

GEMEINDE WASBEK, 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES (VEP) NR. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“



<p>Beratungs- und Verfahrensstand : Gemeindevertretung vom 17.06.2020 Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss Bekanntmachung</p>	<p>Planverfasser: BIS-SCHARLIBBE 24613 Aukrug</p>	<p>Maßstäbe: unterschiedlich (im Original)</p>	<p>Vorhaben- und Erschließungsplan</p>	<p>- SATZUNG -</p>	<p>Planungsstand vom 12.06.2020 (Plan 2.0)</p>
---	--	--	--	---------------------------	--

Im Einvernehmen zwischen der Gemeinde Wasbek und der Vorhabenträgerin

„Tierklinik Bahnhofstraße“

2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogener Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1

VORHABENBESCHREIBUNG

Entsprechend dem gefassten Einleitungsbeschluss und den im Aufstellungsbeschluss formulierten angestrebten Planungszielen erfolgt die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 parallel zur Aufstellung einer 20. Änderung des Flächennutzungsplanes „Tierklinik Bahnhofstraße“, um die planerischen (FNP-Planungsebene) und die planungsrechtlichen (B-Plan-Ebene) Voraussetzungen zu schaffen für eine Erweiterung und Umstrukturierung der seit 30 Jahren am Vorhabenstandort ansässigen und inhabergeführten Kleintierklinik zu deren Standortsicherung und zur Verbesserung der Unterbringungsmöglichkeiten des ruhenden Verkehrs sowie zur Schaffung von Wohnraum für die Inhaber / Geschäftsleitung.

Zusammengefasstes Ziel und Anlass der Antragsstellung der Vorhabenträgerin und der Kleintierklinik Wasbek GmbH & Co. KG ist es, die Gestaltung der im Vorhabengebiet bestehenden Klinik dem wachsenden Markt und den gestiegenen Kundenwünschen, den Anforderungen in der Medizin sowie den rechtlichen Bestimmungen anzupassen und langfristig zu erhalten und somit zusätzliche sichere Arbeitsplätze in Wasbek und in der Region zu schaffen.

Die Gemeindevertretung hat den Antrag der Vorhabenträgerin in pflichtgemäßer Erfüllung geprüft und ist hierbei zur Auffassung gelangt, dass die angestrebten Maßnahmen der Vorhabenträgerin geeignet sind, die Tierklinik auf die zwischenzeitlich eingetretenen Änderungen im Klinikbetrieb und dem Raum- und Arbeitsplatzangebot zukunftsfähig auszurichten. Dementsprechend wurde der Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses für dieses Änderungsverfahren gefasst.

Die Kleintierklinik in Wasbek konnte sich bisher, durch die begleitende planerische Mitwirkung der Gemeinde Wasbek und des Kreises Rendsburg-Eckernförde im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren, baulich und durch das Engagement der Inhaber und Mitarbeiter an die Veränderungen der Zeit anpassen.

Die Anzahl der Mitarbeiter wuchs von 15 im Jahr 2009 auf 80 in 2019 (Stand 01.08.2019), so dass neben der allgemeinen Versorgung und dem Abdecken fast aller heute möglichen Spezialgebiete der Tiermedizin, auch ein 24 Std.-Notdienst gewährleistet werden kann.

Nach der Kleintierklinik Norderstedt ist Wasbek die zweitgrößte Klinik in Schleswig-Holstein und somit ein bedeutender Arbeitgeber in der Region. Die Klinik ist ein Ausbildungsbetrieb für Tiermedizinische Fachangestellte.

Für die Klinik wird die Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung des Leistungsangebots einschließlich des 24-Std.-Notdienstes an Bedeutung zunehmen. Die zu bewältigenden Patientenzahlen werden voraussichtlich weiterhin steigen und die einzelnen Behandlungen aufwendiger und anspruchsvoller ausfallen, wodurch weiteres Personal gebraucht wird.

Da die Klinik aus den vorangestellten Sachverhalten räumlich und personell an die Grenzen gestoßen ist, muss durch die Vorhabenträgerin für die Zukunft geplant werden, um die vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern und wenn nötig auszubauen sowie um die tierärztliche Versorgung im Allgemeinen und im Notdienst auf hohem Niveau aufrecht erhalten zu können.

Die Erweiterung der „Tierklinik“ umfasst folgende Vorhabenbestandteile und die mit der Umsetzung der Vorhaben verbundenen, notwendigen Maßnahmen (vgl. auch hierzu die nachfolgenden Funktionspläne und Animationen:

- Behebung des Mangels an ausreichenden Stellplätzen und zur Verbesserung der Parkplatzsituation durch Vergrößerung der bisherigen Stellplatzanlage in südliche Richtung auf einer Ackerfläche, sodass zukünftig verkehrswidrige Situationen im Zufahrtbereich an der K 68 vermieden werden können.

Herstellung der Zufahrt über die bisherige Stellplatzanlage mit einem Knickdurchstich. Gleichzeitig wird diese Erweiterungsfläche durch einen neuen Knick entlang ihren Außenseiten landschaftsgerecht eingefasst.

