

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



Beratungs- und Verfahrensstand :
Bau- und Planungsausschuss vom 13.02.2020
Gemeindevertretung vom 04.03.2020
Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 (2) BauGB
öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Planverfasser:
BIS-SCHARLIBBE
24613 Aukrug

Maßstäbe:
unterschiedlich
(im Original)

Vorhaben- und
Erschließungsplan

- ENTWURF -

Planungsstand
vom 17./27.02.2020
(Plan 1.1)

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 Zufahrtsbereich 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 (Umkleideräume, Pausenräume mit Küche, Notdiensträume, Büros, Unterbringungsmöglichkeit für Studenten (die ihr Praktika absolvieren, maximal 2, vergleichbar mit Nachtdiensträumen) und 2 Übernachtungsmöglichkeiten für Hospitanten

- 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 „Ost-flügel“
- 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 (nach Teilung ehem. 158 tlw.) 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).

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

BÜRO FÜR INTEGRIERTE
 STADTPLANUNG SCHARLITBE
 Hauptstraße 2b 24613 Aukrug
 Telefon 04873 / 97 246
 Fax 04873 / 97 100
 E-Mail: BIS.Scharlitbe@web.de

Bahnhofstraße

(K 68)

5

SEE

160

Planungsstand:
 Aukrug, den 02.10.2019
 ergänzt, am 17.02.2020

- STÄDTEBAULICHES KONZEPT -



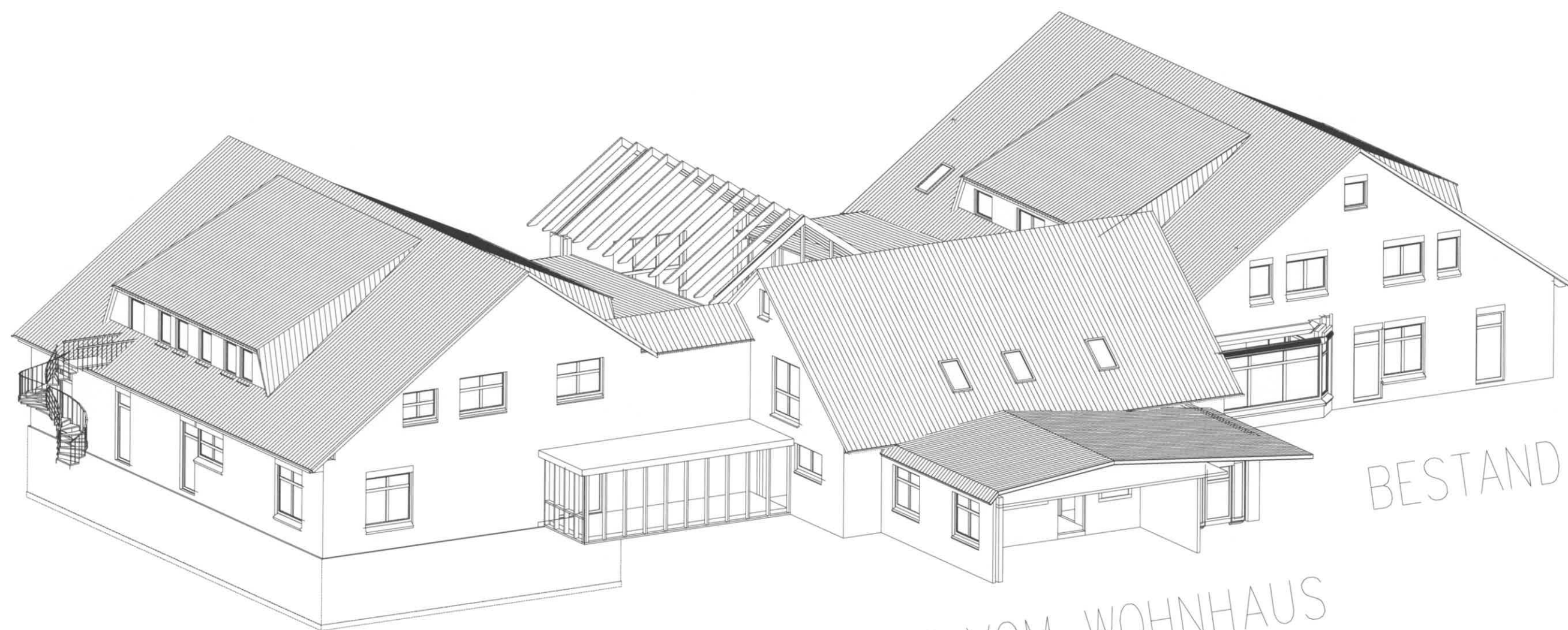


BESTAND

EINGANG

ERWEITERUNG

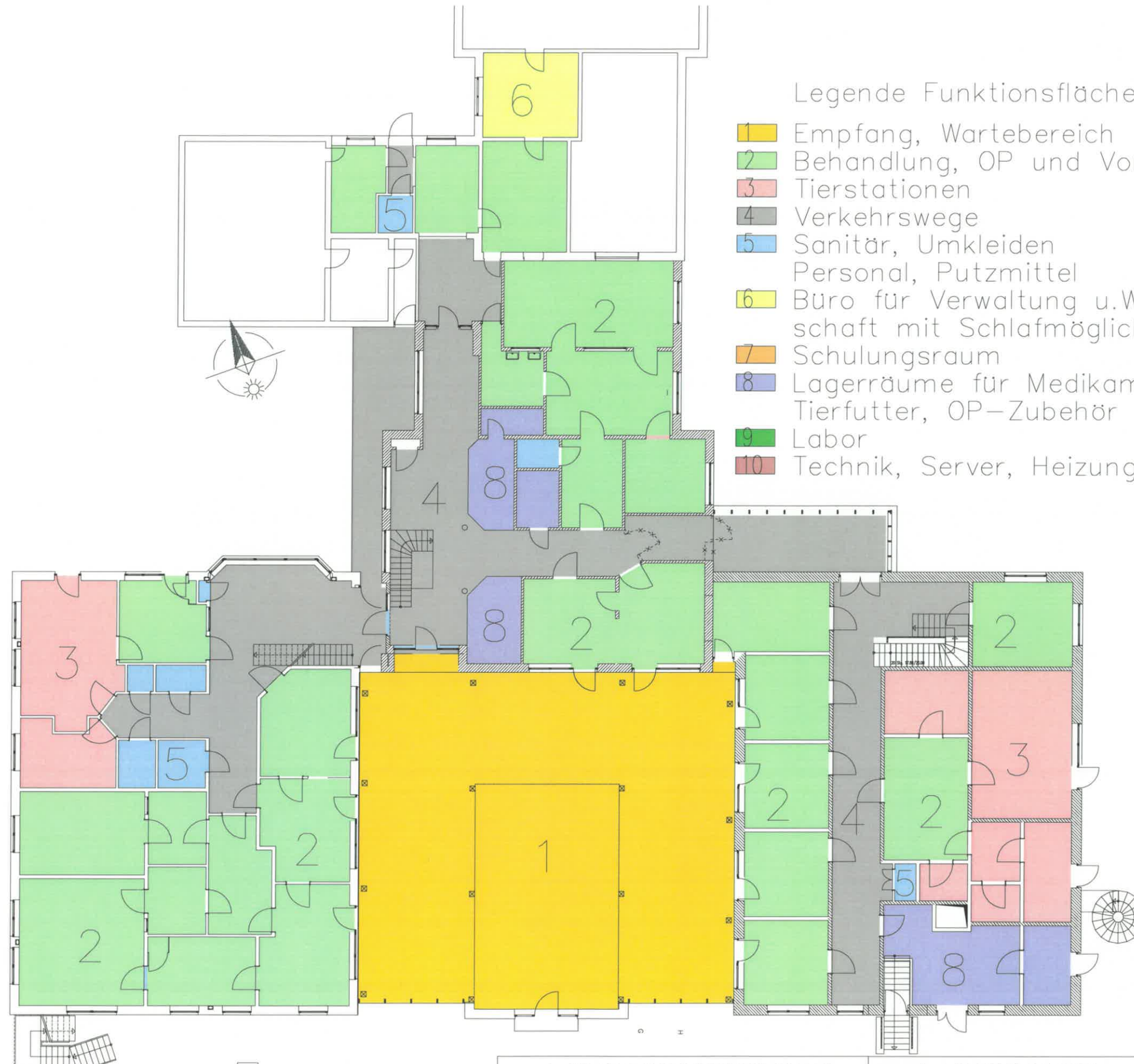
ANSICHT VOM PARKPLATZ



ERWEITERUNG

ANSICHT VOM WOHNHAUS

BESTAND



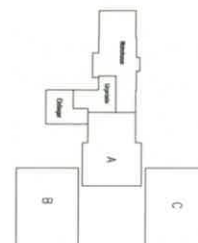
Legende Funktionsflächen

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

Bauvorh.	TIERKLINIKERWEITERUNG	2	ERDGESCHOSS	1 : 100
Bauort	Anbau Ostflügel, Zentr. Empfang Bahnhofstr. 46, 24647 Wasbek	Blatt-Nr.	Maßstab	
17.02. 2020 Datum	Planverfasser Bernd Piper, Dipl.-Ing. Bahnhofstr. 17, 24647 Wasbek Telefon 04321 68219, Fax 62842	Bauherr Wohnort Telefon	DR. JOHANNES FRAHM Bahnhofstr. 46, 24647 Wasbek 04321 / 66006	

Legende Funktionsflächen

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



Bauvorh. TIERKLINIKERWEITERUNG
 Bauort Anbau Ostflügel, Zentr. Empfang
 Bahnhofstr. 46, 24647 Wasbek
 17.02. Planverfasser Bernd Piper, Dipl.-Ing.
 2020 Bahnhofstr. 17, 24647 Wasbek
 Datum Telefon 04321 68219, Fax 62842

3 DACHGESCHOSS
 Blatt-Nr.
 Bauherr DR. JOHANNES FRAHM
 Wohnort Bahnhofstr. 46, 24647 Wasbek
 Telefon 04321 / 66006

Legende Funktionsflächen

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



Bauwerk	TIERKLINIKERWEITERUNG	4	KELLERGECHOSS	1 : 100
Bauort	Anbau Ostflügel, Zentr. Empfang Bahnhofstr. 46, 24647 Wasbek	Bauf. Nr.		Maßstab
Datum	17.02.2020	Bauherr	DR. JOHANNES FRAHM	
	Planverfasser Bernd Piper, Dipl.-Ing. Bahnhofstr. 17, 24647 Wasbek Telefon: 04321 68219, Fax 62842	Wohnort	Bahnhofstr. 46, 24647 Wasbek	
		Telefon	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

