Hochschul-
gebäude an Dürrenhofstraße

Erforderliche Schritte zur Realisierung:
Aufstellung B-Plan, Freistellung (Ent-
widmung)

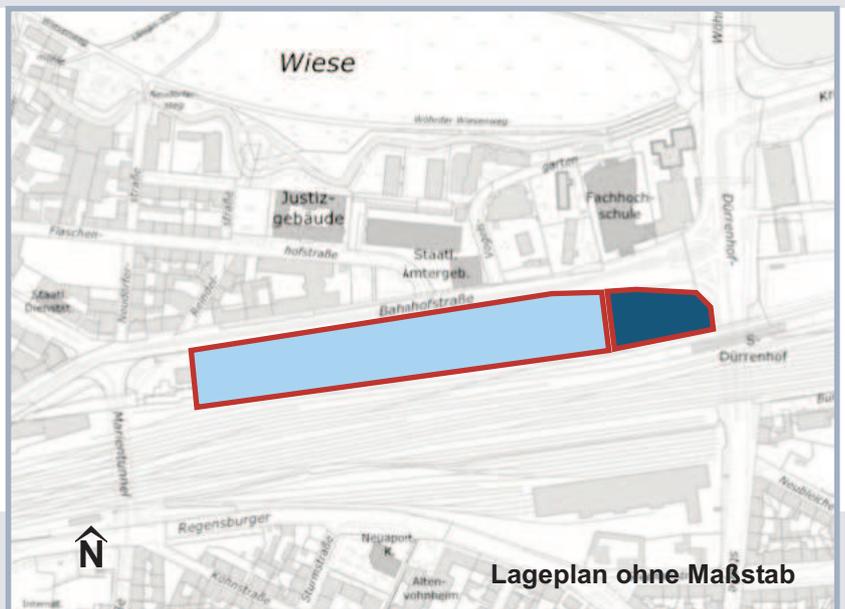
Eignung: Dienstleistungsbetriebe,
Hochschulgebäude



Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)

Lage

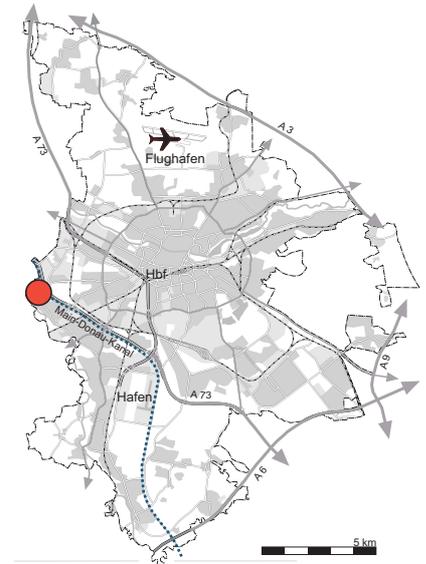
westl. Außenstadt, Ortsteil Gebersdorf,
Stadtgrenze Oberasbach

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 2,40 ha

Umgebung

Wohnen, Gewerbe, ehem. Bibertbahntrasse



Rechtliche und sonstige Vorgaben

Planungsrecht

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche
mit Schwerpunkt Dienstleistung
- Bebauungsplan
liegt nicht vor

sonstige Beschlüsse: Beschlüsse
zum U-Bahn-Ausbau

Derzeitige Nutzung

versiegelte Freifläche

Verkehrerschließung

Erreichbarkeit über Rothenburger Str.
zur Südwesttangente

ÖPNV: Sehr gute Erreichbarkeit mit
mehreren Buslinien, U3 geplant

Lärmbelastung

durch Rothenburger Straße

Boden und Wasser

Altlasten: im Verdachtsflächenkataster
erfasst (Auflagen bei Bebauung)

Grundwasser: Flurabstand 7-10 m
Wasserschutzgebiet, weitere
Schutzzone B des WSG Fürth

Gewässer: III. Ordnung (Diebsgraben)

Naturschutz

Biotop: Teilbereich erfasst

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: Teilbereich überregional be-
deutsamer Lebensraum

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Stadt Nürnberg

Status: nicht baureif

Planerische Vorgaben: künftiger
B-Plan, Integration U-Bahnhof mit P+R,
Altlastenverdacht beachten

Erforderliche Schritte zur Realisierung:
Aufstellung B-Plan, Planung U-Bahn

Eignung: Arbeitsplatzintensive
Dienstleistungen



Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)

Lage

südwestl. Innenstadtrand,
Ortsteil Schweinau/ Hohe Marter

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 1,70 ha

Umgebung

Gewerbe, Dienstleistung, Fernmeldeturm,
Wohnen



Rechtliche und sonstige Vorgaben

Planungsrecht

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche
mit Schwerpunkt Dienstleistung
- Bebauungsplan Nr. 4604
eingeleitet (1. Beschluss)

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

versiegelter Parkplatz

Verkehrerschließung

Erreichbarkeit über Schweinauer
Hauptstr. zur Südwesttangente
ÖPNV: Gut Erreichbarkeit mit U-Bahn,
Bushaltestelle direkt am Areal

Lärmbelastung

Durch HansasträÙe, Südwesttangente,
Bahnlinie

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen:
keine festgestellt

Grundwasser: Flurabstand 7-10 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Biotop: Teilbereich erfasst

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: Teilbereich regional bedeut-
samer Lebensraum

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Privat

Status: z. T. baureif

Planerische Vorgaben: Rahmenplan,
künftiger Bebauungsplan

Erforderliche Schritte zur Realisierung:
Weiterführung des B-Planverfahrens

Eignung: Dienstleistungen (Büro,
Unternehmensniederlassungen),
Handwerksbetriebe, nordöstl. Bereich
gehobene Dienstleistung, Hotel