Zur Sicherstellung einer geeigneten Verkehrserschließung wird eine vorhandene Zufahrt zur K 68 „Bahnhofstraße“ für den Patientenverkehr weiterhin genutzt, so dass keine zusätzliche Zufahrt von / Abfahrt zur K 68 erforderlich wird. Eine weitere „private“ Zufahrt besteht im Nordwesten des Plangebiets.

- Erweiterung der „Tierklinik“ durch einen so genannten „Ostflügel“ (=> Teilgebiet „SO 2b“) zur Schaffung und räumlichen Anpassung von Sozialräumen (Umkleieräume, Pausenräume mit Küche, Notdiensträume, Büros, Übernachtungsmöglichkeit für Studenten (die ihr Praktika absolvieren, maximal 2,) und 2 für Hospitanten

Bei den Übernachtungsmöglichkeiten handelt es sich nicht um Wohneinheiten im städtebaulichen Sinne, sondern um Räume mit Schlafmöglichkeiten innerhalb der geplanten Büros für Verwaltung u. Wissenschaft. Diese Räume gehören zur Tierkli-

nik und sind funktional und baulich hiervon nicht getrennt. Sie verfügen nicht über selbständige notwendige Nebenräume wie Küche, Bad oder Dusche und Toilette, sondern müssen die Gemeinschaftsanlagen, die insgesamt für das Personal zur Verfügung stehen, benutzen.

- Unterbringungsmöglichkeit für Patienten getrennt nach Tierarten einschließlich Warmraum für „Exoten“, neue Isolierstation
- Büros für Klinikinhaber / Geschäftsleitung
- Warenanlieferung und -lagerung im neu zu errichtenden „Ostflügel“
- Raum für Tierkörperentsorgung mit Kühlmöglichkeit und gesondertem Eingang im „Ostflügel“
- Erweiterung des Empfangs mit Wartebereich unter einer neuen Überdachung dann zwischen den beiden Gebäudeflügeln (=> Teilgebiete „SO 2a“ und „SO2b“); auch zur Trennung des Wartebereichs vom Behandlungsbereich
- Erweiterung des bisherigen „Baufensters“ für ein betriebsgebundenes Wohnen des „Senior-Chefs“ (=> Teilgebiet „SO1c“), der zur Zeit noch, also bis zur Klinikerweiterung und -umstrukturierung, im alten Klinikgebäude lebt
- Schaffung von Wohnmöglichkeiten für die Nachfolgeneration (für die bereits bestehende Geschäftsleitung mit 4 Inhabern, die gleichzeitig Ärzte/innen der Tierklinik sind) des bisherigen Inhabers bei gleichzeitiger Sicherung eines Wohnhauses für den „Senior-Chef“
 - o durch Wegnahme einer bisherigen Holzscheune (bisherige Isolierstation) und Anpassung eines bisher hier dargestellten „Baufensters“ (=> Teilgebiet „SO3a/b“, Lager bzw. Wohnhaus für den 2. Tierarzt entsprechend der 1. Änderung des VEP Nr. 1)
 - o durch Darstellung eines zusätzlichen „Baufensters“ für ein betriebsgebundenes Wohnhaus für die Betriebsleiterin / Inhaberin auf einem heutigen Erdhügel, auch als Rodelberg genutzt (=> Teilgebiet „SO4“)

sodass der nördlich Teil des Klinikgebäudes (=> Bestandteil des Teilgebiets „SO1a“) zu einem Bürotrakt mit Verwaltungsräumen und Arbeitsbüros umgewandelt werden können.

Teilgebiet „SO1b“ mit dem Wohnteil als Altersruhesitz für die Mutter des Senior-Chefs und Umnutzung dieses Wohnteils mit Fortfall des Altersruhesitzes zugunsten von Nutzungen mit tierärztlichen Aufgabenfeldern

- Beeinträchtigungen der Knicks werden so weit wie möglich im Vorhabengebiet durch die o. g. Knickneuanlagen am Rand der Erweiterungsfläche der Stellplatzanlage und darüber hinaus extern innerhalb des naturräumlichen Zusammenhangs ausgeglichen
- Beeinträchtigungen aufgrund der zusätzlichen Bebauungen werden zwar auch außerhalb des Vorhabengebiets, jedoch innerhalb des naturräumlichen Zusammenhangs in räumlicher Nähe zum Vorhaben kompensiert
- Das Stillgewässer / der See bleibt als geschütztes Biotop erhalten

Das Vorhaben erstreckt sich entsprechend der oben abgebildeten Konzeption auf die Flurstücke 160 tlw., 159 und 186 der Flur 6 in der Gemarkung Wasbek, Gemeinde Wasbek.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

