

Überlassung städtischer Grundstücksflächen für die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft

Einbringer/in	Datum	
23.1 Immobilienverwaltungsamt/Abteilung Liegenschaften/Forsten	17.03.2023	

Beratungsfolge		Sitzungsdatum	Beratung
Bürgerschaft (BS)	Beschlussfassung	27.03.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (UHGW) beschließt die auf drei Jahre befristete Überlassung nachfolgender städtischer Grundstücke zum Zwecke der Errichtung von Flüchtlingsunterkünften für jeweils maximal 200 Geflüchtete/Asylbewerber in Modulbauweise an den Landkreis Vorpommern-Greifswald, wie folgt:

- 1. Festspielplatz an der Jungfernwiese
- 2. Wiese in der Lise-Meitner-Straße
- 3. Sportplatz in der Feldstraße 86
- 4. Anklamer Straße 15/16 (Hinterhoffläche der Kunstwerkstätten)
- 5. Usedomer Weg (neben der CDF-Sporthalle)

Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Pachtverträge über die o. g. beschlossenen Grundstücke mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald zu den ortsüblichen Konditionen abzuschließen. Die Laufzeit beträgt maximal drei Jahre.

Sachdarstellung

Die Unterbringung von Geflüchteten und Asylbewerbern stellt die Städte und Gemeinden gegenwärtig vor große Herausforderungen. Der Landkreis Vorpommern-Greifswald (LK VG) bat die UHGW, mögliche Standorte für Unterkünfte in Modulbauweise vorzuschlagen.

Durch die Verwaltung wurden nach der Hauptausschusssitzung vom 02.03.2023 die Universität Greifswald und mehrere Kirchgemeinden angeschrieben, um weitere Standortvorschläge zu erhalten. Auch weitere städtische Flächen wurden in Betracht gezogen. Somit wurden eine Vielzahl von Flächen im Stadtgebiet geprüft. Der Prüfung aller Standorte wurden folgende Ausschluss- und Abwägungskriterien zu Grunde gelegt:

Ausschlusskriterien:

- Baurechtliche Situation (keine abschließende verbindliche Prüfung)
- Verfügbarkeit

- Technische Erschließung

Abwägungskriterien:

- infrastrukturelle Anbindung an ÖPNV
- integrierte Lage + ermöglicht Kontakt
 - + verbessert durch soziale Kontrolle

Sicherheitssituation

- + erleichtert ehrenamtliches Engagement
- erhöht möglicherweise Konflikte mit Anwohner*innen
- Eigentumssituation (Info ggf. für Abwägung des LK VG)
- Flächengröße
- Erreichbarkeit relevanter Behörden (Sozialamt, Ausländerbehörde, lobcenter)
- Nähe zu sozialer Infrastruktur (Beratungsangebote, Kindereinrichtungen, Schulen u. a.)
- Sicherheitsaspekte
- (Aktuelle/erwartete) Nutzungssynergien/Nutzungskonflikte

Die Auswahl ist mit dem LK VG noch nicht final abgestimmt.

Wegen der besonderen Bedeutung der Angelegenheit und des öffentlichen Interesses, das sich auch durch zahlreiche Kundgebungen und öffentlichen Äußerungen gezeigt hat, soll die Bürgerschaft über die Standortauswahl entscheiden. Die Verwaltung wird nach dieser grundsätzlichen Festlegung des Standortes/der Standorte die erforderlichen Pachtverträge mit dem LK VG verhandeln.

Die tatsächliche Realisierung der vorgenannten Potenzialstandorte steht unter dem Vorbehalt der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit. Im Rahmen der bisher durch die Verwaltung durchgeführten Standortprüfung konnte lediglich eine überschlägige Prüfung durchgeführt werden. Unabhängig von einem Standort innerhalb oder außerhalb von B-Plan-Flächen muss nach Einschätzung der unteren Bauordnung für jeden Standort immer ein Bauantragsverfahren durchgeführt werden, da eine Flüchtlingsunterkunft als Sonderbau eingestuft ist.

Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Ja	2023 ff.
Finanzhaushalt	Ja	2023 ff.

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1	04	11402000/44118000 / 44118.00000	Pachten	

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1	2023 ff.	0	0	

HH	lJahr	Produkt/Sachkonto/	Deckungsmittel in €
----	-------	--------------------	---------------------

		Untersachkonto I				
1						
Folgekosten (Ja oder Nein)?				nein		
5 ,						
	HHJahr	Produkt/Sachkonto / Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für		Betrag in €
1						

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
	X	

Begründung:

Durch eine Bebauung des Grundstücks sind negative Auswirkungen auf das Klima z. B. durch die teilweise Versiegelung der Fläche zu erwarten.