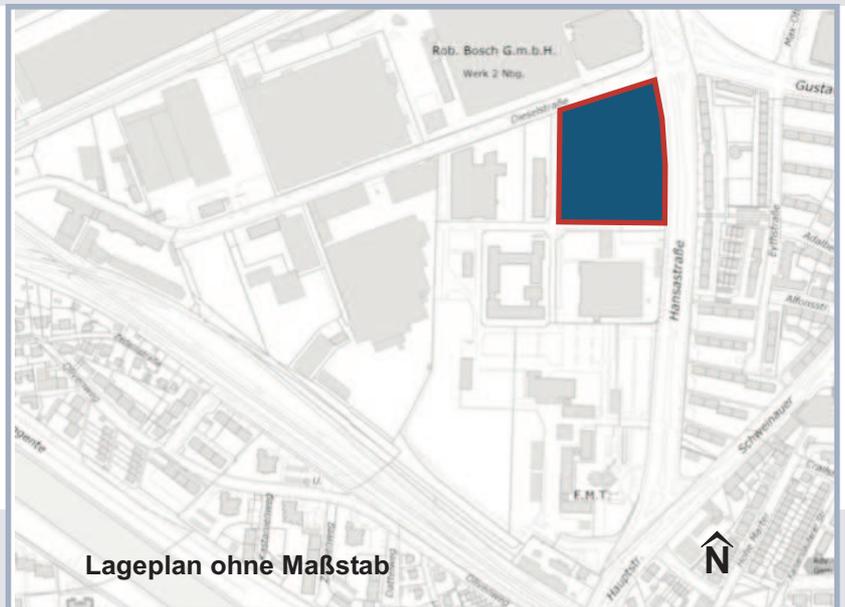


Quelle: NürnbergLuftbild.de

Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan ohne Maßstab

Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)

Lage

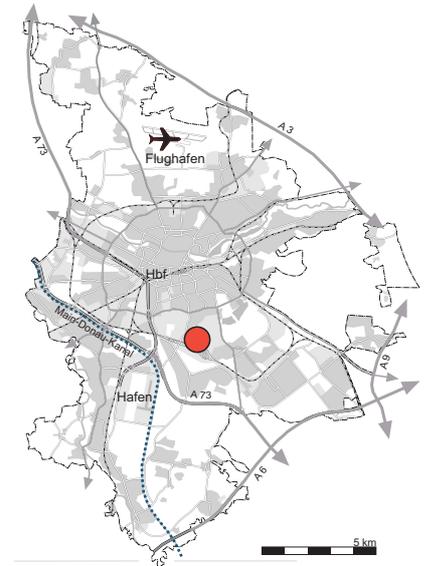
südlicher Innenstadtrand,
Ortsteil Gibitzenhof

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 5,10 ha

Umgebung

Gewerbe (Siemens Trafowerk, MAN), südl.
angrenzend Rangierbahnhof, weiter südl.
(ca. 300m) Wohnen



Rechtliche und sonstige Vorgaben

Planungsrecht

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche
- Bebauungsplan Nr. 4592
in Aufstellung

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

ungenutzt (ehem. Sportplatz)

Verkehrerschließung

Erreichbarkeit über Nimrod - und
Dianastr. zur Ringstr. B4 R und zum
Frankenschnellweg
ÖPNV: Gute Erreichbarkeit mit Tram
und verschiedenen Buslinien

Lärmbelastung

durch Rangierbahnhof und
umgebende Nutzung

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen:
keine festgestellt

Grundwasser: Flurabstand 3-7 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Stadtbereich mit Gründefizit

Biotop: Teilbereiche erfasst

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: Teilbereiche lokal
bedeutsamer Lebensraum

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: privat (Siemens AG)

Status: nicht baureif

Planerische Vorgaben: Rahmenplan,
künftiger Bebauungsplan

Erforderliche Schritte zur Realisierung:
Abschluss des B-Planverfahrens

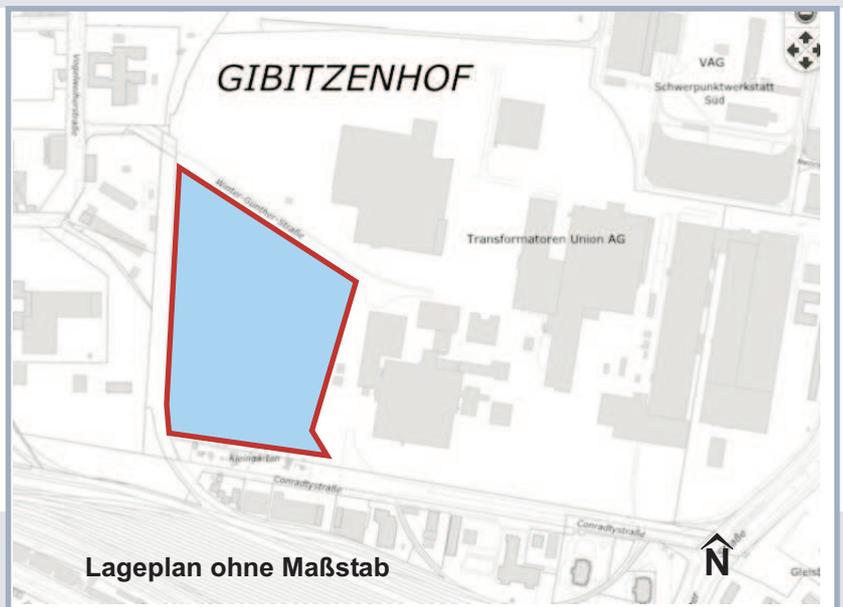
Eignung: Gewerbe (industrielle
Nutzung)



Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)**Lage**

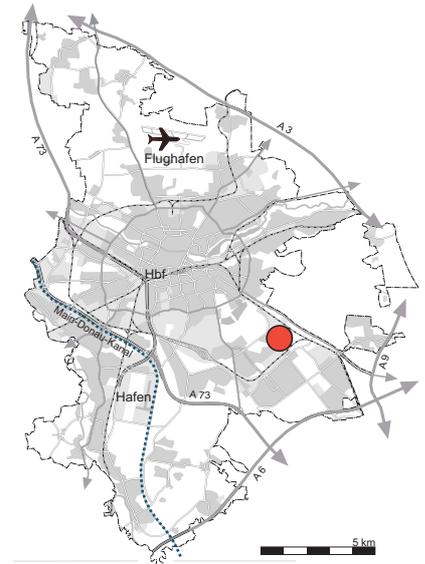
südöstliche Außenstadt,
Ortsteil Langwasser

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 17,0 ha

Umgebung

Gewerbe, Briefzentrum der Post, Wald, Ringbahn,
Blindenanstalt (150m), Wohnen (350m), Bahn-
linie Nbg - Regensburg/ München ICE

**Rechtliche und sonstige Vorgaben****Planungsrecht**

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche
- Bebauungsplan
liegt nicht vor

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

Wald

Verkehrerschließung

Erreichbarkeit über die Poststr. und
Beuthener Str. zum übergeordneten
Netz
ÖPNV: Gute Erreichbarkeit mit dem
Bus

Lärmbelastung

durch Bahnlinie

Boden und Wasser

Altlasten: im Verdachtsflächenkataster
erfasst (Auflagen bei Bebauung)

Grundwasser: 3-7 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Biotop: keine Regelungen

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: Teilbereiche überregional
bedeutsamer Lebensraum

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Freistaat Bayern

Status: nicht baureif

Planerische Vorgaben: künftiger B-Plan,
Altlastenverdacht berücksichtigen

Erforderliche Schritte zur Realisierung:
Verkehrerschließung klären, Aufstell-
ung B-Plan, Ersatzaufforstung

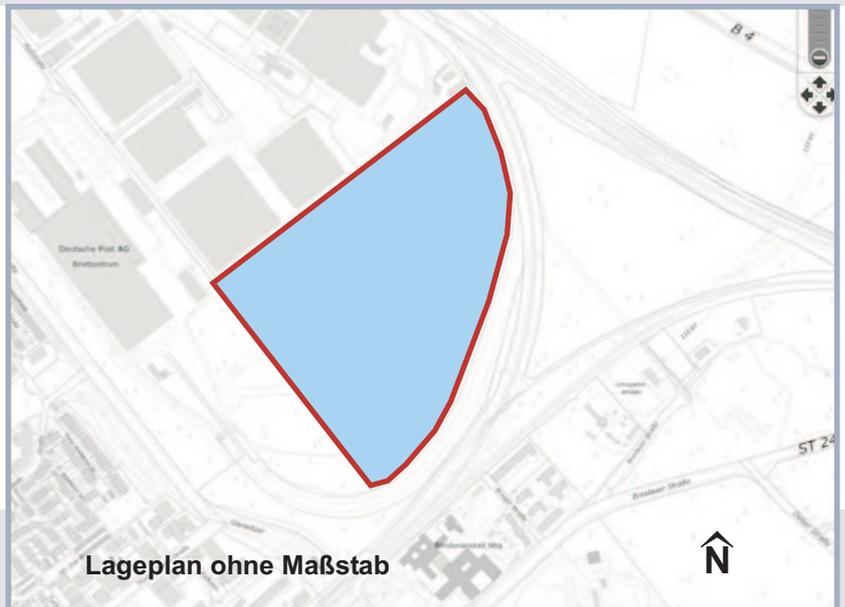
Eignung: Art des Gewerbes hängt vom
anfallenden Verkehrsaufkommen ab.
(Berechnung von Vpl notwendig)



Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)

Lage

südöstliche Außenstadt,
Ortsteil Dutzendteich

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 2,24 ha

Umgebung

nördlich angrenzend Gewerbe, Einzelhandel,
Sportflächen, Lorenzer Reichswald



Rechtliche und sonstige Vorgaben

Planungsrecht

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche mit
Schwerpunkt Dienstleistung
- Bebauungsplan Nr. 3490
SO öffentl. Verwaltung, Grünfläche,
Wald

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

Wald

Verkehrerschließung

Erreichbarkeit direkt an Regensburger
Str. (B4), Anschluss an BAB A9
ÖPNV: Sehr gute Erreichbarkeit mit
S-Bahn und Bus direkt am Grundstück

Lärmbelastung

durch Regensburger Str. und
Bahnlinie

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen:
nicht festgestellt

Grundwasser: Flurabstand 3-5 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Biotop: keine Regelungen

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: Teilbereiche überregional
bedeutsamer Lebensraum