- Zur Kompensation der Eingriffe in Knicks werden entlang der südlichen und östlichen Seiten der Fläche für die zusätzliche Stellplatzanlage auf Flurstück 186 neue Knicks auf 125 m Länge hergestellt.
- Als weitere Maßnahme zur Knickkompensation werden insgesamt mind. 37 m Knick auf dem Flurstück 35/4, Flur 6, Gemarkung Timmaspe (vgl. nachfolgende Abb. 15), in einem Abstand von mind. 5 m zu dem dort geplanten Kleingewässer in zwei Abschnitten von 30 m + 7 m Länge hergestellt und dauerhaft erhalten. Ferner müssen diese Knickstrecken jeweils Abstände von mind. 5 m zur „Mitbek“ und zu Waldflächen einhalten (siehe auch nachfolgende Abbildung).
- Der Kompensationsbedarf für Bodenversiegelungen innerhalb des Vorhabengebiets wird außerhalb des Vorhabengebiets im naturräumlichen Zusammenhang einer Teilfläche des Flurstücks 35/4, Flur 6, Gemarkung Timmaspe (siehe auch nachfolgende Abbildung).

Planungsstand vom 12.06.2020



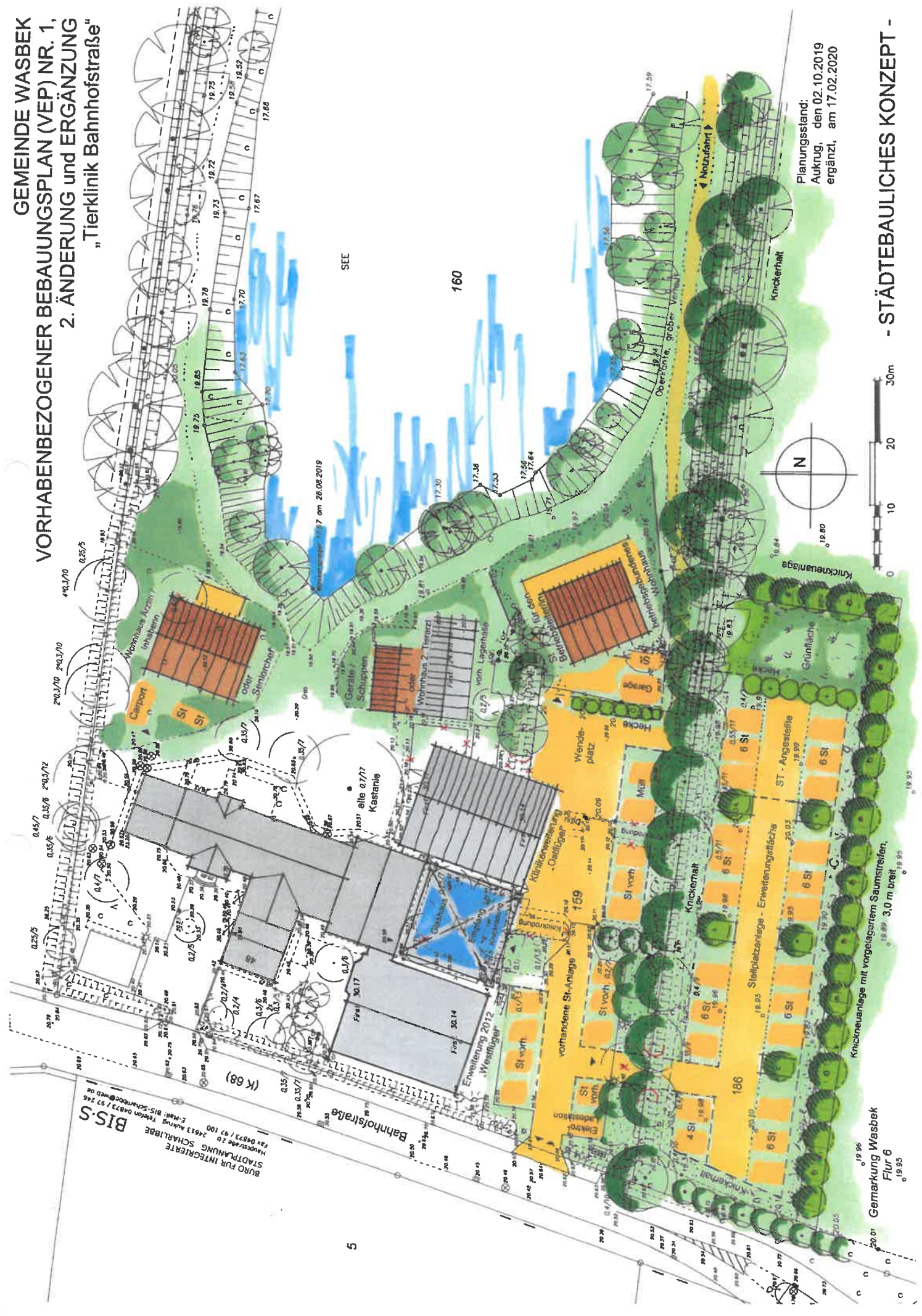
(Siegel)

Wasbek, 04.11.2020

Wolfgang Rohlf

Bürgermeister

GEMEINDE WASBEK
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN (VEP) NR. 1,
2. ÄNDERUNG und ERGÄNZUNG
 „Tierklinik Bahnhofstraße“

