



BEWERTUNG GRUNDSTÜCKSOFFERTEN ZUM KLINIKNEUBAU IM LÜBBECKER LAND

für die Mühlenkreiskliniken im Kreis Minden-Lübbecke

31. Oktober 2022 (Verwaltungsrats- und Kreistagssitzung)

AGENDA

VERWALTUNGSRAT + KREISTAG 31.10.2022

01 GRUNDSTÜCKSSUCHE 1. STUFE

Beschlussfassung im Kreistag

02 GRUNDSTÜCKSSUCHE 2. STUFE

Zwischenstand zum Prüfungsergebnis

03 SACHSTAND KLÄRUNGSBEDARFE

Auswirkung auf Prüfergebnis

04 BESCHLUSSVORSCHLAG

seitens der Verwaltung

AGENDA

VERWALTUNGSRAT + KREISTAG 31.10.2022

01 **GRUNDSTÜCKSSUCHE 1. STUFE**
Beschlussfassung im Kreistag

02 **GRUNDSTÜCKSSUCHE 2. STUFE**
Zwischenstand zum Prüfungsergebnis

03 **SACHSTAND KLÄRUNGSBEDARFE**
Auswirkung auf Prüfergebnis

04 **BESCHLUSSVORSCHLAG**
seitens der Verwaltung

VERFAHREN GRUNDSTÜCKSSUCHE – 1. STUFE

STATUS QUO 07/2022 – ERGÄNZUNG ZU VERFAHRENSABLAUF & MEILENSTEINEN



VERFAHREN GRUNDSTÜCKSSUCHE – 1. STUFE

STATUS QUO 06/2022 – AUSWERTUNGSERGEBNIS ZU RANG 1-4 (STAND 21.06.2022)

			Espelkamp-I Gabelhorst	Espelkamp-II Groß-Greben-Ding	Lübbecke-A Unter'm Jockwege	Lübbecke-B Auf der Masch
Platzierungen 1-4 der ausgewerteten Grundstücksofferten - Rang 1 Option 3: Espelkamp-I Gabelhorst - Rang 2 Option 4: Espelkamp-II Groß-Greben-Ding - Rang 3 Option 8: Lübbecke-A Unter'm Jockwege - Rang 4 Option 9: Lübbecke-B Auf der Masch			Option 3	Option 4	Option 8	Option 9
			1	2	3	4
			74,13%	73,77%	66,96%	65,86%
						
1.	Grundstücksgröße und Zuschnitt	20,0%	10,6%	17,8%	13,4%	14,6%
2.	Planungsrechtliche Eckdaten	12,5%	8,7%	5,7%	5,3%	1,3%
3.	Grundstücksbeschaffenheit	12,5%	9,0%	8,5%	6,5%	9,1%
4.	Umfeld, Wohnortnähe, Anbindung	15,0%	11,0%	10,7%	9,2%	9,0%
5.	Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Abdeckung in der Region	20,0%	16,8%	16,8%	20,0%	20,0%
6.	Öffentl. Erschließung: Anbindung an das ÖPNV- und Straßen-/Wegenetz in der Region sowie an das Ver-/Entsorgungsnetz	10,0%	9,6%	7,0%	5,1%	4,2%
7.	Beschaffungskosten	10,0%	8,5%	7,4%	7,5%	7,7%

VERFAHREN GRUNDSTÜCKSSUCHE – 1. STUFE

STATUS QUO 06/2022 – BESCHLUSSFASSUNG AM 23.06.2022 (KREISTAGSSITZUNG)

Der Kreistag fordert den Verwaltungsrat auf, den Beschluss zu fassen, vertiefende Verhandlungen mit den Städten Espelkamp und Lübbecke zu den Grundstücken „Gabelhorst“, „Groß-Greben-Ding“, „Unter’m Jockwege“ und „Auf der Masch“ aufzunehmen und eine vertiefende Klärung zum Planungsrecht sowie zur Verfügbarkeit vorzunehmen. Die Auflistung der Grundstücke ist kein Ranking.

Für das Grundstück „Gabelhorst“ ist zu prüfen, ob eine Drehung eines potentiellen Krankenhausbaukörpers weg von einer Nord-Süd-Ausrichtung hin zu einer Ost-West-Ausrichtung möglich ist unter der Maßgabe, dass der größtmögliche Teil des Waldes in öffentlicher Hand dauerhaft erhalten bleibt und als Kompensationsmaßnahme eine 3fache Aufforstung einzuplanen ist.

Für das Grundstück „Groß-Greben-Ding“ ist eine vertiefte Prüfung unter Berücksichtigung des Landschaftsschutzes durchzuführen. Eine politische Majorisierung einer potentiellen Entscheidung des Naturschutzbeirates ist auszuschließen

AUSZUG AUS KREISTAGS-BESCHLUSS

- Vertiefende Klärung für die 4 bestplatzierten Offerten (ohne Rangfolge)
- Themenschwerpunkte:
 - Planungsrecht
 - Verfügbarkeit
 - Walderhalt und Neuorientierung bei Option 3
 - Auslösung Landschaftsschutzgebiet bei Option 4

