

Stadt Neustadt a. Rbge./Mandelsloh, Bebauungsplan Nr. 610 „Pastor-Simon-Weg“

Auswertung der Stellungnahmen zu dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3(2) BauGB vom 10.11.2015 bis 10.12.2015

Planstand: 09./15.09.2015

Stand: 12.06.2016/ ST, MD, LL

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
<p>1 Rechtsanwälte im Auftrag von zwei Anwohnern des Pastor-Simon-Weges</p> <p>Schreiben vom 10.12.2015</p>	<p>1.1 1. Bisherige Einwände</p> <p>Sämtliche Einwendungen, welche bereits mit Schreiben vom 27.08.2015 erhoben wurden, bleiben hiermit ausdrücklich aufrecht erhalten und werden zum Gegenstand dieser Stellungnahme zu der nunmehr erfolgten Auslegung des Bebauungsplans gemacht. Die Einwander fügen das Schreiben vom 27.08.2015 insoweit nochmals in Kopie anbei.</p>	<p>A 1.1</p> <p>Stellungnahme vom 27.08.2015 s. Pkte. 30.1 bis 30.33</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>B 1.1 s. Pkte. B 30.1 bis B 30.33</p>
	<p>1.2 2. Abwägungsdefizit-/Ausfall</p> <p>Der zu erlassene Bebauungsplan wäre bereits formell rechtswidrig. Es läge ein Fehler bei der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB vor. Grundsätzlich sind sämtliche Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Dies ist vorliegend durch die Stadt Neustadt nicht ansatzweise geschehen, wie auch aus den Abwägungs-/ Beschlussvorschlägen (Planstand 28.07.2015) zu ersehen ist. Die Stadt Neustadt hat nicht sämtliche Belange, welche ihr bekannt waren und hätten bekannt sein müssen, berücksichtigt. Diese Ermittlungs- und Bewertungsfehler betreffen auch wesentliche Punkte. Diese Mängel sind auch offensichtlich und haben erheblichen Einfluss auf das Ergebnis des Verfahrens. Zu nennen sind nicht allein die unzutreffende Immissionsermittlung, das Verkehrsaufkommen, welches nicht ansatzweise prognostiziert und ermittelt wurde, Alternativstandorte, etc. Nach Auf-</p>	<p>A 1.2</p> <p>Der Vorwurf der Ermittlungs- und Bewertungsfehler wird zurückgewiesen. Alle Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, wurden berücksichtigt und fach- und sachgerecht gegeneinander abgewogen.</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
	<p>fassung der Einwender wäre daher schon aus diesem Grunde der Beschluss des vorliegenden Bebauungsplans formell nicht rechtmäßig. Zu den einzelnen Punkten wird im Nachfolgenden, soweit nicht bereits mit Schreiben vom 27.08.2015 geschehen, ergänzend Stellung genommen. Ungeachtet dessen führen diese Fehler jedoch zur materiellen Rechtswidrigkeit eines gegebenenfalls zu beschließenden Bebauungsplans.</p>		
	<p>1.3 3. Erforderlichkeit</p> <p>Die Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist nicht erkennbar. Eine Planung ist nicht bereits dann erforderlich, wenn sie lediglich vernünftigerweise geboten erscheint, um die bauliche Entwicklung, wie hier beabsichtigt, durch die vorherige Planung zu ordnen. Die Verwaltung, bzw. der Investor, führt zu der Erforderlichkeit der Planung einen demografischen Wandel an. Dieser demografische Wandel besteht auch nicht lediglich darin, dass eine größere Anzahl von älteren Menschen zu erwarten steht, welche ohnehin und in Zukunft bereits ausreichende Unterbringungsmöglichkeiten im Stadtgebiet der Stadt Neustadt haben, sondern auch darin, dass auch die älteren Personen nicht mehr wünschen, in den Dörfern zu leben sondern in Stadtgebieten mit guter Infrastruktur, öffentlichen Verkehrsmitteln etc.</p>	<p>B 1.2 Keine Änderung der Planung.</p> <hr/> <p>A 1.3</p> <p>Für die Stadt Neustadt a. Rbge. erfolgte im Jahr 2014 eine konzeptionelle Bearbeitung des Themas seniorengerechtes Wohnen („Konzept seniorengerechtes Wohnen - Stadt Neustadt a. Rbge.“, 08.12.2014). Das „Konzept seniorengerechtes Wohnen - Stadt Neustadt a. Rbge.“ (Seniorenkonzept) ist eine fachspezifische Ergänzung zu den Wohnbaulandentwicklungsleitlinien, die am 10.07.2014 vom Rat beschlossen wurden. Es handelt sich um Empfehlungen der Verwaltung, die zurzeit in politischer Beratung sind. Mandelsloh ist ländliches Kleinzentrum (RROP und Entwurf RROP; Wohnbaulandentwicklungsleitlinien, die als städtebauliches Konzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Rat beschlossen wurden) und gemäß Einzelhandelskonzept ist der Bereich an der Amedorfer Straße als Nahversorgungszentrum eingestuft. Wegen der Nähe zu den Infrastrukturen (Nahversorgungszentrum) mit Lebensmittelmarkt, Bäckerei und Apotheke ca. 380 m, Nähe der Bushaltestelle an der Mandelsloher</p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
		<p>Straße (Friedhof) und den Synergiemöglichkeiten mit den sozialen Infrastruktureinrichtungen ist das Plangebiet besonders geeignet zur Ansiedlung eines Senioren- und Pflegeheimes. Die Planung entspricht dem „Konzept seniorengerechtes Wohnen“. Auf Grundlage dieses Konzeptes sollen in der Stadt Neustadt a. Rbge. an seniorengerechten Standorten altersgerechte Wohnformen geschaffen werden. Mit der vorliegenden Planung wird diese Empfehlung unterstützt. Um ausreichend moderne und zeitgemäße Betreuungs- und Wohnmöglichkeiten für die älteren Generationen in Neustadt a. Rbge. zu schaffen, wird eine weitere Pflegeeinrichtung erforderlich. Zu diesem Zweck ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 610 notwendig. Mit der Planung wird zudem den „Zielen zur Entwicklung von Wohnbauland“ in Neustadt a. Rbge. entsprochen (Ratsbeschluss vom 10.07.2014). Danach soll eine Siedlungsentwicklung in der Kernstadt sowie in gesicherten ländlichen Kleinzentren erfolgen. Mandelsloh ist zusammen mit Helstorf als kooperierendes ländliches Kleinzentrum definiert. Gerade deshalb ist Mandelsloh so geeignet für die Ansiedlung eines Senioren- und Pflegeheimes. s. auch Pkt. A 1.4</p>	
		<p>B 1.3 Keine Änderung der Planung (s. auch Pkt. B 1.4).</p>	
	<p>1.4 Sofern die Stadt Neustadt ihr eigenes Konzept für seniorengerechtes Wohnen vom 08.12.2014 anführt, ist festzustellen, dass das geplante Bauvorhaben im Pastor-Simon-Weg, ein dortiges Seniorenheim nicht mit dem Konzept der Stadt Neustadt</p>	<p>A 1.4 Mit der Ansiedlung eines Senioren- und Pflegeheimes in Mandelsloh werden sehr wohl die von der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelten Grundsätze für seniorengerechtes Wohnen berücksichtigt (s. auch Pkt. A 1.3).</p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>in Einklang zu bringen ist. Die in dem Konzept der Stadt Neustadt entwickelten Grundsätze sind bei der geplanten Anlage nicht berücksichtigt. Eine Erforderlichkeit des Vorhabens unter Bezugnahme auf das eigene Konzept der Stadt Neustadt in Bezug auf das seniorengerechte Wohnen kann daher nicht abgeleitet werden.</p> <p>Es wird plakativ angeführt, dass aufgrund hoher Nachfragen und entsprechender Wartelisten, insbesondere für das Haus Leinetal in Niederstöcken, die ursprünglichen Planungen der Betreiber sich geändert hätten und eine weitere Pflegeeinrichtung erforderlich wäre, um ausreichend Betreuungs- und Wohnmöglichkeiten für die älteren Generationen in Neustadt a. Rbge. zu schaffen.</p> <p>Es wird ausdrücklich bestritten, dass derartige Wartelisten bestehen. Eine Belegungsübersicht, eine Warteliste o. ä., ist nach Kenntnisstand der Einwender der Stadt Neustadt niemals zur Verfügung gestellt worden. Der Investor hat entsprechende Zahlen ebenfalls nicht kommuniziert. Dieses ist zumindest nicht aus Akten zu ersehen. Es wird schlichtweg behauptet, dass ein derartiger Bedarf da sei, warum dieser jedoch besteht, wird nicht ausgeführt; geschweige denn wie der bloß behauptete Bedarf ermittelt wurde.</p> <p>Sofern in der Begründung zum Bebauungsplan angeführt wird, es würde ein konkreter Bedarf zum Bau eines Senioren- und Pflegeheims bestehen, erschließt sich dies nicht. Insbesondere, da in der Kernstadt Neustadt ebenfalls bereits eine Baugenehmigung für die Errichtung eines weiteren Seniorenheims auf dem Gelände des ehemaligen Hotels Stern erteilt wurde.</p> <p>Ohne jegliche Grundlage wird diese Behauptung in</p>	<p>Die genannten Einrichtungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altenzentrum St. Nikolaistift 58 Einzel- und Doppelzimmerappartements, 53 Einzelzimmer - Residenz am Rosenkrug 178 Unterkünfte, überwiegend Einzelzimmer - Seniorenresidenz Wölper Ring, 130 Plätze, davon 90 Einzelzimmer und 20 Doppelzimmer - Seniorenresidenz Lindenstraße 28 Plätze, davon 22 Einzelzimmer und 3 Doppelzimmer <p>befinden sich in der Kernstadt von Neustadt a. Rbge.</p> <p>Die übrigen genannten Einrichtungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Curata Seniorenresidenz Niedernstöcken 30 Plätze - Pflegeheim Am Eichenbrink Schneeren 45 Plätze - Lebensraum GmbH Nöpke 32 Betten (aktuell 2 frei) <p>sind in kleinen Dörfern angesiedelt, die nicht als ländliches Kleinzentrum festgelegt sind und dementsprechend nicht über erforderliche Infrastruktureinrichtungen verfügen.</p> <p>Ziel der Stadt Neustadt a. Rbge. ist es, Senioren- und Pflegeheime in der Kernstadt bzw. in ländlichen Kleinzentren, zu denen Mandelsloh gehört, anzusiedeln. Dieses Ziel wird mit der vorliegenden Planung verfolgt und umgesetzt.</p> <p>Die zurzeit bestehenden Alten- & Pflegeheimrichtungen im nordöstlichen Bereich der Stadt Neustadt a. Rbge. bieten insgesamt 85 Pflegeplätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abbensen (55 Plätze, Einzelzimmerbetten 9 / Doppelzimmerbetten 46)

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>den Raum gestellt.</p> <p>Ausweislich der statistischen Erhebungen betrug die Pflegequote gemessen an der Gesamteinwohnerzahl im Jahr 2011 für Deutschland 3,1 %, für Niedersachsen 3,4 % und für die Region Hannover 3,1 % (Quelle: Pflegestatistik 2011 der statistischen Ämter des Bundes und der Länder). Gemäß Pflegestatistik 2013 von der Destatis ist die Pflegequote im Jahr 2013 auf 3,3 % angestiegen. Die Einwender übermitteln diese Statistik in Kopie anbei.</p> <p>Die Pflegequote wurde hierbei nach Altersgruppen aufgeschlüsselt. Überträgt man diese altersabhängigen Pflegequoten auf die kommenden Jahre und berücksichtigt dabei die Altersentwicklung so ergeben sich rechnerisch für Deutschland Pflegequoten von 3,4 % für das Jahr 2015, 3,7 % für das Jahr 2020, 4,1 % für das Jahr 2025 sowie 4,4 % für das Jahr 2030.</p> <p>Geht man davon aus, dass die Pflegequote in der Region Hannover, zu welcher die Einwender zählen, weiterhin auf dem Durchschnitt des Bundes liegt, ergibt sich zurzeit bei einer von der Stadt angegebenen Einwohnerzahl von 45.183 und der Heimquote in Niedersachsen von 33,3 %, ein Bedarf an Pflegeplätzen in der Stadt Neustadt a. Rbge. von 512, betreffend alle Altersgruppen und unter Berücksichtigung des Bevölkerungsrückgangs der Stadt Neustadt a. Rbge. bis 2030 von 6 %.</p> <p>Dies hat die Stadt in ihrem eigenen Konzept des seniorengerechten Wohnens angeführt. Es ergibt sich daher ein Bedarf im Jahr 2030 bei rund 622 Pflegeplätzen (wiederum bezogen auf alle Alters-</p>	<p>- Niedernstöcken (30 Plätze, Einzelzimmerbetten 12 / Doppelzimmerbetten 18)</p> <p>In der Einrichtung Abbensen sind einige Pflegezimmer nur mit einem Waschbecken ausgestattet. Einige Bewohner müssen sich eine Dusch- und Toilettenanlage auf der entsprechenden Ebene teilen. Diese Art der Unterbringung von Bewohnern ist nicht mehr zeitgemäß und belegbar.</p> <p>In Mandelsloh soll eine moderne und zeitgemäße Alten- & Pflegeheimanlage mit insgesamt 84 Pflegeplätzen (100 % Einzelzimmeranteil!) entstehen. Die Bewohner der beiden Einrichtungen Abbensen und Niedernstöcken sollen dann in die geplante Einrichtung in Mandelsloh umziehen, um dann die alten Einrichtungen zu renovieren bzw. umzubauen. Zurzeit sind in diesen Einrichtungen erhebliche Mängel in den Bereichen Brandschutz, Hygiene usw. vorhanden. Des Weiteren soll der hohe Doppelzimmeranteil verringert und das nicht vorhanden sein von Bädern verbessert werden!</p> <p>Die Alten- & Pflegeheime Abbensen und Niedernstöcken werden dann zu Häusern mit den Angeboten der Spezialpflege, d. h. keine klassische stationäre Altenpflege, umgewandelt. Das Alten- & Pflegeheim Niedernstöcken soll in Richtung Wohnen und Pflegen in einer ländlichen Hausgemeinschaft, eingestreute Tagespflege, Kurzzeit- und Verhinderungspflege umgewandelt werden.</p> <p>Das Alten & Pflegeheim Abbensen soll den Pflegebetrieb u. a. der Wiedereingliederungshilfe - SGB XII, Junge Pflege (< unter 60 Jahre), ... usw. übernehmen.</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>gruppen). Dies gilt jedoch nur unter der Annahme dass die Heimquote weiterhin 33,3 % beträgt und nicht -wie zu erwarten- sogar zurückgeht, wie dies dem Pflegeatlas 2012 aufgrund der Pflegereform und damit verbundenen Stärkung der ambulanten Pflege zu entnehmen ist und was zu erwarten scheint. Der Bedarf für die Altersgruppe 65 Jahre und älter liegt sogar noch rund 3 % unter den oben angegebenen Zahlen.</p> <p>Vorliegend geht es jedoch ausschließlich um die Planung hinsichtlich der Errichtung eines Seniorenheims. D. h. weitere Pflege jüngerer Personen soll dort überhaupt nicht vollzogen werden. Selbst wenn man jedoch die Altersgruppen nicht unterteilt und sämtliche Altersgruppen einbezieht würde sich für die Stadt Neustadt ein konkreter Bedarf an einem weiteren Seniorenpflegeheim, selbst bei Nichtberücksichtigung des zu errichtenden Pflegeheims am Hotel Stern, nicht ergeben. Folgender Bestand befindet sich zurzeit im Stadtgebiet Neustadt a. Rbge:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altenzentrum St. Nikolaistift 58 Einzel- und Doppelzimmerappartements, 53 Einzelzimmer - Residenz am Rosenkrug 178 Unterkünfte, überwiegend Einzelzimmer - Seniorenresidenz Wölper Ring, 130 Plätze, davon 90 Einzelzimmer und 20 Doppelzimmer - Seniorenresidenz Lindenstraße 28 Plätze, davon 22 Einzelzimmer und 3 Doppelzimmer - Curata Seniorenresidenz Niedernstöcken 30 Plätze - Pflegeheim Am Eichenbrink Schneeren 45 Plätze - Lebensraum GmbH Nöpke 32 Betten (aktuell 2 frei) 	<p>Durch die Umwandlung und Spezialisierung der bestehenden Heime wird die Pflegeplatzzahl im Bereich der klassischen Altenpflege in dem nord-östlichen Bereich der Stadt Neustadt a. Rbge. nicht erhöht.</p> <p>Insofern wird es aufgrund der Planung nicht zu einem Überangebot und auch nicht zu einem Verdrängungswettbewerb kommen.</p> <p>Im Haus Leinetal (Niedernstöcken) dürfen aktuell 4 Einzelzimmer im 1. Obergeschoss aufgrund behördlicher Auflagen (Stadt Neustadt) nicht mit pflegebedürftigen Bewohnern belegt werden. Hierbei handelt es sich um folgende Mängel - Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kein zweiter Fluchtweg aus dem 1.OG vorhanden. - Keine barrierefreie Erschließung des 1. Obergeschosses übers Treppenhaus, d. h. ein Aufzug für 4 Pflegeplätze fehlt. <p>Des Weiteren ist im Haus Leinetal ein erheblicher Wasserschaden vorhanden. Dieser Wasserschaden streckt sich über 60 % des Erdgeschosses. Durch diesen Wasserschaden wird die Belegungssituation erheblich eingeschränkt. Eine komplette Sanierung des Gebäudes kann erst nach Fertigstellung des Gebäudes Seniorenresidenz Mandelsloh erfolgen.</p> <p>Durch die Missstände ist eine Warteliste nicht mehr vorhanden. Pflegebedürftige Menschen wandern in Richtung Wedemark und Schwarmstedt entsprechend ab.</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