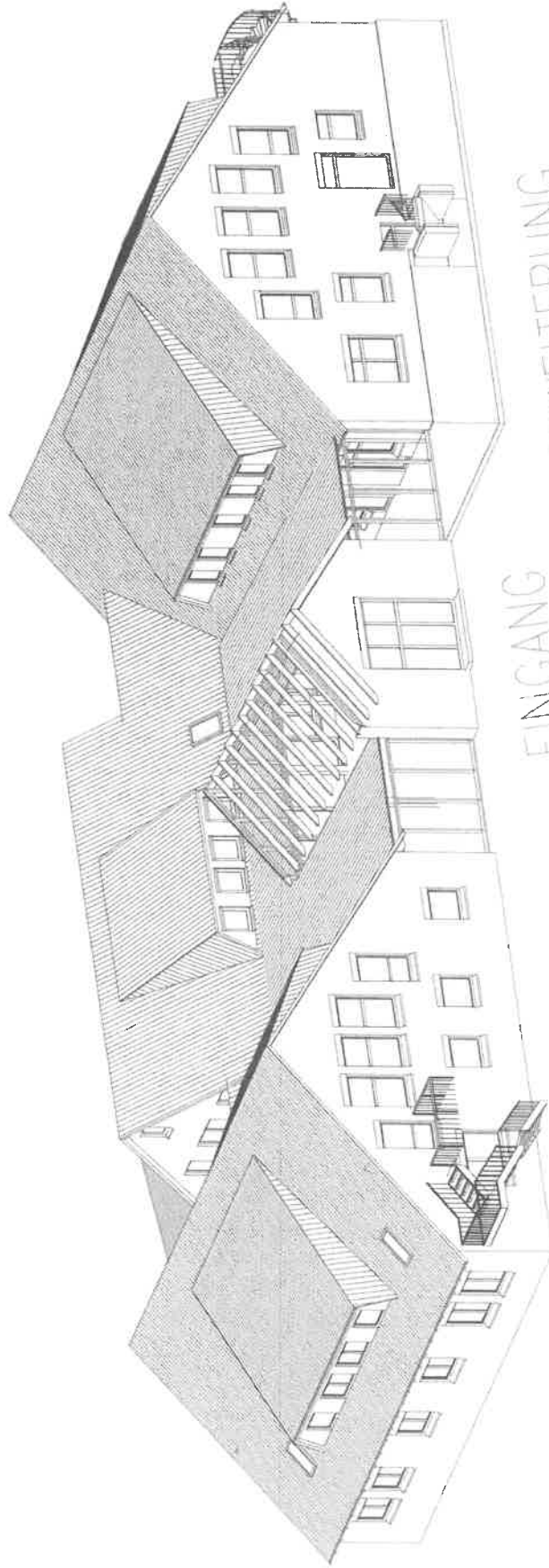


Planungsstand:
 Aukrug, den 02.10.2019
 ergänzt, am 17.02.2020

- STÄDTEBAULICHES KONZEPT -

Gemarkung Wasbek
 Flur 6

BUND FÜR INTEGRIERTE
 STADTPLANUNG SCHARUBBE
 KUNSTSTRAßE 20 21613 AUMMG
 TEL: 04373 / 97 246
 FAX: 04373 / 97 100
 E-MAIL: BIS.SCHARUBBE@BUND-DE

