



**Betreff:** öffentlich  
**Prüfung des Standortes Michendorfer Chaussee für eine Betreuungseinrichtung für Tiere**

**bezüglich**  
**DS Nr.: 11/SVV/0986**

Erstellungsdatum	12.01.2012
Eingang 902:	12.01.2012

Einreicher: FB Soziales, Gesundheit und Umwelt

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
-------------------	---------

18.01.2012	Hauptausschuss
------------	----------------

**Inhalt der Mitteilung:** Der Hauptausschuss nimmt zur Kenntnis:

Der Hauptausschuss der Landeshauptstadt Potsdam hat sich in seiner Sitzung am 21.12.2011 mehrheitlich für das SAGO-Gelände an der Michendorfer Chaussee als Standort für eine Betreuungseinrichtung für Tiere festgelegt.

Durch die Fachverwaltungen der Landeshauptstadt Potsdam sind die Rahmenbedingungen zu diesem Standort für eine Nutzung einer Betreuungseinrichtung für Tiere tiefergehend mit folgenden Ergebnissen geprüft worden:

**Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanes 32 „Innovationspark Michendorfer Chaussee“**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.04.2007 den Bebauungsplan 32 „Innovationspark Michendorfer Chaussee“ als Satzung beschlossen; dieser ist mit Bekanntmachung am 04.10.2007 in Kraft getreten. Vorlaufend waren intensive Abstimmungen erforderlich, um die gesetzlich geforderte Anpassung der Planung an die Ziele der Landesplanung bestätigt zu bekommen.

**Beratungsergebnis**

Zur Kenntnis genommen:

Gremium:

zurückgestellt       zurückgezogen

**Fortsetzung der Mitteilung Seite 3**

Sitzung am:

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Büro der Stadtverordnetenversammlung



## **Fortsetzung der Mitteilung:**

Deshalb dokumentieren die in der Begründung des Bebauungsplans niedergelegten Planungsziele sowie eine auf Betreiben des Landes abgeschlossene Vereinbarung zwischen der Landeshauptstadt und der überwiegenden Grundstückseigentümerin PEG (Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG), einer Tochtergesellschaft der LEG, die Absicht, „Baurecht im Sinne einer Vorhaltefläche für eine gewerbliche Großansiedlung zu schaffen“.

Dieses sowohl vertraglich fixierte als auch in den Entscheidungen der Stadtverordnetenversammlung durchgehend als tragende Abwägungsgrundlage dokumentierte Ziel steht einer anderweitigen Entscheidung zur Verwendung der fraglichen Flächen im Wege. Nachdem allerdings das Land Brandenburg die seinerzeitigen Vorgaben relativiert und mitgeteilt hat, einer veränderten planerischen Ausrichtung stünden Ziele der Landesplanung nicht (mehr) entgegen, kommt ein Verfahren in Betracht, in welchem die Stadtverordnetenversammlung die entscheidungstragenden Zielvorgaben modifiziert und den geschlossenen Vertrag mit der überwiegenden Grundstückseigentümerin (im Einvernehmen mit dieser) aufhebt. Die Analyse der Festsetzungen des Bebauungsplans zeigt, dass diese materiell-rechtlich einer Änderung nicht bedürften, sondern für eine flexiblere Nutzung auch durch mehrere Betriebe durchaus tragfähig sind, wenn denn eine innere Erschließung des Geländes im Zuge der Aufschließung durch geeignete vertragliche Regelungen gewährleistet wird.

Das erforderliche Verfahren für die Anpassung der Planungsziele erreicht zwar nicht den Umfang eines förmlichen Änderungsverfahrens für einen Bebauungsplan, bindet aber in der gleichen Weise Kapazitäten in der verbindlichen Bauleitplanung, wie dies die Vorbereitung der Abwägungsentscheidung in einem Planverfahren auslöst. Es müsste daher im Zusammenhang mit der aktuell laufenden Erörterung der Prioritäten in der verbindlichen Bauleitplanung (Drucksache 11/SVV/0990) entschieden werden, welches Planverfahren solange zurückgestellt werden soll, bis diese Anpassung erfolgt ist. Aus Sicht der Verwaltung kämen hierfür in Betracht die Planverfahren 122 „Kleingärten Babelsberg Nord“ oder die 1. Änderung des VEP 16 „Zeppelinstr. / Ecke Kastanienallee“ (siehe Drucksache 11/SVV/0998). Der Verfahrensweg ist zeitlich mit etwa 6 bis 8 Monaten zu beziffern.

