



Gemeinde Nottuln

## **Konzept zur Unterbringung von Flüchtlingen**

Stand: Entwurf, April 2016

Bearbeitung: Benedikt Gellenbeck / Karsten Fuchte

## **1. Ausgangslage**

Die Unterbringung von ausländischen Flüchtlingen sowie anderer obdachloser Personen obliegt der Gemeinde Nottuln auf ihrem Hoheitsgebiet als gesetzliche Aufgabe. Hierbei ist von subsidiärer Bedeutung, nach welcher gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage im Einzelfall verfahren wird. Im Ergebnis hat die Gemeinde Nottuln Personen, zur Vermeidung oder Beseitigung von Obdachlosigkeit, mit bedarfsgerechtem Wohnraum zu versorgen.

Seit 2015 steht Nottuln – wie bundesweit alle anderen Städte und Gemeinden auch – vor einer besonderen Herausforderung bei der Unterbringung der stark gestiegenen Flüchtlingszahl.

Trotz aller dabei bestehenden Unwägbarkeiten soll im folgenden Konzept eine kurz-, mittel- und langfristige Strategie für eine Unterbringung der Flüchtlinge verankert werden.

## **2. Leitbild zur Unterbringung**

Bei der Unterbringung von Flüchtlingen gibt sich die Gemeinde Nottuln folgende Zielsetzung:

1. Alle Unterkünfte bieten eine menschenwürdige Unterbringung.
2. Es erfolgt eine dezentrale, aber dennoch wirtschaftliche Unterbringung möglichst in allen vier Ortsteilen. Im Regelfall sollen Unterkünfte für maximal etwa 100 Personen entstehen.
3. Der Verbleib in großen Notunterkünften mit nur geringer Privatsphäre soll sich zeitlich auf ein Minimum (etwa 2-3 Monate) beschränken.
4. In kommunalen Übergangwohnheimen erfolgt eine Unterbringung in wohnungsähnlicher Form, die größere Privatsphäre und Eigenständigkeit ermöglicht. Dabei wird nach Möglichkeit auf familiäre Strukturen und Nationalitäten Rücksicht genommen.
5. Langfristig soll bei Flüchtlingen mit dauerhafter Bleibeperspektive eine Versorgung auf dem freien Wohnungsmarkt oder in Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus erfolgen.

Die Umsetzung erfordert ein in Stufen gestaffeltes Unterbringungsmodell, das in Kapitel 5 näher erläutert wird.

## **3. Aktuelle Situation, Stand: 21.03.2016**

Derzeit sind in Nottuln durch die Gemeinde 129 Personen untergebracht. Hinzu kommt die Landesunterkunft in der Hauptschule, die auf das Kontingent der in Nottuln unterzubringenden Personen mit ihrer derzeitigen Maximalkapazität von 250 Personen angerechnet wird. Bei engster Belegung könnten derzeit in kommunalen Übergangseinrichtungen weitere etwa 50-60 Personen untergebracht werden.

Seit Anfang Februar 2016 ist eine weitere Zuweisung von Flüchtlingen nicht erfolgt; diese wurden in NRW zunächst auf Großstädte verteilt, da hier die Aufnahmequoten nicht erfüllt waren. Ab Mitte April ist vrs. wieder mit einer erneuten Zuweisung zu rechnen.

## **4. Quantitative Zielstellung**

Insbesondere die letzten 1-2 Jahre haben gezeigt, dass eine verlässliche Prognose der Flüchtlingszuweisungen nahezu unmöglich ist und für die Gemeinde Nottuln diesbezüglich keine Einflussmöglichkeit besteht. Dennoch soll die Planung für den Bau und Betrieb von Unterkünften zunächst einem Zielszenario mit dem Zielhorizont Ende 2017 folgen. Innerhalb des unten genannten Stufenmodells wird zudem jeweils erläutert, was im Falle einer geringeren Zuweisung oder einer höheren Zuweisung geschehen soll (Alternativszenarien).

Ausgegangen wird dabei davon, dass Deutschland in den Jahren 2016 und 2017 jeweils etwa 750.000 Flüchtlinge aufnehmen wird. Hiervon muss NRW 21,21 % und Nottuln wiederum 0,125 % der nach NRW zugewiesenen Flüchtlinge aufnehmen, d.h. Nottuln in beiden Jahren jeweils 198 Flüchtlinge.

