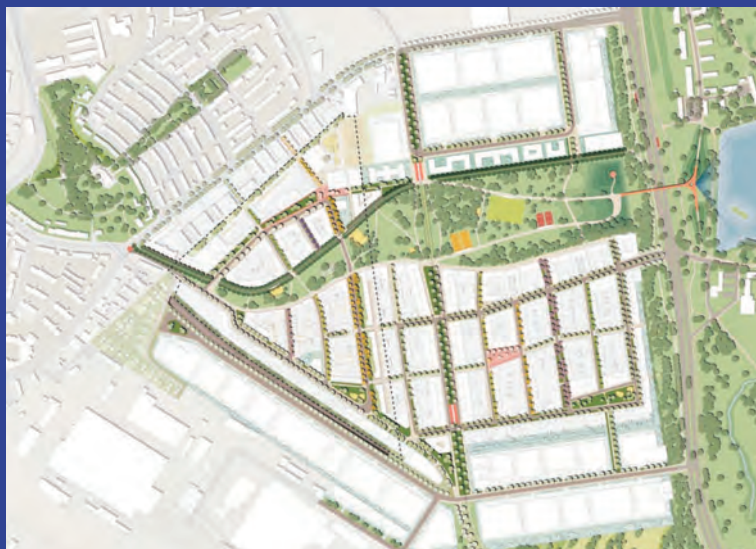
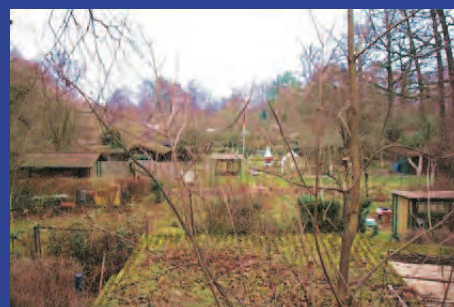


Bahnflächen im Stadtgebiet

Stand der Bearbeitung - Januar 2016

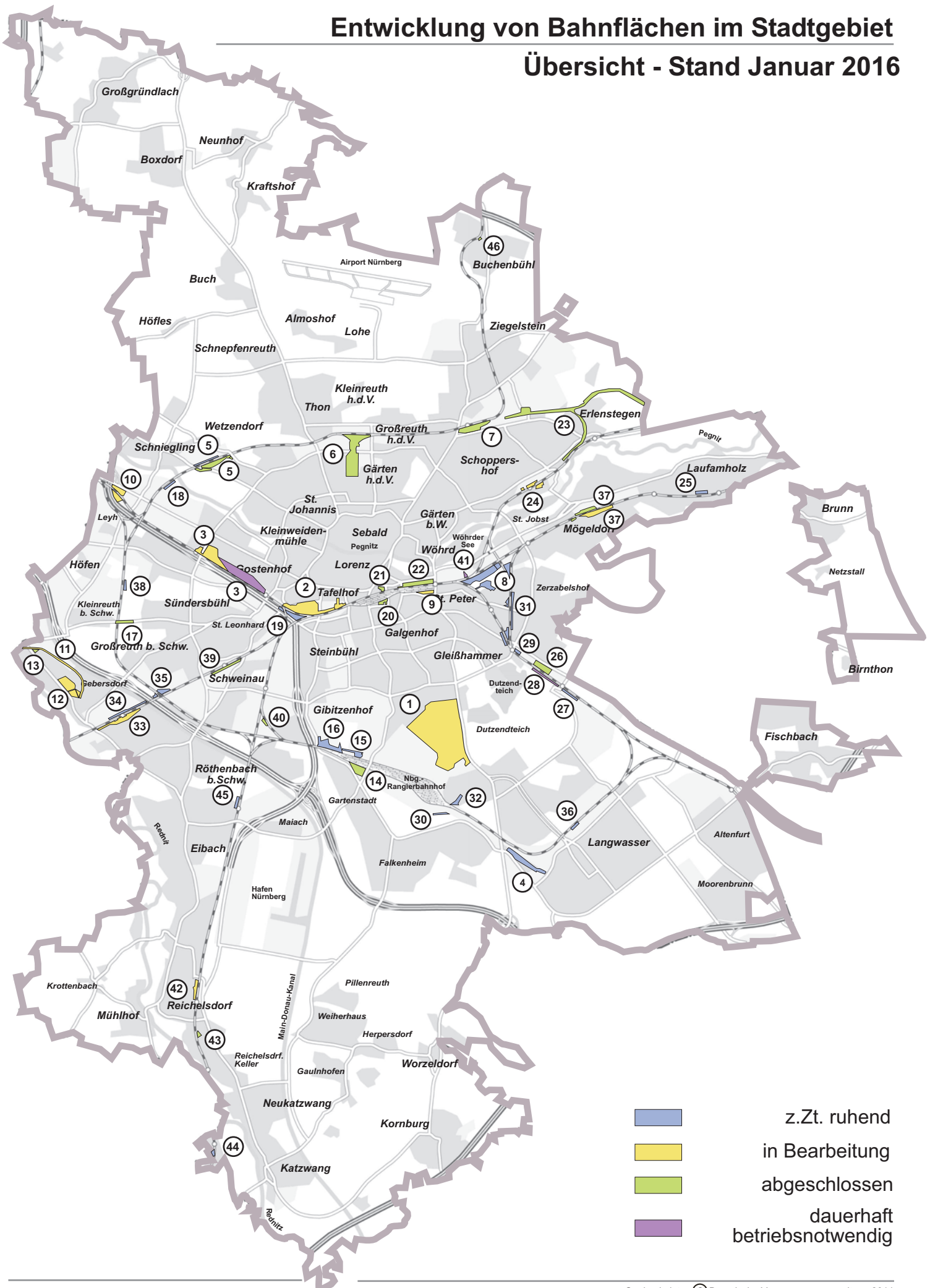


Impressum:

Herausgeber	Stadt Nürnberg, Planungs- und Baureferat Bauhof 9, 90402 Nürnberg
E-Mail	stpl@stadt.nuernberg.de
Internet	www.nuernberg.de
Redaktion	Stadtplanungsamt, Stab Projektentwicklung Michael Kirschbaum 0911/ 231-4600
Gestaltung	Gabriele Renner
Fotos	Michael Kirschbaum, Ute Gall
Kartengrundlage/ Luftbild	Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2014
Schrägluftbilder	Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz
Erscheinungsdatum	Januar 2016

Entwicklung von Bahnflächen im Stadtgebiet

Übersicht - Stand Januar 2016



Abgeschlossen		In Bearbeitung		Betriebsnotwendig		Ruhend	
5	Nordwestbahnhof (Süd)	1	Brunecker Straße	3	Containerbahnhof	4	Vorbahnhof Breslauer Straße
6	Nordbahnhof	2	Kohlenhof	28	Bahnhof Dutzendteich	5	Nordwestbahnhof (Nord)
7	Nordostbahnhof	3	Containerbahnhof (Restfläche)	41	Tullnau	8	Zeltnerweiher
13	Gebersdorf/ Vedeshalle	9	Regensburger Straße/ Dürrenhoftunnel			15	Rangierbahnhof Conradtystraße
14	Rangierbahnhof Katzwanger Str.	10	Bahnhof Doos			16	Dianastraße
17	Rothenburger Straße	11	Bibertbahntrasse			18	Bahnlinie Muggenhof
20	Allersberger Straße	12	Bundesbahnwäldchen			19	An den Rampen
21	Hauptbahnhof	24	Ostbahnhof			25	Bahnhof Laufamholz
22	Bahnhofstraße/ Marienzeile	33	Bahnhof Stein			27	Hans-Kalb-Straße
23	Ehemalige Ringbahn	37	Bahnhof Mögeldorf (Süd)			29	Bahnlinie Jitzhak-Rabin-Straße
26	Regensburger Straße	42	Bahnhof Reichelsdorf			30	Bahnlinie Trierer Straße
37	Bahnhof Mögeldorf (Nord)					31	Bahnlinie Gleißhammer
39	Bahnhof Schweinau					32	Klenzestraße
40	Werderau					34	Südwestpark
43	Pyraser Straße					35	Uffenheimer Straße
46	Märzenweg					36	Bahnhof Langwasser
						38	Bahnlinie Regelsbacher Straße
						44	Haltepunkt Katzwang
						45	Bahnhof Eibach

Abgeschlossene Bahnflächen

5 Nordwestbahnhof (südlich Ringbahn)

Charakteristik

Flächen im nordwestlichen Stadtgebiet an der Trasse der Ringbahn. Der Steckbrief umfasst auch Kleingartenflächen nördlich der Ringbahn, deren Bearbeitung derzeit ruht (s.u.)

Größe ca. 4,6 ha

Eigentum

Privat, Restgrundstücke DB AG



Planungsrecht

- FNP: Wohnbaufläche, gewerbliche Baufläche, Verkehrsflächen / Bahnanlagen
- von eisenbahnrechtlicher Widmung freigestellt

Aktuelle Nutzung

Östlicher Teil Wohnen, westlicher Teil Kleingewerbe

Nutzungsziele nach Rahmenvereinbarung 2004

- Gewerbe
- Berücksichtigung Biotopverbund, ggf. Ausgleichsflächen
- Wohnen im Bereich Bienweg
- Freiraumverbindung entlang Bahnlinie

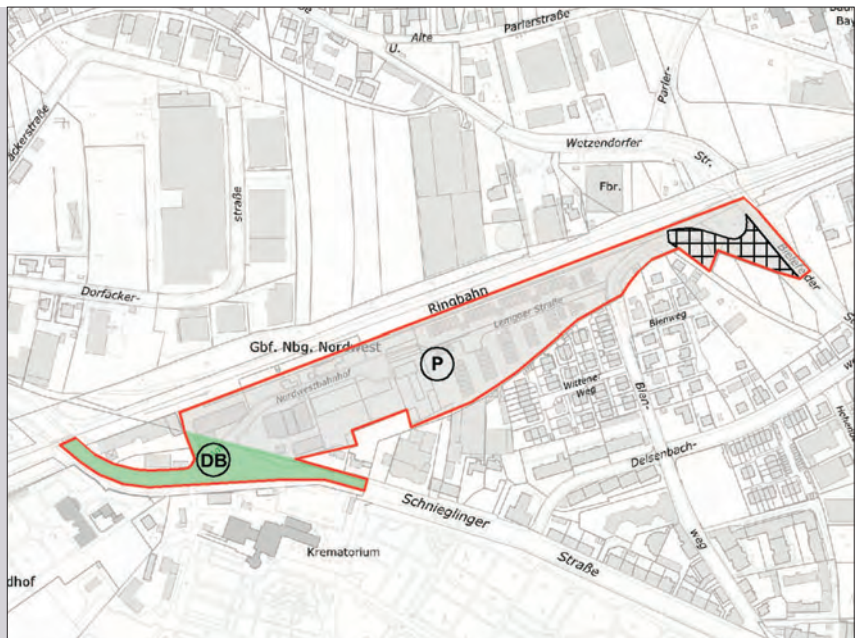
Erreichter Arbeitsstand

Flächen der aurelis konnten an Private veräußert werden, Beurteilung von Bauvorhaben erfolgte auf Grundlage § 34 BauGB. Konversion abgeschlossen

DB-Flächen südlich Ringbahn weiterhin betriebsnotwendig

Weiterer Handlungsbedarf

Keiner



Bebauungsplan Nr. 4425
rechtsverbindlich



Deutsche Bahn AG



Privat



Charakteristik**Eigentum**

Der Standort liegt am nördlichen Innenstadtrand, zwischen Nordring und Grolandstraße

Wohnbauflächen: private Bauträger
Geplante gewerbliche Baufläche: aurelis

Größe ca. 13,6 ha

**Planungsrecht****Aktuelle Nutzung****Nutzungsziele nach
Rahmenvereinbarung 2004****Erreichter Arbeitsstand****Weiterer Handlungsbedarf**

Bebauungsplan 4525: Flächen für insgesamt ca. 220 Wohnungen, eine Schulturnhalle, ein Kinder- und Jugendhaus, gewerbliche Bauflächen sowie einen Grünzug mit Wegeverbindung

Wohnbebauung im Bau

Gewerbliche Nutzung nördlich Nordring

- Wohnen, Gewerbe
- Grünflächen
- Gemeinbedarfseinrichtungen

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig, die dort festgesetzte Wohnbebauung ist im Bau. Eine Schulturnhalle sowie ein Kinder- und Jugendhaus sind fertiggestellt.

Für die gewerbliche Baufläche am Nordring ist die Erschließung hergestellt.

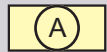
Herstellung des Grünzugs



Bebauungsplan Nr. 4525
rechtsverbindlich



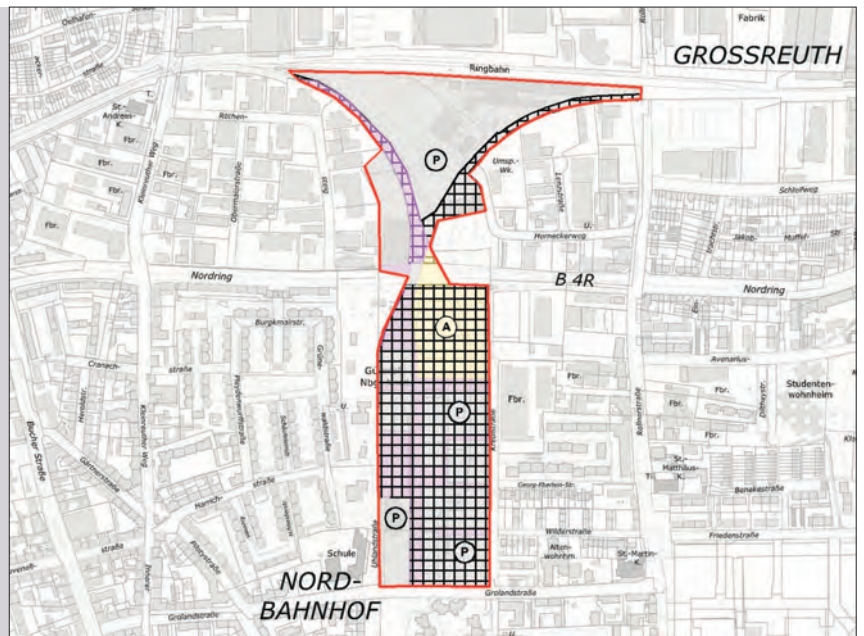
Stadt Nürnberg



aurelis Real Estate
GmbH & Co.KG



Privat



Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

Stand 2015



Charakteristik

Der Standort liegt am nordöstlichen Rand der Innenstadt, in zentraler Lage östlich des Leipziger Platzes, mit U-Bahn-Anschluss und Endhaltepunkt der Gräfenbergbahn, im Anschluss an die bestehende Siedlung am Nordostbahnhof.

Eigentum

Wohnbauflächen: wbg Nürnberg sowie privater Bauträger

Größe ca. 5,5 ha

**Planungsrecht**

Bebauungsplan Nr. 4318: Wohnbauflächen für ca. 140 Wohnungen, Flächen für ein Hotel sowie einen Grünzug mit Wegeverbindung im Anschluss an die geplante Wegeverbindung entlang der Ringbahntrasse (Steckbrieffläche 23).

Aktuelle Nutzung

Wohnbebauung im Bau, Hotel am Leipziger Platz seit 2010 in Betrieb

Nutzungsziele nach Rahmenvereinbarung 2004

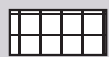
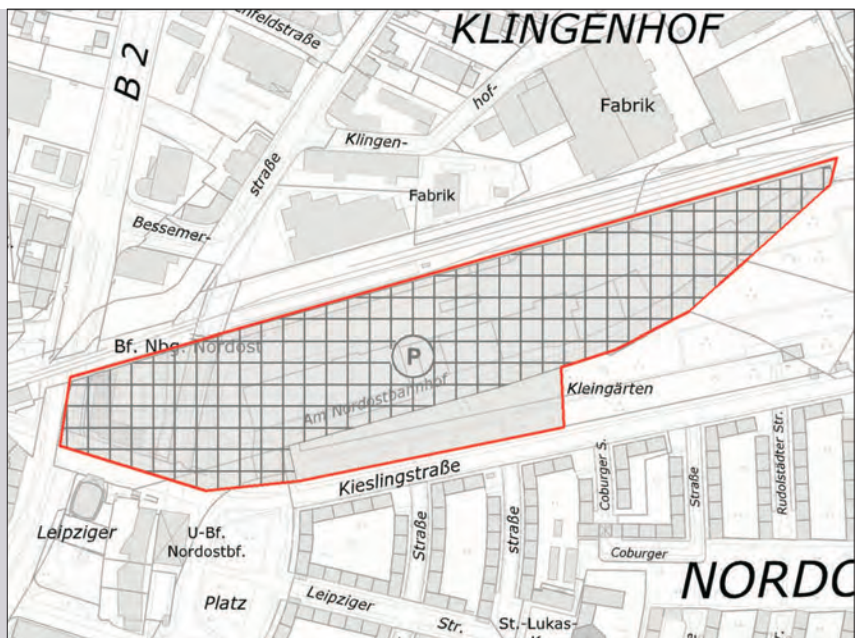
- Mischgebiet (Hotel)
- Wohnen
- Grünflächen

Erreichter Arbeitsstand

Geplante Wohnbebauung in Bau (z.T. fertiggestellt), Hotel bereits realisiert, Freiraumverbindung im Bereich Bebauungsplan fertig

Weiterer Handlungsbedarf

Realisierung der Freiraumverbindung



Bebauungsplan Nr. 4318
rechtsverbindlich



Privat



Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

Stand 2015

Charakteristik

Fläche im Ortsteil Gebersdorf. (ehemalige Lagerhalle der Fa. Vedes), inzwischen durch einen Lebensmittelmarkt bebaut.