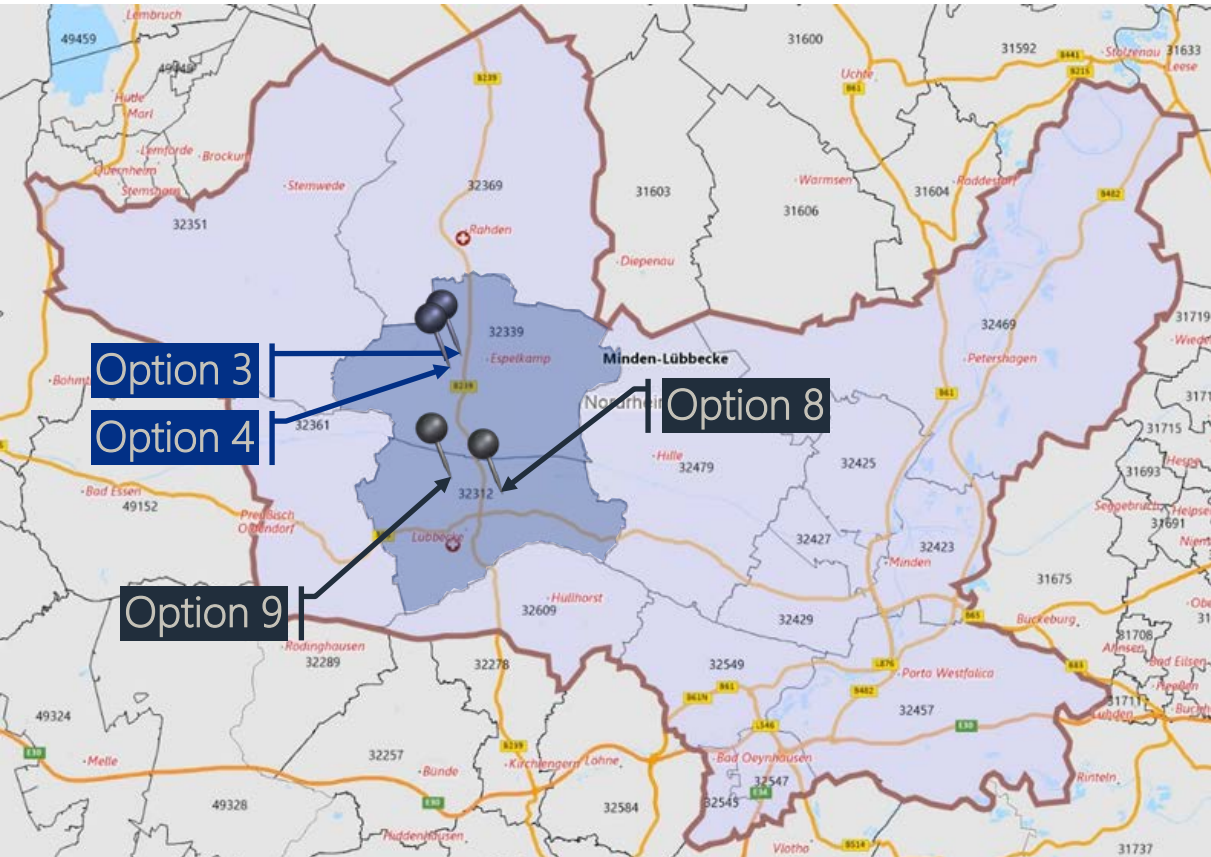
AGENDA

VERWALTUNGSRAT + KREISTAG 31.10.2022

- 
- 01** **GRUNDSTÜCKSSUCHE 1. STUFE**
Beschlussfassung im Kreistag
 - 02** **GRUNDSTÜCKSSUCHE 2. STUFE**
Zwischenstand zum Prüfungsergebnis
 - 03** **SACHSTAND KLÄRUNGSBEDARFE**
Auswirkung auf Prüfergebnis
 - 04** **BESCHLUSSVORSCHLAG**
seitens der Verwaltung

VERFAHREN GRUNDSTÜCKSSUCHE – 2.STUFE

STATUS QUO 07/2022 – ERGÄNZENDE ZWEITE/VERTIEFENDE BEWERTUNGSSTUFE



BASIS DER DEZIDIERTEN PRÜFUNG

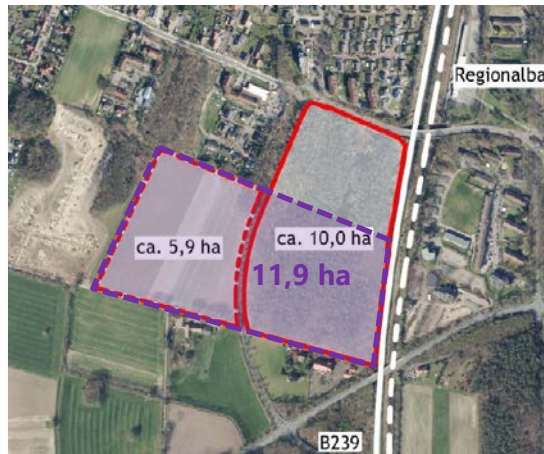
- Nach KT-Beschluss **dezidiert zu prüfende Grundstücksofferten**
 - 2x Espelkamp und 2x Lünebecke
- Versand **standortspezifischer Optimierungsoptionen** an beide Städte - betreffend
 - Grundstücksausrichtung/-zuschnitt
 - Planungsrechtliche Aspekte
 - **Qualitäten** vorhandener **Waldflächen**
 - Verkehrstechnische **Erreichbarkeit**
 - **Verfügbarkeit** und Erwerbsbedingungen