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Freistaat Bayern

Status: nicht baureif

Planerische Vorgaben: siehe
Bebauungsplan

Erforderliche Schritte zur Realisierung:
Erschließung klären

Eignung: Dienstleistung, Hotel,
Gastronomie

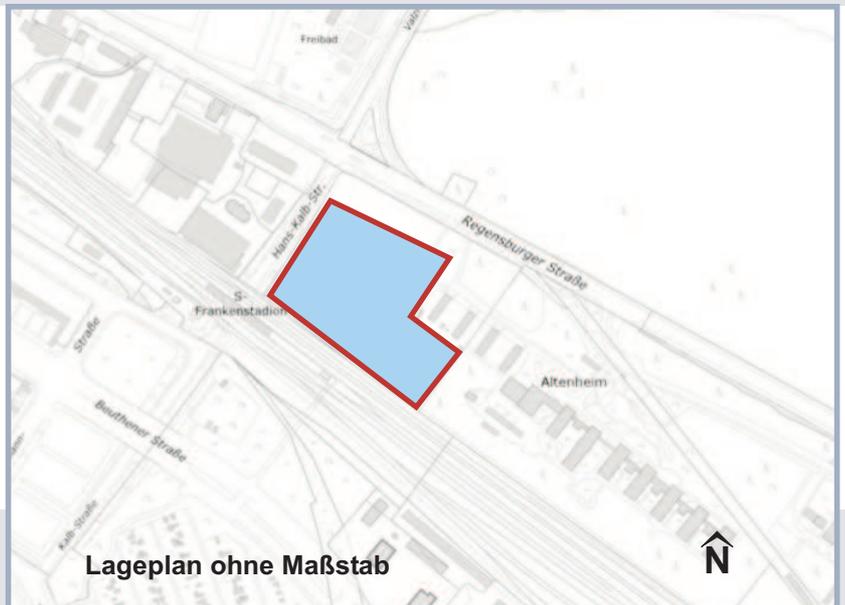


Quelle: NürnbergLuftbild.de

Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan ohne Maßstab

Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)

Lage

südliche Außenstadt, unmittelbar angrenzend an Ortsteil Langwasser

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 1,18 ha

Umgebung

Wohnen, Bahnanlage/ Rangierbahnhof, Hauptverkehrsstraße



Rechtliche und sonstige Vorgaben

Planungsrecht

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche
- Bebauungsplan Nr. 4597
in Aufstellung
(1.Beschluss: 19.05.2011)

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

ungenutzt

Verkehrerschließung

Erreichbarkeit direkt über die Münchener Straße zur Autobahn
ÖPNV: Gute Erreichbarkeit mit mehreren Buslinien

Lärmbelastung

durch Münchener Str. und Ringbahn

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen:
keine festgestellt

Grundwasser: Flurabstand 3-5 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Biotop: keine Regelungen

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP keine Regelungen

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Privat

Status: nicht baureif

Planerische Vorgaben: künftiger
Bebauungsplan

Erforderliche Schritte zur Realisierung:
Aufstellung B-Plan

Eignung: hochwertiges, nichtstörendes
Gewerbe

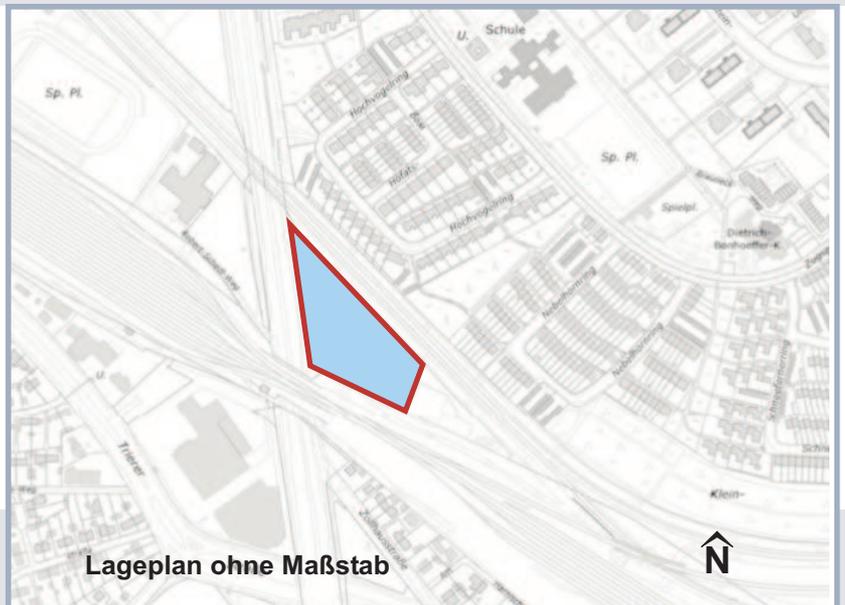


Quelle: NürnbergLuftbild.de

Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan ohne Maßstab

Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)**Lage**

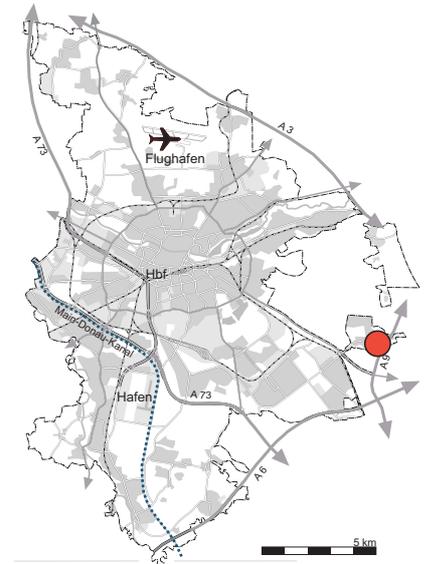
östliche Außenstadt,
Ortsteil Fischbach

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 0,90 ha

Umgebung

Gewerbe, Wohnen, BAB A9,
Reichswald

**Rechtliche und sonstige Vorgaben****Planungsrecht**

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche
- Bebauungsplan Nr. 4225
in Aufstellung
- Umlegungsverfahren
(1.Beschluss: 18.10.1989)

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

ungenutzt

Verkehrerschließung

Derzeit nicht eigenständig erschlossen!