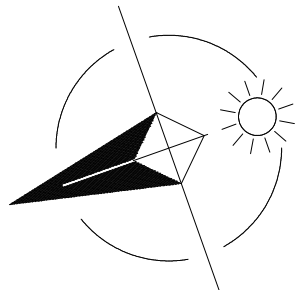
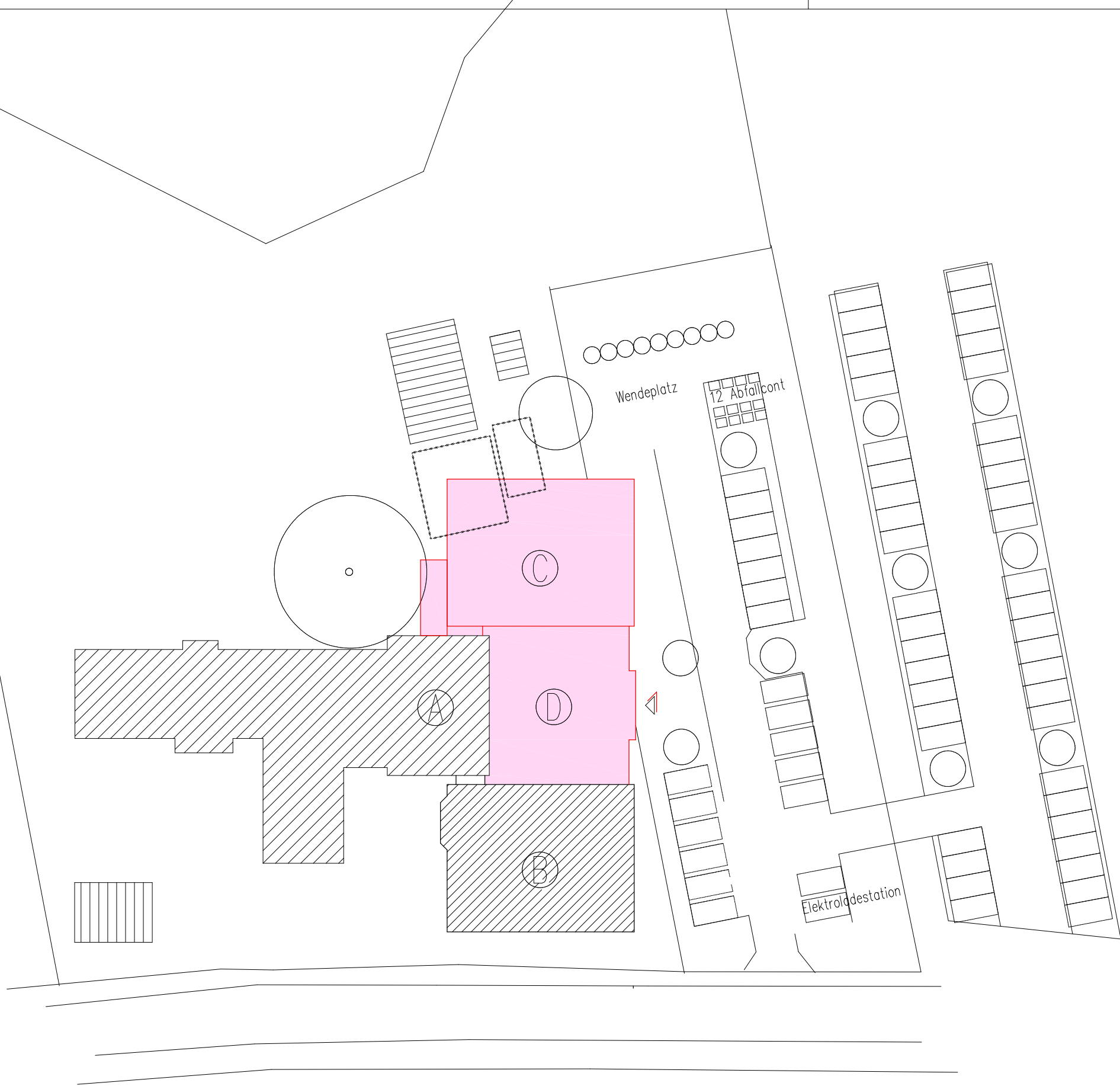
Ermittlung der Stellplätze für die Kleintierklinik

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 gesamt	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 gesamt	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 gesamt	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 gesamt	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 gesamt	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
Bauort	Anbau Ostflügel, Zentr Empfang, Stellplatzanlage Bahnhofstr. 46, 24647 Wasbek	Blatt-Nr.	Stellplätze	Maßstab
Bauherr	DR. JOHANNES FRAHM	17.02.	Planverfasser	Bernd Piper, Dipl.-Ing.
Wohnort	Bahnhofstr. 46, 24647 Wasbek	2020		Bahnhofstr. 17, 24647 Wasbek
Telefon	04321 / 66006	Datum		Telefon 04321 68219, Fax 62842