	<p>Dies macht insgesamt eine Anzahl von 554 Plätzen aus, wobei die Doppelappartements im St. Nikolaistift unberücksichtigt geblieben sind.</p> <p>Der derzeitige Bestand im Stadtgebiet der Stadt Neustadt inklusive der Ortsteile beträgt mithin ca. 545 Plätze. Dies sind schon 8 % mehr, als dies ausweislich der oben ermittelten Zahlen und Statistiken überhaupt erforderlich ist.</p> <p>Sofern nunmehr weitere 84 Plätze auf dem Grundstück des ehemaligen Hotels Stern in Neustadt geschaffen werden, eine Baugenehmigung hierfür liegt vor, ergibt sich ein weiteres Plus im Bestand von ca. 15 %. Sofern ein zusätzliches Pflegeheim in Mandelsloh errichtet wird, treten hier nochmals 83 Plätze hinzu, d. h. weitere ca. 15 %, so dass sich sodann ca. 712 Plätze ergeben. Dies sind nunmehr knapp 40 % bzw. 200 Plätze mehr, als zurzeit überhaupt erforderlich und den Entwicklungszahlen entsprechend.</p> <p>Selbst ausgehend davon, dass ein Pflegeheim nicht vollständig ausgelastet sein muss, um wirtschaftlich betrieben zu werden, würden, wenn man annimmt, dieses wäre nicht der Fall, eine Vielzahl von freien Plätzen verbleiben, welche überflüssig sind. Vorausgesetzt, sämtliche Pflegeheime wären konstant und gleichmäßig zu 85 % ausgelastet, würde immer noch ein Überangebot von ca. 18 % d. h. 100 Plätzen vorhanden sein. Dies würde 14 % mehr betragen, als nach den statistischen Erhebungen für das Jahr 2030 benötigt werden würden.</p> <p>Folge dieses Überangebotes kann dann zwangsläufig nur sein, da nicht sämtliche Plätze benötigt werden, dass ein Verdrängungswettbewerb statt-</p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
	<p>findet, welcher, dies lässt sich an zwei Fingern abzählen, zu Lasten der kleineren familiären Betriebe, beispielsweise der Seniorenresidenz in Nöpke, ausgehen würde. Gerade diese Betriebe in den Ortsteilen, mit ihren kleineren Strukturen, machen jedoch den Charakter der (kleinen) Stadt Neustadt aus. Hinzu kommt, dass bereits existierende Pflegeheime zwangsläufig gezwungen sein werden, um konkurrenzfähig zu bleiben und im Verdrängungswettbewerb zu existieren, Erweiterungspläne und Sanierungsmaßnahmen durchführen müssen. Diese offensichtliche Folge widerspricht ausdrücklich dem Konzept „seniorengerechtes Wohnen“ (Seite 21), wo es heißt „bezüglich eines seniorengerechten Wohnangebotes wird es sich an diesen Standorten primär um Wohnraumanpassungen handeln. Die Versorgung über mobile Dienste stellt hier eine wichtige Alternative zum Wohnortwechsel dar. Ebenso sei hier auf die bestehenden Einrichtungen in Niedernstöcken und Schneeren verwiesen. Initiativen im Dorf sind zu unterstützen“. Es ist mithin ausdrücklich dargelegt, dass die vorhandenen Einrichtungen gestärkt werden sollen und eine Versorgung über mobile Dienste in den Ortsteilen (nicht der Kernstadt) präferiert wird, auch nach dem Konzept der Stadt. Die oben genannten Zahlen sind öffentlich zugänglich und von anerkannten Instituten erhoben, mit diesen Zahlen setzt sich die Stadt jedoch in keiner Art und Weise auseinander behauptet lediglich, eine „hohe Nachfrage mit Wartelisten“ wäre bei der Curata vorhanden. Ein konkreter Bedarf ist jedoch nicht ermittelt.</p>	<p>B 1.4 Keine Änderung der Planung.</p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
	<p>1.5 Dies gilt unabhängig davon, dass es grundsätzlich von der Willensentscheidung der Gemeinde abhängt, was städtebaulich erforderlich wäre. Vorliegend soll der gesamten Bebauungsplan jedoch nur deshalb beschlossen werden, um einem einzigen Grundstücksinhaber zu ermöglichen, sein Vorhaben, den Bau einer großen Seniorenresidenz, zu verwirklichen.</p> <p>Der Unterzeichner mag nicht verhehlen, dass auch ein nur auf ein Grundstück beschränkter Bebauungsplan rechtlich zulässig sein kann.</p> <p>Um eine städtebauliche Entwicklung jedoch sinnvoll lenken zu können, muss ein Plangebiet grundsätzlich in aller Regel mehrere Grundstücke umfassen. Keinesfalls erforderlich sind jedoch Bauleitpläne, die der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. Dies ist insbesondere immer dann der Fall, wenn die planerische Festsetzung nur das vorgeschobene Mittel ist, um private Interessen zu befriedigen und zu erfüllen.</p> <p>Die Gemeinde darf die Bauleitplanung nicht zum Vehikel für die Durchsetzung privater Belange machen, ohne auf der Grundlage des § 1 Abs. 7 BauGB eine Abwägung mit entgegenstehenden öffentlichen oder privaten Belangen zu treffen (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 09.10.1996, Az. 4 B 180/96). Hier mangelt es vorliegend, schon aus oben genannten Gründen, an einer städtebaulichen Erforderlichkeit einer Planung, so dass grundsätzlich § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ein Verbot der hier nicht erforderlichen Planung enthält. Sollte die Stadt im Übrigen dem Betreiber entsprechende Zusagen gemacht haben, ändert dies</p>	<p>A 1.5 Der Vorwurf, dass ausschließlich private Interessen befriedigt werden, wird zurückgewiesen. Bei dem Bebauungsplan Nr. 610 „Pastor-Simon-Weg“ handelt es sich in erster Linie um einen sog. Angebots-Bebauungsplan. Es wird für eine geringfügige Siedlungserweiterung ein „Allgemeines Wohngebiet“ bereitgestellt, was dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entspricht.</p> <p>Die Planung eines Alten- und Pflegeheims in diesem Gebiet erfolgt auf Grundlage des für die Stadt Neustadt a. Rbge. erarbeiteten Konzeptes zum Thema seniorengerechtes Wohnen („Konzept seniorengerechtes Wohnen - Stadt Neustadt a. Rbge., 08.12.2014). Die Planung entspricht der dort definierten Zielsetzung (s. auch Pkte. A 1.3 und A 1.4).</p> <p>Es gibt keine verbindlichen Zusagen seitens der Stadt an den Investor, die eine Vorentscheidung</p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
	nichts daran. Auf eine Aufstellung von Bebauungsplänen besteht keinerlei Anspruch.	beinhalten. ----- B 1.5 Keine Änderung der Planung.	
	<p>1.6 Die Ausführungen der Stadt, die Planung würde die Entwicklung des Neustädter Landes zum Familienland unterstützen und die Aussage, die öffentlichen und privaten Belange wären gegeneinander abgewogen worden, bedeutet nicht, dass eine Abwägung auch tatsächlich stattgefunden hat. Was ein Seniorenheim mit einer Entwicklung zum Familienland zu tun hätte, erschließt sich nicht. Ein attraktives Wohnumfeld ist in der geplanten Umgebung für Senioren gerade nicht gegeben. Der Ortskern ist zu weit entfernt, um von oftmals körperlich eingeschränkt beweglichen Senioren zu Fuß erreicht werden zu können. Dies gilt ganz unabhängig davon, dass ein konkreter Bedarf, wie oben dargelegt, nicht vorhanden ist und auch im ländlichen Bereich der Stadt Neustadt bereits Heime in Niederstöcken, Schneeren etc. vorhanden sind, mit dem Heim in Niedernstöcken im Übrigen auch in der Nähe zu dem geplanten Seniorenheim.</p>	<p>A 1.6 Zur Abwägung s. Pkt. A 1.2</p> <p>Mit der Ansiedlung eines Senioren- und Pflegeheimes in Mandelsloh können pflegebedürftige Menschen aus Mandelsloh und Umgebung in räumlicher Nähe zu ihrem ehem. Wohnort bzw. zu ihren Familien betreut werden. Der Familienzusammenhalt wird dadurch unterstützt. Die Einschätzung, dass der Ortskern zu weit entfernt und damit unerreichbar ist, wird nicht geteilt. Der Ortskern mit u. a. Apotheke und Nahversorgungsmarkt ist in ca. 380 m erreichbar. Somit handelt es sich um einen integrierten Standort. Die Planung entspricht damit dem „Konzept seniorengerechtes Wohnen“ (Kap. 5.2 „Infrastruktur im näheren Wohnumfeld“). Hierin sind ca. 500 m als Entfernung angegeben.</p> <p>Zum Bedarf s. Pkt. A 1.4</p> <p>----- B 1.6 Keine Änderung der Planung (s. auch Pkte. B 1.2 + B 1.4).</p>	
	<p>1.7 Ausweislich der Kriterien der Stadt Neustadt in dem Konzept für seniorengerechtes Wohnen ist es auch richtig festgehalten, dass das Hauptangebot der Pflegeplätze in der Kernstadt Neustadt geschaffen wird, schon aufgrund der Ortslage. Inso-</p>	<p>A 1.7</p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
	<p>weit führt das Konzept aus, dass nicht in allen ländlichen Kleinzentren alle Wohnformen für seniorenrechtliches Wohnen realisiert werden können. Hiervon umfasst sind selbstverständlich auch Pflegeheime. Insoweit heißt es im Konzept seniorenrechtliches Wohnen auf Seite 20, „eine Entwicklung/Ansiedlung von altengerechten Wohnformen ist an diesen Standorten (ländliche Kleinzentren) wünschenswert und wird vor dem Hintergrund der vorhandenen Versorgungsinfrastruktur empfohlen. Die Bedarfe sind aufeinander abzustimmen und seitens wirtschaftlich agierender Unternehmen zu prüfen“.</p> <p>Eine derartige Prüfung, welche in dem Konzept vorgesehen ist, ist seitens der Stadt nicht erfolgt. Die Bedarfe sind nicht aufeinander abgestimmt worden, vielmehr ist ein konkreter Bedarf für Mandelsloh überhaupt nicht vorhanden oder ermittelt.</p>	<p>Zum Bedarf s. Pkt. A 1.4</p> <hr/> <p>B 1.7 s. Pkt. B 1.4</p>	
	<p>1.8 Weiter heißt es in dem Konzept, dass „kleinteilige Quartierskonzepte für seniorenrechtliches Wohnraum einen möglichen Lösungsansatz für ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot darstellen, welches unter anderem im Rahmen der Bauleitplanung geschaffen werden kann. Dabei sollten sämtliche Wohnformen angeboten werden, wobei voraussichtlich nicht in allen ländlichen Kleinzentren Formen des betreuten Wohnens und Seniorenresidenzen und Pflegeheime entwickelt werden können. Durch Wirtschaftlichkeitsanalysen und Marktforschungsergebnisse der Anbieter wird sich hier der Markt voraussichtlich selbst regulieren“.</p> <p>Derartige Wirtschaftlichkeitsanalysen und Marktforschungsergebnisse sind nicht bekannt. Vorlie-</p>	<p>A 1.8</p> <p>Bei dem Bebauungsplan Nr. 610 „Pastor-Simon-Weg“ handelt es sich um einen sog. Angebots-</p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>gend ist nicht nur darauf abzustellen, ob gegebenenfalls ein Pflegeheim in Mandelsloh erforderlich ist (und an welcher Stelle), sondern auch, ob ein Pflegeheim in einer derartigen Größe wie geplant im ländlichen Bereich von Mandelsloh überhaupt sinnvoll erscheint. Dies gilt insbesondere, da das Konzept des Pflegeheims scheinbar vorsieht, eine Vielzahl von Pflegestufen aufzunehmen, sowie ergänzende Nutzungen mit Restaurant, Kantine und Wäscherei zu betreiben, mithin voll gewerblich dort tätig zu sein; dies in einem ausgewiesenen Wohngebiet.</p> <p>Von einem kleinteiligen Quartierskonzept kann insoweit bei einem Pflegeheim mit über 80 Plätzen mit angeschlossenem Restaurant, Cafe, Wäscherei, etc. nicht die Rede sein.</p> <p>Insofern ist nochmals konkret die Erforderlichkeit in Abrede zu stellen. Nach Auffassung der Einwender drohen zwangsläufig bei Errichtung der beiden Pflegeheime in Neustadt (Hotel zum Stern) sowie in Mandelsloh (Pastor-Simon-Weg) die Schließung einiger anderer, kleinerer Heimbetriebe. Eine Nachnutzbarkeit dieser Gebäude, ebenso wie des geplanten, ist unmöglich. Dies betrifft vor allem den ländlichen Bereich, wie den geplanten Bau in Mandelsloh. Sollte dort ein Leerstand vorhanden sein, ist dieses Gebäude schlichtweg einzig und allein abzureißen. Eine Nachnutzung wird nicht möglich sein, zumal das Gebäude sich in Ortsrandlage befindet.</p> <p>Eine ausreichende Planbegründung liegt hier nicht vor. Dieses Defizit ist erheblich.</p>	<p>Bebauungsplan. Die Fläche wird für eine geringfügige Siedlungserweiterung ein „Allgemeines Wohngebiet“ bereitgestellt.</p> <p>In allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 4 (2) BauNVO neben Wohngebäuden u. a. auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Außer Tankstellen werden alle gem. § 4 BauNVO möglichen Nutzungen im Plangebiet zugelassen.</p> <p>Der Charakter eines allgemeinen Wohngebiets wird hierdurch nicht gestört.</p> <p>Die im Konzept der Stadt Neustadt angesprochenen kleinteiligen Quartierskonzepte für seniorenrechtlichen Wohnraum sind nicht ausschließend zu verstehen. Sie stellen nur einen möglichen Lösungsansatz dar. Diese können an anderen Stellen weiterhin umgesetzt werden. Ein Senioren- und Pflegeheim widerspricht der Zielsetzung nicht, sondern ergänzt sie.</p> <p>Zum Bedarf s. Pkt. A 1.4</p>
