



Dezernat für Planung, Bau  
und Wirtschaft

Stadtplanungsamt

15.04.2021

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Krause  
Telefon: 492-7030  
KrauseJoerg@stadt-  
muenster.de

Frau Rosendahl  
Telefon 492-6127  
RosendahlJ@stadt-  
muenster.de

## Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Entwicklung des Westfalen-Geländes in Angelnmodde zu einen attraktiven Wohn- und Schulstandort

Beratungsfolge

27.04.2021	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
12.05.2021	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
18.05.2021	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Vorberatung
19.05.2021	Hauptausschuss	Vorberatung
19.05.2021	Rat	Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

#### I. Sachentscheidung:

1. Auf Basis seines Beschlusses zur Vorlage V/0299/2020 „Erwerb von ca. 4,8 ha Grundstücksflächen in Gremmendorf von der Westfalen AG zur Realisierung eines Schulstandortes“ nimmt der Rat die liegenschaftliche Einigung mit der Westfalen AG mit Blick auf den beauftragten Grundstückserwerb durch die Stadt Münster und die damit verbundene Möglichkeit für eine ergänzende Wohnstandortentwicklung (liegenschaftliche Einigung zwischen Westfalen AG und Vivawest Wohnen GmbH) zur Kenntnis.
2. Der Rat nimmt die positiven Gesprächsergebnisse zwischen der Westfalen AG, der Vivawest Wohnen GmbH und der Stadt Münster zur Entwicklung des gesamten Westfalen-Areals an der Heidestraße zur Kenntnis. Er bekräftigt die mit dem Projekt- und Verhandlungsstand verbundenen stadtstrukturellen Chancen und die gebündelte Zielplanung sowohl für ein neues stadtteilstärkendes Wohnquartier als auch einen neuen Schulstandort einer weiterführenden Schule (Sek. I/II mit vier Zügen) in Münsters Südosten.

3. Der Rat bestätigt die dargestellten Kerninhalte der zwischen Stadt Münster und Vivawest Wohnen GmbH abzuschließenden Rahmenvereinbarung (öffentlich-rechtlicher Vertrag), insbesondere als frühzeitige Qualitäts- und Verfahrensbasis für die neue Wohnquartiersentwicklung (Anlage 3).
4. Der Rat beauftragt die Verwaltung, die Kerninhalte der Rahmenvereinbarung einem gebotenen städtebaulichen Qualifizierungsverfahren und den sich anschließenden Bauleitplanverfahren zu Grunde zu legen.
5. Der Rat beauftragt die Verwaltung, die Baulandentwicklung, in Zusammenarbeit mit der Vivawest Wohnen GmbH zeitstringent zu betreiben.
6. Der Rat beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeit frühzeitig und gestuft im Planungsprozess transparent zu informieren und einzubinden (Anlage 4) und nimmt zur Kenntnis, dass mit dem Prozess zur Erarbeitung eines Stadtteilentwicklungskonzeptes für Angeldomde in Kürze begonnen werden soll.
7. Der Rat beauftragt die Verwaltung, nach notariellem Abschluss der Verträge zwischen den Vertragspartnern und der beurkundeten Flächenveräußerungen durch die Westfalen AG als Voraussetzungen die stadtbezirksbedeutsamen stadtstrukturellen und städtebaulichen Ziele mit den notwendigen Bauleitplanverfahren (Änderung Flächennutzungsplan und Aufstellung Bebauungspläne) zu flankieren (vgl. parallele Vorlage V/0252/2021).

## II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch die obenstehenden Beschlüsse entstehen der Stadt Münster keine Kosten. Diese entstehen durch den Erwerb des Grundstücks, sowie die späteren Baukosten des Schulgebäudes.

In der Rahmenvereinbarung wird die Vorhabenträgerin zur Übernahme der Kosten, welche im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 624 anfallen, verpflichtet.

