

Tagesordnungspunkt:

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Westlich der Dülmener Straße“, Hier:
Offenlagebeschluss gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes sowie dessen Begründung werden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit demselben Stand beteiligt.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Gemeinde Nottuln entstehen außer der üblichen internen Personalkosten keine weiteren Kosten.

Klimatische Auswirkungen:

Der Änderungsbereich liegt in einem bereits erschlossenen Siedlungsbereich. Gegenstand der Planung ist ausschließlich die Umnutzung der bestehenden Gebäude. Bauliche Erweiterungen, Neubauten oder zusätzliche Versiegelungen werden nicht vorbereitet. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme mit klimarelevanten Auswirkungen erfolgt somit nicht. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Bei Durchführung des Planvorhabens werden keine Strukturen beansprucht, die eine maßgebliche Funktion im Sinne des (globalen) Klimaschutzes (z.B. Wälder, bedeutende

Vorlage Nr. 040/2026/1

Gehölzstrukturen) übernehmen. Durch die Weiternutzung der vorhandenen Bausubstanz wird dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung getragen. Sofern im Rahmen zukünftiger baulicher Anpassungen genehmigungspflichtige Maßnahmen erforderlich werden, sind die jeweils geltenden energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten.

Mit der Planung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden Umweltbelange weniger dezidiert aufgearbeitet als im Regelverfahren. Der naturschutzrechtliche Ausgleich entfällt.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin		Behandlung	
Ausschuss Planen und Bauen	16.06.2026		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	07.07.2026		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Dr. Thönnies

Sachverhalt:

Als Konsequenz aus dem demographischen Wandel und der sinkenden Zahl der Kirchenmitglieder wurde seitens der evangelischen Friedens-Kirchengemeinde entschieden, die Kirche „Unter dem Kreuz“ nebst Pfarrhaus und Johanneshaus aufzugeben und zu verkaufen. Ein Unternehmen beabsichtigt, ein Bestattungshaus an den Standort der evangelischen Kirche an der Dülmener Straße zu verlagern. Ein Teil des hier vorhandenen Gemeindehauses (Johanneshaus) soll zu diesem Zweck entsprechend umgenutzt werden, während der verbleibende Teil weiterhin von der Kirchengemeinde genutzt werden soll. Das Pfarrhaus sowie das bestehende Apartment sollen künftig für eine allgemeine Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Vorgesehen ist, dass die Kirche weiterhin von der Kirchengemeinde für kirchliche Zwecke (Gottesdienste, Hochzeiten, Trauerfeiern, Konfirmationen etc.) genutzt werden kann. Zusätzlich soll das Angebot um freie Trauerfeiern erweitert werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 befindet sich ca. 300 m südlich des Ortskerns der Gemeinde Nottuln. Er grenzt im Osten an die Dülmener Straße. Der Bereich der Planänderung befindet sich mittig im Geltungsbereich und umfasst die Flurstücke 210, 233 und 234 (alle Flur 69, Gemarkung Nottuln).

Planungsrechtliche Situation:

Der einschlägige Bebauungsplan Nr. 36 „Westlich der Dülmener Straße“ setzt den Geltungsbereich des 7. Änderungsverfahrens als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ fest. Die beabsichtigte Nutzung als eine wohnbauliche und eine (nicht störende) gewerbliche Nutzung ist mit der bestehenden Festsetzung nicht realisierbar und erfordert daher die 7. Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO). Es ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO vorgesehen.

Weiteres Vorgehen:

Der Bebauungsplan wird nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Im Anschluss an die Offenlage gibt die Verwaltung einen Bericht über die eingegangenen Stellungnahmen und legt dem Rat den Bebauungsplan – sofern die Offenlage im Anschluss nicht zu wesentlichen Planänderungen führt, die eine erneute Beteiligung der o.g. Stellen verpflichtend auslösen würde – zum Satzungsbeschluss vor.

Anmerkung

Der Offenlagebeschluss wurde in der Ratssitzung am Dienstag, den 28.04.2026 abgelehnt, da keine öffentliche Wegeverbindung von Nord nach Süd bereitgestellt werden würde. Dementsprechend haben Abstimmungen seitens der Verwaltung mit dem Flächeneigentümer

Vorlage Nr. 040/2026/1

stattgefunden; dieser lehnt einen solchen Weg über sein Grundstück aus Verkehrssicherungsgründen ab.

Dies führt dazu, dass die Festsetzung bzw. die Darstellung des Wegerechts im Rahmen des Bebauungsplanes nicht vollziehbar wäre, da Wegerecht faktisch nicht ausgeübt werden kann. Ein nicht vollziehbarer Bebauungsplan würde von einem Gericht bei einer Überprüfung als rechtswidrig erklärt werden.

Daher spricht die Verwaltung die Empfehlung aus, dass von einem solchen Wegerecht im Rahmen der Bauleitplanung abgesehen wird und die Offenlage ohne Darstellung eines öffentlichen Durchgangsweges im Bebauungsplan beschlossen wird.

Anlagen:

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Bebauungsplan Nr. 36, 7. Änderung „Westlich der Dülmener Straße“ |
| Anlage 2 | Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36, 7. Änderung „Westlich der Dülmener Straße“ |
| Anlage 3 | Abwägung zu Ziele und Zwecke |

Verfasst:
gez. Bunje, Jan

Fachbereichsleitung:
gez. Bolle