

19-2025



Gemeinde Nottuln

24.3.2025

25. März 2025

Fachbereich 3/3

Herrn Bürgermeister Dr. Dietmar Thönnnes
Stiftsplatz 7/8
48301 Nottuln

**Bürgeranregung und Antrag an den Bürgermeister und an die Vertreterinnen und Vertreter der Bürgerinnen und Bürger im Gemeinderat Nottuln:
Erwerb der Kirchengebäude (Gemeinde- und Pfarrhaus sowie der Kirche unter dem Kreuz) im evangelischen Kirchenzentrum an der Dülmener Straße 24 durch die Gemeinde Nottuln**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, Dr. Dietmar Thönnnes,

in der Anlage übersenden wir Ihnen ein Schreiben vom 3.3.2025 nebst Anlagen an die Ende März neu zu wählende Präsidentin und die beiden Vizepräsidenten der Westfälischen Landeskirche zur Kenntnis und Berücksichtigung.

In den letzten Wochen haben wir oft mit Nottulner Bürgern, auch Polbürgern, über den Erhalt des evangelischen Kirchenzentrums in Nottuln gesprochen. Dabei wurden wir direkt gefragt, warum erwirbt eigentlich die Gemeinde Nottuln diese Gebäude nicht und stellt sie wieder der evangelischen Gemeinde (fast 3.000 Mitglieder) zur Verfügung? Sie sahen es als sehr vernünftigste Folgelösung an, insbesondere aufgrund des äußerst niedrigen Preisgefüges, zudem die Gemeindegebäude veräußert werden sollen. Den Bürgerinnen und Bürgern war aber auch noch bewusst, dass die Gemeinde den Bau der kirchlich genutzten Gebäude mit Zustimmung des Gemeinderates ohnehin damals finanziert hatte.

Damals wie heute ging es um Integrationsflächen und Integrationsräume, insbesondere für Flüchtlinge. Damals kamen sie aus dem Osten und fanden im Nottulner evangelischen Kirchengemeindezentrum ihr neues Zuhause - heute kommen sie aus vielen Ländern und brauchen ebenfalls diese Integrationsflächen und -räume und natürlich Menschen, die sie mit ihnen gemeinsam mit Leben füllen.

Nur so entwickelt und bildet sich neues dörfliches Leben und der dörfliche Charakter wird gefestigt. Nur so kann der momentanen politischen Entwicklung und der damit einhergehenden Verrohung der Gesellschaft entgegengewirkt werden.

In diesem Zusammenhang haben wir die Bürgerinnen und Bürger auch auf neue Einnahmequellen hingewiesen, die zum einen durch die Umnutzung des Gemeindehauses als Tagespflegestätte (Interessenten vorhanden) und zum anderen durch die Errichtung von 12 Single-Wohnungen im sozialen Wohnungsbau auf dem dazugehörigen 3.000 qm großen Grundstück, entstehen. Die in absehbarer Zeit frei werdenden Räume der Pastorenwohnung (157 qm) könnten dann wieder als Gemeinderäume genutzt werden.

(Alleine die Mieteinnahmen durch den Betreiber der Tagespflegereinrichtung erwirtschaften für die ev. Kirchengemeinde weit mehr finanzielle Mittel als die vorgesehenen, gesamten Erbpachteinnahmen.)

Alle angesprochenen Bürgerinnen und Bürger empfinden diese Entwicklung als eine gute, akzeptable, positive Entwicklung. Schließlich bleibt das Kirchenzentrum erhalten und die Kirche wird nicht entweiht.

Zudem werden, wie bereits angeführt, neben der Kirchensteuer weitere Einnahmequellen für die evangelische Kirchengemeinde gesichert und es entstehen zusätzlich 12 neue Wohnungen im Rahmen des sozialen geförderten Wohnungsbaues auf dem Kirchen-Grundstück, die so dringend in Nottuln benötigt werden. Förderungen aus den sozialen Wohnungsbauförderungsprogrammen wird es geben. Die evangelische Kirche würde dadurch zwei neue Standbeine bekommen und stände selbstständig gut gerüstet für die Zukunft da. Eine rechtlich äußerst unsichere Änderung des Bebauungsplanes, indem eine kirchliche Sondernutzung für diese Fläche festgelegt ist, entfällt somit (siehe auch anliegendes anwaltliches Rechtsgutachten).

Alles weitere - textlich sowie durch Zeichnungen und Fotografien anschaulich erläutert - finden Sie im anliegenden Schreiben an die Westfälische Landeskirche. Es ist sehr gut vorstellbar, und zu erwarten, dass dieses soziale Vorhaben mit dem weiteren Fortbestand des Kirchenzentrums und der Sicherung von neuen Einnahmequellen auch von der Westfälischen Landeskirche - die eine Durchschrift dieses Schreibens bekommt - begrüßt und genehmigt wird.

Die Bürgerinnen und Bürger, mit denen wir gesprochen haben und auch wir finden, dass Sie, Herr Dr. Dietmar Thönnies, als Bürgermeister der Gemeinde Nottuln genauso wie damals Herr Gemeinde-Direktor Joseph Moehlen in der Verantwortung stehen.

GD Moehlen wurde seiner Verantwortung gerecht, werden Sie es bitte auch und stimmen der Bürgeranregung zu. Es ist an der Zeit, dass wieder Frieden in der Evangelischen Kirchengemeinde und in Nottuln einkehrt.

Eine Durchschrift nebst Anlagen geht über die Fraktionsvorsitzenden an die Vertreterinnen und Vertreter der Bürgerinnen und Bürger im Gemeinderat, die wir ebenfalls um Ihre Zustimmung bitten werden.