VERFAHREN GRUNDSTÜCKSSUCHE – 2.STUFE

STATUS QUO 09/2022 – ÜBERSICHT DER VIER BESTPLATZIERTEN GRUNDSTÜCKSOPTIONEN

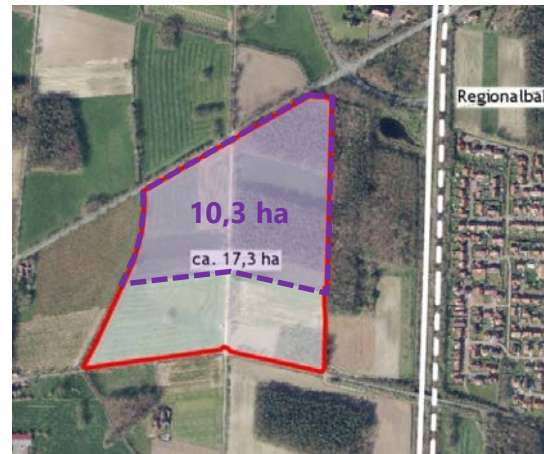
IN DEZIDIERTER PRÜFUNG BETRACHTETE GRUNDSTÜCKSGRÖßEN/-AUSRICHTUNG

> BASIS: ERREICHBARE MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE ANHAND VON FLURSTÜCKGRENZEN



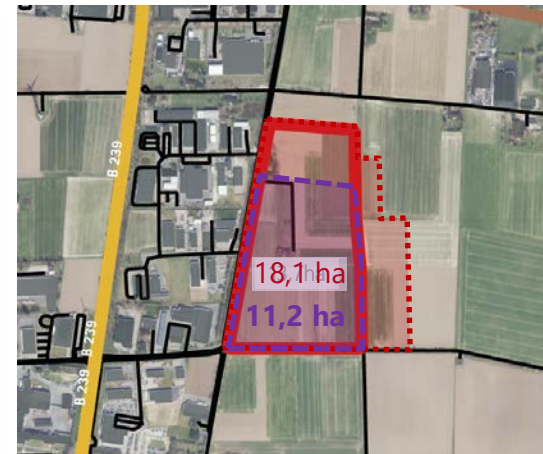
Ek-I Gabelhorst

- 11,9 ha bei Ost-West-Ausrichtung, Straße verlegbar



Ek-II Groß-Greben-Ding

- 10,3 ha ohne die noch nicht verfügbaren Flurstücke im Süden



Lk-A Unter'm Jockwege

- 11,2 ha als Flächenanteil eines nun nach Osten erweiterbaren Grundstücks



Lk-B Auf der Masch

- 11,4 ha bei Nutzung des östlichen Flächenanteils ohne Grenzversatz

VERFAHREN GRUNDSTÜCKSSUCHE – 2.STUFE

STATUS QUO 09/2022 – AUSFÜHRLICHE DOKUMENTATION ZUR DEZIDIERTEN AUSWERTUNG

AUSWERTUNGSERGEBNIS PRO KRITERIUM (BERICHTSSTAND IM KREISTAG-12.09.2022)

> ALS ÜBERSICHT IM HORIZONTALVERGLEICH UND DETAILLIERT PRO GRUNDSTÜCK

AUSWERTUNGSERGEBNIS KRITERIUM-1

NACH BEWERTUNGSMATRIX – IM HORIZONTALABGLEICH DER OFFERTEN

UNTERKRITERIEN 1.1 UND 1.2 > VERÄNDERUNGEN ZUR 1. WERTUNGSRUNDE			Option 3	Option 4	Option 8	Option 9
1. Grundstücksgröße und Zuschnitt	20,0%	100%				
1.1. Mindestgrundstücksgröße 10ha, ideale Größe 16ha > in Verbindung mit Flächenzuschnitt zur Realisierung eines kompakten/wirtschaftlichen Baukörpers		60%	13,4%	17,8%	14,0%	14,6%
1.2. Angemessenheit/Verhältnis Grundstücksgröße zur potenziellen Überbauung > unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten der Baukubatur (Wirtschaftlichkeit im Sinne der Betriebskosten Außenanlagen)		40%	45%	51%	48%	39%

1.1 | Mindestgrundstücksgröße, Flächenzuschnitt [60%/20% $\pm$ 12%/100%]

- Für Option-3 ist die Bewertung leicht angehoben, da die Straße verlegbar und damit nun auch eine Ost-West-Ausrichtung des Klinikcampus möglich ist. Option-8 hat eine leicht höhere Bewertung erhalten, da durch die nun dargestellte Flächenerweiterung in Richtung Osten Größe/Zuschnitt verbessert werden. Die Bewertungen für Option-4 und Option-9 bleiben unverändert.
- FAZIT:** Im Vergleich ist bei Option-4 von den besten Bedingungen bzgl. Grundstücksgröße und Zuschnitt auszugehen. Für Option-3 und Option-8 sind leichte Planungseinschränkungen durch den Zuschnitt zu erwarten. Bei Option-9 ist durch den Zuschnitt im Westen und die Lage der Hochspannungsleitung im Osten mit den größten Planungseinschränkungen zur Campuserweiterung zu rechnen.

AUSWERTUNGSERGEBNIS - DETAILLIERT

ZU KRITERIUM 1 [20%] GRUNDSTÜCKSGRÖÖE UND ZUSCHNITT

Detaillierte Bewertung pro Option und Unterkriterium in „Langfassung“ als Anlage zum Sitzungsprotokoll

1.1 [60%] MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖÖE 10HA, IDEALE GRÖÖE 16HA > IN VERBINDUNG MIT FLÄCHENZUSCHNITT ZUR REALISIERUNG EINES KOMPAKTEN/WIRTSCHAFTLICHEN BAUKÖRPERS



[39%] Ek-I Gabelhorst – Erstbewertung

- Ersterwerb 10ha (geprüft); nahezu rechteckiger Flächenzuschnitt, leicht gebogene West-Grenze; 5-gesch. Bebauung bzgl. näherem Umfeld gut vertretbar; "L-förmig" angrenz. Erweiterung (+5,9ha) mit trennender Straßenführung; > Planungseinschränkung für Baukörper-/Campuserweiterung [befriedigend 65%]

[45%] Ek-I Gabelhorst – Nachbewertung

- NL (+10%); weitere Entwicklung nach Westen nicht möglich (bebaut), aber Gemeindestraße lt. Espelkamp verlegbar – damit Ersterwerb >10ha auch in O-W-Ausrichtung möglich, dann ebenfalls nahezu rechteckiger Flächenzuschnitt mit ggf. verlegter Straßenführung; W-Fläche mit ca. 5,9ha für reinen Klinikkomplex bereits auskömmlich; Parken +tertiäre Strukturen dann teils auf S-O-Fläche; Geschossigkeit bei Klinik-Verlagerung in Richtung Westen an umliegende EFH-Struktur anzupassen; mit Option der Straßenverlegung nur noch geringe Planungseinschränkung für Baukörper-/Campuserweiterung – Straßenverlegung dann städtebauliche Aufgabe im Planungswettbewerb für Planervergabe [gut 75%]

... mit farblicher Kennzeichnung der vorgenommenen Änderungen ggü. Stand 21.06.2022

VERFAHREN GRUNDSTÜCKSSUCHE – 2.STUFE

STATUS QUO 09/2022 – AUSWERTUNGSERGEBNIS AUF EBENE DER HAUPTKRITERIEN (STAND 12.09.2022)