Größe ca. 1,1 ha

Eigentum

Privat

**Planungsrecht**

FNP: gewerbliche Baufläche

Aktuelle Nutzung

Lebensmittelmarkt (Discounter)

**Nutzungsziele nach
Rahmenvereinbarung 2004**

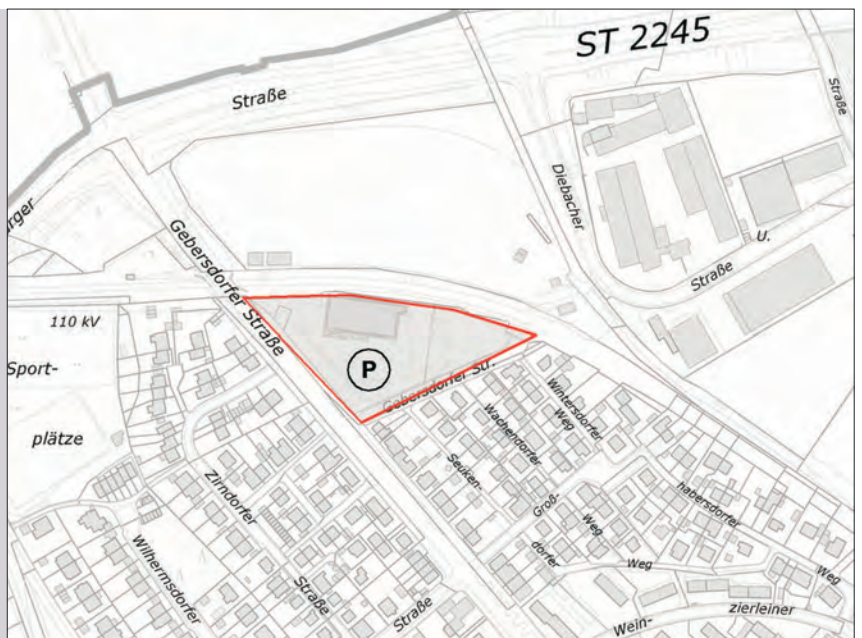
Gewerbe

Erreichter Arbeitsstand

Abgeschlossen bebaut

Weiterer Handlungsbedarf

Keiner



Charakteristik**Eigentum**

Fläche in isolierter Lage südlich des Rangierbahnhofs an der Julius-Loßmann-Straße.

Privat
DB AG, westliche Teilfläche

Größe ca. 1,9 ha

**Planungsrecht****Aktuelle Nutzung****Nutzungsziele nach
Rahmenvereinbarung 2004****Erreichter Arbeitsstand****Weiterer Handlungsbedarf**

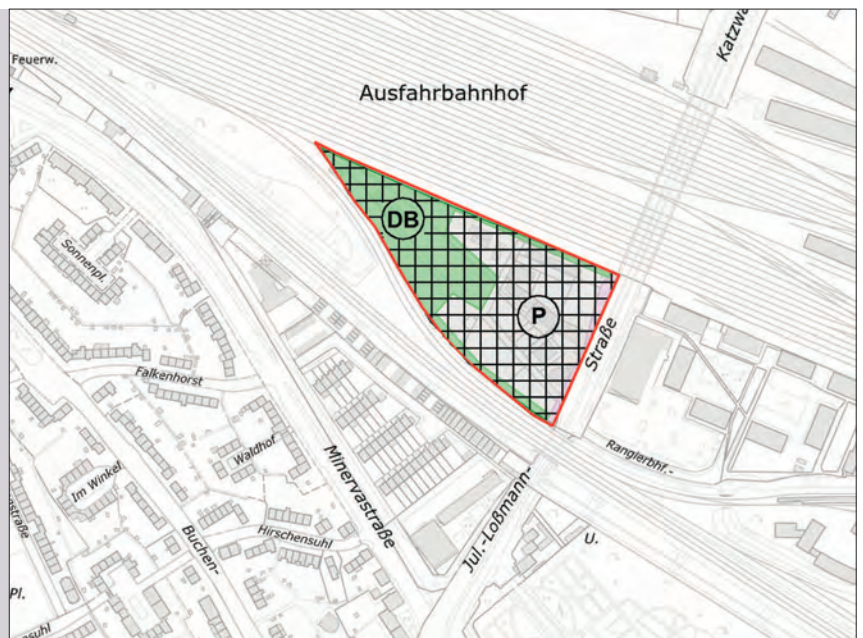
- FNP: Verkehrsflächen/ Bahnanlagen
- Bebauungsplan Nr. 4524 wurde eingeleitet.
- Die Fläche ist zu ca. 50 % von der eisenbahnrechtlichen Widmung freigestellt.

Kleingewerbe

- Gewerbe
- Erhalt der Randstrukturen für den Arten- und Biotopschutz, Biotopverbund

Fläche ist parzelliert und weitgehend baulich genutzt.

Keiner



-  Bebauungsplan Nr. 4524
in Aufstellung
-  Deutsche Bahn AG
-  Privat



Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

Charakteristik

Nicht selbständig nutzbare Fläche an der Rothenburger Straße im Bereich der Ringbahnbrücke

Eigentum

Der größte Teil der Fläche (im Bereich der Rothenburger Straße) wurde von der Stadt Nürnberg erworben.
Der übrige Teil verbleibt bei der DB AG.

Größe ca. 0,5 ha

**Planungsrecht**

FNP: Straßenverkehrsfläche, Verkehrsflächen/ Bahnanlagen

Aktuelle Nutzung

Brachfläche, Straßentrasse

Nutzungsziele nach Rahmenvereinbarung 2004

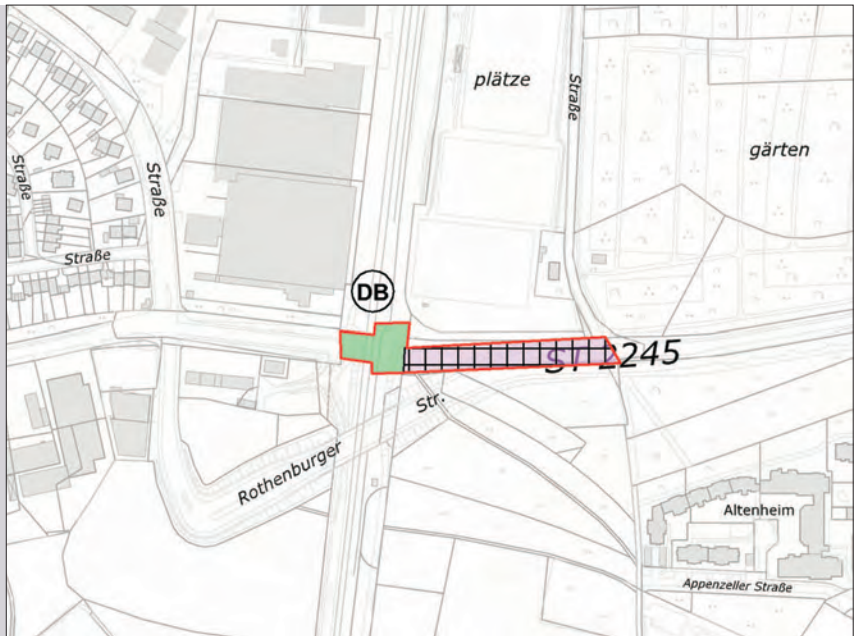
- Öffentliche Straßenfläche
- Erhalt und Entwicklung der bedeutenden Flächen für den Arten- und Biotopschutz sowie Biotopverbund, insbesondere Potenzial „Sandachse“

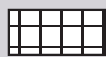
Erreichter Arbeitsstand

Abgeschlossen

Weiterer Handlungsbedarf

Keiner



-  Bebauungsplan Nr. 3894
rechtsverbindlich
-  Deutsche Bahn AG
-  Stadt Nürnberg



Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

Charakteristik

Fläche in zentraler Lage unmittelbar südlich des Hauptbahnhofs und der Bahnanlagen an der Allersberger Straße. Die Bebauung mit einem Studentenapartmenthaus wurde kürzlich fertig gestellt.

Größe ca. 1,1 ha

Eigentum

z.T. privat (Studentenapartmenthaus),
z.T. Deutsche Bahn AG
z.T. Stadt Nürnberg

**Planungsrecht**

- FNP: gemischte Baufläche, Verkehrsflächen/ Bahnanlagen
- Bebauungsplan Nr. 4217: Kerngebiet (MK), öffentliche Wegeverbindung
- Fläche ist vollständig von der eisenbahnrechtlichen Widmung freigestellt

Aktuelle Nutzung

Studentenapartmenthaus, Einrichtungen und Parkplatz der DB AG

Nutzungsziele nach Rahmenvereinbarung 2004

- Mischnutzung entsprechend Bebauungsplan

Erreichter Arbeitsstand

Bebauung abgeschlossen

Weiterer Handlungsbedarf

Bau einer im Bebauungsplan festgesetzten Wegeverbindung
(wird aktuell nicht verfolgt)



Bebauungsplan Nr. 4217
rechtsverbindlich
Bebauungsplan Nr. 4218
wurde in BP Nr. 4217 einbezogen



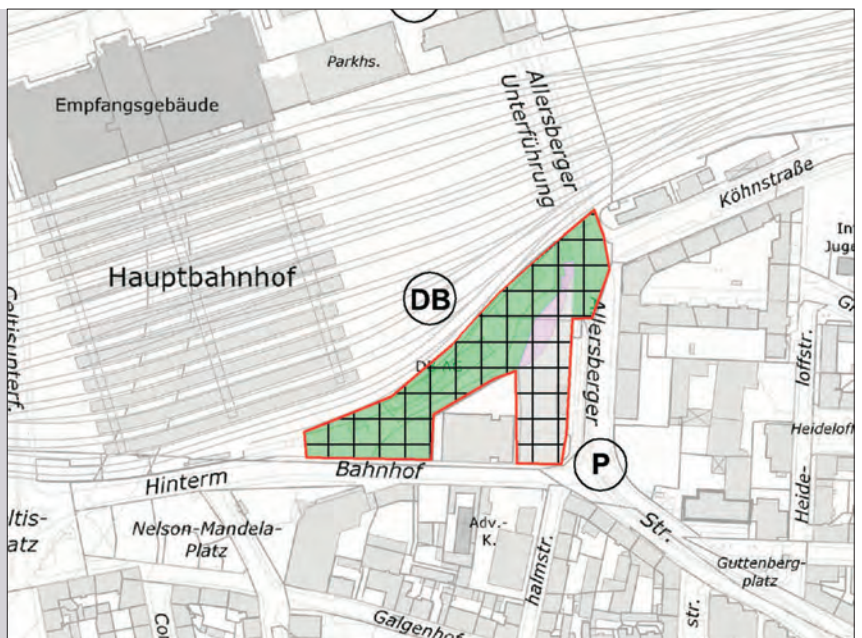
Stadt Nürnberg



Deutsche Bahn AG



Privat



Charakteristik

Denkmalgeschützter Rundbau der ehemaligen Hauptpost an der Bahnhofstraße/ Allersberger Straße mitsamt dem Kopfbau, unmittelbar neben dem Hauptbahnhof

Eigentum

Privat

Größe ca. 1 ha

**Planungsrecht**

- FNP: gemischte Baufläche
- Denkmalschutz Rundbau

Aktuelle Nutzung

Kopfbau: Hauptpostamt
Rundbau steht leer

Nutzungsziele nach Rahmenvereinbarung 2004

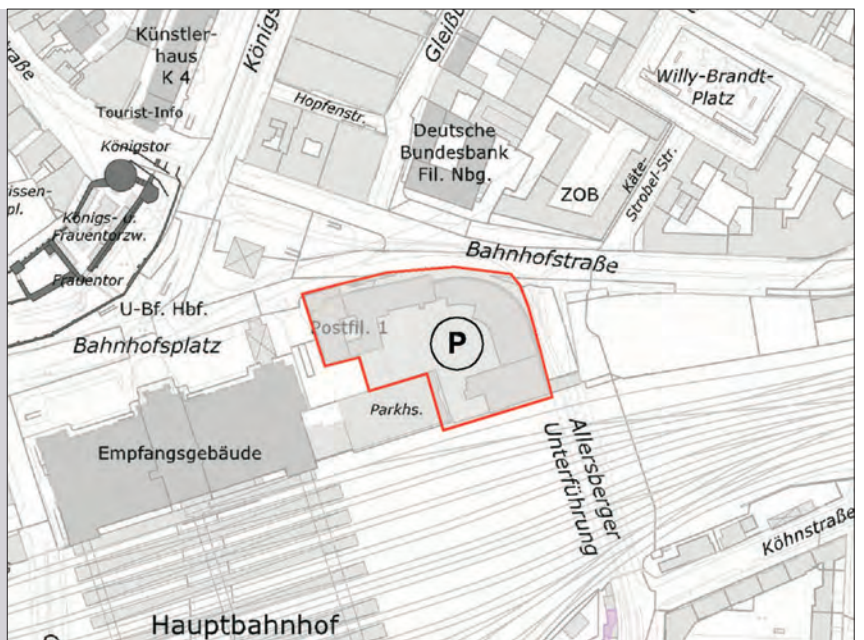
- Dienstleistung, Hotel
- Beachtung des Denkmalschutzes

Erreichter Arbeitsstand

Realisierungswettbewerb für Erhalt und tw. Neubebauung mit Hotels und Konferenzzentrum, ergänzend Büros, Gastronomie, Läden ist vom Investor/ Eigentümer abgeschlossen

Weiterer Handlungsbedarf

Keiner



 Privat



Charakteristik

Fläche in zentraler Innenstadtlage unmittelbar nördlich der Bahnanlagen, zwischen Marientunnel und Dürrenhoftunnel. Die geplante Bebauung grenzt städtebaulich das Quartier südlich der Wöhrder Wiese zu den Bahnanlagen ab.

Größe ca. 2,2 ha

**Eigentum**

aurelis Real Estate

Planungsrecht

- FNP: Verkehrsflächen/ Bahnanlagen
- Bebauungsplan Nr. 4562: eingeschränktes Gewerbegebiet, Sondergebiet „Hochschule und Büro/ Dienstleistung“
- Von der eisenbahnrechtlichen Widmung freigestellt

Aktuelle Nutzung

Gebäude der Architekturfakultät der GSO-Hochschule am Dürrenhoftunnel bereits fertig gestellt. Übrige Flächen ungenutzt, werden derzeit für Bebauung aufbereitet.

Nutzungsziele nach Rahmenvereinbarung 2004

- Gewerbe/ Dienstleistung
- Luftaustauschschneise zur Innenstadt, stadtklimatische Bedeutung prüfen
- Erhalt der Gehölzstrukturen ist anzustreben

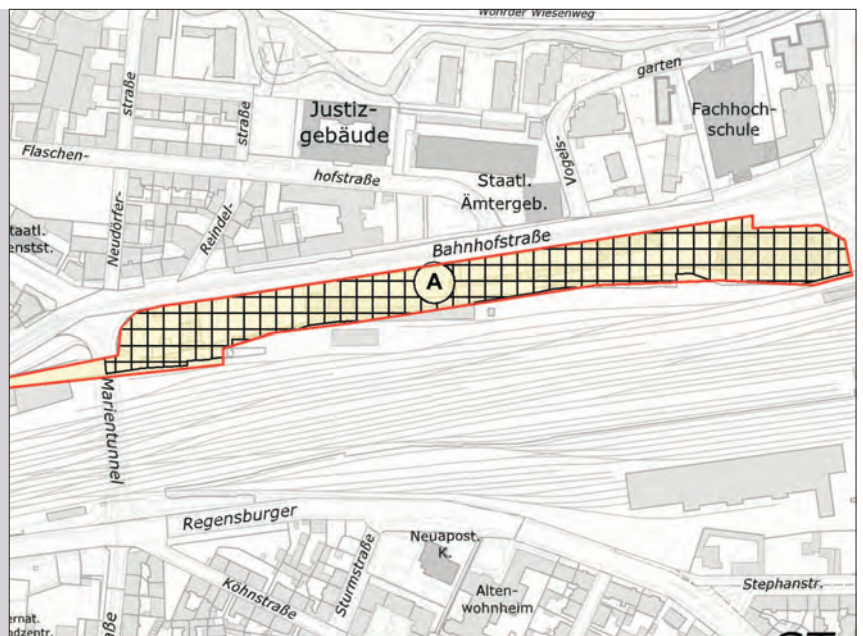
Erreichter Arbeitsstand

Bebauungsplan rechtskräftig. Fläche wird derzeit frei gemacht zur Herstellung der Bebaubarkeit

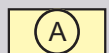
Weiterer Handlungsbedarf

Umbau Bahnhofstraße entsprechend Bebauungsplan zur Sicherung der Erschließung, einschließlich Herstellung eines Radwegs

Anpassung der FNP-Darstellung (der Bebauungsplan wurde auf Grundlage von § 13a BauGB aufgestellt)



Bebauungsplan Nr. 4562
rechtsverbindlich



aurelis Real Estate
GmbH & Co.KG



Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

Stand 2014

Charakteristik

Trasse der hier nicht mehr genutzten und inzwischen rückgebauten ehemaligen Ringbahn zwischen den Ortsteilen Schafhof und Erlenstegen bzw. der Stadtgrenze.