Anlagen:

Schreiben an die Westfälische Landeskirche vom 3.3.2025 (10 Seiten)

Anwaltliches Rechtsgutachten vom 13.2.2025 (4 Seiten)

Durchschriften gingen per E-Mail auch an die Landeskirche, Kreiskirche (Superintendentin) und das Presbyterium (Vorsitzender)

Evangelische Kirche von Westfalen
- Das Landeskirchenamt -
Altstädter Kirchplatz 5
33602 Bielefeld

Erhalt des Evangelischen Kirchenzentrums mit der Kirche unter dem Kreuz in 48301 Nottuln, Dülmener Straße 24 durch die Sicherung von neuen Einnahmequellen

Presseanfrage und Antrag

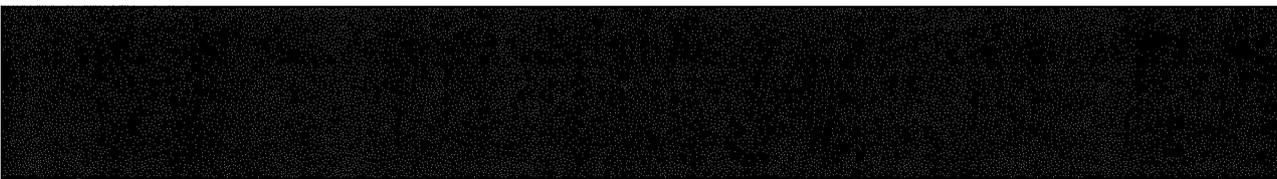
Sehr geehrte Frau Adelheid Ruck-Schröder,
sehr geehrter Herr Ulf Schlüter,
sehr geehrte Herr Dr. Arne Kupke,

seit Monaten findet eine Spaltung der Friedenskirchengemeinde in Nottuln statt, die so nicht weiter geführt werden darf. Es ist an der Zeit, von dem Projekt „**Vom Kirchenzentrum zum Bestattungszentrum**“ in Nottuln endlich Abschied zu nehmen.

Wir bitten Sie und stellen auch im Auftrag evangelischer Kirchengemeindemitglieder den Antrag dieses unselige, einer Kirche nicht würdige Verfahren endlich einzustellen. Auch aus bauleitplanerischen Grundsätzen ist dieses gewerbliche Vorhaben nicht zulässig. Schließlich handelt sich um eine Gemeindebedarfsfläche, die als Sondergebiet mit kirchlicher Nutzung ausgewiesen wurde, siehe anwaltliches Rechtsgutachten in der Anlage 1 (fünf Seiten mit unserer einleitenden Beurteilung). Außerdem bildet sich hiergegen bereits eine Bürgerinitiative.

In den Anlagen 2 und 3, stellen wir Ihnen ein Projekt vor, das der evangelischen Kirchengemeinde und Ihrem Gemeindezentrum in Nottuln finanziell und nachhaltig die Zukunft sichert. Denn gerade das hiesige Gemeindezentrum in Nottuln eignet sich aufgrund seiner einzigartigen zentralen Lage und aufgrund seines großen Gemeindehauses sowie des großen Grundstückes hervorragend für das angesprochene Projekt. Die Friedenskirchengemeinde Nottuln bekäme neben der Kirchensteuer zwei neue Standbeine. Das wäre:

- Zum einen die Vermietung des Gemeindehauses als Tagespflegestätte, das aufgrund seiner großen zu vermietenden Fläche von 459 qm kapitale Mieteinnahmen sichert, die weit über denen der sonst anfallenden geplanten Erbpacht für das gesamte Grundstück liegen würden.
- Zum anderen eignet sich das hiesige Grundstück mit rund 3.000 qm, direkt an der Dülmener Straße, hervorragend für die Erstellung von zwei Miethäusern für 12 Single-Wohnungen im sozialen Wohnungsbau, die hier so dringend benötigt und nachgefragt werden. Diese würden wiederum nachhaltig kapitale Mieteinnahmen oder Erbpachteinnahmen für die Evangelische Kirchengemeinde Nottuln sichern (siehe Anlage 2).



Nähere konkrete Angaben, insbesondere über die sozialen und finanziellen Vorteile dieses Vorhabens, das unseres Erachtens auch grundsätzlich ein zukunftsweisendes Pilotprojekt für die Evangelische Kirche sein kann, finden sie in den Anlagen 2 und 3.

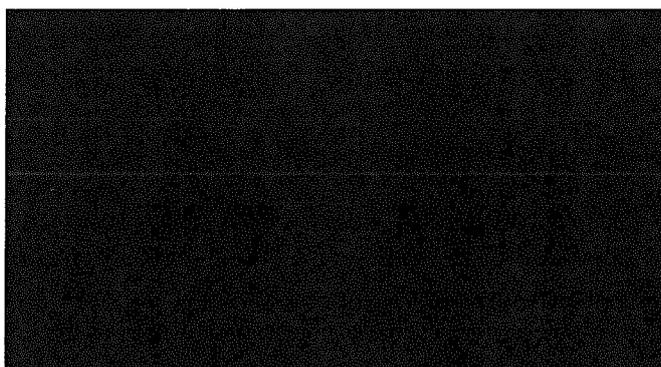
Was die öffentliche Berichterstattung betrifft, hat ein überregionales, einflussreiches Medium bereits Interesse bekundet. Wir halten uns aber erst einmal als Redaktion, aber auch als evangelische Christen bedeckt und setzen auf die Westfälische Landeskirche. Schließlich steht für uns die Rettung des Kirchenzentrums in Nottuln durch die nachhaltige Sicherung von neuen Einnahmequellen im Vordergrund. Bei unseren bisherigen Recherchen sind wir allerdings auf Dinge, auch personeller Art gestoßen, die unseres Erachtens weitab von einem demokratischen und sauberen Verfahren einzuordnen sind und das nicht nur aus moralischer Sicht.

Wir bitten Sie, sich auf Ihre in der Synode selbst gesteckten Ziele - Generierung von neuen Einnahmequellen zur Kirchnerhaltung - zu besinnen. Fassen Sie sich bitte ein christliches Herz und beenden Sie das derzeitige hier betriebene unselige Vorhaben, das wahrhaftig nicht im christlichen und schon gar nicht in Sinne „unseres aller Herrn“ sein kann. Wir sind uns sicher, dass das vorgetragene Vorhaben auch vom hiesigen Presbyterium mitgetragen wird, schafft es nicht nur sehr gute finanzielle Bedingungen die die evangelische Kirchengemeinde, sondern sichert auch die weitere Existenz des evangelischen Kirchenzentrums, ohne große Einschränkungen. Somit unterscheidet es sich signifikant vom bisherigen gewerblichen Vorhaben, und das insbesondere auch aus sozialer Sicht.

