

Stadtplanung und -entwicklung
- Abt. Stadtplanung und Erschließung -
der Stadt Neumünster

AZ: -61-

Drucksache Nr.: 0044/2018/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Sta- tus	Behandlung
Gemeindevertretung der Ge- meinde Wasbek	04.03.2020	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

BM

Verhandlungsgegenstand:

**2. Änderung und Ergänzung des vor-
habenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. 1 "Tierklinik Bahnhofstraße"**

- Kenntnisnahme der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen
- Billigung des Entwurfes
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

A n t r a g:

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Das Ergebnis der Behandlung der landesplanerischen Stellungnahme zu den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 10.02.2020, der frühzeitigen Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, der anerkannten Naturschutzverbände und der Nachbargemeinden aus der Beteiligung vom 20.12.2019 bis 31.01.2020 wird zur Kenntnis genommen.

2. Der Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ für das Gebiet „Bahnhofstraße 46 (Kleintierklinik einschl. Stellplatz) unter Einbeziehung des hieran südlich angrenzenden Flurstückes“ und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
3. Der Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen; die Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen:

- Allgemeine Kosten für die Verwaltung.
- Alle Planungs- und Erschließungskosten, die mit dem Vorhaben im Zusammenhang stehen, werden durch die Vorhabenträgerin übernommen. Die Kostenübernahme wird über den Durchführungsvertrag geregelt.

Begründung:

Die Gemeindevertretung Wasbek hat in ihrer Sitzung am 11.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gefasst. Die Vorhabenträgerin verfolgt gemeinsam mit der Kleintierklinik Wasbek GmbH & Co.KG das Ziel, die Gestaltung der Klinik dem wachsenden Markt und den gestiegenen Kundenwünschen, den Anforderungen der Medizin sowie den rechtlichen Bestimmungen anzupassen und nachhaltig zu sichern. 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. Verbunden hiermit sind die Erhaltung sowie die Schaffung von sicheren Arbeitsplätzen in der Gemeinde Wasbek.

Zwischenzeitlich wurde die Planung der Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 20.12.2019 nach § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz angezeigt, die Öffentlichkeit frühzeitig über Ziel und Zweck und die voraussichtlichen wesentlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 10.02.2020 öffentlich unterrichtet, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, einschließlich der Nachbargemeinden und Naturschutzverbände mit Schreiben vom 20.12.2019 frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden und der Naturschutzverbände sind keine Stellungnahmen eingegangen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit 5 anwesenden Bürger/innen wurden keine Hinweise, Anregungen und/oder Bedenken geäußert. Von den insgesamt 18 weiteren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben 8 Stellen eine Stellungnahme mit Hinweisen, Anregungen und/oder Bedenken, die sich auch auf die parallel aufgestellte 20. Änderung des Flächennutzungsplanes „Tierklinik Bahnhofstraße“ beziehen, abgegeben. Die Behandlung und Berücksichtigung dieser Stellungnahmen in den vorliegenden Entwürfen der Bauleitpläne ist in der Abwägungstabelle aufgeführt, die als Anlage beigefügt ist.

Die Landesplanungsbehörde hat die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 05.02.2020 bekannt gegeben.

Aus Sicht der Landesplanung bestehen gegen die Erweiterung des eigentlichen Klinikbetriebes keine grundsätzlichen Bedenken. Die im Vorentwurf geplanten zusätzlichen Wohneinheiten in der städtebaulich abgesetzten Lage, insbesondere die Wohnmöglichkeiten im neuen Ostflügel für Praktikanten, Studenten bzw. Klinikgäste, werden jedoch kritisch gesehen. Es wird angeregt, auch im Hinblick auf die bislang noch nicht realisierten Wohneinheiten, den Umfang der zusätzlich geplanten Wohneinheiten noch einmal zu hinterfragen. Weiterhin wird um eine eindeutige Darstellung in den Planunterlagen hinsichtlich des Umfanges der bestehenden und darüber hinaus geplanten Wohneinheiten im gesamten Sondergebiet gebeten. Es wird für erforderlich gehalten, neben dem geplanten Umfang der Wohneinheiten auch den Bedarf an zusätzlichen Außenbereichsflächen durch die Erweiterung der Tierklinik und insbesondere der Notwendigkeit aller Gebäude (Verwaltungsbüros) sowie der Größe der Stellplatzanlage noch einmal zu prüfen. Es wurde um Berücksichtigung der o. g. Punkte und um Anpassung der Planung gebeten. Die Abgabe einer abschließenden Stellungnahme wurde zunächst zurückgestellt.