			Espelkamp-I Gabelhorst	Espelkamp-II Groß-Greben-Ding	Lübbecke-A Unter'm Jockwege	Lübbecke-B Auf der Masch
Platzierungen 1-4 der ausgewerteten Grundstücksofferten - Rang 1 Option 3: Espelkamp-I Gabelhorst - Rang 2 Option 4: Espelkamp-II Groß-Greben-Ding - Rang 3 Option 8: Lübbecke-A Unter'm Jockwege - Rang 4 Option 9: Lübbecke-B Auf der Masch			Option 3	Option 4	Option 8	Option 9
			1	2	3	4
			78,4%	78,1%	70,0%	58,9%
						
1.	Grundstücksgröße und Zuschnitt	20,0%	13,4%	17,8%	14,0%	14,6%
2.	Planungsrechtliche Eckdaten	12,5%	8,5%	7,6%	5,4%	1,5%
3.	Grundstücksbeschaffenheit	12,5%	9,8%	9,1%	8,3%	9,9%
4.	Umfeld, Wohnortnähe, Anbindung	15,0%	11,0%	10,7%	9,2%	9,0%
5.	Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Abdeckung in der Region	20,0%	16,8%	16,8%	20,0%	20,0%
6.	Öffentl. Erschließung: Anbindung an das ÖPNV- und Straßen-/Wegenetz in der Region sowie an das Ver-/Entsorgungsnetz	10,0%	9,6%	7,3%	5,1%	3,1%
7.	Beschaffungskosten	10,0%	9,5%	8,8%	8,2%	0,8%

Violett-markierte Wertungen stellen Veränderungen ggü. Erstbewertung (Folie 9) dar

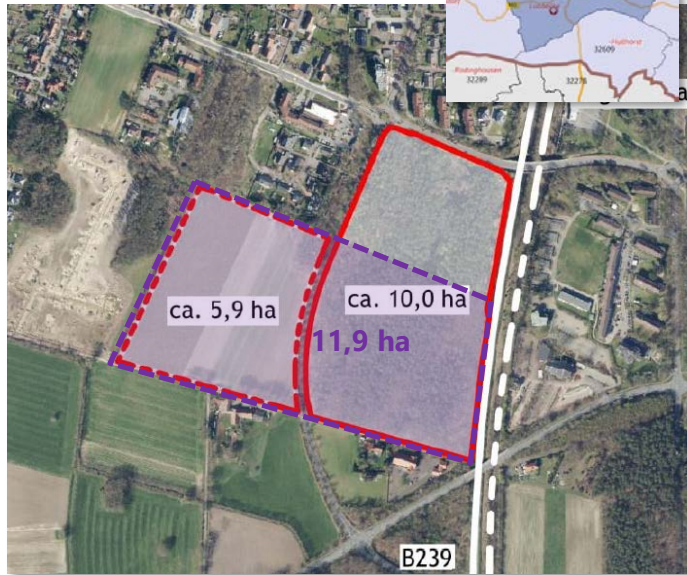
VERFAHREN GRUNDSTÜCKSSUCHE – 2.STUFE

STATUS QUO 09/2022 – ÜBERSICHT/MERKMALE ZU DEN ZWEI BESTPLATZIERTEN OFFERTEN

EK-I GABELHORST

OPTION 3

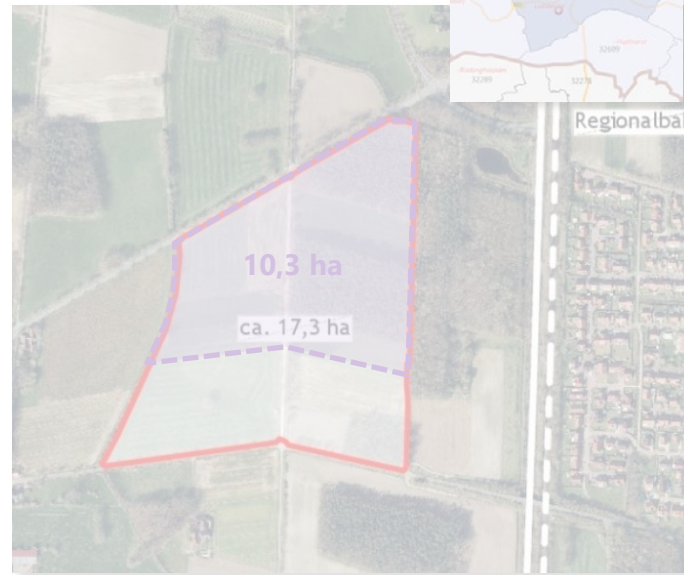
- Rang 1: 74,1%
Rang 1: 78,4%



EK-II GROß-GREBEN-DING

OPTION 4

- Rang 2: 73,8%
Rang 2: 78,1%



WESENTLICHE WERTUNGSDIFFERENZ

- Option 3 mit nur geringem Abstand zu Option 4:
 - ✓ Planungsrecht
 - ✓ Umfeld, Bahnhofsnähe
 - ✓ Beschaffungs-/ Erschließungskosten
 - ✗ Grundstückszuschnitt i.V.m. Straßenführung
 - ✗ umfängliche Waldflächen
 - ✗ Verfügbarkeit noch in abschließender Klärung