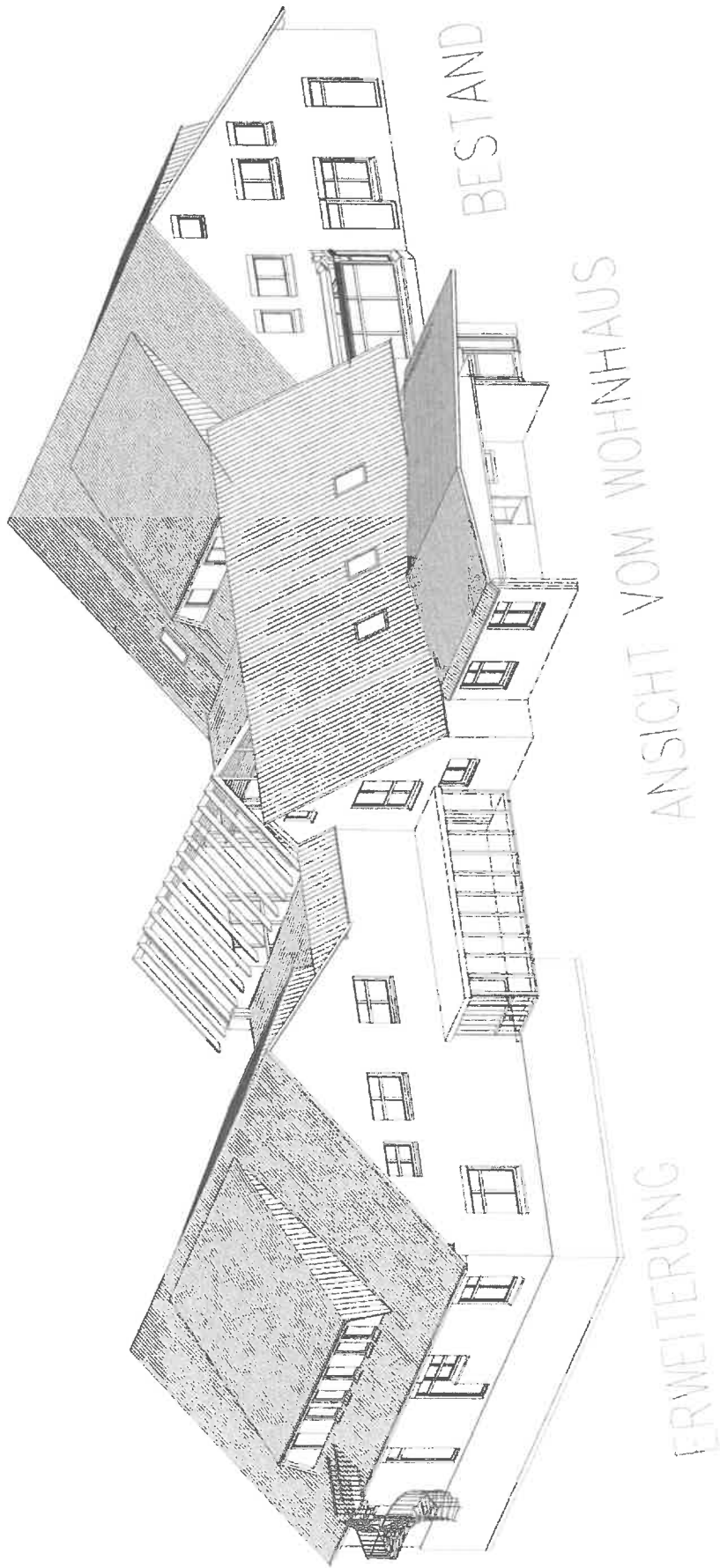


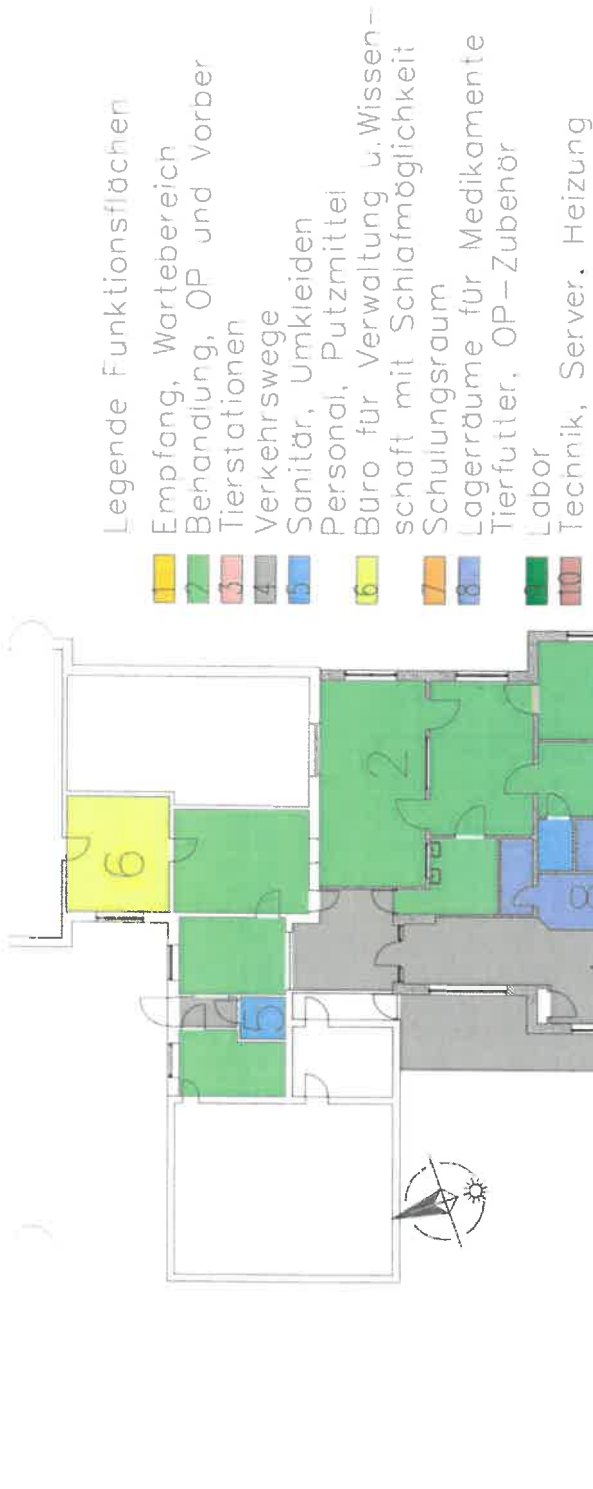
ERWEITERUNG

EINGANG

BESTAND

ANSICHT VOM PARKPLATZ





Legende Funktionsflächen

- 1 Empfang, Wartebereich
- 2 Behandlung, OP und Vorber
- 3 Tierstationen
- 4 Verkehrswege
- 5 Sanitär, Umkleiden
- 6 Personal, Putzmittel
- 7 Büro für Verwaltung u. Wissen-
- 8 schaft mit Schlafmöglichkeit
- 9 Schulungsraum
- 10 Lagerräume für Medikamente
- 11 Tierfutter, OP-Zubehör
- 12 Labor
- 13 Technik, Server, Heizung