## **Begründung:**

### **Mit den Beschlussvorschlägen wird der Weg frei für ein neues Stück Stadt in Angeldomde – Projektgenese**

Durch die Betriebsverlagerung der Westfalen AG an den Standort Hessenweg, wird das ehemals gewerblich-industriell genutzte, ca. 11 ha große Areal in Angeldomde, unmittelbar angrenzend an Gremmendorf, frei. Diese Fläche ist bereits Teil des vom Rat beschlossenen Baulandprogramms 2020 ff. und dort bisherig in Stufe 2 „Flächensicherung“ eingeordnet. Auf ca. 6,3 ha Fläche kann dort nunmehr eine **stadtteilstärkende Wohnbauflächenentwicklung** auf den Weg gebracht werden. Das ehemals gewerblich-industriell genutzte Areal bietet darüber hinaus das Potenzial für einen ca. 4,8 ha großen **Standort für eine weiterführende vierzügige Schule** (Sek. I/II) in Münsters Südosten. Diesen Teilbereich des ehemals gewerblich-industriell genutzten Areals kann die Stadt Münster von der Westfalen AG erwerben.

Für den zweiten Teilbereich hat die Westfalen AG einen Partner für die künftige Wohnbaulandentwicklung gefunden: Die Vivawest Wohnen GmbH möchte, analog zu den städtischen Zielen, auf dieser Fläche ein neues nachhaltiges Wohnquartier unter Beachtung der Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung Münster realisieren. Diese Vorlage mit ihren Beschlussvorschlägen an den Rat

und die vorberatenden Gremien dient sowohl der Bestätigung dieser Planungsziele und der frühzeitigen Sicherung vereinbarter Ziele für die Wohnquartiersentwicklung als auch der Bestätigung der hierfür angedachten Prozessstrukturen, insbes. der städtebaulichen Qualifizierung unter sehr frühzeitiger aktiver und mehrstufiger Einbindung der Bürgerinnen und Bürger vor Ort. Neben der Realisierung eines Schulstandortes für eine weiterführende Schule können auf Basis noch durchzuführender Bauleitplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die **Errichtung von ca. 400 bis 430 neuen Wohneinheiten in verschiedensten Angebotsstrukturen** im und für den Stadtteil geschaffen werden.

Anlage 1 enthält eine großräumige Einordnung der Fläche, in Anlage 2 sind die räumlichen Teilbereiche dargestellt.

### **Voraussetzungen der Zielerreichung – Akteurs- und Vertragskonstellationen zur Umsetzung der Planungsziele** (siehe Beschlusspunkt 1)

Durch intensive Verhandlungen zwischen der Stadt und der Westfalen AG wird ein Erwerb von ca. 4,8 ha für eine schulisch zu nutzende Gemeinbedarfsfläche möglich. Die Westfalen AG verbindet diesen Verkauf an die Stadt mit der Erwartung, dass die übrige Teilfläche (ca. 6,3 ha) zu einem neuen Wohnstandort analog zu den Zielen des städtischen Baulandprogramms entwickelt wird. Hierfür hat die Westfalen AG die Vivawest Wohnen GmbH interessiert und als Erwerberin der Flächen gewinnen können.

Um auf der einen Seite eine gewisse wohnungsbauunternehmerischer Planungssicherheit (Entwicklungsrisiko für die Vivawest Wohnen GmbH) zu erhalten und auf der anderen Seite die Implementierung und Sicherung von städtischen Qualitäts-, Nachhaltigkeits- und Innovativitätsstandards für das zukünftige Wohnquartier zu gewährleisten, ist die Planungsverwaltung mit der Vivawest Wohnen GmbH in Austausch und Verhandlungen getreten, um diese jeweiligen städtebaulichen Ziel- und Qualitätsvorstellungen miteinander zu eichen und Planungsziele und -qualitäten in einer gemeinsamen Rahmenvereinbarung (Städtebaulicher Vertrag) frühzeitig zu dokumentieren.

Stadt und Westfalen AG haben parallel einen unterschriftsreifen Erwerbsvertrag für den neuen Schulstandort ausgehandelt; gleiches gilt für den privatrechtlichen Erwerbsvertrag der perspektivischen Wohnbauflächen zwischen der Vivawest Wohnen GmbH und der Westfalen AG. Zwischen allen drei Partnern besteht nach diesen Gesprächsrunden Einigkeit, die Grundstückserwerbe/ -verkäufe notariell zu beurkunden. Die schriftliche Erklärung beider Vertragspartnerinnen der Stadt zu den beabsichtigten Vertragsunterzeichnungen liegt der Stadtverwaltung vor.

