

über die **öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses der Gemeinde Hesel (AU HES/14)** am Mittwoch, 27.08.2014 in 26835 Hesel, **Rathausstraße 14 (Rathaus, Sitzungssaal)**

Beginn: 19:02 Uhr, Ende: 20:00 Uhr

**Anwesenheit:**

**Vorsitzender**

Norbert Kurnitzki

**Mitglieder**

Gerd Dählmann

(Vertretung für Karl-Heinz Hoffmann)

Heinz-Dieter Heuermann

Erwin Köster

**Von der Verwaltung**

Heider Manßen

Bernhard Müller

**Protokollführerin**

Svenja Schultz

**Entschuldigt fehlen:**

**Mitglieder**

Friedhelm Höfes

Karl-Heinz Hoffmann

**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 27.01.2014
5. Erweiterung des Ev. Altenheimes Hesel  
hier:
  1. Vorstellung der Umbaupläne durch die Architektin Frau Adolf vom Diakonie Service Zentrum Oldenburg GmbH
  2. Vorstellung der dazugehörigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Altenheim Hesel"
6. Informationen und Anfragen
7. Einwohnerfragen zu abgehandelten Tagesordnungspunkten und anderen Gemeindeangelegenheiten
8. Schließung der Sitzung

## 1 Eröffnung der Sitzung

Herr Kurnitzki eröffnet um 19:02 Uhr die Sitzung.

Er begrüßt Frau Adolf, die Architektin der Diakonie Service Zentrum Oldenburg GmbH und Herrn Ziemann, den Leiter des Altenheimes Hesel sowie die Anwesenden.

## 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

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

## 3 Feststellung der Tagesordnung

Einwände gegen die vorliegende Tagesordnung werden nicht erhoben. Herr Kurnitzki stellt die Tagesordnung in der vorliegenden Form fest.

## 4 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses am 27.01.2014

Es werden keine Einwände gegen die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses am 27.01.2014 erhoben.

Einstimmig bei einer Enthaltung erfolgt folgender Beschluss:

### Beschluss:

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses am 27.01.2014 wird in der vorliegenden Form genehmigt.

## 5 Erweiterung des Ev. Altenheimes Hesel

**hier:**

**1. Vorstellung der Umbaupläne durch die Architektin Frau Adolf vom Diakonie Service Zentrum Oldenburg GmbH**

**2. Vorstellung der dazugehörigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Altenheim Hesel"**

Bevor Frau Adolf die Umbaumaßnahme des Altenheimes anhand von Bauzeichnungen näher erklärt, bittet sie Herrn Ziemann den Hintergrund für die Erweiterung und den Umbau des Altenheimes Hesel zu erläutern.

Herr Ziemann stellt die allgemeine Situation des Altenheimes Hesel dar. Im Jahre 2008 wurde das Altenheim zum ersten Mal erweitert um einen besonderen Bereich für Demenzkranke einzurichten. Dieser Bereich befindet sich im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss und umfasst achtzehn Plätze. Die vorhandenen Plätze sind durchgehend belegt und reichen bei steigenden Anfragezahlen zukünftig nicht mehr aus. Eine Erweiterung des Gebäudes zur Schaffung weiterer Plätze ist somit notwendig.

In diesem Zusammenhang betont Herr Ziemann, dass die Einrichtung weiterer Plätze für Demenzkranke eine wichtige Zukunftsaufgabe für die Allgemeinheit ist.

Als weiteren Punkt der Gesamtmaßnahme führt Herr Ziemann die Umwandlung der Zwei-Bett-Zimmer in Ein-Bett-Zimmer an. Zwei-Bett-Zimmer sind nicht mehr so gefragt. Den Bewohnern ist eine verbesserte Wohnqualität wichtiger, die z. B. die Gestaltung des eigenen Zimmers beinhaltet.