VERFAHREN GRUNDSTÜCKSSUCHE – 2.STUFE

STATUS QUO 09/2022 – ÜBERSICHT/MERKMALE ZU DEN ZWEI BESTPLATZIERTEN OFFERTEN

EK-I GABELHORST

OPTION 3

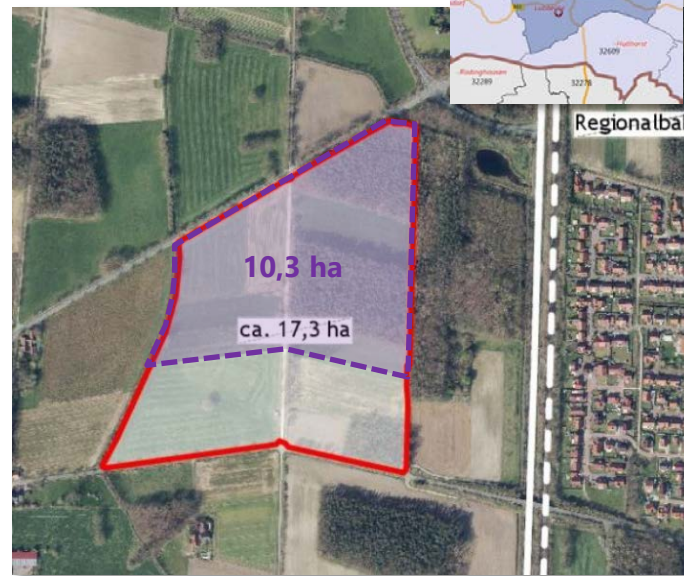
- Rang 1: 74,1%
Rang 1: 78,4%



EK-II GROß-GREBEN-DING

OPTION 4

- Rang 2. 73,8%
Rang 2: 78,1%



WESENTLICHE WERTUNGSDIFFERENZ

- Option 4 mit nur geringem Abstand zu Option 3:
 - ✓ Grundstückszuschnitt
 - ✓ Verfügbarkeit geklärt
 - ✓ Umfeld, Bahnhofsnahe
 - ✓ Beschaffungs-/ Erschließungskosten
 - ✗ anteilige Waldflächen
 - ✗ Planungsrecht i.V.m. LSG-Umwidmung

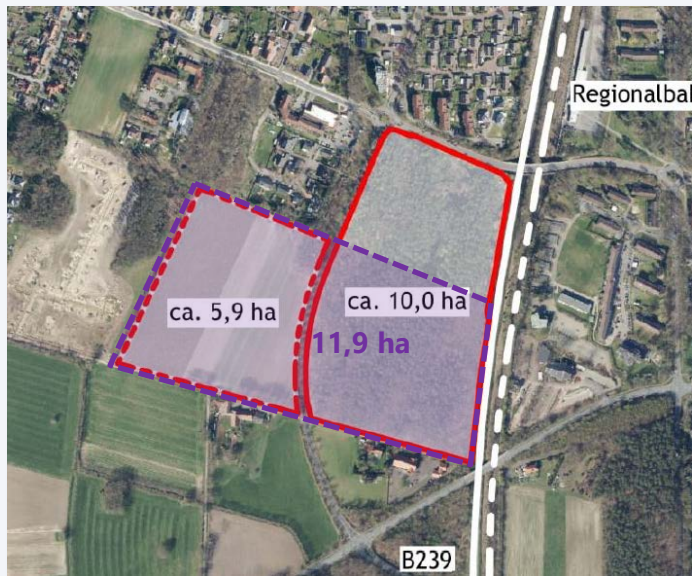
VERFAHREN GRUNDSTÜCKSSUCHE – 2.STUFE

STATUS QUO 09/2022 – KLÄRUNGSBEDARFE ZU DEN PRÄFERIERTEN GRUNDSTÜCKSOPTIONEN

EK-I GABELHORST

[78,4%] RANG 1 | OPTION 3

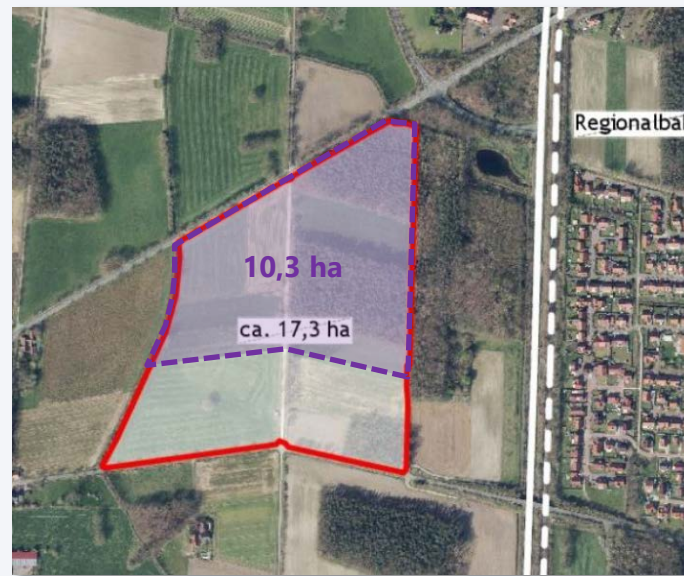
- durchweg gute Bewertung, aber Wald- u. Straßenthema



EK-II GROß-GREBEN-DING

[78,1%] RANG 2 | OPTION 4

- durchweg gute Bewertung, aber Planungsrecht kritisch



EMPFEHLUNG SEITENS ENDERA

- Option 3 und Option 4 zunächst weiterverfolgen, zur vertiefenden Klärung:
 - Option 3: mit unterer Naturschutzbehörde zur Waldumwidmung und mit Eigentümern zur Verfügbarkeit
 - Option 4: mit unterer Naturschutzbehörde und Bezirksregierung zur LSG-Umwidmung

AGENDA

VERWALTUNGSRAT + KREISTAG 31.10.2022

- 01** **GRUNDSTÜCKSSUCHE 1. STUFE**
Beschlussfassung im Kreistag
- 02** **GRUNDSTÜCKSSUCHE 2. STUFE**
Zwischenstand zum Prüfungsergebnis
- 03** **SACHSTAND KLÄRUNGSBEDARFE**
Auswirkung auf Prüfergebnis
- 04** **BESCHLUSSVORSCHLAG**
seitens der Verwaltung

SACHSTAND ZU DEN KLÄRUNGSBEDARFEN

NATURSCHUTZRECHTLICHE STELLUNGNAHME UND PLANUNGSRECHT

EK-I GABELHORST

[78,4%] RANG 1 | OPTION 3

- durchweg gute Bewertung,
aber Wald- u. Straßenthema



BEURTEILUNG DURCH UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE

- nach Darstellungen des Regionalplans 2004 (RP-Entwurf 2020)
 - „Entwicklung Klinikstandort entspricht Zielen der Raumordnung“
- nach Flächennutzungsplan/Entwicklungsplanung mit Zielsetzung „Erhalt bedeutender Grüngürtel und Erholungsräume im Außenbereich als Merkmale für eine hohe Lebensqualität“:
 - „Entwicklung Klinikstandort folgt diesem Planungsansatz“
- durch Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW als Landschaftsbild mit besonderer Bedeutung eingestuft
 - „Standort mit nahtlosem Anschluss an bestehendes Siedlungsgebiet“