	<p>1.9 4. Abwägung</p>	<p>B 1.8 Keine Änderung der Planung (s. auch Pkt. B 1.4).</p> <p>A 1.9</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>Unabhängig davon ist eine ordnungsgemäße Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB weiterhin nicht erkennbar. Es sind hier weitere Fehler, die nicht nur die Zusammenstellung und Bewertung des Abwägungsmaterials gemäß § 2 Abs. 3 BauGB betreffen, vorhanden.</p> <p>Nach § 1 Abs. 7 BauGB ist Voraussetzung rechtmäßiger Planung, dass die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese zu berücksichtigenden Belange werden beispielhaft in § 1 Abs. 6 BauGB und in Ergänzung hierzu in § 1 a BauGB aufgezählt. Da hier gegen das Gebot der gerechten Abwägung verstoßen wurde, wäre die Planung aus diesem Grunde schon rechtswidrig.</p>	<p>Der Vorwurf des Verstoßes gegen das Gebot der gerechten Abwägung wird zurückgewiesen.</p> <p>Alle Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, wurden ermittelt und bewertet. Dabei hat auch eine Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen stattgefunden.</p>
	<p>1.10 a) Alternativen</p> <p>Sich ernsthaft aufdrängende Planungsalternativen, welche bereits aufgezeigt wurden, wurden nicht berücksichtigt. Hier existieren konkrete Flächen im Norden des Dorfentwicklungsplans Mandelsloh, östlich der Amedorfer Straße nördlich Steinhagen (Fläche Heinemann) sowie eine Baulücke gegenüber der Mandelsloher Straße 20 (Eigentümer Linneweh). Diese Flächen sind ebenso, bzw. besser geeignet, da diese eine konkretere Anbindung der Senioren an das Geschehen im Ortskern (mit Einzelhandel, Cafe etc.) ermöglichen (aufgrund der kürzeren Wege). Hier wird lediglich plakativ behauptet, innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches stünden keine geeigneten ausreichend dimensionierten Flächen zur Verfügung.</p>	<p>B 1.9 Keine Änderung der Planung.</p> <hr/> <p>A 1.10</p> <p>Der Bebauungsplan entwickelt sich aus den Zielsetzungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge., der für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche darstellt. Der Bebauungsplan setzt dementsprechend ein Allgemeines Wohngebiet fest.</p> <p>In einem Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen wie Wohnen, nicht störendes Gewerbe bzw. ein Senioren- und Pflegeheim grundsätzlich zulässig. Ob ein Senioren- und Pflegeheim an dieser Stelle oder in anderen Wohngebieten entsteht, ist hier nach noch offen.</p> <p>Es ist grundsätzlich in jedem Wohngebiet (auch weiterhin) zulässig. Voraussetzung ist, dass es sich um eine das Wohnen nicht erheblich störende</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
	<p>Hierzu ist mitzuteilen, dass sich die nunmehr streitige, zu beplanende Fläche ebenfalls nicht im bebauten Siedlungsbereich befindet sondern im Außenbereich. Hier wird vielmehr versucht, scheinbar auf Drängen von dritten Personen, die konkrete Fläche zu überplanen, ohne sich überhaupt mit Alternativstandorten für ein Senioren- und Pflegeheim, wenn dieses denn erforderlich sein sollte (was nach Auffassung der Einwender nach oben genannten Gründen nicht der Fall ist), zu belassen.</p>	<p>Einrichtung handelt. Eine Prüfung hierüber erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Dennoch wurde geprüft, ob der vorgesehene Standort für ein Senioren- und Pflegeheim geeignet ist und Standortalternativen geprüft (allgemein: s. Pkt. A 30.2).</p> <p>Die Alternativen-Prüfung erfolgte nur unter Berücksichtigung der unveränderten Ziele, so dass auch nur Standorte in ähnlicher Größenordnung in Betracht kommen, welche ebenfalls zentrale Lage und räumliche Nähe zu den Versorgungseinrichtungen haben und Kooperationsmöglichkeiten mit Grundschule und KiTa ermöglichen. Der Flurstücksteil zwischen Mandelsloher Straße 31 und 33 ist innerhalb der § 34er Satzung zu klein für das geplante Senioren- und Pflegeheim. Entwicklungsmöglichkeiten sind nach der Darstellung des Flächennutzungsplanes hier nicht vorgesehen. Andere geeignete Flächen sind im Flächennutzungsplan, welcher auf der Grundlage einer mit intensiver Bürgerbeteiligung erarbeiteten Dorfentwicklungsplanung basiert, nicht vorhanden.</p> <p>Zum Standort östlich der Amedorfer Str.: s. Pkt. A 30.3</p> <p>Der Vorwurf, die Stadt würde auf Drängen von Dritten den Bebauungsplan am Pastor-Simon-Weg aufstellen wird zurückgewiesen (s. auch Pkte. A 1.3 und A 1.4).</p> <hr/> <p>B 1.10 Keine Änderung der Planung (s. auch Pkt. B 30.3).</p>
	<p>1.11 Es werden Synergieeffekte mit der Kindertagesstätte, Turnhalle und Schule angeführt. Welche</p>	<p>A 1.11 Synergieeffekte ergeben sich insbesondere für Angehörige/Besucher der Bewohner/-innen des</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>Synergieeffekte dies jedoch sein könnten, erschließt sich nicht. Lediglich die gewerbemäßig betriebene Küche des Betreibers des Pflegeheims würde allenfalls hiervon partizipieren, wenn Schüler dort zum Essen gehen. Für diese Schüler ist jedoch ein geringfügig längerer Weg ebenfalls ohne Bedeutung.</p>	<p>Senioren- und Pflegeheimes. So können Kinder ihre Großeltern nach Kindertagesstätte, Schule oder dem Sport besuchen. Eltern können das Bringen von Kindern zu den Einrichtungen ebenfalls mit Besuchen kombinieren. Zudem sind z. B. generationsübergreifende Kooperationen, Küche/Mensa, Turnhalle, Bewegungsangebote, etc. denkbar.</p> <p>-----</p> <p>B 1.11 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>1.12 In Bezug auf die Alternativstandorte ist zudem festzuhalten, dass hier lediglich aufgrund eines vorhabenbezogenen Einzelfalls ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, nach den Wünschen des Betreibers. Gegebenenfalls wäre es Sache des Betreibers gewesen sich nach den Bauvorgaben der Stadt zu richten, welche an einem geeigneteren Standort in Mandelsloh ein derartiges Pflegeheim hätte planen können, wenn dies erforderlich wäre.</p> <p>Planungsalternativen sind sehr wohl vorhanden. Es ist nicht ansatzweise nachvollziehbar, warum genau gerade das Pflegeheim in der geplanten Ausführung gebaut werden muss, insbesondere aufgrund des Konzeptes der Stadt Neustadt für das seniorengerechte Wohnen. Die bloße Behauptung, Planungsalternativen ergeben sich nicht, stellt keinerlei Abwägung dar.</p>	<p>A 1.12 Die Planungshoheit liegt bei der Stadt. Insofern wird der Bebauungsplan nicht nach den Wünschen des Betreibers sondern nach den städtebaulichen Zielsetzungen des Stadt Neustadt a. Rbge. aufgestellt. Die politischen Gremien der Stadt Neustadt a. Rbge. sind frei in ihrer planerischen Entscheidung.</p> <p>Die konkrete Ausführung des Senioren- und Pflegeheimes wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Gegenteil sind danach auch andere Nutzungen zulässig (z.B. Wohngebäude) oder andere Ausführungen (s. Pkt. A 1.13).</p> <p>Der Bebauungsplan setzt die Ziele des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. um. In diesem Sinne ergeben sich keine Planungsalternativen zu einem Wohngebiet. In diesem ist ein Senioren- und Pflegeheim grundsätzlich zulässig.</p> <p>-----</p> <p>B 1.12 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>1.13 Vielmehr sind andere Grundstücke, wie bereits</p>	<p>A 1.13 Zu Alternativstandorten s. Pkt. A 1.10.</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>dargelegt, wesentlich geeigneter, als ein Grundstück im Außenbereich und in Ortsrandlage am Ende des Pastor-Simon-Wegs. Gebäude anderer Größe, gegebenenfalls mit anderer Gestaltung wären daher ebenfalls in Erwägung zu ziehen gewesen. Es ist nicht Sache der Stadt, konkrete Bauvorhaben von einzelnen Gewerbetreibenden zu ermöglichen, sondern vielmehr gibt die Stadt vor, wie derartige Gebäude zu errichten sind.</p>	<p>Im Rahmen der Bebauungsplan-Festsetzungen sind auch Gebäude anderer Größe und Gestaltung als konkret vorgesehen weiterhin möglich.</p> <hr/> <p>B 1.13 Keine Änderung der Planung (s. auch Pkt. B 1.10).</p>
1.14	<p>Sofern im Übrigen angeführt wird, andere Flächen seien nicht im Flächennutzungsplan aufgeführt, ist hierzu ergänzend lediglich mitzuteilen, dass zunächst versucht wurde, in Form einer Einbeziehungssatzung, ohne konkrete Bebauungsplanung, Flächen nutzbar zu machen. So dürfte es wenig Schwierigkeiten bereiten, auch andere Flächen, welche wesentlich geeigneter sind, für derartige Zwecke in bauplanungsrechtlicher Hinsicht nutzbar zu machen.</p>	<p>A 1.14 Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt grundsätzliche Zielsetzungen u. a. für die bauliche Entwicklung der Stadt Neustadt a. Rbge. dar. Hierin ist bereits eine Entwicklung des Siedlungsbereiches am Pastor-Simon-Weg vorgesehen. Dieses Ziel wird mit der vorliegenden Planung konkretisiert, unabhängig vom gewählten Verfahren zur Nutzbarmachung der Fläche.</p> <hr/> <p>B 1.14 Keine Änderung der Planung.</p>
1.15	<p>Im Übrigen heißt es sowohl im Konzept für seniorengerechtes Wohnen als auch in den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt, Abschnitt 3.4 und Punkt 2 „Baulücken und Bestandsimmobilien sind bevorzugt zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht möglich ist kann im Einzelfall eine Nachverdichtung über Satzungen gemäß dem BauGB erfolgen.“ Derartige Nachweise sind bislang nicht vorgelegt oder geführt. Insbesondere ist nicht erkennbar,</p>	<p>A 1.15 Gemäß des Baulückenkatasters der Stadt Neustadt a. Rbge. sind in Mandelsloh und Amedorf ca. 80 Baulücken kartiert, von denen 5 zum Verkauf stehen (s. Alternativen-Prüfung, Pkt. A 1.10). Die vorhandenen Baulücken sind aufgrund der Lage und der Größe nicht für das Projekt geeignet. Der Fokus der Siedlungsentwicklung liegt auf der Innenentwicklung. Zudem soll lt. Ratsbeschluss bei Bedarf auch in den definierten ländlichen Kleinzentren über die Eigenentwicklung hinaus Sied-</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
	warum dies ausgerechnet im Pastor-Simon-Weg einen derartigen Einzelfall darstellen soll.	lungsentwicklung angeboten werden. ----- B 1.15 Keine Änderung der Planung.	
	1.16 Ferner ist in diesen von der Stadt aufgestellten Papieren auch angeführt, dass der Innenentwicklung der Vorzug vor der Außenentwicklung zu geben ist. Auch dieses städteplanerische Konzept und diese Zielsetzung wird konterkariert mit dem vorliegenden Bauvorhaben. Möglichkeiten einer Innenentwicklung wurden in keiner Art und Weise berücksichtigt , geschweige denn überhaupt in Erwägung gezogen.	A 1.16 s. Pkt. A 1.15 ----- B 1.16 s. Pkt. B 1.15	
	1.17 Ferner sieht das Konzept seniorengerechtes Wohnen vor, <i> dass in Bezug auf das Wohnen die Wohnungen so gestaltet werden sollen, dass ihrer Nutzung keine Hindernisse oder Barrieren für ältere bzw. körperlich eingeschränkte Menschen entgegenstehen (Abschnitt 4.1 Seite 12).</i> <i>Es heißt dort dass es in den Lebensphasen des Alters umso wichtiger ist, dass die notwendigen Infrastrukturen erreichbar sind und nicht durch Verkehrsbarrieren oder ähnliches blockiert werden. Dazu gehört die Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten sowie die medizinische Versorgung. Eine barrierefreie Gestaltung des öffentlichen und halböffentlichen Raums ist vor dem Hintergrund der demografischen Alterung ein wichtiges stadtentwicklungspolitisches Ziel. Bestandssicherung und Aufwertung, Modernisierung, Sanierung und Umbau, aber auch Umnutzung und Neubau sowie Abriss dienen einer</i>	A 1.17 Die Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen ist in ca. 380 m gegeben (s. auch Pkt. 1.6). Damit entspricht die Planung dem „Konzept seniorengerechtes Wohnen“ (Kap. 5.2 „Infrastruktur im näheren Wohnumfeld“).	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
	<p><i>barrierefreien Gestaltung. Dies betrifft sowohl die Häuser und Wohnungen als auch die Anpassung und Aufwertung der Infrastrukturvoraussetzungen. Durch einen integrierten Standort steigert sich die Attraktivität von Wohngebieten.</i></p> <p>Eine derartige Barrierefreiheit ist bei dem geplanten Bauvorhaben gerade nicht gegeben. Der Standort Pastor-Simon-Weg ist hierfür nicht geeignet. Ein Begegnungsverkehr zweier Verkehrsteilnehmer der zweiten Gruppe, Rollstuhlfahrer, Kinderwagen etc. ist nicht möglich. Ausweichmöglichkeiten in ausreichender Zahl sind gerade nicht vorhanden. Es befindet sich lediglich ein Parkplatz in der Mitte des Friedhofs, welcher die einzige Ausweichmöglichkeit für derartigen Begegnungsverkehr im Pastor-Simon-Weg darstellt. Die Distanz zwischen Pflegeheim und Parkplatz beträgt ca. 150 m, was wesentlich zu weit ist, um vorausschauend ausweichen zu können. Dies gilt umso mehr, wenn im Begegnungsfall Kinder auf Fahrrädern, welche diesen Gehweg benutzen müssen, beteiligt sind. Diese sind deutlich schneller unterwegs als beispielsweise ein Mensch mit Rollator oder im Rollstuhl. Diesen muss zudem zum Teil abgesprochen werden, über dieselben vorausschauenden Fähigkeiten zu verfügen wie erwachsene Menschen.</p> <p>Erforderlich wäre insoweit zwingend ein Ausweichen über den Bordstein auf die Straße, was auch den Vorgaben der barrierefreien Zuwegung widerspricht und zudem eine erhebliche Gefahr darstellt. Dies ist für Menschen mit Rollator, für Kinder auf Fahrrädern und für Rollstuhlfahrer, etc. unzumutbar und gefährlich. Hier wird eine Gefährdungssituation geschaffen, deren Gefährdungspotential von den Planern heruntergespielt und stark baga-</p>	<p>s. Pkt. A 30.22</p> <p>Der Vorwurf, dass eine Gefährdungssituation geschaffen und ein mögliches Gefährdungspotenzial heruntergespielt wird, wird zurückgewiesen. Durch die Planung wird es nicht zu stark erhöhten Verkehren kommen. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, den Pastor-Simon-Weg umzubauen (z. B. zur Fläche mit Mischfunktionen, d. h. dass sich alle Verkehrsteilnehmer den Straßenraum teilen).</p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
	tellisiert wird, insbesondere auch im Hinblick auf den stark erhöhten Verkehr.	B 1.17 Keine Änderung der Planung (s. auch Pkt. B 30.22).	
