

# Herzlich Willkommen!

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | Entwicklung ehem. Autohaus Kamps

# Entwicklung ehem. Autohaus Kamps

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Nr. 651: Nienberge - Altenberger Straße / Hägerstraße und zur 137. Änderung des Flächennutzungsplans

- 18:30 Uhr Begrüßung:** Elke Kraut-Kleinschmidt, Bezirksbürgermeisterin  
Stadtbezirk Münster West
- Planverfahren:** Alexander Hensing, Stadtplanungsamt Münster
- Vorstellung Projekt:** Michael Maas, Büro Maas & Partner
- Ausblick:** Alexander Hensing, Stadtplanungsamt Münster
- 
- 19:00 Uhr Austausch:** **Mögliche Fragen seitens der Öffentlichkeit**

# Planungsanlass

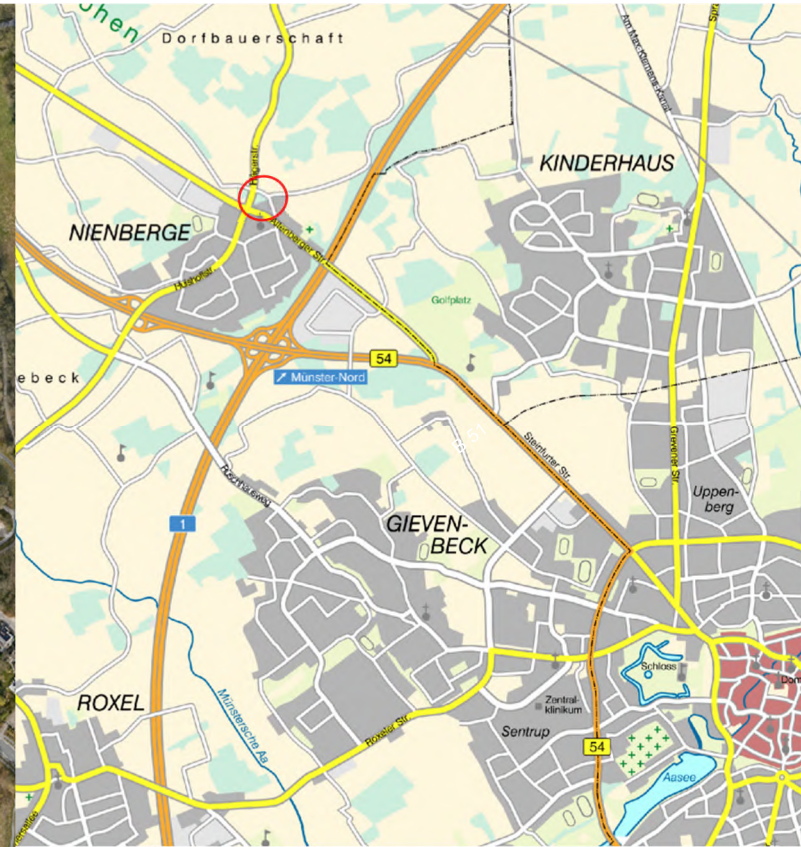
## Antrag auf Anpassung des Planungsrechts

- Entwicklung ehem. Autohausgelände zu Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen
- Vorhabenträger
  - Thilo und Tobias Kamps
- Ausweisung eines Standortes für großflächigen Einzelhandel (Discounter), Bäckerei/Café, Wohnen und Dienstleistungen
  - Änderung des Flächennutzungsplanes für die Nutzung
  - Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Vorhaben

Die Realisierung des Vorhabens wird die **quantitative (Verkaufsfläche)** und **qualitative (Betriebsformenmix, Fehlen eines Discounters)** Grundversorgung in Verbindung mit einer **Stärkung der Angebotsstruktur** des Stadtteilzentrums und des **Wohnraums** in zentraler Lage im Stadtteil Nienberge verbessern.

