

über die **öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bauen, Umwelt und Verkehr Gemeinde Hesel (XI/BAU HES/14)** am Dienstag, 29.01.2019 in 26835 Hesel, **Leeraner Straße 1 (Villa Popken)**

Beginn: 18:30 Uhr, Ende: 20:24 Uhr

**Anwesenheit:**

**Vorsitzender**

Johann Rademacher

**Mitglieder**

Gerd Dählmann

Vertretung für Friedhelm Höfes

Hans Esser

Karl-Heinz Hoffmann

Erwin Köster

**Von der Verwaltung**

Joachim Duin

Uwe Themann

**Protokollführer**

Manuel Helmers

**Entschuldigt fehlen:**

**Mitglieder**

Friedhelm Höfes

**Tagesordnung**

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
3. Feststellung der Tagesordnung
4. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses am 25.09.2018
5. Einwohnerfragestunde zu den vorliegenden Tagesordnungspunkten
6. Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für die Ortsdurchfahrt von Hesel (Straßenbegleitgrün)  
Vorlage: HES/2019/001
7. Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) - Teilabschnitt Windenergie - des Landkreises Leer  
- Sachstand zum Verfahrensstand  
Vorlage: HES/2018/073
8. Bebauungsplan HE 10 "Hesel-Osterwarf"  
- Aufstellungsbeschluss  
- Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung  
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
Vorlage: HES/2019/008

9. Erlass von Vorkaufssatzungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches
- 9.1. Erlass einer Vorkaufssatzung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches hier: Bereich zwischen Im Brink, Mühlenstraße, Brinkweg und Taubenweg  
Vorlage: HES/2018/087
- 9.2. Erlass einer Vorkaufssatzung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches hier: Bereich zwischen Rathausstraße, Oldenburger Straße (L 24) und Friedewaldstraße  
Vorlage: HES/2018/086
- 9.3. Erlass einer Vorkaufssatzung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches hier: Bereich zwischen der Leeraner Straße (B75), Bohmhuser Weg, Gastenweg und der Filsumer Straße (B72)  
Vorlage: HES/2018/085
10. Informationen der Verwaltung
- 10.1. Information zur aktuellen Bauleitplanung
- 10.2. Informationen zum Bearbeitungsstand der Aufgaben aus der Bereisung der Gemeinde Hesel "Belange der Radfahrer"
11. Anträge und Anfragen
12. Einwohnerfragen zu abgehandelten Tagesordnungspunkten und anderen Gemeindeangelegenheiten
13. Schließung der Sitzung

## **1 Eröffnung der Sitzung**

Herr Rademacher eröffnet den öffentlichen Teil der Sitzung um 18:30 Uhr und begrüßt die Gäste, vom Planungsbüro Thalen Consult GmbH aus Neuenburg.

## **2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit**

Gegen die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit werden keine Einwände erhoben. Herr Rademacher stellt somit die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

## **3 Feststellung der Tagesordnung**

Gegen die vorliegende Tagesordnung werden keine Einwände erhoben. Herr Rademacher stellt die Tagesordnung in vorliegender Form fest.

## **4 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses am 25.09.2018**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses am 25.09.2018 wird in vorliegender Form genehmigt.

## **5 Einwohnerfragestunde zu den vorliegenden Tagesordnungspunkten**

Es werden keine Einwohneranfragen gestellt.

## **6 Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für die Ortsdurchfahrt von Hesel (Straßenbegleitgrün)**

**Vorlage: HES/2019/001**

### **Sachverhalt:**

Das Büro Thalen Consult GmbH wurde mit der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für Ortsdurchfahrt (Straßenbegleitgrün) beauftragt.

Der vorliegende Konzeptentwurf für den Bereich der Ortsdurchfahrt (Leeraner Straße, Auri-cher Straße, Oldenburger Straße und Stikelkamper Straße) sowie die vorläufige Kostenan-

nahme werden durch die Mitarbeiterin Frau Dipl.-Ing. Jutta Linke in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Umwelt und Verkehr vorgestellt.

**Sitzungsverlauf:**

Mit 3 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen ergeht folgender Beschluss:

**Beschluss:**

Das vorliegende Gestaltungskonzept für Ortsdurchfahrt von Hesel (Straßenbegleitgrün) wird beschlossen.

Bezüglich des Gestaltungskonzept für die Ortsdurchfahrt von Hesel (Straßenbegleitgrün) wird beschlossen, dass mit dem Kreuzungsbereich (Villa Popken) und den einzelnen Verkehrsinseln begonnen wird. Fa. Thalen Consult GmbH erstellt hierfür eine separate Kostenübersicht.

**7 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) - Teilabschnitt Windenergie - des Landkreises Leer**

- Sachstand zum Verfahrensstand

**Vorlage: HES/2018/073**

Herr Duin unterrichtet die Anwesenden über den Sachverhalt.