Parallel zu der Anpassung der Planungsziele ist die Aufhebung der angesprochenen begleitenden „Vereinbarung über den Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 32 „Innovationspark Michendorfer Chaussee“ der Landeshauptstadt Potsdam mit der Vertragspartnerin zu betreiben. Da es erforderlich wird, mit dieser Eigentümerin weitere Vereinbarungen zu treffen, um das städtische Grundstück bebauungsplankonform zu erschließen (siehe unten), ist nicht zu erwarten, dass die Aufhebung der genannten Vereinbarung ein maßgebliches Hindernis darstellt.

### **Vorhandene Bausubstanz einschließlich vorhandener technischer Medien:**

Der KIS (Kommunaler Immobilien Service) hat aktuell bei einer Ortsbegehung den Zustand der auf dem Grundstück vorhandenen Baulichkeiten geprüft und dabei festgestellt, dass sich die insgesamt 5 Baracken einschließlich der 2 Nebengebäude in einem sehr desolaten baulichen Zustand befinden. Neben vorgefundenen maroden Dächern sowie Schimmelpilz am Mauerwerk durch jahrelangen Leerstand ist auch ein vorhandener Hausschwamm in den Gebäudehüllen nicht auszuschließen. Im Ergebnis der Begehung wird daher durch den KIS empfohlen, sämtliche Gebäude abzureißen oder zurückzubauen. Danach könnte das Grundstück zudem neu strukturiert, in jedem Falle aber bebaut werden. Der vorhandene bauliche Zustand der aufstehenden Gebäude sowie ggf. erforderliche Abrisskosten werden sich wertmindernd auf den Verkehrswert des Grundstückes auswirken.

Die vorhandene Medienversorgung für Wärme, Wasser, Abwasser und Stark-/Schwachstrom entspricht nicht mehr den heutigen technischen Anforderungen und würde eine kostenintensive Erneuerung erfordern. Die Kosten hierzu hat in vollem Umfang der Erwerber bzw. der Pächter zu tragen.

### **Erschließung des Grundstückes:**

Hinsichtlich einer isolierten Nutzung des kommunalen Grundstücks in südlicher Randlage des "SAGO-Geländes" ist zunächst festzuhalten, dass eine Erschließung / Erreichbarkeit des kommunalen Grundstücks nur über die Liegenschaft der LEG (Landesentwicklungsgesellschaft)

möglich ist. Hierzu ist die Zustimmung der LEG einzuholen und es ist eine dementsprechende Dienstbarkeit zu vereinbaren. Eine befestigte Zuwegung zum kommunalen Grundstück ist derzeit nur teilweise vorhanden, es müsste die vorhandene Zuwegung als temporäre Lösung verlängert / ausgebaut werden. Für die spätere Entwicklung des Gesamtstandorts ist im Bebauungsplan die Umsetzung einer veränderten Erschließung festgeschrieben.

Die erforderliche Erschließung als provisorische und als abschließende Maßnahme ist mit finanziellen Vorleistungen verbunden. Hierbei geht es konkret zunächst um die vollständige Finanzierung einer provisorischen Erschließung des kommunalen Grundstücks und um eine erforderliche, anteilig neue Einfriedung des Grundstücks der LEG. Bei einer „öffentlichen“ Zuwegung über das Grundstück der LEG wären zusätzlich Sicherungsmaßnahmen auf dem Grundstück der LEG erforderlich. Bei fortschreitender Entwicklung des verbleibenden SAGO-Geländes wird eine dauerhafte Erschließung einschließlich erforderlicher Änderungen der Zufahrt über die B2 (Linksabbieger) auch von dem Vorhabenträger auf dem kommunalen Grundstück anteilig mit zu finanzieren sein.

Entsprechende Regelungen dazu sollten in einem Vorvertrag zwischen der LEG und der Landeshauptstadt Potsdam im Vorfeld einer möglichen Ausschreibung des kommunalen Grundstücks verbindlich fixiert werden.

### **Beeinträchtigung des Vorderliegergrundstückes:**

Die grundsätzliche Zustimmung der LEG wird jedoch nur unter der Maßgabe erfolgen, dass keine Einschränkung der Verwertbarkeit der LEG-Flächen durch die geplante Nutzung auf dem kommunalen Grundstück und davon zu erwartende Lärmemissionen erfolgt. Dies kann aber konkret und verbindlich nur auf der Grundlage konkreter Planungen des potenziellen Erwerbers / Pächters zu Art und Anzahl der Tiere und der weiteren gewerblichen Nutzung auf dem städtischen Grundstück beurteilt werden.