Das Projekt und die Akteurskonstellation beruhen auf gegenseitigen Abhängigkeiten, die eine intensive Zusammenarbeit, Vorklärunen und Verhandlungen zwischen den drei Akteuren erforderten. Daher bilden, vorbehaltlich der Zustimmung der politischen Gremien der Stadt, die Beschlusspunkte dieser Vorlage inklusive der auf dieser Grundlage zu fassenden Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne sowie des Änderungsbeschlusses für den Flächennutzungsplan (siehe Parallelvorlage V/0252/2021) die **Grundlage für die notariell beurkundeten Vertragsabschlüsse**.

Die SPD-Fraktion stellte im Dezember 2018 einen Ratsantrag (A-R/0084/2018) zum Neubau eines Gymnasiums in Gremmendorf sowie zur Erstellung einer entsprechenden Machbarkeitsstudie für den Standort der Westfalen AG. Diese konnte aufgrund bis dato ausstehenden finalen liegenschaftlichen Einigung mit der Grundstückseigentümerin nicht erstellt werden. Das Antragsanliegen des Ratsantrages ist mit den Beschlüssen zu dieser Vorlage mit Fokus auf die Festlegung eines Standortes und die grundsätzliche Eignung als weiterführender Schulstandort im und für den Südosten der Stadt in einem wesentlichen Teil umgesetzt. Im Zuge der diesen Grundsatzentscheidungen nachlaufenden konkreten Standortentwicklung wird die Verwaltung ein Raumprogramm entwickeln und eine Machbarkeitsstudie erstellen. Auf dieser Grundlage wird dann ein Grundsatzbeschluss zur Errichtung einer

weiterführenden Schule sowie ein Beschlussvorschlag für ein Wettbewerbsverfahren einschl. Kostenermittlung und VgV-Verfahren vorgelegt.

Mit der nicht öffentlichen Vorlage V/299/2020 hat der Rat der Stadt die Verwaltung mit dem Erwerb von Teilflächen des Betriebsgeländes der Westfalen AG in Angelmodde beauftragt, um einen neuen Schulstandort zu realisieren. Dieser Auftrag ist mit den Beschlüssen zu dieser Vorlage ebenfalls als erfolgreich bearbeitet anzusehen.

## **Planungsziele und verhandelte Qualitätsstandards für die Wohnbauentwicklung** (siehe Beschlusspunkt 2)

Die **rahmensetzenden Planungsinhalte** wurden mit der Vivawest Wohnen GmbH intensiv und konsultativ erörtert. Die folgenden Zielsetzungen sind das Ergebnis eines dialogorientierten Verhandlungsprozesses, die aus Sicht der Verwaltung einen gemeinsamen qualitativen Weg zwischen der Stadt und der Vivawest Wohnen GmbH für ein neues Stadtquartier in Münsters Südosten ebnen und sichern. Die ff. **Zielsetzungen** sollen insofern die **Grundlage für den weiteren Planungsprozess** bilden.

### Wohnungsstrukturelle Ziele und Wohnungsmix

Das neue Wohnquartier auf den Flächen der Vivawest Wohnen GmbH kann standortverträglich aus fachlicher Sicht eine Bruttogrundfläche (BGF) von bis zu 50.000 qm aufnehmen (die Bestandsbebauung am Fließkuhl ist hierbei nicht berücksichtigt). Die Wohnbedarfe, die Lage des Standortes in der Nähe vom künftigen WLE-Haltepunkt und eine gebotene städtebauliche Kompaktheit neuer Wohnbauflächenentwicklungen legen ein Verhältnis von **75 % Mehrfamilienhäuser (MFH)** zu **25 % Einfamilienhäuser (EFH)**, gemessen am Nettobauland, nahe. Dies entspricht, je nach Wohnungsgrößenordnungsmix, geschätzten **400 bis 430 neuen Wohneinheiten (WE)**, entsprechend einer standortentwickelnden Wohndichte von etwa 100–110 WE/ha. Für die Einfamilienhäuser sind 2 Vollgeschosse (VG) + Staffelgeschoss/Dachgeschoss vorgesehen, für die Mehrfamilienhausbebauung sind zu 2/3 maximal 3 VG und zu 1/3 maximal 4 VG als maximaler städtebaulicher Rahmen vorgesehen.