Sehr viel Hoffnung setzen die evangelischen Nottulner Christen auch in die künftige Präses Frau Adelheid Ruck-Schröder, die Ende März in ihr anspruchsvolles Amt gewählt werden soll. Sie hat als junge Pfarrerin in unserer direkten Nachbargemeinde Havixbeck ihre ersten Erfahrungen gemacht und kenn die hiesigen Verhältnisse. Wir bitten Sie, ihr die Mail mit diesem Schreiben nebst Anlagen und dem Rechtsgutachten insgesamt zuzuleiten.

Ihre möglichst umgehende Stellungnahme erwartend, verbleiben wir

Mit besten Grüßen



Es folgen:

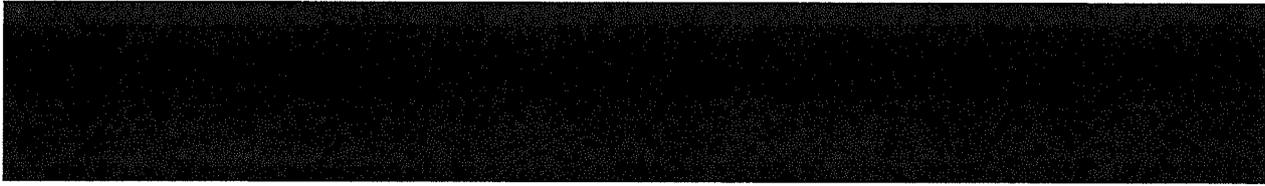
Die Anlage 1 mit seperatem Rechtsgutachten

Die Anlage 2 mit der Vorstellung des neue Einnahmen sichernden Projektes

Die Anlage 3 mit Planungsunterlagen und Fotografien

Die Anlage 4 mit weiteren Fotografien der Gebäude von außen und innen und der Außenanlagen

(Insgesamt beinhaltet dieses Schreiben mit vier Anlagen zehn Seiten. Hinzu kommt das in der Anlage der Mail beigefügte Rechtsgutachten mit vier Seiten)



ANLAGE 1

Einleitung und 4-seitiges Rechtsgutachten

Gemeinbedarfsflächen sind unersetzlich

Gemeinbedarfsflächen, insbesondere im oder nahe des Ortskerns, sind ein wesentlicher Bestandteil der Gemeinde und prägen jeden Tag das Zusammenleben aller Bürger, so auch auf dem Kirchengemeindengelände des evangelischen Kirchengemeindezentrum Nottulns an der Dülmener Straße 24.

Ihr exorbitanter Wert für die gesellschaftliche Teilhabe und die Versorgung der Bevölkerung macht sie zu einer der wichtigsten, unentbehrlichen, rechtlichen Kategorien im Planungswesen der Gemeinden und Städte, so auch in Nottuln.

Gemeinbedarfsflächen haben somit als einzige die Eigenschaft, dass sie möglichst jederzeit der Allgemeinheit den Zugang zu wichtigen öffentlichen Einrichtungen gewährleisten müssen. So bieten die Gemeinbedarfsflächen des evangelischen Kirchenzentrums, wie auch der Kirchplatz der Katholischen Kirchengemeinde St. Martin in Nottuln, jederzeit der Allgemeinheit einen wesentlichen Raum für soziales Miteinander und gemeinschaftliches Wohlbefinden.

Gesamtgesellschaftlich gesehen stellen sie oft mit umliegender Wohnbebauung kleine Inseln innerhalb der Gemeinden und Städte dar, die den Zusammenhalt der Gesellschaft fördern und gewährleisten. Somit sind diese Gemeinbedarfsflächen unersetzlich und grundlegende Voraussetzung für eine reibungslos funktionierende Infrastruktur. Sie dürfen auf keinen Fall beseitigt oder einer gewerblichen Nutzung geopfert werden.

Deshalb sind Gemeinbedarfsflächen in Bebauungsplänen als Sondergebiete ausgewiesen und ihre Nutzung, wie im Fall der evangelischen Kirchengemeindezentrums mit kirchlicher Nutzung festgelegt. Da Gemeinbedarfsflächen öffentlichen Belangen dienen, ist die Gemeinde dafür verantwortlich, die Nutzung der Flächen sicherzustellen.

Wir bitten Sie das Rechtsgutachten zu beachten, das in der E-Mail als Anlage im PDF-Format beigefügt ist!

Weiter geht es mit der Anlage 2: Darstellung des im Schreiben angekündigten Projektes des Evangelischen Kirchengemeindezentrums in Nottuln, Dülmener Straße 24 zur Sicherung von neuen nachhaltigen Einnahmequellen.

ANLAGE 2

Sicherung von neuen, nachhaltigen Einnahmequellen

Die Landeskirche ist bestrebt neue Einnahmequellen für die Kirchengemeinden zu generieren

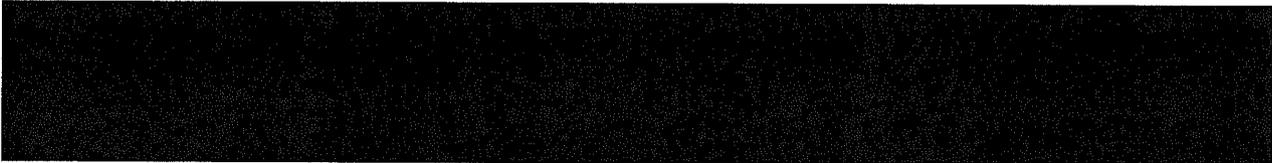
Die Landeskirche und die Kirchengemeinden suchen natürlich nach Möglichkeiten Ihre Kirchenzentren zu erhalten. So werden aufgrund geringerer Kirchensteuereinnahmen durch Veränderungen oder Erweiterungen der Kirchenzentren versucht, neue Einnahmequellen zu generieren. Das sind in Nottuln, wie bereits gesagt:

- Zum einen die Vermietung des Gemeindehauses als Tagespflegestätte, das aufgrund seiner großen zu vermietenden Fläche von 459 qm kapitale Mieteinnahmen sichert, gegeben.
- Zum anderen eignet sich das hiesige Grundstück mit rund 3.000 qm, direkt an der Dülmener Straße, hervorragend für die Erstellung von zwei Miethäusern für 12 Single-Wohnungen im sozialen Wohnungsbau, die hier so dringend benötigt und nachgefragt werden. Diese würden wiederum nachhaltig kapitale Mieteinnahmen oder Erbpachteinnahmen für die Evangelische Kirchengemeinde Nottuln sichern.

