

Stadt Grevesmühlen

Vorlage öffentlich

VO/12SV/2023-1853

öffentlich

Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge oder Asylbegehrende, Landkreis Nordwestmecklenburg - Anhandgabe von Grundstücken

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Sachbearbeiter:</i> Cornelia Werner	<i>Datum</i> 30.03.2023 <i>Verfasser:</i> Cornelia Werner
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung Grevesmühlen (Entscheidung)	17.04.2023	N

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung bestimmt aus der Auswahl der beigefügten Potenzialflächen die Potenzialfläche VIII Sandstraße (Anlage 8) für die dauerhafte Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und gibt diese dem Landkreis Nordwestmecklenburg oder dem Land Mecklenburg-Vorpommern an Hand. Der Verkauf der Potenzialfläche ist weiter vorzubereiten und dafür u.a. eine Ermittlung des Verkehrswertes vorzunehmen.
2. Die Stadtvertretung bestimmt aus der Auswahl der beigefügten Potenzialflächen die Potenzialfläche IV Klützer Straße (Anlage 4) für die Errichtung einer Notunterkunft für die kurzfristige und zugleich befristete Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden bis zur Fertigstellung der Dauereinrichtung und gibt diese dem Landkreis Nordwestmecklenburg oder dem Land Mecklenburg-Vorpommern an Hand. Der Verkauf oder die Verpachtung der Potenzialfläche ist weiter vorzubereiten.
3. Die Anhandgaben erfolgen unter der Maßgabe der Reduzierung und gar des Verzichts des Standorts Upahl sowie vorbehaltlich verbindlicher Aussagen des Landkreises über die Vorbereitung weiterer baulicher Kapazitäten der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden an mehreren Standortes im gesamten Landkreis. Dabei ist die Stadt Grevesmühlen entsprechend seiner Einwohnerzahl und Infrastruktur gerecht zu berücksichtigen.
4. Der Landkreis Nordwestmecklenburg und das Land Mecklenburg-Vorpommern werden aufgefordert, alle erforderlichen infrastrukturellen Begleitmaßnahmen, insbesondere im Bereich der Sprachvermittlung, der Schulbetreuung und der sozialpädagogischen Betreuung im gleichen Zuge vorzubereiten.

Sachverhalt

Die Suche des Landkreises NWM nach Flächen für die Errichtung von zeitlich begrenzten Notunterkünften sowie für Dauerunterkunft für Flüchtlinge oder Asylbegehrende ist hinlänglich bekannt. Insbesondere auch um eine Entlastung der Gemeinde Upahl zu erreichen, wurden verfügbare Flächen auch in der Stadt

Grevesmühlen offen und transparent im Bau-und Hauptausschuss diskutiert. Dabei hat sich die Fläche in der Sandstraße am geeignetsten erwiesen, da sie zentral gelegen ist und trotzdem relativ wenig Wohnbebauung in der unmittelbaren Nähe vorhanden ist.

Die Fläche ist derzeit noch verpachtet. Die Pachtverträge können durch fristgerechte Kündigung zum 31.12.2023 beendet werden. Gegebenenfalls sind für den dort ansässigen Gewerbebetrieb Ersatzflächen im Grünen Weg durch Abriss der dort noch befindlichen Garagen bereitzustellen.

Der Verkehrswert des Grundstücks soll durch Verkehrswertgutachten ermittelt werden. Ebenfalls gutachterlich festzustellen ist die Eignung des Baugrunds für das Vorhaben.

Finanzielle Auswirkungen

zusätzliche Einzahlungen in Höhe des Verkehrswerts

a.) bei planmäßigen Ausgaben:		Deckung durch Planansatz in Höhe von:	0,00 €
Gesamtkosten:	00,00 €	im Produktsachkonto (PSK):	00000.00000000
b.) bei nicht planmäßigen Ausgaben:		Deckung erfolgt über:	
Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :	
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		...	
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		...	