Zur Berücksichtigung der Stellungnahme der Landesplanung hat das mit der Ausarbeitung beauftragte Planungsbüro die neu geplanten Wohnmöglichkeiten nochmals überprüft und im nun vorliegenden Entwurf gem. der folgenden Tabelle 1 konkretisiert und präziser in der Begründung dargestellt. Es verbleiben somit nach Durchführung der gesamten Planung 3 Betriebsleiterwohnungen im gesamten Sonstigen Sondergebiet „Tierklinik“.

Zudem wurde mit dem Entwurf klargestellt, dass im neuen Ostflügel keine Wohnmöglichkeiten für Praktikanten, Studenten bzw. Klinikgäste geschaffen werden sollen, sondern es sich um Büros für Verwaltung und Wissenschaft mit einer Schlafmöglichkeit handelt, die sowohl gleichzeitig für zwei Studenten und zwei Hospitanten sowie für angestellte Ärzte, die Bereitschaftsdienst haben, benötigt werden.

Nr.	Bestand an betriebsnotwendigen Wohnungen durch Ursprungsplan und 1. Änderung des VEP Nr. 1	Planung betriebsnotwendiger Wohnungen durch die 2. Änderung und Ergänzung des VEP Nr. 1	Lage im SO Tierklinik	Abgang/jedoch bis zum Eintritt der beschriebenen Umstände noch zulässig (auflösend bedingte Nutzung)	Zugang
1	Wohngebäudeteil von Frau und Dr. J. Frahm, hervorgegangen aus der Tierärztepraxis, zulässig durch VEP Nr. 1;		nördlicher Teil des Teilgebiets SO 1a	Umnutzung zum Büro- und Verwaltungstrakt mit Realisierung des Teilgebiets SO 1c (Wohngebäude Senior-Chef) gem. der Grundrisse der Tierklinik im Vorhaben- und Erschließungsplan	
2	Wohngebäudeteil als Altersruhesitz für die Mutter des Senior-Chefs, zulässig durch VEP Nr. 1,		SO 1b	Umnutzung der Wohnnutzung mit Fortfall des Altersruhesitzes für tierärztliche Aufgabenfelder gem. der Grundrisse der Tierklinik im Vorhaben- und Erschließungsplan	
3	Wohngebäude für die Ärztin/ Inhaberin bzw. den „Senior-Chef“, zulässig durch 1. Änd.- VEP Nr. 1;		SO 1c , noch nicht gebaut		Erweiterung des durch 1. Änd.- VEP Nr. 1 festgesetzten Baufensters
4	Wohngebäude für den 2. Tierarzt in räumlich funktionaler Beziehung zur Tierstation, zulässig durch VEP Nr. 1;		SO 3a , noch nicht gebaut		
5		Wohngebäude für die Betriebsleiterin/ Inhaberin (Dr. Hanja Frahm)	SO 4		ist zusätzlich als Betriebsleiterwohnhaus notwendig

Tabelle 1: Bestand und Planung von betriebsnotwendigen Wohnungen

Der Bedarf einer Erweiterung der Tierklinik durch zusätzliche Gebäude/Verwaltungsräume ergibt sich aus der stark zunehmenden Anzahl an Mitarbeitern/innen, deren Anzahl von 15 Mitarbeitern/innen im Jahr 2009 auf 80 (Stand vom 01.08.2019) zur Gewährleistung eines 24 Std. Notdienstes und zur fachlichen Abdeckung von Spezialgebieten, angestiegen ist.