Durch die Aufwertung der Gemeindebedarfsfläche ergeben sich folgende soziale und finanzielle Vorteile.

Soziale Vorteile:

1. Die weitere Nutzung der Kirche unter dem Kreuz ist auch in Zukunft in keinerlei Art und Weise eingeschränkt, sie kann zu jeder Zeit vollständig genutzt werden. Sie braucht nicht entwidmet zu werden.
2. Im Gemeindehaus wird eine Tagespflegeeinrichtung eingerichtet. Ein zuverlässiger sozialer Betreiber hat bereits großes Interesse bekundet.
3. Das Pfarrhaus (jetzige Wohnung rund 157 qm) kann, wenn es von der Pfarrerin freigezogen wird, das ist in absehbarer Zeit zu erwarten (Ruhestand), als Gemeindehaus genutzt werden. Das ist äußerst wichtig, denn ohne Räumlichkeiten kann keine sinnvolle Gemeindegarbeit geleistet werden.
4. Durch einen Investor werden zwei Wohngebäude mit 12 kleinen Wohnungen im sozialen Wohnungsbau erstellt. Diese sind mit einem verglasten Treppenhaus verbunden, das die Durchsicht von der Dülmener Straße auf die Kirche und das Gemeindehaus auch weiterhin ermöglicht. Dieser Investor kann die Kirche selbst, eine Wohnungsgenossenschaft oder auch ein privater Bauherr sein.
5. Das Grundstück hierfür ist an einem sehr günstigen, zentrumsnahen Standort an der Dülmener Straße 24 bereits vorhanden.
6. Hierzu muss kein Bebauungsplan grundsätzlich geändert werden, wie bei einem Gewerbebetrieb. Die Gemeindebedarfsfläche und die kirchliche Nutzung bleiben erhalten.

- 
7. Da es sich hier auch um Singlewohnungen für ältere Menschen handelt, ist die Kirche unter Beobachtung und sie kann tagsüber geöffnet bleiben. Das ermöglicht endlich auch Menschen, hier mal kurz zur Andacht einzukehren, was bisher immer gefehlt hat.

Finanzielle Vorteile:

1. Alleine die Mieteinnahmen durch den Betreiber der Tagespflegeeinrichtung für die ev. Kirchengemeinde erwirtschaften für sie weit mehr finanzielle Mittel als die vorgesehenen, gesamten Erbpachteinnahmen.
2. Hinzu kommen noch Erbpachteinnahmen für das bebaute Grundstück für die ev. Kirchengemeinde, wenn das Wohnprojekt von einem Investor errichtet wird.
3. Tritt die Kirche selbst als Bauherr auf, kann sie erst einmal Zuschüsse aus dem sozialen Wohnungsbauprogramm beantragen und bekommt nach Fertigstellung die monatlichen Mieteinnahmen für 12 Sozial-Wohnungen.
4. Auch die Gemeinde Nottuln kann hier gerne mit ihrer Genossenschaft Lerchenhorst e. G als Investor auftreten und die 12 Sozial-Wohnungen für Singles errichten lassen. Ohnehin haben damals Gemeindedirektor Joseph Moehlen und der Gemeinderat beschlossen, die Errichtung des evangelischen Kirchenzentrums aus Gemeindemitteln zu finanzieren und haben es auch folgerichtig umgesetzt. Gleiches vollzog sich beim evangelischen Kindergarten in Nottuln.

Somit wäre die Realisierung dieses Vorhabens zur Revitalisierung des evangelischen Gemeinde-Zentrums aus heutiger Sicht eine logische sinnvolle Ergänzung der bereits damals geleisteten hohen Investitionen der Gemeindeverwaltung Nottuln und des Gemeinderates, auch aus sozialer Sicht.

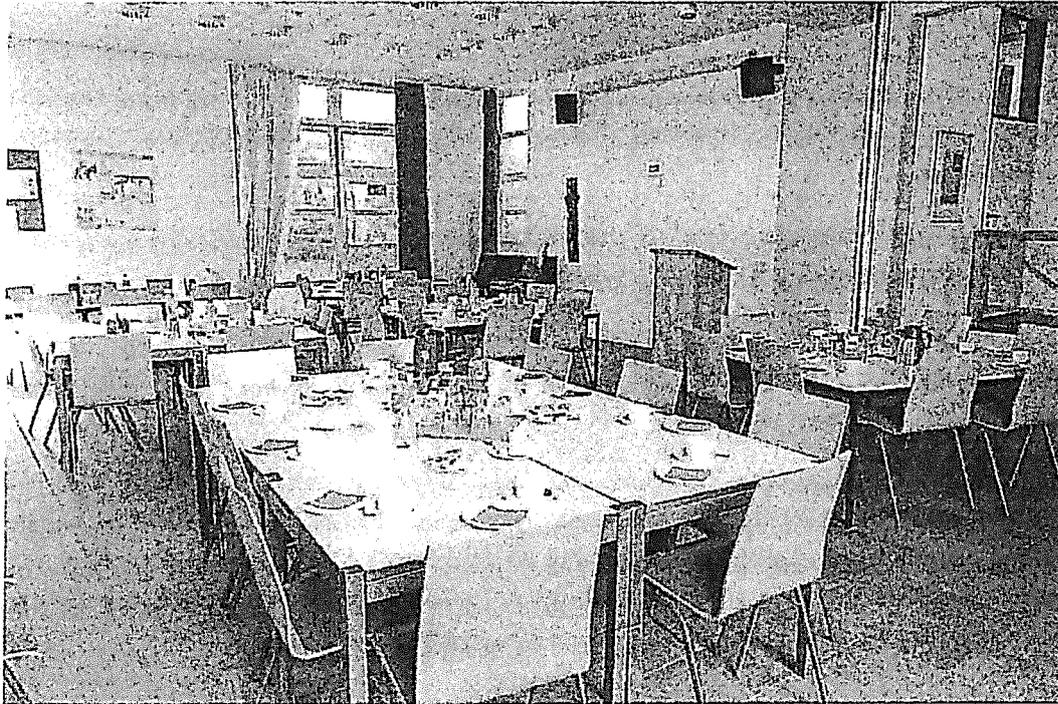
Mit der Revitalisierung sollte schnell begonnen werden, damit die finanziellen Förderungsmittel aus den sozialen Wohnungsbauprogrammen schnell und rechtzeitig beantragt werden können, bevor die Förderungstöpfe sich leeren. Insofern ist eine umgehende Entscheidung erforderlich.