Im Sinne der **Sozialgerechten Bodennutzung (SoBo) Münster** sind jeweils 30 Prozent der Nettowohnfläche anteilig sowohl zur Errichtung von **gefördertem Mietwohnraum** als auch von **förderfähigem Mietwohnraum** vorgesehen. Dabei sollen die öffentlich geförderten Wohngebäude im Quartier verteilt werden; die Realisierung von **öffentlich geförderten Mietreihenhäusern** ist ebenfalls denkbar. Durch den verhältnismäßig hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern sind neben freifinanzierten Mietwohnungen und öffentlich geförderten Mietwohnungen untergeordnet auch Gebäude mit **Eigentumswohnungen** geplant. Für den Einfamilienhausanteil wird ein kompakter Mix aus verschiedenen Wohngebäuden (primär Doppelhaushälften und Reihenhäuser) beabsichtigt. In diesem baulichen Segment besteht die Bereitschaft, über die Regularien der SoBoMünster hinaus, 50 Prozent (statt 30 Prozent) der Grundstücke für Einfamilienhäuser nach den sozialen Kriterien entsprechend der aktuell geltenden städtischen Vergaberichtlinie zu vergeben.

### Städtebauliche und hochbauliche Gestaltqualität

Das Wohnquartier soll durch **architektonische Individualität und Vielfalt** für den MFH-Bereich gekennzeichnet sein. Eine standardisierte und einheitliche „großsiedlungsähnliche“ Gestaltung der Mehrfamilienhäuser soll bewusst vermieden werden. In Anlehnung an die zentrale soziale Infrastruktur (u. a. weiterführende Schule) soll und kann die städtebauliche und hochbauliche Gebietskubatur an einer städtischeren – gleichwohl das gebaute Umfeld im Bestand respektierenden – Ausprägung und Gestaltung orientiert werden.

Um den Anspruch an die oben formulierte städtebauliche Gesamtqualität und Gestaltungsqualität des neuen Wohnquartiers zu erfüllen, ist ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren vorgesehen.

### Soziale Infrastruktureinrichtungen

Als soziale Großinfrastruktur wertet die **weiterführende Schule** (Sek. I/II mit vier Zügen) die Stadtteile Angermodde und Gremmendorf auf und stärkt die städtischen Strukturen in den beiden Stadtteilen. Dadurch besteht die Chance, dass sich unter anderem aufgrund des hohen Schüleraufkommens weitere „stadtteilprägende“ Nutzungen und Einrichtungen im Quartier ansiedeln und die Schule als soziale Infrastruktureinrichtung funktional unterstützen und ergänzen könnten.

Des Weiteren sollen Kita-Standorte den maßnahmenbedingten Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen im Quartier decken. Die Realisierung weiterer, über den maßnahmenbedingten Bedarf hinausgehender Kita-Gruppen aufgrund bestehender weitergehender Versorgungsbedarfe im Stadtteil muss im weiteren Planungsprozess überprüft werden.

### Spielplätze und Freiräume

Der **Vornholtgraben** dient als **Verbindungselement** zwischen dem Wohnquartier und dem neuen Schulstandort. Gemäß den Abstimmungen wird der Vornholtgraben renaturiert und dient als grünes Band im neuen Quartier der Erholung und Begegnung zwischen Mensch und Natur. Das gestaltete Umfeld des Gewässers soll als qualitativvoller Aufenthaltsort dienen, der die Nutzungen Schule, Wohnen und Freizeit in der Natur zusammenbringt. Neben sozialen Funktionen übernimmt der Vornholtgraben auch **ökologische Funktionen**, die zur Attraktivität des Quartiers beitragen: Das Gewässer soll Regenwasser aufnehmen, Starkregen puffern und im Sommer die Umgebung kühlen.

Die öffentliche, maßnahmenbedingte **Kinderspielfläche** soll im Freiraum integriert werden. Es bestehen Überlegungen, ob und inwieweit die Zusammenlegung der im Bebauungsplan Nr. 405 festgesetzten Kinderspielfläche südwestlich des neuen Wohnquartiers sinnvoll erscheint. Diese Überlegungen müssen im weiteren Planungsprozess ausgearbeitet werden. Weiterhin sind halböffentliche Räume im MFH-Bereich (z. B. Vorgärten, Innenhöfe, Gemeinschaftsgärten) vorgesehen, um funktionierende und lebendige Nachbarschaften durch persönliche Kontakte zu fördern und die Identität mit dem Wohnquartier zu stärken.