Größe ca. 10,7 ha

Eigentum

Deutsche Bahn AG

**Planungsrecht**

- FNP: Grünfläche, übergeordnete Freiraumverbindung, Fläche für Wald, Hauptverbundachse Biotopverbundsystem, nördlich der Wohnbaufläche Erlenstegenstraße
- Verschiedene Bebauungspläne setzen Flächen für einen Rad- und Fußweg sowie für Wohnbauflächen fest
- Die Trasse ist vollständig entwidmet. Sie verläuft z.T. durch Landschaftsschutzgebiete sowie Bannwald

Aktuelle Nutzung

Ungenutzt, in Randbereichen gewerbliche Nutzung

Nutzungsziele nach Rahmenvereinbarung 2004

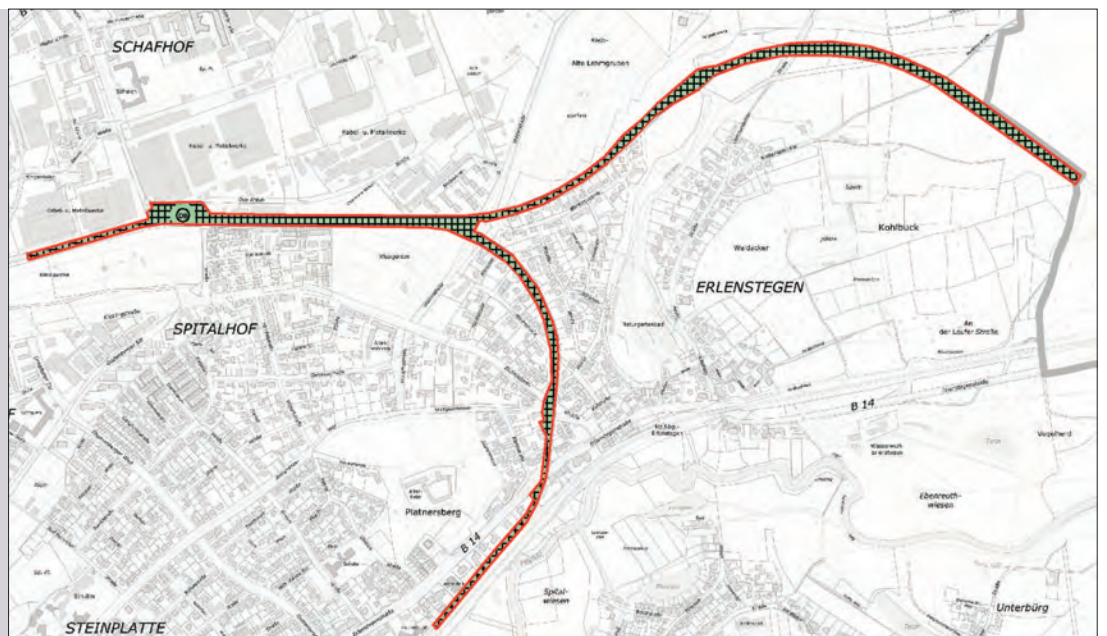
- Vorrangig Grünzug
- Wohnen in Einzelfällen
- Arrondierung Gewerbe an der Schafhofstraße
- Eignung als Ausgleichsfläche
- Erhalt und Entwicklung der bedeutenden Flächen für den Arten- und Biotopschutz und Biotopverbund, insbesondere Sandachse

Erreichter Arbeitsstand

- Bebauungspläne rechtskräftig
- Bereitschaft der DB AG zur Veräußerung der Flächen unklar

Weiterer Handlungsbedarf

Grunderwerb, Ausbau der Wegeverbindung



Bebauungsplan Nr.
4397 rechtsverb.
4421 rechtsverb.
4547 in Aufstellung



Deutsche Bahn AG



Charakteristik

Die Fläche liegt in der südöstlichen Außenstadt zwischen Regensburger Straße und der Bahnlinie, östlich des Dutzendteichgeländes. Hier konnten in verkehrsgünstiger Lage Flächen für Gewerbe, Einzelhandel sowie einen Wertstoffhof entwickelt

Größe ca. 3,3 ha

**Eigentum**

z.T. aurelis Real Estate, z.T. Privat

Planungsrecht

■ FNP: gewerbliche Baufläche

Aktuelle Nutzung

Gewerbe, Einzelhandel, Wertstoffhof

**Nutzungsziele nach
Rahmenvereinbarung 2004**

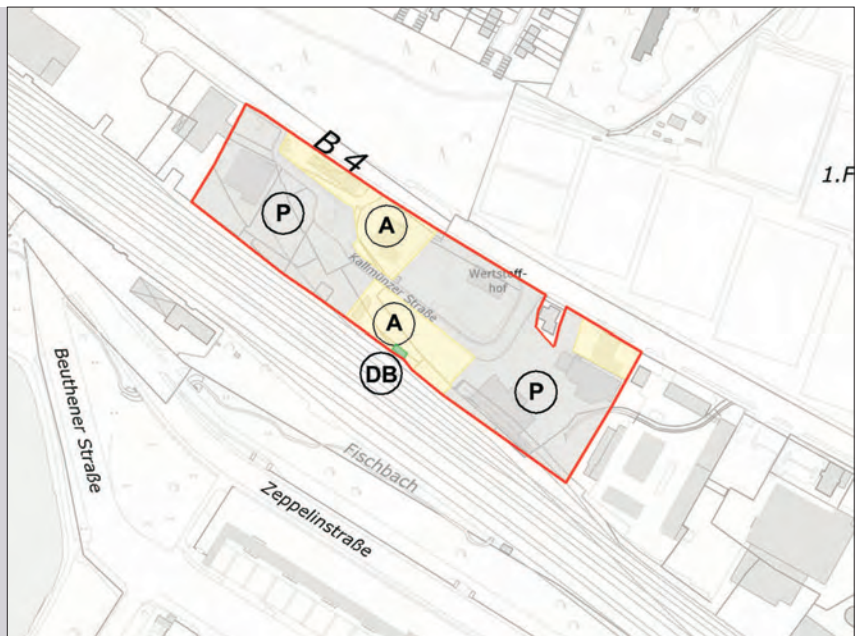
- Gewerbe
- Einzelhandel, soweit verkehrs- und zentrenverträglich
- Berücksichtigung der bedeutenden Flächen für den Arten- und Biotopschutz und Biotopverbund

Erreichter Arbeitsstand

Abgeschlossen bebaut

Weiterer Handlungsbedarf

Keiner



- A aurelis Real Estate GmbH & Co.KG
- P Privat
- DB Deutsche Bahn AG



Eigentum

Der östlich gelegene Teilbereich wurde von einem privaten Entwickler erworben. Der westliche Teil befindet sich im Eigentum der DB AG.

Aktuelle Nutzung

Nutzungsziele nach Rahmenvereinbarung 2004

Erreichter Arbeitsstand

Weiterer Handlungsbedarf

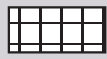
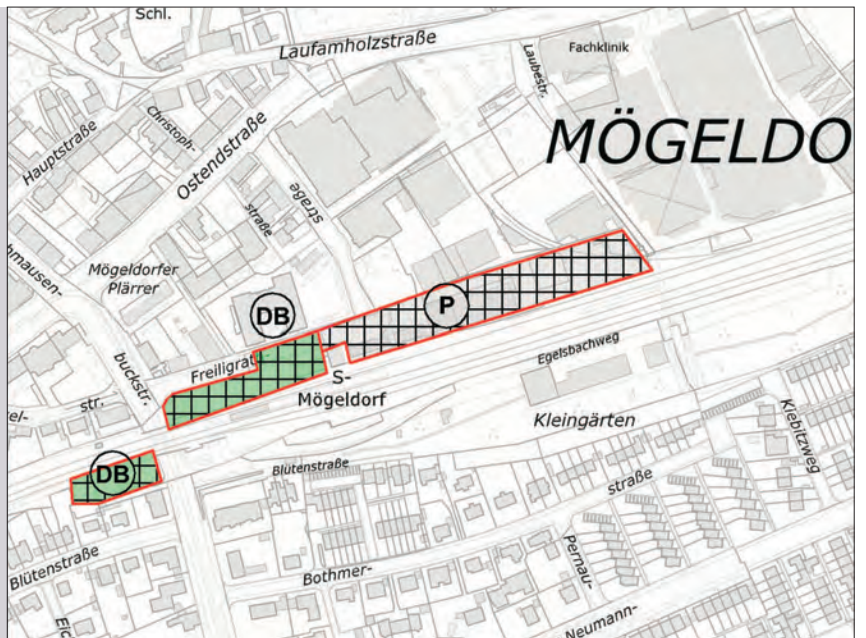
- FNP: gewerbliche Baufläche
- Bebauungsplan Nr. 3572: Gewerbegebiet

Gewerbe, Bahnhof mit DB-Nutzungen und Parkplatz

- Gewerbe

Abgeschlossen

Keiner



Bebauungsplan Nr. 3572
rechtsverbindlich



Deutsche Bahn AG



Privat



Charakteristik

Grundstücksstreifen unmittelbar südlich der Bahnlinie Nürnberg – Ansbach am Bahnhof Schweinau, zwischen dem Bahnhof und der Schweinauer Hauptstraße

Größe ca. 1,8 ha

Eigentum

Deutsche Bahn AG
Grundstück an Schweinauer Hauptstraße privat

**Planungsrecht**

- FNP: Verkehrsflächen/ Bahnanlagen, gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche
- Bebauungsplanverfahren Nr. 4586 für westlichen Teil eingeleitet

Aktuelle Nutzung

Straßenfläche, Spedition, Zeugen Jehovas, Freifläche

Nutzungsziele nach Rahmenvereinbarung 2004

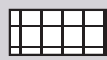
- Entwicklung im Zusammenhang mit angrenzender Nutzung
- Nordöstlicher Bereich: gemischte Nutzung, Ergänzung Blockrandbebauung
- Südwestlicher Bereich: gewerbliche Nutzung
- Wegeverbindungen
- Biotopverbund für faunistisch bedeutsame Flächen (Biotopverbund)

Erreichter Arbeitsstand

Das städtebaulich wichtige Grundstück an der Schweinauer Hauptstraße wurde an einen privaten Investor erworben, der inzwischen einen Bauantrag für ein Wohngebäude vorgelegt hat.

Weiterer Handlungsbedarf

Keiner



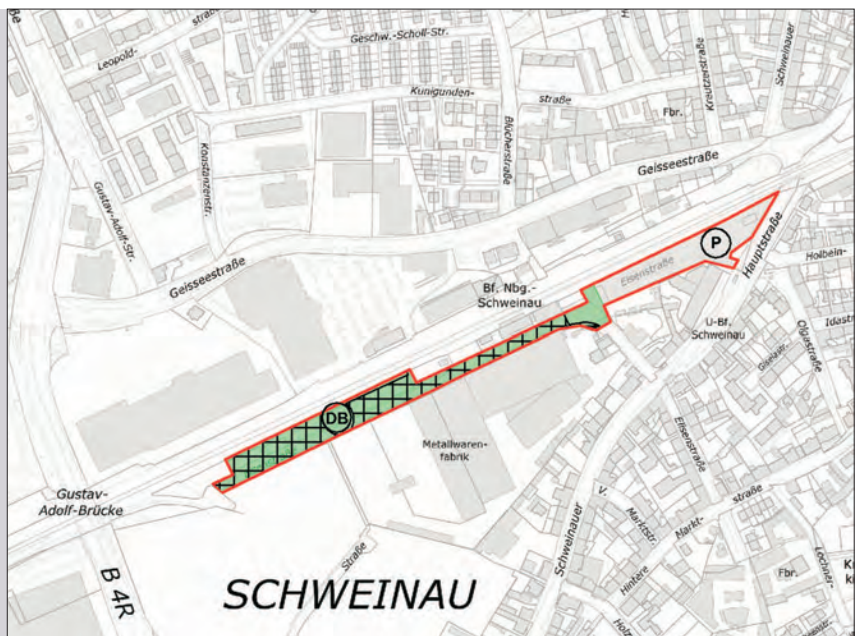
Bebauungsplan Nr. 4586
in Aufstellung



Deutsche Bahn AG



Privat



Charakteristik

Es handelt sich um eine Teilfläche am Rand der Kleingartenanlage im Gleisdreieck an der Siedlung Werderau

Größe ca. 0,4 ha

Eigentum

Die Fläche wurde von einer privaten Eigentümergemeinschaft von Hauseigentümern der Werderau zur Anlage bzw. Sicherung von Garagen erworben

**Planungsrecht**

- FNP: Grünfläche/ Kleingärten

Aktuelle Nutzung

Garagenhof

Nutzungsziele nach Rahmenvereinbarung 2004

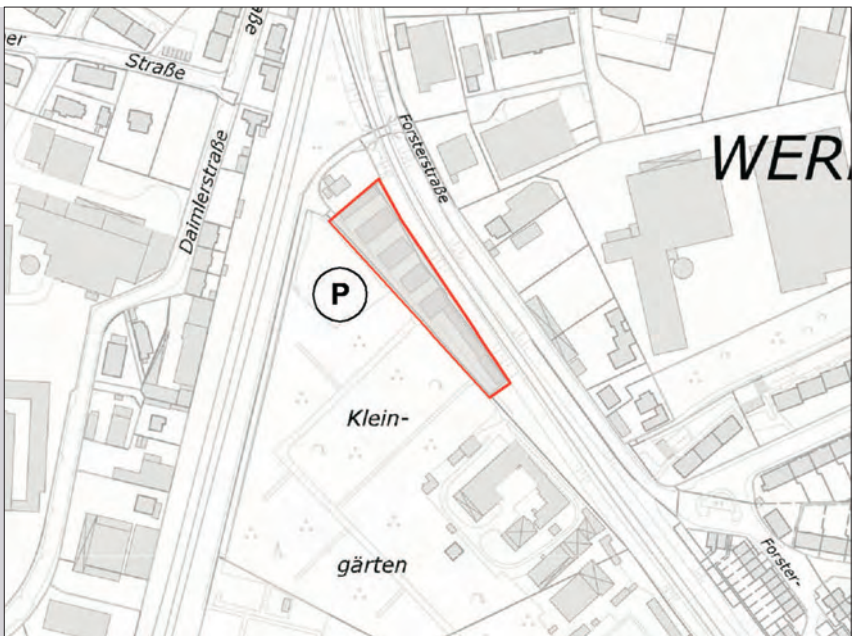
- Verkauf an derzeitige Mieter
- Grünfläche/ Kleingärten
- Berücksichtigung der bedeutenden Flächen für den arten- und Biotopschutz im Randbereich

Erreichter Arbeitsstand

Abgeschlossen

Weiterer Handlungsbedarf

Keiner



P Privat



Charakteristik

Die Fläche liegt im Ortsteil Reichelsdorf direkt an der Bahnlinie in einem durch aufgelockerte Wohnbebauung geprägten Bereich

Größe ca. 0.3 ha

Eigentum

Privat

**Planungsrecht**

- FNP: Wohnbaufläche
- Bebauungsplan: allgemeines Wohngebiet

Aktuelle Nutzung

Wohnbebauung (Eigenheime)

**Nutzungsziele nach
Rahmenvereinbarung 2004**

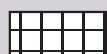
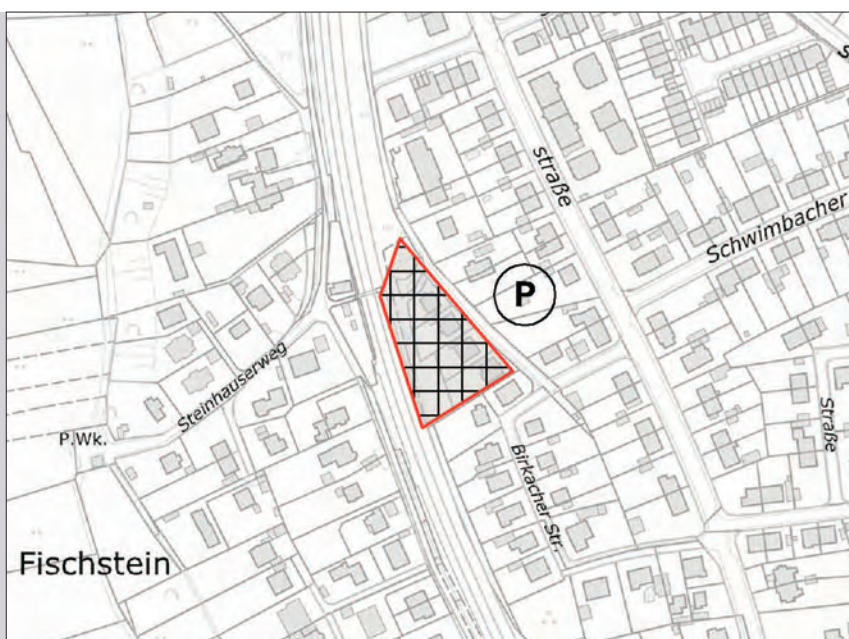
- Wohnen
- Berücksichtigung der bedeutenden Flächen für den Arten- und Biotopschutz, Prüfung Bestandserhaltung

Erreichter Arbeitsstand

Abgeschlossen bebaut

Weiterer Handlungsbedarf

Keiner



Bebauungsplan Nr. 3534
rechtsverbindlich



Privat



Charakteristik

Die Fläche liegt im Ortskern von Buchenbühl direkt neben der Trasse der Gräfenbergbahn

Größe ca. 0,05 ha

Eigentum

Privat

**Planungsrecht**

- FNP: Fläche für Bahnanlagen
- Inzwischen von Bahnbetriebszwecken freigestellt

Aktuelle Nutzung

Ungenutzt

Nutzungsziele nach Rahmenvereinbarung 2004

- Wohnen

Erreichter Arbeitsstand

Abgeschlossen, Beurteilung nach § 34 BauGB

Weiterer Handlungsbedarf

Anpassung der FNP-Darstellung im Rahmen der weiteren Fortschreibung



P Privat



Bahnflächen in Bearbeitung

Charakteristik

Es handelt sich um die mit Abstand größte Fläche der Rahmenvereinbarung von 2004, an der Schnittstelle zwischen der südlichen Innenstadt und dem Stadtteil Langwasser. Die Fläche wird begrenzt und geprägt durch die Hasenbucksiedlung, den Rangierbahnhof und den Volkspark Dutzendteich. Sie ist das größte Innenentwicklungspotenzial im Stadtgebiet und hat durch ihre Lage und Größe herausragende Bedeutung für die Stadtentwicklung.

Zur Steuerung der weiteren Entwicklung wurde im Jahr 2014 eine gesonderte Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Eigentümer aurelis Real Estate unterzeichnet.

aurelis Real Estate, Stadt Nürnberg (U-Bahn, Grünzug an der Münchener Str.)

