

Dagmar Frahm - Bahnhofstraße 46 - 24647 Wasbek

**Gemeinde Wasbek**

- Der Bürgermeister -

über

Stadt Neumünster

FB Stadtplanung und -entwicklung

Abteilung Stadtplanung / Erschließung

**Frau Anke Karstens**

Brachenfelder Straße 1 - 3

24534 Neumünster

**vorab per Mail**

Wasbek, den 23.10.2019

**Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach § 12 BauGB zur  
„Anpassung und Erweiterung der Kleintierklinik zur nachhaltige Standortsicherung  
des Klinikbetriebs am angestammten Standort in Wasbek“**

**im Rahmen einer**

**2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1  
„Tierklinik Bahnhofstraße“ mit einer  
20. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Bürgermeister Rohloff,

namens und im Auftrage und somit stellvertretend für die Vorhabenträgerin, Frau Dagmar Frahm, möchte ich als von der Vorhabenträgerin beauftragter Stadtplaner bei der Gemeindevertretung der Gemeinde Wasbek einen Antrag auf Einleitung zur Aufstellung einer 2. Änderung und Ergänzung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 nach § 12 BauGB stellen. Zugleich wird für Teilbereiche dieses Änderungsverfahrens auch eine 20. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die dann im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 2 BauGB parallel aufzustellen wäre.

Die Vorhabenträgerin erklärt sich hiermit bereit, die mit einer solchen Bauleitplanung (2-stufiges Planaufstellungsverfahren) ursächlich im Zusammenhang stehenden Kosten im vollen Umfang zu übernehmen.

Zusammengefasstes Ziel der Vorhabenträgerin und der Kleintierklinik Wasbek GmbH & Co. KG ist es, die Gestaltung der 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.

Der rechtskräftige VEP Nr. 1 einschließlich seiner 1. Änderung und die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes müssen zur Verwirklichung der nachfolgend dargelegten Ziele und vorhabenbezogenen Maßnahmen geändert und ergänzt werden.

Ich möchte daher, stellvertretend für die Vorhabenträgerin, den Bau- und Planungsausschuss und die Gemeindevertretung bitten, auf ihren anstehenden Sitzungen über die Einleitung und über die Aufstellung der beiden vorangestellten Bauleitplanverfahren zu beraten und zu beschließen.

Im Nachfolgenden füge diesem Antragsschreiben eine Darstellung des Vorhabens in Form von Erläuterungen zum Planungsanlass und -erfordernis sowie zu den Zielen und Zwecken und zu den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung für die Beratungen und Entscheidung bei.

Für weitergehende und vertiefende Erläuterungen des geplanten Vorhabens **im Bau- und Planungsausschuss am 07.11.2019** und darüber hinaus stehen ich sowie Herr Dr. Frahm, stellvertretend für die Vorhabenträgerin, der Gemeinde Wasbek und dem FB Stadtplanung der Stadt Neumünster jederzeit gern zur Verfügung.

Über eine wohlwollende Beurteilung des Antrages würde sich die Vorhabenträgerin sehr freuen und sieht der gemeindlichen Entscheidung und Mitteilung gern entgegen.

Mit freundlichem Gruß



---

i.A. Dipl.- Ing. (FH)  
Peter Scharlibbe

für Frau Dagmar Frahm  
Vorhabenträgerin und  
Geschäftsleitung Kleintierklinik Wasbek  
GmbH & Co. KG

**Anlage:**

Erläuterungen  
zum Antrag auf Einleitung der Bauleitplanverfahren

# Erläuterungen

zum Antrag auf Einleitung der Bauleitplanverfahren zur

## 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“

und einer

## 20. Änderung des Flächennutzungsplanes

### a) Planungsanlass und Planungserfordernis

#### aa) Gesamtsituation in Schleswig-Holstein

Im Jahr 2009 waren 15 von der Tierärztekammer zugelassenen Kleintierkliniken für den 24h Notdienst und für in normalen Tierarztpraxen nicht durchführbare Operationen dienstbereit.

Diese Situation hat sich bis heute dramatisch verändert und ein Ende der Entwicklung ist nicht abzusehen.

Z.Zt. erfüllen nur noch sechs Kliniken den erforderlichen Status. Von diesen werden wahrscheinlich in absehbarer Zeit noch weitere auf den Klinikstatus verzichten.