Anlage/n

1	Potenzialfläche I Wismarsche Straße (öffentlich)
2	Potenzialfläche II Börzower Weg (öffentlich)
3	Potenzialfläche III Grüner Weg/Kapellenberg (öffentlich)

4	Potenzialflächen IV Klützer Straße (öffentlich)
5	Potenzialfläche V Lübecker Straße (öffentlich)
6	Potenzialfläche Parkplatz VI Malzfabrik (öffentlich)
7	Potenzialfläche VII Regionalschule am Wasserturm (öffentlich)
8	Potenzialfläche VIII Sandstraße (öffentlich)
9	Potenzialfläche IX West I (öffentlich)

Potenzialfläche I: Grundstück „Ehemaliger Jugendklub“ in der Wismarschen Straße

Lageskizze



Grundstücksangaben

Flurstücke	68/13, 76/3, 77/3, 78/3, 79/3, 197/3, Teilfläche 198/3, 190/230, alle Flur 12
Größe	Ca. 3.500 qm
Gebietscharakter	Mischgebiet, unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB
Angaben im F-Plan	Mischgebiet
B-Plangerfordernis NU	Nein
B-Plangerfordernis GU	Ggf.
Aktuelle Nutzung	Teilweise Obdachlosenunterkunft
Bebaut	Ja (12 Container)
Geschätzte Rückbaukosten	350.000 € (inkl. Verlegung)
Gesch. Erschließungskosten	30.000 €
Sonstige Einschränkungen	Zustimmung Erbpachtgeber erforderlich
Geplante Nutzung	Obdachlosenunterkunft, Gewerbe, Carports, PV-Anlage
Dauer der Vorbereitung	½ Jahr für Umverlegung Container
Entfernung ÖPNV	500 m
Entfernung KiTas, Schulen	700 m
Entfernung Nahversorgung	60 m
Lärmbelastung	mittel
Stadtbildprägung	Hoch
Entfernung Wohnbebauung	10 m
Anwohner im 200 m Umkreis	Ca. 100
Mögliche Bauweise	Container, mehrgeschossiges Gebäude
Max. Auslastung geschätzt	100

Stadt Grevesmühlen, Stand 04.03.2023

Potenzialfläche II: Grundstück „Börzower Weg“

Lageskizze



Grundstücksangaben

Flurstücke	2/2, 2/5, Flur 5 , 95/5, 95/4, 96/2, Flur 15 (Teilflächen)
Größe	Ca. 6.000 qm
Gebietscharakter	Außenbereich
Angaben im F-Plan	Gemeinbedarf
B-Plangerfordernis NU	Ja
B-Plangerfordernis GU	Ja
Aktuelle Nutzung	Brachland, teilw. Kleingarten
Bebaut	Ja teilw. Kleingarten
Geschätzte Rückbaukosten	150.000 €
Gesch. Erschließungskosten	60.000 €
Sonstige Einschränkungen	Teilw. Baumbestand
Geplante Nutzung	Keine, ggf. Wohnbebauung
Dauer der Vorbereitung	½ Jahr für Rückbauten
Entfernung ÖPNV	400 m
Entfernung KiTas, Schulen	KiTa 150 m
Entfernung Nahversorgung	800 m
Lärmbelastung	gering
Stadtbildprägung	gering
Entfernung Wohnbebauung	50 m
Anwohner im 200 m Umkreis	Ca. 50 - 400
Mögliche Bauweise	Container, mehrgeschossiges Gebäude
Max. Auslastung geschätzt	250

Stadt Grevesmühlen, Stand 04.03.2023

Potenzialfläche III: Grundstück „Grüner Weg / Am Kapellenberg“

Lageskizze



Grundstücksangaben

Flurstücke	Teilflächen von 190/116 und 162/6, alle Flur 12
Größe	Ca. 3.900 qm
Gebietscharakter	Kleingartenanlage
Angaben im F-Plan	Kleingärten
B-Plangerfordernis NU	Ggf.
B-Plangerfordernis GU	Ja
Aktuelle Nutzung	Brachland, teilw. Kleingarten
Bebaut	Ja teilw. Kleingarten
Geschätzte Rückbaukosten	150.000 €
Gesch. Erschließungskosten	50.000 €
Sonstige Einschränkungen	Umverlegung Kleingärten
Geplante Nutzung	Keine
Dauer der Vorbereitung	½ Jahr für Umverlegung
Entfernung ÖPNV	800 m
Entfernung KiTas, Schulen	800 m
Entfernung Nahversorgung	400 m
Lärmbelastung	Mittel
Stadtbildprägung	mittel
Entfernung Wohnbebauung	50 m
Anwohner im 200 m Umkreis	Ca. 50 - 400
Mögliche Bauweise	Container, mehrgeschossiges Gebäude
Max. Auslastung geschätzt	100