Erschließbar über die Dickensstraße
zur Fischbacher Hauptstraße
(Kreisstraße)

ÖPNV: Gute Erreichbarkeit mit Bus-
linien zur S-Bahn in Fischbach

Lärmbelastung

durch BAB A9

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen:
nicht festgestellt

Grundwasser: Flurabstand 0-3 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Biotope: Teilbereiche erfasst

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: keine Regelungen

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: größtenteils Stadt Nbg.

Status: nicht baureif

Planerische Vorgaben: künftiger
Bebauungsplan

Erforderliche Schritte zur Realisierung:
Abschluss B-Plan-Verfahren,
Abschluss Umlegungsverfahren,
Erschließung klären

Eignung: kleine und mittlere Gewerbe-
betriebe



Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan

Lageplan ohne Maßstab



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)**Lage**

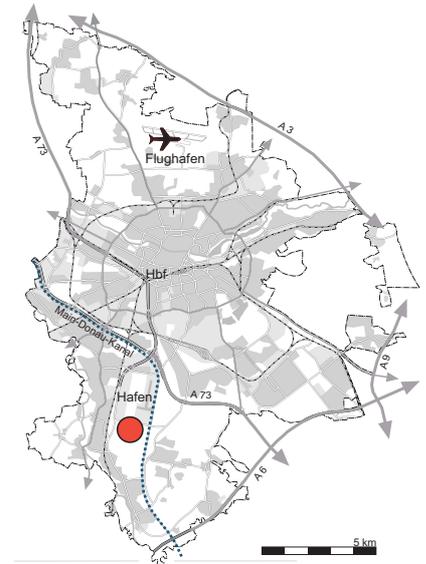
südliche Außenstadt,
südlich GVZ Hafen

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 23,0 ha

Umgebung

nördlich angrenzend GVZ Hafen,
Reichswald

**Rechtliche und sonstige Vorgaben****Planungsrecht**

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche, Natura 2000
- Bebauungsplan
liegt nicht vor

sonstige Beschlüsse:
Stadtratsbeschluss 1997:
Innanspruchnahme nur für neue
Arbeitsplätze

Derzeitige Nutzung

Wald

Verkehrerschließung

Sehr gute Anbindung des Hafengebietes an die Autobahnen (A73) und den Frankenschneidweg
ÖPNV: Erreichbarkeit mit Buslinien zur U-Bahn

Lärmbelastung

durch GVZ Hafen und Bahnlinie

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen:
nicht festgestellt

Grundwasser: Flurabstand 0-5 m

Faktisches Überschwemmungsgebiet
für den Entengraben

Naturschutz

Biotop: keine Regelungen

Natura 2000: Vogelschutzgebiet
nach VoGEV, SpA- und FFH-Gebiet

ABSP: überregional bedeutsamer
Lebensraum

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Freistaat Bayern

Status: nicht baureif

Planerische Vorgaben: siehe
Beschlüsse, Lärmkontingentierung i.V.
mit B-Plan 3811 erforderlich

Erforderliche Schritte zur Realisierung:
Aufstellung B-Plan, Ersatzaufforstung,
Verträglichkeitsprüfung nach VoGEV

Eignung: siehe Stadtratsbeschluss

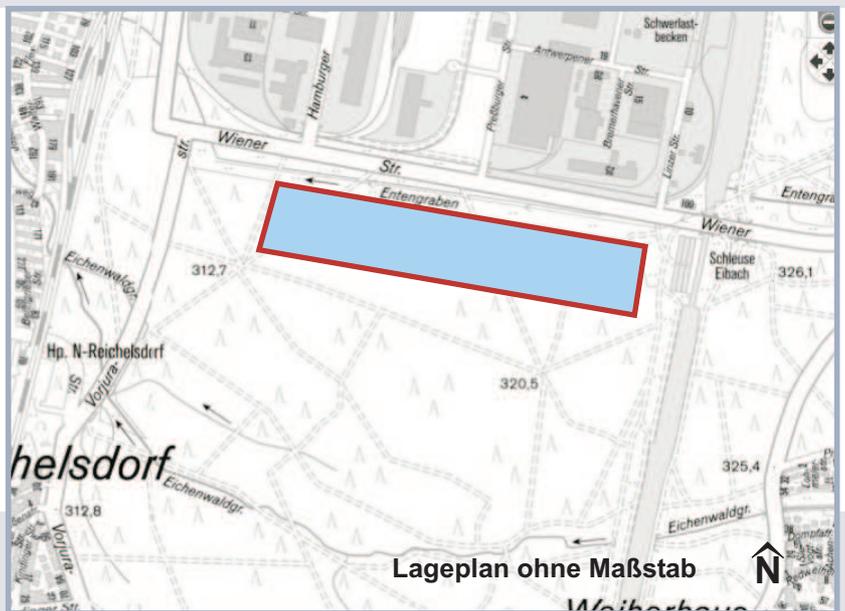


Schrägbild

Quelle: NürnbergLuftbild.de

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan

Lageplan ohne Maßstab



Foto



Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)**Lage**

südwestliche Außenstadt, zentraler Bereich
des GVZ Hafen Nürnberg

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 2,00 ha

Umgebung

GVZ Hafen Nürnberg,
Hafenbecken 1 und 2 benachbart

**Rechtliche und sonstige Vorgaben****Planungsrecht**

- Flächennutzungsplan
Sonderbaufläche GVZ Hafen
- Bebauungsplan Nr. 3811
Sondergebiet GVZ Hafen (Gewerbebetriebe sowie Anlagen und Einrichtungen des Güterumschlags und Hafenbetriebs)
GRZ 0,8; BMZ 15,0;
Lärmemissionskontingente