Anlage/n

2023-03-17_Anlage BV_Potenzialflächen für FU_Eigentum UHGW öffentlich



Flächenoptionen zur Unterbringung Geflüchteter Anlage zur Beschlussvorlage BV-V/07/0742

Stand: 17. März 2023

Ausschlusskriterien

Baurechtliche Situation: Bebaubarkeit nach §34 BauGB >> weiter verfolgen

Geltungsbereich rechtskräftiger B-Plan >> ggf. spezifische Regelungen

Außenbereich nach § 35 BauGB (Ausnahmeregelung nach § 246 BauGB Absatz 13a greift nur,

wenn keine Flächen im Innenbereich zur Verfügung stehen)

Verfügbarkeit: Kurzfristig (nächste 3 bis 6 Monate)

Mittelfristig (nächste 6 bis 12 Monate)

Langfristig (über ein Jahr)

Nicht verfügbar >> Ausschlusskriterium

Technische Erschließung: Vorhanden

Ohne großen Aufwand einzurichten (an Nachbargrundstücken anliegend)

Nicht vorhanden >> Ausschlusskriterium



Abwägungskriterien

infrastrukturelle Anbindung an ÖPNV: vorhanden

in größerer Entfernung (> 300 m) vorhanden

Integrierte Lage: + ermöglicht Kontakt

+ verbessert durch soziale Kontrolle Sicherheitssituation

+ erleichtert ehrenamtliches Engagement

- erhöht möglicherweise Konflikte mit Anwohner*innen

Flächengröße >> Zielgrößen LKVG erforderlich: Größere Fläche

Nur für kleinere Lösung geeignet

Erreichbarkeit relevanter Behörden (Sozialamt, Ausländerbehörde, Jobcenter): fußläufig

mit ÖPNV schlecht

Nähe zu sozialer Infrastruktur (Beratungsangebote, Kindereinrichtungen, Schulen u.a.): Gegeben / Bedingt gegeben / Nicht

gegeben

Sicherheitsaspekte (vgl. auch integrierte Lage): Soziale Kontrolle durch Nachbarschaften / Derzeit bereits eingefriedet /

Frei zugängliches Gelände

(Aktuelle/erwartete) Nutzungssynergien/Nutzungskonflikte

Flächenoptionen im Eigentum der UHGW mit Eignung gemäß Prüfkriterien

1. Flächenoption: Festspielplatz an der Jungfernwiese

Gemarkung Greifswald, Flur 12, Flurstück 38/4, 11.690 m²

B-Plan-Nr. 22 - Helmshäger Berg

- Waldabstandsflächen sind zu berücksichtigen
- UHGW ist Flächeneigentümer
- · Flächengröße und -zuschnitt ausreichend
- Technische Erschließung (Strom, Wasser, Abwasser) vorhanden
- integrierte Lage: nein, liegt im Gewerbegebiet
- infrastrukturelle Anbindung an ÖPNV: ja, ZOB Südbahnhof
- fußläufige Erreichbarkeit aller relevanten Behörden: fußläufige Erreichbarkeit Jobcenter, Sozialamt weiter entfernt
- · möglichst sofortige Verfügbarkeit: ja
- · Sicherheitsaspekte: frei zugängliches Gelände
- Nähe zu sozialer Infrastruktur (Beratungsangebote, Schule, Kita): nur bedingt gegeben
- Nutzungssynergien: keine
- Nutzungskonflikte: Grundstück wird als Veranstaltungsfläche genutzt





2. Flächenoption: Wiese in der Lise-Meitner-Straße

Gemarkung Greifswald, Flur 11, Flurstück 11/154, 7.165 m²

War bereits als Optionsfläche in engerer Auswahl:

- nach § 34 BauGB bebaubar
- UHGW ist Flächeneigentümer
- Flächengröße ausreichend
- Technische Erschließung vorhanden
- integrierte Lage: ja
- infrastrukturelle Anbindung: ja, ÖPNV im Ernst-Thälmann-Ring
- fußläufige Erreichbarkeit aller relevanten Behörden: nein
- · möglichst sofortige Verfügbarkeit: ja
- Sicherheitsaspekte: durch umgebende Grünflächen Sicht geschützt und eingefasst durch Garagenkomplex und Kita-Gelände (Leerzug zum 31.07.2023)
- Nähe zu sozialer Infrastruktur: vorhanden
- Nutzungssynergien: integrierte Lage k\u00f6nnte ehrenamtliches Engagement beg\u00fcnstigen