Somit ergibt sich folgendes **Zielszenario**:

Derzeitig in Nottuln untergebracht bzw. angerechnete obdachl. Pers.	379
In 2016/2017 zugewiesene Flüchtlinge	+ 396
Verzug/Abschiebung von bereits hier lebenden Fl. (grobe Annahme)	- 50 (grobe Annahme)
<b>Gesamter Unterbringungsbedarf bis Ende 2017</b>	<b>= 725</b>

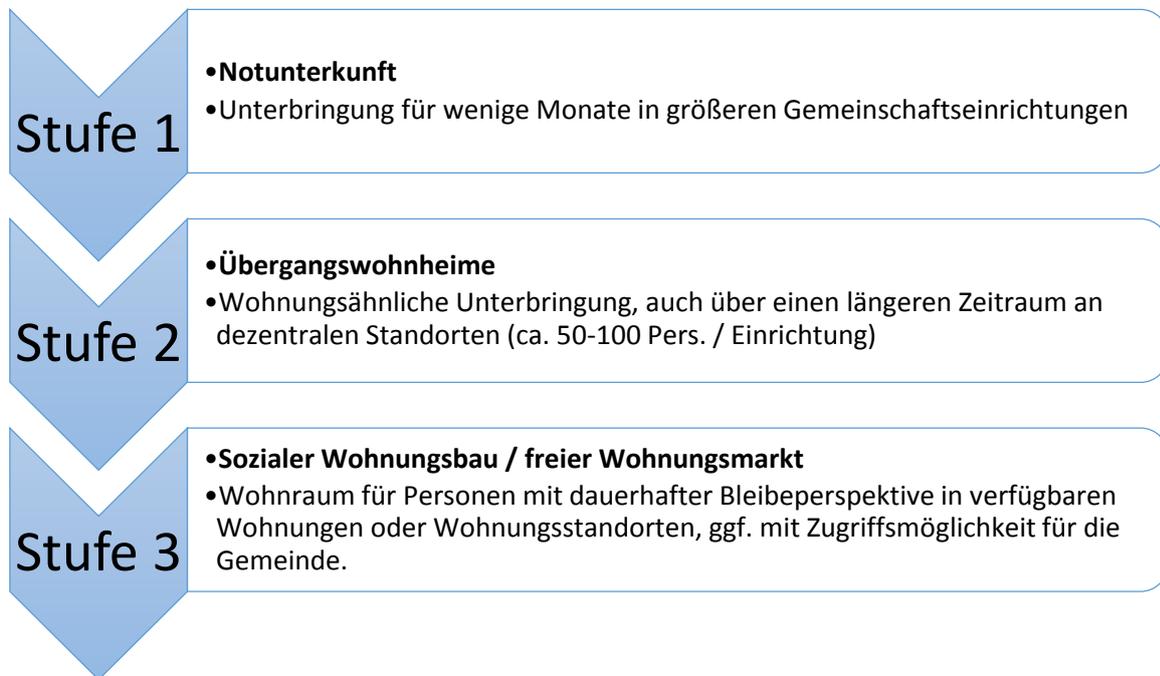
Dem stehen in Nottuln derzeit lediglich 190 eigene Plätze in Unterkünften gegenüber. **D.h., dass Nottuln seine Aufnahmekapazität innerhalb von zwei Jahren fast vervierfachen muss.**

Im Falle völlig veränderter Rahmenbedingungen muss eine Fortschreibung dieses Konzepts erfolgen.

	<b>Stand März 2016</b>	<b>Zielszenario Ende 2017</b>
<b>Plätze in Notunterkünften</b>	250 (Landesunterkunft) (optional max. 500)	250 (Unterkunft der Gemeinde)
<b>Kommunale Übergangwohnheime</b>	190	375
<b>Sozialer Wohnungsbau über den die Gemeinde direkt verfügen kann</b>	0	100
<b>gesamt</b>	190 (ohne Landeseinrichtung)	725

## 5. Stufenmodell

Die Unterbringung der nach Nottuln kommenden Flüchtlinge soll in drei Stufen erfolgen, die im Folgenden näher beschrieben werden.



### 5.1 Notunterkünfte (als Puffer, Stufe 1)

Zielstellung ist es gemäß Leitbild, Flüchtlinge möglichst schnell in wohnungsähnlichen Übergangswohnheimen unterzubringen. Immer dann wenn hier noch nicht genug Plätze verfügbar sind oder die Belegung zunächst anders strukturiert werden muss, um Flüchtlinge dort unterzubringen, wird eine Unterbringung nach der Ankunft der Flüchtlinge in Nottuln in Notunterkünften erfolgen müssen. Diese haben eine Pufferfunktion und erlauben eine geordnete Verteilung der Flüchtlinge auf die Übergangswohnheime.

Wie viele Plätze hier erforderlich sind, hängt unmittelbar mit der Zuweisung, aber auch mit der Geschwindigkeit bei der Bereitstellung von zusätzlichen Kapazitäten in Übergangswohnheimen ab. Ziel ist der Verbleib der Flüchtlinge in den Notunterkünften für maximal 2-3 Monate.

#### *Definition Notunterkunft:*

- Gemeinschaftsunterkunft mit Unterbringung in Schlafsälen
- Gemeinschaftssanitäranlagen
- Gemeinschaftsverpflegung
- zentrale Reinigung
- 24 h Anwesenheit von Betreuungspersonal

Diese Unterbringungsform führt je Platz zu den höchsten Kosten und sollte daher auch aus wirtschaftlichen Gründen nur im unbedingt erforderlichen Maße genutzt werden.