SACHSTAND ZU DEN KLÄRUNGSBEDARFEN

NATURSCHUTZRECHTLICHE STELLUNGNAHME UND PLANUNGSRECHT

EK-I GABELHORST

[78,4%] RANG 1 | OPTION 3

- durchweg gute Bewertung, aber Wald- u. Straßenthema



BEURTEILUNG DURCH UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE

- Biodiversität (Biotop- und Artenvielfalt):
 - „Biotopvielfalt auf zwei Lebensräume (Acker und Wald) begrenzt“
 - „gesamtes Waldgebiet nur randlich Kontakt zur freien Landschaft“
 - „Fehlen von Wiesen und Weiden beschränkt die biologische Vielfalt“
 - „großräumiger Lebensraumkomplex für Arten fehlt“
 - „Biodiversität als mittelwertig einzustufen“
- Biotopqualität (Grad der Naturnähe):
 - Nördliches Waldstück (im B-Plan überplant): „der seit ca. 20 Jahren aus der Nutzung genommene Wald vermittelt ein sehr naturnahes Bild“
 - Südliches Waldstück: „Bestand durch Nutzungsmischung (u.a. eingebrachte Baumarten, wenig Unterwuchs) – arten-/strukturärmer“

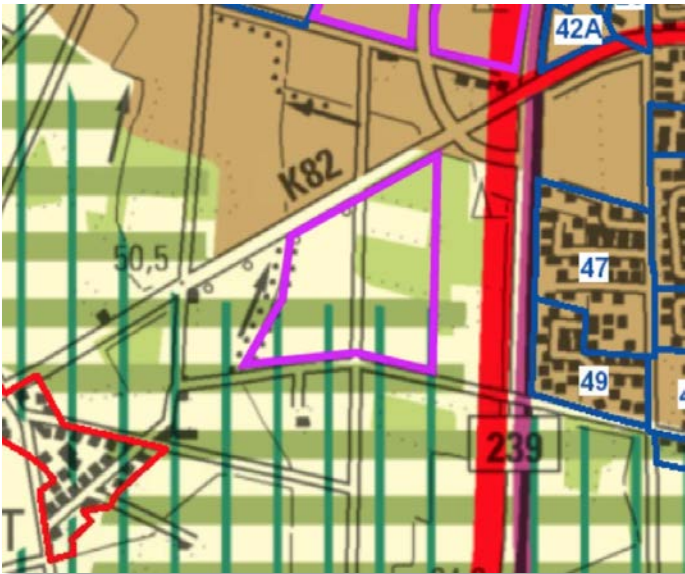
SACHSTAND ZU DEN KLÄRUNGSBEDARFEN

NATURSCHUTZRECHTLICHE STELLUNGNAHME UND PLANUNGSRECHT

EK-II GROß-GREBEN-DING

[78,1%] RANG 2 | OPTION 4

- durchweg gute Bewertung, aber Planungsrecht kritisch



BEURTEILUNG DURCH UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE

- nach Darstellungen des Regionalplans 2004 (RP-Entwurf 2020)
 - „Entwicklung Klinikstandort widerspricht Zielen der Raumordnung“
- nach Flächennutzungsplan/Entwicklungsplanung mit Zielsetzung „Erhalt bedeutender Grüngürtel und Erholungsräume im Außenbereich als Merkmale für eine hohe Lebensqualität“:
 - „Entwicklung Klinikstandort folgt nicht diesem Planungsansatz“
- durch Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW als Landschaftsbild mit besonderer Bedeutung eingestuft, Landschaftsbild gilt als hochwertig
 - „Standort mit in der Umgebung fremdartig wirkender urbaner Architektur als Störung des freiraumgeprägten Landschaftsbildes“

SACHSTAND ZU DEN KLÄRUNGSBEDARFEN

NATURSCHUTZRECHTLICHE STELLUNGNAHME UND PLANUNGSRECHT

EK-II GROß-GREBEN-DING [78,1%] RANG 2 | OPTION 4

- durchweg gute Bewertung, aber Planungsrecht kritisch



BEURTEILUNG DURCH UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE

- Biodiversität (Biotop- und Artenvielfalt):
 - „abwechslungsreicher und hochwertiger Biotopkomplex“
 - „mit störungsfreier Nutzung durch zahlreiche Arten“
 - „enge Verzahnung von Brut-/Nahrungsräumen und Verstecken“
- Biotopqualität (Grad der Naturnähe):
 - „weitgehend natürliche potenzielle Vegetation“
 - „mehrstufiger Aufbau aus mind. 1 Krautschicht + 2 Baumschichten“
 - „hochwertige Wälder, die in ihrer natürlichen Form den ursprüngl. Waldcharakter der Region abbilden – geschätztes Alter 70-90 Jahre“
 - liegendes Totholz als Feuchtigkeitsreserve zur Klimaresilienz“

SACHSTAND ZU DEN KLÄRUNGSBEDARFEN

NATURSCHUTZRECHTLICHE STELLUNGNAHME UND PLANUNGSRECHT



NATURSCHUTZRECHTLICHES/-FACHLICHES FAZIT

- Beide Planungen gem. §15(1) BNatSchG i.V.m. §1a(2) BauGB mit erheblichen Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft verbunden
 - durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu minimieren und
 - durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.
 - Art und Umfang der Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen einer vertieften Artenschutzprüfung (ASP II) noch zu beurteilen
- Gesamtschau aus Regional-, Flächennutzungs- und Landschaftsplan Espelkamp sowie aus Aspekten der Biodiversität und Biotopqualität:
 - Klinikbau am Standort Gabelhorst „verträglichere Variante“
 - hierzu Waldbereich insg. als mittelwertig, jedoch nördliches Waldstück ggü. dem südlichen als hochwertiger eingestuft

