

--	--

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
-----------------------	-----------------------

**Bauleitplanung der Gemeinde Dünsen  
Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen B-Planes im Bereich der ehemaligen MUNA**

**Beschlussempfehlung:**

Auf Antrag der Firma Backhaus & Sommer wird gem. § 12 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 18 „Wohnen ehemalige MUNA“ eingeleitet (Aufstellungsbeschluss).

Durch den vorhabenbezogenen B-Plan soll die beantragte Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für die Umnutzung der ehemaligen Kommandantur zu einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten (WE) sowie die Neuerrichtung eines weiteren Mehrfamilienhauses mit 6 WE städtebaulich vorbereitet werden.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes soll möglichst als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

**Begründung:**

Beratungsergebnis

Beschluss

Mit Stimmenzahl

Ja  
Nein  
Enthaltung

U.S.  
Beschlussvorlage

Abwechslung Beschl.

gesehen

Beratungsergebnis

Beschluss

Mit Stimmenzahl

Ja  
Nein  
Enthaltung

U.S.  
Beschlussvorlage

Abwechslung Beschl.

Gemeinde Dünsen  
Bürgermeister Hartmut Post  
Weidegasse 5  
27243 Dünsen

Cappeln, den 19.08.21  
Zeichen: AJ/MM

### **Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes**

**B. V. Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses und Sanierung eines Kasernengebäudes und  
Umnutzung zum Wohnen  
Bauort: Waldstraße 25 - 27, 27243 Dünsen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir die Änderung des gültigen Bebauungsplanes Nr. 15 „MUNA / Waldstraße“ der Gemeinde Dünsen in einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan zu Gunsten der Sanierung des ehemaligen Kasernengebäudes zum Mehrfamilienwohnhaus und dem Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses.

Die Bauherren übernehmen sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes, der Kompensation und der Erschließung der Gebäude.

Eine kurze Beschreibung, sowie den Lageplan, die Ansichten und Schnitte der beiden Gebäude legen wir dem Antrag bei.

Mit freundlichem Gruß,

---

Alina Jaspers  
Architektin

---

Burkhard Sommer  
Bauherr

---

Peter Backhaus  
Bauherr

Die Firma Backhaus & Sommer beabsichtigt die ehemalige Kommandantur an der Waldstraße zu einem Mehrfamilienhaus mit 6 WE umzunutzen und ein neues Mehrfamilienhaus mit 6 WE zu errichten (s. Anlagen).

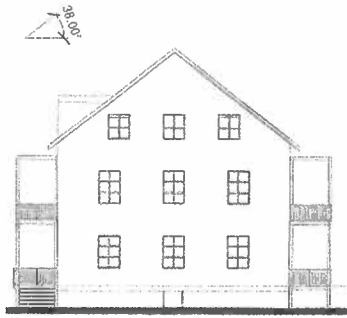
Der wirksame B-Plan Nr. 15 „Waldstraße / MUNA“ beinhaltet in dem Bereich derzeit die Festsetzung eines Mischgebietes. In Mischgebieten sind gem. § 6 BauNVO zwar auch Wohngebäude zulässig, um dem festgesetzten Gebietscharakter zu entsprechen sind allerdings im gleichen Umfang gewerbliche Nutzungen o. ä. zwingend erforderlich. Zudem ließen sich die Bauvorhaben wegen der festgesetzten Baugrenzen nicht realisieren. Die Festsetzung als Mischgebiet erfolgte u. a. wegen der gewerblichen Nutzungen im Bereich der MUNA aus immissionsschutzrechtlichen Gründen. Ein allgemeines Wohngebiet entfaltet einen höheren Schutzanspruch, so dass die Frage der Geräuschimmissionen im förmlichen Aufstellungsverfahren einer näheren Betrachtung bedarf.

Dem Antrag der Firma Backhaus & Sommer liegt ein konkretes Bauvorhaben zugrunde. Das Vorhaben wird in einem beizufügenden Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB Bestandteil des B-Planes (dieser ist über die Festsetzung des B-Planes hinaus maßgeblich für die Zulässigkeit der Bauvorhaben). Die Planung wird in Abstimmung mit der Gemeinde ausgearbeitet, die Beauftragung der erforderlichen Planungsunterlagen und Fachbeiträge erfolgt direkt durch den Vorhabenträger. Vor dem Satzungsbeschluss ist mit dem Vorhabenträger zwingend ein Durchführungsvertrag zu schließen, in dem sich die Firma Backhaus und Sommer unter Tragung der Planungs- und Erschließungskosten zur Durchführung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Sollte der Vorhabenträger wechseln, ist eine Zustimmung der Gemeinde notwendig.