Auf der Grundlage vorliegender Vergleichszahlen wird zunächst von einer deutlichen Lärmimmission z.B. durch Hunde ausgegangen, die die Verwertbarkeit der LEG-Flächen beeinträchtigen kann. Der entstehende Wertverlust ist durch die Landeshauptstadt Potsdam bzw. den Erwerber / Pächter auszugleichen. Entsprechende Regelungen hierzu sind ebenso in einem Vorvertrag festzulegen.

### **Verkehrswert und Erbbauzins:**

Das kommunale Teilgrundstück ist für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, und die geplante Umsetzung einer Tierbetreuungseinrichtung ist keine Pflichtaufgabe der Landeshauptstadt Potsdam. Die pflichtige Aufgabe der Unterbringung und Versorgung der Fund- und Verwahrtiere muss separat öffentlich ausgeschrieben werden. Hierzu kann der spätere Erwerber / Pächter ein entsprechendes Angebot einreichen. Unter Beachtung dieser Prämissen ist für eine gewerbliche Nutzung eines nichtpflichtigen Angebots ein Erbbauzins von 7 % des noch zu ermittelnden Bodenwertes pro Jahr durch die Landeshauptstadt Potsdam zu vereinnahmen.

Die Durchschnittspreise für Gewerbeflächen bewegen sich innerhalb der Landeshauptstadt Potsdam standortbedingt und je nach Beschaffenheit zwischen 60,00 und 120 EUR. Bei einem angesetzten Wert von 60,00 EUR pro qm x 22.022 qm Fläche würden sich die Grundstückskosten auf 1.321.320,00 EUR belaufen. Mit einem angesetzten Erbbauzins von 7 % betragen die Kosten für die Nutzung des Grundstückes pro Jahr insgesamt 92.492,40 EUR. Eine Aussage zum Verkehrswert des kommunalen Grundstückes an der Michendorfer Chaussee kann dennoch nicht getätigt werden, da derzeit noch zu viele Unwägbarkeiten am Grundstück vorhanden sind (Abrisskosten, rechtliche und tatsächliche Erschließung, Kosten der Neuerschließung u. a.), die bei einer Wertermittlung zu berücksichtigen wären. Aus diesem Grunde sind auch Prognosen zum Verkehrswert nicht zielführend.

### **Umwelt- und naturschutzrechtliche Restriktionen:**

Eine aktuelle Begehung des Grundstückes durch Mitarbeiter des Umweltamtes erbrachte keine Auffälligkeiten hinsichtlich schützenswerter vorhandener Tierarten, es konnten jedoch aufgrund der Witterungsverhältnisse und der Jahreszeit auch keine entlastenden Festlegungen für die Zukunft, etwa zu Nistverhalten schützenswerter Vögel oder zu bestimmten Käferaufkommen, getroffen werden. Schützenswerte Biotope sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Das 2,2 ha große Grundstück ist etwa zur Hälfte bewaldet. Diese Gehölzbestände sind zu erhalten und wären lediglich als Auslaufgehege zu nutzen, so dass die verbleibende Hälfte der Gesamtfläche incl. der vorhandenen maroden Aufbauten für eine Tierbetreuungseinrichtung zu nutzen wäre.

Auch hinsichtlich möglicher **Lärmemissionen** kann keine Aussage getroffen werden, da noch nicht feststeht, welchen Tierarten in welcher Größenanzahl und in welcher Bebauung auf dem Grundstück vorgehalten werden sollen. Bei lärmintensiverer Tierhaltung, etwa mit Hunden, erhöht sich der Lärmpegel proportional den vorgehaltenen Hundebestand. Eine Betreuungseinrichtung für Tiere könnte, an der Einwohneranzahl Potsdams gemessen und auf die Pensions- und Abgabetierräume bezogen, ca. 75 Hundepplätze vorhalten. Wilhelmshorst im Landkreis Potsdam-Mittelmark als nächstgelegene Bebauung ist 500 m vom städtischen Grundstück auf dem SAGO-Gelände entfernt. Dazwischen besteht loser bis dichter Baumbestand und eine breite Waldschneise mit einer Hochspannungsleitungstrasse. Durch diese unmittelbare Nähe nach Wilhelmshorst und dem fehlenden natürlichen Schallschutz wie durch Bodenerhebungen oder starkem Heckenbewuchs könnten sich Probleme mit den dortigen Anwohnern ergeben. Auch könnten durch diese erhöhten Lärmemissionen die Vermarktung der Nachbarflächen auf dem Gesamtareal Michendorfer Chaussee beeinträchtigt werden, etwa bei geplanter Ansiedlung von Nutzungsgewerbe mit stiller Technologie. Entsprechend geeignete Lärmschutzmaßnahmen wären durch den Erwerber oder Pächter vorsorglich auf eigene Kosten zu ergreifen.