SACHSTAND ZU DEN KLÄRUNGSBEDARFEN

VERFÜGBARKEIT DER GRUNDSTÜCKE

Vorliegende Verfügbarkeitsnachweise

- EK-I: mit Bewertung Stand 09/2022 waren 8,5ha/11,9ha (71%) nachgewiesen – Kategorie 80%; mit aktuell vorliegendem Schreiben der Stadt Espelkamp sind nun 100% nachgewiesen
 - Wertung Kriterium-2 entspr. angehoben, Gesamtergebnis +1%

			Espelkamp-I Gabelhorst	Espelkamp-II Groß-Greben-Ding	Espelkamp-I Gabelhorst	Espelkamp-II Groß-Greben-Ding
			Option 3	Option 4	Option 3	Option 4
			1	2	1	2
			78,4%	78,1%	79,4%	78,1%
						
1.	Grundstücksgröße und Zuschnitt	20,0%	13,4%	17,8%	13,4%	17,8%
2.	Planungsrechtliche Eckdaten	12,5%	8,5%	7,6%	9,5%	7,6%
3.	Grundstücksbeschaffenheit	12,5%	9,8%	9,1%	9,8%	9,1%
4.	Umfeld, Wohnortnähe, Anbindung	15,0%	11,0%	10,7%	11,0%	10,7%
5.	Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Abdeckung in der Region	20,0%	16,8%	16,8%	16,8%	16,8%
6.	Öffentl. Erschließung: Anbindung an das ÖPNV- und Straßen-/Wegenetz in der Region sowie an das Ver-/Entsorgungsnetz	10,0%	9,6%	7,3%	9,6%	7,3%
7.	Beschaffungskosten	10,0%	9,5%	8,8%	9,5%	8,8%

SACHSTAND ZU DEN KLÄRUNGSBEDARFEN

GRUNDSTÜCKSGRÖßE UND STRAßENUMVERLEGUNG



EK-I GABELHORST

- Umverlegung Gemeindestraße
 - Möglichkeit der Straßenumverlegung **seitens Stadt Espelkamp bestätigt** >Folie 25, Bericht-12.09.2022
 - **Geschützte Baumallee** entlang Straße in Bewertung zu Kriterium 2.2 als **einschränkend bei der Bebaubarkeit** benannt >Folie 35, Bericht-12.09.2022
 - Baumallee und neue Straßenlage als zu berücksichtigende **Faktoren im städtebaulichen Ideenwettbewerb** aufnehmen
- Flexibilität der Grundstücksgröße eingeschränkt
 - Horizontale Ausrichtung exkl. Straße: 11,9ha
 - davon 5,9 ha westlich der Gemeindestraße

SACHSTAND ZU DEN KLÄRUNGSBEDARFEN

GRUNDSTÜCKSGRÖßE UND STRAßENUMVERLEGUNG

MAß DER BAULICHEN NUTZUNGEN bei einer 2-3 geschossigen Bebauung (+UG)		MKK-ZKL 450 (495) Betten / 32 Plätze			
		GRZ-1	GRZ-2	GFZ-1	GFZ-2
		überbaute Fläche [m²]		BGF [m²]	
	GESAMT - bei einer 2-3 geschossigen Bebauung (+UG)	58.588		153.912	
	nur KLINIK - bei einer 2-3 geschossigen Bebauung (+UG)		31.242		115.696
	Zulage für Versiegelung (+20%)	11.718	6.248		
	GRUNDSTÜCKSTEIL "WEST" (5,9ha)	59.000	59.000	59.000	59.000
	GRUNDSTÜCK "horizontal gesamt" (11,9ha)	119.000	119.000	119.000	119.000
	GRUNDSTÜCK "Mindestbedarf" (rd. 9ha)	90.000	90.000	90.000	90.000
Grundflächenzahl (GRZ) < 0,8 (nach BauNVO §17(1) für SO)		1,19	0,64		
Geschossflächenzahl (GFZ) < 2,0*				2,61	1,96
Grundflächenzahl (GRZ) < 0,8 (nach BauNVO §17(1) für SO)		0,59	0,32		
Geschossflächenzahl (GFZ) < 2,0*				1,29	0,97
Grundflächenzahl (GRZ) < 0,8 (nach BauNVO §17(1) für SO)		0,78	0,42		
Geschossflächenzahl (GFZ) < 2,0*				1,71	1,29
gängiges Maß GRZ / GFZ*		0,80	0,80	2,00	2,00

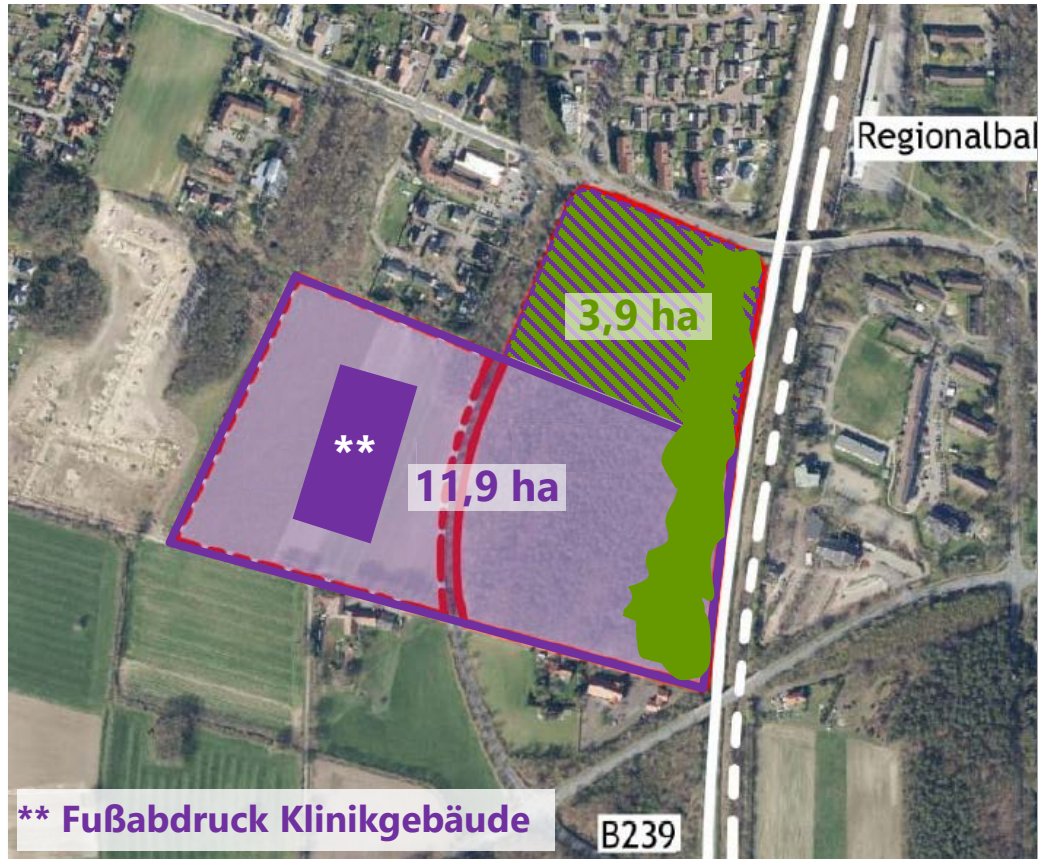
* nach BauNVO §17(1) ist für sonstige Sondergebiete eine GFZ von 2,4 zulässig, gängiges Maß ist jedoch 2,0