### Kleintierkliniken in Schleswig-Holstein 2019,

die nach Kammerverordnung 24 h 7 Tage Notdienst anbieten:



Zwei der drei verbliebenen Kliniken im Raum Lübeck führen nur noch einen äußerst eingeschränkten Notdienst durch.

Kleintierklinik Quickborn z.Zt. 28 Mitarbeiter

Kleintierklinik Wasbek z.Zt. 81 Mitarbeiter

Einerseits, weil die Inhaber nicht Willens sind, die für die Aufrechterhaltung des Notdienstes bei Einhaltung des Arbeitszeitgesetzes erforderlichen Mitarbeiter einzustellen. Andererseits fehlt auch die Bereitschaft, in die längst überfällige Modernisierung der Gebäude zu investieren.

ab) Rückblick auf die eigene Entwicklung

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 Veränderung der Zeit anpassen.

2009 wurden 15 Mitarbeiter beschäftigt.

2014 war die Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer auf 33 gestiegen.

2019 stieg die Zahl auf 80 Mitarbeiter (Stand 1.8.) und die Patientenzahl ist weiter überproportional gestiegen und es wird weiteres Personal benötigt.

Trotz der konsequenten Umsetzung des Arbeitszeitgesetzes sind wir bisher in der Lage, für unsere schleswig-holsteinischen Patienten, neben der allgemeinen Versorgung und dem Abdecken fast aller heute möglichen Spezialgebiete der Tiermedizin, auch den 24 Std.-Notdienst zu gewährleisten.

ac) Personal- und Ausbildungssituation

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.

Um den zukünftig noch stärker werdenden Fachkräftemangel entgegen wirken zu können, wurden in diesem Jahr erstmals **sechs** Ausbildungsplätze geschaffen (in den Vorjahren durchschnittlich 3).

Wir bieten Praktikumsplätze für tierärztliche Studenten an und fast alle angestellten Tierärzte befinden sich in der Weiterbildung zum Fachtierarzt.

Der größte Teil der von uns geschaffenen Arbeitsplätze wird durch Mitarbeiter aus der Region besetzt.

ad) Umwandlung der inhabergeführten Klinik in eine GmbH & Co. KG

Zwischenzeitlich wurde die Kleintierklinik in eine GmbH & Co. KG überführt mit Sitz selbstverständlich in Wasbek, so dass die zu entrichtende Gewerbesteuer in der Gemeinde Wasbek verbleibt.

af) Standortgebundenheit

Als Klinik, die diese Voraussetzung erfüllt, wird diese Einrichtung (mit 24 Std.-Notdienst) in Schleswig-Holstein weiter an Bedeutung zunehmen. Die zu bewältigenden Patientenzahlen werden weiterhin steigen und die einzelnen Behandlungen aufwendiger und anspruchsvoller ausfallen, wodurch weiteres Personal gebraucht wird. Dies ist bedingt durch die Qualität unseres Angebotes und durch unsere Lage an den für Schleswig-Holstein wichtigen Verkehrsadern A 7 und B 430 und die unkomplizierte Auffindbarkeit am Ortsrand von Wasbek.

Die in der Theorie bestehende Möglichkeit der Umsiedlung der am Ort gewachsenen Klinik z. B. in ein Gewerbegebiet würde nach Schätzungen der betreuenden Bank einen Kosten- und Kreditrahmen nach sich ziehen, der für die Klinik und für die Geschäftsleitung nicht tragbar und somit nicht zu realisieren wäre.

ae) Prüfung verschiedener Entwicklungsmöglichkeiten

Da die Klinik aus den vorangestellten Sachverhalten räumlich und personell an die Grenzen stoßen ist, muss für die Zukunft plant 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 zu erhalten.

- Fest steht für alle Fachleute, dass eine gut geführte Kleintierklinik einen lukrativen Zuwachsmarkt darstellt. Aus diesem Grund kauften zwei schwedische Kapitalge-

sellschaften zunächst in Nordeuropa und in den letzten Jahren auch in Deutschland fast alle großen Kleintierkliniken auf.

Nur noch wenige Kliniken in Deutschland sind wie unsere inhabergeführt.