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

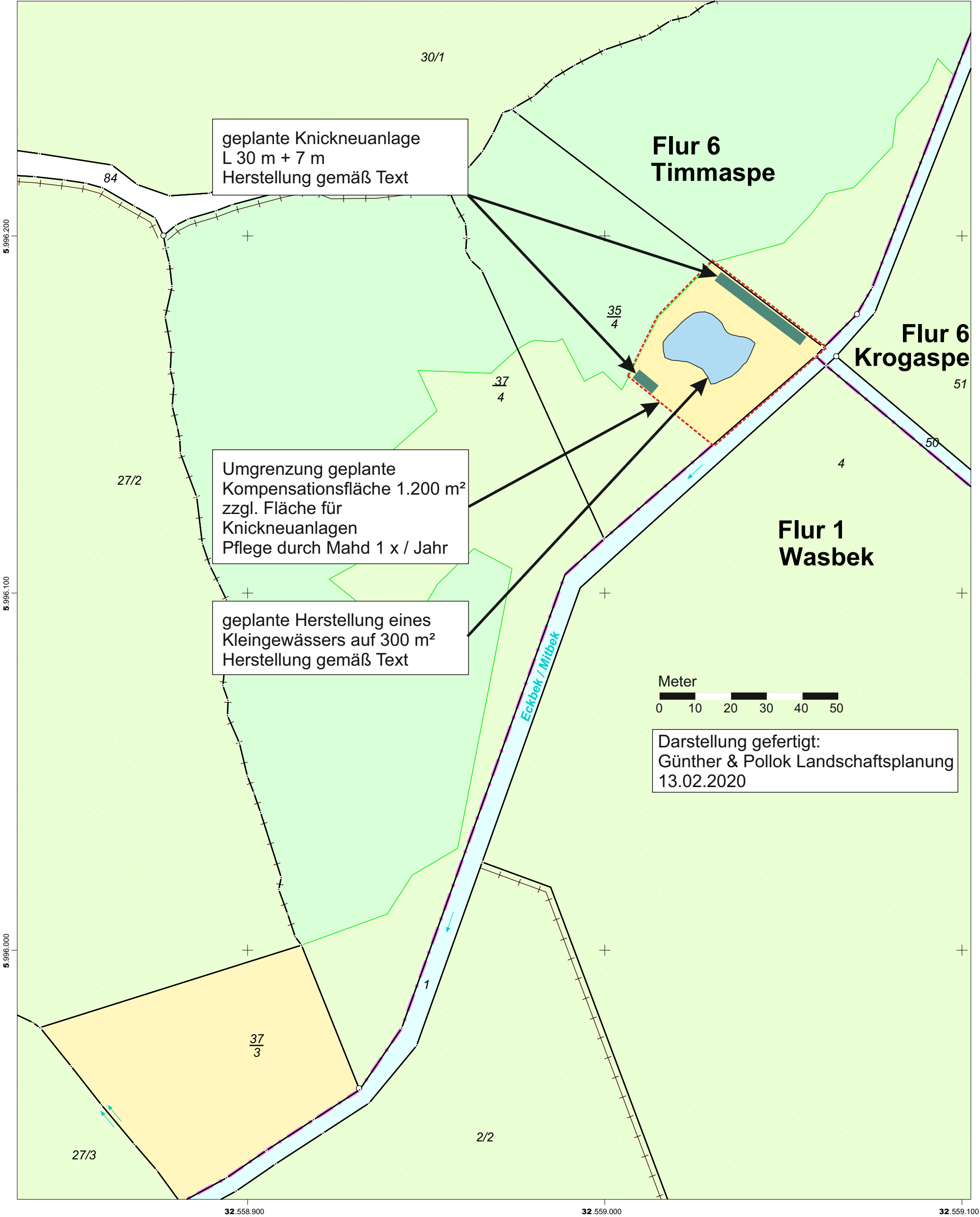
Erstellt am 27.01.2020

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

Gemeinde: Timmaspe
Kreis: Rendsburg-Eckernförde



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



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).