

# **SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLANSATZUNG NR. 4160**

**umfassend ein Gebiet zwischen Bayernstraße, Münchener Straße, Parsifalstraße,  
Platz der Opfer des Faschismus, Schultheißallee einschließlich einer Teilfläche  
südlich der Bayernstraße (in Verlängerung der Schultheißallee)**

**Vom .....**

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom .....  
auf Grund von

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 18 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706), Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 339 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)

folgende

## **Satzung zur Änderung der Bebauungsplan-Satzung Nr. 4160**

### **Art. 1**

Der Bebauungsplan Nr. 4160 umfassend ein Gebiet zwischen Bayernstraße, Münchener Straße, Parsifalstraße, Platz der Opfer des Faschismus, Schultheißallee einschließlich einer Teilfläche südlich der Bayernstraße (in Verlängerung der Schultheißallee) vom 21.01.1982 (Amtsblatt S.20) wird wie folgt geändert:

1. In § 1 der Satzung wird folgender Satz angefügt: „Der Planteil ist Bestandteil dieser Satzung“
2. Der Planteil des Bebauungsplans vom 21.01.1982 wird durch den Planteil vom 30.10.2019 ersetzt.
3. § 2 der Satzung wird wie folgt geändert:
  - a) Nr. 1 wird wie folgt geändert:
    - aa) In Satz 1 werden die Wörter „gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)“ gestrichen.
    - bb) Vor den Wörtern „Das Sondergebiet“ wird die Nummerierung „1.1“ eingefügt.
    - cc) In Nr. 1.1 wird hinter dem Wort „Sondergebiet“ der Klammerzusatz „(SO)“ eingefügt.

b) Nach Nr. 1.1 wird folgende Nr. 1.2 eingefügt:

„1.2 Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691<sup>1</sup> weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent gemäß DIN 45691 L <sub>EK</sub> in dB	
	tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
Teilfläche 1	58	53 (55) *
Teilfläche 2	55	52
Teilfläche 3	57	52

\* In Richtung Westen, die Immissionsorte IO 01 bis IO 04 an der Parsifalstraße betreffend, wird für die Teilfläche 1 nachts ein Zusatzkontingent von 2 dB zugelassen.

Immissionsorte:

In Richtung Westen, gilt für das Grundkontingent und das Zusatzkontingent:  
IO 2 (Wohnhaus Parsifalstraße 16-18, Ostfassade, alle Geschosse)

In Richtung Norden und Osten, gilt für das Grundkontingent:  
IO 8 (Wohnhaus Schultheißallee 5, Südwestfassade, alle Geschosse)

Immissionsort	Adresse	Fassade
IO 01	Parsifalstraße 24	Ostfassade
IO 02	Parsifalstraße 16-18	Ostfassade
IO 03	Parsifalstraße 12	Ostfassade
IO 04	Parsifalstraße 4	Ostfassade
IO 05	Platz der Opfer des Faschismus 6	Südostfassade
IO 06	Hainstraße 34	Südfassade (Hochhaus)
IO 07	Schultheißallee 1	Südwestfassade (Ostflügel)
IO 08	Schultheißallee 5	Südwestfassade
IO 09	Schultheißallee 11	Südwestfassade
IO 10	Schultheißallee 21	Südwestfassade

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

<sup>1</sup> Die DIN 45691 kann über das Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, 90402 Nürnberg in der Planaufgabe sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen werden. Sie kann auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente gelten pro m<sup>2</sup> der jeweiligen Teilfläche (TF) des Sondergebiets Kultur- und Kongresszentrum. Maßgebliche Bezugsfläche für die Umrechnung der betrieblichen Schallleistungspegel sind die im Plan gekennzeichneten Teilflächen im Sondergebiet Kultur- und Kongresszentrum.“

