



## **Stadt Münchberg**

### **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 46 „Klinik Münchberg“**

Planung:  
Ingenieurbüro ivs

Planungsstand: 15. Januar 2020, Vorentwurf  
5. Juni 2020, Entwurf  
10. November 2020,  
redaktionell geändert am 19. November 2020,  
überarbeiteter Entwurf  
26. Januar 2021, Endfassung

ivs  
Ingenieurbüro  
für Bauwesen GmbH  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

<b>1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....</b>	<b>2</b>
1.1. VORHABENSTRÄGER .....	2
1.2. ABLAUF DES VERFAHRENS .....	2
<b>2. LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES.....</b>	<b>3</b>
2.1. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS.....	3
2.2. GRÖÖE DES GEBIETS.....	3
2.3. BESCHAFFENHEIT DES GEBIETS .....	3
2.4. HYDROLOGIE .....	4
<b>3. ZIELE UND ZWECHE DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>4</b>
<b>4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>5. ERSCHLIEÖUNG .....</b>	<b>6</b>
5.1. VERKEHRSMÄÖIGE ANBINDUNG.....	6
5.2. WASSERVERSORGUNG .....	7
5.3. ENTWÄSSERUNG .....	8
5.4. ELEKTRIZITÄT .....	8
5.5. GASVERSORGUNG .....	9
5.6. TELEKOMMUNIKATION .....	9
5.7. ABFALLWIRTSCHAFT, ALTLASTEN.....	9
<b>6. IMMISSIONEN/VERSCHATTUNG.....</b>	<b>9</b>
<b>7. DENKMALSCHUTZ .....</b>	<b>11</b>
<b>8. AUSGLEICHSMÄÖNAHMEN.....</b>	<b>11</b>
<b>9. ANLAGEN.....</b>	<b>13</b>
<b>10. ENTWURFSVERFASSER .....</b>	<b>13</b>

## **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **1.1. Vorhabensträger**

Vorhabensträger ist der Landkreis Hof.

### **1.2. Ablauf des Verfahrens**

Der Stadtrat der Stadt Münchberg beschloss in seiner Sitzung am 26. September 2019 für das Sondergebiet „Klinik Münchberg“ einen Bebauungsplan aufzustellen (Bebauungsplan Nr. 46). In derselben Sitzung wurde beschlossen, den Bebauungsplan „Gebiet zwischen Dr.-Martin-Luther-Straße und Ludwig-Zapf-Straße“ aus dem Jahre 1966, in dessen Geltungsbereich das Planungsgebiet liegt, aufzuheben. Die Aufhebung der Bauleitplanung wurde mit Stadtratsbeschluss vom 20.02.2020 gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Rechtskraft der Aufhebung ist mittels Bekanntmachung gem. §10 Abs.3 BauGB vom 24.02.2020 eingetreten.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Demnach kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Dies setzt voraus, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, weil mit dem Bebauungsplan die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die Klinik Münchberg am bestehenden Standort größtenteils durch einen Neubau zu ersetzen. Dabei wird in erster Linie auf bereits bebaute und versiegelte Flächen zurückgegriffen. Für die Bäume des Stadtparks, welche durch die Erweiterung des Standortes gefällt werden müssen, werden im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde Ausgleichspflanzungen vorgenommen. Schädliche Lärmimmissionen werden durch das Vorhaben nicht hervorgerufen. Dies belegt ein schalltechnisches Gutachten, indem entsprechende Maßnahmen zur Lärminderung angeordnet werden, welche als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung nur dann nicht anzuwenden, wenn es sich um Bebauungspläne nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> handelt. Oberhalb dieser Schwelle bleibt es bei den allgemeinen Regeln, also bei der uneingeschränkten Anwendung auch der Kompensationspflichten des § 1a Abs. 3 BauGB.

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen. Dazu fand am 27. Mai 2020 in Münchberg ein Ortstermin statt. Als Ausgleichsmaßnahme wird eine Streuobstwiese angelegt.