# Räumliche Einordnung

Ehem. Autohausgelände



# Räumliche Einordnung

Ehem. Autohausgelände

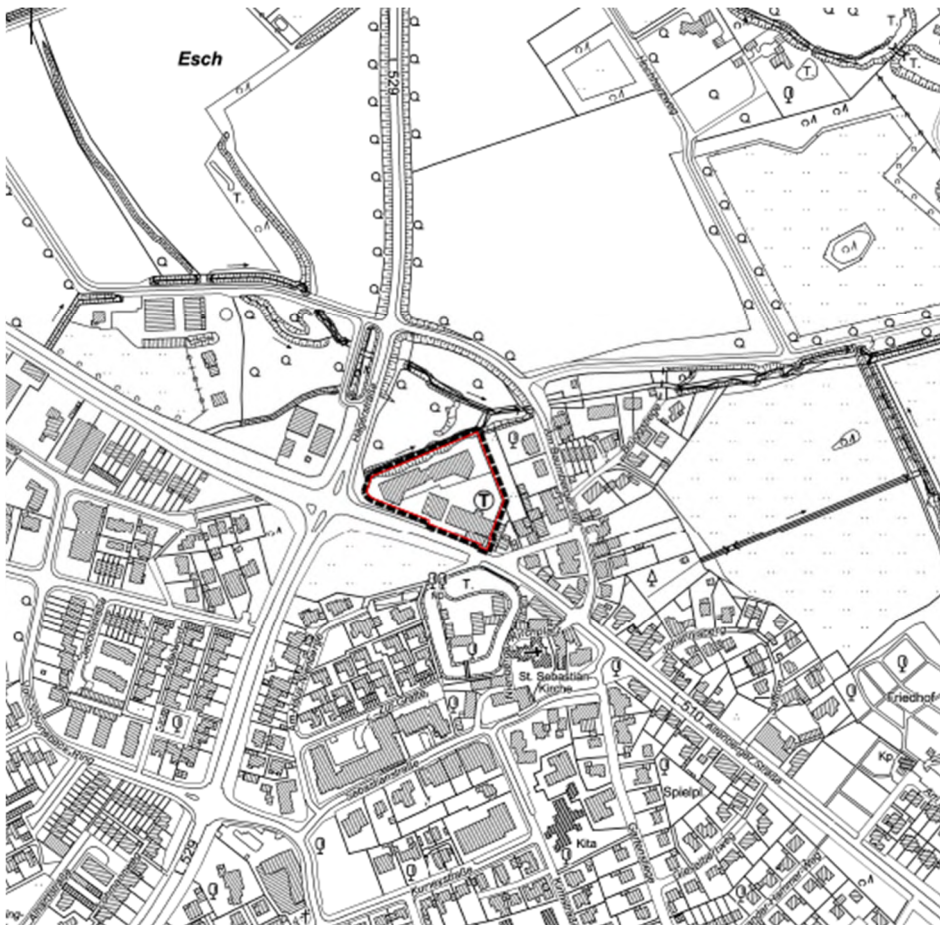


© Büro loomn

# Bauleitplanverfahren

## Ehem. Autohausgelände

- Aufstellungsbeschluss vom Rat am 11.12.2024



### Städtebauliches Ziel:

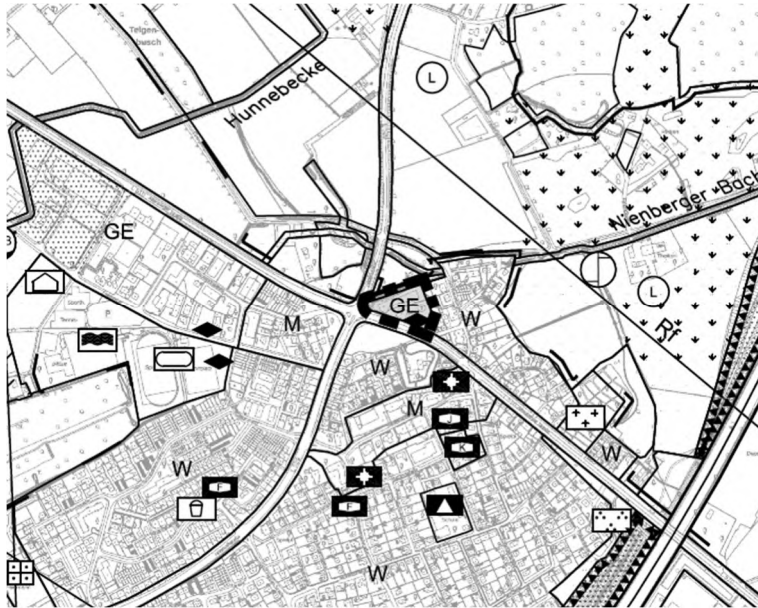
- Neubebauung und Nutzungsänderung der ehemaligen Autohausfläche und der bestehenden Tankstelle an der Altenberger Straße in Münster-Nienberge.

### Geplant sind:

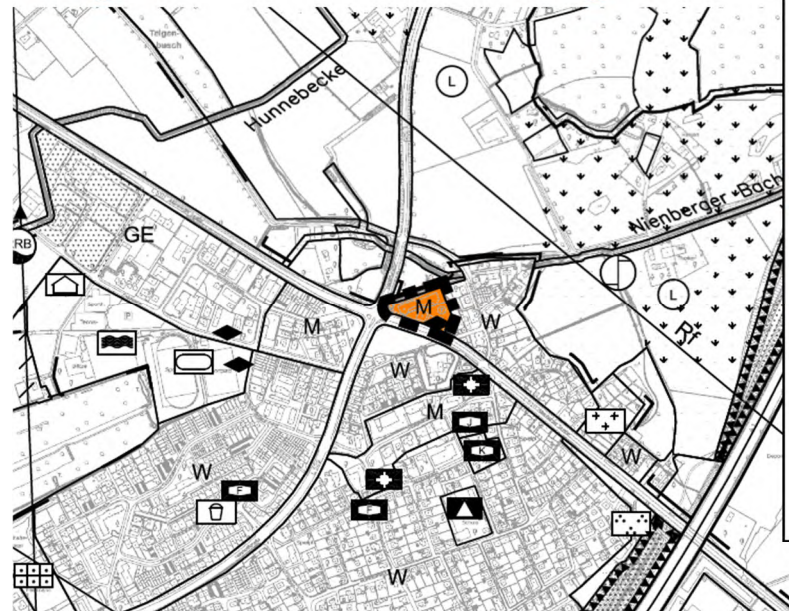
- eine Nutzung der Neubebauung durch **großflächigen Einzelhandel** in Form eines Lebensmitteldiscount-Markts im Erdgeschoss und **(Senioren-) Wohnen** sowie **Dienstleistungen** in den Obergeschossen in einem größeren dreigeschossigen Gebäude
- sowie in einem **zweiten Gebäude** eine **Bäckerei** im Erdgeschoss und **Dienstleistungen** in den Obergeschossen.
- Die Stellplatzfläche soll rückwärtig angelegt werden.





# 133. FNP-Änderung

## Heutige Darstellung im FNP



## Mögliche Neudarstellung im FNP



	Änderungsbereich
	Gewerbegebiet
	Gemischte Baufläche
Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen u. Vermerke	
	Alltast- / Verdachtsfläche < 1 ha

**FNP-Änderung** umfasst die gleiche Fläche als Geltungsbereich des B-Plans:

- Als neue Darstellung geplant ist eine „Gemischte Baufläche“, auf dem wohnverträglichen Gewerbe, wohnverträgliche Dienstleistungen und Wohnen möglich sind.

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 651

- Vorhabenträger: **Thilo und Tobias Kamps**
- Projektbüro: **MAAS&PARTNER Architekten**
- Planungsbüro: **WoltersPartner, Coesfeld**
- Bestandteile:
  - vertragliche Regelung über die Kostentragung
  - Vorhaben- und Erschließungsplan mit
    - Vorhabenbezogener Bebauungsplan
    - Durchführungsvertrag

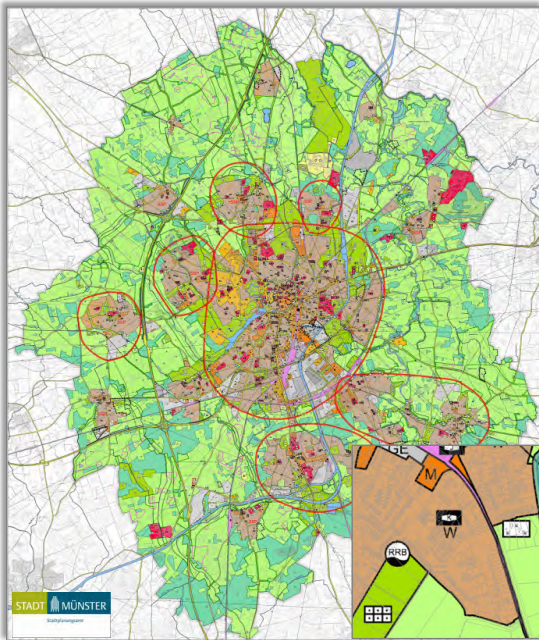
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan überplant den rechtskräftigen Bebauungsplan 527, um großflächigen Einzelhandel (VK über 800 qm) sowie Wohnen im Stadtteilzentrum von Nienberge realisieren zu können.