- c) Nr. „3. Maß der baulichen Nutzung“ erhält folgende Fassung:  
„Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich im allgemeinen Wohngebiet aus der überbaubaren Grundstücksfläche, die der zulässigen Größe der Grundfläche der baulichen Anlage entspricht, in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse bzw. im Sondergebiet Kultur- und Kongresszentrum aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den im Planteil festgesetzten Traufhöhen. Die Traufhöhe bezieht sich auf die Bezugsebene Erdgeschoß +/- 0,00 m  $\pm$  314,15 m ü. NN.“
- d) Nach Nr. „3. Maß der baulichen Nutzung“ wird Nr. „3a. Bauweise“ eingefügt:  
„3a. Bauweise  
Es gilt eine abweichende Bauweise. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind durchgehende Baukörper - auch über 50 m Länge - zulässig.“
- e) Nach Nr. „3a Bauweise“ wird folgende Nr. 4 eingefügt:  
„4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen  
Der östlich des Kongresszentrums zwischen Hauptgebäude und Eingangshalle und westlich des großen Parkplatzes vorhandene Trinkwassernotbrunnen und eine Fläche mit Durchmesser von 3 m, gemessen vom Mittelpunkt des Brunnendeckels, darf nicht überbaut oder unterbaut werden.“
- f) Nr. 4 wird wie folgt geändert:  
aa) Aus Nr. „4. Nebenanlagen und Garagen“ wird Nr. „5. Nebenanlagen“.  
bb) Satz 1 erhält folgende Fassung:  
„Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nur für die Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser zulässig.  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.“
- g) Nach Nr. „5 Nebenanlagen“ wird folgende Nr. 6 eingefügt:  
„6. Stellplätze, Aufstellflächen, Garagen und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten nur in den im Planteil dafür festgesetzten Flächen zulässig.  
Garagen sind nur im Allgemeinen Wohngebiet und dort nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den im Planteil dafür festgesetzten Flächen zulässig.  
Innerhalb der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Aufstellfläche Übertragungswagen“ an der Münchener Straße, westlich des neuen Konzerthauses

ist ausschließlich das Abstellen von Fahrzeugen, die der Produktion und Übertragung von Rundfunk- und Fernsehsendungen sowie Streamingdiensten dienen, zulässig.“

- h) Nach Nr. „6. Stellplätze, Aufstellflächen, Garagen und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten“ werden folgende Nrn. 7-11 eingefügt:

„7. Versickerung von Niederschlagswasser

Im Sondergebiet ist unbelastetes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen, Dachflächen und Fassaden vor Ort dezentral in den im Planteil hinweislich dargestellten unterirdischen Rohrrigolen zur Versickerung zu bringen. Teilflächen der befestigten Flächen können bei geeigneter Gefälleausbildung auch direkt in benachbarte private Grünflächen entwässert werden.“

„8. öffentliche und private Grünflächen / Grünordnung

8.1. Erhaltenswerter Baumbestand

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch klimaangepasste und standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von 25 – 30 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, maximal 5 m vom Bestandsbaum entfernt, vorzunehmen.

Die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich ist zuzüglich 2,0 m von jeglicher Beeinträchtigung frei zu halten bzw. es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung (z.B. Wurzelbrücken, Wurzelschutz) zu ergreifen. Unzulässig sind auch Veränderungen des Geländeniveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen).

8.2. Neupflanzungen von Bäumen

Die im Planteil mittels Hinweis zur Pflanzung vorgesehenen 39 Bäume sind zu pflanzen. Die Anzahl der dargestellten Bäume darf nicht unterschritten werden.

Für die Pflanzungen sind standortgerechte, klimaangepasste Laubbäume als Hochstamm, 4 – 5x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Solitärbaum, Stammumfang 25-30 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden.

Bei Abgängigkeit eines Baums ist dieser durch einen klimaangepassten und standortgerechten Baum gleicher Qualität zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, maximal 5 m vom Bestandsbaum entfernt, vorzunehmen.

8.3. Wurzelraum

Im Bereich befestigter Flächen sind Baumstandorte mit mindestens 16 m<sup>2</sup> großen bodenoffenen Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Der durchwurzelbare Bodenraum muss spartenfrei sein und darf ein Volumen von 16 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten, die Vegetationsschicht muss mindestens 1,0 m stark sein. Darüber hinaus muss die Baumscheibe eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen. Im Ausnahmefall kann die bodenoffene Fläche auf 6 m<sup>2</sup> reduziert werden, unter der Voraussetzung, dass 16 m<sup>3</sup> luft- und wasserdurchlässiges überpflasterbares Baums substrat einschließlich Belüftungssystem angrenzt.