### Bestand:

Einzigste Notunterkunft ist derzeit die Landeseinrichtung in der Geschwister-Scholl-Hauptschule mit 250 Plätzen. Diese Kapazität wird auf die Zuweisungsverpflichtung der Gemeinde angerechnet. Bei Weiterführung als Landeseinrichtung wäre eine Aufstockung der Kapazität auf 500 Plätze möglich gewesen, jedoch wurde nunmehr eine Schließung der Einrichtung angekündigt, dies wird vrsl. im Juni 2016 vollzogen.

Kommunale Notunterkünfte bestehen derzeit nicht. Dies führt zu einer mangelnden Flexibilität bei der Zuweisung und schränkt die Handlungsfähigkeit der Gemeinde bei kurzfristigen größeren Zuweisungen stark ein.

### Zielszenario

Insbesondere die untere Etage der Hauptschule soll auch als kommunale Notunterkunft genutzt werden. Zunächst ist ein gemeinschaftlicher Betrieb mit der Landeseinrichtung (1. und 2. OG) denkbar (laufende Verhandlungen; angesichts der für Juni angekündigten Schließung kommt dies vermutlich nicht mehr in Betracht). Untergebracht werden könnten dann zusätzlich etwa 100 Personen.

Nach Schließung der Landeseinrichtung kann die Hauptschule als kommunale Einrichtung weitergeführt werden. In der gesamten Unterkunft sollten dann maximal etwa 250 Personen untergebracht werden. Die Belegungsdichte in einer kommunalen Unterkunft wäre damit nur etwa halb so groß, wie in der angedachten aufgestockten Landeseinrichtung, da die Verweildauer deutlich höher sein wird. Bei dieser Belegungsdichte kann zumindest ein Minimum an Privatsphäre ermöglicht werden.

### Alternativszenario

Unteres Szenario:

Die Nutzung der Hauptschule kann flexibel erfolgen. Eine Schließung der Einrichtung sollte jedoch nur erfolgen, wenn sichergestellt werden kann, dass ausreichend dauerhafter Wohnraum besteht. Das ist bis Ende 2017 keinesfalls zu erwarten; zumindest der voll eingerichtete und schnell aktivierbare Standort sollte baulich so lang erhalten bleiben

Oberes Szenario:

Mit der Verfügbarkeit der Hauptschule besteht eine gewisse Planungsreserve. Als äußerstes Notfallszenario wird jedoch ein Plan ausgearbeitet, um folgende Notunterkünfte kurzfristig in Dienst stellen zu können:

1. Nutzung der Sporthalle Niederstockumer Weg
2. Nutzung von Schulze Frenkings Hof
3. Errichtung temporärer Unterkünfte (Container/Zelte/Wohnwagen) auf den Großparkplätzen am Wellenfreibad und/oder Schulze Frenkings Hof

## 5.2 Kommunale Übergangswohnheime (Stufe 2)

Kommunale Übergangswohnheime sind die wichtigste Säule für eine angemessene Unterbringung von Flüchtlingen. Nachdem zu Beginn der 2010er Jahre die Auslastung nur gering war und einige Standorte geschlossen wurden, ist der Ausnutzungsgrad mittlerweile sehr hoch, so dass dringend eine Kapazitätsaufstockung erforderlich ist und diese teilweise durchgeführt wird.

### *Definition Übergangswohnheim:*

- mietwohnungsähnliche Unterkünfte
- selbstständiges Wirtschaften weitestgehend möglich (im Regelfall mit Sanitäreinrichtungen und Küche innerhalb der Whg.; im Einzelfall können hier Ausnahmen entstehen).
- Unterbringung im Familienverbund möglich

### Bestand

Hier unterhält bzw. errichtet die Gemeindeverwaltung, einer möglichst dezentralen Unterbringungsstrategie folgend, bekanntlich zurzeit vier Standorte in zwei Ortsteilen:

- Eckenhovener Weg 30/31, 26 Wohneinheiten, Belegung max. 90 Personen
- Daruper Str. 42 – 46, 12 Wohneinheiten, Belegung max. z.Zt. 50 Personen (bei engster Belegung gem. Ratsbeschluss max. 75 Personen zulässig)
- Stiftsstraße 14, 3 Wohneinheiten, Belegung max. 15 Personen
- Weseler Str. 21, 8 Wohneinheiten, max. 35 Personen

Die räumliche Verteilung kann der folgenden Abbildung entnommen werden.

## Flüchtlingsunterkünfte im Bestand / im Bau mit ungefährender maximaler Kapazität

- Einrichtung, Bestand
- Einrichtung, Bau oder fortgeschr. Planung



### Zielszenario

Um einerseits Ersatz für die Geschwister-Scholl-Hauptschule und andererseits eine Versorgungssicherheit zu erlangen, sind dringend weitere Einrichtungen zu schaffen.