**8 Bebauungsplan HE 10 "Hesel-Osterwarf"**

- Aufstellungsbeschluss

- Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Vorlage: HES/2019/008**

**Sachverhalt:**

Der Rat der Gemeinde Hesel hat in seinen Sitzungen am 26.04.2018 beschlossen, den rechts-gültigen Bebauungsplan 31 „Osterwarf“ aufzuheben und neuzufassen. Für die Neuaufstellung wurde die Bezeichnung HE 10 „Hesel-Osterwarf“ vergeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans HE 10 „Hesel-Osterwarf“ ist das Ziel verbunden, die absehbar sehr unterschiedlichen Verwertungsinteressen der Eigentümer, die durch den Generationenwechsel in den letzten Jahren verstärkt eingetreten sind, verbindlich zu regeln und gleichzeitig eine verträgliche bauliche sowie strukturelle Weiterentwicklung für diesen Siedlungsbereich zu steuern.

Der Aufstellungsschluss für die Neufassung der Bebauungspläne wurde vom 30.04.2018 bis 07.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Zwischenzeit hat das beauftragte Planungsbüro Buhr aus Leer auf Grundlage einer städtebaulichen Kartierung den vorliegenden Entwurf für den Bebauungsplan HE 10 „Hesel-Osterwarf“ einschließlich der Begründung vorbereitet. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Nach Zustimmung zu den Entwurfsunterlagen ist über die Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zu entscheiden.

**Sitzungsverlauf:**

Ohne weitere Aussprache ergeht einstimmig folgender Beschluss:

### **Beschluss:**

1. Den vom Planungsbüro Buhr vorgelegten Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes HE 10 „Hesel-Osterwarf“ (Entwurf der Satzung vom 11.01.2019, Begründung vom 11.01.2019) wird zugestimmt. Durch die Neuaufstellung wird der Bebauungsplan 31 „Osterwarf“ aufgehoben und der Bebauungsplan 41A „Hesel-Gaste“ teilweise aufgehoben.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB ist auf der Grundlage der vom Planungsbüro Buhr vorgelegten Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes HE 10 „Hesel-Osterwarf“ (Entwurf der Satzung vom 11.01.2019, Begründung vom 11.01.2019) durchzuführen.

## **9 Erlass von Vorkaufssatzungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches**

### **9.1 Erlass einer Vorkaufssatzung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches**

**hier: Bereich zwischen Im Brink, Mühlenstraße, Brinkweg und Taubenweg**

**Vorlage: HES/2018/087**

#### **Sachverhalt:**

Im gekennzeichneten Bereich zwischen Im Brink, Mühlenstraße, Brinkweg und Taubenweg sollen Flächen für Gewerbe und Grünfläche entstehen.

Der Gemeinde steht das Vorkaufsrecht nur nach den in § 24 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 - 7 Baugesetzbuch (BauGB) genannten Fällen zu. Hier müssen im Vorfeld bereits Planungen für das Grundstück bestehen und das Grundstück darf nicht bebaut sein. Im Übrigen darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt und keine Ausschlussgründe gemäß § 26 BauGB vorliegen.

Die Gemeinde kann gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen oder nach Nr.2 in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Zur Verhinderung von plötzlichen Grundstücksverkäufen, ohne dass die Gemeinde hier eingreifen könnte, wird der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für dringend erforderlich gehalten. Die Gemeinde hat dann das Recht das Vorkaufsrecht auszuüben und kann dann in den Kaufvertrag einsteigen, sofern die Konditionen stimmen.

#### **Sitzungsverlauf:**

Ohne weitere Aussprache ergeht einstimmig folgender Beschluss:

#### **Beschlussg:**

Der Rat der Gemeinde Hesel beschließt den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für die Flurstücke 40/3, 71/2 (Teilstück), 140/71, 141/71 und 142/71 der Flur 22, Gemarkung Hesel.

### **9.2 Erlass einer Vorkaufssatzung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches**

**hier: Bereich zwischen Rathausstraße, Oldenburger Straße (L 24) und Friedewaldstraße**

**Vorlage: HES/2018/086**

#### **Sachverhalt:**

Im gekennzeichneten Bereich zwischen Rathausstraße, Oldenburger Straße (L 24) und Friedewaldstraße, soll ein Mischgebiet (Wohnen mit Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören) entstehen.

Der Gemeinde steht das Vorkaufsrecht nur nach den in § 24 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 - 7 Baugesetzbuch (BauGB) genannten Fällen zu. Hier müssen im Vorfeld bereits Planungen für das Grundstück bestehen und das Grundstück darf nicht bebaut sein. Im Übrigen darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt und keine Ausschlussgründe gemäß § 26 BauGB vorliegen.

Die Gemeinde kann gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen oder nach Nr.2 in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Zur Verhinderung von plötzlichen Grundstücksverkäufen, ohne dass die Gemeinde hier eingreifen könnte, wird der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für dringend erforderlich gehalten. Die Gemeinde hat dann das Recht das Vorkaufsrecht auszuüben und kann dann in den Kaufvertrag einsteigen, sofern die Konditionen stimmen.