## 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

### 2.1. Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich des ursprünglichen Stadtkerns von Münchberg, etwa 600 Meter von der Stadtkirche entfernt. Das Planungsgebiet fällt von rund 569 Metern über NN im Nordosten auf rund 564 Meter über NN im Nordwesten, 560 Meter über NN im Südosten und 565 Meter über NN im Südwesten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Flurstücke bzw. Teilflächen (TF) von Flurstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Münchberg:

13	Hofer Straße	1542	TF, LW-Schule	1548	TF, Hofer Straße
1549	Parkschule	1550	TF, Stadtpark	1550/1	---
1550/3	---	1550/4	---	1550/5	---
1550/6	---	1573/4	---	1573/5	Schwesternwh.
1573/13	---	1575	TF, Stadtpark	1576	TF, Parkstraße

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Landkreises Hof und der Stadt Münchberg.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich die Gebäude der Klinik Münchberg, der ehemaligen Parkschule und des Schwesternwohnheims.

### 2.2. Größe des Gebiets

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 4,6 Hektar, die sich wie folgt aufteilt:

<b>Flächenbilanz:</b>	
Sondergebietsfläche:	22.350 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	5.240 m <sup>2</sup>
Grünfläche:	18.730 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b>46.320 m<sup>2</sup></b>

### 2.3. Beschaffenheit des Gebiets

Naturräumlich rechnet das Gebiet zu den Thüringisch-Fränkischen Mittelgebirgen, genauer zur Münchberger Hochfläche (393).

Geologisch liegt das Planungsgebiet im Bereich der Oberen Hornblendegneise.

Der ursprüngliche Stadtkern von Münchberg, zu dem im weiteren Sinn auch das Planungsgebiet zu rechnen ist, liegt am Nordrand des Pulschnitztales auf einem Höhenrücken, der im Westen vom Feuerbach und im Osten vom Schlegler Bach begrenzt wird.

Sollten bei Bauarbeiten unerwartet altbergbauliche Relikte angetroffen werden, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

## **2.4. Hydrologie**

Im Bereich des Planungsgebietes liegen keine fließenden oder stehenden Gewässer. Die nächstgelegenen Gewässer (Schlegler Teich, Schlegler Bach, Pulschnitz) befinden sich in einer Entfernung von rund 600 Metern. Daher liegt das Gebiet auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder wassersensiblen Bereichen.

Über Grundwasserstände im Planungsgebiet liegen derzeit keine Unterlagen vor. Es ist jedoch aufgrund der Topographie nicht unbedingt mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Wasserschutzgebiete sind nicht berührt.

## **3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Die Klinik Münchberg ist ein Akut-Krankenhaus der Grund- und Regelversorgung mit 235 Planbetten. Die in den Jahren 1992 bis 2008 zuletzt sanierte Klinik soll in mehreren Bauabschnitten erweitert werden, um den zukünftigen Versorgungsauftrag in funktionaler und wirtschaftlicher Hinsicht zu erfüllen.

Dazu sollen im Bauabschnitt 1 Untersuchungs- und Behandlungsbereiche wie Zentrale elektive Aufnahme (ZEA), Funktionsdiagnostik, Endoskopie, Radiologie, Zentrale Notaufnahme (ZNA), MVZ, Orthopädische Praxis, OP, Intensiv, AEMP, Labor und ein neues Haupteingangsgebäude erstellt werden.

Der Bauabschnitt 2 beinhaltet Einrichtungen wie Verwaltung, Arztdienst, Personalumkleiden, Cafeteria mit Kiosk und Personalspeiseversorgung und Archiv.

(nach Erläuterungsbericht zum Bauantrag ARGE H2M / ash Architekten)

Für das Vorhaben wurde eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt:

„Die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) über das Maß der baulichen Nutzung nehmen auf das Baugrundstück als räumliche Bezugsgröße Bezug. Für den Vollzug der Festsetzungen des Bebauungsplans ist ein Rückgriff auf das Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne die Regel. Insofern ist das Grundstück im bauplanungsrechtlichen Sinne grundsätzlich mit dem bürgerlich-rechtlichen (grundbuchrechtlichen) Grundstück gleichzusetzen. Nur ein Grundstück in diesem Sinne gewährleistet mit den sich hieraus ergebenden privatrechtlichen Befugnissen jedenfalls regelmäßig die Verwirklichung der Planung und danach die Erhaltung geordneter städtebaulicher Verhältnisse auf dem Grundstück (Kommentar Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger zu § 19 BauNVO, RdNr. 10).“

Da im vorliegenden Fall die Planung für ein (einheitliches) Vorhaben des Bauherrn aufgestellt wird und sich die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans in seinem Eigentum befinden, kann vom Begriff des Baugrundstücks im oben genannten Sinne abgewichen und das gesamte Sondergebiet der Betrachtung zugrunde gelegt werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl bezieht sich somit auf das gesamte Sondergebiet

#### **4. Städtebauliche Zielsetzung**

Zunächst werden die ehemalige Parkschule und das Schwesternwohnheim abgebrochen, dann entsteht ein Neubau entlang der Parkstraße, anschließend der Neubau Ecke Parkstraße/Hofer Straße. Anschließend wird das Bettenhaus an der Hofer Straße errichtet und der nördliche Bereich des bestehenden Krankenhauses abgebrochen. Zum Abschluss entsteht das Bettenhaus 2.