Größe ca. 90 ha

**Eigentum****Planungsrecht****Aktuelle Nutzung****Nutzungsziele nach Rahmenvereinbarung 2004****Nutzungsziele nach Vereinbarung 2014****Erreichter Arbeitsstand****Weiterer Handlungsbedarf**

- FNP: Verkehrsflächen/ Bahnanlagen, gewerbliche Baufläche
- Inzwischen von eisenbahnrechtlicher Widmung freigestellt

Gewerblich-industrielle Nutzungen (Druckverarbeitung, Speditionen, Recycling, Kleingewerbe), große Teile inzwischen ungenutzt, Kleingärten der Bahn-Landwirtschaft

- Entwicklung als Gesamtkonzept mit Mischung von Wohnen und Dienstleistung/ Gewerbe einschließlich erforderlicher Infrastruktur sowie ca. 1/3 Grünflächen
- Grünflächen nach Möglichkeit als Ausgleichsflächen
- Freiraumverbindung zwischen Hasenbuck, Dutzendteich und Bauernfeindstraße

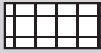
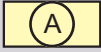
- Stufenkonzept von AS & P als Grundlage der weiteren Entwicklung
- Entwicklung in 4 eigenständigen Modulen, zeitlich gestaffelt. Nutzung des zentralen Moduls 4 wird erst 2018 festgelegt.
- Grünflächenanteil von 28 – 32 ha, einschließlich „Grüner Mitte“ mit einem Stadtteilpark von mindestens ca. 7 ha
- Kein großflächiger Einzelhandel
- Erschließung mit Straßenbahn (entsprechend Beschluss des Verkehrsausschusses vom 16.12.2010)
- Grundsätzliche Zustimmung der Stadt zu gewerblichen Zwischenutzungen

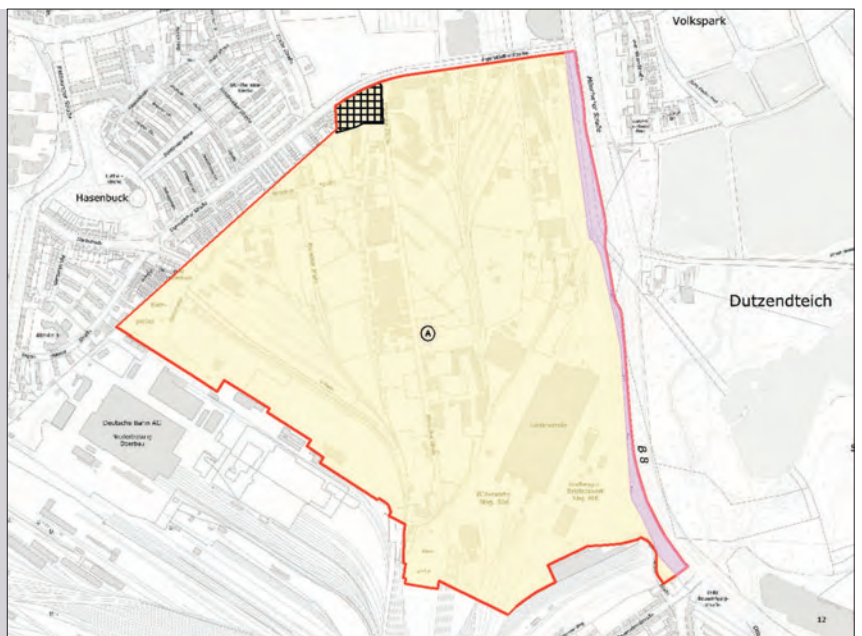
städtebaulicher Wettbewerb abgeschlossen

- Aufstellung eines Rahmenplans als Grundlage für die aufzustellenden Bauleitpläne
- FNP-Änderungsverfahren eingeleitet, Aufstellung von Bebauungsplänen für die einzelnen Teilbereiche bzw. Module
- Abschluss einer weiteren Vereinbarung bzw. von städtebaulichen Verträgen mit aurelis
- Planfeststellung für Straßenbahnanbindung

Wettbewerbsentwurf Büro west8
(1. Preis des städtebaulichen Wettbewerbs)



-  Bebauungsplan Nr. 4335
in Aufstellung
-  Stadt Nürnberg
-  aurelis Real Estate
GmbH & Co.KG



Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz



Charakteristik

Areal des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs am südwestlichen Rand der Altstadt, in unmittelbarer Nähe zum Frankenschnellweg und zur Bahnstrecke in Richtung Würzburg/ Erlangen.

Die Planung umfasst die Neue Kohlenhofstraße als Bestandteil der Ausbaupläne für den Frankenschnellweg. Die weitere Entwicklung setzt die Rechtskraft der Planfeststellung für den Frankenschnellweg voraus.

Größe ca. 12,5 ha

**Eigentum**

aurelis Real Estate
östliche Teilfläche DB AG

Planungsrecht

- FNP: Verkehrsflächen/ Bahnanlagen
- FNP-Änderungsverfahren und Bebauungsplanverfahren für aurelis-Fläche eingeleitet
- Fläche derzeit noch eisenbahnrechtlich gewidmet
- Neue Kohlenhofstraße: Bestandteil der Planfeststellung für Frankenschnellweg

Aktuelle Nutzung

- aurelis-Fläche: größtenteils ungenutzt, Gewerbehallen am südlichen Rand als Diskotheken und Markthallen vermietet, Firmensitz DB Schenker (Verlagerung geplant)
- DB-Fläche: DB-Museum, sonstige DB-Nutzungen

Nutzungsziele nach Rahmenvereinbarung 2004

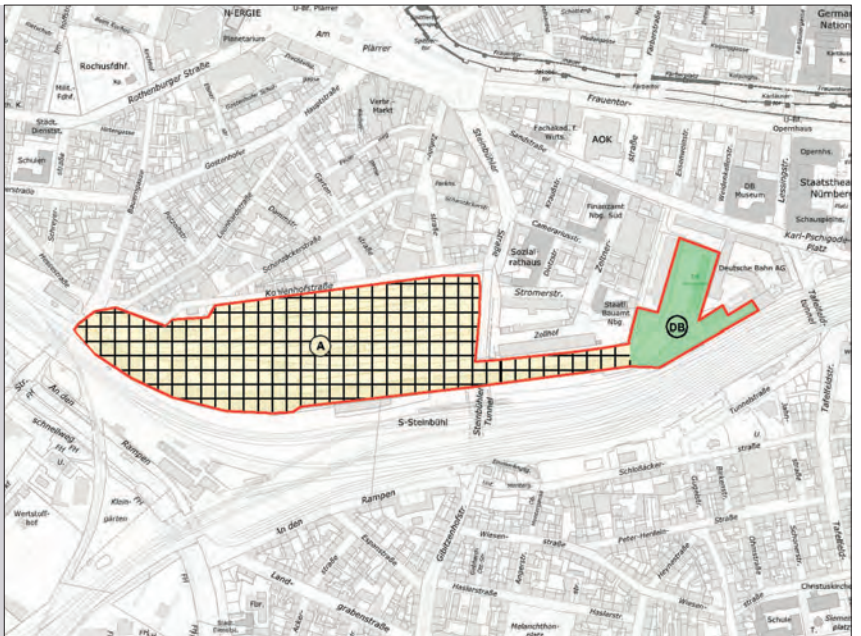
- Dienstleistung, Verwaltung, Freizeiteinrichtungen, Wohnen
- Evtl. Verlegung Kohlenhofstraße
- Erweiterung DB-Museum
- Öffentlicher Freiflächenanteil von 15 % zur Minderung des hohen Grünflächendefizits im Stadtteil
- Weitere Kompensationsmöglichkeiten prüfen, dabei Berücksichtigung der bedeutenden Flächen für den Arten- und Biotopschutz und Biotopverbund

Erreichter Arbeitsstand

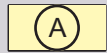
- Planfeststellungsverfahren für Frankenschnellweg mit Neuer Kohlenhofstraße abgeschlossen, wird gerichtlich angefochten. Bayer. VGH hat die Klage dem Europäischen Gerichtshof (EuGH) zur Entscheidung vorgelegt.
- Bauleitplanverfahren: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung abgeschlossen, Rahmenplan

Weiterer Handlungsbedarf

Nach Rechtskraft der Planfeststellung Frankenschnellweg Fortführung der Bauleitplanverfahren, Entwidmung des Areals (aurelis-Flächen)
Im Hinblick auf die nicht absehbare Dauer des Klageverfahrens wird intern geprüft, ob Teilflächen vorgezogen entwickelt werden können.



Bebauungsplan Nr. 4335
in Aufstellung



aurelis Real Estate
GmbH & Co.KG



Deutsche Bahn AG



Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

Stand 2015

Charakteristik

Restflächen des ehemaligen Containerbahnhof-areals im Stadtteil Gostenhof, die nicht für die neue Zentralwerkstatt der DB Regio benötigt wurden

Größe ca. 7 ha

Eigentum

Deutsche Bahn AG



Planungsrecht

- FNP: Verkehrsflächen/ Bahnanlagen
- Derzeit noch eisenbahnrechtlich gewidmet
- Lage im Stadterneuerungsgebiet Weststadt
- Bebauungsplan Nr. 4590 für westlichen Teilbereich eingeleitet

Aktuelle Nutzung

Ehemalige Anlagen der DB AG ungenutzt
Kleingärten der Bahn-Landwirtschaft an der Adam-Klein-Straße

Nutzungsziele nach Rahmenvereinbarung 2004

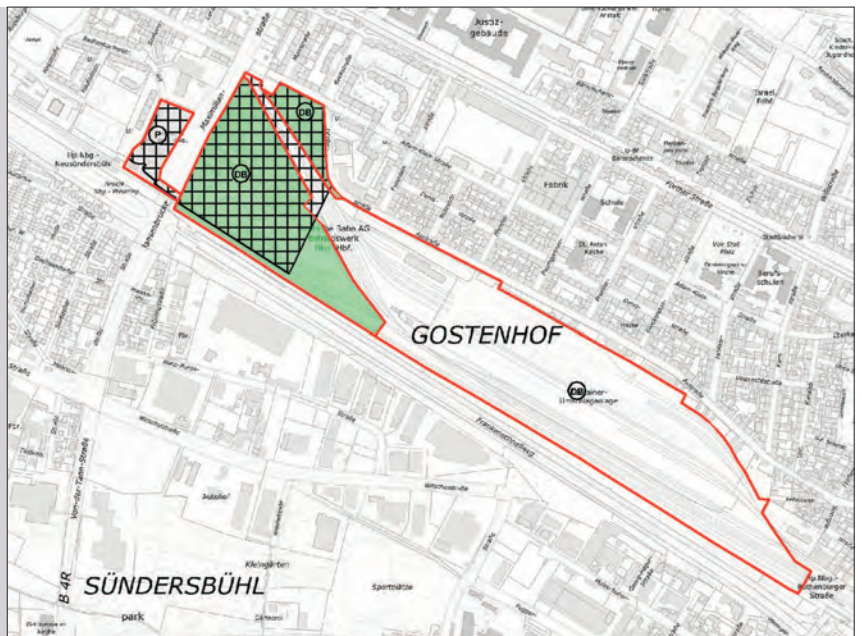
- Variante 2: Gewerbe, Mischnutzung, ggf. Wohnen mit Grün- und Freiflächen je nach Flächenumgriff und Immissionen
- Erhalt und Sicherung von Kleingärten

Erreichter Arbeitsstand

- Die Teilfläche an der Georg-Hennch-Straße wurde 12/2015 an einen Bauträger veräußert, der hier Wohnungsbau realisieren möchte.
- Die Stadt Nürnberg strebt weiterhin den Erwerb der bahneigenen Flächen östlich der Maximilianstraße an. Wichtiges Planungsziel ist die Umsetzung einer öffentlichen Grünfläche ("Max-Grün")

Weiterer Handlungsbedarf

Klärung der künftigen Nutzung, Ankauf durch die Stadt



9 Regensburger Straße / Dürrenhoftunnel

Charakteristik

Flächen der ehemaligen Abstellanlage der DB AG östlich des Hauptbahnhofs, nördlich der Regensburger Straße/ Stephanstraße. Der Planungsbereich umfasst ein privates Tankstellengrundstück an der Stephanstraße

Größe: DB-Flächen ca. 4 ha
Privates Tankstellengrundstück ca. 0,4 ha



Eigentum

Deutsche Bahn AG
Privates Tankstellengrundstück

Planungsrecht

- FNP: Verkehrsflächen/ Bahnanlagen, gewerbliche Baufläche
- Derzeit noch eisenbahnrechtlich gewidmet
- FNP-Änderungsverfahren und Bebauungsplanverfahren Nr. 4603 eingeleitet

Aktuelle Nutzung

Tankstelle, Restflächen ungenutzt

Nutzungsziele nach Rahmenvereinbarung 2004

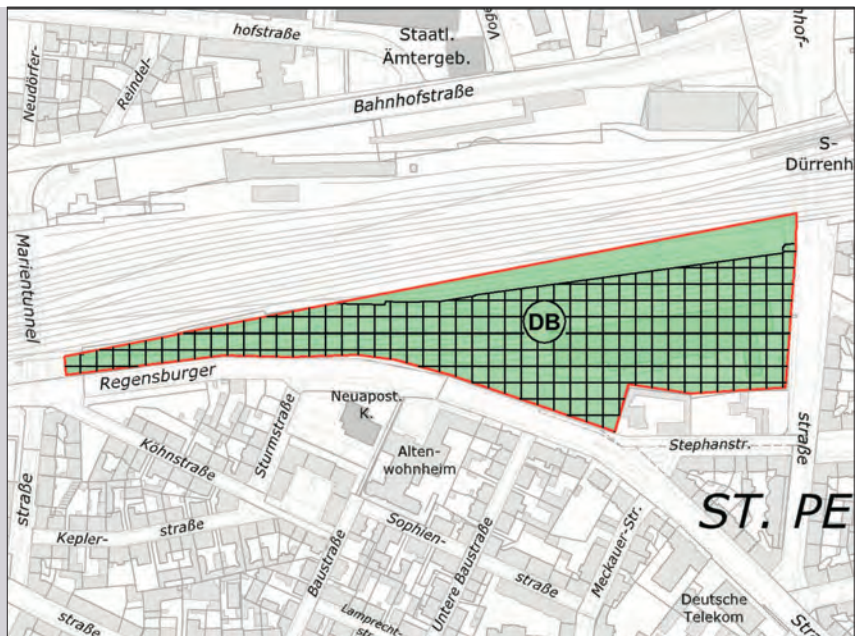
- Mischnutzung (Dienstleistungen, Wohnen)
- Arten- und Biotopschutz in Teilbereichen (Biotopverbund)

Erreichter Arbeitsstand

Gespräche mit DB AG und Tankstelleneigentümer über das weitere Nutzungskonzept
Im Zusammenhang mit der noch nicht abschließend geklärten Vergabe des S-Bahn-Netzes wurde die Fläche seitens der DB AG bis auf weiteres für betriebsnotwendig erklärt.

Weiterer Handlungsbedarf

Klärung der künftigen Nutzung, Fortführung der Bauleitplanverfahren, sobald Freigabe durch DB AG



Bebauungsplan Nr. 4603
in Aufstellung



Deutsche Bahn AG



Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

Charakteristik

Die Fläche liegt im westlichen Stadtgebiet an der Stadtgrenze zu Fürth, zwischen der Fürther Straße und der Bahnlinie. Eine südlich der Bahnlinie liegende Teilfläche wurde inzwischen von dem darauf befindlichen Chemiebetrieb (Störfallbetrieb) erworben und kann als abgeschlossen betrachtet werden.

Größe ca. 1,9 ha

**Eigentum**

Privat

Planungsrecht

- FNP: Verkehrsflächen/ Bahnanlagen
- Von eisenbahnrechtlicher Widung freigestellt
- Lage im Stadterneuerungsgebiet Weststadt
- Störfallbetrieb südlich angrenzend

Aktuelle Nutzung

Ehemalige Lagerhallen, derzeitige Nutzung als Indoor-Soccerhalle

Nutzungsziele nach Rahmenvereinbarung 2004

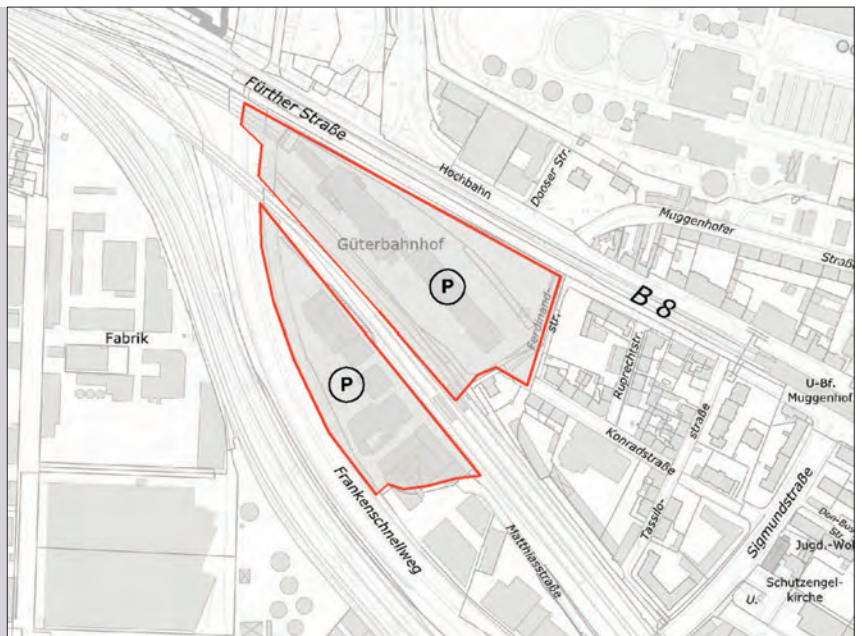
- Wegen langfristigem Pachtvertrag (Erbbaurechtsvertrag bis 2032) auf absehbare Zeit keine Nutzungsänderung möglich
- Biotopverbund prüfen

Erreichter Arbeitsstand

Die Nutzung als Indoor-Soccerhalle ist wegen des benachbarten Störfallbetriebs nur befristet genehmigt. Der Betreiber strebt eine unbefristete Genehmigung an.