#### **Sitzungsverlauf:**

Ohne weitere Aussprache ergeht einstimmig folgender Beschluss:

#### **Beschluss:**

Der Rat der Gemeinde Hesel beschließt den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für die Flurstücke 32/4 (Teilstück), 32/4 (Teilstück), 33/2, 33/4, 34/1, 34/2, 34/3, 34/4, 34/5, 35/1, 35/7 und 35/6 (Teilstück) der Flur 29, Gemarkung Hesel.

### **9.3 Erlass einer Vorkaufssatzung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches**

**hier: Bereich zwischen der Leeraner Straße (B75), Bohmhuser Weg, Gastenweg und der Filsumer Straße (B72)**

**Vorlage: HES/2018/085**

#### **Sachverhalt:**

Im gekennzeichneten Bereich zwischen der Leeraner Straße (B75), Bohmhuser Weg, Gastenweg und der Filsumer Straße (B72), soll ein Gewerbegebiet entstehen.

Der Gemeinde steht das Vorkaufsrecht nur nach den in § 24 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 - 7 Baugesetzbuch (BauGB) genannten Fällen zu. Hier müssen im Vorfeld bereits Planungen für das Grundstück bestehen und das Grundstück darf nicht bebaut sein. Im Übrigen darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt und keine Ausschlussgründe gemäß § 26 BauGB vorliegen.

Die Gemeinde kann gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen oder nach Nr.2 in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Zur Verhinderung von plötzlichen Grundstücksverkäufen, ohne dass die Gemeinde hier eingreifen könnte, wird der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für dringend erforderlich gehalten.

ten. Die Gemeinde hat dann das Recht das Vorkaufsrecht auszuüben und kann dann in den Kaufvertrag einsteigen, sofern die Konditionen stimmen.

### **Sitzungsverlauf:**

Ohne weitere Aussprache ergeht einstimmig folgender Beschluss:

### **Beschluss:**

Der Rat der Gemeinde Hesel beschließt den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für die Flurstücke 90/6, 90/7, 91/7, 91/8 der Flur 22 sowie der Flurstücke 17/3, 18/3, 19/3, 20/2, 20/4 und 20/6 der Flur 23, Gemarkung Hesel.

## **10 Informationen der Verwaltung**

### **10.1 Information zur aktuellen Bauleitplanung**

Herr Duin informiert die anwesenden Ausschussmitglieder über den Sachstand der aktuellen Bauleitplanung in der Gemeinde Hesel.

### **10.2 Informationen zum Bearbeitungsstand der Aufgaben aus der Bereisung der Gemeinde Hesel "Belange der Radfahrer"**

Herr Helmers teilt den Ausschussmitgliedern den aktuellen Bearbeitungsstand und die ermittelten Kosten der ihm im Zuge der Bereisung der Gemeinde Hesel mit dem Schwerpunkt (Belange der Radfahrer) erteilten Aufgaben mit.

- Die Kosten zur Hochbordabsenkung im Kreuzungsbereich Rathausstraße / Sundemannstraße wurden auf ca. 2.000 € kalkuliert.
- Für die Erneuerung des Geh- und Radweges entlang der Auricher Straße, auf einer Länge von ca. 210 m, wurden Angebote eingeholt. Die voraussichtlichen Kosten belaufen sich auf ca. 15.000 €.
- Eine Versackung der Pflastersteine an der Ampelanlage B436 (Anlieger Wolters) wurde der NLStBV gemeldet.
- Die grundlegende Sanierung des Fahrweges entlang der Filsumer Str. (Dellertstr.-Siebestr.) könnte ab April 2019 vom Bauhof durchgeführt werden. Kosten von ca. 1.500€ sind hierfür kalkuliert worden.
- Die in den Weg (Karls Pad) hineinragende Hecke wird vom Eigentümer selbst zurück geschnitten.
- Bezüglich der unzureichend ausgeleuchteten Bushaltestelle Im Brink/Falkenstraße wurde ein Auftrag an die Fa. Elektro Wieder, für das Drehen der Peitschenleuchte in Richtung Bushaltestelle und der Montage eines LED Kopfes vergeben.
- Die kalkulierten Kosten für die Ausbesserung von Versackungen im Pflaster des Geh- und Radweges entlang der Oldenburger Straße belaufen sich auf ca. 2.000 €.

## **11 Anträge und Anfragen**

Anträge liegen nicht vor.

Anfragen werden nicht gestellt

**12 Einwohnerfragen zu abgehandelten Tagesordnungspunkten und anderen Gemeindeangelegenheiten**

Die Einwohnerfragen wurden abschließend beantwortet.

**13 Schließung der Sitzung**

Herr Rademacher bedankt sich bei den Anwesenden und schließt die Sitzung um 20:24 Uhr.

Fachausschussvorsitzender

Gemeindedirektor

Protokollführer

---

Johann Rademacher

---

Uwe Themann

---

Manuel Helmers