# Die Verfahren

Flächennutzungsplanung | Bebauungsplanung

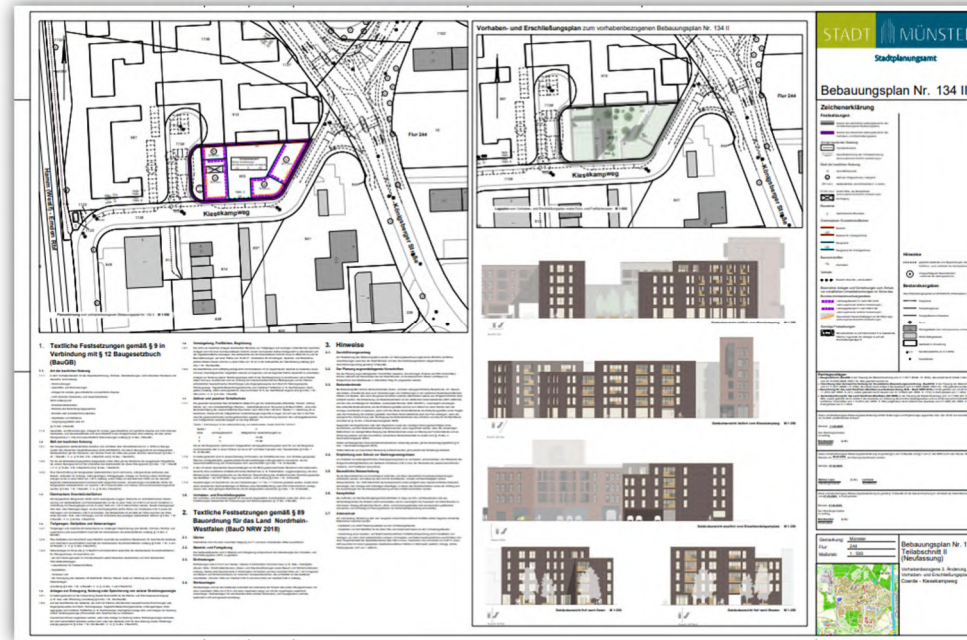
## Bauleitpläne

### Flächennutzungsplan



vorbereitender Bauleitplan

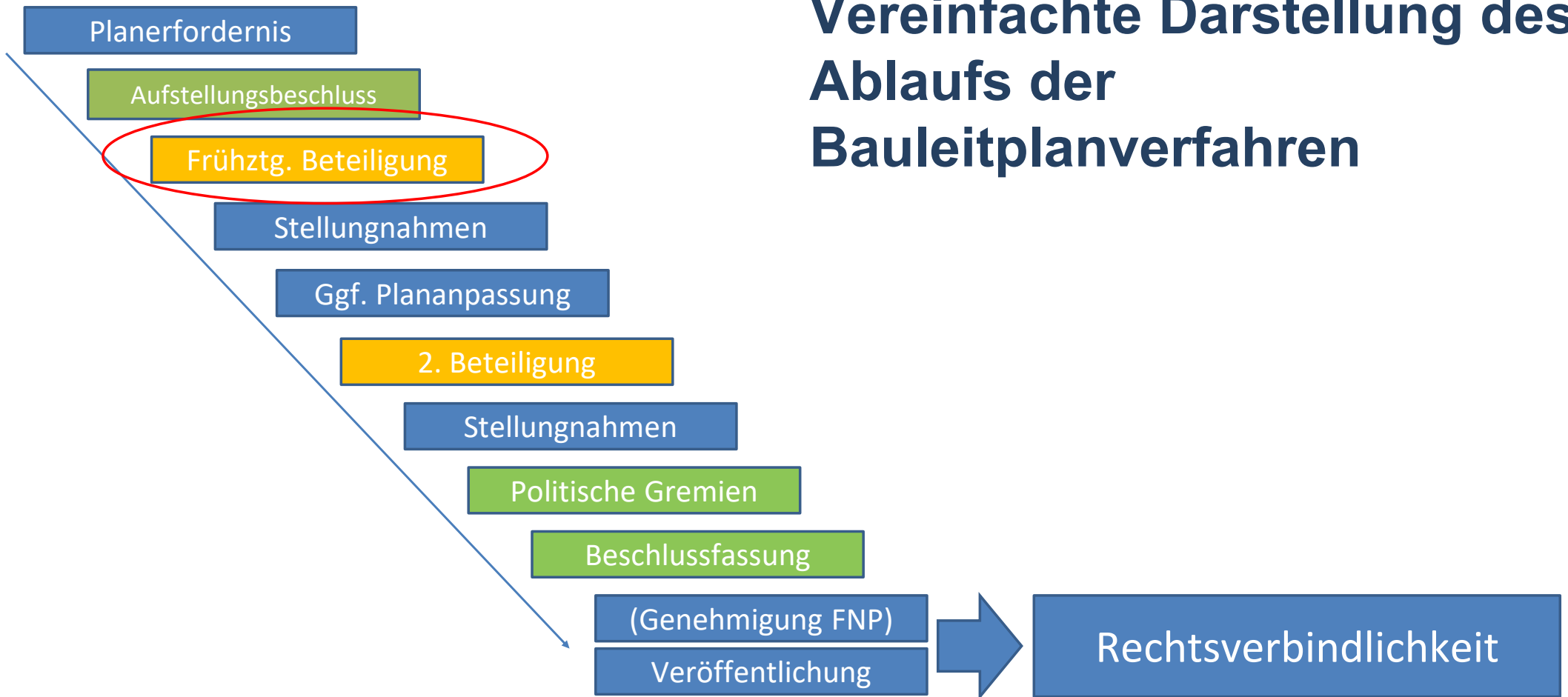
### Vorhabenbezogener Bebauungsplan



verbindlicher Bauleitplan

# Bauleitplanverfahren

Ablaufschema nach BauGB



## Vereinfachte Darstellung des Ablaufs der Bauleitplanverfahren



## HEUTE MIT DABEI

---

01 BÜROVORSTELLUNG MAAS

---

02 ORTSEINGANG NIENBERGE

---

03 ARCHITEKTUR / PROGRAMM

---



# BÜROVORSTELLUNG

---

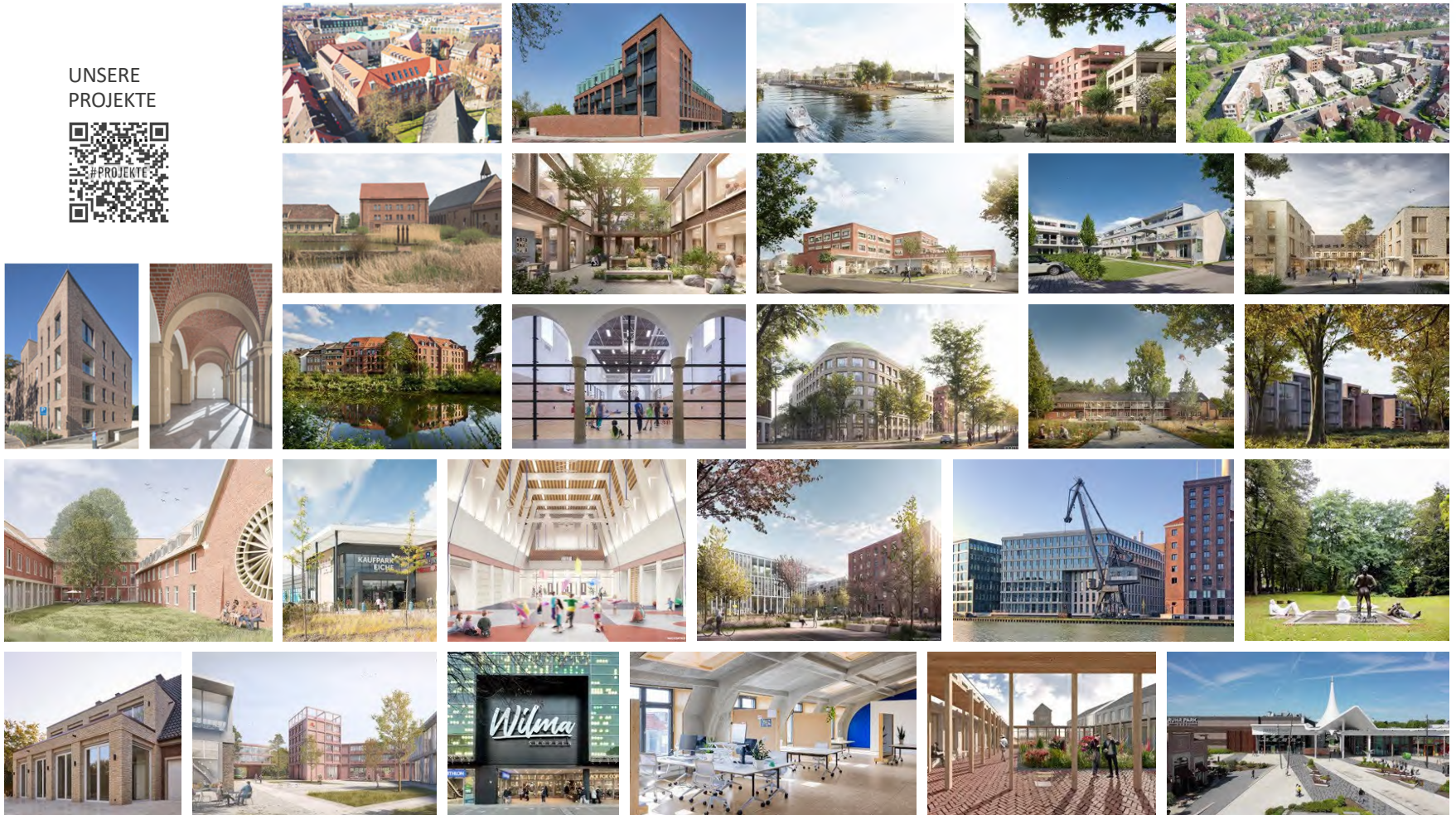
01

STÄRKUNG DES ORTSKERNS VON MÜNSTER-NIENBERGE  
MAAS & PARTNER



STÄRKUNG DES ORTSKERNS VON MÜNSTER-NIENBERGE  
MAAS & PARTNER

UNSERE  
PROJEKTE