- Damit wir unsere in 36 Jahren aufgebaute Stellung am „schleswig - holsteinischen Tierärztemarkt“ aufrecht erhalten und weiter ausbauen können und damit die Zahl der Arbeitsplätze von jetzt ca. 80 weiter gehalten werden kann, ist für die Geschäftsleitung bei einer überschaubaren Investition eine Expansion in Form einer baulichen Vergrößerung und einer damit verbundenen teilweisen Umstrukturierung der Betriebsabläufe unumgänglich.
- Auf die Ausführungen zur Standortgebundenheit unter af) wird verwiesen
- Bei einem sich abzeichnenden Absinken der Notdienstbereitschaft der niedergelassenen Praxis-Tierärzte und der Klinikaufgabe bestehender Kliniken ist für uns auch bald in den vorhandenen Räumen mit der heutigen Personaldecke eine Versorgung der Patienten auf hohem Niveau nicht mehr möglich.
- Eine Rückgabe des Klinikstatusses, das Einstellen des Nachtdienstes und die Umwandlung unserer Klinik in eine „Fachpraxis“, in der nur noch nach Termin tagsüber von Montag bis Freitagmittag aufwendige Operationen und Untersuchungen durchgeführt werden, wäre rein betriebswirtschaftlich nicht uninteressant und mit einer Personaleinsparung von ca. 50% verbunden.

Die Option wurde aber einstimmig von allen Inhabern abgelehnt.

ag) unser Ziel ist

Wenn selbst ausländische Kapitalgesellschaften in schleswig-holsteinische Kleintierkliniken investieren, werden die Inhaber der seit 36 Jahren gesund wachsenden Praxis und Klinik in Wasbek erst recht das Ziel weiter verfolgen, den Standort Wasbek als inhabergeführte Klinik weiter zu betreiben.

Das Ziel der Geschäftsleitung / Inhaber ist es, die Gestaltung der 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 zu schaffen.

ah) angestrebte Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind nach dem derzeitigen Planungsstand geplant. Diese sind auch, sofern sie räumlich relevant sind, dem nachstehenden farbigen städtebaulichen Konzept zu entnehmen.

▪ Parksituation

Um in Zukunft die heutige Parkplatzsituation nachhaltig verbessern zu können, muss dringend und als Erstes eine Vergrößerung der Parkplatzfläche geschaffen werden.

Hierfür wurden 3000 m<sup>2</sup> Ackerfläche, direkt an den heutigen Klinikbereich angrenzend, zugekauft. Die Fläche reicht für mindestens 40 zusätzliche Parkplätze, gleichzeitig können ökologische Ausgleichsmaßnahmen, wie z.B. das Anlegen von rund 130 m Knick und das Anpflanzen von Bäumen realisiert werden. Die bestehende großzügig angelegte Ein- und Ausfahrt bleibt bei dieser Maßnahme unverändert.

▪ Erweiterung der Klinik durch einen „Ostflügel“

1. Sozialräume/Diensträume

Da in den Jahren seit der Planung unseres letzten Anbaus 2012 die Zahl der täglichen Patienten und die Zahl der unserer Mitarbeiter von ca. 30 auf fast das dreifache gestiegen ist, müssen die Sozialräume angepasst werden, damit sie auch weiterhin den gesetzlichen Bedingungen entsprechen.

- Ausreichende Zahl bzw. Größe von Umkleideräumen mit der Aufbewahrungsmöglichkeit für Straßenkleidung und persönliche Sachen
- Ausreichend Pausenräume mit Kücheneinrichtung
- Ausreichend Nachtdiensträume für Tierärzte und TFAs (Z.Zt. werden Klappbetten in nachts unbenutzte Verwaltungsbüros geschoben.)
- Büroräume für Assistenten zum Lesen, Schreiben von Berichten usw.
- Wohnmöglichkeiten für Praktikanten, Studenten bzw. Klinikgäste
- Büroräume für Verwaltung
- Raum für Telefonrezeption

## 2. Unterbringungsmöglichkeiten für Patienten

- notwendige Erweiterung der Tierstation zur Unterbringung von Patienten; getrennt nach Tierart (Hund, Katze, Nager, Exoten) und Indikationen (chirurgische Patienten, Patienten mit inneren Erkrankungen)
- dringend erforderliche Erweiterung und Modernisierung der Isolierstationen mit Durchgangsschleusen zur Wahrung der Hygiene
- zusätzliche Räumlichkeiten für die immer häufiger notwendige Unterbringung von Exoten (Warmraum mit 30 Grad Celsius)

## 3. Büros für Klinikinhaber

- Früher war das private Wohnzimmer des Klinikinhabers auch gleichzeitig der Besprechungsraum für z.B. Gespräche mit Vertretern der Pharmaindustrie.