Im Bau befinden sich:

- Roxeler St. 20 (ehemalige Grundschule Schapdetten), 9 Wohneinheiten, max. 50 Personen (Fertigstellung etwa Sommer 2016)
- Aufstockung Daruper Str. 42-46 um weitere 12 Kleinst-Wohnungen, max. 25 Personen (Fertigstellung etwa Herbst 2016)

Bis Ende 2017 sind aus Sicht der Verwaltung etwa 110 weitere Plätze in 1-2 Unterkünften zu schaffen. Dabei muss eine gründliche aber dennoch zügige Abwägung zwischen den Standortalternativen erfolgen.

### Alternativszenario

Unteres Szenario:

Die Baumaßnahmen in der Grundschule Schapdetten und an der Daruper Straße sind bereits tlw. beauftragt. Hinsichtlich der weiteren 1-2 Unterkünfte sollte in Betracht gezogen werden, zumindest teilweise auf temporäre Lösungen zurück zu greifen, um bei sinkendem Bedarf flexibel gegensteuern zu können.

Oberes Szenario:

Für einen steigenden Bedarf sollten bereits weitere Standorte bis zur Umsetzungsreife vorgeplant werden. Die Standortwahl ergibt sich dabei ebenfalls aus unten stehenden Optionen.

### Standortauswahl

Das Augenmerk der Standortsuche muss sich im Wesentlichen an drei Kriterien orientieren:

#### a. Planungsrechtliche Umsetzbarkeit

Die äußerste Dringlichkeit zur Schaffung von Wohnraum schließt all die Standorte aus, bei denen ein planungsrechtlich aufwändiges Verfahren erforderlich wäre. Bei temporären Flüchtlingsunterkünften erlauben die aktuellen Änderungen des Planungsrechts jedoch eine vergleichsweise flexible Standortwahl.

#### b. Flächenverfügbarkeit

Langwierige Grundstücksverhandlungen sind wegen der oben beschriebenen Dringlichkeit hinderlich für eine schnelle Umsetzung. Daher sollte der Fokus zunächst auf gemeindeeigenen bzw. im Eigentum der GIG befindlichen Grundstücken liegen.

#### c. Städtebauliche Eignung

Zielsetzung ist die Auswahl eines möglichst integrierten Standortes, bei dem eine gute Anbindung an Infrastrukturangebote besteht, da der betroffene Personenkreis oftmals nur eingeschränkt mobil ist. In Fällen der besonderen Dringlichkeit müssen bei diesem Faktor ggf. Abstriche hingenommen werden.

***Hierbei wird nicht verkannt, dass kein Standort konfliktfrei zu realisieren sein wird.***

Um auf eine künftige Nachfrage notfalls zügig reagieren zu können, wurden durch die Verwaltung eine Reihe von grundsätzlich denkbaren Standorten für neue Übergangswohnheime in einen Prüfkatalog aufgenommen. Es ist dabei noch keine vollständige technische und rechtliche Prüfung vorgenommen worden. Die Reihenfolge bildet keine Prioritäten ab.

Folgende Flächen kommen aus Sicht der Verwaltung zunächst grdsl. in Frage

### Appelhülsen 1: Heitbrink

Flächengröße: bis zu 20.000 m<sup>2</sup>

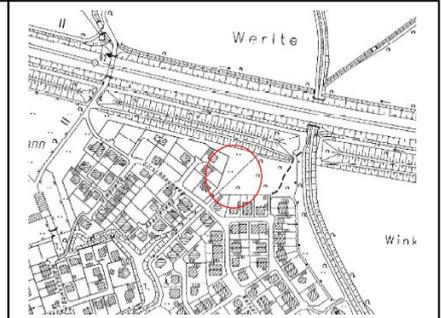
Zukünftig ist hier ein Baugebiet vorgesehen; auf Grund des komplexen Planverfahrens (4-5 Jahre) jedoch als temporärer Standort geeignet



### Appelhülsen 2: Spielplatzfläche (nicht realisiert) hinter Baugebiet Appelhülsen Nord I

Flächengröße: ca. 1.500 m<sup>2</sup>

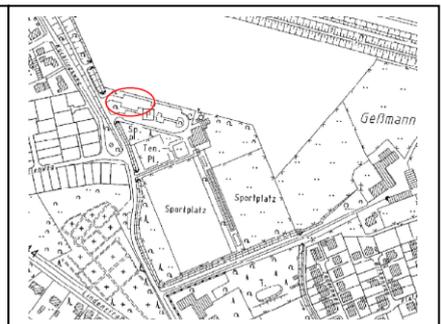
Lage am Rande eines Wohngebietes; enge Zufahrt; nur für ein kleines Vorhaben geeignet