Ein **möglicher Quartiersplatz** kann mit hoher Aufenthaltsqualität im räumlichen Eingangsbereich des Quartiers ein verbindendes Element zwischen dem bestehenden und neuen Quartier bilden.

### Quartiersvernetzung, Verkehr und Mobilität

Gemäß den bisherigen Abstimmungen werden hohe Ansprüche an ein mit dem Umfeld und mit den angrenzenden Stadtteilstrukturen vernetztes Quartier gestellt und berücksichtigt. Attraktive, ressourcenschonende **Mobilitätsangebote** sollen eine zeitgemäße Anbindung des Quartiers sicherstellen; dabei soll der Fokus auf den Umweltverbund gelegt werden. Die fußläufige Erreichbarkeit (ca. 500 m) zum zukünftigen **WLE-Haltepunkt**, bietet hier eine sehr gute Vernetzung in Richtung Stadtzentrum. Attraktiv gestaltete Fuß- und Radwege sollen die Erreichbarkeit des WLE-Haltepunkt gewährleisten.

Die Heidestraße dient als Zubringerstraße für das Wohnquartier und den Schulstandort. Die Leistungsfähigkeit der Heidestraße ist im Hinblick auf das zukünftige Verkehrsaufkommen nach ersten gutachterlichen Prüfungen bereits im jetzigen Zustand quantitativ sichergestellt. Der für die Straße und Anwohner belastende Industrie- und Gewerbeverkehr in Form von LKW- und Schwerlastverkehr fällt durch die Aufgabe des Betriebsstandortes der Westfalen AG weg. Es werden insbesondere durch den (nichtmotorisierten) Schülerverkehr neue Ansprüche an die **Qualität der Heidestraße** gestellt. Die Konkurrenz zwischen dieser sensiblen Nutzergruppe in Form von Fuß- und Radverkehr und dem durch die Baugebietsentwicklung zunehmenden Pkw-MIV muss harmonisiert werden. Zur Sicherstellung der neuen Qualität sind voraussichtlich baulich-gestalterische Anpassungsmaßnahmen notwendig. Die Heidestraße stellt insofern einen wichtigen Aufgaben- und Lösungsbestandteil der weiteren Planungen dar und wird intensiv begutachtet, bearbeitet und mit verkehrsfunktionalen und ggf. verkehrsgestalterischen Lösungen versehen werden.

### Innovative bauliche Aspekte, energetische und ökologische Standards

Es werden hohe Anforderungen an ein **innovatives und modernes Quartier** formuliert. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Übernahme von städtischen Standards als Mindeststandards. Es ist

darüber hinaus vorgesehen, alle Säulen der Nachhaltigkeit (Ökologie, Ökonomie, Soziales) und insbesondere die umweltrelevanten Kriterien in der Planung zu berücksichtigen. Die Entwicklung eines nachhaltigen Quartiers soll dabei u. a. durch folgende Maßnahmen im Fokus stehen:

- eine Auswahl von nachhaltigen Baustoffen (z. B. Holzhybrid- oder Modulbauweise),
- Gebäude mit KfW-40 als besonders energiesparender und über die aktuell geltenden städtischen Standards hinausgehender Baustandard (statt KfW-55);
- eine ressourcenschonende Planung, durch eine technologisch innovative und dezentrale Energie-/Wärmeversorgung (ein innovatives, ganzheitliches Energiekonzept ausgehend von regenerativen Energiequellen, zielführenden Speichersystemen und einer effizienten Steuerung);
- eine Vorsorge für Hitzeperioden und Starkregenereignisse.

Im Hinblick auf eine technologisch **innovative Energie- und Wärmeversorgung** erkennt die Vivawest Wohnen GmbH proaktiv und aus eigenem Anspruch ein hohes Potenzial für ein quartierübergreifendes, die Wohngebäude und das Schulgebäude zusammenbetrachtendes Energie- und Wärmeversorgungskonzept, das es im Zuge der weiteren Planung zu prüfen und zu konkretisieren gilt.