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

ungenutzt

Verkehrerschließung

Erreichbarkeit über Hafenstraße
zur BAB A 73
ÖPNV: Gute Erreichbarkeit mit dem
Bus

Lärmbelastung

durch umgebende Nutzungen

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen:
keine festgestellt

Grundwasser: Flurabstand 3-5 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Biotop: Teilbereiche erfasst

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: Teilbereiche regional
bedeutsamer Lebensraum

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: GVZ Bayernhafen

Status: baureif

Planerische Vorgaben: siehe
Bebauungsplan, Vergabe nur zur
Vermietung oder Erbpacht, kein
Grunderwerb, Lärmkontingentierung

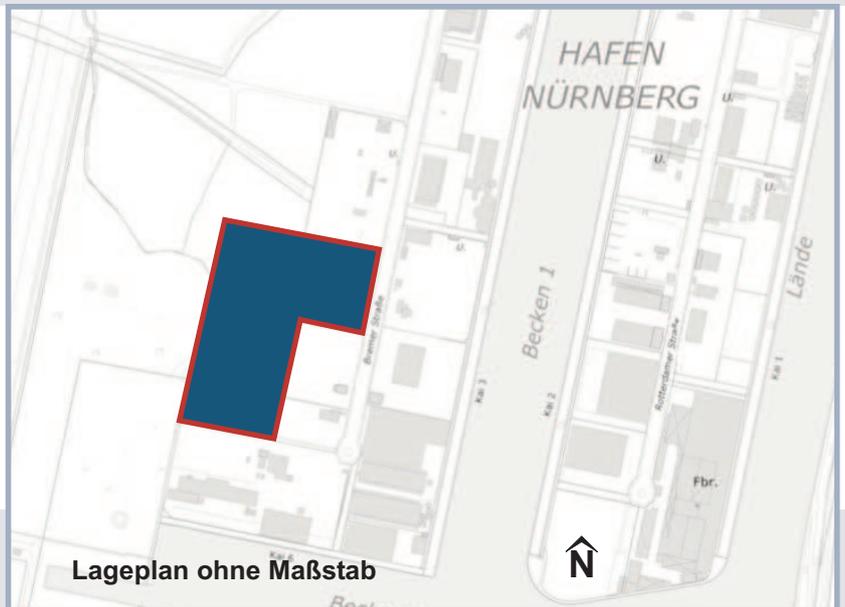
Eignung: Gewerbebetriebe (entspr.
B-Plan)



Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)

Lage

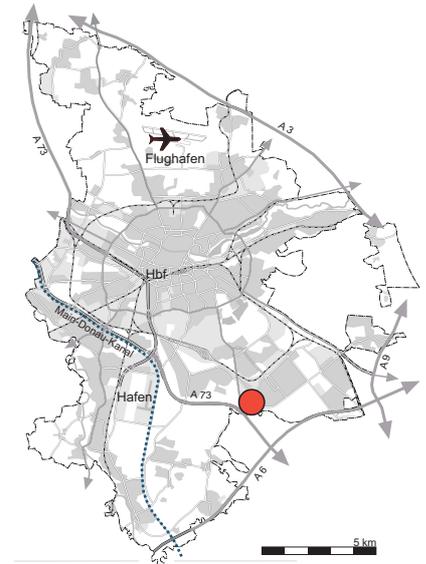
südöstliche Außenstadt,
Ortsteil Langwasser

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 1,10 ha

Umgebung

südwestl. und nordöstl. angrenzend Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, nordwestl. und südöstl. angrenzend Wohnen, im Südosten Waldstreifen



Rechtliche und sonstige Vorgaben

Planungsrecht

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche
mit Schwerpunkt Dienstleistung
- Bebauungsplan Nr. 4373
SO Dienstleistung,
GRZ 0,6; GFZ 1,2

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

ungenutzt

Verkehrerschließung

Erreichbarkeit über die Breslauer Str.,
kurze Fahrstrecke zum übergeordneten Netz

ÖPNV: Sehr gute Anbindung mit mehreren Buslinien

Lärmbelastung

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen:
nicht festgestellt

Grundwasser: keine Feststellungen

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Biotop: Teilbereiche erfasst

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: keine Regelungen

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Privat

Status: baureif

Planerische Vorgaben: siehe
Bebauungsplan, Höhenunterschiede
des Grundstücks

Eignung: Dienstleistungsunternehmen
mit Büro- und Verwaltungsgebäude

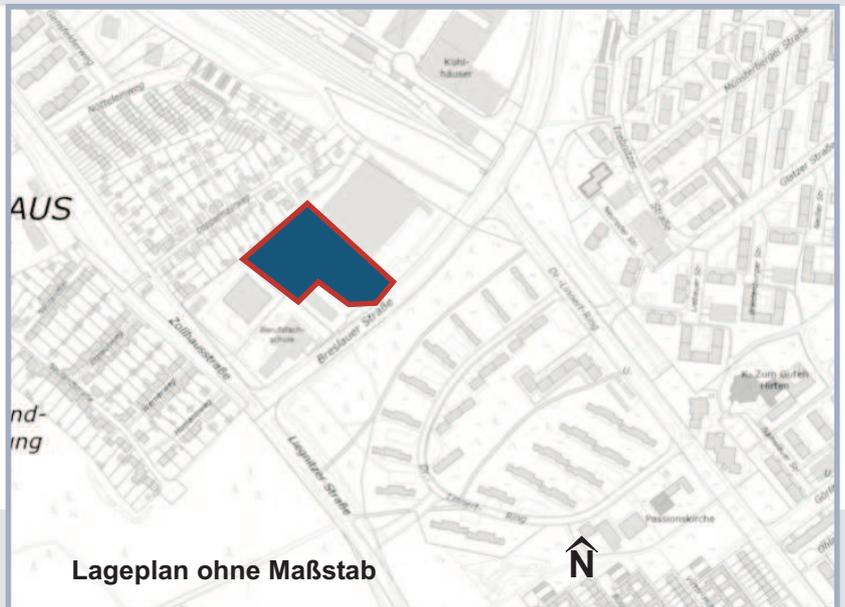


Quelle: NürnbergLuftbild.de

Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan ohne Maßstab

Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)