### Appelhülsen 3: Parkplatz am Sportgelände

Flächengröße: ca. 1.000 m<sup>2</sup>

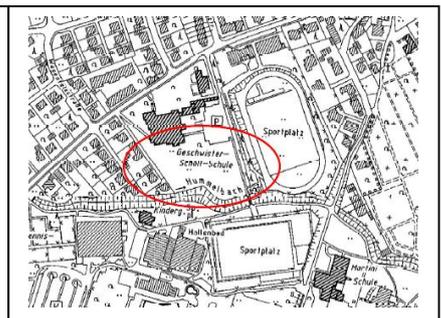
Nur für ein kleines Vorhaben geeignet; Verlust von etwa 1/3 – 1/4 der bestehenden Parkplätze



### Nottuln 1: Grünfläche hinter der Hauptschule

Flächengröße: ca. 5.000 m<sup>2</sup>

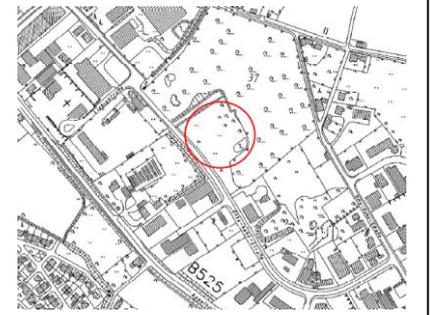
Standort bildet zusammen mit der Notunterkunft einerseits eine grds. nicht erwünschte Schwerpunktbildung, bietet andererseits jedoch wegen der Nähe Vorteile bei einer wirtschaftlichen Betreuung



**Nottuln 2: Biotop im Industriepark I/II**

Flächengröße: ca. 6.000 m<sup>2</sup>

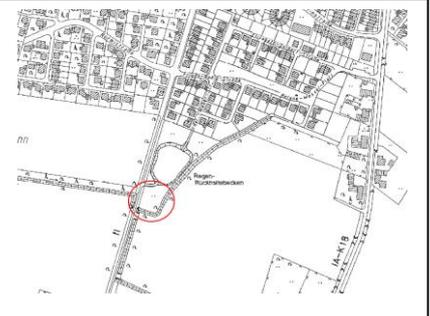
Hoher Aufwand zur Baufeldfreimachung; Eingriff ökologisch gravierend; Lage im Gewerbegebiet nur für temporäre Einrichtungen sinnvoll



**Nottuln 3: Randbereiche des RRB Baugeb. Olympiastraße**

Flächengröße: ca. 1.500 m<sup>2</sup>

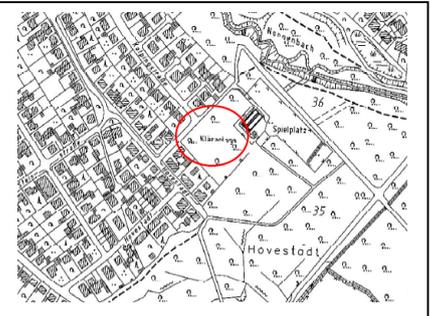
Nur für ein kleines Vorhaben geeignet; derzeit als Ausgleichsfläche genutzt



**Nottuln 4: Wald an der Kolpingstraße**

Flächengröße: ca. 3.000 m<sup>2</sup>

Befristete Umwandlungserlaubnis der Forstbehörde erforderlich; ökologisch gravierender Eingriff, hoher Aufwand zur Baufeldfreimachung



**Darup 1: Grünfläche am Sportplatz / Koettling**

Flächengröße: ca. 2.500 m<sup>2</sup>

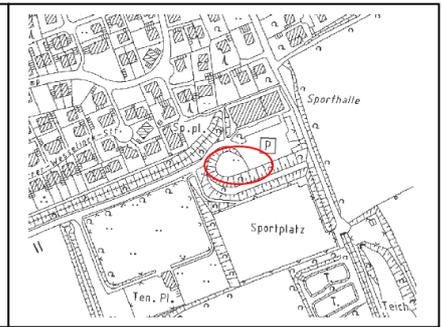
Hoher Aufwand zur Grundstücksvorbereitung (Baufeldfreimachung, Ver- und Entsorgung), außerhalb geschlossener Bebauung, eigenständige Versorgung im OT Darup erschwert



### **Schadetten 1: Grünfläche an den Parkplätzen der Sportanlage / Teile der Parkplätze**

Flächengröße: ca. 1.000 m<sup>2</sup>

Nur für ein kleines Vorhaben geeignet; eigenständige Versorgung im OT Schadetten erschwert



### Alternative: Anmietung/Kauf von Wohnungsbeständen/bestehenden Unterkünften

Statt eines Neubaus geeigneter Unterkünfte kommt auch die Anmietung oder der Kauf leer stehender Wohnungsbestände oder sonstiger Immobilien (z.B. ehemalige Beherbergungsbetriebe o.ä.) in Frage. Hierbei ist jedoch stets die Wirtschaftlichkeit im Hinblick auf den geforderten Kauf- oder Mietpreis in Verbindung mit Renovierungs-/Umbaukosten zu berücksichtigen. In Bezug auf den Betreuungsaufwand ist zudem eine zu starke Dezentralisierung wie z.B. bei der Anmietung von Einzelwohnungen ebenfalls nicht wünschenswert.