Weiterer Handlungsbedarf

Derzeit nicht absehbar



(P) Privat



Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

Stand 2015

Charakteristik

Trasse der ehemaligen Bibertbahn im Ortsteil Gebersdorf, vom Bahnhof Nürnberg-Stein bis zur Rothenburger Straße/ Stadtgrenze

Eigentum

Deutsche Bahn AG, einzelne Teilflächen privat und Stadt Nürnberg

Größe ca. 4 ha
Länge der Trasse ca. 2,4 km

**Planungsrecht**

- FNP: Verkehrsflächen/ Bahnanlagen
- FNP-Änderungsverfahren und Bebauungsplanverfahren für Teil der Trasse eingeleitet
- Vorkaufsrechtssatzung der Stadt für Teil der Trasse
- Trassenfläche derzeit noch größtenteils eisenbahnrechtlich gewidmet

Aktuelle Nutzung

- Ungenutzt
- Einzelne Teilflächen im Bereich des Großhabersdorfer Wegs wurden aus dem Trassengrundstück herausparzelliert und von angrenzenden Eigentümern zur Vergrößerung ihrer Hausgärten erworben
- Im selben Bereich erwarb die Stadt Teilflächen für den Ausbau der geplanten Wegeverbindung

Nutzungsziele nach Rahmenvereinbarung 2004

- Schaffung einer überregionalen Grünzugverbindung, Reduzierung des Grünflächendefizits
- Fallweise Arrondierung vorhandener Grundstücke als Hausgärten
- Berücksichtigung der U-Bahn-Planungen
- Berücksichtigung und Entwicklung der bedeutenden Flächen für den Arten- und Biotopschutz, Biotopverbund

Weitere Nutzungsziele

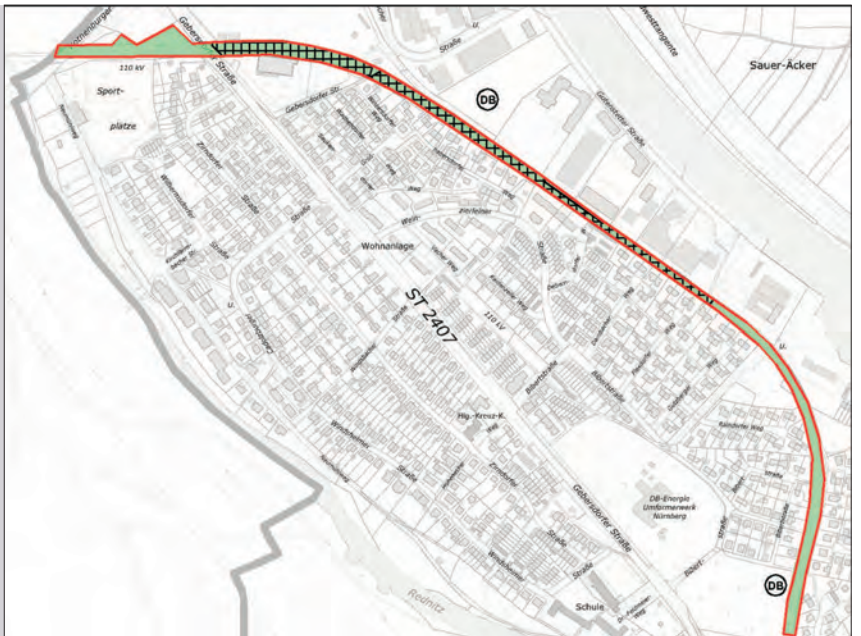
Schaffung einer stadtteilinternen Wegeverbindung (Rad- und Gehweg) zur Anbindung des geplanten Endbahnhofs der U 3 SW an den Stadtteil und die angrenzenden Wohngebiete

Erreichter Arbeitsstand

Bauleitplanverfahren: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung abgeschlossen

Weiterer Handlungsbedarf

- Erstellung einer Ausbauplanung für die geplante Wegeverbindung
- Erwerb der erforderlichen Flächen
- Sicherung der erforderlichen Haushaltsmittel für Grunderwerb und Ausbau
- Siehe AfS-Behandlung am 28.01.2016



Bebauungsplan Nr. 4546
in Aufstellung
Bebauungsplan Nr. 3790
rechtsverbindlich



Deutsche Bahn AG

Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz



12 Bundesbahnwäldchen (mit DB-Umspannwerk)

Charakteristik

Waldfläche innerhalb des Ortsteils Gebersdorf, direkt angrenzend an die ehemalige Bibertbahntrasse, sowie Areal des unmittelbar angrenzenden ehemaligen Umspannwerks der DB AG. Das Areal des Umspannwerks ist nicht Bestandteil der Rahmenvereinbarung von 2004

Eigentum

Die Deutsche Bahn AG hat das Areal an einen privaten Investor verkauft.

Größe:
Bundesbahnwäldchen ca. 1,4 ha
Ehem. Umspannwerk ca. 3,6 ha



Planungsrecht

- FNP: Bundesbahnwäldchen Fläche für Wald, Umspannwerk Verkehrsflächen/ Bahnanlagen
- Die Fläche des Umspannwerks ist derzeit noch eisenbahnrechtlich gewidmet

Aktuelle Nutzung

Wald, Betriebsgebäude des Umspannwerks leer stehend

Nutzungsziele nach Rahmenvereinbarung 2004 (nur Bundesbahnwäldchen)

- Erhalt des Bundesbahnwäldchens (Biotop nach Stadtbiotopkartierung, lokal bedeutsamer Lebensraum nach Arten- und Biotopschutzprogramm)
- Berücksichtigung und Entwicklung der bedeutenden Flächen für den Arten- und Biotopschutz, Biotopverbund

Weitere Nutzungsziele (für DB-Umspannwerk)

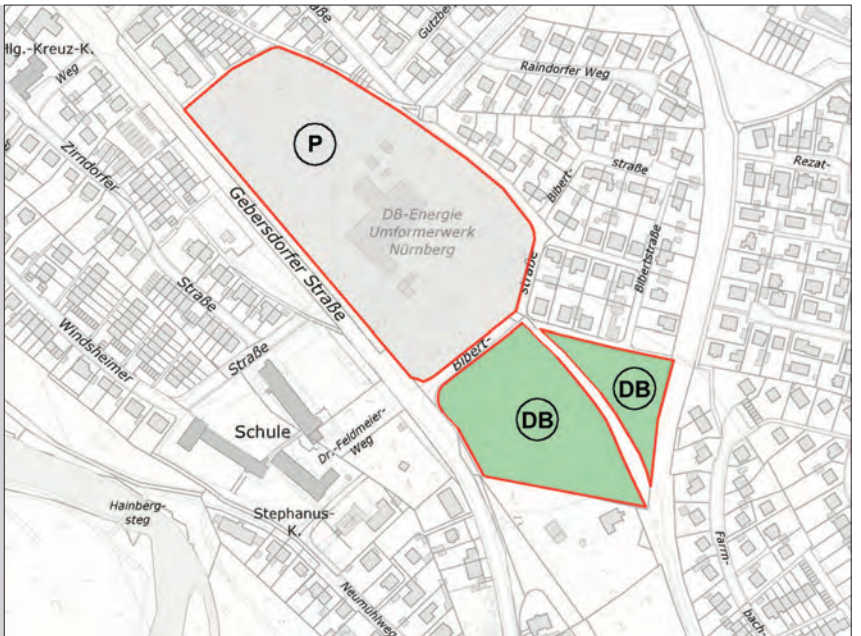
- Wohnen, soziale Infrastruktur, ggf. Einzelhandel zur Nahversorgung
- Neunutzung des Gebäudes des ehemaligen Umspannwerks

Erreichter Arbeitsstand

Ein Nutzungskonzept für das Areal des ehemaligen Umspannwerks liegt vor.
Anfrage an Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (LFD)

Weiterer Handlungsbedarf

- Bauleitplanung (Änderung des FNP, Aufstellung eines Bebauungsplans)
- Entwidmung der Fläche
- Klärung, ob Umspannwerk ein Denkmal ist



Privat



Deutsche Bahn AG



Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

Charakteristik

Areal des ehemaligen Ostbahnhofs im Ortsteil St. Jobst/ Erlenstegen, an der Bahnstrecke nach Lauf/ Hersbruck. Die Fläche steht in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit dem benachbarten Areal der ehemaligen Bundesmonopolverwaltung für Branntwein (BfB) an der Äußeren Sulzbacher Straße, das einer Neunutzung zugeführt werden soll.

Eine ebenfalls zum Steckbrief gehörende Teilfläche südlich der Bahnlinie liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und kann damit als abgeschlossen gelten.

Größe ca. 1,2 ha

**Eigentum**

Deutsche Bahn AG, ehem. Bahnhofsgebäude privat

Planungsrecht

- FNP: Verkehrsflächen/ Bahnanlagen, gewerbliche Baufläche, noch nicht entwidmet

Aktuelle Nutzung

Überwiegend ungenutzt, z.T. Gewerbe

Nutzungsziele nach Rahmenvereinbarung 2004

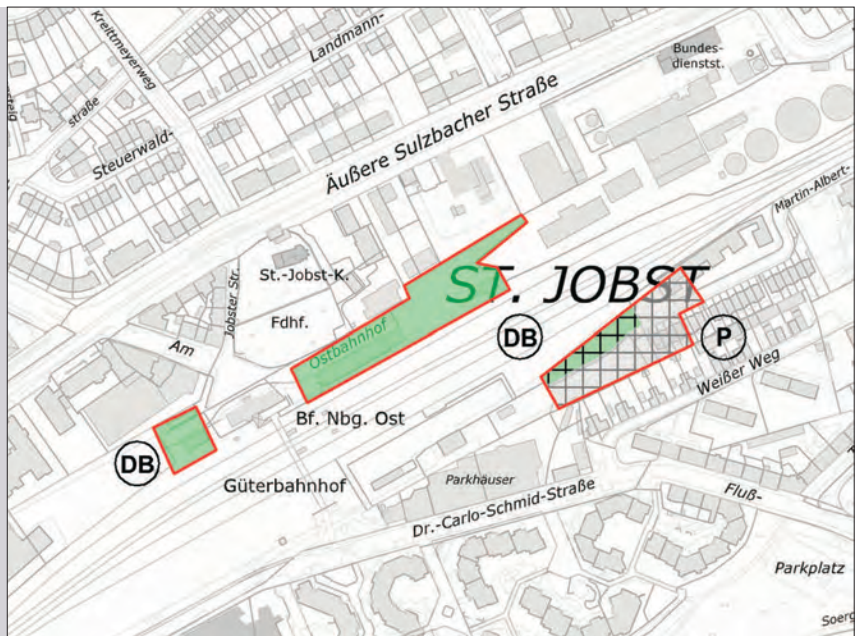
- Vorrangig Gewerbe
- Freiraumverbindung entlang Bahnlinie zwischen Walzwerkstraße und Ostbahnhof
- Berücksichtigung der bedeutenden Flächen für den Arten- und Biotopschutz

Erreichter Arbeitsstand

Derzeit wird die Fläche nördlich der Bahnlinie auf ihre Eignung als Standort für eine Schulturnhalle für die Montessori-Schule geprüft.

Weiterer Handlungsbedarf

Zur Herstellung der gesicherten Erschließung ist die Freistellung von Bahnbetriebszwecken und anschließende straßenrechtliche Widmung der Verkehrsflächen erforderlich. Hierüber konnte mit der DB AG noch kein Einvernehmen erzielt werden.



Bebauungsplan Nr. 4485
rechtsverbindlich



Deutsche Bahn AG



Charakteristik

Ehemalige Betriebs- und Ladehofflächen am Bahnhof Nürnberg-Stein im Ortsteil Röthenbach, an der Bahnlinie Nürnberg - Ansbach

Größe ca. 3,5 ha

Eigentum

Westlicher Teil Deutsche Bahn AG, übrige Fläche privat

**Planungsrecht**

- FNP: Verkehrsflächen/ Bahnanlagen
- Bebauungsplan Nr. 3769 für Randbereiche
- Bebauungsplan Nr. 4389 eingeleitet im Jahr 1989
- Private Fläche freigestellt

Aktuelle Nutzung

Gewerbe, vereinzelt Wohnen, Brachflächen

Nutzungsziele nach Rahmenvereinbarung 2004

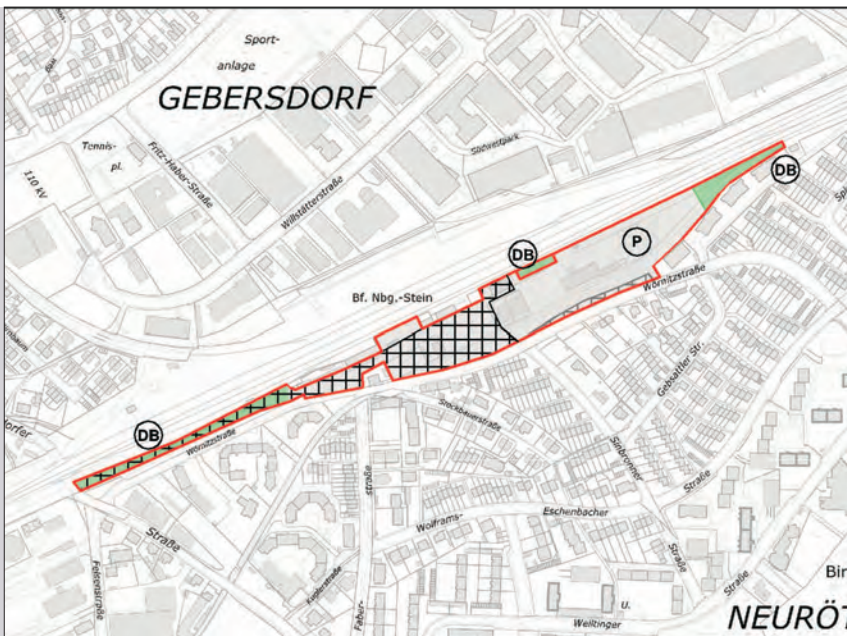
- Mischnutzung (Wohnen, nicht störendes Gewerbe)
- Berücksichtigung von Zugängen zum S-Bahnhof
- Erhalt der gehölzbestimmten Vegetationsstrukturen und vorhandenen Gärten als lineare Grünstruktur entlang der Bahn

Erreichter Arbeitsstand

Die früheren aurelis-Flächen wurden an einen privaten Investor veräußert. Dessen Absichten sind derzeit unklar.

Weiterer Handlungsbedarf

Abhängig von künftigen Planungen der Eigentümer



Bebauungsplan Nr. 4389
in Aufstellung
Bebauungsplan Nr. 3769
rechtsverbindlich



Deutsche Bahn AG



Privat



Charakteristik**Eigentum**

Ehemalige Ladehofflächen am Bahnhof Mögeldorf, südlich der Bahnlinie nach Lauf/ Hersbruck

aurelis Real Estate

Größe ca. 3,4 ha

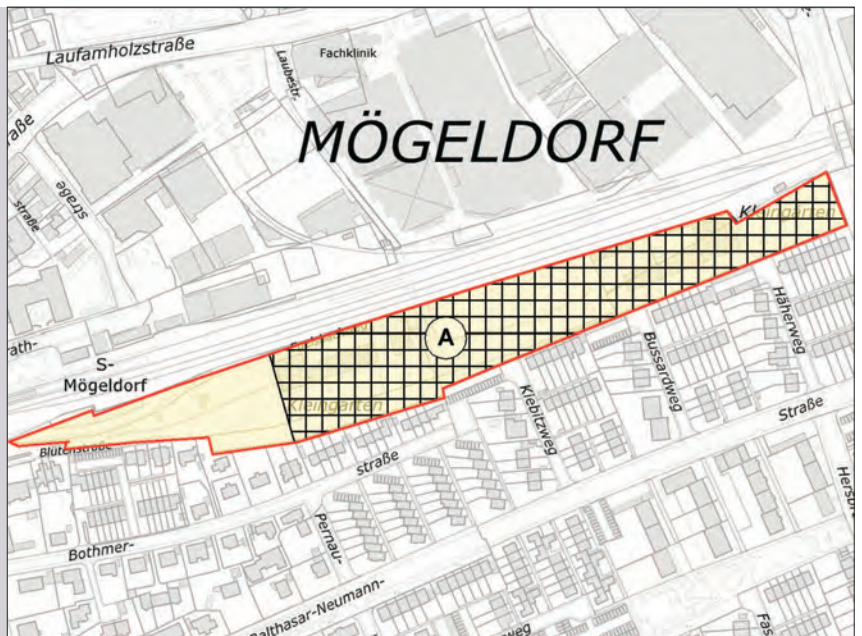
**Planungsrecht****Aktuelle Nutzung****Nutzungsziele nach
Rahmenvereinbarung 2004****Erreichter Arbeitsstand****Weiterer Handlungsbedarf**

- FNP: gewerbliche Bauflächen, Grünflächen/ Kleingärten, Wohnbauflächen
- Bebauungsplan Nr. 3529 für östlichen Teilbereich: Gewerbegebiet, Kleingartenfläche

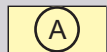
Gewerbe, Kleingärten der Bahn-Landwirtschaft, Brachflächen

- Sicherung und z.T. Verlagerung der bestehenden Kleingärten
- Wohnen
- Erhalt der bedeutenden Flächen für den Arten- und Biotopschutz, sowie Biotopverbund, wenn in Nutzungskonzept integrierbar

Ergibt sich aus Nutzungskonzept des Eigentümers, Nutzungsziele erfordern Bauleitplanverfahren



Bebauungsplan Nr. 3529
rechtsverbindlich
Bebauungsplan Nr. 4430
rechtsverbindlich



aurelis Real Estate
GmbH & Co.KG



Charakteristik

Ehemaliges Bahnhofsgebäude und ehemaliger Ladehof des Bahnhofs (heute S-Bahn-Haltepunkt) Nürnberg-Reichelsdorf (das Bahnhofsgebäude war ursprünglich nicht Bestandteil der Rahmenvereinbarung 2004)

Größe ca. 0,7 ha

Eigentum

Bahnhofsgebäude und Grundstück des Ladehofs an Private veräußert, übrige Flächen Deutsche Bahn AG

**Planungsrecht**

- FNP: Verkehrsflächen/ Bahnanlagen
- Private Teilflächen inzwischen entwidmet

Aktuelle Nutzung

- Bahnhofsgebäude wird inzwischen für Wohnen genutzt
- Ladehof: an Motorradclub vermietet