### **Planungsziele und Qualitätsstandards als Teil der Rahmenvereinbarung** (siehe Beschlusspunkt 3)

Mit der Rahmenvereinbarung zwischen Stadt und Vivawest Wohnen GmbH und ihren Inhalten werden die o. g. Zielrichtungen vor Einstieg in die Planungen und insbesondere die Bauleitplanung gesichert (öffentlich-rechtlicher Vertrag). Die Kerninhalte des mit der zukünftigen Eigentümerin vereinbarten öffentlich-rechtlichen Vertrages sind in Anlage 3 zu dieser Vorlage aggregiert dargestellt. Neben den o. g. ausgehandelten Zielsetzungen, können der Rahmenvereinbarung auch grundsätzliche Regelungen zu fairen Kostenverteilungen und Kostenübernahmen sowohl für die Planungsphase als auch tlw. für die künftige Bau- und Realisierungsphase entnommen werden.

### **Rahmenvereinbarung als Grundlage für das städtebauliche Qualifizierungsverfahren und Bauleitplanverfahren** (siehe Beschlusspunkt 4)

Mit der Rahmenvereinbarung einigen sich die Stadt Münster und die Vivawest Wohnen GmbH auf einheitliche Ziele und einzuhaltende Qualitätsstandards für die Quartiersentwicklung. Die in Anlage 3 dargestellten Kerninhalte der Rahmenvereinbarung sollen die Grundlage in jedem weiteren Planungsschritt bilden. Durch die Berücksichtigung der Kerninhalte im anstehenden **städtebaulichen Qualifizierungsverfahren** und den sich anschließenden **Bauleitplanverfahren** (vgl. Vorlage V/0252/2021) wird sichergestellt, dass die ausgehandelten städtebaulichen Kennzahlen als Maximalwerte und die vereinbarten Qualitätsansprüche in den weiteren Planungsprozess integriert und in allen weiteren Phasen der Planung berücksichtigt werden.

Für das Qualifizierungsverfahren ist die Stadt federführend zuständig. In der Rahmenvereinbarung sind Kostenregelungen für das Qualifizierungsverfahren enthalten (vgl. Anlage 3).

### **Zusammenarbeit mit Vivawest Wohnen GmbH** (siehe Beschlusspunkt 5)

Mit der Vivawest Wohnen GmbH steht ein renommiertes, erfahrenes und fachkompetentes Unternehmen zur Verfügung, mit dem das Projekt und der Planungsprozess aus Sicht der Verwaltung zielorientiert und erfolgreich vorangetrieben werden können.

Die Vivawest Wohnen GmbH weist in den o. g. Qualitätsmerkmalen für das zukünftige Quartier entsprechende Kompetenzen und Erfahrungen auf.

Im Sinne einer **zeitstringenten Baulandentwicklung** ist vorgesehen, die im Laufe der letzten Monate entstandenen Arbeitsstrukturen beizubehalten, um einen stetigen Austausch zu gewährleisten und die Baulandentwicklung gemeinsam, insbesondere auch in der aktiven und transparenten Information der Öffentlichkeit vor Ort, umzusetzen.

### **Frühzeitige Einbindung und Beteiligung der Öffentlichkeit** (siehe Beschlusspunkt 6)

Die **Einbindung und Information der Bürgerinnen und Bürger** ist sehr frühzeitig und zeitnah nach den Ratsbeschlüssen und den folgenden Vertragsabschlüssen vorgesehen. Die Vivawest Wohnen GmbH und die Stadt Münster als zukünftige Flächeneigentümerinnen beabsichtigen ein **umfangreiches, dreistufiges Partizipationsverfahren zur Quartiersentwicklung** (analog zum Modell *Hanford-Kirschgarten*).

Als erste Stufe ist eine sehr frühzeitige informelle Beteiligungsveranstaltung vorgesehen, in der Interessierte über den Grundsatzbeschluss des Rates informiert werden und – auf Basis des hiermit verbundenen städtebaulichen Zielrahmens - über die beabsichtigte planerische Entwicklung diskutieren können, ohne dass bereits ein städtebauliches Konzept vorliegt. Den Bürgerinnen und Bürgern sollen die örtlichen Rahmenbedingungen vorgestellt werden, auf deren Basis Fragen gestellt sowie Wünsche und Anregungen für die Entwicklungen und auch Sorgen und Befürchtungen mit Blick auf den Veränderungsprozess in ihrem Stadtteil geäußert werden können und sollen. Im Anschluss würde das städtebauliche Qualifizierungsverfahren beginnen, in das die Anmerkungen und Ideen der Bürgerinnen und Bürger dahingehend einfließen, dass eine Auseinandersetzung und Würdigung, im Bestfall auch Berücksichtigung durch die Stadtplanungsbüros erfolgt.