TIERKLINIKERWEITERUNG		2 ERDGESCHOSS	
Baujahr	17.02.2020	Blatt-Nr	100
Anbau Ostflügel, Zentr. Empfang Bahnhofsstr. 46, 24647 Wasbek		Bauer	DR. JOHANNES FRAHM
Planer	Berno Piper, Dipl.-Ing.	Werkstoff	Bahnhofsstr. 46, 24647 Wasbek
Datum	17.02.2020	Telefon	04321 / 66006
Bahnhofsstr. 17, 24647 Wasbek Telefon 04321 68219, Fax 62842			



Legende Funktionsflächen

- 1 Empfang, Wartebereich
- 2 Behandlung, OP und Vorber
- 3 Tierstationen
- 4 Verkehrswege
- 5 Sanitär, Umkleiden
- 6 Personal, Putzmittel
- 7 Büro für Verwaltung u. Wissen-
- 8 schaft mit Schlafmöglichkeit
- 9 Schulungsraum
- 10 Lagerräume für Medikamente
- 11 Tierfutter, OP-Zubehör
- 12 Labor
- 13 Technik, Server, Heizung



5 DACHGESCHOSS

TIERKLINIKERWEITERUNG

Bauherr	Anbau Ostflügel, Zentr. Empfang Bahnhofstr. -16, 24647 Wasbel
Bauher	Bernd Piper, Dipl.-Ing Bahnhofstr. 17, 24647 Wasbel Telefon 04321 68219, Fax 62842
Baujahr	17.02.2020
Datum	

DR. JOHANNES FRAHM
Bahnhofstr. -16, 24647 Wasbel
Telefon 04321 / 66006

Legende Funktionszonen

- Empfang, Wartebereich
- Behandlung, OP und Vorber.
- Tierstationen
- Verkehrswege
- Sanitär, Umkleien
- Personal, Putzmittel
- Büro für Verwaltung u. Wissenschaft mit Schlafmöglichkeit, Schulungsraum
- Lagerräume für Medikamente, Tierfutter, OP-Zubehör
- Labor
- Technik, Server, Heizung



TIERKLINIKERWEITERUNG

Ansou Ostflügel Zentr. Empfang
Bahnhofstr. 46, 24647 Wustbek

17.02.2010 Bernd Pöck, Dipl.-Ing.
Bahnhofstr. 12, 24647 Wustbek
Telefon: 04321 68219, Fax: 62842

4 KELLERGESSCHOSS

DR. JOHANNES FRAHM

Bahnhofstr. 46, 24647 Wustbek
04321 / 66006

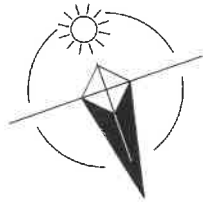
Bauvorhaben: Anbau Ostflügel, Zentraler Empfang, Stellplatzanlage
 Bauherr: Dr. Johannes Frahm
 24647 Wasbek, Bahnhofstr. 46
 Bauort: 24647 Wasbek, Bahnhofstr. 46
 Gemarkung: Wasbek
 Gemeinde: Wasbek
 Flur: 6
 Flurstücke: 159, 160, xxx

Ermittlung der Stellplätze für die Kleintierklinik
 Richtzahlen aus Anlage zum Stellplatzerlass, außer Kraft ab 31.12.2013