Nutzungsziele nach Rahmenvereinbarung 2004

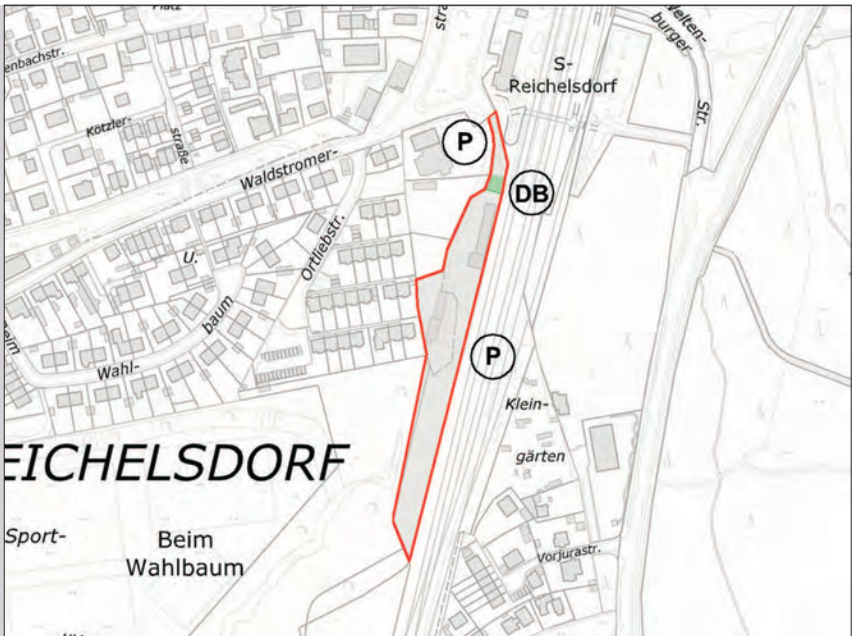
- Sicherung einer durchgängigen Grün- und Wegeverbindung entlang der Bahnlinie
- Erhalt und Entwicklung der bedeutenden Flächen für den Arten- und Biotopschutz, Prüfung Ausgleichsflächenpotenzial

Erreichter Arbeitsstand

Mit der DB AG konnte die Nutzung eines vorhandenen Rettungswegs als öffentlicher Rad- und Gehweg vereinbart und vertraglich gesichert werden

Weiterer Handlungsbedarf

Weiterer Ausbau der Wegeverbindung vom Bahnhof Reichelsdorf zur Schalkhaußerstraße, ggf. Grunderwerb



Deutsche Bahn AG



Privat



Betriebsnotwendige Bahnflächen

Beschreibung

Ehemaliges Areal des Containerbahnhofs im Ortsteil Gostenhof, heute Zentralwerkstatt der DB Regio

Eigentum

Deutsche Bahn AG

Größe ca. 18,9 ha

**Planungsrecht**

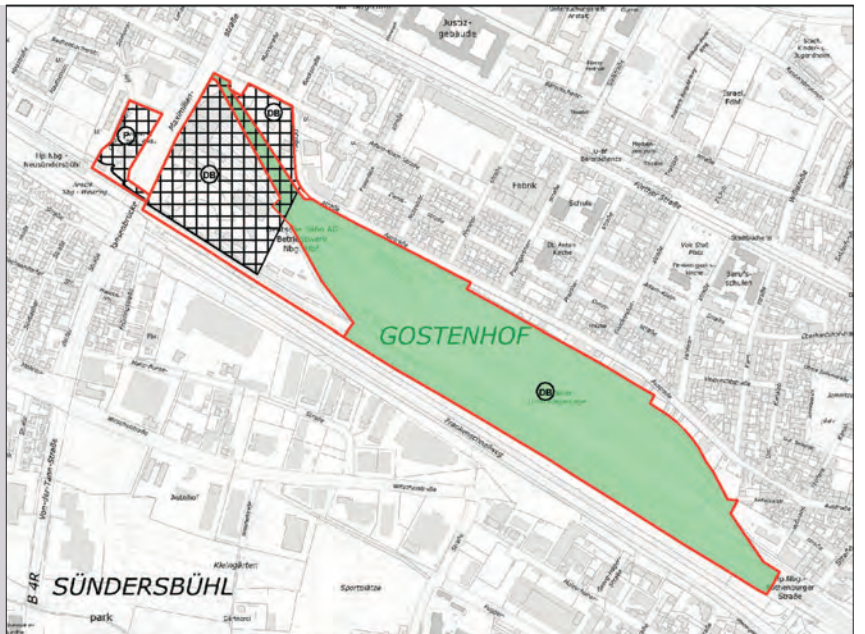
- FNP: Verkehrsflächen/ Bahnanlagen

Aktuelle Nutzung

Zentralwerkstatt der DB Regio

**Nutzungsziele nach
Rahmenvereinbarung 2004**

- Variante 1 (realisiert): Verlagerung des Containerbahnhofs in den Hafen, Bau eines Betriebswerks der DB Regio
- Variante 2: Gewerbe, Mischnutzung, untergeordnet Wohnen inkl. Grünflächen und Infrastruktur



Bebauungsplan Nr. 4590
in Aufstellung



Deutsche Bahn AG

Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz



Beschreibung

Lang gezogene Teilfläche der Bahnanlagen, nordöstlich der Zeppelinwiese, östlich des Volksparks Dutzendteich

Größe ca. 0,8 ha

Eigentum

Deutsche Bahn AG

**Planungsrecht**

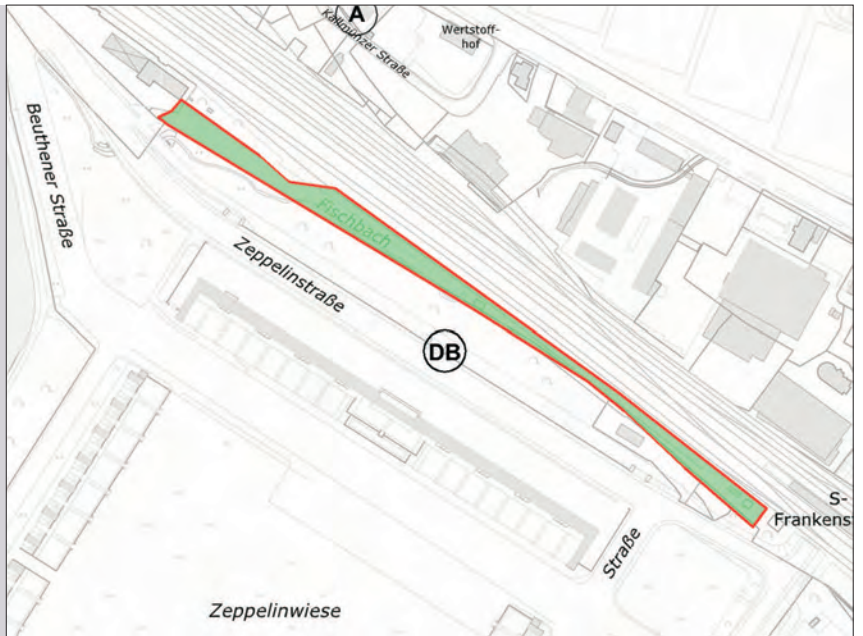
■ FNP: Verkehrsflächen/ Bahnanlagen

Aktuelle Nutzung

Grünfläche, Brachland, DB-Betriebsanlagen

**Nutzungsziele nach
Rahmenvereinbarung 2004**

- Erweiterung S-Bahnhof
- Grünfläche, Prüfung Ausgleichsfläche
- Erhalt und Entwicklung der bedeutenden Flächen für den Arten- und Biotopschutz
- Fließgewässerrenaturierung Fischbach



Deutsche Bahn AG



Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

Beschreibung**Eigentum**

Fläche im Bereich der Tullnau, südlich des Tullnauweihers

Deutsche Bahn AG

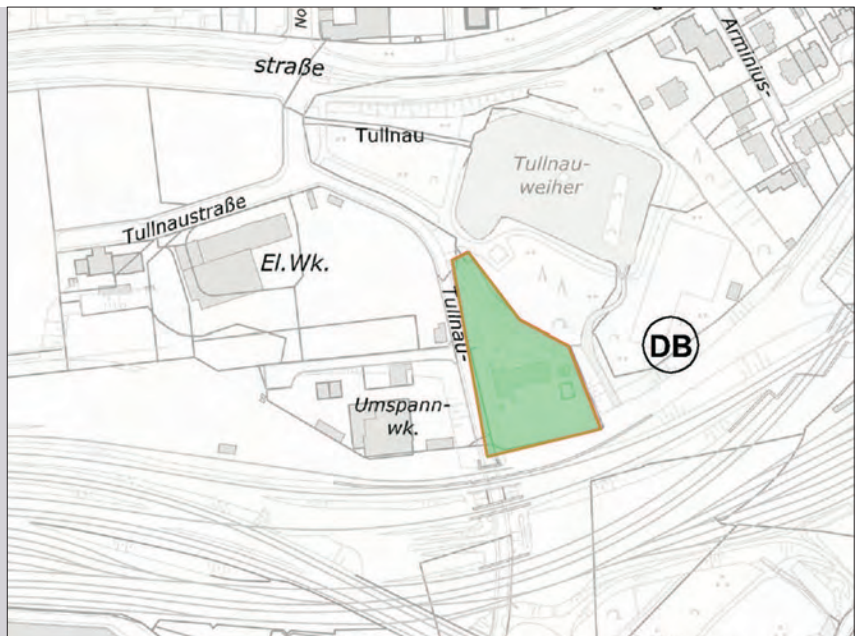
Größe ca. 0,5 ha

**Planungsrecht****Aktuelle Nutzung****Nutzungsziele nach
Rahmenvereinbarung 2004**

- FNP: Verkehrsflächen/ Bahnanlagen, Verdacht auf Bodenkontamination

DB-Umspannwerk

- Freiraumverbindung entlang Tullnaustraße
- Nachfolgenutzung prüfen
- Berücksichtigung der bedeutenden Flächen für den Arten- und Biotopschutz im Randbereich, Prüfung Ausgleichsfläche



Deutsche Bahn AG



Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

Ruhende Bahnflächen

Charakteristik**Eigentum**

Fläche am südwestlichen Rand des Stadtteils Langwasser

Deutsche Bahn AG

Größe ca. 3,7 ha

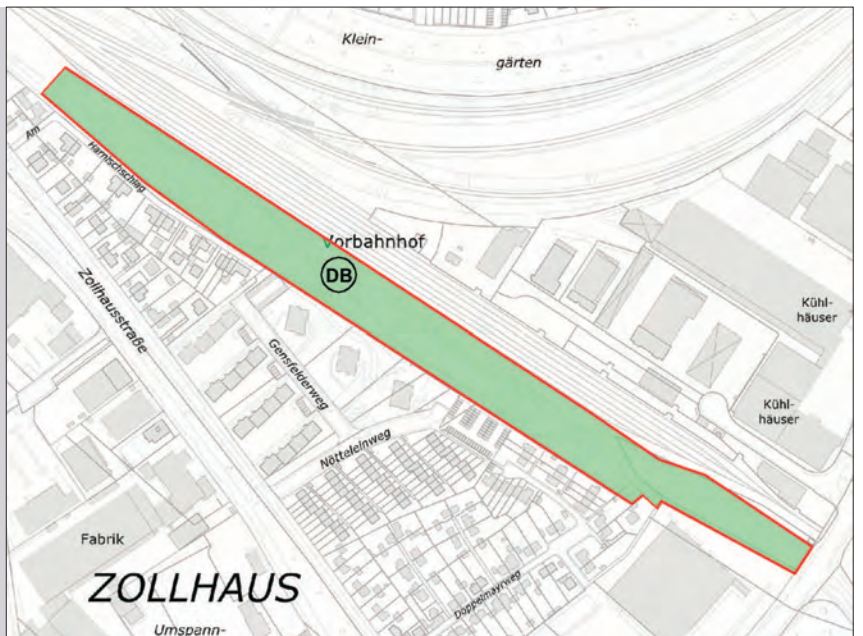
**Planungsrecht****Aktuelle Nutzung****Nutzungsziele nach
Rahmenvereinbarung 2004****Evtl. Handlungsbedarf**

- FNP: Verkehrsflächen/ Bahnanlagen, übergeordnete Freiraumverbindung
- Eisenbahnrechtlich gewidmet

Brachflächen

- Freiraumverbindung Langwasser – Südfriedhof – südwestliches Stadtgebiet
- Erhalt und Entwicklung bedeutender Flächen für den Arten- und Biotopschutz
- Erschließbarkeit prüfen

Entscheidung über weiteres Vorgehen nach Vorlage eines Planungskonzepts durch den Eigentümer



Deutsche Bahn AG

Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz



5 Nordwestbahnhof (nördlich Ringbahn)

Beschreibung

Kleingartenflächen im nordwestlichen Stadtgebiet an der Ringbahn. Die Flächen gehören zusammen mit den abgeschlossenen Flächen südlich der Ringbahn zur Steckbrieffläche „Nordwestbahnhof“

Eigentum

Deutsche Bahn AG

Größe ca. 1 ha



Planungsrecht

- FNP: Verkehrsflächen/ Bahnanlagen, Hauptverbundachse Biotopverbundsystem
- Eisenbahnrechtlich gewidmet

Aktuelle Nutzung

Kleingärten der Bahn-Landwirtschaft

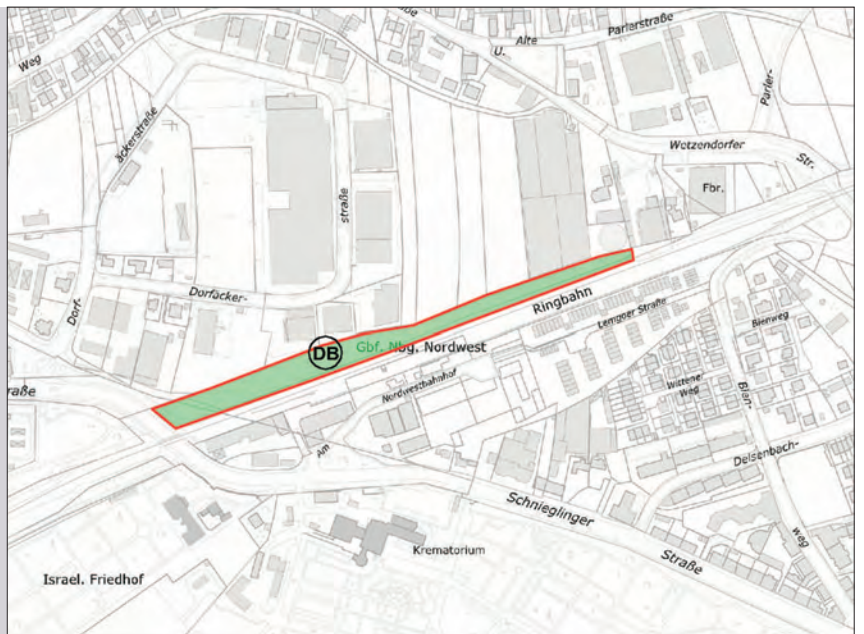
Nutzungsziele nach Rahmenvereinbarung 2004

- Berücksichtigung Biotopverbund, insbesondere Potenzial für Sandachse, ggf. Ausgleichsfläche

Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz



Deutsche Bahn AG



Charakteristik**Eigentum**

Flächen östlich des Zeltnerschlosses am nördlichen Rand des Ortsteils Gleißhammer

Gewerbliche Baufläche an Ringbahn:
aurelis Real Estate
Übrige Flächen: Deutsche Bahn AG

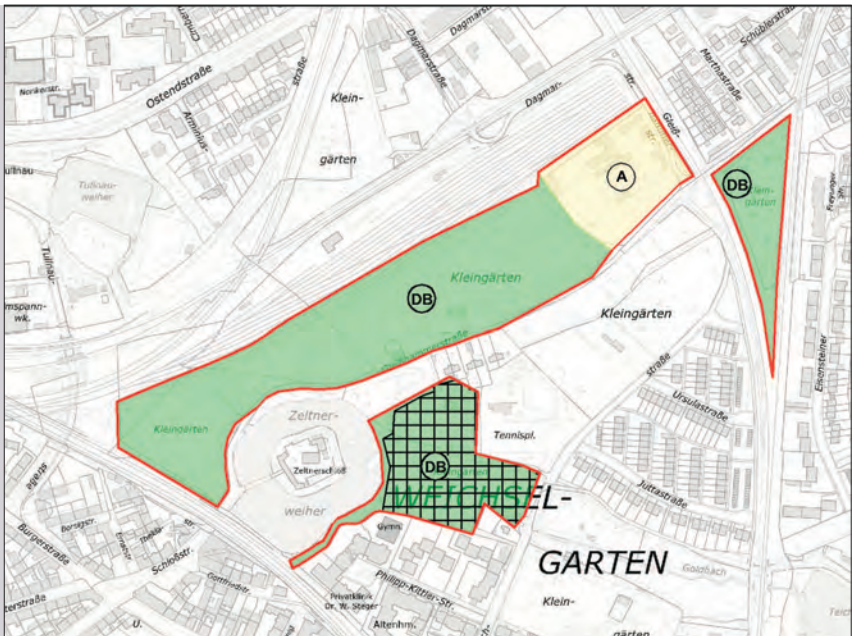
Größe ca. 13,6 ha

**Planungsrecht****Aktuelle Nutzung****Nutzungsziele nach
Rahmenvereinbarung 2004**

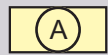
- FNP: gewerbliche Bauflächen, Grünflächen/ Kleingärten
- Bebauungsplan Nr. 4531 für Flächen östlich des Zeltnerschlosses eingeleitet

aurelis-Flächen: Gewerbe
Übrige Flächen: Kleingärten der Bahn-Landwirtschaft, ehemalige Gärtnerei, Grünflächen

- Ausgleichsflächen
- Aurelis-Fläche: Brache
- Ausbau des Grünzugs Goldbachtal, Sicherung der übergeordneten Freiraumverbindung vom Valznerweiher zum Wöhrder See
- Erhalt der bestehenden Kleingärten, Sportanlagen und Grünflächen



Bebauungsplan Nr. 4531
in Aufstellung



aurelis Real Estate
GmbH & Co.KG



Deutsche Bahn AG



Charakteristik**Eigentum**

Fläche am Südrand des großflächigen Gewerbe- / Industriegebiets Gibitzenhof (Siemens Trafo-Union, MAN u.a.) und dem Rangierbahnhof