Es folgt auf der nächsten Seite, Anlage 3

Projekt-Planungsunterlagen

ANLAGE 3

Projekt-Planungsunterlagen 1. Einrichtung einer Tagespflegestätte im vorhandenen Gemeindehaus

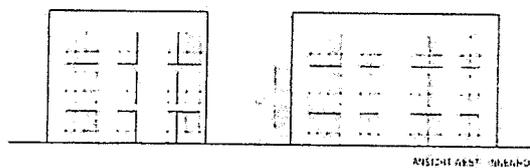


Die vorhandenen großzügigen Räumlichkeiten mit Tagungsräumen, Küche und Toilettenanlagen sowie verstellbaren Wänden eignen sich hervorragend für die Einrichtung einer Tagespflegestätte

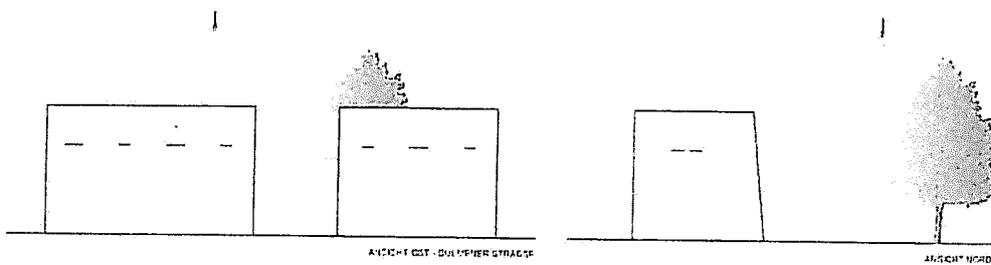


Projekt-Planungsunterlagen 2. Errichtung von 12 Single-Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau

Lageplan und Ansichten



ANSICHT WEST - INNEN-DR

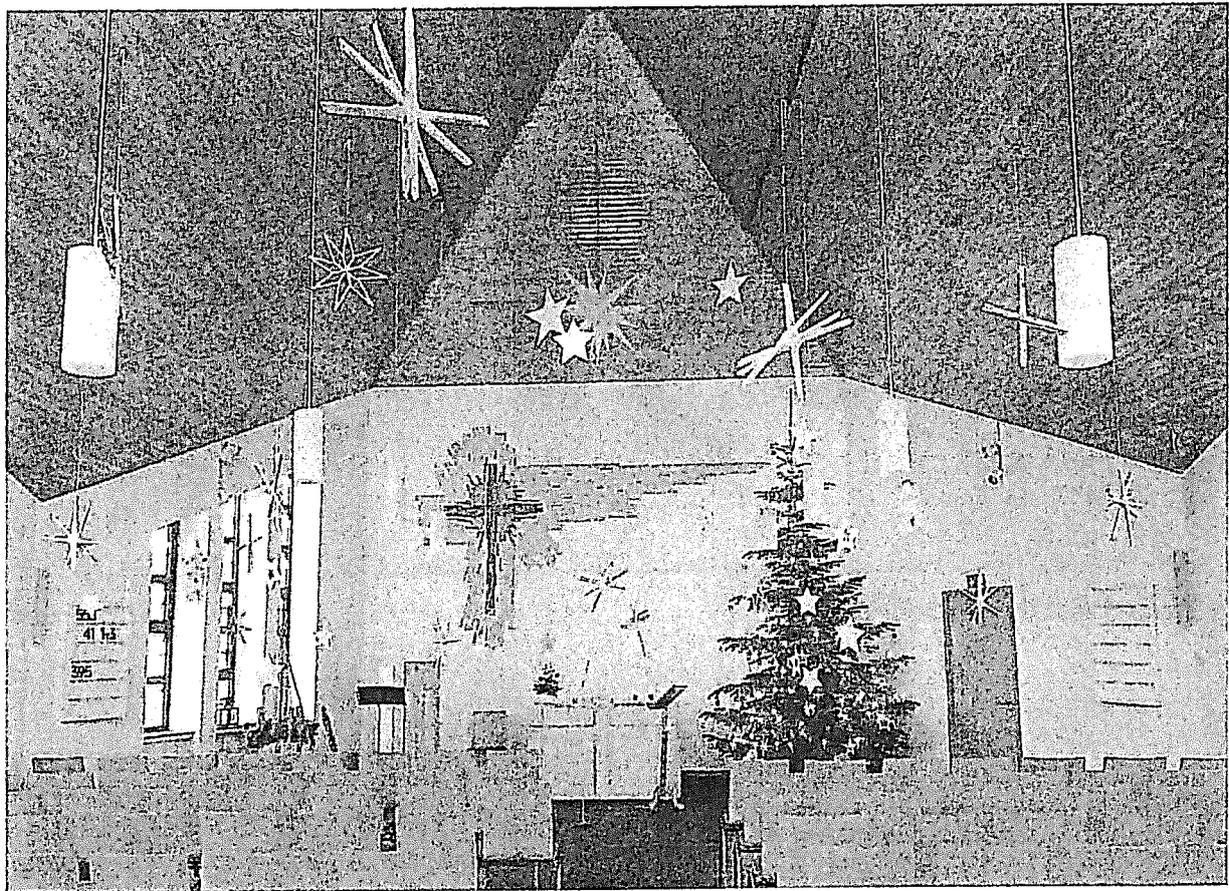


M 1:200

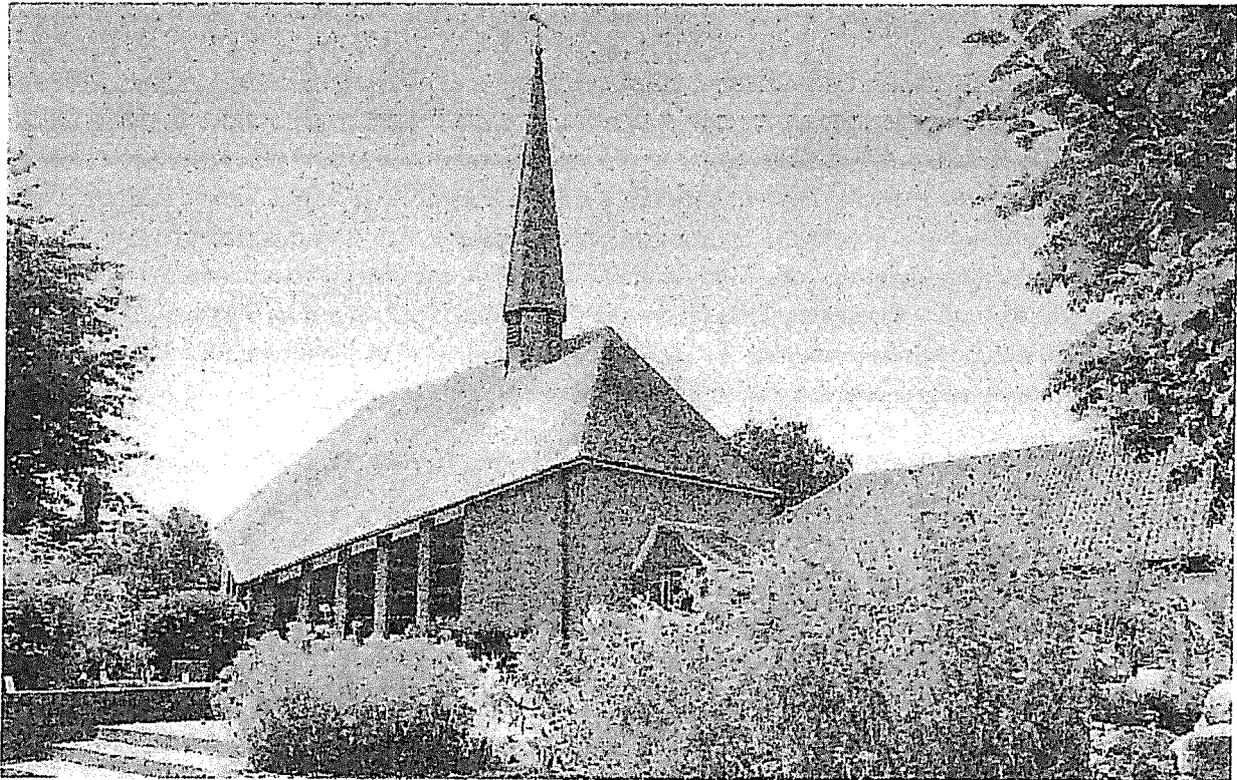
ANLAGE 4

Weitere Fotografien der Gebäude von innen und außen und der Außenanlagen

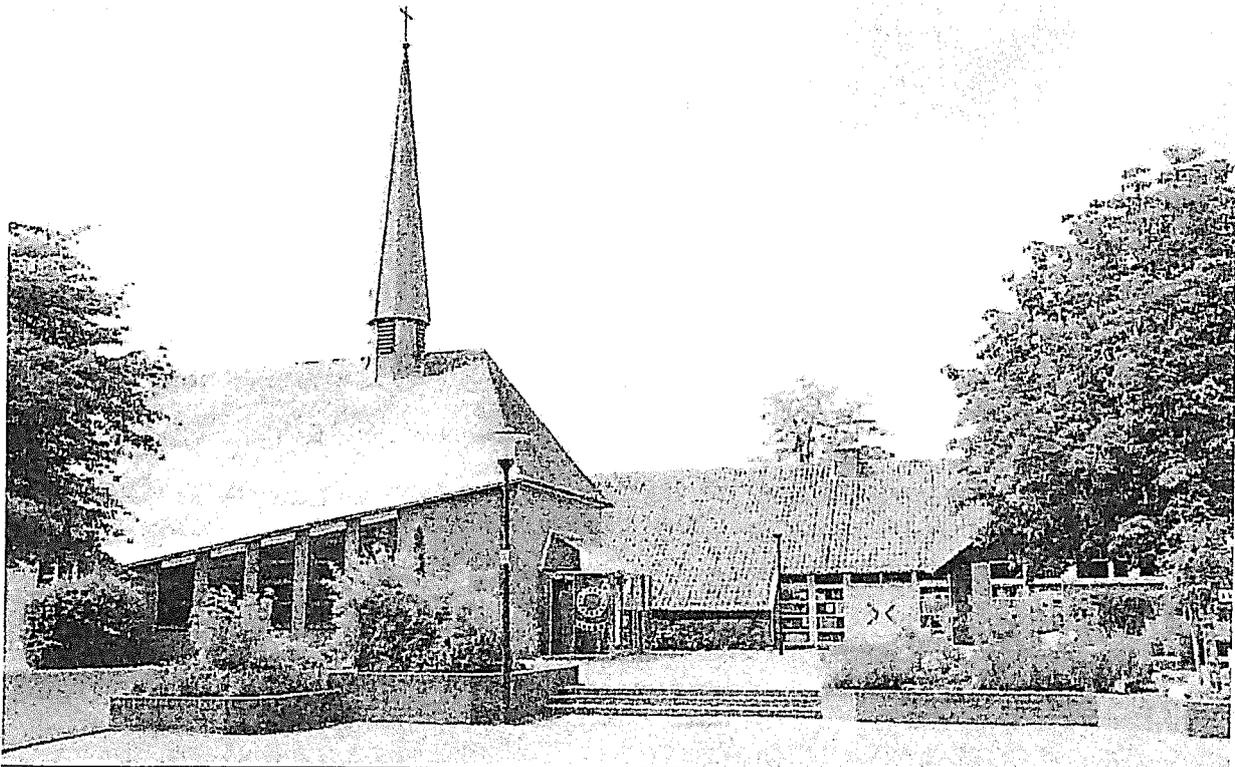
Die Kirche unter dem Kreuz im Nottulner Zentrum hat eine einmalige Architektur und bietet mehr als 100 Gläubigen Sitzplätze. Weitere Sitzplätze existieren auf der Empore, auf der auch die Kirchenorgel steht. Auf diesem Bild wird auch sichtbar, dass die Kirche eine besondere und durch die Anordnung von Naturholzelementen warme Architektur ausstrahlt, in der sich Menschen wohl fühlen.



