



Stadtplanungsamt

11.09.2019

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Beck /  
Herr Husmann  
Telefon: 492 61 42 /  
492 61 94  
BeckDaniel@stadt-  
muenster.de /  
Husmann@stadt-  
muenster.de

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Betrifft

1. 95. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-West im Stadtteil Sentrup im Bereich Von-Esmarch-Straße / Fliednerstraße  
Beschluss zur Änderung
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 603: Von-Esmarch-Straße / Fliednerstraße  
Beschluss zur Aufstellung  
[ehemalige Wartburg-Hauptschule in Sentrup / Einzelhandel, Kita, Wohnen]

Beratungsfolge

26.09.2019	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
02.10.2019	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
09.10.2019	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
09.10.2019	Rat	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

I. Sachentscheidung:

1. Der Flächennutzungsplan (FNP) ist gemäß §§ 2 (1) und 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) im Stadtbezirk Münster-West, im Stadtteil Sentrup im Bereich Von-Esmarch-Straße / Fliednerstraße zu ändern (95. Änderung des FNP).
2. Für den Bereich Von-Esmarch-Straße / Fliednerstraße ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 12 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan u. a. zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen aufzustellen (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 603).

Innerhalb dieses Gebietes liegen die folgenden Grundstücke:  
Gemarkung Münster, Flur 38, Flurstücke 331, 332, 333.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Beschlüsse zur Änderung bzw. Aufstellung der Bauleitpläne entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Münster. Durch die Vergabe des Schulgrundstücks im Wege des Erbbaurechts werden Einnahmen für den städtischen Haushalt entstehen.

### **Begründung:**

Der Rat der Stadt Münster hat am 12.12.2018 der Vergabe der städtischen Liegenschaft an die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, vertreten durch die Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG im Wege des Erbbaurechts zugestimmt. Der Abschluss des Erbbaurechtsvertrages wird derzeit vorbereitet.

Grundlage für die Vergabeentscheidung war das vorangegangene Investorenauswahlverfahren, aus dem das Entwurfs- und Nutzungskonzept des Teams „Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG / htarchitektur“ als Sieger hervorging.

Der auf dem rund 1,2 ha großen Grundstück 1962 erbaute und bis 1976 ergänzte Gebäudekomplex steht aufgrund seiner Bedeutung für die Nachkriegsarchitektur unter Denkmalschutz.

Mit der Planung soll die heute weitgehend leerstehende ehemalige Wartburg-Hauptschule denkmalgerecht umgenutzt und behutsam ergänzt werden. Ein vielfältiges Nutzungsprofil aus Wohnen, Lebensmittel-Einzelhandel und Kindertagesbetreuung soll die Ausbildung eines lebendigen Stadtquartiers ermöglichen.

Das Nutzungskonzept des Büros htarchitektur sieht im Einzelnen vor:

- rund 35 Wohneinheiten;
- einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.000 m<sup>2</sup>;
- ein Café / eine Bäckerei;
- eine Kindertagesstätte mit 8 Gruppen sowie
- eine Kindertagespflegestelle.

In der Ausschreibung wurde auf verbindliche städtische Vorgaben hinsichtlich zu versorgender Zielgruppen und zur Finanzierung (öffentlich gefördert / frei finanziert) im Bereich des denkmalgeschützten Bestandes verzichtet. Lediglich bei der Schaffung von Wohnraum in ergänzenden Neubauten war 60 % der entstehenden Wohnfläche als öffentlich geförderter Mietwohnraum nachzuweisen. Das Entwurfs- und Nutzungskonzept entspricht dieser Vorgabe. Es werden rund 500 m<sup>2</sup> Wohnfläche im öffentlich geförderten Wohnungsbau realisiert.

Der Realisierung des Vorhabens stehen die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 164: „Roxeler Straße / Orléans-Ring (Universität / Naturwissenschaftlicher Bereich I)“ entgegen. Daher sind eine Änderung des Flächennutzungsplans (Beschlussvorschlag 1) sowie die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans (Beschlussvorschlag 2) notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 603 soll vorhabenbezogen nach § 12 BauGB erfolgen. Hierzu ist zwischen der Stadt Münster und der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) soll aufgrund der bereits absehbaren relevanten Umweltauswirkungen – u. a. aus Verkehrslärm, der großflächigen Einzelhandelsnutzung, der Naturschutz- und Denkmalschutzbelange – nicht angewendet werden.

Die zu überplanende Fläche ist Bestandteil der vom Rat der Stadt Münster am 03.07.2019 beschlossenen „Fortschreibung des Baulandprogramms 2019-2025/2030“ (Vorlage Nr. V/0224/2019).

Die vorgesehene Abgrenzung des Geltungsbereichs der 95. FNP-Änderung und des vorhabenbezo-

genen Bebauungsplans Nr. 603 kann der beigefügten Anlage 1 entnommen werden.

i. V.

gez.  
Robin Denstorff  
Stadtbaurat

**Anlagen:**

Anlage A  
Anlage 1: Geltungsbereich