	<p>1.18 Des Weiteren ist im Konzept für seniorengerechtes Wohnen ausgeführt in Abschnitt 4.2 „Das Wohnumfeld sollte analysiert werden und zur Bewältigung des Alltags sowie zur Teilhabe am gesellschaftlichen Leben sollte ein Standort in integrierter Lage für einen Neubau gewählt werden“.</p> <p>Eine integrierte Lage liegt im Plangebiet nicht vor. Sofern die Planungsbehörde hier ausführt, Abwägungspunkt 30.03, Synergieeffekte zur Schule oder zum Kindergarten und zur Sporthalle würden entstehen, kann dies sicherlich nicht die gemeinte Lage aus dem Konzept zum seniorengerechten Wohnen betreffen. Derartige Synergien sind dort gerade nicht angeführt. Vielmehr ist dort lediglich die Nähe zu Ärzten, Lebensmittelmärkten, Cafe etc. gemeint. Das in dem Konzept dargelegte Entfernungsmaximum von 500 m wird an dem geplanten Standort, Pastor-Simon-Weg, hinsichtlich nahezu sämtlicher Synergiepunkte überschritten. Es handelt sich um eine Ortsrandlage und das zu beplanende Grundstück liegt gerade nicht nah an den bestehenden Infrastruktureinrichtungen.</p>	<p>A 1.18</p> <p>s. Pkt. A 1.6</p>	
	<p>1.19 In Abschnitt 5.1 des Konzeptes zum seniorengerechten Wohnen ist angeführt, dass „bauliche Anlagen und Zugänge zu öffentlichen Verkehrsmitteln sowie Straßen etc. auch für Menschen mit altersbedingten Funktionseinschränkungen barrierefrei und von fremder Hilfe weitestgehend unabhängig</p>	<p>A 1.19</p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
	<p><i>nutzbar sei müssen. Niemand soll demnach aufgrund einer Mobilitätseinschränkung vom öffentlichen Verkehrsraum ausgeschlossen sein. In angemessenen Abständen soll daher nach dem Konzept der Stadt und in ausreichender Zahl im bebauten Stadtgebiet und an Orten mit Aufenthaltsfunktion Ruhebänke aufzustellen sein“.</i></p> <p>Der Fußweg des Pastor-Simon-Wegs ist bereits für den Begegnungsverkehr zu schmal. Wo insoweit hier noch in angemessenen Abständen dort Ruhebänke aufgestellt werden könnten, erschließt sich daher nicht.</p>	<p>Über den Friedhof verläuft parallel zum Pastor-Simon-Weg ein barrierefreier Fußweg, der öffentlich zugänglich und mit ausreichend Ruhebänken ausgestattet ist.</p> <p>Das Aufstellen von zusätzlichen Ruhebänken am Pastor-Simon-Weg ist nicht Voraussetzung für die Planung einer baulichen Nutzung.</p> <p>Wenn der Pastor-Simon-Weg umgebaut wird, können Ruhebänke mit eingeplant werden.</p> <p>s. auch Pkt. A 1.17</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>B 1.19 Keine Änderung der Planung (s. auch Pkt. B 1.17).</p>	
	<p>1.20 Erstaunlich ist im Übrigen, dass zu den Abwägungsvorschlägen vom 28.07.2015 die Stadt nunmehr mitteilt, entgegen der Ausführungen im Bebauungsplan, unter Position A 30.3, dass aufgrund der zentralen Lage die Entscheidung auf den Bereich Wiekfeld mit der Erschließung über die Wiklohstraße erfolgte.</p> <p>Hier stellt sich nunmehr die Frage, wie nun die Erschließung erfolgen soll, über den Pastor-Simon-Weg, wie in der Begründung zum Bebauungsplan angeführt oder über die Wiklohstraße?</p>	<p>A 1.20 In Pkt. A 30.3 wird ausgeführt, wie die grundsätzlichen Zielsetzungen der Stadt bei einer Wohnbaulandentwicklung im Bereich Wiekfeld sind. Sollte das gesamte Gebiet entwickelt werden, wäre eine Erschließung über die Wiklohstraße sinnvoll (s. auch Pkt. A 30.32).</p> <p>Mit der vorliegenden Planung wird lediglich ein Grundstück planungsrechtlich vorbereitet, so dass die Erschließung über den Pastor-Simon-Weg erfolgen kann.</p> <p>Diese Maßnahme stellt nur einen Teil der Gesamtplanung dar. An der Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche zwischen Pastor-Simon-Weg und Wiklohstraße wird intensiv gearbeitet. Wenn dieses Gebiet erschlossen und be-</p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
	<p>nach eingehender Prüfung der Sachlage sowie der örtlichen Gegebenheiten und möglichen Konfliktpunkte, im Gegensatz zu anderen Gemeinden in der Bundesrepublik, dazu in der Lage ist, den Neuverkehr durch die geplante Nutzung in Form einer Verkehrsanalyse, welche nicht dargestellt ist, zu ermitteln. Was angeblich ermittelt wurde, ist in keiner Art und Weise dargelegt oder ausgeführt.</p>	<p>trägliche Verkehrsstärke jedoch deutlich unterschritten wird. Der Pastor-Simon-Weg kann das Verkehrsaufkommen lt. Gutachten ohne Weiteres aufnehmen. Nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) werden Fahrbahnen im Mischungsprinzip oder mit weicher Separation nur bei Verkehrsstärken unter 400 Kfz/h und bei zulässiger Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h oder weniger empfohlen. Auf dem Pastor-Simon-Weg wird die Verkehrsstärke von 400 Kfz mit dem vorhandenen Verkehr (ca. 300 Fahrten am Tag) und den dazukommenden Verkehren durch das Alten- und Pflegeheim mit max. 100 Fahrten pro Tag gerade einmal in der Tagesbelastung erreicht. Da die vorhandene Parzellenbreite einen Ausbau im Mischungsprinzip ermöglicht, kann dies bei Bedarf erfolgen. Die Belange der gesicherten und gefährdungsfreien Erschließung sind gewährleistet.</p>	
	<p>1.23 Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen in dem Pastor-Simon-Weg, welches zwangsläufig erfolgen wird, sind die Anwohner erheblich betroffen und in ihren Rechten beeinträchtigt. Es wurde nicht ermittelt, wie das zukünftige Verkehrsaufkommen sich darstellt, ebenso wie die Beeinträchtigungen für die Anwohner, die Schule etc. sich darstellen. In anderen Gemeinden wird hierfür eine umfassende Verkehrsanalyse erstellt, nicht jedoch im Vorliegenden, wo dies scheinbar aus dem Ärmel geschüttelt werden kann. Nimmt man nur das Gutachten der Gemeinde Kürten und legt dieses auf das geplante Vorhaben der Stadt Neustadt (bei dem Bauvorhaben in Kürten</p>	<p>B 1.22 Keine Änderung der Planung.</p> <hr/> <p>A 1.23</p> <p>s. Pkt. A 1.22</p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
	<p>handelt es sich ebenfalls um ein Altenpflegeheim) um, ergibt sich, dass der Verkehr im Pastor-Simon-Weg durch die Errichtung des Pflegeheims um rund 100 %, d. h. rund 150 Pkw-Bewegungen am Tag ansteigen wird. Welche Ermittlungen hat die Stadt diesbezüglich angestellt und welches Verkehrsaufkommen analysiert? Der Verkehr wird sich mithin verdoppeln, wie der beigefügten Analyse zu entnehmen ist.</p> <p>Nicht berücksichtigt sind hierbei die Zu- und Abfahrten der Schüler, der Eltern die ihre Kinder zur Schule verbringen sowie die Fahrten der Besucher zu dem Friedhof, geschweige des Verkehrsaufkommens bei Beerdigungen.</p> <p>Keinesfalls kann daher wie in dem Abwägungsvorschlag 30A.3010 [A 30.10] davon ausgegangen werden, dass lediglich ein Mehrverkehr in geringem Rahmen vorliegt, bei einer, wie den beigefügten Analysen zu entnehmen ist, mindestens entstehenden Verdopplung des normalen Verkehrsaufkommens. Dieses Mehraufkommen ist beachtlich. Dies wird schon daraus deutlich, dass eine Vielzahl von erforderlichen Krankentransporten, auch im Notfalleinsatz, erforderlich sein wird, welche nicht mit geringer Geschwindigkeit möglich sein werden. Ungeachtet davon, dass der Straßenverlauf des Pastor-Simon-Wegs grundsätzlich gerade und übersichtlich ist, bestehen keinerlei Ausweichmöglichkeiten in ausreichender Menge, wie dies unter Ziffer A.3020 [A 30.20] des Abwägungsvorschlages angeführt ist. Wo diese liegen sollten, erschließt sich nicht. Eine Ausweichmöglichkeit im Pastor-Simon-Weg ergibt sich lediglich, wenn ein Kraftfahrzeug über den Bürgersteig ausweicht.</p>	<p>s. Pkt. A 30.23</p> <p>Bei den genannten Verkehren zu Beerdigungen handelt es sich um kurzfristige Ereignisse, die laut Gutachten der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert (Mai 2016) in Kauf genommen werden können.</p> <p>Für den Friedhof sind 10 Einstellplätze nach NBauO erforderlich. 18 sind vorhanden. Durch die 6 zusätzlichen Stellplätze im Plangebiet wird die Situation verbessert werden.</p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
	<p>Hier wäre es zwingend erforderlich, zur Klärung der erwarteten Situation eine verkehrstechnische Untersuchung/ein Gutachten in Auftrag zu geben. Eine stichprobenartige Zählung der Schüler im Jahr 2015 kann nicht als relevante Grundlage für eine Entscheidung herangezogen werden, insbesondere nicht, wenn zudem gegebenenfalls der Grundschulstandort in Helstorf geschlossen wird und Mandelsloh diese Schülerzahlen ebenfalls noch aufnehmen wird.</p>	<p>B 1.23 Keine Änderung der Planung (s. auch Pkte. B 1.22 + B 30.23).</p>	
	<p>1.24 Erstaunlich ist insoweit auch, dass die Stadt entgegen der Ortsbürgermeisterin aus Mandelsloh erläutert, dass die Sporthalle, Grundschule und der Kindergarten von der Wiklohstraße aus erschlossen werden und nicht eine Erschließung von beiden Straßen möglich sein soll, wie dies noch im Ortsrat Mandelsloh kundgetan wurde. Hier wird „die Fahne so in den Wind“ gehangen, wie es nötig scheint, je nach dem ob es um die Schließung des Schulstandortes Mandelsloh oder den Bau des Seniorenheims geht.</p>	<p>A 1.24 Der Vorwurf wird zurückgewiesen.</p> <p>Die Entscheidung über die Grundschulstandorte im Nordkreis von Neustadt a. Rbge. ist noch nicht getroffen worden. Bis Mitte 2018 besteht lt. Bewilligung der Landesschulbehörde die Möglichkeit, die Außenstelle Helstorf der Grundschule Mandelsloh/Helstorf weiter zu führen. Der Hort soll an seinem Standort in diesem und nächstem Jahr ausgebaut werden. Der Erhalt der Kita und der Sporthalle ist ebenfalls nicht in Frage gestellt. Somit sind die Synergien zwischen den sozialen Infrastruktureinrichtungen und dem Alten- und Pflegeheim auch unabhängig von der Entscheidung zum Grundschulstandort vorhanden.</p>	
	<p>1.25 Im Übrigen ist es unzureichend, wenn „darauf hingewirkt wird“ dass die Lehrkräfte und die Schüler nicht den Pastor-Simon-Weg benutzen. Vielmehr stellt das erhöhte Verkehrsaufkommen ein erhebliches Sicherheitsrisiko dar, insbesondere</p>	<p>A 1.25 Verkehrstechnische Regelungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>s. auch Pkte. A 30.20, A 30.22 u. A 30.27</p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>auch für Schüler, welche verpflichtet sind aufgrund der StVO auch mit dem Fahrrad den Gehweg zu benutzen aber auch für solche Schüler, welche mit ihrem Fahrrad auf der Straße fahren können. Die Einwender übermitteln anbei beispielhaft Fotografien, welche anlässlich des Verkehrs und von Baumaßnahmen auf dem Pastor-Simon-Weg gefertigt worden sind. Anlässlich einer Beerdigung ist dort zu ersehen, dass dort ein Fahren auf dem Gehweg mit dem Fahrrad, einem Rollator oder einem Rollstuhl unmöglich ist, geschweige denn ein Begegnen auf demselbigen. Sofern im Übrigen hier, eine Halteverbotszone besteht nicht, nicht auf dem Gehweg geparkt wird, sondern korrekt auf der Fahrbahn, würde lediglich eine zu geringe Straßenbreite verbleiben. Dies ist auch die Auffassung des zuständigen Mitarbeiters der Stadt Neustadt, welche in als Anlage beigefügter Email vom 30.11.2015 kundgetan wurde.</p> <p>E-mail vom 30.11.2015: "Natürlich ist das Parken auf dem Gehweg, wie überall, auch im Pastor-Simon-Weg unzulässig. Vermutlich wird es trotzdem gemacht, weil auf der gegenüberliegenden Straßenseite das Parken unzulässig ist und bei korrektem Parken nur eine geringe Fahrbahnrestbreite verbleibt."</p>	<p>Wenn eine Erneuerung/Verbesserung der Straße Pastor-Simon-Weg erforderlich wird, erfolgt eine nachmalige Herstellung/Zweitausbau. Wenn die Verkehrssicherheit des Pastor-Simon-Weges nicht mehr gewährleistet werden könnte, bestände die Erforderlichkeit einer Erneuerung/Verbesserung. Dieses könnte auch auf der Grundlage eines politischen Beschlusses realisiert werden. Dann würde auch eine Optimierung der Straßennutzung für alle Verkehrsteilnehmer erfolgen ggf. nach Projektfeststellung im Mischungsprinzip (s. auch Pkt. A 1.17).</p> <hr/> <p>B 1.25 Keine Änderung der Planung (s. auch Pkte. B 30.20, B 30.22 + B 30.27).</p>
	<p>1.26 Unzweifelhaft wäre unabhängig von dem erhöhten Verkehrsaufkommen ein erhebliches Risiko bei der zukünftigen Nutzung des Pastor-Simon-Wegs bei dem steigenden Verkehrsaufkommen gegeben. Insbesondere aufgrund des Besucherverkehrs,</p>	<p>A 1.26 Zum Begegnungsverkehr s. Pkt. A 30.20</p> <p>Das Plangebiet liegt an einer öffentlich gewidmeten Straße. Die Erschließung, auch der Einsatz von Rettungsfahrzeugen, ist gesichert.</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
	<p>des Anlieferverkehrs sowie des täglichen Werkverkehrs zu den Pflegeeinrichtungen (Versorgung mit Essen, Wäsche, etc.), welcher auch mit dem Fahren größerer Lastkraftwagen einhergeht, ist der Pastor-Simon-Weg nicht mehr in der Lage dieses Verkehrsaufkommen zu bewältigen, unabhängig von den zusätzlich entstehenden Immissionen. Die zusätzlich geplanten Stellplätze, welche geschaffen werden sollen, sind hier in keiner Art und Weise geeignet, das Verkehrsaufkommen zu verringern oder eine Sicherheit im höheren Umfang zu gewährleisten. Bereits jetzt ist bei parkenden Fahrzeugen auf dem Pastor-Simon-Weg, welche dort nicht verbotswidrig abgestellt werden, ein Begegnungsverkehr zwischen einem Traktor und einem Mercedes Sprinter bzw. 7,5 t Lkw nicht möglich. Hier ist es erforderlich, dass ein Verkehrsteilnehmer auf den Bürgersteig ausweicht. Sollte beispielsweise bei einer Beerdigung mit entsprechenden Fahrzeugen ein Brand- oder Rettungsfall im Seniorenheim eintreten, der eine Evakuierung der Bewohner erfordert, wäre dies nicht möglich, da die Rettungswege durch parkende Kraftfahrzeuge blockiert sind, eine solche vorzunehmen, wenn die Erschließung über den Pastor-Simon-Weg erfolgen sollte.</p> <p>Die sicherheitsrelevanten Punkte der Zuwegung, insbesondere der Schulweg und die Gefahren auf dem Bürgersteig, sind in keiner Art und Weise bei der Planung berücksichtigt worden und nicht in der Abwägung berücksichtigt.</p>	<p>Davon unabhängig kann im Notfall als 2. Rettungsweg außer dem Pastor-Simon-Weg auch der Wirtschaftsweg des Realverbandes befahren werden.</p> <p>Regelungen zum Verkehrsfluss sind nicht bebauungsplanrelevant.</p> <p>Die Prüfung der Einhaltung von Sicherheitsvorschriften für ein konkretes Planvorhaben erfolgt im Genehmigungsverfahren.</p>	
	<p>1.27 Sofern sich im Übrigen die Seniorenpark Mandels-</p>	<p>B 1.26 Keine Änderung der Planung (s. auch Pkt. B 30.20).</p> <hr/> <p>A 1.27 Die Höhe der Vertragsstrafe orientiert sich an der</p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
	<p>loh GmbH & Co. KG im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags vom 19.11. bzw. 30.11.2015 verpflichtet hat, sechs zusätzliche Stellplätze zu errichten, ist nach Auffassung der Einwender dieser städtebauliche Vertrag in Bezug auf diese Regelung nicht das Papier wert, auf dem sie steht. Im Fall der Nichterrichtung der Stellplätze ist im § 4 des städtebaulichen Vertrages lediglich angeführt, dass sodann eine Vertragsstrafe in Höhe von Euro 2.050,- für jeden nicht errichteten Stellplatz zu bezahlen ist. Dies ist für den Betreiber des geplanten Heimes vielmehr ein Persilschein, einen derartigen Stellplatz nicht zu errichten, da es sicherlich kostengünstiger sein dürfte, die Vertragsstrafe zu zahlen als den Einstellplatz zu errichten.</p>	<p>Satzung der Stadt Neustadt a. Rbge. über den Ausgleichsbeitrag für nicht herzustellende Kraftfahrzeugeinstellplätze (Ablösesatzung). Die Beträge sind fachlich ermittelt, um die Stadt in die Lage zu versetzen in diesen Fällen selbst die Stellplätze herzustellen.</p>	
	<p>1.28 In Bezug auf den städtebaulichen Vertrag ist zudem nicht erkennbar, warum in § 3 lediglich die Hochbaumaßnahmen wegen der Straßenbreite nicht über den Pastor-Simon-Weg abgewickelt werden sollen und nicht auch die erforderlichen Tiefbaumaßnahmen zur Herstellung der Erschließung.</p>	<p>A 1.28 Unter Hochbaumaßnahme versteht die Stadt Neustadt a. Rbge. alle Gebäude-Baumaßnahmen; Tiefbau ist Kanal- und Straßenbau. Da hier nur eine „Hochbaumaßnahme“ realisiert werden soll wurde dieser Begriff verwendet, der nach Ansicht der Stadt umfassend ist.</p>	