EK-I GABELHORST – FLÄCHENBEDARF CAMPUS

- Klinik, somatisch/psychiatrisch: 450 (495) Betten + 32 Plätze
- Heliport ggf. bodengebunden
- Zukunftspotenzial Psychiatrie
- Rochadefläche Ersatzneubau
- Parken und Wirtschaftshof
- Sowie weitere Nutzungsoptionen:
MVZ/Ärztehaus in Kliniknähe,
Gesundheitskauf-/Sanitätshaus,
Apotheke, Gesundheitsforum,
Ausbildungszentren, Rehazentrum,
geriatr. Kurzzeitpflege, Betriebs-
KiTa/KiGa, Wohnen Pers./Pat.

SACHSTAND ZU DEN KLÄRUNGSBEDARFEN

GRUNDSTÜCKSGRÖßE UND STRAßENUMVERLEGUNG



EK-I GABELHORST

- Grünzug als Schutz entlang B239
 - aus vorhandenem B-Plan „Nord“ abgeleitet
 - mindert die verfügbare Fläche um ca. 15% – damit auf 11,9 ha bezogene **Restfläche ca. 10 ha**
- Flächen-/Erweiterungsbedarf für Klinikcampus
 - Flächensegment „West“ für Klinikgebäude, aber nicht für Campus ausreichend
 - Unter Annahme von potenziellen Nutzungen auf dem Klinikcampus: mind. 9 ha erforderlich (bei einem hohem Verdichtungsgrad mit GRZ 0,8)
 - Erhalt des nördlichen Waldbestandes gesetzt (Fläche 3,9 ha) – keine Erweiterungsoption

AGENDA

VERWALTUNGSRAT + KREISTAG 31.10.2022

- 01** **GRUNDSTÜCKSSUCHE 1. STUFE**
Beschlussfassung im Kreistag
- 02** **GRUNDSTÜCKSSUCHE 2. STUFE**
Zwischenstand zum Prüfungsergebnis
- 03** **SACHSTAND KLÄRUNGSBEDARFE**
Auswirkung auf Prüfergebnis
- 04** **BESCHLUSSVORSCHLAG**
seitens der Verwaltung

BESCHLUSSVORSCHLAG

SEITENS DER VERWALTUNG - VOM 19.10.2022

Betreff:

Mühlenkreiskliniken AöR

hier: Grundstücksuche für den Klinikneubau im Lübbecker Land

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag beschließt, das Grundstück „Gabelhorst“ in Espelkamp für einen möglichen Klinikneubau im Lübbecker Land vorzusehen. Bei einem möglichen Neubau ist die Ost-West-Ausrichtung der baulichen Anlagen zu planen. Der östlich der Straße Gabelhorst befindliche Wald ist größtmöglich zu erhalten. Nicht für bauliche Zwecke in Anspruch genommen werden soll der nördliche Teilbereich dieses Waldes. Als Kompensationsmaßnahme für Inanspruch genommene Waldflächen ist eine dreifache Aufforstung einzuplanen. Der Kreistag fordert den Verwaltungsrat der Mühlenkreiskliniken auf, diese Vorgaben bei den nächsten Umsetzungsschritten zu berücksichtigen.

Die Stadt Espelkamp wird gebeten, die entsprechenden Schritte zur planerischen Umsetzung einzuleiten.

VERVIELFÄLTIGUNG, WEITERLEITUNG UND VERÖFFENTLICHUNG

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Die gewerbsmäßige Verwertung ohne eine schriftliche Zustimmung der ENDERA Managementberatung GmbH ist unzulässig. Die Vervielfältigung und Weiterleitung dieses Berichts jeder Art (elektronisch oder in Papierform) ist nur gestattet an Beschäftigte und Organe des Auftraggebers oder des Krankenhausträgers sowie an Behörden im Rahmen von Fördermittel- oder sonstigen Genehmigungsverfahren. Die darüber hinausgehende Vervielfältigung und Weiterleitung sowie die Veröffentlichung des Berichts ist nur nach vorheriger Zustimmung der ENDERA Managementberatung GmbH möglich.

Gleiches gilt für die Vervielfältigung, Weiterleitung und Veröffentlichung von Auszügen aus diesem Bericht.

PRÄSENTATIONSUNTERLAGE

Die Inhalte werden durch den mündlichen Vortrag von ENDERA Managementberatung ergänzt und erläutert. Zur Vermeidung von Missverständnissen bitten wir dies zu berücksichtigen.



KONTAKT

ENDERA-Gruppe GmbH
Wilhelmstraße 26
53721 Siegburg

Tel.: 0 22 41 / 12 73 97 0
Fax: 0 22 41 / 12 73 97 99
info@endera-gruppe.de