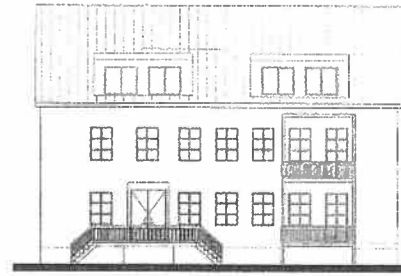
Es wird davon ausgegangen, dass die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden kann. Wegen der Innenentwicklung i. S. v. § 13a BauGB, sind durch die Planung entstehende Eingriffe nicht auszugleichen. Bei Inanspruchnahme von Waldflächen ist nach dem Landeswaldgesetz gleichwohl Ersatz zu schaffen.

Das Vorhaben wird in der Sitzung durch die Firma Backhaus und Sommer erläutert. Zunächst ist die Einleitung über die förmliche Einleitung des Verfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Die Beratung eines Planentwurfes für die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist zu einem späteren Zeitpunkt gesondert zu beraten.

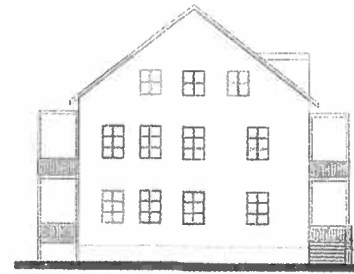




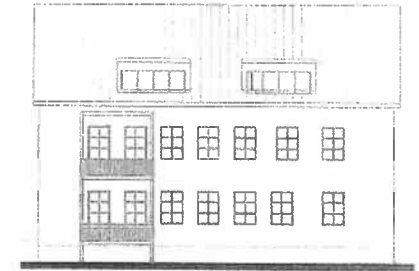
Nord  
M 1 : 200



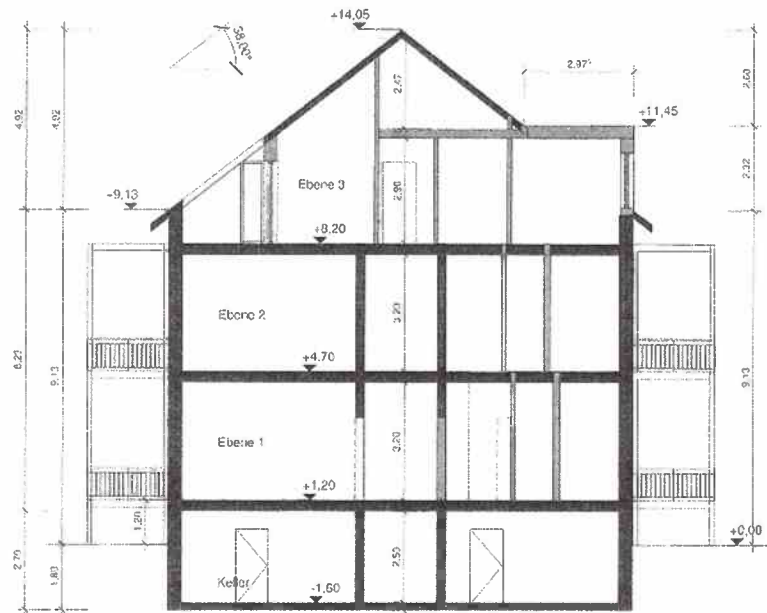
Osten  
M 1 : 200



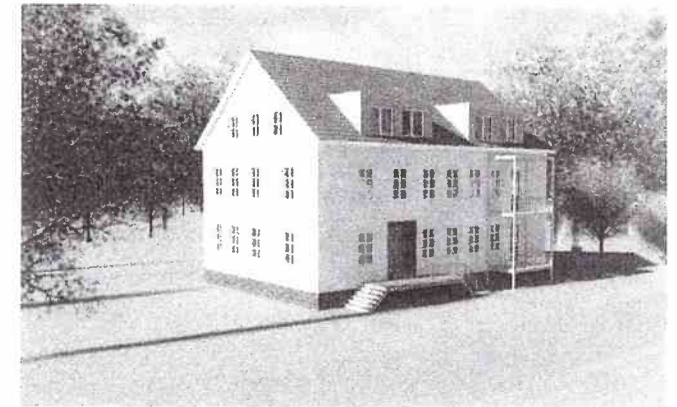
Süden  
M 1 : 200



Westen  
M 1 : 200



Schnitt 1  
M 1 : 100



Projekt Sanierung eines Kasernengebäudes der MUNA und Umnutzung zum Wohnen

Waklstraße 27, 27243 Dünsen

Bauherr Sommer Backhaus GBR

Zum Gewärbepark 1, 27243 Kirchseele

inhn Ansichten, Schnitte

Planverlasser

**MICHAEL**  
**MIDDENDORF**  
PLANUNGSBÜRO

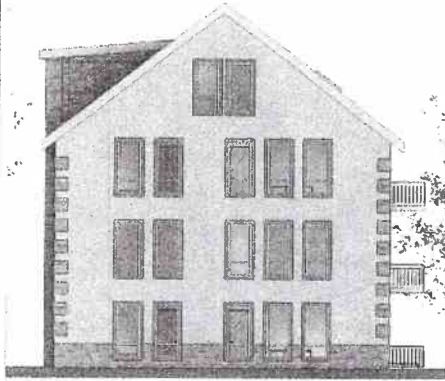
gezeichnet: Allan Jaspers

Datum: Wie

Maßstab: angezeigt

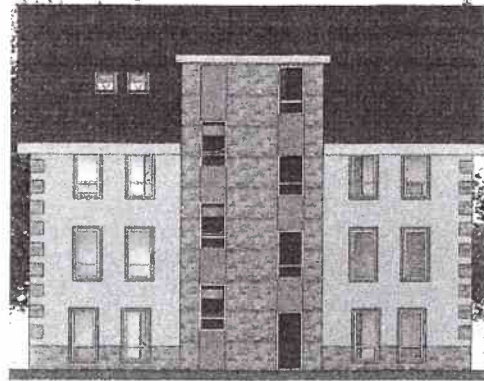
Große Straße 11 49602 Cappeln  
Tel. 04478 .. 94 70 07 Fax: 04478 .. 17 60  
info@middendorf-pb.de www.middendorf-pb.de