8.4. Dachbegrünung und Innenhöfe

Flachdächer und Dächer von Gebäuden im Sondergebiet mit einer Neigung bis zu 20° ab einer Gesamtfläche von 100 m<sup>2</sup> sind mit Ausnahme erforderlicher Dachdurchdringungen und technischer Einrichtungen mit mindestens einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und/oder Grasvegetation) auszustatten, sofern

keine Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

Eine Befreiung von der Festsetzung erfordert die Durchführung von Ersatzmaßnahmen, um die in der Eingriffsbilanzierung eingestellte Anzahl an Wertpunkten auszugleichen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten.

#### Begrünte Innenhöfe

Im nordwestlichen Bereich des Sondergebiets sind innerhalb der Baugrenzen, die im Planblatt mit „Konzerthaus“ bezeichnet sind, begrünte Innenhöfe mit einer Grundfläche von insgesamt mind. 500 m<sup>2</sup> anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 80 cm betragen.

#### 8.5. Versickerungsfähige Beläge

Ebenerdige Stellplätze sowie sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten und Zuwegungen sind versickerungsfähig herzustellen, oder dort anfallende Oberflächenwasser seitlich zu versickern. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist.

### 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Artenschutzmaßnahmen

#### 9.1. Funktionaler Ausgleich zum Ersatz von Bäumen

In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche zwischen der Münchener Straße im Westen und der Straße An der Ehrenhalle im Osten sind insgesamt 26 Bäume zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Weitere fünf standortgerechte und heimische Laubbäume (Stiel- oder Traubeneichen) sind im Bereich des Straßenbegleitgrüns entlang der Münchener Straße sowie der festgesetzten öffentlichen Grünfläche westlich davon zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Für die Pflanzungen sind standortgerechte Bäume als Hochstamm, 4 – 5x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Solitärbaum, Stammumfang 25-30 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden. Bei Abgängigkeit eines Baums ist dieser durch einen standortgerechten und heimischen Baum gleicher Qualität zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, maximal 5 m vom Bestandsbaum entfernt, vorzunehmen.

#### 9.2. Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG sind zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tiere zu ergreifen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu unterhalten:

##### CEF-Maßnahme 1 – Künstliche Nisthöhlen:

Für den Verlust von Höhlenbäumen als Quartier für Fledermäuse und Brutstätte von Vögeln sind insgesamt 8 Fledermaushöhlen, 4 Fledermausflachkästen, 12 künstliche Nisthöhlen für höhlenbrütende Vogelarten und 1 Nistkasten für den Waldkauz aufzuhängen und zu erhalten. Die Aufhängung erfolgt auf den Fl.Nr. 455, 457 und 466/281 in der Gmkg. Gibitzenhof sowie auf Fl.Nr. 359 in der Gmkg. Gleißhammer.

##### CEF-Maßnahme 2 – Optimierung der Habitatfunktion von Altbäumen:

Freistellung von 8 geeigneten Laubbäumen und Aus-der-Nutzungnahme in Waldbeständen in der Gmkg. Langwasser Fl. Nr. 138/2.

CEF-Maßnahme 3 – Nachpflanzung von Bäumen:

Im Geltungsbereich sind die gemäß Nr. 9.1 festgesetzten, insgesamt 31 Bäume, davon 29 Laubbäume (davon mind. 10 Stiel- oder Trauben-Eichen) zu pflanzen.

### 9.3. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wildlebender Tiere zu ergreifen:

#### a) Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen

Zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden sind diese entsprechend vogelschonend auszubilden durch z.B.

- Einsatz von Vogelschutzglas, Einsatz gerippten, geriffelten, mattierten, sandgestrahlten, geätzten, eingefärbten, mit Laser bearbeiteten oder bedruckten Glases.

- Wahl transluzenter Materialien (z. B. Milchglas)

- Flächige, außenseitige Markierungen (mind. 25% Deckungsgrad)

- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15%)

- Montieren von Insektenschutzgittern

#### b) Verwendung umweltschonender Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung der Attraktion von Insekten während der Nachtstunden an künstlichen Lichtquellen sind diese entsprechend auszubilden durch z.B.