Deutsche Bahn AG

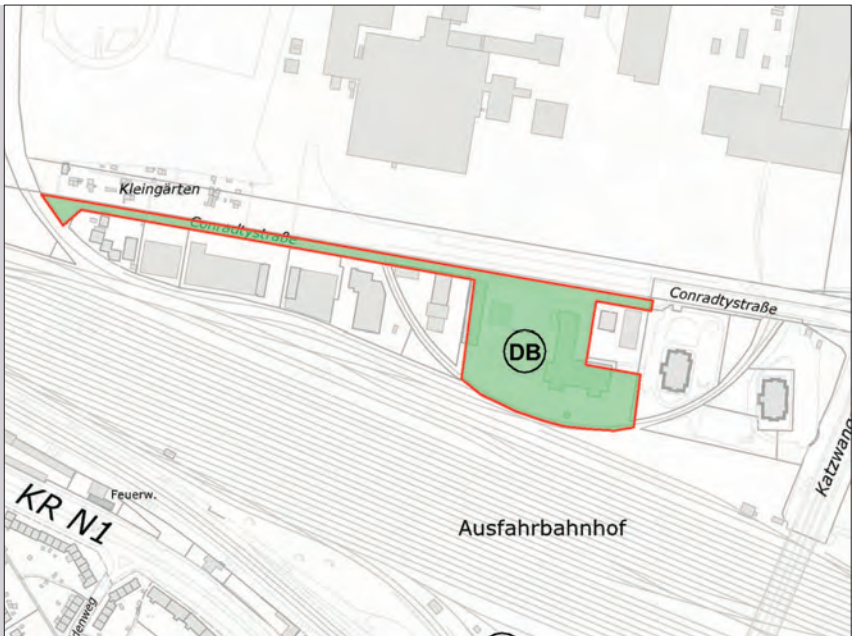
Größe ca. 2 ha

**Planungsrecht****Aktuelle Nutzung****Nutzungsziele nach
Rahmenvereinbarung 2004**

- FNP: gewerbliche Baufläche
- Von Bahnbetriebszwecken nicht freigestellt

Ausbildungszentrum Bahnbau, Gewerbe, private Straße

- Gewerbe
- Berücksichtigung der angrenzenden Strukturen für den Arten- und Biotopschutz und Biotopverbund
- Sicherung einer Freiraumverbindung entlang der Bahnlinie vom südwestlichen Stadtgebiet nach Langwasser



Deutsche Bahn AG



Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

Charakteristik

Fläche am südwestlichen Rand des Gewerbe- und Industriegebiets Gibitzenhof, nördlich des Ausfahrbahnhofs des Rangierbahnhofs

Größe ca. 3,4 ha

Eigentum

aurelis Real Estate

**Planungsrecht**

- FNP: gewerbliche Baufläche, Kennzeichnung von Bauflächen als „erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet“
- Bebauungsplan Nr. 3829 für westlichen Teilbereich: Industriegebiet (GI)

Aktuelle Nutzung

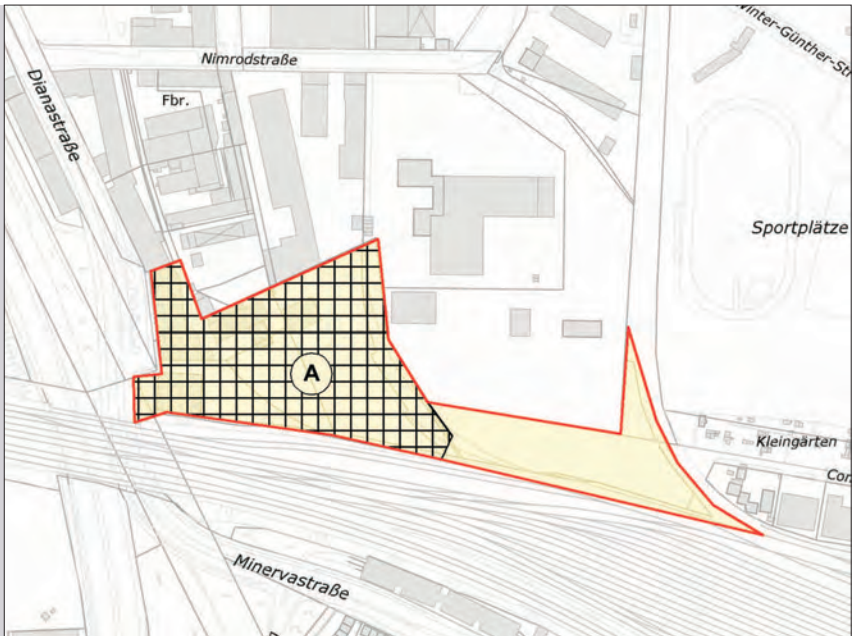
Gewerbe, Brachflächen

Nutzungsziele nach Rahmenvereinbarung 2004

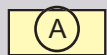
- Gewerbe
- Sicherung einer übergeordneten Fuß-/Radwegverbindung vom südwestlichen Stadtgebiet nach Langwasser

Weiterer Handlungsbedarf

Erstellung eines Erschließungskonzepts durch den Eigentümer



Bebauungsplan Nr. 3829
rechtsverbindlich



aurelis Real Estate
GmbH & Co.KG

Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz



Charakteristik**Eigentum**

Fläche in isolierter Lage an der Ringbahn am nordwestlichen Innenstadtrand, neben dem ehemaligen AEG-Areal

Deutsche Bahn AG

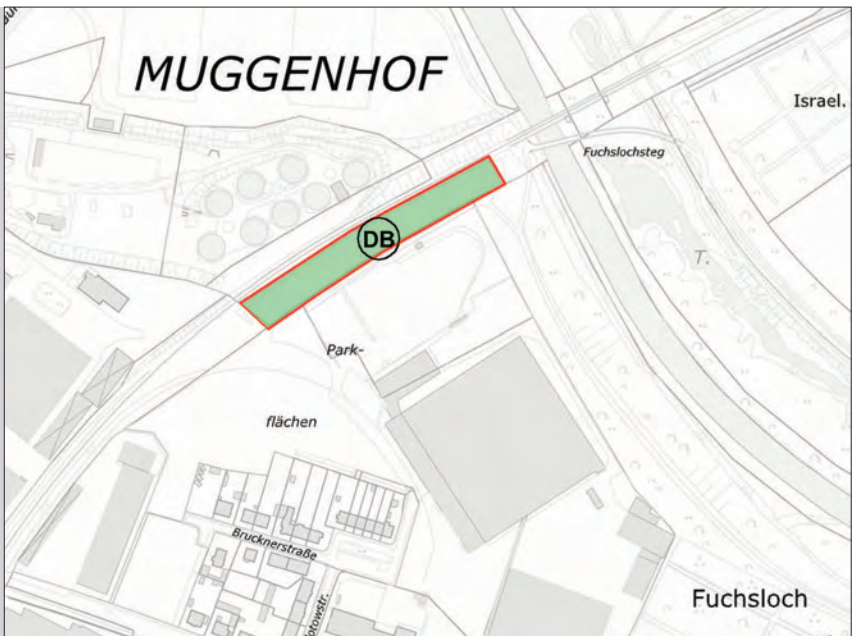
Größe ca. 0,5 ha

**Planungsrecht****Aktuelle Nutzung****Nutzungsziele nach
Rahmenvereinbarung 2004**

- FNP: Verkehrsflächen/ Bahnanlagen, Biotopverbund
- Von Bahnbetriebszwecken nicht freigestellt

Kleingärten der Bahn-Landwirtschaft

- Erhalt und Sicherung der vorhandenen Kleingärten
- Berücksichtigung der Freiraumverbindung
- Berücksichtigung Biotopverbund, ggf. Ausgleichsfläche



Deutsche Bahn AG



Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

Charakteristik

Fläche in der Innenstadt in isolierter Lage zwischen Frankenschnellweg und den Bahnlinien nach Ansbach bzw. Treuchtlingen.

Größe ca. 1,6 ha

Eigentum

Deutsche Bahn AG
Die DB AG strebt den Verkauf der Fläche an.

**Planungsrecht**

- FNP: Verkehrsflächen/ Bahnanlagen, Grünflächen, Hauptverbundachse Biotopverbundsystem
- Von Bahnbetriebszwecken nicht freigestellt
- Planfeststellung Ausbau Frankenschnellweg

Aktuelle Nutzung

Gewerbe, DB-Nutzungen

Nutzungsziele nach Rahmenvereinbarung 2004

- Gewerbe (ggf. straßenaffine Nutzungen)
- Berücksichtigung Biotopverbund im Randbereich
- Berücksichtigung Planungen Frankenschnellweg

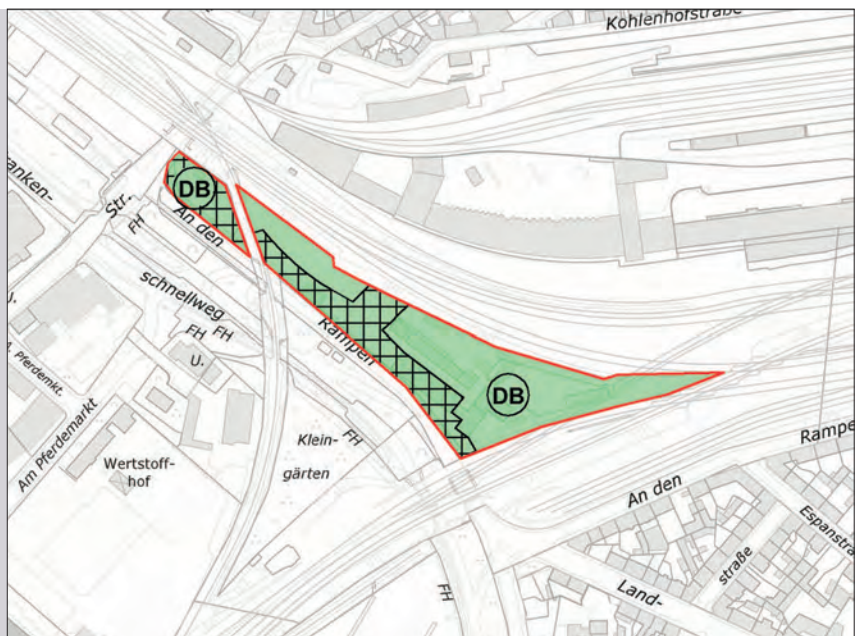
Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz



Bebauungsplan Nr. 4491
in Aufstellung



Deutsche Bahn AG



Charakteristik

Fläche im Ortsteil Laufamholz nördlich der S-Bahnlinie nach Lauf/ Hersbruck, direkt neben dem S-Bahn-Haltepunkt.

Planungen für eine Wohnbebauung scheiterten bislang an Lärmschutzanforderungen, die weder städtebaulich noch wirtschaftlich darstellbar waren.

Eigentum

Deutsche Bahn AG

Größe ca. 0,7 ha

**Planungsrecht**

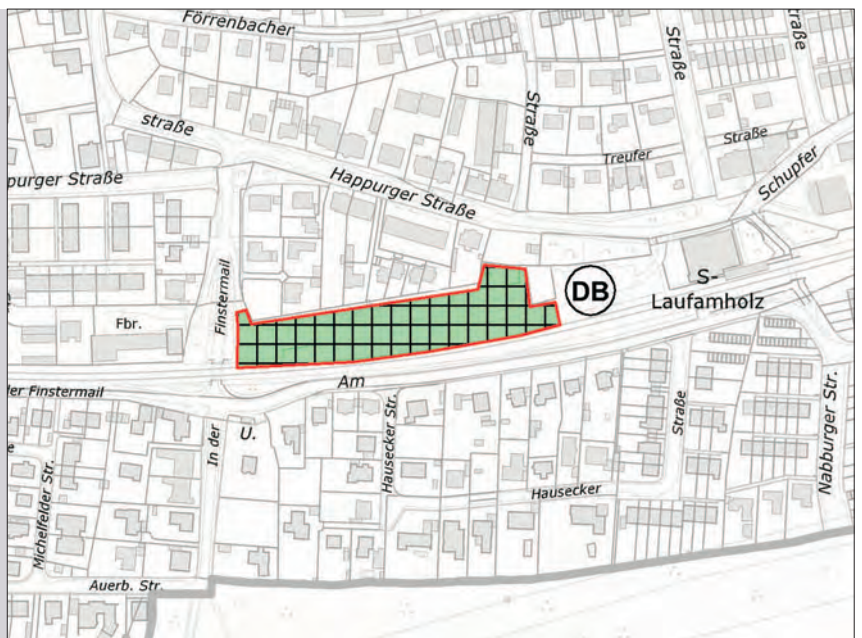
- FNP: Wohnbaufläche
- Bebauungsplanverfahren Nr. 4508 eingeleitet
- Von eisenbahnrechtlicher Widmung freigestellt

Aktuelle Nutzung

Ungenutzte Brachfläche

**Nutzungsziele nach
Rahmenvereinbarung 2004**

- Wohnen



Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

Charakteristik**Eigentum**

Fläche am S-Bahnhof Frankenstadion

Deutsche Bahn AG

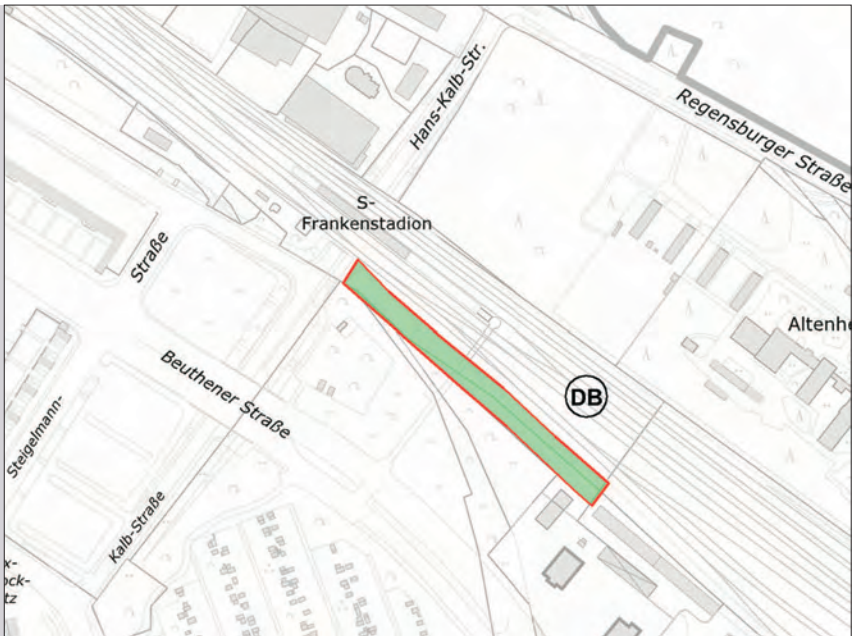
Größe ca. 0,5 ha

**Planungsrecht****Aktuelle Nutzung****Nutzungsziele nach
Rahmenvereinbarung 2004**

■ FNP: Verkehrsflächen/ Bahnanlagen

Gärten, Kleingärten, Brachfläche

- Anpassung an angrenzende Nutzungen: ca. 2/3 Gewerbe, ca. 1/3 Grün
- Erhalt und Sicherung vorhandener Kleingärten
- Erhalt und Entwicklung der bedeutenden Flächen für den Arten- und Biotopschutz sowie Biotopverbund, ggf. Ausgleichsflächen



Deutsche Bahn AG



Charakteristik

Eigentum

Flächen im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung im Kreuzungsbereich Mittlerer Ring/Regensburger Straße, am S-Bahn-Haltepunkt Dutzendteich

Deutsche Bahn AG

Größe ca. 0,2 ha



Planungsrecht

Aktuelle Nutzung

Nutzungsziele nach Rahmenvereinbarung 2004

- FNP: Wohnbaufläche

Gärten, Brachflächen

- Ergänzung der vorhandenen Hausgärten (keine eigenständige Erschließung möglich)
- Randbereiche übergeordnete Freiraumverbindung
- Erhalt von Biotopflächen



Charakteristik**Eigentum**

Fläche im Wald unmittelbar östlich des
Südfriedhofs

Deutsche Bahn AG

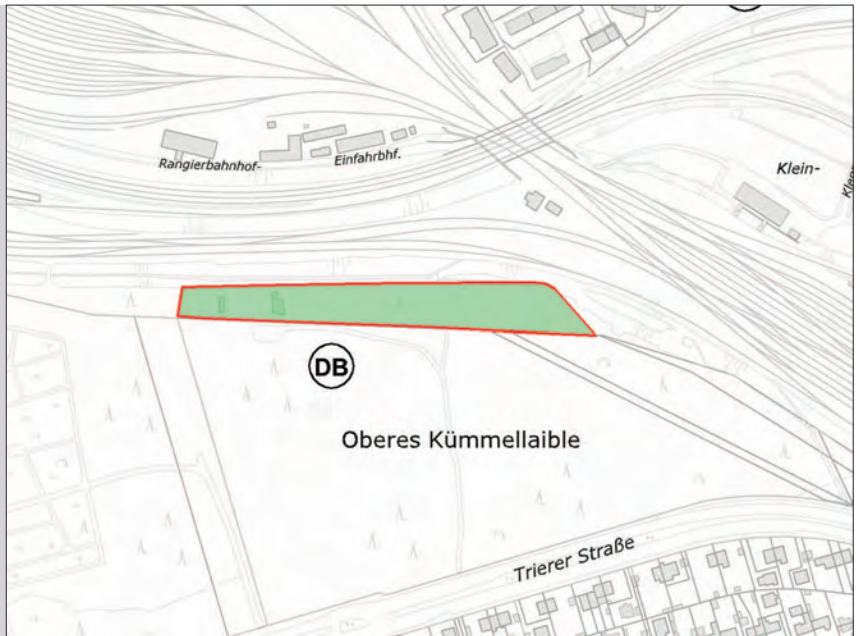
Größe ca. 0,9 ha

**Planungsrecht****Aktuelle Nutzung****Nutzungsziele nach
Rahmenvereinbarung 2004**

■ FNP: Verkehrsflächen/ Bahnanlagen

Wald, Hundetrainingsplatz, Mietflächen

- Grünfläche, Wald
- Freiraumverbindung
- Berücksichtigung von Teilflächen für den Arten- und Biotopschutz sowie Biotopverbund, ggf. Ausgleichsfläche