3. Flächenoption: Sportplatz in der Feldstraße 86

Gemarkung Greifswald, Flur 23, Flurstück 75/10, 75/16, ca. 1.400 m²

War bereits als Optionsfläche in engerer Auswahl:

- nach § 34 BauGB bebaubar, Anbauverpflichtung in Richtung ehemaliges BiG und Abstandsverpflichtung zu Carports (1,84 m)
- UHGW ist Flächeneigentümer (tw. Pachtverhältnis mit Sportverein)
- Flächengröße eher für kleinere Variante nutzbar (Plangrößen des LKVG fehlen)
- Technische Erschließung vorhanden
- · integrierte Lage: ja
- infrastrukturelle Anbindung: ja, ÖPNV an der Franz-Mehring-Straße
- fußläufige Erreichbarkeit aller relevanten Behörden: ja, Landratsamt in Sichtweite
- möglichst sofortige Verfügbarkeit: in Abhängigkeit von Einigung mit Pächter
- Sicherheitsaspekte: durch umgebende Bebauung ist Einrichtung geschützt, eine einzige Zuwegung kann positiv aber auch negativ bewertet werden
- · Nähe zu sozialer Infrastruktur: vorhanden
- Nutzungssynergien: integrierte Lage könnte ehrenamtliches Engagement begünstigen, ggf. ergeben sich freie Hallenzeiten in der SH zur Freizeitbeschäftigung, Vereinsraum (Pacht Verein) könnte zeitweise für besondere behördliche Zwecke genutzt werden
- Nutzungskonflikte: ggf. Pachtverhältnis





4. Flächenoption: Anklamer Straße 15/16, Hinterhof Kunstwerkstätten

Gemarkung Greifswald, Flur 42, Flurstück 66/2, ca. 2.200 m²

- nach § 34 BauGB bebaubar
- UHGW Flächeneigentümer
- Flächengröße eher für kleinere Variante nutzbar
- Technische Erschließung: liegt am Vorderhaus (Kunstwerkstätten) an
- integrierte Lage: ja
- infrastrukturelle Anbindung: ja, ab Anklamer Straße
- fußläufige Erreichbarkeit aller relevanten Behörden: tw. längere Wege
- möglichst sofortige Verfügbarkeit: kurzfristig (abhängig von Erschließung)
- Sicherheitsaspekte: geschützte Lage im Hofbereich der Kunstwerkstätten, soziale Kontrolle durch Nachbarschaft
- Nähe zu sozialer Infrastruktur: vorhanden
- Nutzungskonflikte: ggf. in Kollision mit Veranstaltungen im Hofbereich der Kunstwerkstätten





5. Flächenoption: Usedomer Weg (neben der CDF-Sporthalle)

Gemarkung Eldena, Flur 3, Flurstück 7/657, ca. 5.313 m²

War bereits als Optionsfläche in engerer Auswahl:

- nach § 34 BauGB bebaubar
- UHGW ist Flächeneigentümer
- · Flächengröße ausreichend
- Technische Erschließung vorhanden
- integrierte Lage: bedingt
- infrastrukturelle Anbindung: ja, ÖPNV an der Wolgaster Straße
- fußläufige Erreichbarkeit aller relevanten Behörden: nein, aber über ÖPNV
- möglichst sofortige Verfügbarkeit: ja (aber nur Zwischennutzung!)
- Sicherheitsaspekte: frei zugängliches Gelände
- Nähe zu sozialer Infrastruktur: vorhanden
- Nutzungssynergien: Nähe zu Nachbarschaften könnte ehrenamtliches Engagement fördern
- Nutzungskonflikte: Potenzialfläche für Sport gemäß
 Untersuchungsbericht | konzeptionelle Überplanung von
 bestehenden Sport- und Potenzialflächen für festzustellende
 Sportstättenbedarfe in der UHGW, BV-V/07/071 Grundsatzbeschluss vom 27.06.2022.



Bebaubare Fläche bei Berücksichtigung der Gebäudefluchten (nach §34 BauGB)