	<p>1.29 Zudem ist nicht nur die Straßenbreite, sondern auch der Straßenzustand des Pastor-Simon-Wegs zu berücksichtigen, welcher bereits jetzt in nicht zufriedenstellendem Zustand befindlich ist. Es existiert hier bei einer Erschließung des geplanten Pflegeheims über den Pastor-Simon-Weg aufgrund des Verkehrsanstiegs, aufgrund des Zustands der Straße, insbesondere auch der Beschaffenheit des Gehwegs, ein erhebliches Si-</p>	<p>A 1.29 Der Zustand der Straße ist nicht bebauungsplanrelevant. Eine Anliegerstraße hat nach geltender Rechtsprechung eine Nutzungsdauer von ca. 30 Jahren. Danach ist in der Regel eine Erneuerung der Straße erforderlich bzw. sinnvoll.</p> <p>Zur Einhaltung von Sicherheitsvorschriften s. Pkt. A. 1.26</p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
	<p>cherheitsrisiko für die bereits vorhandenen Bewohner und Nutzer der Straße, insbesondere die Kinder, oder auch für Senioren, welche in dem Pflegeheim untergebracht werden sollen. Wie dem Einhalt geboten werden soll, ist in keiner Art und Weise dargelegt. Vielmehr ist unter Punkt A.30.22 des Abwägungsvorschlages mitgeteilt, dass Ausweichmöglichkeiten vorhanden wären. Diese Ausweichmöglichkeiten bestehen jedoch für Kinder auf Fahrrädern ausschließlich auf der Straße, ebenso für Rollstuhlfahrer. Derartige Ausweichmöglichkeiten sind gerade nicht vorhanden, wenn, zudem noch -wie oft und üblich-, parkende Kraftfahrzeuge auf dem Pastor-Simon-Weg vorhanden sind, auf der Straßenseite, auf welcher der Gehweg befindlich ist.</p>	<p>Zum Umbau Pastor-Simon-Weg s. Pkte. A 1.17 + A 1.25</p> <hr/> <p>B 1.29 Keine Änderung der Planung (s. auch Pkte. B 1.26, B 1.17 + B 1.25).</p>	
	<p>1.30 Sofern zudem unter Abwägungsvorschlag A.30.32 angeführt wird, es sei irrelevant, dass zuvor die Erschließung des Baugebietes Wiekfeld über eine neue Erschließungsstraße erfolgen soll, ist die diesbezüglich erfolgte Abwägung der Stadt ebenfalls nicht nachzuvollziehen. In der seinerzeit veröffentlichten Beschlussdrucksache hieß es ausdrücklich zur Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Immissionen sei der Neubau der Erschließungsstraße erforderlich. Dieser war nicht erforderlich, um die 50 Grundstücke zu erschließen sondern um die Immissionen zu berücksichtigen. Es steht mithin in keinerlei Zusammenhang, ob ein Grundstück oder mehrere bebaut werden.</p> <p>Festzuhalten bleibt mithin, dass sich der Verkehr</p>	<p>A 1.30 Von der Barth & Bitter GmbH liegt eine gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen im Bereich einer geplanten Pflegeeinrichtung im Nahbereich landwirtschaftlicher Betriebe vor. Danach wird der Immissionswert für Wohngebiete knapp unterschritten. Mit Geruchsimmissionen ist im ländlichen Bereich immer in gewissem Rahmen zu rechnen. Gem. Gutachten treten auch keine nennenswerten Geräuschimmissionen aus dem Kraftfahrzeugverkehr, dem Hausbrandbereich oder anderen nicht nach GIRL zu erfassenden Quellen auf. Es besteht daher durch die bauliche Entwicklung des Geltungsbereichs kein Anlass zum Neubau einer zusätzlichen Erschließungsstraße aufgrund landwirtschaftlicher Immissionen.</p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
	<p>auf dem Pastor-Simon-Weg verdoppeln würde und ein Begegnungsverkehr nicht, wie von der Stadt dargestellt, problemlos möglich ist. Zudem kommt es zu einer konkreten Gefährdung der dortigen Verkehrsteilnehmer bei dem erhöhten Verkehrsaufkommen, insbesondere durch Lieferverkehr, Krankentransporte, etc. Unabhängig davon können die Einengungen auf der Straße ohnehin nicht durch die Schaffung von zusätzlich weiteren sechs Stellplätzen beseitigt werden, welche ausschließlich durch die Mitarbeiter und Besucher des Pflegeheims genutzt werden. So werden beispielsweise Besucher der Beerdigungen oder des Friedhofs sicherlich auf dem Gelände des Pflegeheims parken.</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass die Beschlussdrucksache Nr. 247/2010 zur Dorfentwicklungsplanung Mandelsloh und Amedorf gemeint ist. Es war nie vorgesehen ein größeres Baugebiet über den Pastor-Simon-Weg zu erschließen. Stattdessen sollte ursprünglich eine Wohnsammelstraße von der Amedorfer Straße, nördlich des Jibi-Marktes nach Westen führen. Um mit der Wohnbebauung einen ausreichenden Abstand von den landwirtschaftlichen Hofstellen zu erreichen, hätte diese Straße in den ersten 230 m keine Erschließungsfunktion für Wohnen wahrnehmen können. Gewerbliche Nutzer waren damals nicht vorhanden, so dass diese Planung aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nicht umgesetzt wurde. Deshalb haben sich der Arbeitskreis Dorfentwicklung und der Rat dann für die Erschließung über die Wiklohstraße entschieden.</p> <p>Zum Begegnungsverkehr s. Pkt. A 1.17</p> <p>Zur Einhaltung von Sicherheitsvorschriften s. Pkt. A 1.26</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>B 1.30 Keine Änderung der Planung (s. auch Pkte. B 1.17 + B 1.26).</p>	
	<p>1.31 4.</p> <p>Das geplante Wohnheim fügt sich auch in keiner Art und Weise, entgegen der Ausführungen der Stadt, nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die umliegende Bebauung ein. Mit mehr als 80 Plätzen ist das geplante Pflegeheim rund doppelt so groß wie andere Pflegeheime in den Ortsteilen.</p>	<p>A 1.31</p> <p>s. Pkte. A 30.12, A 30.13, A 30.14 u. A 30.15</p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
	<p>Hinzu kommt, dass dieses große Gebäude am Rande des Ortes errichtet werden soll und so das Ortsbild enorm beeinträchtigt. Es werden zwei Vollgeschosse mit einer bebauten Grundstücksfläche von 40 % zzgl. Nebengebäuden errichtet werden, ohne entsprechende Begrünung und sonstige Maßnahmen. Ein Einfügen weder nach Maß noch Art der baulichen Nutzung ist vorliegend gegeben, auch nicht aufgrund der vorhandenen Schule. Hier wird nochmals auf die mit Schreiben vom 27.08.2015 getätigten Ausführungen verwiesen.</p>		
	<p>1.32 5. Immissionen</p> <p>Unter Abwägungsvorschlag A 30.29 ist im Übrigen bestätigt, dass man sich seitens der Stadt auf Daten beruft, welche mehr als 7 Jahre alt sind, welche auch die Barth und Bitter GmbH zugrunde gelegt hat. Eine Ortsbesichtigung hat aktuell nicht stattgefunden. Es wurden lediglich Telefonate geführt. Zudem kommt hinzu, dass nichtmals sämtliche Landwirte kontaktiert worden sind, um die aktuellen Bestandszahlen des Viehs dort zu erfragen. Sofern angeführt wird, dass Mist nicht auf einer Mistplatte gelagert wird und eine Silagelagerung außerhalb der Stallungen nicht erfolgt, ist dieses schlichtweg unzutreffend, wie dies vor Ort unzweifelhaft ersehen werden kann. Eine Lagerung von derartigem Mist ist auch ohne Mistplatte möglich. Zum Teil lagern die Landwirte, wie bereits geschehen, ihren Mist dort längere Zeit auf Anhängern, so dass keinerlei Mistplatte hierfür angeschafft werden müsste.</p> <p>Die Einwender übermitteln anbei auch nochmals</p>	<p>B 1.31 s. Pkte. B 30.12, B 30.13, B 30.14 + B 30.15</p> <p>A 1.32</p> <p>Die Barth & Bitter Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH ist eine nach BImSchG bekanntgegebene Messstelle. Die Unabhängigkeit sowie Unvoreingenommenheit der Barth & Bitter GmbH ist im Rahmen des Bekanntgabeverfahrens überprüft worden.</p> <p>Die in der gutachterlichen Stellungnahme getroffenen Aussagen sind nicht anzuzweifeln.</p> <p>Zu den Vorwürfen s. A 30.29</p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A)	(B)
	<p>die Ausführungen der Bart und Bitter GmbH, insbesondere die grafischen Auswertungen aus dem Jahr 2007. Ein geplanter weiterer Schweinemaststall ist dort nicht ersichtlich. Es wird daher angezweifelt und bestritten, dass ein derartiger Maststall in die Kalkulation seinerzeit einbezogen wurde. Hiervon ist nicht die Rede. Das Gutachten spricht ausschließlich von 6 landwirtschaftlichen Betrieben, wie im aktuellen Gutachten auch. Im Übrigen ist es nicht richtig, lediglich den aktuellen Bestand zugrunde zu legen, sondern auch die Möglichkeit der Landwirte zu kalkulieren, dass ein Bestand erhöht wird, so dass eine Nachfrage notwendig wäre.</p> <p>Es ist schon erstaunlich, dass an dem Standort, an welchem in der Vergangenheit mehrere Projekte wegen der zu hohen Immissionswerte gescheitert sind, dieses nunmehr scheinbar möglich erscheint. Aus der seinerzeitigen Beschlussvorlage in Bezug auf die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Pastor-Simon-Weg ist die Geruchsbelastung im Plangebiet dargestellt, in Form eines „Ist-Zustandes“ wie es dort heißt, nicht in Bezug auf eine „zukünftige“ Planung eines weiteren Schweinemastbetriebes o. ä.</p> <p>Es heißt in der Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Pastor-Simon-Weg im Ergebnis liegt zurzeit auf der einbezogenen Fläche eine Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 11 bis 12 % der Jahresstunden. Nunmehr wird ausgeführt, hier wäre ein Bestand von 800 Schweinen berücksichtigt, welcher überhaupt noch nicht vorhanden war, obwohl dort von „Ist-Zustand“ und „zurzeit“ die Rede ist.</p> <p>Es ist mithin Faktum, dass ein neues Gutachten</p>			

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
	<p>andere Werte ermittelt, als zum damaligen Zeitpunkt, obwohl die Gegebenheiten sich nicht verändert haben und gegebenenfalls Landwirte dort Erweiterungen planen. Ein Schelm ist wer Böses denkt, weil das Gutachten der Barth und Bitter GmbH nunmehr von dem jetzigen Investor in Auftrag gegeben wurde. Dies gilt umso mehr, da weder eine aktuelle Ortbesichtigung oder Geruchsmessung durchgeführt worden sind.</p>		
		<p>B 1.32 Keine Änderung der Planung (s. auch Pkt. B 30.29).</p>	
	<p>1.33 6. Arbeitsplätze</p> <p>Ergänzend ist noch anzuführen, dass die Schaffung von Arbeitsplätzen ebenfalls kein Argument für den Standort Pastor-Simon-Weg sein kann. Die Schaffung eines derartig großen Pflegeheims, ohne Ermittlung eines konkreten Bedarfes führt dazu, wie oben ausgeführt, dass andere Pflegeheime zwangsläufig Einbußen erleiden. Schließungen drohen und die dortigen Mitarbeiter sind von Arbeitslosigkeit bedroht.</p>	<p>A 1.33</p> <p>Die Schaffung von Arbeitsplätzen ist nicht das wesentliche Argument für die Planung am Pastor-Simon-Weg. Hauptziel ist die Ansiedlung eines Senioren- und Pflegeheimes in der Stadt Neustadt a. Rbge.</p> <p>Zum Ziel der Planung/zum Bedarf s. Pkte. A 1.3 und A 1.4.</p>	
	<p>1.34 7.</p> <p>In Bezug auf die naturschutzlichen Belange ist ebenfalls das Schreiben der Region Hannover in keiner Art und Weise ausreichend berücksichtigt. Es ist nicht dargestellt, wie die dort erhobenen Bedenken aus dem Weg geräumt werden sollen.</p>	<p>A 1.34</p> <p>Der Vorwurf wird zurückgewiesen. Das Schreiben der Region Hannover vom 27.08.2015 wurde sehr wohl berücksichtigt. Die Planunterlagen wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde angepasst.</p> <p>In der erneuten Stellungnahme der Region Hannover vom 07.12.2015 wurden diesbezüglich keine</p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	wirft und eigene zuvor entwickelte Konzepte konterkariert.	B 1.38 s. Pkte. B 1.2 und B 1.9
<p>30 Rechtsanwälte im Auftrag von mehreren Anwohnern und Anliegern des Pastor-Simon-Weges</p> <p>Schreiben vom 27.08.2015</p>	<p>30.1 1. Zunächst einmal erscheint es schleierhaft, warum im Teil 1 des Entwurfes dargelegt wird, dass der „konkrete Bedarf“ zum Bau eines Senioren- und Pflegeheimes besteht. Dies ist allenfalls der konkrete Bedarf einer Betreibergesellschaft, welche versucht, ein weiteres Pflegeheim aufzubauen und welche bereits Seniorenresidenzen bzw. Pflegeeinrichtungen in Niedernstöcken (Haus im Leinetal) sowie in der Wedemark (Haus Abbensen) betreibt.</p> <p>Durch Fehlinformationen soll seitens der Betreiber und deren Unterstützer scheinbar sowohl die Stadt als auch der Rat dazu bewegt werden, einem derartigen Bauvorhaben die rechtliche Grundlage zu geben.</p> <p>So hieß es noch in der Beschlussvorlage Nr. 2015/099 vom 02.04.2015 zu einem Zeitpunkt, als noch eine Einbeziehungssatzung geplant war, dass die Errichtung eines Senioren- und Pflegeheimes in Mandelsloh dazu diene, als Ersatzneubau für die zwei bestehenden Pflegeeinrichtungen in Niedernstöcken und der Wedemark, zu dienen, welche wegen baulicher Mängel „nicht die optimalen Rahmenbedingungen für einen Senioren bieten“, [diene] sollten.</p> <p>Anschließend hieß es sodann in der Pressemitteilung der Riekenberg-Stiftung vom 29.04.2015, welche die Einwender als Anlage anbeifügen, dass „der Begriff Ersatzneubau“ verfehlt sei und der</p>	<p>A 30.1</p> <p><i>Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird insbesondere für die zunehmende Zahl älterer Menschen, aber auch für Menschen mit Behinderungen bedarfsgerechter Wohnraum benötigt. Dabei handelt es sich um ein Angebot unterschiedlicher Wohnformen (eigenständiges, betreutes o. stationäres Wohnen).</i></p> <p><i>Der Vorwurf, dass lediglich der Bedarf einer Betreibergesellschaft besteht, wird zurückgewiesen. Für die Stadt Neustadt a. Rbge. erfolgte im Jahr 2014 eine konzeptionelle Bearbeitung des Themas seniorengerechtes Wohnen („Konzept seniorengerechtes Wohnen - Stadt Neustadt a. Rbge., 08.12.2014). Auf Grundlage dieses Konzeptes sollen in der Stadt Neustadt a. Rbge. an seniorengerechten Standorten altersgerechte Wohnformen geschaffen werden. Mit der vorliegenden Planung wird diese Empfehlung unterstützt.</i></p> <p><i>Aufgrund des Bedarfs nach unterschiedlichen Pflegeeinrichtungen haben sich die ursprünglichen Planungen der Betreiber geändert. Um ausreichend Betreuungs- und Wohnmöglichkeiten für die älteren Generationen in Neustadt a. Rbge. zu schaffen, wird eine weitere Pflegeeinrichtung erforderlich. Zu diesem Zweck ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 610 notwendig.</i></p> <p><i>Die zwei bestehenden Senioren- und Pflegeeinrichtungen sollen nach einer dringend erforderlichen Sanierung mit unterschiedlichen Pflegekonzepten wieder in Betrieb genommen werden.</i></p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
	<p>Betreiber Curata selbst entscheiden würde, ob die Häuser in Niederstöcken und Abbensen weiter betrieben werden. De facto stand insoweit niemals im Raum, dass dieselbigen geschlossen werden.</p> <p>Insoweit treten wurde die Beschlussvorlage geändert und [unter] der Nr. 2015/099-1 nunmehr mitgeteilt, dass die Erstinformationen nicht zutreffend waren, sondern vielmehr seitens der Curata für die Altenpflegeeinrichtungen Haus im Leinetal in Niederstöcken sowie Haus Abbensen in der Wedemark langfristige neue Pachtverträge abgeschlossen worden sind.</p> <p>Nunmehr wurde vorgebracht, eine Warteliste für da[s] Haus Leinetal wäre belegt und in Kombination mit einem „besonderen Pflegekonzept“ bestünde der Bedarf für eine dritte Pflegeeinrichtung.</p> <p>Warum dies der Fall sein sollte, ist nicht erkennbar. Des Weiteren ist in keiner Art und Weise nachgewiesen, dass und in welcher Form die Warteliste der beiden vorhandenen Einrichtungen gefüllt ist.</p> <p>Warum vor dem Hintergrund von zwei bestehenden Einrichtungen wie in dem Bebauungsplanentwurf dargelegt, „der konkrete Bedarf zum Bau eines Senioren- und Pflegeheim“ gerade im Bereich der Ortschaft Mandelsloh an der dort b[eg]legenen Fläche im Außenbereich vorhanden sein soll, erschließt sich nicht. Hierzu ist bis zum heutigen Tage nichts dargelegt, mit Ausnahme der Tatsache, dass die Firma Curata dort ein Pflegeheim errichten will zur weiteren Gewinnoptimierung. Dies gilt umso mehr, da in den beiden Einrichtungen in Abbensen und Niedernstöcken zusammen 85 Plätze vorhanden sind; mehr als in dem geplanten Objekt. Hieraus wird deutlich, dass die Informationen an-</p>	<p><i>Mit der Planung wird zudem den „Zielen zur Entwicklung von Wohnbauland“ in Neustadt a. Rbge. entsprochen (Ratsbeschluss vom 10.07.2014). Danach soll eine Siedlungsentwicklung in der Kernstadt sowie in gesicherten ländlichen Kleinzentren erfolgen. Mandelsloh ist zusammen mit Helstorf als kooperierendes ländliches Kleinzentrum festgelegt.</i></p> <p><i>Die Vorwürfe der Fehlinformationen und bewusst falschen Informationen werden ebenfalls zurückgewiesen. Eine Entwicklung und Änderung der Zielvorstellungen ist sinnvoll und legitim.</i></p> <p>Zum Bedarf s. auch Pkt. A 1.4</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
	fänglich scheinbar bewusst falsch war[en], hinsichtlich der Angabe eines „Ersatzneubaues“.	B 30.1 Keine Änderung der Planung (s. auch Pkt. B 1.4).