Stadt Grevesmühlen, Stand 04.03.2023

Potenzialfläche IV: Grundstück „Klützer Straße“

Lageskizze



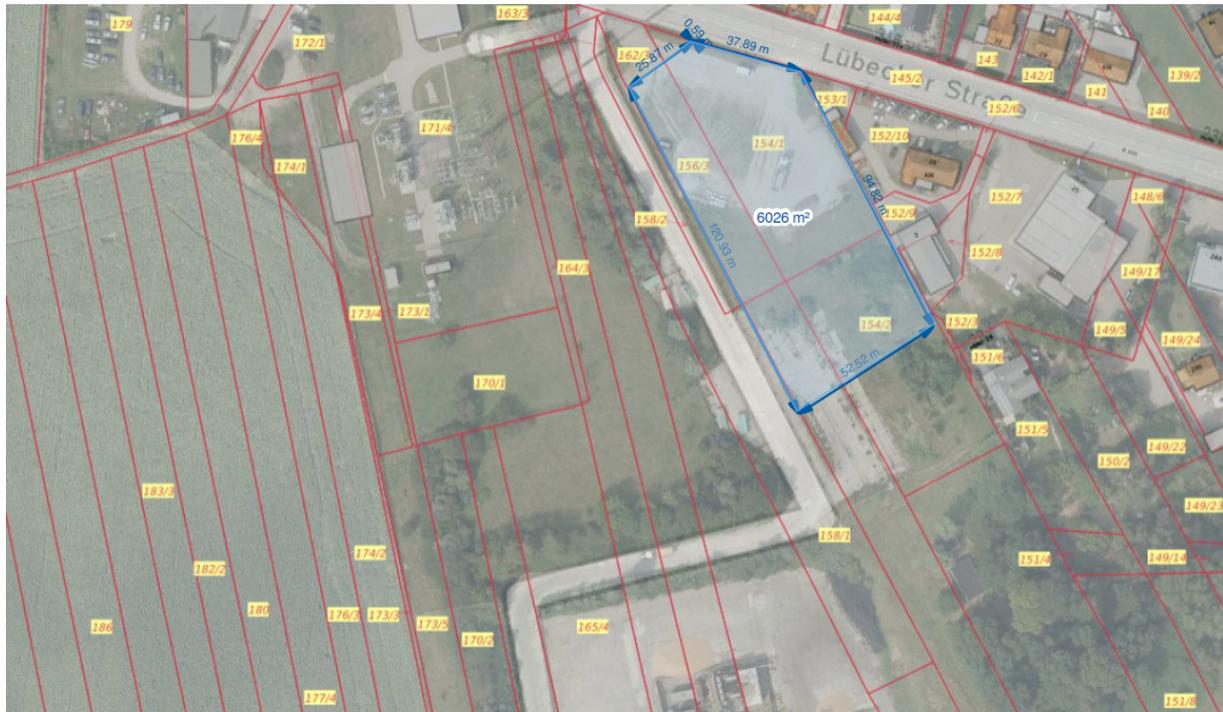
Grundstücksangaben

Flurstücke	122/5, 123/10, 122/5, 119/5, 117/5, 116/5, 115/5, 114/5, 113/8, Teilflächen von 112/6, 112/10 alle Flur 18
Größe	Ca. 4.100 qm und ca. 11.100 qm
Gebietscharakter	Außenbereich
Angaben im F-Plan	Gewerbegebiet
B-Plangerfordernis NU	Ggf.
B-Plangerfordernis GU	Ja
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung
Bebaut	nein
Geschätzte Rückbaukosten	keine
Gesch. Erschließungskosten	60.000 €
Sonstige Einschränkungen	Fremdgrundstück enthalten
Geplante Nutzung	Gewerbe
Dauer der Vorbereitung	Nicht bekannt
Entfernung ÖPNV	300 m
Entfernung KiTas, Schulen	2.000 m
Entfernung Nahversorgung	100 m
Lärmbelastung	Mittel
Stadtbildprägung	hoch
Entfernung Wohnbebauung	100 m
Anwohner im 200 m Umkreis	Ca. 50
Mögliche Bauweise	Container, mehrgeschossiges Gebäude
Max. Auslastung geschätzt	250