Deutsche Bahn AG



Charakteristik**Eigentum**

Die Flächen liegen im Stadtteil Gleißhammer beiderseits der Ringbahn

Deutsche Bahn AG

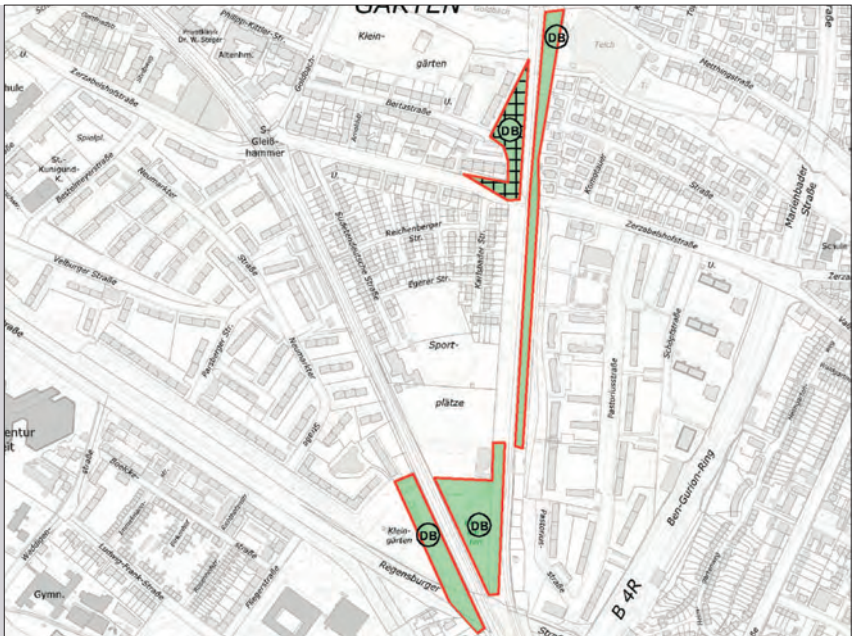
Größe ca. 2,8 ha

**Planungsrecht****Aktuelle Nutzung****Nutzungsziele nach Rahmenvereinbarung 2004**

- FNP: Verkehrsflächen/ Bahnanlagen, Grünfläche, Grünfläche/
- Kleingärten, übergeordnete Freiraumverbindung
- Für Flächen westlich Bahnlinie, nördlich Zerzabelshofstraße
- Bebauungsplan Nr. 3622: allgemeines Wohngebiet (WA)

Kleingärten der Bahn-Landwirtschaft, Grün- und Freiflächen, an der Regensburger Straße gewerbliche Nutzung

- Grünflächen, Erhalt und Sicherung von Kleingärten
- Erhalt und Entwicklung der bedeutenden Flächen für den Arten- und Biotopschutz sowie Biotopverbund, ggf. Ausgleichsflächen



Bebauungsplan Nr. 3622
rechtsverbindlich



Deutsche Bahn AG



Charakteristik**Eigentum**

Die Fläche liegt am südwestlichen Rand der Rangierbahnhofsiedlung

Deutsche Bahn AG

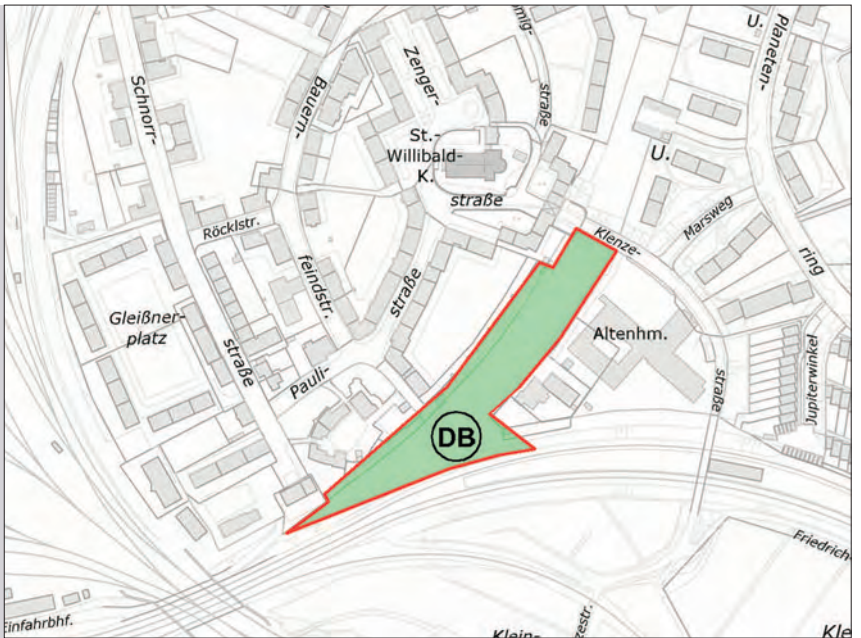
Größe ca. 0,9 ha

**Planungsrecht****Aktuelle Nutzung****Nutzungsziele nach
Rahmenvereinbarung 2004**

- FNP: Grünflächen/ Kleingärten, Verkehrsflächen/ Bahnanlagen, übergeordnete Freiraumverbindung
- Angrenzende Wohnsiedlung als Denkmalensemble geschützt

Kleingärten der Bahn-Landwirtschaft

- Kleingärten
- Ggf. Arrondierung Altenheim
- Denkmalschutz (Ensembleschutz) ist zu beachten



Charakteristik**Eigentum**

Linienförmige Fläche am südlichen Rand des Südwestparks im Stadtteil Gebersdorf

Deutsche Bahn AG

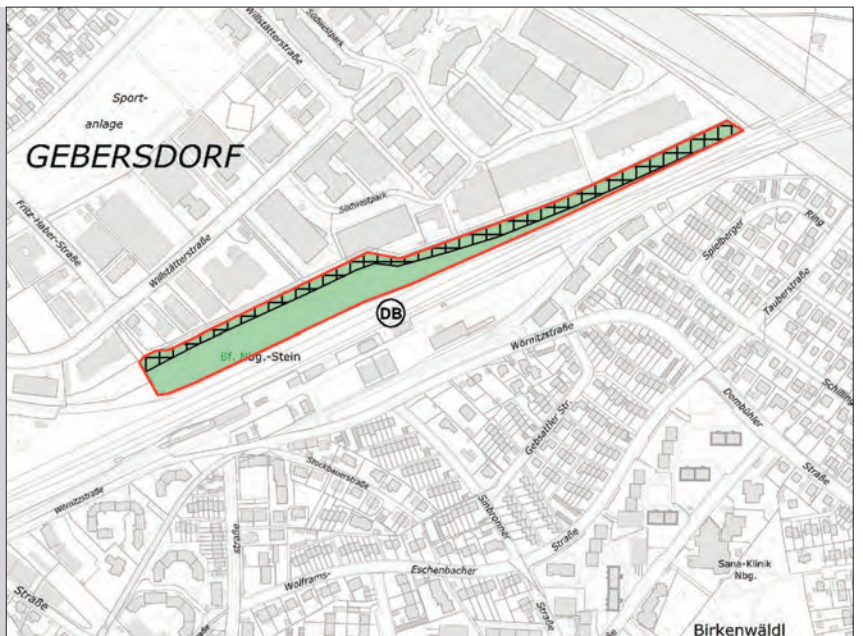
Größe ca. 1,8 ha

**Planungsrecht****Aktuelle Nutzung****Nutzungsziele nach
Rahmenvereinbarung 2004**

- FNP: Verkehrsflächen/ Bahnanlagen
- Bebauungsplan Nr. 3908 für Randbereiche: Grünfläche, öffentlicher Weg

Brachflächen, Fußwegeverbindung

- Sicherung einer Wegeverbindung zum Bahnhof Stein (inkl. Rampe) und zum Main-Donau-Kanal
- Berücksichtigung der bedeutenden Flächen für den Arten- und Biotopschutz
- Erhalt des örtlichen Grünzugs, ggf. Ausgleichsflächen
- Im westlichen Bereich ggf. Arrondierung der gewerblichen Bauflächen



Bebauungsplan Nr. 3908
rechtsverbindlich



Deutsche Bahn AG



Charakteristik**Eigentum**

Fläche im westlichen Stadtgebiet in der Nähe des Main-Donau-Kanals, an der Kreuzung der Bahnlinie Nürnberg – Ansbach mit der Ringbahn

Deutsche Bahn AG

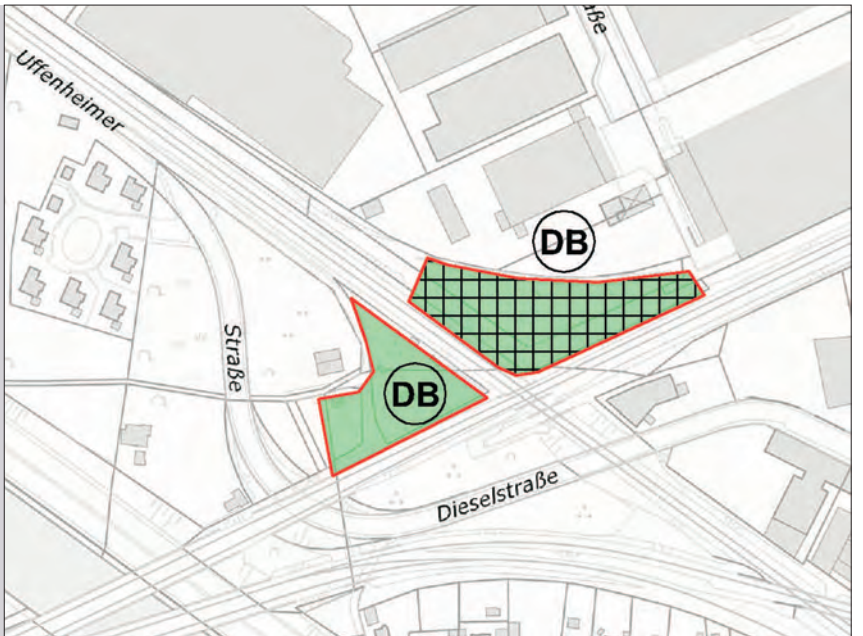
Größe ca. 0,9 ha

**Planungsrecht****Aktuelle Nutzung****Nutzungsziele nach
Rahmenvereinbarung 2004**

- FNP: Verkehrsflächen/ Bahnanlagen, gewerbliche Baufläche,
 - Grünflächen/ Kleintierhaltung
- Für nördliche Teilfläche Bebauungsplan Nr. 3776: Industriegebiet (GI)

Brachflächen, Kleintierhaltung, Gewerbe, bahnspezifische Nutzungen

- Gewerbe
- Kleintierzucht
- Erhalt der Biotopfläche



Bebauungsplan Nr. 3776
rechtsverbindlich



Deutsche Bahn AG



Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

Charakteristik

Fläche im Stadtteil Langwasser am ehemaligen Bahnhof, am nördlichen Rand des Gewerbegebiets an der Breslauer Straße

Größe ca. 0,5 ha

Eigentum

Deutsche Bahn AG

**Planungsrecht**

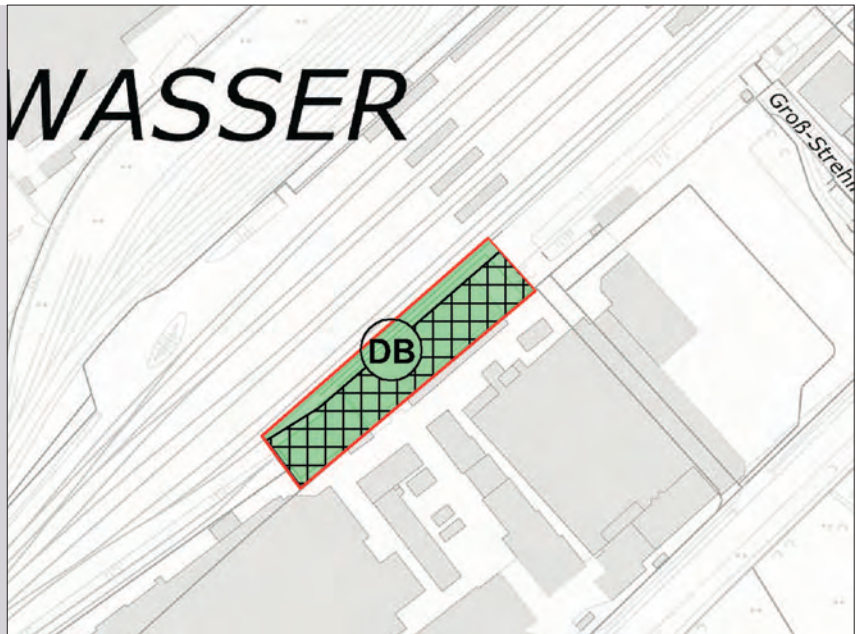
- FNP: gewerbliche Baufläche
- Bebauungsplan Nr. 3833: Fläche für Bahnanlagen

Aktuelle Nutzung

Gewerbe

**Nutzungsziele nach
Rahmenvereinbarung 2004**

- Gewerbliche Nutzung nur im Zusammenhang mit angrenzender Nutzung
Fläche nicht eigenständig erschließbar



Bebauungsplan Nr. 3776
rechtsverbindlich



Deutsche Bahn AG

Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz



Charakteristik**Eigentum**

Fläche im westlichen Stadtgebiet an der Ringbahn, südlich des Großmarktes

Deutsche Bahn AG

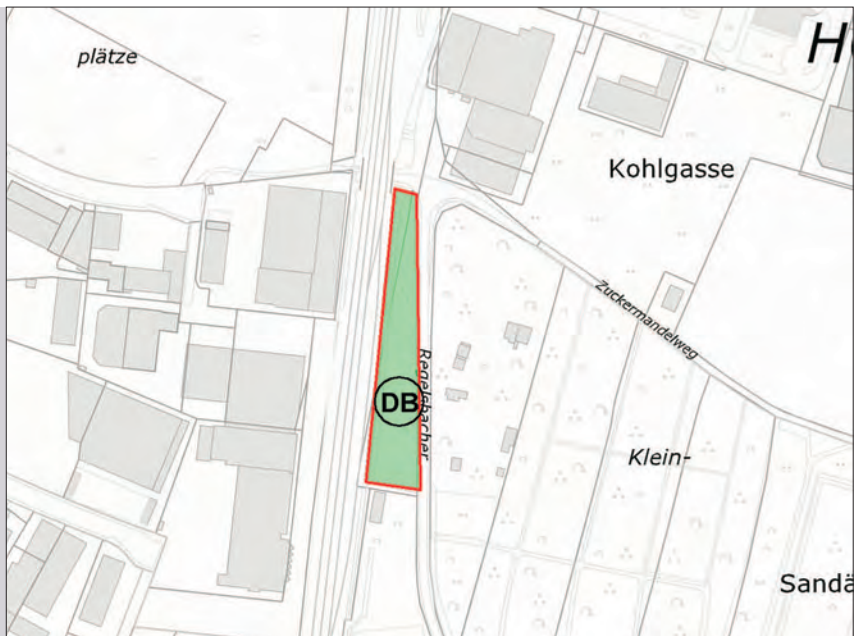
Größe ca. 0,4 ha

**Planungsrecht****Aktuelle Nutzung****Nutzungsziele nach
Rahmenvereinbarung 2004**

- FNP: Verkehrsflächen/ Bahnanlagen, Grünfläche/ öffentliche Park- und Grünanlage

Kleingärten der Bahn-Landwirtschaft

- Erhalt und Sicherung der Kleingärten
- Berücksichtigung der bedeutenden Flächen für den Arten- und Biotopschutz sowie Biotopverbund, ggf. Ausgleichsflächen



Deutsche Bahn AG



Charakteristik

Fläche im südlichen Stadtgebiet an der Stadtgrenze zu Schwabach, in direkter Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt Katzwang.

In Gesprächen mit der Stadt Schwabach wurden Möglichkeiten erörtert, im Zusammenhang mit einer Grenzbereinigung die Flächen im Einzugsbereich der S-Bahn einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (Wohnen) zuzuführen. Derzeit laufen in Schwabach und Nürnberg interne Klärungen über das weitere Vorgehen.

Eigentum

Deutsche Bahn AG

Größe ca. 0,5 ha

**Planungsrecht**

- FNP: Fläche für Landwirtschaft

Aktuelle Nutzung

Landwirtschaft

**Nutzungsziele nach
Rahmenvereinbarung 2004**

- Prüfung der Arrondierung der angrenzenden Wohnbauflächen
- Prüfung Ausgleichsflächen



Deutsche Bahn AG



Charakteristik**Eigentum**

Fläche im Stadtteil Eibach direkt an der Bahnlinie, nördlich des S-Bahnhofs.

Deutsche Bahn AG

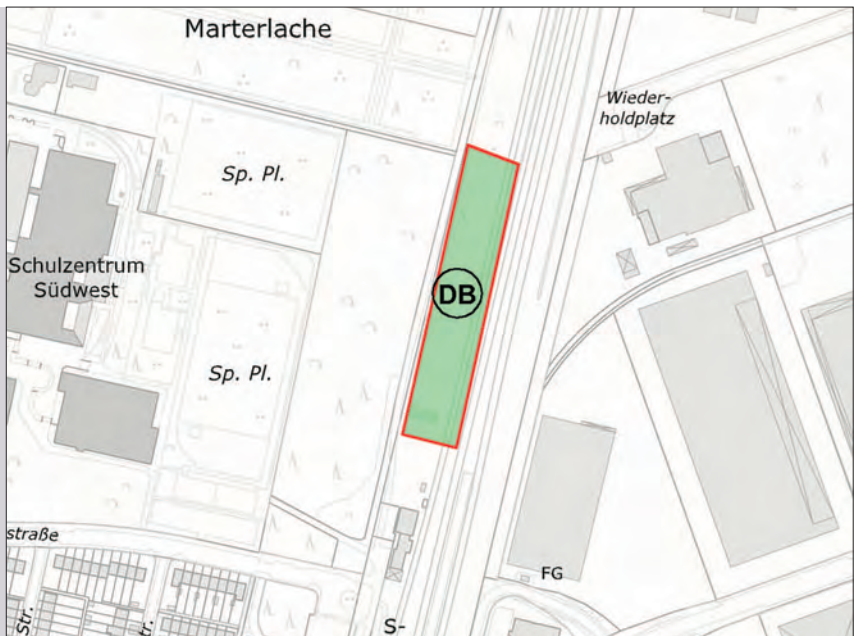
Größe ca. 0,6 ha

**Planungsrecht****Aktuelle Nutzung****Nutzungsziele nach
Rahmenvereinbarung 2004**

- FNP: Verkehrsflächen/ Bahnanlagen

Kleingärten der Bahn-Landwirtschaft

- Prüfung Ausgleichsflächen
- Übergeordnete Freiraumverbindung



Deutsche Bahn AG