Heute bräuchte jeder Klinikmitinhaber sein eigenes Büro!

## 4. Warenanlieferung

Im geplanten Ostflügel wären die Warenanlieferung und das Warenlager untergebracht.

## 5. Tierkörperentsorgung

Hier muss ein Raum mit Gefriertruhen für die Unterbringung von euthanasierten oder verstorbenen Patienten eingerichtet werden. Dieser Raum muss über einen separaten Ausgang verfügen, damit die Abholung durch das Tierkrematorium so diskret wie möglich verlaufen kann.

## 6. Wartebereich

Die geplante Überdachung der durch den Anbau des Ostflügels sich anbietenden Zwischenfläche würde einen großzügigen Wartebereich schaffen, der den durch die bisherige Enge entstehenden Stressfaktor bei den tierischen Patienten deutlich reduzieren könnte.

Auch die gesetzlich geforderte Diskretion im Annahmebereich könnte besser gewährleistet werden. Gespräche z.B. über Rechnungsaufschub, Teilzahlung, usw. könnten dann nicht mehr von den wartenden Patientenbesitzern mitgehört werden. Die Patienten werden dann über die bisherigen Außentüren in die Behandlungszimmer gelangen.

Die im Gebäude vorhandenen Flure würden nur noch intern genutzt.

Der Transport z.B. von narkotisierten Patienten in den OP und von den operierten Patienten zur Station würde nun nicht mehr durch den eigentlichen Wartebereich führen.

- Erweiterung und zusätzliches Fenster für privates Wohnen der Inhaber bzw. Schaffung eines „Altenteils“

Da die gesetzlich geforderten Abstände zur den vorhandenen Knickanlagen sich gegenüber den früheren Erlassen geändert wurden, muss zwangsläufig das nördliche Baufenster (Altenteil) angepasst werden.

Durch die Wegnahme der Holzscheune und die Einrichtung des „Ostflügels“ müsste das zweite Baufenster (Kind 1) unter Umständen etwas verschoben und vergrößert werden.

Das dritte Baufenster (Kind 2) ist zusätzlich notwendig, da das nördliche Baufenster für das „Altenteil“ benötigt wird. Das bisherige Wohngebäude könnte dann zu einem Verwaltungstrakt mit Verwaltungsräumen und Arbeitsbüros für die Mitinhaber umgewandelt werden.

ai) Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Plangebiets werden Knickdurchstiche und Beeinträchtigungen von Knicks durch Knickneuanlagen ausgeglichen (vgl. Städtebauliches Konzept).

Flächenhafter Ausgleich für zusätzliche Versiegelungen werden außerhalb des Plangebiets im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort auf Flächen der Vorhabenträgerin durchgeführt. Entsprechende Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde sind vorgenommen worden.

Die den Klinikbereich und den See einfassenden Doppelknicks sollten nach Ansicht der Vorhabenträgerin als zu schützende Baumreihen eingestuft werden, damit die durchgewachsenen Baumreihen nicht als Kahlschlag der Knickpflege zum Opfer fallen.

- aj) Der See als geschütztes Biotop bleibt erhalten. Bauliche Eingriff sind hier nicht geplant.
- ak) Der Durchführungsvertrag der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Nr. 1 ist auf die Änderung und Ergänzungen dieses Bauleitplanverfahrens anzupassen und zu ergänzen
- al) Der Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Nr. 1 ist auf die Änderung und Ergänzungen dieses Bauleitplanverfahrens anzupassen und zu ergänzen