Die Bauabschnitte sind folgendermaßen untergliedert:

Bauabschnitt 1:

- Sanierung Landwirtschaftsschule und Umzug Verwaltung
- Abbruch Bestand Parkschule und Schwesternwohnheim auf Baugrundstück
- Errichtung des Neubaus mit zweigeschossigem Verbindungsgang (UG und EG über Eingangshalle) zum Bestandsbettenhaus, zusätzliche Anbindung an Bestandsbettenhaus im UG
- Teilbetriebnahme des neuen Wirtschaftshofes

Errichtung der neuen Eingangshalle mit neuem Haupteingang und Anbindung an Bestand, neuer Eingangsplatz (Sobald der neue Wirtschaftshof als Teil des Neubaus in Betrieb genommen ist, wird die Zufahrt zum bisherigen Wirtschaftshof zum Baufeld für die Eingangshalle, damit auf dieser Fläche die neue Eingangshalle als letzte Bauphase des Bauabschnitt 1 erstellt werden kann.)

Bauabschnitt 2:

Errichtung Neubau mit neuer Freitreppe zur Hofer Straße (Der Bauabschnitt 2 soll ein Jahr nach Baubeginn von BA 1 starten, so dass beide Bauabschnitte annähernd zeitgleich fertiggestellt und zusammen als städtebauliches Ensemble wirken können.)

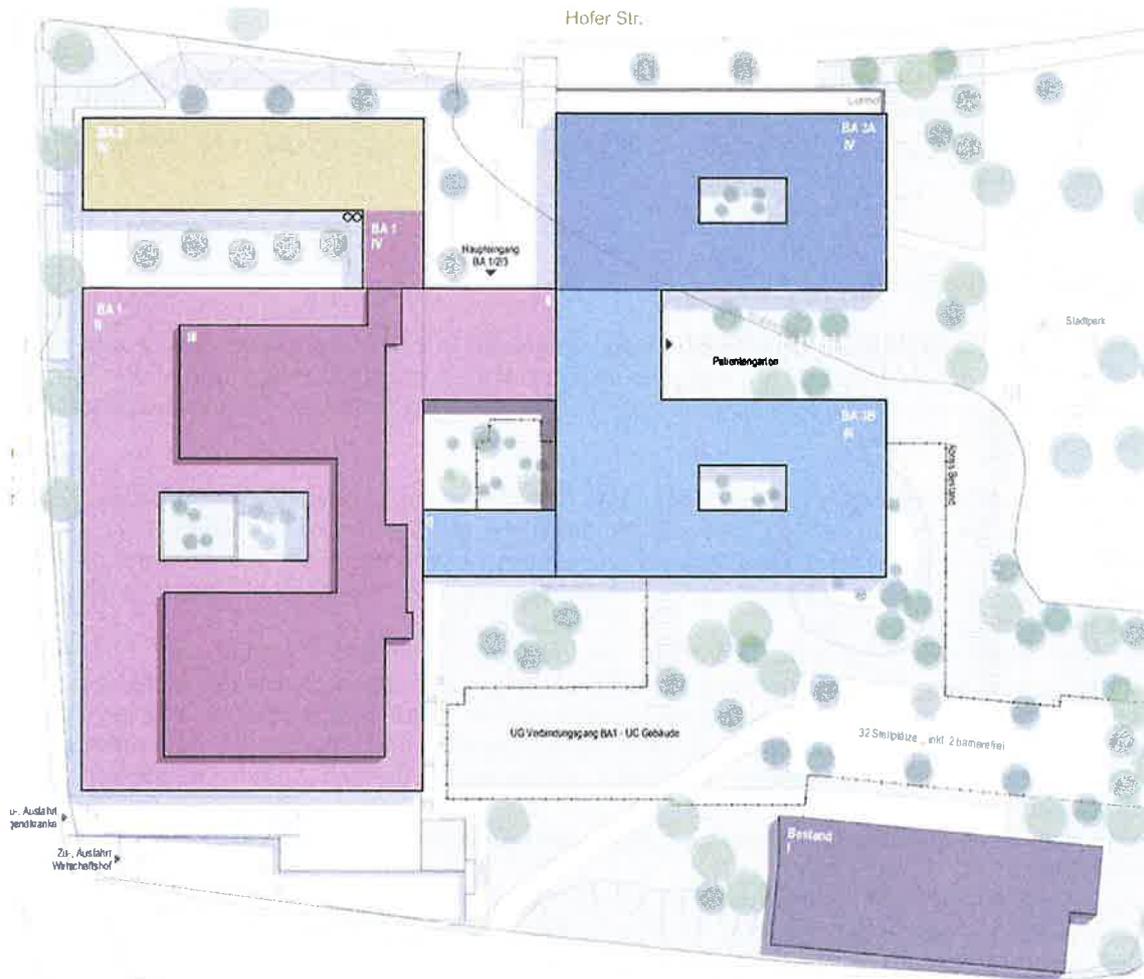
Bauabschnitt 3 (Zielplanung Stand 12/2019):