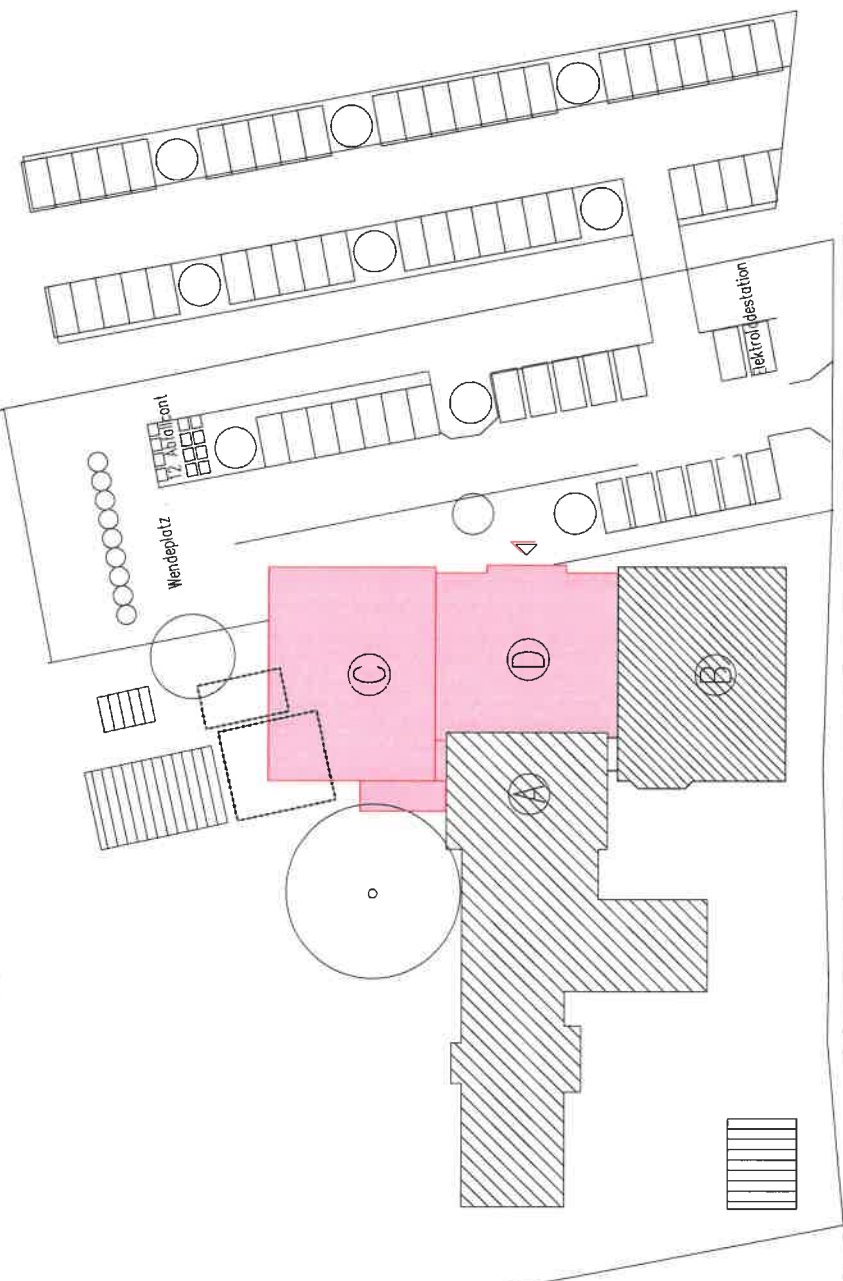
Gebäudeteil		
EG Klinik A - Behandlungsräume, OP-Räume	192	
EG Klinik B - Behandlungsräume, Stationen	245	
Hauptnutzfläche gesam	qm	437
erforderliche Anzahl von Stellplätzen:		
2.2 Räume mit erhebl. Besucherverkehr		
1 Platz für 20 - 30 qm Nutzfläche		
		20 Kfz - Stellplätze
Gebäudeteil		
DG Klinik A - Verwaltungsräume	90	
DG Klinik B - Personalräume	160	
Hauptnutzfläche gesam	qm	250
erforderliche Anzahl von Stellplätzen:		
2.2 Räume mit erhebl. Besucherverkehr		
1 Platz für 30 - 40 qm Nutzfläche		
		8 Kfz - Stellplätze
Gebäudeteil		
Zugang Klinik C EG - Behandlungsräume	100	
Zugang Klinik C EG - Tierstationen	93	
Hauptnutzfläche gesam	qm	193
erforderliche Anzahl von Stellplätzen:		
2.2 Räume mit erhebl. Besucherverkehr		
1 Platz für 20 - 30 qm Nutzfläche		
		10 Kfz - Stellplätze
Gebäudeteil		
Zugang Klinik C DG - Büroräume	130	
Hauptnutzfläche gesam	qm	130
erforderliche Anzahl von Stellplätzen:		
2.1 Büro- und Verwaltungsräume		
1 Platz für 30 - 40 qm Nutzfläche		
		5 Kfz - Stellplätze
Gebäudeteil		
Zugang EG: Gebäude D - zentr. Empfang, Wartek	280	
Hauptnutzfläche gesam	qm	280
erforderliche Anzahl von Stellplätzen:		
2.2 Räume mit erhebl. Besucherverkehr		
1 Platz für 20 - 30 qm Nutzfläche		
		14 Kfz - Stellplätze
Gesamtsumme an Stellplätzen		57 Kfz - Stellplätze

Wasbek, den

17.02.2020



Gemarkung Wasbek
 Flur 6
 Flurstück 159, 160
 Grundstücksgröße



Bauvorh.	ERWEITERUNG TIERKLINIK	10	LAGEPLAN	1 : 500
Bauart	Anbau Ostflügel, Zentr. Empfang, Stellplatzanlage Bahnhofsstr. 46, 24647 Wasbek	Beitl.-Nr.	Stellplätze	Maßstab
Bauherr	DR. JOHANNES FRAHM	17.02.	Planverfasser	Bernd Piper, Dipl.-Ing.
Wohnort	Bahnhofsstr. 46, 24647 Wasbek	2020	Bahnhofstr. 17, 24647 Wasbek	
Telefon	04321 / 66006		Telefon	04321 68219, Fax 62842