# **ORTSEINGANG NIENBERGE**

---

**02**

STÄRKUNG DES ORTSKERNS VON MÜNSTER-NIENBERGE  
Standort



STÄRKUNG DES ORTSKERNS VON MÜNSTER-NIENBERGE  
Luftbild

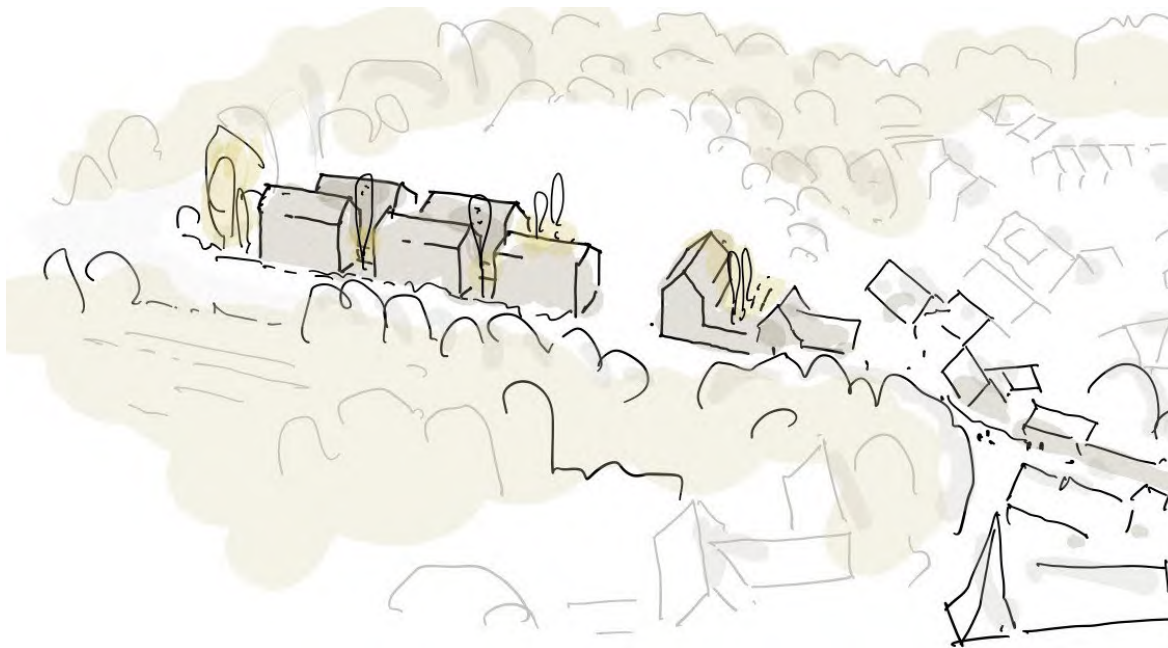


# ARCHITEKTUR / PROGRAMM \_\_\_\_\_

03

# STÄRKUNG DES ORTSKERNS VON MÜNSTER-NIENBERGE

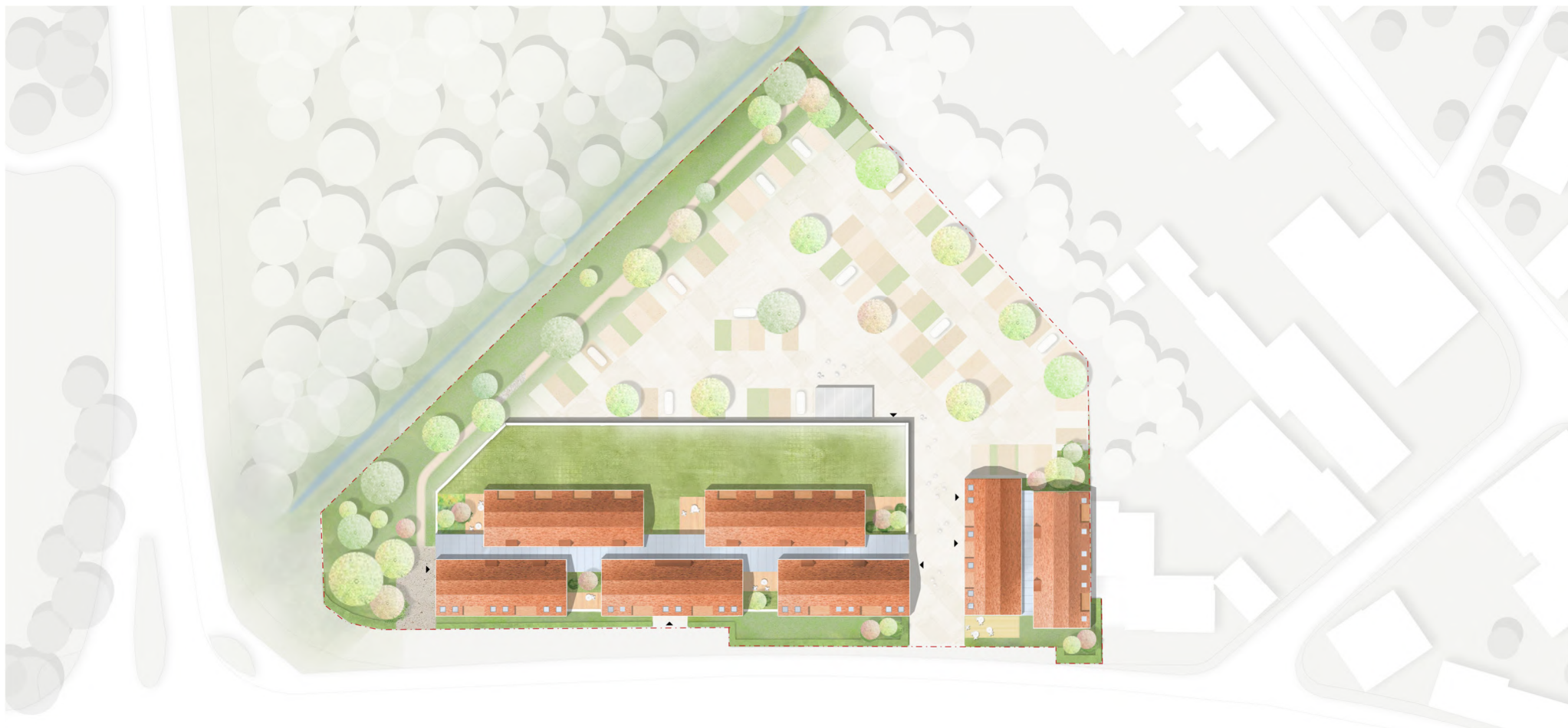
## Konzept



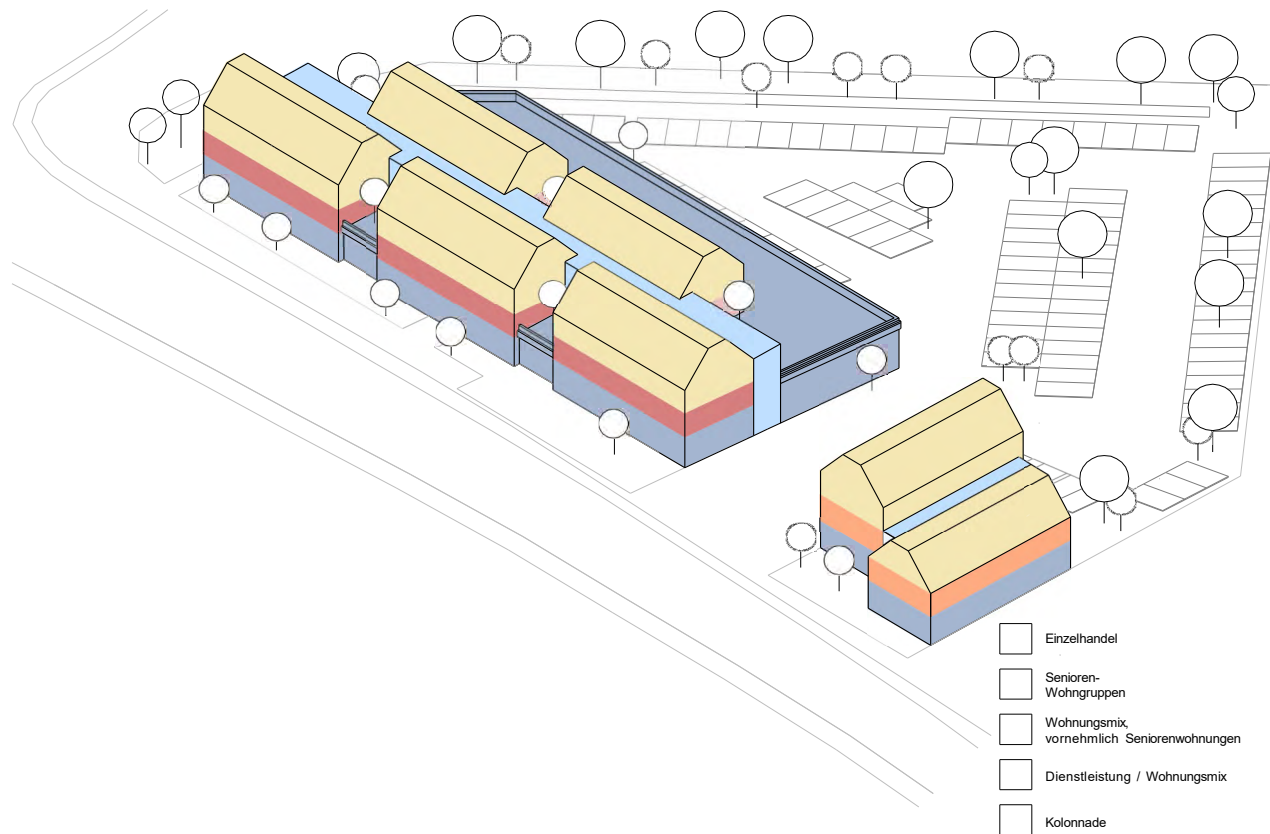
### STÄDTEBAULICHE THEMEN

- + Straßenbegleitende Raumkante als Auftakt in den Ort
- + Fortführung der ortprägenden Bebauungsstruktur
- + Stellplätze integriert, von der Straße abgewandt
- + Vorteilhafter Nutzungsmix als zeitgenössische Ergänzung der Nachbarschaft

STÄRKUNG DES ORTSKERNS VON MÜNSTER-NIENBERGE  
Lageplan



STÄRKUNG DES ORTSKERNS VON MÜNSTER-NIENBERGE  