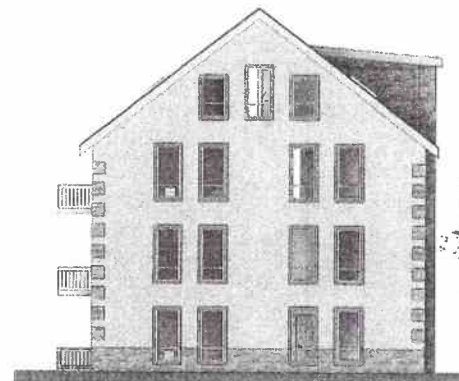
Nord

M 1 : 200



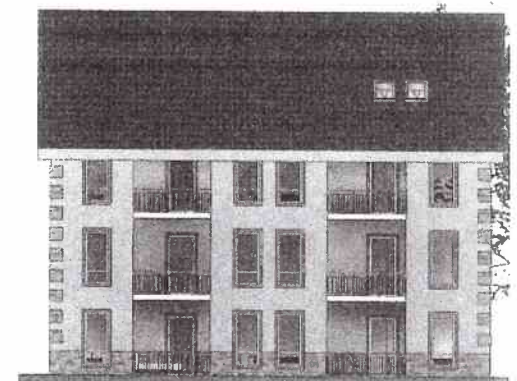
Osten

M 1 : 200



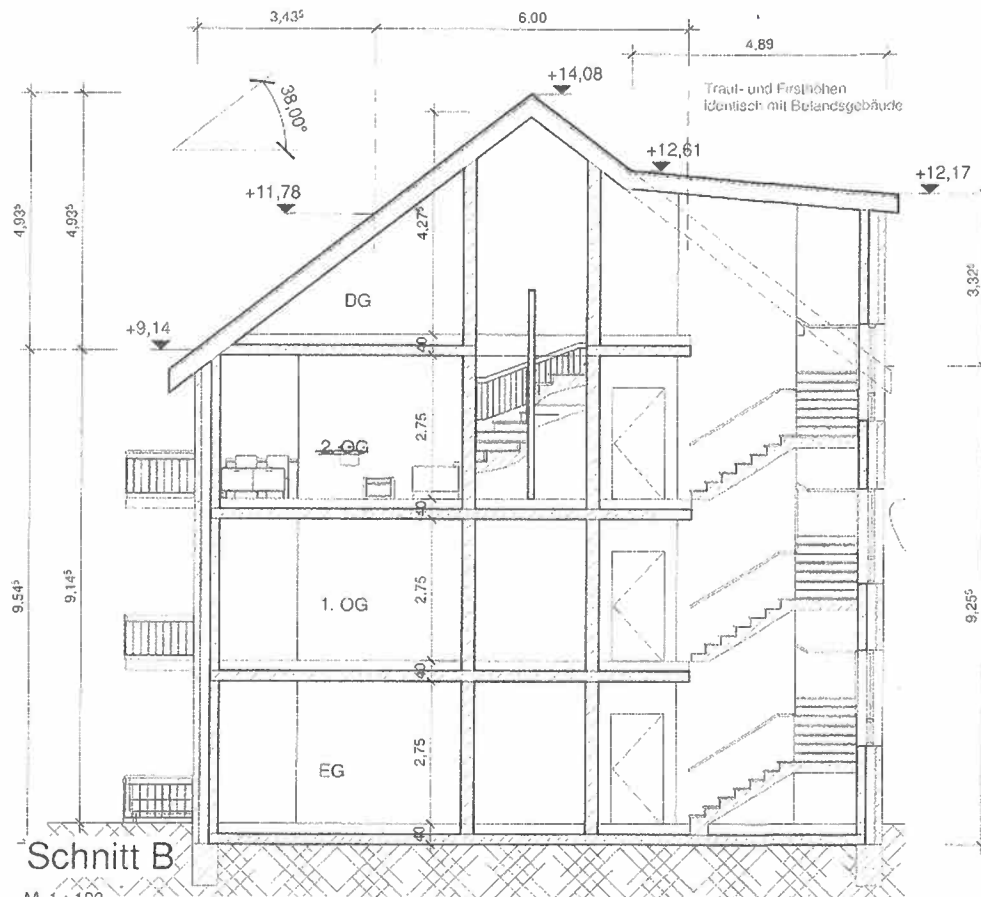
Süden

M 1 : 200



Westen

M 1 : 200



Projekt **Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses**

Waldstraße 25  
27243 Dünsen

Bauherr **Peter Backhaus & Burkhard Sommer**

Zum Gewerbepark 1  
27243 Kirchseelte

Plan **Ansichten, Schnitte**

Planverfasser



**MICHAEL  
MIDDENDORF**  
PLANUNGSBÜRO

Große Straße 11      49692 Cappel  
Tel.: 04478 .. 94 70 09      Fax: 04478 .. 17 60  
info@middendorf-pb.de      www.middendorf-pb.de

gezeichnet: Alina Jaspers

Datum: 20.07.21

Wie  
angezeigt

Alle Maße sind am Bau zu prüfen.  
Unstimmigkeiten sind dem Bauleiter/Architekten unmittelbar mitzuteilen!  
Diese Zeichnung ist Urheberrechtlich geschützt.

Cappeln, den 09.08.21

## **Beschreibung der Gebäude**

### **B. V. Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses und Sanierung eines Kasernengebäudes und Umnutzung zum Wohnen**

**Bauort: Waldstraße 25 - 27, 27243 Dünsen**

Die ehemalige Kommandantur steht seit Jahren leer. So langsam machen Vandalismus und Verfall sich bemerkbar. Deshalb soll das Gebäude möglichst bald wieder genutzt werden und zum Wohnen umfunktioniert werden.

