



MITTEILUNGSVORLAGE

Federführung:

FB Bürgerbüro Bauen
FB Liegenschaften
FB Sicherheit und Ordnung
FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 366/12

Sachbearbeitung:

Bartelt, Argyro
Weberruß, Wolfgang

Datum:

03.09.2012

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungsdatum</u>	<u>Sitzungsart</u>
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	13.09.2012	ÖFFENTLICH

Betreff: Planungsüberlegungen Tierheim "Franz von Assisi" am Kugelberg
Bezug SEK: Masterplan 4 - Vitale Stadtteile

Anlagen:

- 1 Luftbild
- 2 Planungsalternative „Erweiterung nach Norden“
- 3 Bebauungsplanauszug
- 4 Planungsalternative „Erweiterung nach Westen“

Mitteilung:

Vorbemerkung:

Mit dieser Mitteilungsvorlage werden die Mitglieder des Gemeinderates und des Stadtteil-
ausschusses bereits vor der Vorstellung des Vorhabens in der BTU-Sitzung über
Planungsüberlegung des Tierheims in Hoheneck informiert.

Ausgangslage:

Der Tierschutzverein Ludwigsburg e.V., der mit ca. 4.000 Mitgliedern der größte Tierschutzverein in
Baden-Württemberg ist, betreibt das Tierheim „Franz von Assisi“ am Kugelberg im Stadtteil
Hoheneck, das sich an diesem Standort seit ca. 40 Jahren befindet (Anlage 1 – Luftbild). Unter
anderem werden im Tierheim auch Tiere aufgenommen, für deren Unterbringung und Versorgung
die Ortspolizeibehörde zuständig ist. In einer Vereinbarung mit der Stadt Ludwigsburg und dem
Tierschutzbund ist die Aufnahme und Unterbringung herrenloser bzw. veterinärpolizeilich
gemäßregelter Tiere, insbesondere von Hunden und Katzen, geregelt. Somit erfüllt das Tierheim
auch eine wichtige Funktion für die Stadt Ludwigsburg.

Beim Tierheim sind dringende Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Die derzeitige Situation ist nicht
nur für die Tiere sondern auch für die unmittelbar angrenzenden Nachbarn sehr belastend.

Der Tierschutzverein Ludwigsburg e.V. ist finanziell in der Lage, die Situation vor Ort erheblich zu
verbessern. Allerdings ist die derzeitige gute finanzielle Situation von der Auflage abhängig, dass die
Gelder bis zu einem, in naher Zukunft liegenden Zeitpunkt, in das Tierheim investiert werden. Der

Bau der notwendigen baulichen Anlagen ist nur dann sinnvoll, wenn sich das Tierheim räumlich ausdehnen kann und so die auf engstem Raum stehenden Anlagen und Gebäude neu geordnet werden könne, so dass sich die Situation für die dort versorgten Tiere entspannt.

Es wird erwartet, dass sich durch die Verbesserung der Situation der dort versorgten Tiere auch die Belastung für die Nachbarschaft reduziert.

Da sich im Osten des Tierheimes das Sportgelände des KSV Hoheneck anschließt und sich im Süden das Umspannwerk befindet, bleiben als mögliche Erweiterungsflächen nur die Grundstücke, die sich nördlich und westlich anschließen.

Planungsalternative „Erweiterung nach Norden“:

Zunächst wurden Gespräche mit dem nördlichen Nachbarn (Geflügelhof) geführt um auszuloten, ob eine Verkaufsbereitschaft besteht. Dazu wurde auch ein Nutzungskonzept erstellt (Anlage 2). Dieses Nutzungskonzept sieht vor:

- Im Bereich A eine Neubebauung anstelle des bisherigen Hühnerstalls, die dann als Kleintiergebäude genutzt werden soll.
- Die Bereiche B1 + B2 sollen als Fläche für Pferde, Schweine, Schafe etc. genutzt werden. Hier sind Unterstände/Stallungen für die Freilauftiere geplant, jedoch keine massiven Gebäude.
- Der Bereich C könnte als Wohnraum, Büro, Sozialgebäude, Tierarzt und Notfallräume genutzt werden.
- Der Bereich D soll für Parkplätze, Nebengebäude, Lagerräume, Futtermittel und evtl. für Tierunterkünfte genutzt werden.

Aus baurechtlicher Sicht befinden sich die Bereiche A, B1 und B2 im Außenbereich. Eine Privilegierung für das Tierheim nach § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch liegt nicht vor.

Die Umnutzung des bestehenden Hühnerstalls im Bereich A, wäre jedoch nach § 35 Abs. 4 Baugesetzbuch denkbar.

Die beabsichtigten Entwicklungen bzw. Erweiterungsabsichten in den Bereichen C und D, die im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 080/03 „Hoheneck Nord-West Tierheim“ (Anlage 3) liegen, wären ebenfalls denkbar.

Da die Nutzungswünsche des Tierheims bei dieser Alternative (insbesondere in den Außenbereichsflächen) nicht vollständig realisiert werden können und bisher mit dem Eigentümer derzeit keine Einigung über den Verkauf erreicht werden konnte, wurden Überlegungen angestellt, ob die Erweiterungsabsichten des Tierheimes auch komplett im Bebauungsplangebiet realisierbar sind.

Planungsalternative „Erweiterung nach Westen“:

Hieraus entstand die Planungsalternative „Erweiterung nach Westen“, in der geprüft wurde, ob die westlich angrenzenden Flächen als Erweiterungsflächen für das Tierheim geeignet sind. Auch hier wurde ein Nutzungskonzept erstellt (Anlage 4). In diesem Nutzungskonzept können alle vom Tierheim benötigten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 080/03 „Hoheneck Nord-West Tierheim“ untergebracht werden. Planungsrechtlich sind diese westlichen Erweiterungsflächen jedoch als „Fläche für die Landwirtschaft (Hühnerfarm)“ festgesetzt. Es wird deshalb empfohlen für diese Fläche einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Das vom Tierschutzverein erstellte städtebauliche Konzept (Anlage 4) kann bereits als Grundlage für den Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung dienen. Nach der frühzeitigen Beteiligung kann der genaue Umfang des Verfahrens abgeschätzt werden. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass zumindest Gutachten zu Artenschutz und Lärmschutz notwendig sind. Zudem könnten

auch noch sonstige Gutachten, wie zum Beispiel zu Geruchsemissionen oder Verkehrsgutachten, benötigt werden.

Die Dauer des Bebauungsplanverfahrens hängt vom Umfang des Verfahrens ab. Es ist jedoch mit mindestens 18 Monaten zu rechnen.

Der Fachbereich Stadtplanung und Vermessung würde das Verfahren durchführen. Die Kosten dafür belaufen sich auf ca. € 31.000,- exkl. MWSt. (Bebauungsplan, Verfahren, Umweltbericht). Hinzu kommen die Kosten für die erforderlichen Gutachten, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und ggf. Ausgleichsmaßnahmen.

Wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (Planungsalternative „Erweiterung nach Westen“) verwirklicht, werden die sich aus dem Nutzungskonzept des Tierschutzvereins ergebenden liegenschaftlichen Fragen dem Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung zur Entscheidung vorgelegt. Die Verwaltung steht den liegenschaftlichen Interessen des Tierschutzvereins grundsätzlich offen gegenüber.

Unterschriften:

Albert Geiger

Verteiler:

DII, DIII, FB23, FB32, FB61