Programm Innenraum



# STÄRKUNG DES ORTSKERNS VON MÜNSTER-NIENBERGE

## Erdgeschoss - Einzelhandel

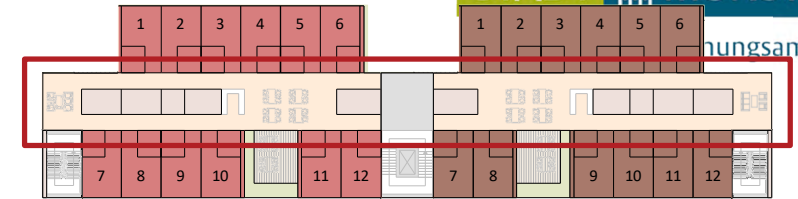


STÄRKUNG DES ORTSKERNS VON MÜNSTER-NIENBERGE  
1.Obergeschoss

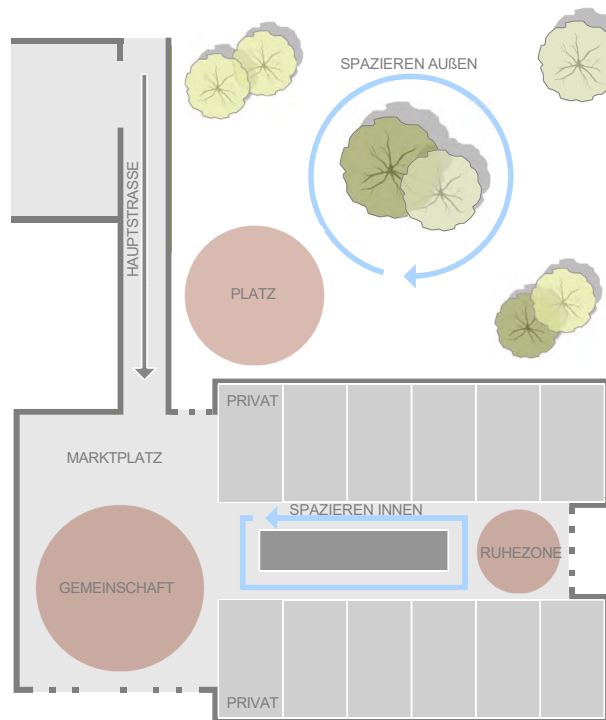


# STÄRKUNG DES ORTSKERNS VON MÜNSTER-NIENBERGE

## Senioren-Wohngruppen Zonierung und Gemeinschaft



1.Obergeschoss - Mittelzone als sozialer Orientierungspunkt



Prinzipdarstellung

- + Klare Zonierung von öffentlich, gemeinschaftlich und privat
- + Zentraler Gemeinschaftsbereich als räumliche Orientierungspunkt
- + Innen- und Außenraum visuell und funktional miteinander verknüpft
- + Kurze, übersichtliche Wegeführung
- + Tageslichtgeführte Gemeinschaftsbereiche