- Abbruch Bestands-Untersuchung- und Behandlungsgebäude
- Errichtung Neubau nördliches Bettenhaus Bauabschnitt 3A (BA 3A)
- Teilabbruch Bestandsbettenhaus
- Errichtung Neubau südliches Bettenhaus Bauabschnitt 3B (BA 3B)
- Errichtung südliche Verbindungsspanne BA 3B zu BA 1
- Restabbruch Bestandsbettenhaus
- Errichtung Neubau Verbindungsgang im UG von UC-Station zu BA 1
- Errichtung Parkplatz nördlich der UC-Station

Bauabschnitt 4 (Zielplanung Stand 12/2019):

- optionaler Erweiterungsbau Süd
- optionaler Abbruch UC-Station

(nach Erläuterungsbericht zum Bauantrag ARGE H2M / ash Architekten)



## **5. Erschließung**

### **5.1. Verkehrsmäßige Anbindung**

Die Klinik ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt etwa 800 Meter. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die neue ÖPNV-Haltestelle befindet sich in Höhe Hofer Straße 43/45.

Straßenmäßig ist der Standort über die leistungsfähigen Verkehrswege Hofer Straße und Parkstraße gut angebunden. Die Entfernung zur Autobahn-Anschlussstelle Münchberg-Nord (A 9) beträgt knapp zwei Kilometer.

Der Stellplatznachweis ist im Zuge des Bauantragsverfahrens zu erbringen und zu regeln.

Das Landratsamt Hof weist darauf hin, dass sowohl während der Bauphase als auch nach Abschluss der Baumaßnahme im gesamten Bereich mit erheblichem Bedarf an Parkplätzen zu rechnen ist. Es wird daher empfohlen, sich deswegen rechtzeitig mit der Stadt Münchberg, dem Staatlichen Bauamt und dem Fachbereich Verkehrswesen des Landratsamtes abzusprechen, um die Parkplatzsituation zu bewerten und gegebenenfalls die erforderlichen Maßnahmen in die Wege zu leiten.

## **5.2. Wasserversorgung**

Zuständig für die Wasserversorgung des Planungsgebiets sind die Stadtwerke Münchberg. Das Gebiet ist an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen angeschlossen und somit ist die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser gewährleistet. Der Wasseranschluss erfolgt von der Parkstraße.

Die Löschwasserversorgung kann über das öffentliche Netz gewährleistet werden. Eine Löschwassermenge von 3.200 Litern pro Minute steht auf die Dauer von zwei Stunden zur Verfügung. Bei gleichzeitiger Benutzung von mehreren Hydranten kann ein Förderstrom von mindestens 600 Litern pro Minute bei einem Fließdruck von mindestens 1,5 bar je Hydrant gewährleistet werden.

Es sind vorzugsweise Überflurhydranten einzuplanen. In einem Abstand von höchstens 120 Metern zu den Gebäudeeingängen sowie zueinander müssen Hydranten sicher erreicht werden können. Die Hydranten müssen mindestens drei Meter von Gebäuden sowie von Zu- und Ausfahrten und mindestens 65 cm von Gehsteigkanten und öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sein. Es ist zweckmäßig, Hydranten möglichst im Bereich neben Gehsteigen oder Grünflächen einzubauen.