Hierfür soll das äußere Erscheinungsbild weitestgehend unverändert bleiben. Nur durch den Vorbau moderner Balkone in schlanker Bauweise und die Auflockerung des Daches durch zurückhaltende Gauben soll ein wenig Moderne in den Baukörper einfließen. Die sechs Wohnungen sollen in dem vorhandenen Baukörper Platz finden und auch das üppige Treppenhaus bleibt bestehen.

Um das „Grüne Haus“ an die Vorhandene Bebauung anzuschließen, planen wir einen Neubau der die große Baulücke schließen und Platz für sechs barrierefreie Wohnungen schaffen soll.

Mit der Gebäudeform des Neubaus halten wir uns an das bestehende Gebäude. So werden die Trauf- und Firsthöhe, die Dachform, die Dachneigung und auch die Gebäudetiefe an das „grüne Gebäude“ angepasst. Hierdurch schaffen wir eine Zugehörigkeit, die Wichtig für die Wahrnehmung der Gebäude als Einheit und ein einheitliches Straßenbild ist.

Der Neubau erhält ebenfalls eine verputzte Fassade, auch wenn diese durch kleine Verzierungen mit Mauerwerk unterbrochen ist. Der Sockel des Neubaus soll einen ähnlichen Klinker bekommen, wie bereits der Sockel des Bestandsgebäudes und anstelle der erhaltenen Fensterläden beim Altbau, bekommen die Fenster des Neubaus eine farblich abgesetzte Umrandung.