In der zweiten Stufe der Beteiligung werden den Bürgerinnen und Bürgern eine Auswahl an Entwürfen vorgestellt. Sie werden über den aktuellen Entwurfsstand informiert und ihre Anregungen fließen in die weitere Bearbeitung ein.

Mit der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Rahmen der Bauleitplanungen endet die intensive Bürgerbeteiligung zum Projekt. Ein Schema zur projektbegleitend vorgesehenen Bürgerbeteiligung ist Anlage 4 zu entnehmen.

Alle Beteiligungsschritte werden je unter **stetiger und klarer Kommunikation** der Grundsatzentscheidungen des Rates, der sich konkretisierenden Planungsziele, des Verfahrensweges und der zeitlich benannten Einbringungsmöglichkeiten der Bürgerinnen und Bürger erfolgen.

Dieses quartiersbezogene Partizipationsverfahren zur Entwicklung des Westfalen-Geländes flankierend und den gesamten Stadtteil Angeldomde in den Blick nehmend, soll noch im 2. Quartal dieses Jahres mit dem Prozess zur Erarbeitung eines Stadtteilentwicklungskonzeptes mit intensiver Beteiligung der Bürgerschaft vor Ort begonnen werden. Die Bezirksvertretung Münster-Südost und der seinerzeitige Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen hatten mit Beschluss der Vorlage V/0671/2020 „Stadtteilentwicklungskonzept Angeldomde“ im August letzten Jahres die Verwaltung entsprechend beauftragt.

Hierzu wird die Verwaltung in der Sitzung der Bezirksvertretung Münster-Südost am 27.04.2021 einen mündlichen Bericht zum beabsichtigten Ablauf und den vorgesehenen Beteiligungsschritten geben.

### **Weiteres Vorgehen, vorbehaltlich der Zustimmung durch den Rat** (siehe Beschlusspunkt 7)

Die Westfalen AG, Vivawest Wohnen GmbH und Stadt Münster werden alle genannten Verträge notariell beurkunden lassen. Die Westfalen AG und die Stadt Münster unterzeichnen den liegenschaftlichen Vertrag für die ca. 4,8 ha große Fläche für den neuen Schulstandort. Die Westfalen AG und Vivawest Wohnen GmbH unterzeichnen den Erwerbsvertrag für die ca. 6,3 ha große Fläche für das

zukünftige Wohnquartier und die Vivawest Wohnen GmbH und Stadt Münster unterzeichnen die o. g. Rahmenvereinbarung zur stadtplanerischen Qualitätssicherung für das zukünftige Wohnquartier. Vorbehaltlich der Unterzeichnung der Erwerbsverträge und der Rahmenvereinbarung soll das städtebauliche Qualifizierungsverfahren vorbereitet und iterativ im Zusammenspiel mit den o. g. Beteiligungsphasen der Öffentlichkeit durchgeführt werden. Zugleich soll die Bauleitplanung vorbereitet und nach Beendigung des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens begonnen werden. Aus verfahrenstechnischen Gründen ist die Aufstellung eines einzigen Bebauungsplans für beide Flächen nicht möglich, weshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 624) für das Wohnquartier mit der Vivawest Wohnen GmbH als Vorhabenträgerin und ein angebotsbezogener Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 625) für den Schulstandort vorgesehen ist (vgl. Parallelvorlage V/0252/2021). Ungeachtet dessen handelt es sich um ein gemeinsames Projekt, weshalb ein zeitgleicher Verfahrensstart beabsichtigt ist.