Eine Steigerung der Plätze von 72 auf 81 ist nach Aussage von Herrn Ziemann ebenfalls aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll. Das benötigte Personal, beispielsweise das Küchen- und das Verwaltungspersonal, ist schon vorhanden und die Kosten verteilen sich entsprechend auf mehrere Bewohner.

Neben der Erweiterung des Altenheimes soll auch der Altbau in einem weiteren Schritt modernisiert werden. Das Gebäude jetzt besitzt zurzeit noch den Charme der siebziger Jahre und wirkt recht dunkel. Dies soll geändert werden. Zudem sollen ebenfalls die Nasszellen renoviert werden. Die Zimmer, die momentan mit einer Toilette und einem Waschbecken ausgestattet sind, sollen um eine Dusche ergänzt werden.

In einem dritten Schritt sollen Brandschutzmaßnahmen umgesetzt werden, die sich durch Auflagen des Landkreises Leer ergeben. Es werden zusätzliche Fluchttreppen und weitere Feuermelder eingerichtet.

Im Anschluss an die Ausführungen von Herrn Ziemann erläutert Frau Adolf die einzelnen Baumaßnahmen anhand der im großen Sitzungssaal ausliegenden Bauzeichnungen. Der Sitzungsort wird dazu kurzweilig in den großen Sitzungssaal verlegt.

Frau Adolf berichtet, bei dem Grundstück des Altenheimes Hesel handelt es sich zwar um ein großes Grundstück, der Baubereich ist dafür allerdings klein gehalten worden.

Der Neubau am Altenheim soll 2-geschossig werden. Um einen Übergang zwischen dem Neubau und dem Altbau zu schaffen, ist ein umfangreicherer baulicher Eingriff am Altbau vorzunehmen.

Im Erdgeschoss soll ein großer Aufenthaltsraum eingerichtet werden, der zentral liegt und daher gut erreichbar ist. Des Weiteren soll sich dort eine Therapieküche befinden, die von den Bewohnern genutzt wird. Insgesamt sollen die einzelnen Gebäudebereiche kleinteiliger strukturiert werden, um dadurch einen „Kasernencharakter“ zu vermeiden. Aus diesem Grund soll das Gebäude kleine aufgeteilte Satteldächer und kein großflächiges Satteldach erhalten.

Es wird gefragt, ob der Anbau ebenfalls von Demenzkranken benutzt werden soll.

Frau Adolf bestätigt dies.

Die Planung des gesamten Bauvorhabens sieht vor, dass in einem ersten Schritt zunächst der Neubau durchgeführt wird und anschließend der Altbau saniert wird. Im Jahr 2017 sollen dann die Flure und der Treppenhausbereich saniert werden.

Herr Dählmann fragt in diesem Zusammenhang nach dem Investitionsvolumen des Gesamtvorhabens.

Frau Adolf erklärt, es müssen ca. 3,9 Millionen in das Bauvorhaben investiert werden, von denen ca. 1/8 auf den Brandschutz, insbesondere in die Abschottungen im Dachbereich entfallen.

Es ist auch ein 2. Fahrstuhl geplant, erwähnt Herr Ziemann.

In diesem Zusammenhang fragt Herr Dählmann, ob auch ein neuer Eingang für Besucher eingerichtet wird.

Herr Ziemann antwortet, die alten Eingänge werden so beibehalten, ein neuer Eingang ist nicht in Planung.

Anschließend erläutert Herr Ziemann die Finanzierung des Bauvorhabens.

Das Bauvorhaben wird zum einen mit dem Eigenkapital des Altenheimes und zum anderen durch das Heimentgelt des Landkreises Leer finanziert, welches erhöht wird. Die Abschreibungszeit beträgt in diesem Falle 50 Jahre.

Frau Adolf merkt an, dass der Neubau ca. 500 m<sup>2</sup> umfasst.

Zu den Kosten führt Herr Ziemann weiter aus, dass bei dem vorherigen Umbau Kosten entstanden sind und durch den geplanten Umbau wieder erhebliche Kosten entstehen. Diese dürfen jedoch nicht auf die Heimbewohner umgelegt und diese damit finanziell überfordert werden. Das Altenheim in Hesel soll nicht das teuerste werden.