Lage

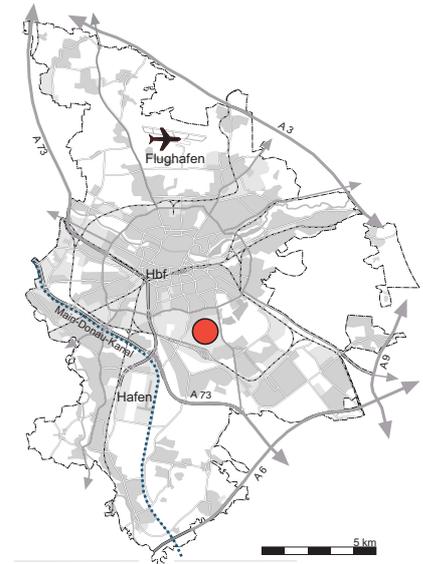
südlicher Innenstadtrand

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: insgesamt ca. 90 ha, davon ca. 1/3 (ca. 25 ha) für gewerbliche Nutzung vorgesehen

Umgebung

Wohnsiedlungen Hasenbuck und Bauernfeindstraße, Rangierbahnhof, Bundesamt für Flüchtlinge (ehem. Südkaserne), Volkspark Dutzendteich, Messe Nürnberg



Rechtliche und sonstige Vorgaben

Planungsrecht

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche, Verkehrsfläche Bahnanlage, fortbestehende Widmung als Bahnbetriebsfläche
- Bebauungsplan
liegt nicht vor

sonstige Beschlüsse:

Rahmenvereinbarung: künftige Nutzung Wohnen, Gewerbe, Grün zu je 1/3, sowie Flächen für MesseNürnberg,

Derzeitige Nutzung

Gewerbe, Brachflächen

Verkehrerschließung

Erreichbarkeit über Münchener Str. zum innerstädtischen Straßennetz und Fernstraßennetz
ÖPNV: U-Bahnhöfe Hasenbuck und Bauernfeindstr. in Randlage, Tram als Zentralerschließung geplant

Lärmbelastung

durch Rangierbahnhof und Münchener Str.

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen: weitgehende Untersuchungen erforderlich

Grundwasser: Flurabstand 4-7 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Biotop: Teilbereiche erfasst

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: Teilbereiche als landesweit bedeutsam erfasst

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Privat (aurelis)

Status: nicht baureif

Planerische Vorgaben: Steckbrief, Städtebaulicher Wettbewerb vorgesehen, Lärmkontingentierung erforderlich

Erforderliche Schritte zur Realisierung: städtebaulicher Wettbewerb nach Einigung mit Eigentümer über Nutzungskonzept, Freistellung (Entwidmung) durch Eisenbahnbundesamt, B-Plan, Erschließung, Bodenordnung

Eignung: produzierendes Gewerbe, Büro/ Dienstleistung

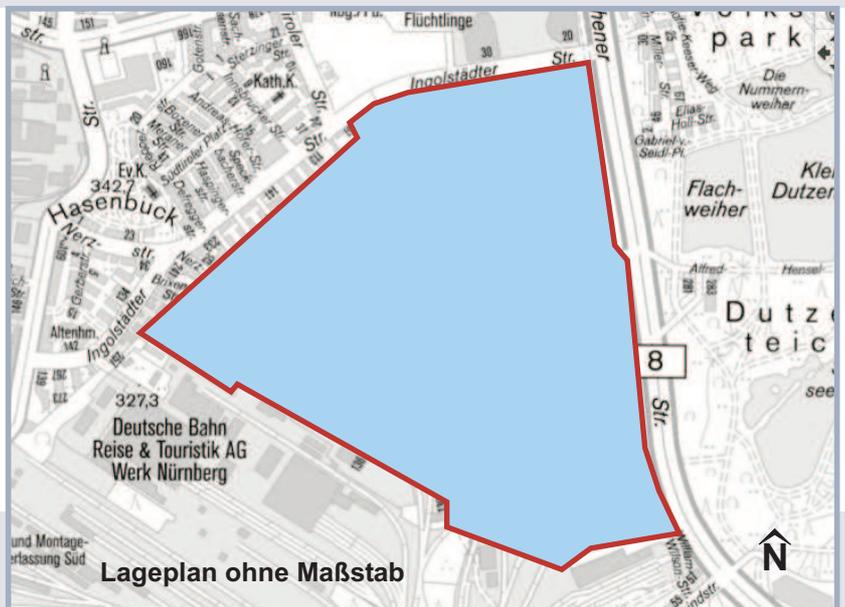


Quelle: NürnbergLuftbild.de

Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan ohne Maßstab

Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)

Lage

nordöstliche Außenstadt
Ortsteil Schafhof

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 1,10 ha

Umgebung

Gewerbe, Heizwerk der N-Energie, südlich Abgrenzung
ehem. Ringbahntrasse (Rad-/ Fussweg geplant),
Wohnen



