

05.05.2015

**Beschlussvorlage Nr. 2015/099/1**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr. 2015/099

**Einbeziehungssatzung "Pastor-Simon-Weg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mandelsloh**  
**- Aufstellungsbeschluss**  
**- Auslegungsbefehl**

**Beschlussvorschlag**

1. Die Einbeziehungssatzung "Pastor-Simon-Weg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mandelsloh, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird einschließlich Begründung aufgestellt (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2015/099).
2. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Einbeziehungssatzung "Pastor-Simon-Weg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mandelsloh, einschließlich Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
3. Durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB soll der Investor verpflichtet werden, neben den notwendigen Einstellplätzen gemäß § 47 NBauO 6 zusätzliche Stellplätze herzurichten.
4. Die Erweiterung des Plangebietes soll möglichst schnell realisiert werden, um zur Entlastung des Pastor-Simon-Weges eine zusätzliche Erschließung über die Wiklohstraße zu schaffen.

**Anlass und Ziele**

Im Stadtteil Mandelsloh soll die Errichtung eines dritten Standortes neben den bereits bestehenden zwei Pflegeeinrichtungen in Niederräumen "Haus im Leinetal" sowie in der Wedemark "Haus Abbensen" realisiert werden.

**Finanzielle Auswirkungen**

	einmalige Kosten:	jährliche Folgekosten
Betrag:	<b>keine</b>	
Haushaltsjahr:		

Gremium	Sitzung am	Beschluss		Stimmen			
		Vor-schlag	abwei-chend	einst.	Ja	Nein	Enthal-tung
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	18.05.2015						
Verwaltungsausschuss	26.05.2015						
Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh							

## Begründung

### Altenpflegeeinrichtung nicht als "Ersatzneubau", sondern als zusätzliche Einrichtung

Am 27.04.2015 wurde von der Betreibergesellschaft CURATA der Altenpflegeeinrichtungen "Haus im Leinetal" Niedernstöcken und "Haus Abbensen" Wedemark bekannt gegeben, dass für diese Immobilien neue langfristige Pachtverträge abgeschlossen wurden. Aufgrund der Nachfrage, die durch die Warteliste für das Haus Leinetal belegt ist, sowie die Kombination mit dem "besonderen Pflegekonzept" besteht der Bedarf für eine 3. Pflegeeinrichtung.

Aufgrund dieser neuen Informationen hat der Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh in seiner Sitzung am 28.04.2015 gewünscht, auch in der Vorlage die Abschnitte "Anlass und Ziele", "Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge." und "So geht es weiter" auf die aktuelle Sachlage anzupassen. Ergänzend wird noch vermerkt, dass von der Küche des Seniorenparcs auch eine Versorgung mit Mittagessen für die Grundschule, den Kindergarten und den Hort angeboten wird. Diese Änderungen werden vor der Durchführung der öffentlichen Auslegung auch in die Begründung zur Einbeziehungssatzung "Pastor-Simon-Weg" (Anlage zur Vorlage 2015/099) eingearbeitet werden.

### Erschließung über den Pastor-Simon-Weg

Vor der ersten Beratung hat der Ortsrat zu einer Versammlung der Anwohner des Pastor-Simon-Weges eingeladen. Es wurde über die Planungen informiert und insbesondere die Erschließung des Projektes über den Pastor-Simon-Weg diskutiert.

Der Pastor-Simon-Weg ist eine gewidmete Gemeindestraße. Der Ausbau entspricht nicht einem eindeutigen Ausbaustand und ist etwa zwischen 20 und 50 Jahren alt. Schäden sind erkennbar.

Die Fahrbahn weist drei verschiedene Aufbauarten auf: Betonplattenaufbau, bituminöser Aufbau und Betonpflasteraufbau. Der einseitige Gehweg besteht aus Platten, die zwischen einem Tief- und Hochbord eingerahmt sind. Die Entwässerung der Straße ist nicht einheitlich angelegt und entspricht nicht dem heutigen Standard.

Die Fahrbahnbreite beträgt ca. 4,5 m, die Breite des einseitigen Fußweges ist ca. 1,7 m.

Die Straße erschließt zurzeit ca. 20 Wohnbaugrundstücke mit etwa 40 Stellplätzen. Zusätzlich wird der Friedhof und die Friedhofskapelle mit 18 Stellplätzen erschlossen. Der Pastor-Simon-Weg führt südlich an die Grundschule heran. Der Bürgersteig dient den Kindern als sicherer Schulweg. Die Hauptanbindung der Schule erfolgt jedoch über Norden von der Wiklohstraße. Hier befinden sich die Bushaltestellen für die Schulbusse und neben der Sporthalle ist der Parkplatz angelegt. Es wird in der Schule darauf hingewirkt, dass die Eltern, die ihre Kinder privat zur Schule bringen oder abholen, die Wiklohstraße nutzen. Der Pastor-Simon-Weg ist eine Sackgasse, der im weiteren Verlauf nur für den landwirtschaftlichen Verkehr und für Fußgänger und Radfahrer in die Feldmark führt.