Zur weiteren Information fügen wir Ihnen abschließend drei Außenaufnahmen bei, auf denen noch einmal deutlich wird, dass es sich hier um ein wertvolles Kirchenzentrum in einer exelenten Lage handelt. Dessen aufstehenden Gebäude (Kirche unter dem Kreuz, Gemeindehaus, auch Johanneshaus genannt und Pfarrhaus) haben, vorsichtig geschätzt, einen derzeitigen Wert von 700.000 bis 800.000 Euro und stehen auf rund 3.000 qm Kirchengrund.



Das Nottulner evangelische Kirchengemeindezentrum präsentiert sich mit seiner Kirche unter dem Kreuz und dem Gemeinde- und Pfarrhaus, als ein harmonisches, wertvolles Gebäudeensemble, das rund 3.000 Gemeindemitgliedern als gemeinsames christliches Zuhause dient

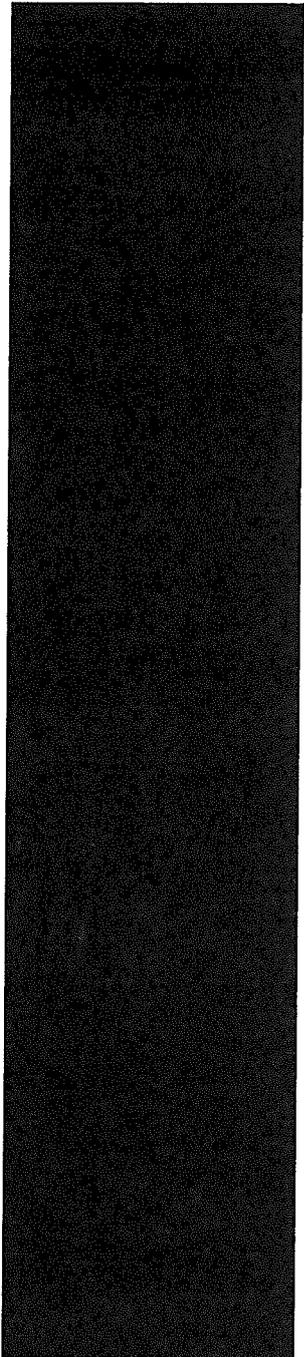
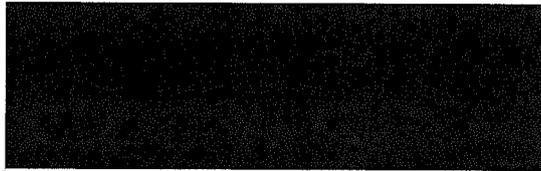


Der Bibelgarten

Der Bibelgarten wurde 2010 direkt neben der Kirche und sehr zur Freude der Gemeinde und des Pastoren-Ehepaars Ingrid und Manfred Stübecke angelegt, die von 1987 bis 2018 gemeinsam die evangelische Kirchengemeinde betreuten. Der Bibelgarten ist ein Themengarten, indem die Besucher verschiedene Elemente oder Pflanzen entdecken können. Interaktiv sollen sie ihnen die verschiedenen Inhalte der Bibel vermitteln. Ein kreuzförmig angelegter Weg ermöglicht das Begehen zwischen den Beeten. Auf kleinen Schildern kann man die Zusammenhänge zwischen den Bibeltexten und den Pflanzen nachlesen. Doch ein Bibelgarten lädt auch zum Nachdenken, Meditieren und Singen ein. Dazu kann man sich auf die in einem Rondell angeordneten Sitzbänke niederlassen. Doch der Bibelgarten ist auch ein Biotop für Insekten, Vögel und weitere Tierarten geworden, und das mitten im Dorfkern Nottulns.



Das evangelische Gemeindezentrum mit der Kirche unter dem Kreuz mit seinem Gemeinde- und Pfarrhaus sowie dem Bibelgarten muss erhalten bleiben. Ein Konzept hierzu, das neue Einnahmequellen sichert, für das sich dieses Kirchenzentrum wie kein anderes eignet, haben wir Ihnen nunmehr umfassend vorgestellt. Jetzt liegt es an Ihnen, ob dieses äußerst sinnvolle, soziale Vorhaben mit dem Kirchenzentrumserhalt Wirklichkeit wird und somit die gemeinsame christliche Heimat der fast 3000 evangelischen Christen in Nottuln erhalten bleibt oder zerstört wird.



**Nutzungsänderung des Grundstücks der evangelischen Kirche
in Nottuln**

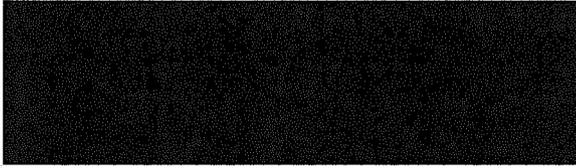
Sehr geehrter Herr 

in der vorbezeichneten Angelegenheit nehmen wir Bezug auf unser heute geführtes Telefonat. Sie baten um Bewertung der geplanten Ansiedlung eines Bestattungsunternehmens auf dem Grundstück der evangelischen Kirche in Nottuln. Dem kommen wir gerne wie folgt nach:

1. Planungsrechtliche Festsetzung des Grundstücks

Das Grundstück der evangelischen Kirche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan NT_036 der Gemeinde Nottuln als „Gemeinbedarfsfläche Kirche“ ausgewiesen. Dies bedeutet, dass die Fläche planungsrechtlich ausschließlich für kirchliche Zwecke vorgesehen ist. Solche Zwecke sind nur diejenigen, die zwingend der Kirche zuzurechnen sind, wie beispielsweise das Kirchengebäude selbst oder ein angeschlossenes Pfarrhaus.

Ein Bestattungsunternehmen zählt nicht zu den kirchlichen oder gemeinbedarfsbezogenen Nutzungen, sondern wird als gewerbliche Nutzung eingeordnet. Auch wenn es inhaltlich eine Nähe zwischen kirchlichen Tätigkeiten und Bestattungsdienstleistungen geben kann



– insbesondere durch kirchliche Trauerfeiern –, handelt es sich bei einem Bestattungsinstitut rechtlich gesehen um einen privatwirtschaftlichen Betrieb.