Rechtliche und sonstige Vorgaben

Planungsrecht

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche
- Bebauungsplan
liegt nicht vor

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

ungenutzt, z.T. dichter Bewuchs
und Baumbestand

Verkehrerschließung

Gute Anbindung über die Schafhofstr.
zur Äußeren Bayreuther Str. (B2)
ÖPNV: Erreichbarkeit mit Bus zur
U-Bahn

Lärmbelastung

Boden und Wasser

Altlasten: im Verdachtsflächenkataster
erfasst (Auflagen bei Bebauung)

Grundwasser: Flurabstand 7-10 m

Überschwemmungsgebiet: keine

Naturschutz

Biotop: Teilbereiche erfasst

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: keine Regelungen

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Privat

Status: baureif

Planerische Vorgaben: Altlastenver-
dacht beachten, ggf. Emmissionsbe-
schränkung hinsichtlich benachbarter
Wohnnutzung

Eignung: für produzierendes Gewerbe



Schrägbild

Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif



Lageplan



Foto

Flächenbeschreibung (derzeitiger Kenntnisstand)

Lage

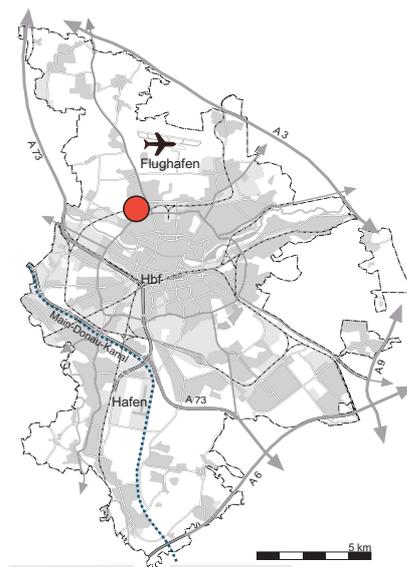
nördlicher Innenstadtrand
Ortsteil Thon

Grundstücksgröße

Gesamtgröße: ca. 0,70 ha

Umgebung

Gewerbe, Wohnen, Kleingärten, Dienstleistungsbetriebe, Ringbahn



Rechtliche und sonstige Vorgaben

Planungsrecht

- Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche
mit Schwerpunkt Dienstleistung
- Bebauungsplan Nr. 3805
GE, GRZ 0,8; GFZ 2,0

sonstige Beschlüsse: keine

Derzeitige Nutzung

ungenutzt, dichter Baum-
und Vegetationsbestand

Verkehrerschließung

Erreichbarkeit über die Pretzfelder-
und Forchheimer Str. zur Erlanger Str.
(B4) an BAB A3 und Flughafen
ÖPNV: Sehr gute Erreichbarkeit
mehrere Buslinien und Tram

Lärmbelastung

durch Erlanger Str./ B 4

Boden und Wasser

Altlasten, Bodenverunreinigungen:
keine festgestellt

Grundwasser: Flurabstand 3-5 m

Überschwemmungsgebiete: keine

Naturschutz

Biotop: gesamte Fläche erfasst

Natura 2000: keine Regelungen

ABSP: lokal bedeutsamer Lebens-
raum

Realisierung, Verfügbarkeit

Eigentümer: Privat

Status: baureif

Planerische Vorgaben: Planung im
Zusammenhang der Entwicklung des
Gesamtbereiches (s.a. Fläche 810)
Nutzungen mit begrenztem Kfz -
Aufkommen

Erforderliche Schritte zur Realisierung:
Verbesserung der Erschließung

Eignung: für Dienstleistungsbetriebe
(schutzbedürftige Nutzungen benach-
bart)

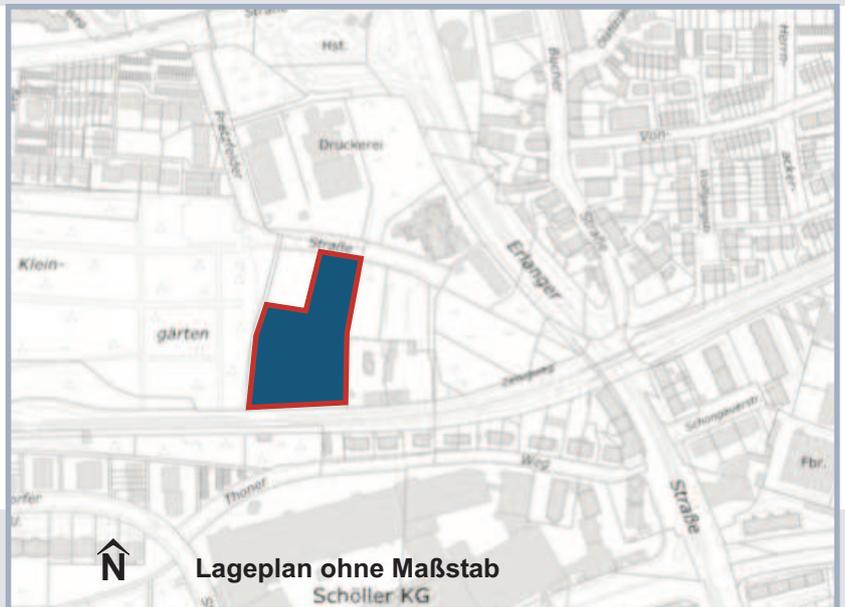
Schrägbild



Legende:

-  Langfristig (Konversionsfläche Bahn)
-  Nicht baureif
-  In Bearbeitung
-  Baureif

Lageplan



Foto