Auf dem Pastor-Simon-Weg ist der Begegnungsverkehr zwischen Pkw und Pkw bei verminderter Geschwindigkeit ( $\leq 40$  km/h) problemlos möglich. Die Netto-Fahrbahnbreite von ca. 4,5 m lässt einen Begegnungsverkehr mit einem Lkw, ohne auf den Gehweg auszuweichen, nicht zu. Auf dem Fußweg ist der Begegnungsverkehr zwischen Fußgängern mit Rollstuhlfahrern, Kinderwagen, Rollatorführern oder Personen mit Gehhilfen problemlos machbar. Der Begegnungsverkehr zweier Verkehrsteilnehmer der 2. Gruppe ist etwas beengt, jedoch gut möglich.

Eine (nicht repräsentative) Zählung eines Ortsratsmitgliedes am Dienstag, dem 28. April 2015, (Schultag) in der Zeit der morgendlichen Spitze von 6:45 Uhr bis 8:00 Uhr (1 ¼ Stunde) hat 28 Pkw-Fahrten in beiden Richtungen zusammen mit 4 Pkw-Begegnungen und 21 Schülern auf dem Fußweg ergeben. Darüber hinaus ist bekannt, dass bei Beerdigungen ein hohes Pkw-Aufkommen kurzfristig vorliegt und die vorhandenen Stellplätze beim Friedhof dann nicht ausreichen, sodass der Straßenseitenraum mit zum Parken genutzt wird.

Das geplante Altenpflegeheim, welches auf der Grundlage dieser Satzung genehmigt werden soll, benötigt gemäß NBauO etwa 11 notwendige Einstellplätze. Zusätzlich sind die Müllabfuhr (1 mal die Woche), Anlieferungen der Küche und vermehrt Krankenfahrten zu berücksichtigen. Um das Parken von Besuchern im engen öffentlichen Straßenraum zu vermeiden, hat der Ortsrat in seiner Sitzung am 28.04.2015 6 zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück gefordert. Die Realisierung soll über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Der Investor hat diesem zugestimmt.

Die Durchführung der Hochbaumaßnahme soll wegen der Straßenbreite nicht über den Pastor-Simon-Weg abgewickelt werden. Dies erfolgt über die Wirtschaftswege des Realverbandes Mandelsloh. Eine Zustimmung liegt vor. Die Umsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag gewährleistet.

Die Verwaltung ist nach eingehender Prüfung der Sachlage zu dem Ergebnis gekommen, dass die Erschließung der laufenden Nutzung des Altenpflegeheims mit ca. 20 % zusätzlicher Erschließungsfunktion über die gewidmete Gemeindestraße Pastor-Simon-Weg möglich ist. Mittelfristig ist vorgesehen, das Altenpflegeheim zusätzlich über die Straße des Plangebietes westlich der Turnhalle und des Bolzplatzes an die Wiklohstraße anzubinden. Dies wird zu einer Entlastung des Pastor-Simon-Weges führen. Über die konkrete Verkehrsführung ist dann in Abstimmung zu entscheiden.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen hat der Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh in seiner Sitzung am 28.04.2015 die Vorlage 2015/099 mit 2 Ergänzungen beschlossen, die als Beschlussvorschlag 3. und 4. aufgenommen sind.

Der Pastor-Simon-Weg steht nicht im Straßenerneuerungsprogramm der Stadt Neustadt a. Rbge. und somit ist mit einem baldigen Ausbau nicht zu rechnen. Bei einer Erneuerung der Straße werden die Kosten nach geltendem Beitragsrecht umgelegt. Die Stadt trägt die Kosten der laufenden Straßenunterhaltung.

### **Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Diese Planung unterstützt die Entwicklung des Neustädter Landes zum Familienland. Unter der besonderen Berücksichtigung des demografischen Wandels werden für die älteren Generationen gute Betreuungs- und Wohnmöglichkeiten in einem attraktiven Wohnumfeld geschaffen.

Der Ersatz von renovierungsbedürftiger Gebäudesubstanz durch aktuell energieeffiziente Bauweise hilft dem Klima- und dem Umweltschutz.

Die langfristige Bindung der Senioreneinrichtungen im Neustädter Land erhält und schafft Arbeitsplätze und sichert somit auch die finanzielle Handlungsfähigkeit der Stadt Neustadt a. Rbge. Die Curata Care Holding GmbH hat am 27. April 2015 den Abschluss von langfristigen Pachtverträgen zur Erhaltung der Pflegeheime in Niedernstöcken "Haus im Leinetal" sowie in der Wedemark "Haus Abbensen" bestätigt.

### **So geht es weiter**

Nach der Rechtskraft der Einbeziehungssatzung soll unmittelbar die Baugenehmigung erteilt werden.

Fachdienst 60 - Planung und Bauordnung -