Stadt Grevesmühlen, Stand 04.03.2023

Potenzialfläche V: Grundstück „Lübecker Straße“

Lageskizze



Grundstücksangaben

Flurstücke	156/3,154/1, Teilflächen von 156/6 und 154/2 alle Flur 16
Größe	Ca. 6.000 qm
Gebietscharakter	keine, Mischgebiet, ggf. Außenbereich
Angaben im F-Plan	Gewerbegebiet
B-Planerfordernis NU	Ggf.
B-Planerfordernis GU	Ja
Aktuelle Nutzung	Brache
Bebaut	Nein, ggf. Altlasten
Geschätzte Rückbaukosten	100.000 €
Gesch. Erschließungskosten	30.000 €
Sonstige Einschränkungen	Bauarbeiten für B-Plan
Geplante Nutzung	Gewerbe
Dauer der Vorbereitung	Nicht bekannt
Entfernung ÖPNV	500 m
Entfernung KiTas, Schulen	20 m
Entfernung Nahversorgung	400 m
Lärmbelastung	mittel
Stadtbildprägung	mittel
Entfernung Wohnbebauung	20 m
Anwohner im 200 m Umkreis	
Mögliche Bauweise	Container, mehrgeschossiges Gebäude
Max. Auslastung geschätzt	150

Stadt Grevesmühlen, Stand 04.03.2023

Potenzialfläche VI: Grundstück „Parkplatz Malzfabrik“

Lageskizze



Grundstücksangaben

Flurstücke	39/1, Flur 5 (Eigentümer Landkreis)
Größe	Ca. 1.575 qm
Gebietscharakter	keine, ggf. Außenbereich
Angaben im F-Plan	Gemeinbedarf
B-Planerfordernis NU	Ggf.
B-Planerfordernis GU	Ja
Aktuelle Nutzung	Parkplatz
Bebaut	Ja, Parkplatz
Geschätzte Rückbaukosten	keine
Gesch. Erschließungskosten	30.000 €
Sonstige Einschränkungen	Nicht bekannt, Vorschlag Stadt seit 2023; Umverlegung Parkplatz erf., Denkmalschutz
Geplante Nutzung	keine
Dauer der Vorbereitung	1/2 Jahr für Umverlegung
Entfernung ÖPNV	600 m
Entfernung KiTas, Schulen	500 m
Entfernung Nahversorgung	500 m
Lärmbelastung	gering
Stadtbildprägung	mittel
Entfernung Wohnbebauung	200 m
Anwohner im 200 m Umkreis	
Mögliche Bauweise	Container
Max. Auslastung geschätzt	70

Stadt Grevesmühlen, Stand 04.03.2023

Potenzialfläche VII: Grundstück „Regionalschule Am Wasserturm“

Lageskizze



Grundstücksangaben

Flurstücke	298/41, Flur 12
Größe	Ca. 7.091 qm
Gebietscharakter	Gemeinbedarf
Angaben im F-Plan	Gemeinbedarf
B-Plangerfordernis NU	Nein
B-Plangerfordernis GU	Ggf
Aktuelle Nutzung	Regionalschule
Bebaut	ja, aber nutzbar
Geschätzte Rückbaukosten	keine
Gesch. Erschließungskosten	0 €
Sonstige Einschränkungen	direkte Lage am ZOB Schulcampus, Vorschlag Kreisverwaltung, Schulplanung,
Geplante Nutzung	Ersatzstandort Grundschule
Dauer der Vorbereitung	ab 2027 nutzbar
Entfernung ÖPNV	400 m
Entfernung KiTas, Schulen	100 m
Entfernung Nahversorgung	300 m
Lärmbelastung	gering
Stadtbildprägung	gering
Entfernung Wohnbebauung	20 m
Anwohner im 200 m Umkreis	
Mögliche Bauweise	Bestandsgebäude
Max. Auslastung geschätzt	250