Die Einzelheiten des Brandschutzes werden mit dem Kreisbrandrat und der örtlichen Feuerwehr abgestimmt.

Die Anforderungen des Brandschutzes an die öffentlichen Verkehrsflächen (Hofer Straße, Parkstraße) können erfüllt werden. Private Verkehrsflächen, die von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr befahren werden müssen (z.B. Feuerwehrumfahrt), sind nach den vom Kreisbrandrat geforderten Kriterien zu erstellen. Die geplante Feuerwehruzufahrt und Feuerwehrumfahrt der Bauabschnitte 1 und 2 wurden aufgrund des früheren Realisierungshorizontes im Bebauungsplan dargestellt. Die Flächen für die Feuerwehr werden für den 3. Bauabschnitt im Zuge des Bauantragsverfahrens festgelegt.

Im Erläuterungsbericht zum Bauantrag wird zum Brandschutz folgendes ausgeführt:

Das oberste Geschoss mit Aufenthaltsräumen (3. OG im BA 2) liegt an der Nordseite zur Hofer Straße etwa 11,50 Meter über der Geländeoberkante der Freiflächen. Die Größe der Nutzungseinheit beträgt mehr als 400 m<sup>2</sup>. Das gesamte Gebäude ist somit in die Gebäudeklasse 5 nach Art. 2 Abs. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) einzustufen. Das Vorhaben ist nach der Art und Nutzung als Sonderbau gemäß Art. 2 Abs. 4 Nr. 3, 8 und 10 BayBO einzustufen.

Eine Bewertung nach Sonderbauverordnungen, insbesondere der Versammlungsstättenverordnung (VStättV) muss nicht erfolgen, da das Vorhaben aufgrund der anzusetzenden Personenzahlen nicht in den Geltungsbereich nach § 1 Abs. 1 VStättV fällt.

Der Hauptzugang zum Objekt erfolgt aus nördlicher Richtung von der Hofer Straße. Durch die Eingangshalle erfolgt auch die innere Erschließung des Klinikums. Zu den notwendigen Treppenräumen sind jeweils Zugänge von den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

Aus dem Gebäudeentwurf ergeben sich keine besonderen Risiken. Durch die Unterteilung jedes Geschosses in mindestens zwei Brandabschnitte mit voneinander unabhängigen Flucht- und Rettungswegen ist sowohl die horizontale Räumung als auch die vertikale Evakuierung des gesamten Gebäudes gesichert. Für jede Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum stehen jeweils zwei bauliche Rettungswege zur Verfügung, so dass der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen der Feuerwehr zur Personenrettung in der Regel nicht erforderlich ist.

Im Erläuterungsbericht Objektplanung wird ausgeführt, dass für das Klinikum, bestehend aus Alt- und Neubau, eine Feuerwehrumfahrt mit Anbindung an die Parkstraße und an die Hofer Straße herzustellen ist. Diese ist mit der Feuerwehr abzustimmen. Aufgrund der Gesamtausdehnung des Neubaus ist zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten die Unterteilung in mehrere Brandabschnitte notwendig.

### **5.3. Entwässerung**

Die Entwässerung innerhalb des Gebäudes wird für Schmutz- und Regenwasser im Trennsystem geplant. Es wird in die vorhandene öffentliche Kanalisation (Mischsystem) eingeleitet. Im weiteren Umfeld ist kein Regenwasserkanal vorhanden, an den das Niederschlagswasser angeschlossen werden könnte. Die nächstgelegenen Fließgewässer, in denen das Oberflächenwasser eingeleitet werden könnten (Schlegler Bach, Pulsnitz) sind rund 600 Meter entfernt, sodass eine Entwässerung im Trennsystem wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Die Überprüfung der vorhandenen Mischwasserbehandlungsanlagen erfolgt im Rahmen der gemeinsamen Schmutzfrachtberechnung mit dem Abwasserverband Saale.

Das Gebäude des ersten Bauabschnittes am Klinikum Münchberg liegt in allen Ebenen über der Rückstauenebene. Ausschließlich der Wirtschaftshof und die Heizzentrale liegen unterhalb der Rückstauenebene und werden somit über Pumpschächte rückstausicher entwässert.