	<p>30.2 2. Des Weiteren ist nicht erkennbar, warum gerade an der vorgesehenen Fläche eine derartige Einrichtung bauplanungsrechtlich gesichert werden soll. In der Ortschaft Mandelsloh, wenn die Belange, wie in dem Bebauungsplanentwurf behauptet (jedoch nicht nachgewiesen), vorhanden sind, gibt es dort wesentlich geeignetere Örtlichkeiten. So hat beispielsweise die Rieckenberg-Stiftung selbst mit beigefügtem Schreiben vom 23.04.2012 [eine ehem. Hofstelle in Mandelsloh] als Standort eines Alten- und Seniorenpflegeheimes für geeignet gehalten.</p>	<p>A 30.2 <i>Der Bereich des Plangebietes eignet sich für die Nutzung eines Senioren- und Pflegeheimes, da er sich einerseits Nahe des Ortskerns befindet, andererseits einen direkten Bezug zur freien Landschaft hat und von der Funktion her einen Komplex mit Kindertagesstätte, Turnhalle und Schule bilden kann (mögliche Synergieeffekte z. B. generationsübergreifende Kooperationen, Küche/Mensa, Turnhalle und Bewegungsangebote). Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt den Bereich des Plangebietes bereits als Wohnentwicklungsfläche dar. Innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches stehen keine geeigneten und ausreichend dimensionierten Flächen zur Verfügung. Die Überlegungen der Rieckenbergstiftung aus dem Jahre 2012 sind überholt; die ehem. Hofstelle steht nicht zur Verfügung.</i> Zu Standortalternativen s. auch Pkt. A 1.10</p> <p>B 30.2 Keine Änderung der Planung (s. auch Pkt. B 1.10).</p>
	<p>30.3 Im Übrigen stehen an der Amedorfer Straße, wie dem beigefügten Internetausdruck von google maps ersichtlich ist, wesentlich geeignetere Flächen, welche auch in der Nähe der örtlichen Supermärkte und einem dortigen Café liegen, zur Verfügung. Der Eigentümer dieser Fläche wäre insoweit bereit, die Flächen unverzüglich zur Verfügung zu stellen. Eine Beeinträchtigung für andere Bewohner wäre nicht gegeben.</p>	<p>A 30.3 <i>Die Fläche in der Gemarkung Amedorf, nördlich der Straße Steinhagen (K 309) ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der Dorferneuerungsplanung wurde diskutiert, in einer Bautiefe hier Wohnbauland für den Eigenbedarf zu entwickeln. Aufgrund der zentralen Lage fiel die Entscheidung auf den Bereich Wiekfeld mit der Erschließung über die Wiklohstra-</i></p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
		<p><i>ße. Gerade für ein Alten- und Pflegeheim sind die Synergien mit den sozialen Einrichtungen Schule, Kindertagesstätte und Sporthalle in dem Bereich Amedorf nicht vorhanden. s. auch Pkt. A 30.2</i></p> <p>B 30.3 Keine Änderung der Planung (s. auch Pkt. B 30.2).</p>
	<p>30.4 3. Im Übrigen ist dem Entwurf in keiner Art und Weise zu entnehmen, wie die Vorgaben des § 1 Abs. 6 und § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt worden sind. Die bloße Wiederholung des Gesetzeswortlautes stellt insoweit keine Auseinandersetzung mit der Materie dar.</p>	<p>A 30.4 <i>[Hinweis: In § 1 Abs. 6 u. Abs. 7 BauGB sind Belange beschrieben, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.]</i></p> <p><i>Die 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 Senioreneinrichtung im Neustädter Land erhält und schafft Arbeitsplätze und sichert somit auch die finanzielle Handlungsfähigkeit der Stadt Neustadt a. Rbge. Die Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB werden mit der Wahl des Standortes sowie den getroffenen Festsetzungen berücksichtigt. Entsprechend des § 1 Abs. 7 BauGB wurden und werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</i></p> <p>B 30.4 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>30.5 4.</p>	<p>A 30.5</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
	<p>Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauGB sind die Bauleitpläne zudem den Zielen der Raumordnung anzupassen sowie sollen sie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung (vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung gewährleisten). Wie dies in Anbetracht des vorliegenden Entwurfes erfolgen soll, erschließt sich nicht.</p> <p>Beplant wird hier eine im Außenbereich am Rande der Ortschaft Mandelsloh liegende Fläche, welche dort wohnende Senioren vielmehr ausgrenzt als sie in das gemeindliche Leben zu integrieren. Das Zentrum der Ortschaft Mandelsloh ist von dort zu Fuß für die meisten nicht erreichbar, ungeachtet dessen, dass auch öffentliche Verkehrsmittel dort nicht in regelmäßigen Abständen verkehren und so ein Teilnehmen an dem gemeindlichen Leben der dort wohnenden Senioren nicht ermöglicht wird.</p>	<p><i>Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst. Nach Auskunft der Region Hannover „Regionalplanung“ ist die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</i></p> <p><i>Das Plangebiet befindet sich trotz der Randlage nah an den bestehenden Infrastruktureinrichtungen von Mandelsloh (z. B. Verbrauchermarkt). Zudem ergeben sich Synergien zu der gegenüberliegenden Kindertagesstätte, Turnhalle und Schule. Dadurch wird die Innenentwicklung von Mandelsloh auch mit der vorliegenden Planung unterstützt. Die Aussage, dass die Senioren an dem gewählten Standort ausgegrenzt werden, kann aufgrund dieser Lage von der Stadt nicht nachvollzogen werden.</i></p>	
	<p>30.6 Wie die konkrete Planung die in Mandelsloh zur Verfügung stehende Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie den örtlichen Bedarf einer Versorgung von pflegebedürftigen Menschen beachtet, ist nicht erkennbar.</p>	<p>B 30.5 <i>Keine Änderung der Planung.</i></p> <p>A 30.6 <i>s. Pkte. A 30.1 bis A 30.5</i></p>	
	<p>30.7 Es ist nicht einmal dargelegt, wie viele pflegebedürftige Menschen in der Ortschaft Mandelsloh vorhanden sind, welche die Räumlichkeiten nutzen können (der Bedarf ist nicht dargelegt). Weiter ist nicht mitgeteilt, welche Zielgruppen angesprochen werden sollen (Menschen der Region, welche Pflegegruppen, etc.).</p>	<p>B 30.6 <i>s. Pkte. B 30.1 bis B 30.5</i></p> <p>A 30.7 <i>Bei dem Bebauungsplan Nr. 610 „Pastor-Simon-Weg“ handelt es sich um einen sog. Angebots-Bebauungsplan. Es wird für eine geringfügige Siedlungserweiterung ein „Allgemeines Wohngebiet“ bereitgestellt.</i></p> <p><i>Die konkrete Nutzung bzw. die Anzahl der pflegebedürftigen Menschen und die Zielgruppen sind in diesem Zusammenhang nicht bebauungsplanrelevant.</i></p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>30.10 5. Im Übrigen wird im Entwurf dargelegt, dass der Geltungsbereich über eine bereits bestehende Straße (Pastor-Simon-Weg) erschlossen werden „kann“, obwohl es sogar in dem Beschluss Nr. 2015/099-03 unter Ziffer 4 hieß, dass eine zusätzliche Erschließung über die Wiklohstraße geschaffen werden soll. Wunsch der CDU-Fraktion war sogar, dass die Erschließung ausschließlich über die Wiklohstraße stattzufinden habe, da der Pastor-Simon-Weg entsprechende Kapazitäten und Möglichkeiten nicht bietet. Wie diese Vorgaben in der Beschlussvorlage nunmehr im Bebauungsplan konterkariert werden, ist schon erstaunlich. Ganz unabhängig davon, dass eine Erschließung über den Pastor-Simon-Weg aufgrund bautechnischer sowie sicherungstechnischer Aspekte nicht möglich sein wird. Eine Erschließung des Objektes ist daher in keiner Art und Weise gesichert und wird über den Pastor-Simon-Weg auf Dauer nicht möglich sein.</p>	<p>A 30.10 <i>Eine mögliche zusätzliche Erschließung über die Wiklohstraße ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung und somit nicht bebauungsplanrelevant.</i></p> <p><i>Nach eingehender Prüfung der Sachlage sowie der örtlichen Gegebenheiten und möglicher Konfliktpunkte ist die Stadt zu dem Ergebnis gekommen, dass die Erschließung der laufenden Nutzung des Altenpflegeheimes sehr wohl über die gewidmete Gemeindestraße „Pastor-Simon-Weg“ möglich ist. Zu diesem Ergebnis ist auch ein Gutachten zur verkehrlichen Wirkung des geplanten Altenpflegeheimes von der Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert (Mai 2016) gekommen. Die Erschließung ist gesichert (s. auch Pkte. A 30.20 bis A 30.22).</i></p> <hr/> <p>B 30.10 <i>Keine Änderung der Planung.</i></p>
	<p>30.11 Ausweislich der Beschlussvorlage Nr. 2015/099 weist der Pastor-Simon-Weg „erkennbare Schäden auf und entspricht keinem eindeutigen Ausbaustandard“. Nunmehr ist in dem B-Plan Entwurf dem widersprechend ausgeführt, „<i>die vorhandene Bebauung entlang der gewidmeten Gemeindestraße Pastor-Simon-Weg ist bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. ... Der Geltungsbereich kann über eine bereits bestehende Straße erschlossen werden, so dass ein weiterer Ausbau von Verkehrswegen</i></p>	<p>A 30.11</p> <p><i>Die Begründung wurde bereits dahingehend geändert, dass das Wort „Ausbau“ durch „neue Erschließungsstraße“ ersetzt wurde.</i></p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
	<p><i>nicht erforderlich wird.“</i> Hierzu ist mitzuteilen, dass am 01.03.1974 die Gemeinde Mandelsloh in die Stadt Neustadt a. Rbge. eingegliedert wurde. Die Übergabe des Pastor-Simon-Weges von der Realgemeinde an die Stadt erfolgte im Rahmen dieser Gebietsreform. Insofern ist zunächst einmal zu klären, inwieweit die Stadt Neustadt a. Rbge. in den vergangenen 41 Jahren Sanierungsmaßnahmen der Straße durchgeführt hat, oder ob der Verfall systematisch herbeigeführt wurde. Die Entwurfsverfasser teilen mit, dass der Pastor-Simon-Weg ausreichend wäre, um eine Erschließung des geplanten Neubauvorhabens zu ermöglichen, mithin ein Ausbau und eine Erneuerung nicht erforderlich werden. Es stellt sich auch die große Frage, wie dies gelingen soll und wer die Kosten trägt, wenn dies anschließend nicht gelingt.</p>	<p><i>Der Zustand der Straße ist nicht bebauungsplanrelevant. Der Vorwurf, dass der Verfall systematisch herbeigeführt wurde, wird zurückgewiesen. Eine Anliegerstraße hat nach geltender Rechtsprechung eine Nutzungsdauer von ca. 30 Jahren. Danach könnte in der Regel eine Erneuerung sinnvoll, wenn nicht sogar erforderlich sein.</i></p> <p>Zu Kosten s. Pkt. A 30.30</p> <hr/> <p>B 30.11 <i>Keine Änderung der Planung (s. auch Pkt. B 30.30).</i></p>
	<p>30.12 6. Unter Ziffer 6 „Begründung der Festsetzung des Bebauungsplanes“ wird deutlich, dass eine lediglich einzelfallbezogene Bauleitplanung für den konkreten Betreiber Curata stattfindet, welche sich nicht mit den Belangen von Anwohnern und den Folgen für die Ortschaft Mandelsloh auseinandersetzt. Sämtliche geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes schöpfen die rechtlichen Grenzen vollständig aus. Festgesetzt wird eine GRZ von 0,4. Es wird mitgeteilt, dass dies der gemäß § 14 NBauO zulässigen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete ent-</p>	<p>A 30.12 <i>Mit der Planung soll im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und insgesamt ein flächensparendes Bauen ermöglicht werden. Daher werden die getroffenen Festsetzungen unverändert beibehalten. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind in § 17 BauNVO geregelt, nicht in der NBauO. Die Überschreitung der GRZ gilt per BauNVO, wenn der Bebauungsplan nichts abweichendes regelt, nur für Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO. Das Hauptgebäude muss weiterhin die fest-</i></p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>spricht. Daraus wird gefolgert, dass sich angeblich das am Ortsrand liegende Plangebiet mit der baulichen Dichte in die Umgebung einfügt, wobei jedoch gleich der Hinweis gegeben wird, wenn eine Überschreitung von 50 % durch Garagen etc. berücksichtigt wird, das nun geplante allgemeine Wohngebiet zu 60 % mit der baulichen Anlage bebaut werden kann. Es wird bereits hier versucht, den Grundstein dafür zu legen, sämtliche Grenzen der Baunutzungsverordnung und der zulässigen Bebauung auszuschöpfen, was auch daraus deutlich wird, dass nur mit der gewählten Grundflächenzahl das konkrete geplante Bauvorhaben auf der Fläche umsetzbar wäre.</p>	<p><i>gesetzte GRZ (0,4) einhalten. Hier besteht kein besonderer Regelungsbedarf.</i></p> <p><i>Der Bebauungsplan Nr. 603 „Wiklohstraße“ (nördlich des Pastor-Simon-Weges) steht für den Bereich Schule, Kindertagesstätte und Turnhalle eine Fläche für den Gemeinbedarf fest. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen. Insofern bestehen für diesen Bereich auch keine Beschränkungen. Für den östlich daran schließenden Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ ist eine GRZ von 0,3 und max. 1 Vollgeschoss festgesetzt (s. auch Pkt. A 30.13). Eine GRZ von 0,4 berücksichtigt die vorhandene Umgebung und entspricht den städtebaulichen Zielen.</i></p> <p>B 30.12 <i>Keine Änderung der Planung.</i></p>