Stadt Grevesmühlen, Stand 04.03.2023

Potenzialfläche VIII: Grundstück „Sandstraße“

Lageskizze



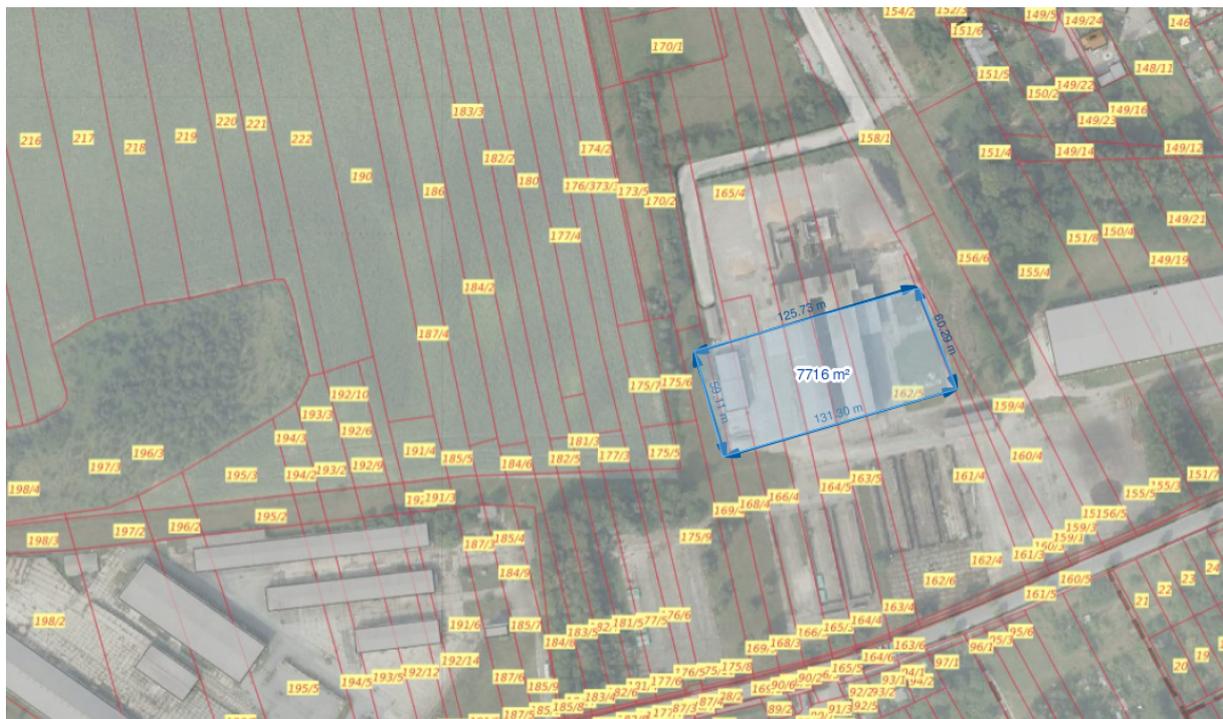
Grundstücksangaben

Flurstücke	146/2, Flur 6
Größe	Ca. 4.646 qm
Gebietscharakter	keine, Gewerbe
Angaben im F-Plan	Gewerbegebiet
B-Plangerfordernis NU	ggf
B-Plangerfordernis GU	ja
Aktuelle Nutzung	Gewerbe, Lagerflächen
Bebaut	ja, Hallen
Geschätzte Rückbaukosten	250.000 €
Gesch. Erschließungskosten	50.000 €
Sonstige Einschränkungen	Ersatzstandort für Gewerbe, derzeit verpachtet, neuer Funpark in Nachbarschaft
Geplante Nutzung	Zentraler Parkplatz
Dauer der Vorbereitung	Ersatzstandort für Gewerbe
Entfernung ÖPNV	300 m
Entfernung KiTas, Schulen	800 m
Entfernung Nahversorgung	150 m
Lärmbelastung	mittel
Stadtbildprägung	gering
Entfernung Wohnbebauung	100 m
Anwohner im 200 m Umkreis	
Mögliche Bauweise	mehrgeschossiges Gebäude, Container
Max. Auslastung geschätzt	150

Stadt Grevesmühlen, Stand 04.03.2023

Potenzialfläche IX: Grundstück „West I“

Lageskizze



Grundstücksangaben

Flurstücke	162/5, 163/5, 164/5, 165/4, 166/4, 168/4, 169/4, alle Flur 16 (Teilflächen)
Größe	Ca. 7.700 qm
Gebietscharakter	B-Plan: Besonderes Wohnen
Angaben im F-Plan	Wohnen
B-Planerfordernis NU	nein
B-Planerfordernis GU	ggf. Änderung/Ausnahme
Aktuelle Nutzung	Brachfläche
Bebaut	nein
Geschätzte Rückbaukosten	keine
Gesch. Erschließungskosten	150.000 €
Sonstige Einschränkungen	Erschließung erst in 2024, Einschränkung geplante Nachbarbebauung, Abschreckung Kaufinteressenten
Geplante Nutzung	besonderes Wohnen, Pflegeheim
Dauer der Vorbereitung	Erschließung erst in 2024
Entfernung ÖPNV	800 m
Entfernung KiTas, Schulen	200 m
Entfernung Nahversorgung	700 m
Lärmbelastung	gering
Stadtbildprägung	gering
Entfernung Wohnbebauung	0 m (bei Entwicklung des gesamten Plangebietes)
Anwohner im 200 m Umkreis	
Mögliche Bauweise	mehrgeschossiges Gebäude, Container
Max. Auslastung geschätzt	250

Stadt Grevesmühlen, Stand 04.03.2023