Für die Dachflächen wird ein Berechnungsregen für ein fünfminütiges, alle fünf Jahre eintretendes Regenereignis) angesetzt. Dieser beträgt für Münchberg rund 320 Liter pro Sekunde und Hektar. Das anfallende Regenwasser wird über ein Regenwasser-Rückhaltebecken der öffentlichen Abwasser-Kanalisation zugeführt. Die Einleitmenge für das gesamte Klinikum (Schmutz- und Regenwasser) wurde von der Stadt Münchberg auf 75 Liter pro Sekunde begrenzt. Dies kann erst mit Abschluss der Generalsanierung mit Rückbau von Bestandsgebäuden erreicht werden. Die tatsächlich einzuleitende Abwassermenge reduziert sich jedoch mit jedem fertiggestellten Bauabschnitt.

Das Regenrückhaltebecken mit Drosseleinrichtung ist im Zuge des 1. Bauabschnitts zu errichten. Die Entwässerungsplanung ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorzulegen.

Als Abwasservorbehandlung auf dem Grundstück ist ein Fettabscheider für das Abwasser aus der Cafeteria vorgesehen. Die Vertiefungen für die Hebebühnen im Wirtschaftshof werden über einen Leichtflüssigkeitsabscheider abgeleitet. Der Abwasserverband ist frühzeitig von den Planungen zu unterrichten.

Weiterhin wird auf die Entwässerungssatzung der Stadt Münchberg verwiesen. Die Auflagen der Entwässerungssatzung sind zwingend einzuhalten und eventuell erforderliche Maßnahmen sind eigenverantwortlich zu ergreifen. Im Erläuterungsbericht zur Abwasserplanung für den Klinikneubau ist ein Vermerk auf die Einhaltung der Einleitungsparameter der Entwässerungssatzung einzuarbeiten.

Auf die Möglichkeit des zunehmenden Auftretens von Starkregenereignissen infolge der Klimaveränderungen wird hingewiesen. Es wird empfohlen, dies bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

### **5.4. Elektrizität**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Münchberg.

### **5.5. Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Münchberg.

Die Gasversorgung für die Wärme- und Dampferzeugungsanlagen in der neuen Energiezentrale wird entsprechend den Vorgaben des Versorgungsunternehmens neu erstellt. Aus Gründen der Versorgungssicherheit haben die Brenner der beiden Heiz- und Dampfkessel eine bivalente Versorgung mit Gas und Öl. Für die Notversorgung der Kessel über etwa drei bis fünf Tage wird ein Erdtank mit etwa 20.000 Liter vorgesehen.

### **5.6. Telekommunikation**

Das Gebiet ist an bestehende Telekommunikationsanlagen angeschlossen. Bestand und Betrieb der Anlagen sind zu gewährleisten, die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten. Zur Abstimmung der Bauweise sowie zur Koordinierung mit Erschließungsmaßnahmen anderer Versorger ist es erforderlich, dass sich der Vorhabensträger rechtzeitig mit der Telekom in Verbindung setzt.

### **5.7. Abfallwirtschaft, Altlasten**

Die Entsorgung von Hausmüll und Wertstoffen erfolgt durch den Landkreis Hof. Sonderabfälle werden durch private Fachfirmen entsorgt.

Im Planungsgebiet sind dem Landratsamt Hof keine Altlastenverdachtsflächen sowie Altstandorte oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Gemäß Art. 12 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes haben Gemeinden ihre Erkenntnisse über die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung sowie Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

### **6. Immissionen/Verschattung**

Für das Vorhaben wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, vom 19. Mai 2020). Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Juli 2016 zu treffen. Schlafräume und Bettenräume sollten hierbei vorzugsweise an den straßenabgewandten Fassaden errichtet werden. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109-1: 2016-07 in Verbindung mit E DIN 4109-1/A1: 2017-01 erfüllen:

Anforderungen gemäß DIN 4109-1: 2016-07	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, etc.
Gesamtes bewertetes Bau- Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	für Bettenräume in Krankenanstalten $L_a - 25$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches $L_a - 30$  für Büroräume und Ähnliches $L_a$ - 35

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten

$R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräumen und ähnlichen Räumen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  zu korrigieren. Bei Schlafräumen und Bettenräumen, die über Fenster belüftet werden und bei denen zur Nachtzeit der Beurteilungspegel außen vor dem Fenster über 45 dB(A) liegt, sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, deren Schalldämmung ebenfalls nach DIN 4109-1: 2016-07 zu bemessen ist. Der Nachweis gemäß DIN 4109-1: 2016-07 ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen.