	<p>30.13 Wie sich das neue, geplante Gebiet in die Umgebung einfügen soll bei einer GRZ von 0,4, wo die GRZ des benachbarten Plangebietes bei lediglich 0,3 liegt (vgl. Bebauungsplan Nr. 603 „Wiklohstraße“ vom 03.07.1987) erschließt sich nicht. Dies ist nicht der Fall.</p>	<p>A 30.13 <i>Für den Bebauungsplan Nr. 603 von 1987 galt die BauNVO 1977. Danach waren, im Gegensatz zur inzwischen geltenden BauNVO 2013, auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie Balkone, Loggien, Terrassen, ... nicht anzurechnen. Eine GRZ von 0,4 ermöglicht eine zu 10 % höhere Überbaubarkeit des Grundstücks. Dieses Maß der Verdichtung ist städtebaulich vertretbar. Aus diesem Grund berücksichtigt das Plangebiet sehr wohl die bauliche Dichte der Umgebung mit Schule, Kindertagesstätte, Turnhalle (keine GRZ im Bebauungsplan) und Einfamilienhäusern (GRZ 0,3).</i></p> <p><i>s. auch Pkt. A 30.12</i></p> <p>B 30.13 <i>Keine Änderung der Planung (s. auch Pkt. B 30.12).</i></p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>30.14 Des Weiteren ist in diesem Bebauungsplan Nr. 603 lediglich ein Vollgeschoss gestattet und nicht wie nunmehr vorgesehen, zwei Vollgeschosse. Es fügt sich mithin das geplante Vorhaben keinesfalls in das allgemeine Wohngebiet Bebauungsplan Nr. 603 „Wiklohstraße“ und die dort vorhandenen Gebäude ein. Gegenteiliges ist der Fall.</p>	<p>A 30.14 <i>Zusätzlich zu den max. zulässigen 2 Vollgeschossen wird eine max. zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m festgesetzt. Dadurch wird die Höhe der baulichen Anlage so begrenzt, dass sie sich sehr wohl in die Umgebung mit Schule, Kindertagesstätte, Turnhalle und Einfamilienhäusern einfügt. Zum Vergleich: die Höhe eines Einfamilienhauses mit steil geneigtem Satteldach beträgt i. d. R. ebenfalls etwa 7,5 m bis 8,5 m. Die Höhen der Gebäude in der näheren Umgebung bewegen sich auch in diesem Bereich.</i></p> <p>B 30.14 <i>Keine Änderung der Planung.</i></p>
	<p>30.15 Ausweislich der Ausführungen in dem Bebauungsplanentwurf soll zudem bei einer Gesamtgröße des Objektes von 5.897 qm eine Fläche von 3.538 qm überbaubar sein, lediglich 2.359 qm nicht. Zugleich erfolgt bereits in dem Bebauungsplanentwurf der Hinweis, dass die Überschreitung um 50 % der GRZ auf 0,6 zulässig ist, wenn der Fall des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung eintritt.</p>	<p>A 30.15 <i>Die Festsetzungen entsprechen den gesetzlichen Vorgaben der BauNVO.</i></p> <p>B 30.15 <i>Keine Änderung der Planung.</i></p>
	<p>30.16 Die BGF im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes soll bei ca. 2.180,97 qm liegen, bei vorhandenen zwei Vollgeschossen und einem Flachdach, wobei sich sodann eine Gesamt-BGF von rund 4.360 qm ergibt. Dies ergibt rechnerisch, unter Zugrundelegung dieser Werte eine GFZ von 0,75. Hinzu kommt noch die geplante Gebäudehöhe von 7,5 m, welche in der Nachbarschaft ebenfalls keinerlei vergleichbare Ansatzpunkte findet. Sämtliche Vorgaben, welche das Gesetz an die</p>	<p>A 30.16 <i>s. Pkt. A 30.12 bis A 30.14</i></p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
	<p>Regelungen des Plangebietes trifft, werden mithin bereits jetzt an den oberen Rand dessen ausge- reitzt, was rechtlich in irgendeiner Form überhaupt zulässig wäre und im Rahmen des Ermessens festgelegt werden kann.</p> <p>Die Bruttogrundfläche (BGF) der benachbarten Schule liegt beispielsweise bei ca. 1.500 qm, so dass das geplante Senioren- und Pflegeheim ca. 2,9 Mal so groß ist, gemessen an der Bruttogrund- fläche.</p> <p>Sieht man sich die übrige Wohnbebauung des Pastor-Simon-Weges an, welche charakteristisch für die Umgebung ist, besitzen die Grundstücke mit einem Durchschnittswohngebäude eine BGF von ca. 300 qm. Bei den geplanten zwei Vollge- schossen des Pflegeheimes wäre dort eine Brutto- grundfläche vorhanden, welche 14,5 Mal so groß wäre wie die eines durchschnittlichen Wohnge- bäudes in dem angrenzenden Wohngebiet im Pas- tor-Simon-Weg.</p> <p>Das geplante Pflegeheim wäre nicht einmal ver- gleichbar mit den örtlich vorhandenen Supermärk- ten (Jibi und Penny), welche ebenfalls eine we- sentlich geringere (ca. 1/3) Bruttogrundfläche be- sitzen.</p>	<p>B 30.16 <i>s. Pkt. B 30.12 bis B 30.14</i></p>	
	<p>30.17 Ganz unabhängig davon muss in Abrede gestellt werden, dass weitere Gebäude in Mandelsloh vor- handen sind, welche über zwei Vollgeschosse und ein Flachdach verfügen.</p> <p>Das geplante Pflegeheim wird, sollte es tatsächlich errichtet werden, eines der größten Objekte im ge- samten Bereich der Ortschaft Mandelsloh sein. Warum derartiges im Außenbereich realisiert wer-</p>	<p>A 30.17 <i>s. Pkte. A 30.1 bis A 30.15</i></p> <p><i>Weder für den gesamten Stadtteil Mandelsloh noch für die Umgebung des Plangebietes existiert eine Gestaltungssatzung. Somit sind Flachdächer auch an anderen Standorten allgemein zulässig. Ein zweigeschossiges Gebäude befindet sich di- rekt dem Plangebiet gegenüber. Des Weiteren ist</i></p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
	den soll, erschließt sich nicht. Gerade dort fügt es sich nicht in die Umgebung ein, schon gar nicht aufgrund des Maßes und der Art der geplanten baulichen Nutzung.	<p><i>auch im Ortskern durch die historischen Wohngebäude eine zweigeschossige Bebauung in Mandelsloh verbreitet.</i></p> <p>B 30.17 Keine Änderung der Planung (s. Pkte. B 30.1 bis B 30.15).</p>
	30.18 Vor diesem Hintergrund ist auch nochmals darauf hinzuweisen, dass sich die Verwaltung scheinbar nicht gemäß § 1 mit anderen alternativen Standorten für ein derartiges Senioren- und Pflegeheim auseinandergesetzt hat, wie bereits oben aufgezeigt.	<p>A 30.18 Der Vorwurf wird zurückgewiesen. In Mandelsloh steht keine geeignetere Fläche als der gewählte Standort zur Verfügung.</p> <p><i>s. auch Pkt. A 30.2</i></p> <p>B 30.18 Keine Änderung der Planung (s. auch Pkt. B 30.2).</p>
	30.19 Zudem wird nur ergänzend darauf hingewiesen, dass eine vorweg gegebene Zusage an die Firma Curata hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes (oder der Einbeziehungssatzung), ohne dass die der Planung entgegenstehenden Belange als erheblich in Betracht gezogen werden, abwägungsfehlerhaft und nichtig wäre (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 05.07.1974, Aktenzeichen 4 C 50/1972). Ebenso erscheint der Sachverhalt hier.	<p>A 30.19 Es gibt keine verbindlichen Zusagen seitens der Stadt an den Investor die eine Vorentscheidung beinhalten. Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. ist frei in seiner planerischen Entscheidung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>B 30.19 Keine Änderung der Planung.</p>
	30.20 7. Da in Anbetracht des Zustandes und der vorhandenen Gegebenheiten des Pastor-Simon-Weges eine Erschließung hierüber nicht erfolgen kann, ist hierauf nochmals besonderes Augenmerk zu richten. a) Wie bereits oben dargelegt weist der Pastor-	<p>A 30.20</p> <p><i>s. Pkte. A 30.10 + A 30.11</i></p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
	<p>Simon-Weg auch nach Auffassung der Verwaltung „erkennbare Schäden auf und entspricht keinem eindeutigen Ausbaustandard.“</p> <p>Dennoch wird im Entwurf lapidar behauptet, der Pastor-Simon-Weg sei komplett erschlossen und der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes könne unproblematisch über die bestehende Straße erschlossen werden können, so dass ein weiterer Ausbau von Verkehrswegen nicht erforderlich wäre. Dies ist schlichtweg unzutreffend. Aus diesem Grund erfolgte schon seitens der CDU-Fraktion die Vorgabe, dass eine Erschließung über [die] Wieklohstraße zu erfolgen hat. Nach diesseitiger Auffassung ist der Pastor-Simon-Weg nicht geeignet, um die Erschließung eines derartigen Bauvorhabens, welches durch den Bebauungsplan legitimiert werden soll, zu ermöglichen.</p> <p>Die Breite des Pastor-Simon-Weges beträgt teilweise, gemessen vom Bürgersteig bis zur Straßenlaterne ca. 4,70 m bis 4,80 m, wobei die Breite des Fußweges ca. 1,60 m ohne und 2,30 m inklusive des Grünstreifens von der Bürgersteigkante aus bis zur Friedhofsmauer beträgt. Die Straßenbreite an sich beträgt ca. 4,70 m, der Bürgersteig hat eine Breite von 2,30 m (inklusive Grünstreifen). Wie in Anbetracht dieser Tatsachen seitens der Planung tatsächlich in der Beschlussvorlage 2015/099-1 dargelegt werden kann, dass Begegnungsverkehr zwischen Pkw und Pkw bei verminderter Geschwindigkeit „problemlos“ möglich sein sollte, erschließt sich nicht. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund, da die durchschnittliche Fahrzeugbreite eines Pkw's sicherlich bei ca. 2,05 m liegt (mit Spiegeln).</p> <p>In der oben genannten Beschlussvorlage führt die</p>	<p><i>Gemäß „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) ist auf dem Pastor-Simon-Weg der Begegnungsverkehr zwischen Pkw und Pkw bei geringer Geschwindigkeit problemlos möglich. Auf dem Pastor-Simon-Weg ist max. Tempo 30 zulässig.</i></p> <p><i>Der Begegnungsverkehr zwischen Pkw und Lkw ist ohne auf den Bürgersteig auszuweichen nicht möglich. Er kann jedoch vermieden werden, da der Straßenverlauf gerade und übersichtlich ist, Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind und die geringe Verkehrsbelastung es zulässt.</i></p> <p>Es wurde ein Gutachten zur verkehrlichen Wirkung der geplanten Nutzung von der Ingenieurgemein-</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
	<p>Verwaltung selbst an, dass ein Begegnungsverkehr mit Lkw, ohne auf den Gehweg auszuweichen, nicht möglich ist. Es kann daher schon vor diesem Hintergrund nicht davon ausgegangen werden, dass eine Erschließung über den Pastor-Simon-Weg möglich wäre.</p> <p>Dies gilt insbesondere, da größere Fahrzeuge wie Lkw's oder auch Löschzüge der Feuerwehr, dort nicht mehr im Begegnungsverkehr mit Pkw passieren können. Zu bedenken ist zudem, dass während auf dem ebenfalls an dem Pastor-Simon-Weg b[e]legenen Friedhof stattfindender Beerdigungen oder in der dort befindlichen Schule stattfindender Einschulungen die Fahrbahnbreite in keiner Art und Weise ausgenutzt werden kann.</p> <p>Des Weiteren wäre mit erheblichem Zu- und Abgangsverkehr aufgrund von Krankentransporten, Lastkraftwagen wegen der Belieferung des Alten- und Pflegeheimes etc. zu rechnen.</p>	<p>schaft Dr.-Ing. Schubert (Mai 2016) durchgeführt. Dieses hat ergeben, dass sich das Kfz-Verkehrsaufkommen erhöhen, die maximal verträgliche Verkehrsstärke jedoch deutlich unterschritten wird. Der Pastor-Simon-Weg kann das Verkehrsaufkommen lt. Gutachten ohne Weiteres aufnehmen.</p> <p><i>Bei den genannten Verkehren handelt es sich um kurzfristige bzw. seltene Ereignisse.</i></p> <p>Zur Einhaltung von Sicherheitsvorschriften s. Pkt. A 1.26</p> <hr/> <p>B 30.20 Keine Änderung der Planung (s. auch Pkte. B 30.10 + B 30.11 + B 1.26).</p>
	<p>30.21 § 1 Abs. 1 NBauO wäre nicht gewahrt, wonach der von der baulichen Anlage ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein muss.</p> <p>Die Einwender übermitteln anbei nur beispielhaft Bildmaterialien, aus welchen ersichtlich ist, wie sich die örtlichen Gegebenheiten auf dem Pastor-Simon-Weg darstellen.</p>	<p>A 30.21 § 1 Abs. 1 NBauO definiert den für die Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung geltenden Geltungsbereich. Ein Zusammenhang ist nicht ersichtlich.</p> <p><i>Das Plangebiet liegt an einer öffentlich gewidmeten Gemeindestraße. Die Erschließung, auch der Einsatz von Rettungsfahrzeugen, ist gesichert. Regelungen zum Verkehrsfluss sind nicht bebauungsplanrelevant.</i></p> <p>s. auch Pkt. A 1.26</p> <hr/> <p>B 30.21 Keine Änderung der Planung (s. auch Pkt. B 1.26).</p>
	<p>30.22 Des Weiteren ist der Bürgersteig wesentlich zu</p>	<p>A 30.22 Die Breite des Fußweges mit 1,70 m entspricht</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>schmal, um das zu erwartende Aufkommen an Fußgängern, insbesondere mit Rollatoren, Rollstühlen etc., aufzunehmen. Grundsätzlich ist für den Verkehrsraum Fußweg für das Nebeneinandergehen bzw. den Begegnungsfall eine Durchgangsbreite von 1,8 m erforderlich. Dies ist um einen seitlichen Sicherheitsraum von 0,5 m Abstand zu einer Fahrbahn oder einem Längsparkstreifen und 0,2 m Abstand zu einer Einfriedung oder einem Gebäude zu ergänzen. Daraus ergibt sich grundsätzlich eine Regelbreite (Mindestbreite) für Seitenraumgehwege von 2,50 m (vgl. Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen). Dieses Maß ist im Pastor-Simon-Weg bereits jetzt unterschritten, ohne dass Berücksichtigung findet, dass ein erhöhtes Fußgängeraufkommen eintreten wird durch Besucher, Besucher, die mit Inhabern [?] des Senioren- und Pflegeheimes spazieren gehen sowie aufgrund der Tatsache, dass dort sicherlich eine Vielzahl von gehbehinderten Personen untergebracht werden wird. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Breiten- und Längenbedarf von Personen mit Stock oder Armstützen, blinden Personen mit Langstock, Blindenführerhunden und Begleitpersonen bzw. aus den Abmessungen von Rollstühlen größer ist, als dies für den allgemeinen Fußgängerverkehr notwendig ist (vgl. Hinweise für barrierefreie Verkehrsanlagen HPVA). Auf die Tatsache, dass in einem Senioren- und Pflegeheim eine Vielzahl von derart gehbehinderten Personen, welche mehr Raum auf dem Gehweg benötigen, einziehen werden, hat die Verwaltung bei der Planung keinerlei Rücksicht genommen.</p> <p>Allgemein sollte der Seitenraum für die Nutzung</p>	<p><i>nicht den Entwurfsempfehlungen der aktuellen "Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt 06). Ausnahmen sind gemäß Richtlinie (RASt 06 Nr. 5.1.2) für enge dörfliche Hauptstraßen mit geringem Fußgängeraufkommen möglich. Hier ist eine Gehwegbreite von 1,50 m machbar. Aufgrund der geringen Verkehrsmenge – bei dem Pastor-Simon-Weg handelt es sich um eine Sackgasse, die ca. 20 Wohngrundstücke, den Friedhof und zukünftig ein Alten- und Pflegeheim erschließt - wird dies als auskömmlich bewertet.</i></p> <p><i>Der Begegnungsverkehr zwischen Fußgänger mit Rollstuhlfahrern, Kinderwagen, Rollatorfahrern oder Personen mit Gehhilfen ist gut möglich. Der Begegnungsverkehr zweier Verkehrsteilnehmer der 2. Gruppe (Rollstuhl, Kinderwagen, ...) ist beengt. Er kann jedoch vermieden werden, da der Fußwegverlauf gerade und übersichtlich ist und Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind. aufgrund der geringen Frequenz wird diese Beeinträchtigung akzeptiert. Eine Gefährdung besteht nicht.</i></p> <p><i>Ein richtlinienkonformer Ausbau der Straße als verkehrsberuhigter Bereich (höhengleicher Straßenausbau nach dem Mischungsprinzip, ohne Abgrenzung von Geh- und Radwegen innerhalb der Straße) wäre aufgrund der Breite der Straßenparzelle mit 7,00 m möglich.</i></p> <p><i>s. auch Pkte. A 30.10, A 30.11, A 30.20 + A 30.21</i></p>