### **Gesamtbewertung und Chancen**

Die städtebauliche Entwicklung bereitet die Umwandlung eines vormals gewerblich-industriell genutzten Areals in siedlungsstruktureller Gemengelage zu einem **modernen, städtisch geprägten und dennoch an die Umgebung angepassten Wohnquartier und Schulstandort** vor. Durch die städtebauliche Entwicklung erfahren die gewerblich genutzten Flächen eine strukturelle Aufwertung mit weitreichenden Chancen für die Stadtteilentwicklung. Die vierzügige weiterführende Schule dient als funktionale Ergänzung des durch Wohnnutzung geprägten Stadtteils. Insbesondere in den Stadtteilen Angermodde und Gremmendorf ist bisher noch kein separates Schulangebot an Sek I und II vorhanden. Durch die Flächen für den Schulstandort kann der bestehende und zukünftige Bedarf an Schulplätzen im Sek. I und Sek. II Bereich im Südosten von Münster in Teilen abgedeckt werden. Angrenzende Wohngebiete profitieren durch die Wohn- und Schulnutzung von einer geringeren Lärm- und Immissionsbelastung im Vergleich zur Vornutzung.

Im Fokus stehen bei der städtebaulichen Entwicklung nicht nur Wohnungsquantitäten, sondern vor allem auch die **wohnungsstrukturelle Vielfalt und Qualität**. Das zu entwickelnde Quartier soll sich durch eine hohe soziale Bindung und Integration auszeichnen. Verschiedenste Eigentumsformen, Altersgruppen und Bewohnerinnen und Bewohner mit unterschiedlichen finanziellen Mitteln tragen zur sozialen Vielfalt im Quartier bei. Öffentliche und halböffentliche Quartiers- und Grünflächen sollen Raum für Begegnungen bieten und die Bindung zum Wohnort und lebendige Nachbarschaften unterstützen.

Die Heidestraße als Haupterschließungsstraße erfährt eine neue Art der Verkehrsbelastung. Im Zuge der Schul- und Wohnbauentwicklung werden neue Ansprüche an die Qualität der Heidestraße gestellt, die sich insbesondere durch ein harmonisches Zusammenführen zwischen überwiegend nicht-motorisierten Schülerverkehren und einem erhöhten MIV kennzeichnen. Im Zuge dessen werden bauliche Maßnahmen (z.B. Verbreiterung von Gehwegen) an der Heidestraße intensiv geprüft, von denen auch die Bewohner angrenzender Wohngebiete profitieren sollen.

Durch die Reaktivierung der WLE-Strecke erfährt das Quartier trotz seiner randlichen Lage eine gute verkehrliche Anbindung in Richtung Innenstadt und Sendenhorst und untermauert damit das Potenzial für die Entwicklung eines attraktiven Wohn- und Schulstandortes.

Es soll ein innovatives Quartier entstehen. Für dieses Ziel hat sich auch die Vivawest Wohnen GmbH bekannt und steht einer nachhaltigen Quartiersentwicklung offen gegenüber. Im Quartier sollen Angebote für Sharing- und Elektromobilität in der Planung berücksichtigt werden. Vivawest hat bereits Erfahrung mit dem Einsatz von nachhaltigen Baustoffen und möchte die Anwendung von Holz-Hybrid- und modulbasierten Bauweisen sowie effiziente Energiekonzepte vorantreiben: sie erkennt in dem neu entstehenden Wohnquartier hierfür ein hohes Potenzial.

Weiterhin besteht ein insgesamt qualitativ hochwertiger baulicher und funktionaler Anspruch an das Quartier. Hierfür sieht sich die Vivawest Wohnen GmbH als langfristiger Partner im Stadtteil: funktio-

nierende Nachbarschaften als ein wichtiger Parameter für ein stabiles und wertiges Wohnungsbauvorhaben. Die Vivawest Wohnen GmbH (bzw. ggf. eine konzernzugehörige Gesellschaft) wird als Bestandshalter der Mietwohnungen fungieren und lediglich die untergeordnet geplanten Einfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen veräußern. Die Verwaltung steht vor dem Hintergrund anderer münsterischer Projekte einer weiteren Zusammenarbeit mit dem Unternehmen positiv gegenüber

In Vertretung

gez.  
Robin Denstorff  
Stadtbaurat

**Anlagen:**

**Anlage A:**

**Anlage 1:** Großräumige Einordnung des Westfalen-Areals

**Anlage 2:** Kleinteilige Einordnung des Westfalen-Areals

**Anlage 3:** Kerninhalte des öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen Stadt Münster und Vivawest Wohnen GmbH

**Anlage 4:** Schema - dreistufige Einbindung der Öffentlichkeit