Hinweise:

Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel  $L_a$  für die Tag- bzw. Nachtzeit sind in der Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 18.10478-b16, vom 19. Mai 2020, dargestellt. Sofern eine geänderte Anordnung der Gebäude ausgeführt werden soll, sind die maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  neu zu ermitteln.

Die Fassaden, bei denen der Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) liegt und bei denen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich sind, sofern Schlafräume über diese Fassaden belüftet werden, sind in der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 18.10478-b16, vom 19. Mai 2020, dargestellt.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und gegebenenfalls Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

Die E DIN 4109-1/A1: 2017-01 darf für bauaufsichtliche Nachweise herangezogen werden.

Im Bauantrag oder im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden. Das Gutachten darf nur von einer bekanntgegebenen Stelle nach § 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) mit Sitz in Bayern angefertigt werden.

Die Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Bayreuth, weist darauf hin, dass gegenüber dem Straßenbaulasträger der Autobahn keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.

Hinsichtlich einer übermäßigen Beschattung, die eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse darstellen würde, liegt eine Stellungnahme von H2M-Architekten vor. Auf Grundlage der DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ wurde eine Studie vorgelegt. Nach der DIN 5034-1 sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Wohnraum zur Tag- und Nachtgleiche (am 21. März und 22. September) vier Stunden betragen. Um eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten zu gewährleisten, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens eine Stunde betragen. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen der DIN 5034-1 sowohl für das Anwesen Hofer Straße 37 (Wohnhaus), als auch für die Anwesen Dr.-Martin-Luther-Straße 2 (Evangelische Kinder- und Jugendhilfe) und Hofer Straße 39/41 (Gymnasium), jeweils bezogen auf die Südfassade, eingehalten werden.

## **7. Denkmalschutz**

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich das Einzeldenkmal D-4-75-164-83, Gymnasium, ehemalige Präparandenschule, zweigeschossiges Hauptgebäude über hohem Granitsockel, Satteldach mit Dachreiter und großen Gauben mit Dreiecksgiebeln, eingeschossiger westlicher Anbau mit Krüppelwalmdach, Fassaden verputzt mit architektonischen Gliederungen aus Granit, 1908, nördlicher, zweigeschossiger Erweiterungsfügel, Satteldach, Fassade und architektonische Gliederungen wie der Hauptbau 1926-1927.

## **8. Ausgleichsmaßnahmen**

Durch die Erweiterung der Klinik wird ein Eingriff in den Baumbestand des Stadtparks erfolgen. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden mit dem ersten Bauabschnitt etwa 22 Bäume beseitigt werden müssen, mit dem zweiten Bauabschnitt etwa 18 bis 20 Stück. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Hof sowie in Abstimmung mit der Stadt Münchberg durchgeführt. Die Abstimmung über Baumfällungen, Ausgleichsmaßnahmen und der hierfür notwendige Grunderwerb ist vor Einreichung des Bauantrags abschließend mit der Stadt Münchberg zu regeln.

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen. Dazu fand am 27. Mai 2020 in Münchberg ein Ortstermin statt. Am 27. Oktober 2020 fand ein weiterer Besprechungstermin zur Abstimmung mit allen Beteiligten statt und am 29. Oktober 2020 ein fachplanerischer Abstimmungstermin zur inhaltlichen Konkretisierung der Maßnahmen.

Weitere Erläuterungen des beauftragten Landschaftsarchitekten Thiele Landschaftsarchitekten GmbH, Schwabach vom 22. Januar 2021 sind im Beiplan 1 zum Bebauungsplan enthalten und werden nachfolgend wiedergegeben:

Auf den Flurstücken Nr. 952/2 und 955, Gemarkung Münchberg, werden Ausgleichsflächen für den wegen der Neubaumaßnahmen für die Klinik Münchberg erforderlichen Eingriff im Stadtpark Münchberg geschaffen. Auf der insgesamt ca. 13.000 m<sup>2</sup> großen Fläche soll eine Parkanlage entstehen, die zum einen aus naturschutzfachlicher Sicht einen gleichwertigen Ausgleich für die Baumaßnahme gewährleistet, zum anderen für Menschen (sowie Flora und Fauna) neue, attraktive und in vielfältiger Weise nutzbare Freiflächen schafft.