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



Planungsstand:  
 Aukrug, den 02.10.2019

b) Plangebiet der 2. Änderung und Ergänzung des VEP Nr. 1

ba) Ausschnitt aus der Satzung der 1. Änderung des VEP- Nr. 1



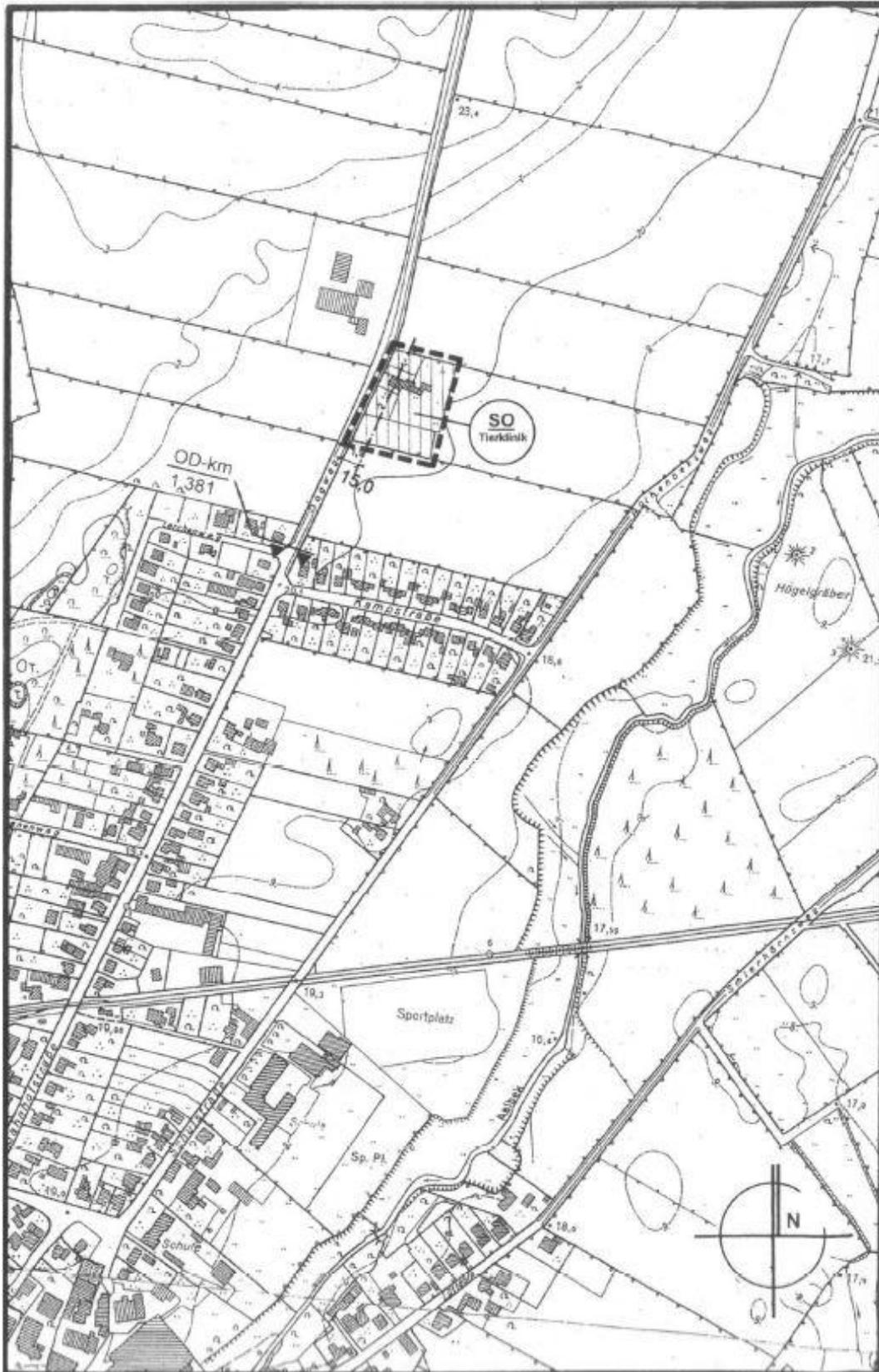
bb) In Aussicht genommene Abgrenzung der 2. Änderung und Ergänzung des VEP Nr. 1