In Anlehnung an den am 31.12.2013 außer Kraft gesetzten Stellplatzerlass wurde der Bedarf im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung der Kleintierklinik nachgewiesen. Demnach werden 57 Stellplätze insgesamt benötigt und der entsprechende Flächenbedarf hierfür im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Stellungnahme des Fachdienstes Regionalentwicklung des Kreises Rendsburg Eckernförde hinsichtlich der im Vorentwurf benannten Zweckbestimmung „Altenteil/ Senioren-domizil“ für ein betriebliches Wohngebäude wurde ebenfalls im vorliegenden Entwurf berücksichtigt. Es hat sich im Rahmen der Entwurfsarbeiten herauskristallisiert, dass die Familie Frahm zwar rechtzeitig einen Generationswechsel vorbereitet hat, dass jedoch Herr Dr. J. Frahm weiterhin als Senior-Chef am Klinikbetrieb teilnehmen wird und es sich auch bei diesem Wohnhaus für den Senior-Chef um ein Betriebsleiterwohnhaus handelt.

Die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG wurden durch eine Potenzialabschätzung in Verbindung mit der Betrachtung der Schutzgüter „Pflanzen“ und „Tiere“ in der Planung beachtet. Es wurde Vorkommnisse von Vögeln und Fledermäuse festgestellt. Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation wurden im Umweltbericht benannt.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft werden unter der Berücksichtigung der Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde im Umweltbericht dargestellt und bilanziert und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und über den Durchführungsvertrag, der von der Gemeinde vor Satzungsbeschluss zu beschließen ist, verbindlich festgesetzt und gesichert.

Um sicherzugehen, dass durch die geplante Erweiterung der Tierklinik keine Beeinträchtigungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind, wurden die schalltechnischen Auswirkungen auf die Nachbarschaft im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung von der Lairm Consult GmbH, die von der Vorhabenträgerin beauftragt wurde, mit dem Ergebnis untersucht, dass kein Überschreiten des Immissionsrichtwerts für benachbarte allgemeine Wohngebiete in der Tag- und Nachtzeit zu erwarten ist. Da es sich innerhalb des Vorhabengebietes ausschließlich um der Kleintierklinik zugeordnete Betriebsleiterwohnungen handelt, sind diese nicht als Immissionsorte anzunehmen, die schalltechnisch untersucht werden müssen.

Das Oberflächenwasser soll vorrangig innerhalb des Vorhabengebietes zur Versickerung gebracht werden. Der Nachweis einer Versickerungsfähigkeit wird im jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahren im Rahmen eines Entwässerungsantrages erbracht. Sollte sich herausstellen, dass eine Versickerung nicht möglich ist, wird das Grundstück an die vorhandene gemeindliche Regenwasserleitung in der Bahnhofstraße angeschlossen.

Da aktuell keine archäologischen Denkmale von der Planung berührt werden, bestehen seitens des archäologischen Landesamtes keine Bedenken gegenüber der Planung. Es wird jedoch auf die Lage des Vorhabengebietes innerhalb eines archäologischen Interessengebietes hingewiesen. In diesen Gebieten ist verstärkt mit archäologischen Funden zu rechnen. In diesem Zusammenhang können Kosten für archäologische Untersuchungen für den/die Verusacher/in anfallen.

Die Vorhabenträgerin wird über den Durchführungsvertrag zur Übernahme aller Kosten, die im kausalen Zusammenhang mit der Planung, Erschließung und Durchführung des Vorhabens stehen, verpflichtet.

gez. Karl-Heinz Rohloff

Bürgermeister

Anlagen:

1. 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Stand vom.....
2. Begründung mit integriertem Umweltbericht und faunistischer Potentialabschätzung (im Umweltbericht enthalten) mit Stand vom..... sowie folgender Anlagen
 - ⇒ Schalltechnische Stellungnahme zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 Tierklinik Bahnhofstraße“ der Gemeinde Wasbek; Hier: Prüfung der schalltechnischen Auswirkungen auf die Nachbarschaft (LAIRM Consult - Stand Februar 2020)
3. Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand vom.....
4. Abwägungstabelle mit Stand vom.....
5. Schalltechnische Stellungnahme mit Stand vom.....

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertretung: _____

Davon anwesend: _____

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Stimmenthaltungen: _____

Bemerkung: _____

Aufgrund des § 22 Gemeindeordnung waren folgende Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen, die weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend waren:

Wasbek, den 4. März 2020

Karl-Heinz Rohloff
Bürgermeister