- Verwendung von Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit LEDs (Ausschluss von Lampen mit einem Spektrum < 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT > 2.700 K).

- Vermeidung von Streulicht nach oben durch Einsatz von Blenden“

### „10. Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm

Sofern im Sondergebiet zu schützende Räume (Wohn- und Schlafräume, Büroräume, Sozialräume) errichtet werden, sind besondere bauliche Schallschutzmaßnahmen bezüglich der einwirkenden Verkehrsgeräusche vorzusehen. Diese sind nach DIN 4109<sup>2</sup> - Abschnitt Schutz gegen Außenlärm - in der jeweils gültigen Ausgabe zu planen.

#### Beurteilungspegel\* nachts an den Außenfassaden“

Immissionsorte	Beurteilungspegel
IO A (Westfassade Hotel)	55 dB(A)
IO B (Nordfassade Hotel)	50 dB(A)
IO C (Ostfassade Hotel)	45 dB(A)
IO D (Südfassade Hotel)	52 dB(A)

\*bezogen auf den Ausbauzustand mit Konzerthaus und Kongresszentrum

<sup>2</sup> Die DIN 4109 kann über das Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, 90402 Nürnberg in der Planaufgabe sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen werden. Sie kann auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

„11. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

11.1. Im Sondergebiet - Kultur- und Kongresszentrum sind nur Flachdächer zulässig.

11.2. Im Sondergebiet - Kultur- und Kongresszentrum sind Dachaufbauten nur über der Decke des jeweils höchsten Dachabschlusses und nur für die Unterbringung technischer Anlagen (z.B. Lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume, Rauchabzug, Oberlichter) bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m über Decke (= Dachhaut) des Geschosses zulässig. Ihre Grundfläche darf nicht mehr als 20 % der Geschossfläche der letzten Geschossebene betragen. Die technischen Einrichtungen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückzusetzen.

11.3. Auf Dächern von Sockelgeschossen mit der Traufhöhe 7.65 m sind Dachaufbauten – auch für die Unterbringung technischer Anlagen - nicht zulässig. Der obere Abschluss der Dachhaut darf jedoch die festgesetzte Traufhöhe ab einem Mindestabstand von 1,00 m zur Dachaußenkante um maximal 50 cm überschreiten.“

4. Nach § 2 wird folgender § 3 eingefügt:

„§ 3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen bei der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB folgende Flächen und Maßnahmen festgesetzt

Die planexternen Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen auf Grundstücken der Stadt Nürnberg aus dem Ökokonto mit der

- Fl.Nr. 847 (Gmkg. Neunhof). Auf 2.390 m<sup>2</sup> Anlage einer Ackerbrache / kurzlebiger Ruderalfluren,
- Fl.Nr. 870 (Gmkg. Neunhof). Auf 926 m<sup>2</sup> Anlage eines heimischen, standortgerechten Ufergehölzsaumes und auf 3.519 m<sup>2</sup> die Entwicklung einer Feuchtwiese,
- Fl.Nr. 883 (Gmkg. Neunhof). Auf 1.914 m<sup>2</sup> die Anlage eines heimischen, standortgerechten Ufergehölzsaumes und auf 3.089 m<sup>2</sup> die Entwicklung einer Feuchtwiese sowie
- Fl.Nr. 884 (Gmkg. Neunhof). Auf 487 m<sup>2</sup> die Aufwertung eines Auwaldbereichs.“

**Art. 2**

Die Satzung zur Änderung des Bebauungsplans tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

**Art. 3**

Die Verwaltung wird beauftragt, die Bebauungsplan-Satzung mit dem Planteil in der sich aus dieser Änderungssatzung ergebenden Fassung unter Verzicht auf die Wiedergabe der gesetzlichen Grundlagen im Einleitungssatz und unter Zugrundelegung einer aktuellen kartografischen

00848084.docx

Grundlage neu zu fassen und im Amtsblatt auf die Neufassung, sowie darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan in der Neufassung eingesehen werden kann.

Nürnberg,  
Stadt Nürnberg

Dr. Ulrich Maly  
Oberbürgermeister