Atmosphärische Referenz

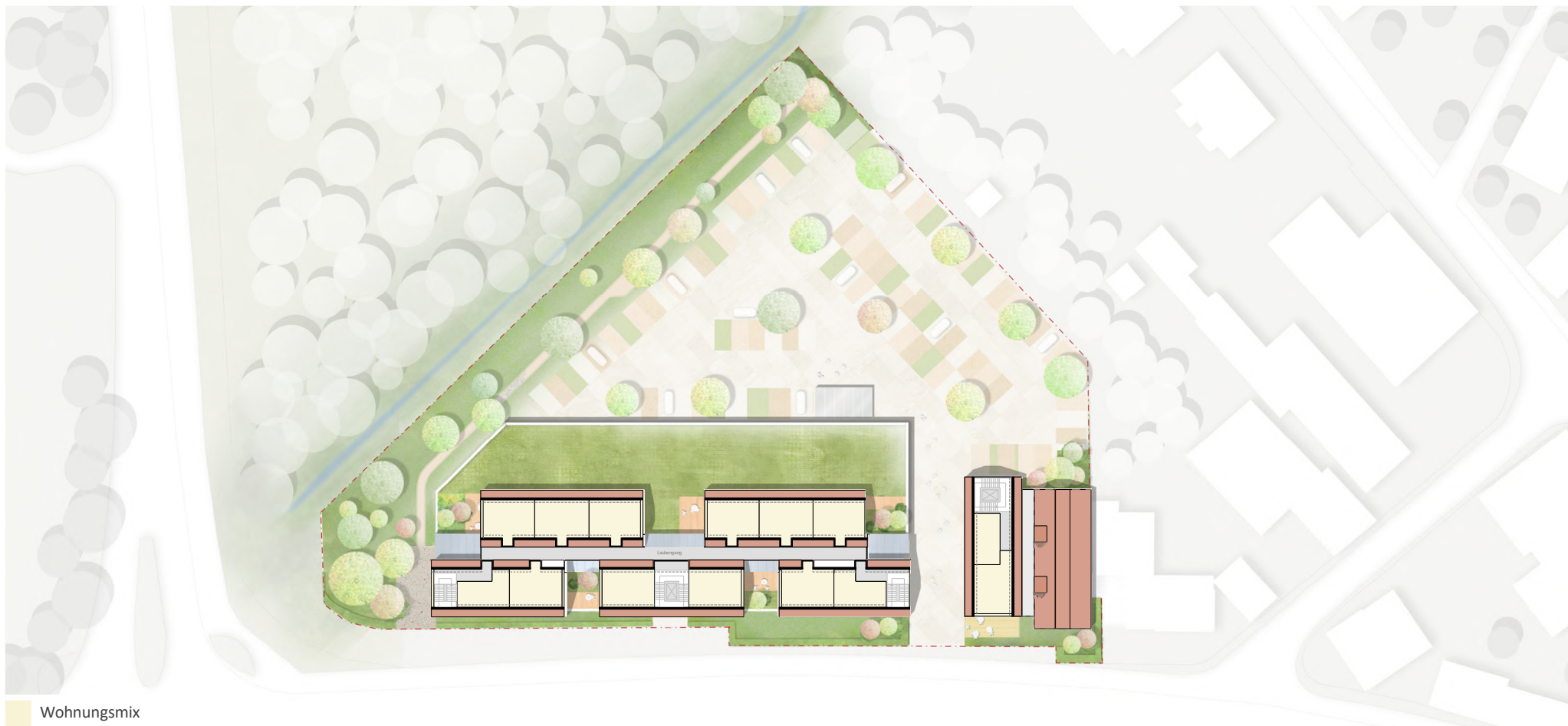


Beispielhafte Raumwirkung

STÄRKUNG DES ORTSKERNS VON MÜNSTER-NIENBERGE  
2.Obergeschoss



STÄRKUNG DES ORTSKERNS VON MÜNSTER-NIENBERGE  
Dachgeschoss



# STÄRKUNG DES ORTSKERNS VON MÜNSTER-NIENBERGE

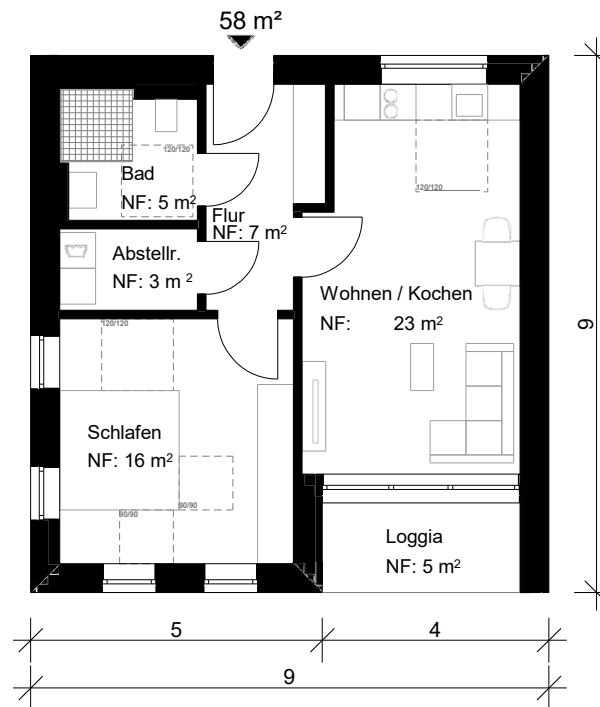
## Exemplarische Grundrisse

Zielgruppen:

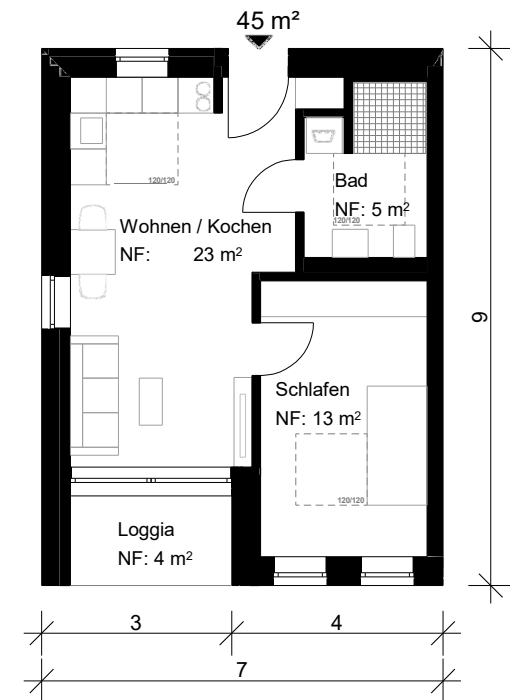
- + Junge Berufseinsteiger
- + Singles und Paare
- + Senioren
- + Familien

Typologie:

- + Unterschiedliche Wohnungsgrößen und flexible Raumaufteilungen



TYP A: 2-Zimmer-Wohnung  
58m<sup>2</sup> Wohnfläche

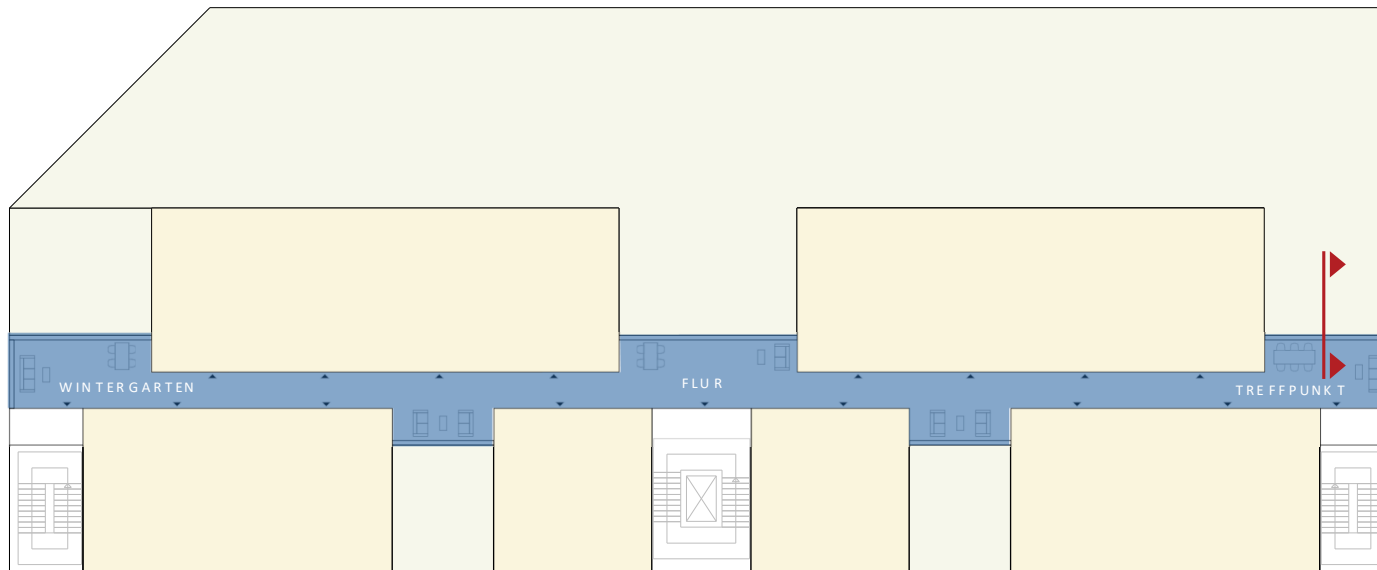


TYP B: 2-Zimmer-Wohnung  
45m<sup>2</sup> Wohnfläche



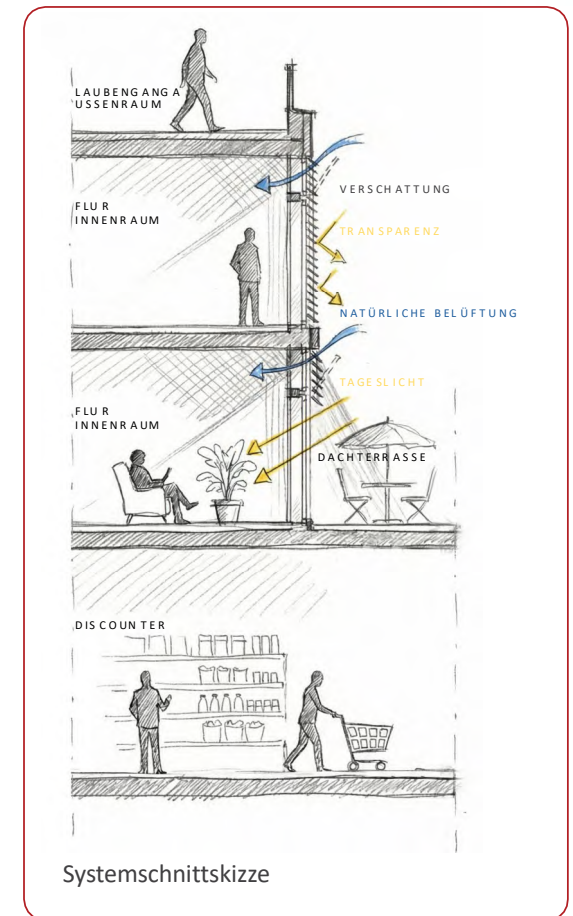
# STÄRKUNG DES ORTSKERNS VON MÜNSTER-NIENBERGE

## Die Kolonnade - Erschließung mit Aufenthaltsqualität



- + Aufweitung des Erschließungsflurs zu qualitativ nutzbaren Aufenthaltszonen
- + Zonierung durch Möblierung: Nischen, Sitzgruppen, kommunikative Inseln
- + Großzügige Belichtung und gute Blickbeziehungen nach außen