Durch dem Umbau soll das Heim heller und freundlicher werden, es gibt bereits eine höhere Nachfrage nach Heimplätzen und eine durchgehende Belegung des Altenheimes wird angestrebt.

Herr Manßen fragt nach der Personalsituation des Altenheimes.

Herr Ziemann antwortet, das Altenheim hat zurzeit 80 Mitarbeiter, darunter befinden sich viele Teilzeitkräfte. Bei 9 weiteren Heimplätzen muss allerdings weiteres Personal eingestellt werden, ca. 3 – 4 Vollzeit-Pflegekräfte und auch das Personal der Hauswirtschaft und der Technik muss entsprechend ergänzt werden.

Wie kann die Gemeinde in dieser Angelegenheit unterstützend tätig werden, wird von Herrn Dählmann gefragt.

Diese Frage wird von Herrn Manßen beantwortet.

Um das Bauvorhaben durchführen zu können, muss der vorhandene Bebauungsplan Nr. 52 „Altenheim Hesel“ geändert werden. Allerdings muss die Beschlussvorlage für die Verwaltungsausschusssitzung noch erstellt werden.

An diesem Punkt verweist Herr Manßen auf Herrn Ziemann, der mitteilt, dass der erste Spatenstich im März 2015 geplant ist.

Laut Herrn Manßen soll die Bebauungsplanänderung im November beschlossen sein.

Hierzu führt Herr Ziemann an, mit dem Bauvorhaben darf nicht allzu lange gewartet werden, da die Zinsen im Moment sehr niedrig sind.

Herr Dählmann betont die gute Führung des Heimes und die hohe Zufriedenheit der Heimbewohner, die er bei mehreren Besuchen des Heimes feststellen konnte.

Im Anschluss an die Vorstellung des Bauvorhabens am Altenheim Hesel wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Altenheim Hesel“ präsentiert.

Frau Adolf erläutert dazu den vorliegenden Entwurfsplan der 1. Änderung. Im Wesentlichen besteht die 1. Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes aus der Vergrößerung des Bauteppichs. Dieser wird großzügiger gefasst, damit auch eine Fluchttreppe angebaut werden kann.

Zu diesem Punkt fragt Herr Kurnitzki, ob die Vergrößerung des Bauteppichs ausreichend ist oder ob weitere Änderungen des gültigen Bebauungsplanes nötig sind, zum Beispiel könnte später ein weiterer Anbau nötig werden.

Frau Adolf erklärt daraufhin, die Anbaumöglichkeiten an das bestehende Gebäude sind irgendwann erschöpft. Zudem will man den jetzigen Parkcharakter erhalten.

Herr Kurnitzki bedankt sich bei Frau Adolf und Herrn Ziemann für die vorangegangenen Ausführungen.

Einstimmig ergeht folgender Beschluss:

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Verwaltungsausschuss einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der vorgelegte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Altenheim Hesel“ wird mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
2. Zum vorgelegten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Altenheim Hesel“ mit Begründung werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingeholt.

## **6 Informationen und Anfragen**

### **Informationen:**

Herr Müller teilt mit, dass in der letzten Verwaltungsausschusssitzung ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 1 „Ortsmitte“ gestellt wurde. Über diesen Antrag wurde in abgewandelter Form entschieden, der vorhandene Bebauungsplan wird beibehalten. Der Bericht über die Entscheidung wird in der nächsten Verwaltungsausschusssitzung vorgelegt.

Herr Müller berichtet, dass die Firma Aldi auf einem Gemeindegrundstück eine Werbetafel aufstellen möchte.

Herr Dählmann fragt, um welches Grundstück es sich handelt.

Laut Herr Müller handelt es sich um das gemeindeeigene Grundstück an der Straße „Im Brink“.

Herr Heuermann bemerkt in diesem Zusammenhang, dass ein ähnlicher Antrag schon mal abgelehnt wurde. Allerdings hat es sich dabei um ein Privatgrundstück gehandelt.