Bislang waren die auf dem Markt verfügbaren Objekte als nicht geeignet einzustufen. Seitens der Verwaltung wird der Markt jedoch weiterhin aufmerksam beobachtet.

### Bauweise

Hinsichtlich der Bauweise von Übergangwohnheimen bietet der Markt mittlerweile eine äußerst breite Palette von Möglichkeiten an (Massivbau, Holzrahmenbauweise, Stahlbauweise, Container/Module, angepasste Fertigaragen, Holzunterkünfte u.v.m.).

Es wird vorgeschlagen, keinen Standardbautyp festzulegen oder bestimmte Bauweisen auszuschließen. Je nach Hersteller kann bei jeder Bauweise sowohl optisch als auch vom praktischen Wohnwert ein gutes Ergebnis erzielt werden. Die Entscheidung sollte in jedem Einzelfall abhängig von den Erfordernissen und der Wirtschaftlichkeit getroffen werden.

Ebenfalls noch offen gelassen werden sollte, ob die Gemeinde selbst als Bauherr auftritt oder fertige Unterkünfte anmietet.

### 5.3 Freier Wohnungsmarkt, Soziales Wohnungsbau (Stufe 3)

Preiswerter Wohnraum und insbesondere kleinere Wohnungen sind in Nottuln seit Jahren knapp. Zwar gelingt es immer wieder, dass auch sogenannte sozial schwache Personen eine Wohnung finden, die Suche gestaltet sich aber oftmals sehr zeitintensiv. Die Vermittlungsversuche der Gemeindeverwaltung scheitern oftmals an den vorgetragenen Rahmenbedingungen.

Der Ausbau des – insbesondere sozialen – Wohnungsbaus ist aus Sicht der Verwaltung daher dringend nötig.

Die gegenwärtige Flüchtlingssituation lässt erwarten, dass neben kurzfristigen Unterkunftsmöglichkeiten auch langfristig angemessener Wohnraum für diese Gruppe geschaffen werden muss.

Nachdem in den letzten Jahren der soziale Wohnungsbau in Deutschland nur sehr unattraktiv für Investoren war und daher kaum geförderter Wohnungsbau stattfand, hat das Land NRW die Förderrichtlinien nun so geändert, dass für Investoren dieses Modell wieder interessant geworden ist. Zielstellung des Landes war es dabei, kurz- und mittelfristig günstigen Wohnraum zu schaffen, der Flüchtlingen und perspektivisch auch anderen Bevölkerungsgruppen mit geringem Einkommen dienen kann. Die derzeit geltenden Förderrichtlinien stellen sicher, dass dabei sowohl architektonisch als auch energetisch guter Wohnungsbau entsteht. Standards wie Wohnungsgrößen, Grünflächengestaltung und viele andere Qualitätsmerkmale werden durch die Wohnraumförderbestimmungen vorgegeben (Rahmenbedingungen siehe: <http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/wohnraumfoerderung/index.php>).

Bereits der aktuelle Wohnungsmarkt in Nottuln weist ein nur geringes Angebot an günstigen (Sozialbau-)Wohnungen aus. Im Umland von Münster verzeichnet Nottuln im Kreis Coesfeld seit Jahren mit das höchste Mietniveau (vgl. Mietenstufe nach dem Wohngeldgesetz).

Aus Sicht der Verwaltung ist nunmehr politisch ein Instrument geschaffen worden, um auch in Nottuln langfristig ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und vorzuhalten.

Es liegt auf der Hand, dass der Einstieg und die Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus zusätzlichen preiswerten Wohnraum schafft, sich kostendämpfend auf Mieten und Sozialleistungen auswirken und Perspektiven für die untergebrachten Menschen und damit eine Entlastung auch der gemeindlichen Unterkünfte schaffen kann.

#### Zielszenario

Aus Sicht der Verwaltung ist es wünschenswert, dass mittelfristig jährlich etwa 50 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau entstehen. Hierbei wird wie oben beschrieben ein derartiger Bedarf auch unabhängig von der Frage der Unterbringung von Flüchtlingen gesehen. Daher wird auf eine Differenzierung im Hinblick auf Alternativszenarien verzichtet.

Zur Umsetzung wird folgende Strategie verfolgt:

#### *1. Kurz- und mittelfristig: Unterstützung privater Vorhaben*

Seit der Anpassung der Förderrichtlinie für geförderten Wohnungsbau steigt das Interesse privater Grundstückseigentümer und privater Investoren deutlich an. Baurechtlich ist die Schaffung von Mehrfamilienhäusern nur in einem kleinen Teil des Gemeindegebietes baurechtlich zulässig. Weite Teile der jüngeren Baugebiete sind entsprechend des geltenden Planungsrechts Ein- und Zweifamilienhäusern vorbehalten. Potentiale bestehen derzeit vor allem im Bereich untergenutzter Grundstücke in zentraler Lage.