Da der aktuell wirksame Bebauungsplan für das Grundstück ausschließlich eine kirchliche Nutzung zulässt, widerspricht die Ansiedlung eines Bestattungsunternehmens den Festsetzungen des Bebauungsplans. Dies bedeutet, dass ein solches Vorhaben ohne eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB oder entsprechende Änderung des Bebauungsplans nicht zulässig ist und deswegen nicht durchgeführt werden dürfte.

2. Möglichkeit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB

Im vorliegenden Fall kommt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht in Betracht.

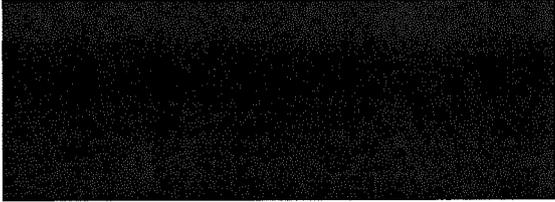
Das Baugesetzbuch sieht zwar vor, dass in bestimmten Fällen eine Abweichung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans gestattet werden kann. Eine solche Befreiung setzt aber gemäß § 31 Abs. 2 BauGB voraus, dass dadurch die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden.

Vorliegend wäre eine Befreiung von der Festsetzung zur Art der Nutzung erforderlich. Eine solche Befreiung ist mit den Grundzügen der Planung nicht vereinbar, weil der Bebauungsplan mit der Festsetzung der „Gemeinbedarfsfläche Kirche“ das Ziel verfolgt, diesen Bereich ausschließlich für Gemeinbedarfszwecke nämlich kirchliche oder damit eng verbundene Zwecke zu nutzen.

Die Ansiedlung eines Gewerbebetriebs auf einer als Gemeinbedarfsfläche Kirche ausgewiesenen Fläche würde eine grundlegende Änderung dieser Planungsabsicht bedeuten. Durch die Zulassung eines privatwirtschaftlichen Unternehmens würde die ursprüngliche planerische Zweckbestimmung des Grundstücks unterlaufen; dies ist nicht mit einer Befreiung zu realisieren.

3. Möglichkeit einer Änderung des Bebauungsplans zur Ermöglichung eines Bestattungsunternehmens

Die einzige Möglichkeit, die Nutzung des Grundstücks durch ein Bestattungsunternehmen rechtlich zu ermöglichen, wäre eine formelle Änderung des Bebauungsplans NT_036. Eine solche Änderung obläge der Gemeinde Nottuln, die darüber im Rahmen ihres Planungsermessens entscheidet.



Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Änderung eines Bebauungsplans nicht willkürlich erfolgen darf. Das BauGB stellt spezifische Anforderungen an die Aufstellung und Änderungen von Bebauungsplänen. Die Gemeinde muss für eine solche Änderung nachweisen, dass sie städtebaulich erforderlich ist.

Die städtebauliche Erforderlichkeit einer Bebauungsplanänderung ist gegeben, wenn eine Anpassung des Plans notwendig ist, um eine sinnvolle Entwicklung des Gebiets zu gewährleisten oder einer veränderten Bedarfssituation Rechnung zu tragen. Eine Anpassung ausschließlich aus individuellen oder wirtschaftlichen Interessen – beispielsweise, weil ein Investor oder ein privater Eigentümer eine andere Nutzung anstrebt – reicht dafür nicht aus.

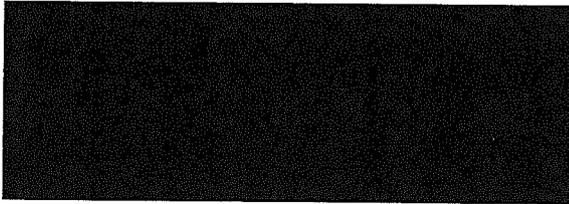
Vorliegend soll das Grundstück weiterhin zu kirchlichen Zwecken der evangelischen Kirche genutzt werden, die bestehenden Nutzungen sollen nicht aufgegeben werden, sondern es soll lediglich eine gewerbliche Nutzung hinzukommen, damit das Grundstück vermarktet und ein Verkaufserlös erzielt werden kann. Es ist nicht erkennbar, dass die Änderung des Bebauungsplans insoweit städtebaulich erforderlich ist.

4. Risiken für die Kirchengemeinde bei einer Veräußerung des Erbbaurechts mit Zusage einer gewerblichen Nutzung

Sollte die Kirchengemeinde das Erbbaurecht an dem Grundstück mit der Zusage veräußern, dass dort ein Bestattungsunternehmen angesiedelt werden kann, würde sie sich einem rechtlichen Risiko aussetzen.

Da eine entsprechende gewerbliche Nutzung planungsrechtlich nicht zulässig ist und eine Änderung des Bebauungsplans zu diesem Zweck wohl gegenwärtig nicht möglich ist, könnte der Erwerber des Erbbaurechts möglicherweise später Regressforderungen gegen die Kirchengemeinde geltend machen. Beispielsweise könnte er argumentieren, dass er das Erbbaurecht in der Erwartung einer bestimmten Nutzungsmöglichkeit erworben hat, die sich später als nicht realisierbar herausstellt.

Solche vertraglichen Streitigkeiten könnten zu finanziellen Belastungen für die Kirchengemeinde führen und möglicherweise langwierige juristische Auseinandersetzungen nach sich ziehen. Daher wäre es für die Kirchengemeinde mit einem erheblichen Risiko verbunden, eine solche Zusage zu erteilen, solange die planungsrechtliche Situation sich wie aufgezeigt darstellt.



5. Fazit

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Nutzung des Grundstücks der evangelischen Kirche in kirchlichen Grundstücks für ein Bestattungsunternehmen planungsrechtlich unzulässig ist. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kommt nicht in Betracht, da dies den Grundzügen der Planung widersprechen würde. Eine Änderung des Bebauungsplans wäre theoretisch die einzige Möglichkeit, setzt aber eine städtebauliche Notwendigkeit voraus, die hier nicht ersichtlich ist.

Sollte die Kirchengemeinde die planungsrechtlichen Gegebenheiten ignorieren und das Erbbaurecht unter der Zusage einer gewerblichen Nutzbarkeit veräußern, könnte sie sich nicht unerheblichen rechtlichen Risiken aussetzen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