Diese beiden Fälle sind nicht miteinander vergleichbar, sagt Herr Manßen, da es sich im aktuellen Fall um eine Firma handele, die im Gewerbegebiet ansässig ist.

Herr Heuermann fragt nach dem Umbau / der Erweiterung des Aldi-Marktes.

Dazu erklärt Herr Müller, die Angelegenheit ruhe im Moment.

Herr Manßen teilt mit, dass auf der Freifläche hinter dem Möbelmarkt an der Oldenburger Straße der Bau eines Mehrfamilienhauses in Planung ist. Der Bebauungsplan lässt in diesem Gebiet jedoch nur Betriebswohnungen zu. Ansichten des geplanten Mehrfamilienhauses werden von Herrn Manßen gezeigt.

#### Anfragen:

Herr Köster erwähnt, dass in der Bahnhofstraße seit Februar zwei Straßenlaternen defekt sind. Weiterhin erklärt Herr Köster, dass die Ortsbeleuchtung von Beningafehn von den Schaltzeiten anders geregelt ist, als die in Hesel. Das liegt nach seiner Auffassung an dem manuellen Betrieb der Ortsbeleuchtung in Beningafehn. Er fragt nach dem Termin für die Umstellung der Ortsbeleuchtung in Beningafehn auf einen automatischen Betrieb.

In der Beningastraße ist ebenfalls eine Straßenlaterne defekt, so Herr Kurnitzki.

Herr Köster erkundigt sich nach den Verkaufsbemühungen für das Grundstück an der Stikelkamper Straße Ecke Kastanienstraße.

Herr Heuermann fragt ebenfalls ob diese Grundstücke verkauft werden können. (Das vorgenannte Grundstück und ein Grundstück am Alten Postweg.)

Auf diese Frage erwidert Herr Manßen, dass die Mitarbeiter des Bauamtes zeitlich noch nicht in der Lage waren, diese Frage abschließend zu klären. Im Bauamt herrscht ein immenses Arbeitsaufkommen, so dass nicht alle Angelegenheiten zeitnah abgearbeitet werden können.

Hierzu merkt Herr Dählmann an, dass der Verkauf von Grundstücken für die Gemeinde wichtig ist, da es sich bei den entsprechenden Verkaufserlösen um Einnahmen für die Gemeinde handelt.

Herr Müller erwähnt, dass die Klärung dieser Sache aufwendiger ist, da beispielsweise die Kompensation geprüft werden muss und die Aktenführung nicht immer durchsichtig ist.

Herr Köster fragt, warum der Antrag auf Versetzung des Ortsschildes beziehungsweise die Verminderung der zulässigen Geschwindigkeit auf 50 km/h nicht mit in die Tagesordnung aufgenommen wurde.

Herr Kurnitzki antwortet, die Tagesordnung sollte möglichst schlank gehalten werden.

Herr Manßen berichtet über wilde Kompostablagerungen in der Kastanienstraße. Dieses Problem gibt es auch am Wanderweg und im Baugebiet in Brinkum. Allerdings sieht Herr Manßen hier nicht nur die Gemeinde sondern auch die Anwohner/Allgemeinheit in der Pflicht, die Situation mit den Kompostablagerungen zu verbessern. Die Hemmschwelle, weiteren Kompost abzulagern, ist nicht mehr so groß, wenn dort bereits Kompost vorhanden ist.

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

Die von den Anwohner /-innen gestellten Fragen wurden abschließend beantwortet.

**8 Schließung der Sitzung**

Herr Kurnitzki bedankt sich bei den Anwesenden für die Sitzungsteilnahme und schließt die Sitzung um 20:00 Uhr.

Fachausschussvorsitzende(r)

Gemeindedirektor  
In Vertretung

Protokollführer(in)

\_\_\_\_\_  
Norbert Kurnitzki

\_\_\_\_\_  
Bernhard Müller

\_\_\_\_\_  
Svenja Schultz