Seitens der Verwaltung werden diese Vorhaben positiv begleitet und wo erforderlich und städtebaulich vertretbar dem Rat vorgeschlagen, Bebauungspläne zu ändern.

Die Dimension des so entstehenden Wohnraumangebotes wird jedoch auf Grund der genannten Restriktionen sehr überschaubar bleiben, zudem entsteht für die Gemeinde kein direkter Zugriff auf das Wohnraumangebot; dennoch dient es indirekt der Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes.

## *2. Mittelfristig: Schaffung eines Bestandes an gefördertem Wohnraum mit Zugriffsmöglichkeit für die Gemeinde*

Zur Schaffung einer größeren Zahl von Wohnungen auf die die Gemeinde zudem einen direkten Zugriff hat, ist es erforderlich, neues Bauland auszuweisen, das ausschließlich oder zu großen Teilen dem geförderten Wohnungsbau dient.

Angesichts hoher Preise für Bauerwartungsland und der zu erwartenden Vorbehalte von Landeigentümer ist eine zügige Entwicklung vor allem dort denkbar, wo die Gemeinde oder die GIG bereits Eigentümerin von Flächen ist, die sich planungsrechtlich in überschaubaren Zeiträumen zu Bauland entwickeln lassen können. Zudem besteht bei gemeindeeigenen Flächen eine noch größere vertragliche Freiheit und Steuerungsmöglichkeit, um eine bedarfsgerechte und städtebaulich geeignete Wohnbaulandentwicklung sicher zu stellen.

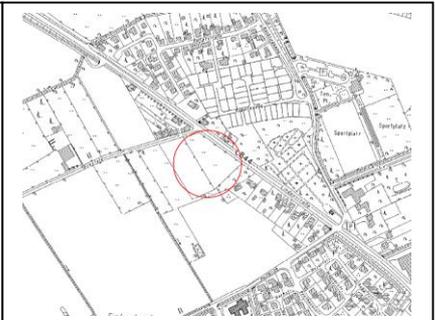
Zur Durchführung haben bereits mehrere private Investoren ihr Interesse gegenüber der Gemeinde signalisiert. Über eine langjährige Anmietung von Wohnungen oder durch andere vertragliche Vereinbarungen könnte die Gemeinde eine direkte Unterbringungsmöglichkeit für Flüchtlinge sicherstellen. Grundsätzlich wäre alternativ auch die Realisierung durch die Gemeinde selbst bzw. eine eigene Wohnungsbaugesellschaft denkbar.

Über geeignete Flächen verfügt die Gemeinde Nottuln in nur begrenztem Maße; der Schwerpunkt liegt im Ortsteil Appelhülsen. Dies sind:

### **Appelhülsen 1: Dirksfeld**

Flächengröße: ca. 7.500 m<sup>2</sup>

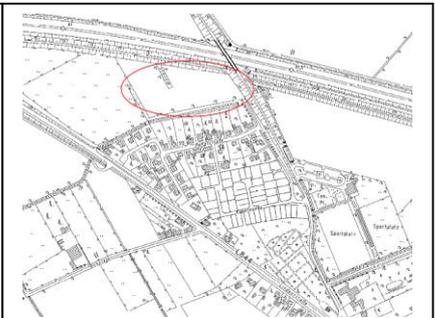
Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan liegt bereits vor. Es entstehen max. 40-50 geförderte WE mit max. 100 Bewohnern.



### **Appelhülsen 2: Nördlich Hellersiedlung**

Flächengröße: ca. 35.000 m<sup>2</sup>

Planungsrecht (jedoch für 1-2 Familienhäuser) wurde im Zuge des Projekts Appelhülsen Nord II bereits entwickelt; sehr hoher Aufwand für den Lärmschutz erforderlich; Umlegungsgebiet. Verkehrliche Erschließung und Lärmschutz nur als Gesamtentwicklung mit westlich angrenzender Fläche denkbar.



**Appelhülsen 3: Heitbrink**

Flächengröße: ca. 20.000 m<sup>2</sup>

Bislang als Entwicklungsfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen.

**Nottuln 1: Fläche hinter der Hauptschule**

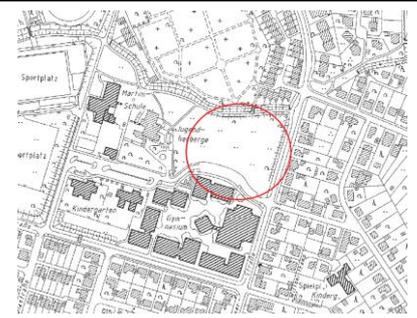
Flächengröße: ca. 5.000 m<sup>2</sup>

Zentrale Lage; hoher Aufwand für den Lärmschutz erforderlich (Nähe zu Sportanlagen)

**Nottuln 2: Gemeindewiese**

Flächengröße: ca. 10.000 m<sup>2</sup>

Zentrale Lage, jedoch wichtige Funktion innerhalb des Freizeit- und Erholungsbandes entlang des Hummelbaches.