Zentrales Element ist der mit Linden überstandene Anger, der sich aus der "Schnittmenge" der beiden raumgreifenden Wegeovale ergibt. An der Außenkante des Angers angeordnete Sitzmöglichkeiten aus gebrauchten Natursteinquadern (ehemaliges "grünes Klassenzimmer" der Parkschule) sollen zum Verweilen einladen und gleichzeitig eine "Bühne" für kleinere Veranstaltungen oder Weiterbildungsangebote (z.B. Baumschnittkurse o.ä.) bilden. Im Bedarfsfall können hier auch Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom + Wasser; Abwasser ggf. an der Straße) angeordnet werden.

Entlang der Wegeovale und an den beiden Plätzen auf der West- und Ostseite werden Bänke angeordnet, die durch einen Perspektivwechsel unterschiedliche, neue Ausblicke "in die Landschaft" oder auch "in die Stadt" bieten. Rund um die beiden Plätze werden, wie auch im Bereich der Bänke, Pflanzbeete angelegt, die unter anderem mit dauerhaften Gräsern gestaltet werden können. Hier besteht beispielsweise auch die Möglichkeit, Bereiche für Schulklassen zu schaffen, die eigene Beete anlegen und diese hegen und pflegen.

Auf der Nordseite des Parks soll der bisher im tiefen Graben verlaufende und nicht wahrnehmbare Haberbach renaturiert und mittels einer Sitzstufenanlage vom westlichen Rundweg aus zugänglich gemacht und dadurch erlebbar werden. Die nördlich angeordnete Pflanzung aus dem Standort angepassten Sträuchern schafft neue Lebensräume für die Flora und Fauna und schirmt gleichzeitig den Bereich von der Straße "Hintere Höhe" ab.

Die beiden Wegeovale werden beidseitig mit bewährten früh-, mittel- und spätblühenden Obstsorten (überwiegend als Hochstämme, vereinzelt als Halbstämme) überstellt, womit ein lang anhaltendes Blüten- und Obstangebot "für alle" erreicht wird - eine Bürgerbeteiligung, z.B. in Form von Baumpatenschaften, wäre denkbar. Hier kann nach Herzenslust genascht werden; Hinweistafeln und Erläuterungen können zudem Gartenbesitzer anregen, diese auch im eigenen Garten anzupflanzen.

Die weiteren Bereiche der derzeit landwirtschaftlich genutzten Wiese werden ausgemagert. Zukünftig erfolgt keine Düngung mehr um als Ziel eine artenreiche Wiese mit einem hohen Anteil an Blühpflanzen zu gewinnen. Weiterhin soll eine späte Mahd die Aussaat fördern. Sämtliche Unterhaltungsarbeiten werden einvernehmlich nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde ausgeführt.

Der Zugang zum Park erfolgt über eine Querungshilfe und Bordsteinabsenkungen barrierefrei, die Querung ist in der Nähe des Ortsausgangs an den vorhandenen nördlichen Fußweg angebunden. Die genaue bauliche Ausführung soll in Abstimmung mit der Bauverwaltung, der Straßenverkehrsbehörde und der Polizeiinspektion Münchberg erarbeitet werden.

Durch die Überstellung mit einer Baumreihe aus heimischen, standortgerechten Hochstämmen wird zugleich eine optische Anbindung des Parks an die Stadt und ein grünes "Entree" geschaffen. Alle Wege- und Platzflächen werden mit Belägen in wasserdurchlässiger Bauweise erstellt.

## 9. Anlagen

Für das Vorhaben wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, vom 19. Mai 2020). Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Weiterhin wurde vom Büro H2M mit Datum vom 24. April 2020 eine Verschattungsstudie zu dem Vorhaben vorgelegt.

Beiplan 1 zum Bebauungsplan Nr. 46 „Klinik Münchberg“: ERWEITERUNG UND SANIERUNG KLINIK MÜNCHBERG; AUSGLEICHSFLÄCHE "HINTERE HÖHE", FLUR-NR. 952/2 UND 955; Thiele Landschaftsarchitekten GmbH, Schwabach vom 26. Januar 2021. Dieser wird zum Bestandteil des Bebauungsplanes und der gegenständlichen Satzung erklärt.

## 10. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung  
Diplom-Geograph Norbert Köhler  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0  
Telefax 09261/6062-60



  
Diplom-Geograph Norbert Köhler

Aufgestellt: Kronach, im Januar 2021, Endfassung