



Stadtplanungsamt

24.09.2021

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Beck / Herr Puke

Telefon: 492-6142 / -6192

BeckDaniel@stadt-  
muenster.de

Puke@stadt-muenster.de

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Betrifft

1. 95. Änderung des Flächennutzungsplans im Stadtteil Sentrup im Bereich Von-Esmarch-Straße / Fliednerstraße
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 603: Von-Esmarch-Straße / Fliednerstraße

Kenntnisnahme der Entwürfe zur öffentlichen Auslegung  
[Ehemalige Wartburg-Hauptschule in Sentrup / Einzelhandel, Kita, Wohnen]

Beratungsfolge

07.10.2021	Bezirksvertretung Münster-West	Bericht
28.10.2021	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Bericht

**Bericht:**

**Die Verwaltung beabsichtigt, die Entwürfe der vorhabenbezogenen 95. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-West im Stadtteil Sentrup für den Bereich Von-Esmarch-Straße / Fliednerstraße und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 603 „Von-Esmarch-Straße / Fliednerstraße“ gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.**

Der Rat der Stadt Münster hat am 09.10.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 603 aufzustellen sowie den wirksamen Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Revitalisierung und Umstrukturierung des ehemaligen Schulstandortes zu einem attraktiven Wohnquartier mit Lebensmittelmarkt, einer 8-Gruppen-Kita und einer Kindertagespflege zu schaffen (Vorlage Nr. V/0865/2019). Mit der Umnutzung der ehemaligen Schulgebäude wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen, gleichzeitig werden die bereits am Standort vorhandenen sozialen Einrichtungen weiter ausgebaut und das derzeit defizitäre Nahversorgungsangebot in Münster-Sentrup erheblich verbessert. Die zu überplanende Fläche ist Bestandteil der vom Rat der Stadt Münster am 24.06.2020 beschlossenen „Fortschreibung des Baulandprogramms 2020-2025/2030“ (Vorlage Nr. V/0104/2020).

Das zugrundeliegende Entwurfs- und Nutzungskonzept des Teams „Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG / ht architektur“ ging als Sieger aus einem 2018 durchgeführten Investorenauswahlverfahren der Stadt Münster hervor. Die Vergabeentscheidung des Rates der Stadt Münster zugunsten der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, vertreten durch die Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG, erfolgte am 12.12.2018.

Das Nutzungskonzept für das rund 1,2 ha große Gelände sieht im Einzelnen vor:

- Rund 29 Wohneinheiten;

- einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.050 m<sup>2</sup>;
- eine Bäckerei mit Café;
- eine Kindertagesstätte mit 8 Gruppen sowie
- eine Kindertagespflegestelle.

Mit Blick auf eine soziale Wohnraumversorgung werden 60 % der entstehenden Wohnfläche innerhalb der ergänzenden Neubauten – und somit rund 10 Wohneinheiten – als öffentlich geförderter Mietwohnraum errichtet werden.

Das Entwurfs- und Nutzungskonzept wurde zwischenzeitlich umfassend weiterentwickelt und in den in Anlage 5 ersichtlichen Entwurf des Bebauungsplans Nr. 603 übersetzt. Grundlage hierfür waren gutachterliche Untersuchungen u. a. zu den Themen Einzelhandel, Erschließung, Lärmimmissionen und Artenschutz. Aufgrund der Eintragung als Baudenkmal erfolgt eine intensive Einbindung der städtischen Denkmalbehörde.

### **Beteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 28.01.2020 in Form einer Bürgeranhörung statt (Niederschrift siehe Anlage 1). Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 22.07.2020 bis einschließlich 28.08.2020.

### **Kostenaspekte / Durchführungsvertrag**

Die Stadt Münster schließt mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB, der die Kostentragung für das Vorhaben durch den Vorhabenträger regelt.

Durch die Vergabe des Schulgrundstücks im Wege des Erbbaurechts werden Einnahmen für den städtischen Haushalt entstehen. Der Abschluss des Erbbaurechtsvertrages wird derzeit vorbereitet.

### **Weiteres Verfahren**

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Vollverfahren aufgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird aufgrund der relevanten Umweltauswirkungen – u. a. aus Verkehrslärm, der großflächigen Einzelhandelsnutzung, der Naturschutz- und Denkmalschutzbelange – nicht angewandt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der 95. Änderung des FNP sowie der umweltbezogenen Gutachten und Unterlagen soll im Zeitraum vom 15.11.2021 bis einschließlich 15.12.2021 erfolgen.

In Vertretung

gez.  
Robin Denstorff  
Stadtbaurat

### **Anlagen:**

- Anlage A
- Anlage 1 – Begründung 95. Änd. FNP
- Anlage 2 – Planzeichnung 95. Änd. FNP
- Anlage 3 – Begründung B-Plan Nr. 603
- Anlage 4 – Textliche Festsetzungen B-Plan Nr. 603
- Anlage 5 – Planverkleinerung B-Plan Nr. 603