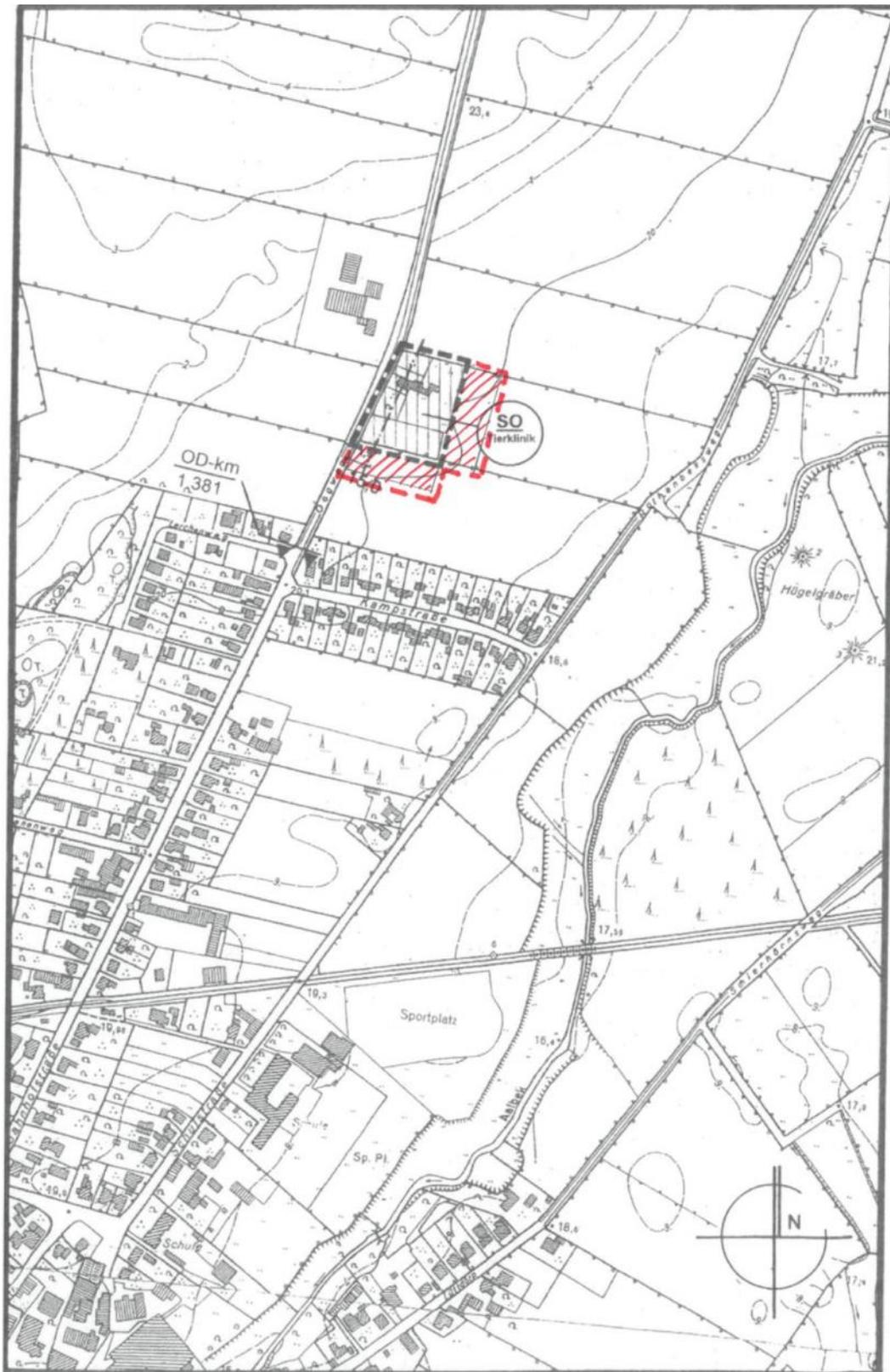
bc) Größe des Plangebiets

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.43 ha, wobei darin enthaltene Wasserflächen des Sees nicht überplant werden, sondern im Sinne einer Bestandsdarstellung mit übernommen werden.

- c) Änderungsbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes
- ca) Planzeichnung zur genehmigten 12. Änderung des Flächennutzungsplanes



- cb) In Aussicht genommene Abgrenzung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes (rot schraffiert dargestellt)



- cc) Größe des Änderungsbereiches

Die Größe des Planänderungsbereiches beträgt ca. 5.850 m<sup>2</sup>, wobei darin enthaltene Wasserflächen des Sees nicht überplant werden, sondern im Sinne einer Bestandsdarstellung mit übernommen werden.