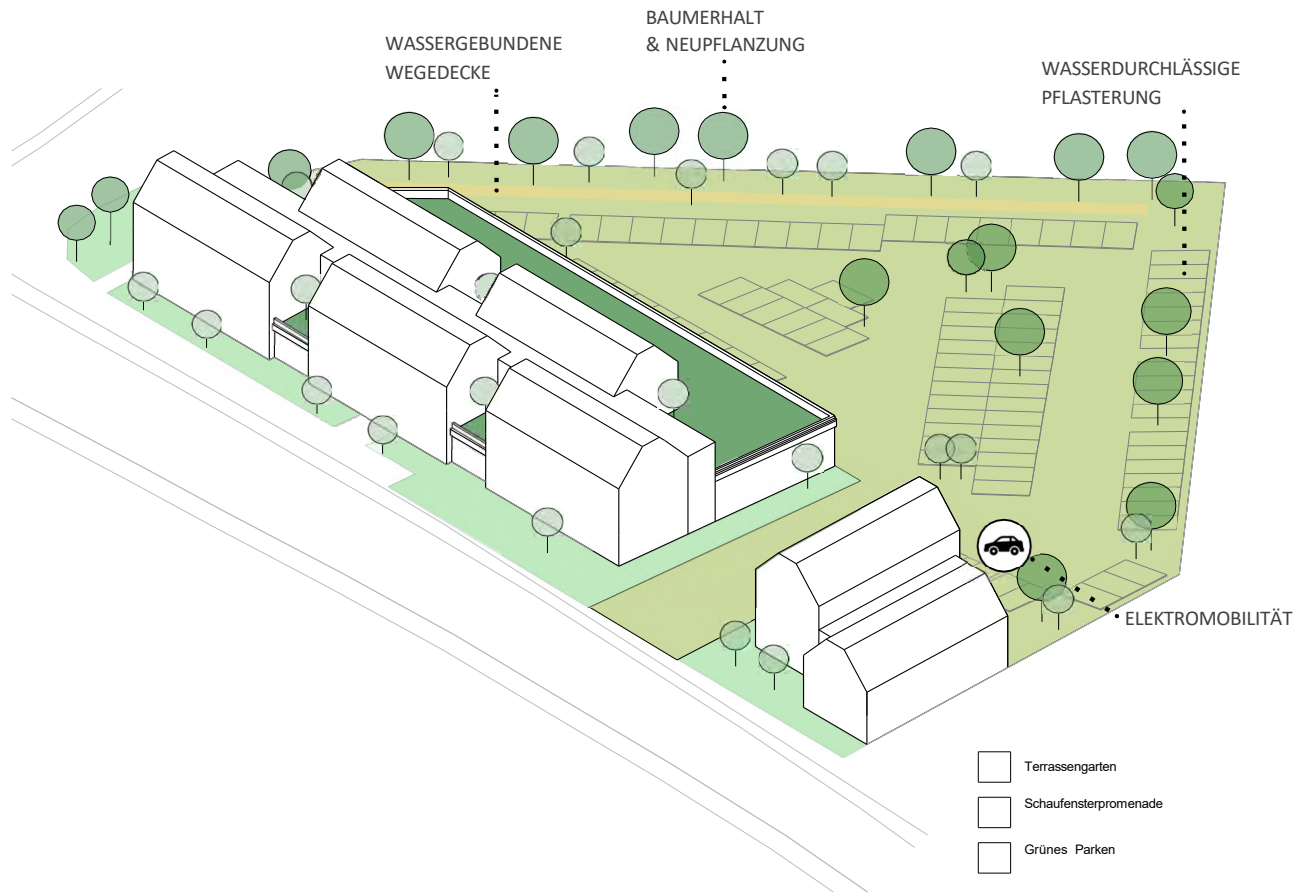
Wohnungsmix



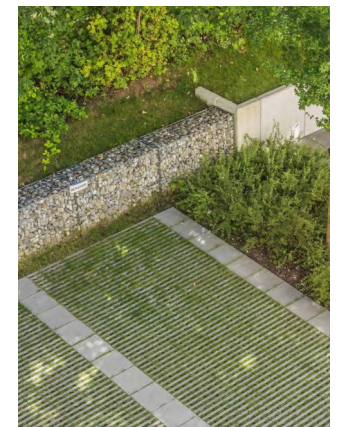
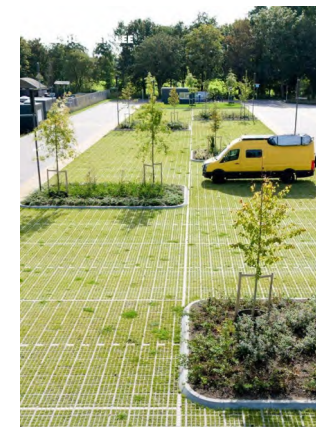
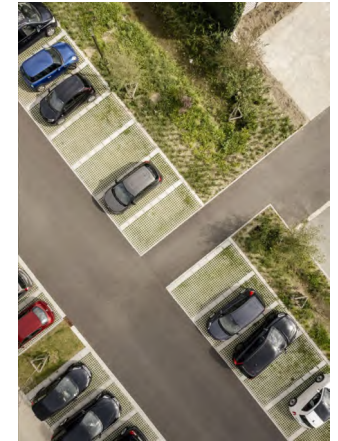
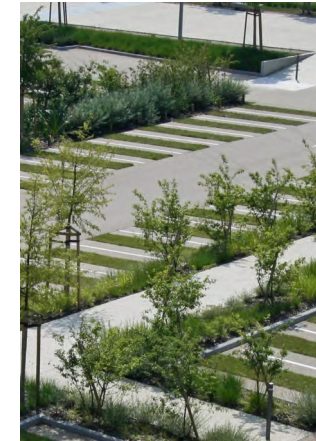
STÄRKUNG DES ORTSKERNS VON MÜNSTER-NIENBERGE  
Ansicht Altenberger Straße



STÄRKUNG DES ORTSKERNS VON MÜNSTER-NIENBERGE  
 Programm Außenraum



Parkplatz



STÄRKUNG DES ORTSKERNS VON MÜNSTER-NIENBERGE  
Skizzen: Parkplatz + Spazierweg



Parkplatz



Spazierweg am Bach

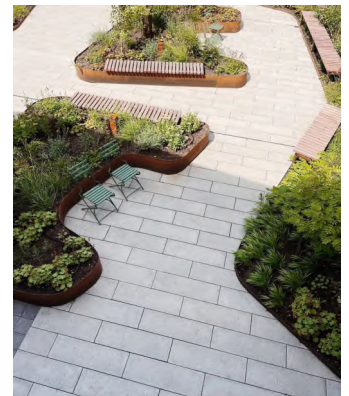
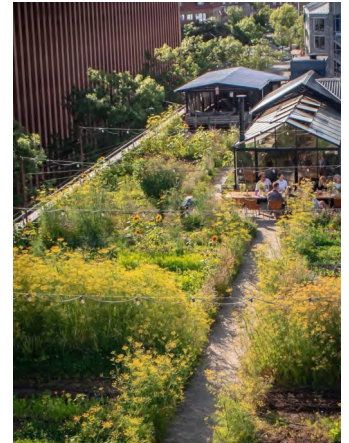
# STÄRKUNG DES ORTSKERNS VON MÜNSTER-NIENBERGE

## Systemschnitt / Geräuschpegel Parkplatz

- + Parkplatzlärm wirkt überwiegend bodennah und horizontal
- + Erdgeschoss fungiert als bauliche Schallabschirmung
- + Keine direkte Schalllinie zwischen Parkplatz und Dachterrasse
- + Erhöhte Lage der Dachterrasse reduziert den Geräuschpegel
- + Ruhige Aufenthaltsqualität im Dachgarten gewährleistet



STÄRKUNG DES ORTSKERNS VON MÜNSTER-NIENBERGE  
Skizze - Dachgarten



STÄRKUNG DES ORTSKERNS VON MÜNSTER-NIENBERGE  
Luftbild Ortseingang - Bestand



STÄRKUNG DES ORTSKERNS VON MÜNSTER-NIENBERGE  
Luftbild Ortseingang - Neubau





Alle Inhalte dieser Präsentation sind vertraulich und nur für den internen Gebrauch bestimmt.

## Rechtliche Hinweise

Die hier gezeigten Angaben und Informationen beziehen sich auf den aktuellen Planungsstand, dienen der Übersicht und sind nicht endgültig bindend. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernommen.

Stand: 04/2026

## MAAS & PARTNER

MAAS & PARTNER Architekten mbB  
Bremer Straße 42 | 48155 Münster  
Telefon: 0251 / 27 28 29 | Telefax: 0251 / 29 70 55  
[mail@maasundpartner.com](mailto:mail@maasundpartner.com) | [www.maasundpartner.com](http://www.maasundpartner.com)

### Vertreten durch:

Herrn Michael Maas  
Frau Karin Maas  
Herrn Pascal Maas  
Herrn Andreas Krysz  
Frau Eva Bleckmann

### Registereintrag:

Eintragung im Partnerschaftsregister Essen.  
Registernummer: 3851  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß  
§27 a Umsatzsteuergesetz: DE319400008



# Weiteres Verfahren

Politischer Auftrag

## Bereits erfolgt:

- Aufstellungsbeschluss 12/2024 (V/0602/2024)

## Aktuell:

- Erste (frühzeitige) Öffentlichkeitsbeteiligung 29. April 2026 (Heute)

## Ausblick:

- TÖB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB II. Quartal 2026
- Planerarbeitung
- Zweite Öffentlichkeitsbeteiligung Ende 2026/ Anfang 2027
- Satzungsbeschluss Anfang/ Mitte 2027
  
- Realisierung 2027/2028

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



**Alle Informationen online!**  
**[www.stadt-muenster.de/stadtplanung](http://www.stadt-muenster.de/stadtplanung)**



**Beteiligen Sie sich gerne am Verfahren mit Ihren Anregungen!**

**Bis zum 15. Mai 2026 können Sie Ihre Anregungen im Rahmen der formellen Beteiligung am besten online übermitteln:**

**[www.stadt-muenster.de/stadtplanung/bebauungsplanung/plaene-im-verfahren/651-nienberge](http://www.stadt-muenster.de/stadtplanung/bebauungsplanung/plaene-im-verfahren/651-nienberge)**

# Ansprechpersonen

## Für die Stadt Münster (Bauleitplanverfahren):

Philipp Kuhlenkötter (FNP) - [Kuhlenkoetter@stadt-muenster.de](mailto:Kuhlenkoetter@stadt-muenster.de) 0251 492 6117

Jochen Völlmecke (B-Plan) - [Voellmecke@stadt-muenster.de](mailto:Voellmecke@stadt-muenster.de) 0251 492 6154

## Für den Vorhabenträger

Stephanie Biefang - [sb@maasundpartner.com](mailto:sb@maasundpartner.com) 0251 98 62 22 26

## WoltersPartner (Planungsbüro)

Nele Bonnekeessel – [stadtplaner@wolterspartner.de](mailto:stadtplaner@wolterspartner.de) 02541 940819