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 27.01.2020

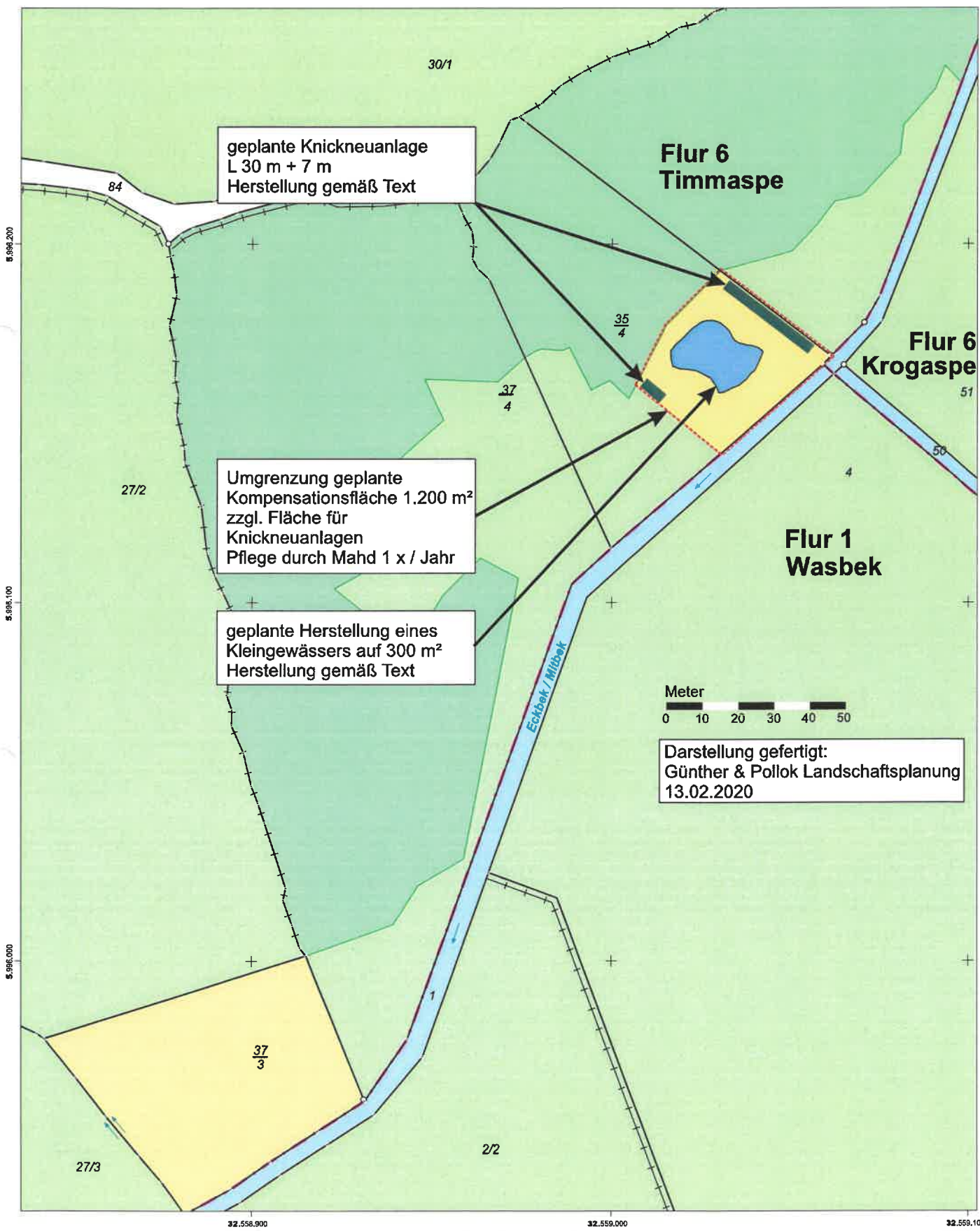
Flurstück: 35/4 und weitere
Flur: 6
Gemarkung: Timmaspe

Gemeinde: Timmaspe
Kreis: Rendsburg-Eckernförde

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein



Ertelnde Stelle: Katasteramt
Kronshagener Weg 107
24116 Kiel
Telefon: 0431 23763-0
E-Mail: Poststelle-Kiel@LVermGeo.landsh.de



geplante Knickneuanlage
L 30 m + 7 m
Herstellung gemäß Text

Umgrenzung geplante
Kompensationsfläche 1.200 m²
zzgl. Fläche für
Knickneuanlagen
Pflege durch Mahd 1 x / Jahr

geplante Herstellung eines
Kleingewässers auf 300 m²
Herstellung gemäß Text



Darstellung gefertigt:
Günther & Pollok Landschaftsplanung
13.02.2020

32.558.900 32.559.000 32.559.100

Maßstab: 1:1000

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz i.d.F. vom 12.05.2004, zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.01.2019).