### 3. Langfristig: Baulandstrategie für soz. Wohnungsbau in neuen Baugebieten

Angesichts der wenigen gemeindeeigenen verfügbaren Flächen und der dort bestehenden Restriktionen sollte langfristig bei allen künftigen Baulandentwicklungen sowie größeren Nachverdichtungsprojekten das Augenmerk nicht mehr nur allein bei Ein- und Zweifamilienhäusern liegen, sondern verstärkt Flächen für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen werden.

Das heißt, dass bei diesen Baulandentwicklungen einerseits das Bauplanungsrecht so ausgestaltet wird, dass Mehrfamilienhäuser zumindest in Teilbereichen von Baugebieten zulässig sind. Andererseits ist entweder über die eigene Vermarktung oder bei privaten Projekten über städtebauliche Verträge die Realisierung einer Mindestanzahl von geförderten Wohnungen sicher zu stellen. Die Größenordnung sollte dabei in jedem Einzelfall abhängig von Standort, Gebietsgröße und Umsetzungsmodell durch den Rat festgelegt werden.

Konkret könnte dies erstmalig beim Baugebiet Südlich Lerchenhain erfolgen. Hier bestehen noch Steuerungsmöglichkeiten im Rahmen der erforderlichen städtebaulichen Verträge.

Beim Baugebiet Nottuln-Nord sind die Planungen hingegen schon weiter fortgeschritten und die Einflussmöglichkeiten der Gemeinde gering, da es sich um ein Umlegungsgebiet handelt. Der gegenwärtige Bebauungsplanentwurf schafft mit der Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern in den Randbereichen allerdings zumindest die planungsrechtlichen Voraussetzungen für geförderten Wohnungsbau. Direkte Einflussmöglichkeiten bestünden jedoch nur, wenn die Gemeinde in diesen Bereichen ein oder mehrere Grundstücke zugeteilt bekommt. Dies ist derzeit nicht absehbar.

## 6. Fazit:

Abschließend muss festgestellt werden, dass sich der weitere Verlauf der aktuellen humanitären Katastrophe und damit die Auswirkungen zuletzt auf die Unterbringungssituation und die Sozialsysteme für die Gemeinde Nottuln sicher nicht hinreichend genau beschreiben lassen. Aus diesem Grunde allerdings auf Zeit zu spielen und in einer abwartenden Haltung zu verharren, wäre gelinde ausgedrückt fahrlässig. Es ist dringend angezeigt, die durch die derzeitige Nutzung der Hauptschule und den momentanen Zuweisungsstopp gewonnene Zeit gemeinsam sinnvoll zu nutzen, um weitere Wohnraumkapazitäten in den zuvor beschriebenen Stufen schnellst möglich effektiv voranzutreiben.

Konkret erforderlich sind entsprechend dem Zielszenario folgende Maßnahmen:

	<b>Stand März 2016</b>	<b>Zielszenario Ende 2017</b>	<b>Erforderliche Maßnahmen</b>
<b>Plätze in Notunterkünften</b>	250 (Landesunterkunft)  (optional max. 500)	250 (Unterkunft der Gemeinde)	Ertüchtigung / Weiternutzung der Landesunterkunft als kommunale Unterkunft  → + 250 Plätze
<b>Kommunale Übergangswohnheime</b>	190	375	Umbau der GS Schapdetten bis Sommer 2016 → + 50 Plätze  Erweiterung Daruper Straße bis Herbst 2016 → + 25 Plätze  Schaffung von 1-2 neuen Übergangswohnheimen → + 110 Plätze
<b>Sozialer Wohnungsbau über den die Gemeinde direkt verfügen kann</b>	0	100	Sozialer Wohnungsbau Dirksfeld  → + 100 Plätze
<b>gesamt</b>	190 (ohne Landesunterkunft)	725	Erhöhung der Unterbringungskapazität um 535 Plätze bis Ende 2017

Dies hat folgende **nächsten Schritte** zur Folge:

### 1. Notunterkünfte

Ertüchtigung / Weiterführung der HS in Teilen oder komplett als kommunale Notunterkunft (2./3. Quartal 2016)

### 2. Übergangswohnheim

Beschluss einer Prioritätenliste für Standorte von Übergangswohnheimen in der Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses am 01.06.2016 sowie des Rates am 14.06.16. Unmittelbar anschließend Planungsbeginn.

### 3. Sozialer Wohnungsbau

Schaffung von Planungsrecht für den Bereich Dirksfeld und Wahl eines Umsetzungsmodells bis Ende 2016. Allgemeine Förderung des sozialen Wohnungsbaus entsprechend dem Konzept ab sofort.