Stadt Neustadt a. Rbge./Mandelsloh, Bebauungsplan Nr. 610 „Pastor-Simon-Weg“

Auswertung der Stellungnahmen zu dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3(2) BauGB vom 10.11.2015 bis 10.12.2015

Planstand: 09./15.09.2015

Stand: 12.06.2016/ ST, MD, LL

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
	<p>durch mobilitätseingeschränkte Personen 2,70 m breit sein, zusammengesetzt aus 2 m Begegnungsraum 0,50 m Abstand zur Fahrbahn und 0,20 m zu Haus oder Grundstück. Ergänzend ist zu beachten, dass nicht nur normaler Fußgängerverkehr, Fußgänger bei Beerdigungen oder von Bewohnern oder Besuchern aus dem geplanten Pflegeheim den Bürgersteig nutzen sollten. Vielmehr ist auch die Schule über den Pastor-Simon-Weg zu erreichen und wird von Schülern genutzt. Insbesondere wird der Fußweg von Kindern des Grundschulstandortes mit Fahrrädern genutzt. Diese müssen auf dem Gehweg fahren, da ein Befahren der Fahrbahn untersagt ist. Mithin ist festzuhalten, dass Begegnungsverkehr mit Rollatoren, Kinderwagen, Rollstühlen und Kinder auf Fahrrädern auf dem Gehweg zum jetzigen Zeitpunkt nicht ordnungsgemäß und gesichert ist. Ein Ausweichen auf die Fahrbahn ist hier jetzt schon regelmäßig erforderlich. Mit dem vermehrten Fußgängeraufkommen insbesondere durch Rollatoren, Rollstühle und Besucher muss unzweifelhaft gerechnet werden, so dass der Fußweg schon jetzt nicht ausreicht, um den Fußgängerverkehr aufzunehmen. Besondere Gefahrenlagen werden hierbei geschaffen, da auch Kindern ggf. nichts anderes übrig bleiben wird, als auf die Fahrbahn auszuweichen und hier fahrenden Pkw's, welche dort ebenfalls keinerlei Platz zum Ausweichen haben, in die Quere kommen können. Dies gilt umso mehr, da geplant ist in dem Seniorenheim ein Café und ein Restaurant und zu integrieren, welches für die gesamte Öffentlichkeit zugänglich ist. Zudem soll eine Großküche (Gewerbe!) integriert werden.</p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
		<p>B 30.22 Keine Änderung der Planung (s. auch Pkte. B 30.10, B 30.11, B 30.20 + B 30.21).</p>
	<p>30.23 Vor diesem Hintergrund ist es auch bedenklich, wenn der Ortsrat Mandelsloh hinsichtlich der Frage zur Auswahl des Grundschulstandortes Mandelsloh oder Helstorf mitteilt „Es ist aber von Vorteil, dass die Schule sowohl von der Wiklohstraße (Turnhalle) als auch vom Pastor-Simon-Weg angefahren werden kann.“</p>	<p>A 30.23 Die Sporthalle, die Grundschule und die Kindertagesstätte werden von der Wiklohstraße aus erschlossen. In der Paul Maar Schule wird darauf hingewirkt, dass die Lehrkräfte und die Schüler, die mit Pkw zur Schule fahren, nicht den Pastor-Simon-Weg benutzen.</p> <p>B 30.23 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>30.24 Sollte im Falle der Schließung von Schulen der Schulstandort Mandelsloh gewählt werden, würde dies bedeuten, dass erheblicher weiterer Verkehr nicht nur von Eltern, die ihre Kinder zur Schule bringen (wie auch der Ortsrat Mandelsloh dies sieht) dort auftreten wird, sondern auch weitere Kinder auf dem Bürgersteig mit Fahrrädern fahren müssen und werden.</p>	<p>A 30.24 Aufgrund des demografischen Wandels sind die Kinderzahlen auch im Nordkreis von Neustadt a. Rbge. rückläufig. Aus diesem Grund wird die Zusammenlegung von Schulstandorten diskutiert. Sollte die Standortentscheidung bei der Zusammenlegung der Grundschule Mandelsloh/Helstorf auf Mandelsloh fallen, so wird sich der Grundschuleinzugsbereich deutlich vergrößern. Damit wird sich die Anzahl der Fahrschüler erhöhen. Die Anzahl der Schulkinder, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad über den Pastor-Simon-Weg zur Grundschule gehen bzw. fahren wird sich weiter reduzieren. Eine stichpunktartige Zählung ergab 2015 die Nutzung von ca. 20 Schulkindern.</p> <p>B 30.24 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>30.25 Es ist mithin jetzt schon nicht möglich, dass sich ein Lkw, Rettungswagen, Kleinbus etc. auf der Fahrbahn begegnen. Ist zeitgleich eine Beerdigung und der Pastor-Simon-Weg „zugeparkt“, ist ein Passieren überhaupt nicht mehr möglich. Hierdurch ist nicht lediglich die Situation der Anwohner beeinträchtigt, sondern dies würde auch die Be-</p>	<p>A 30.25 Durch die verkehrsbehördliche Anordnung von Parkverboten an dem Pastor-Simon-Weg werden bereits jetzt Rettungswege gewährleistet. Engpässe beim Parken während Beerdigungen werden durch die Bauleitplanung entschärft. Durch vertragliche Regelungen soll gesichert werden, dass zusätzlich zu den Forderungen der NBauO sechs</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
	<p>wohner des Pflegeheimes vor unerträgliche Gefahren stellen, z. B. weil Rettungskräfte dort nicht rechtzeitig zu dem Pflegeheim gelangen können. Der Pastor-Simon-Weg ist bereits jetzt eine der schmalsten Straßen in Mandelsloh. Viele weitere Anliegerstraßen besitzen eine Breite 5,50 m zuzüglich zum Bürgersteig. Festzuhalten bleibt mithin, dass im Pastor-Simon-Weg eine Durchfahrt von Feuerwehr und Rettungswagen aufgrund der zu geringen Straßenbreite nicht gesichert ist, Begegnungsverkehr schwer bzw. bei Lkw nicht möglich ist und der Gehweg zu schmal ist. Eine Verbreiterung des Pastor-Simon-Weges ist nicht möglich. Insofern sollte zwingend über Standortalternativen nachgedacht werden.</p>	<p>weitere Stellplätze in dem Plangebiet geschaffen werden.</p> <hr/> <p>B 30.25 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>30.26 Aus oben genannten Erwägungen wird schon deutlich, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bei der Aufstellung des Bauleitplanes gemäß § 1 Abs. 6 BauGB nicht gewahrt ist.</p>	<p>A 30.26 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind sehr wohl berücksichtigt, s. Pkte. A 30.1 bis A 30.25. Zur Einhaltung von Sicherheitsvorschriften s. auch Pkt. A 1.26</p> <hr/> <p>B 30.26 Keine Änderung der Planung (s. auch Pkte. B 30.1 bis B 30.25 + B 1.26).</p>
	<p>30.27 b) Soweit im Übrigen erläutert wird, das Bauvorhaben würde eine „gewisse Erhöhung des Verkehrs zur Folge haben, welche aber nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen wird, da nur ein Grundstück mit begrenzter Nutzung überplant wird“, ist dies ebenfalls nicht nachvollziehbar. Richtig ist, dass lediglich ein Grundstück überplant wird, entscheidend ist jedoch wie dieses Grundstück ge-</p>	<p>A 30.27 Bei dem Bebauungsplan Nr. 610 „Pastor-Simon-Weg“ handelt es sich um einen sog. Angebots-Bebauungsplan. Es wird für eine geringfügige Siedlungserweiterung ein „Allgemeines Wohngebiet“ bereitgestellt. Für das „Allgemeine Wohngebiet“ ist die textliche Festsetzung Nr. 1 „Art der baulichen Nutzung“ maßgebend. Danach sind bis auf Tankstellen alle</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>nutzt werden soll.</p> <p>Hier wird wieder deutlich, dass in keiner Art und Weise tatsächliche Grundlagen ermittelt worden sind. Diese sind zumindest nicht genannt.</p> <p>Es wird lediglich pauschal, ohne nähere Substanz eine Behauptung in den Raum gestellt, um so die tatsächliche Beeinträchtigung des Pastor-Simon-Weges durch das Verkehrsaufkommen „kleinzureden“.</p> <p>Zu keinem Zeitpunkt wurde das bereits jetzt vorhandene Verkehrsaufkommen anhand von Fakten mitgeteilt und dargelegt. Weiter ist nicht dargestellt, wie das Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung des Pflegeheimes, der dortigen Mitarbeiter, Anwohner, Besucher etc. ermittelt wurde.</p> <p>Des Weiteren stellt sich die Frage, wie man zu der Auffassung gelangt, eine nicht erhebliche Beeinträchtigung läge sodann vor.</p> <p>Führt man sich vor Augen, dass im gesamten Wohngebiet Pastor-Simon-Weg lediglich 15 Häuser vorhanden sind mit durchschnittlich drei Personen pro Wohngebäude macht dies insgesamt 45 Personen aus. Bei angenommenen 2,5 Kz-Fahrten je Einwohner ergeben sich hierbei 113 Pkw-Bewegungen pro Tag sowie unterstellten Besucherfahrten von ca. 0,25 je Gebäude zusätzlich weitere vier. Sonstige Fahrten (Wirtschafts- und Lieferverkehr) werden mit 11 % des Einwohnerverkehrs angenommen, mithin mit 12, so dass sich derzeit insgesamt 129 Pkw-Bewegungen pro Tag, verursacht durch die Anwohner des Pastor-Simon-Weges, nach überschlägigen Schätzungen ergeben. Hinzu kommt der Pkw-Verkehr durch den Friedhof, welcher nicht von hier aus adäquat bestimmt werden kann.</p>	<p><i>gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen möglich. Die konkrete Nutzung und das damit in Zusammenhang stehende Verkehrsaufkommen sind insofern bei Aufstellung des Bebauungsplanes nicht relevant.</i></p> <p>Es wurde ein Gutachten zur verkehrlichen Wirkung der geplanten Nutzung von der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert (Mai 2016) durchgeführt. Dieses hat ergeben, dass sich das Kz-Verkehrsaufkommen erhöhen, die maximal verträgliche Verkehrsstärke jedoch unterschritten wird. Der Pastor-Simon-Weg kann das Verkehrsaufkommen lt. Gutachten ohne Weiteres aufnehmen.</p> <p>Für den ruhenden Verkehr (Parken) ist für das konkrete Vorhaben ein ausreichendes Angebot vorgesehen, das über den Ansätzen der NBauO liegt. Die Ausnahmesituation „Beerdigung“ kann nach dem Gutachten, auch wenn sie regelmäßig auftritt, in Kauf genommen werden.</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
	<p>In Bezug auf die 83 Plätze, welche im Pflegeheim vergeben werden sollen ist mindestens zu erwarten, dass Bewohner einen Arzt aufsuchen müssen oder der Arzt diese besucht. Durchschnittlich wäre hier von 1,6 Arztfahrten pro Tag für das Pflegeheim auszugehen, mithin zwei Pkw-Begegnungen am Tag.</p> <p>Hinzu kommen die Besuche der Bewohner, wobei man bei 83 Bewohnern von Minimum einem Besuch pro Monat pro Bewohner ausgeht, was ca. 5,5 Pkw-Bewegungen pro Tag mit sich bringen würde. Geplant sind zudem 48 Mitarbeiter, welche bei dem Zu- und Abgangsverkehr ebenfalls zu berücksichtigen sind.</p> <p>Seitens der Bauleitplaner wird sogar erwartet, dass höheres Besucheraufkommen aufgrund einer Großküche, eines Restaurants und Cafés etc. vorhanden ist, da auch andere Personen dort speisen und verweilen sollen.</p> <p>Nimmt man diese Maßstäbe, ergibt sich eine Mehrbelastung von mindestens ca. 40 % an Verkehrsaufkommen allein für den Pastor-Simon-Weg aufgrund des geplanten Pflegeheimes verbunden mit dem dortigen Café und der geplanten Großküche nebst Restaurant.</p> <p>Dies ist wohlgermerkt eine überschlägige Ermittlung. Hier müssten detaillierte Planungen aufgrund von Fakten erfolgen, aus welchen sich die Mehrbelastung des Verkehrsaufkommens und die Auswirkungen für die Anwohner, auch durch Lärm, ergeben. Gutachten sind hier zwingend einzuholen.</p> <p>Bei dem an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet handelt es sich um eine relativ kleine Wohnsiedlung am Rande eines Dorfgebietes mit einer Anliegerstraße (Sackgasse). Hier sollen nunmehr</p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
	<p>83 Anwohner und 48 Mitarbeiter in einem Pflegeheim leben und arbeiten verbunden mit einer Großküche, Café und Restaurantbetrieb. Hier ist mit einer wesentlich größeren Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, als dies seitens der Bauleitplaner bislang in irgendeiner Form berücksichtigt ist.</p>		
	<p>30.28 Hinzu kommen die Lärmbelästigungen der Anwohner durch den zunehmenden Verkehr, auch durch den nächtlichen Verkehr. Anlieferverkehr der Großküche sowie des Restaurantbetriebes wären zwingend erforderlich, welcher mit Lastkraftwagen stattfindet. Derartiger Verkehr ist derzeit auf der Straße überhaupt nicht vorhanden. Hinzu kommt, wenn Kraftfahrzeuge auf der Straße geparkt werden, ein Zulieferverkehr ohnehin nicht möglich wäre, so dass man sich nur vorstellen kann, wie die Anwohner durch dort wartende Lastkraftwagen gestört werden. Weiterhin nicht berücksichtigt ist, dass in dem Pflegeheim auch selbstverständlich im Schichtbetrieb gearbeitet werden wird, so dass auch nachts störender Verkehr durch an- und abfahrende Arbeitnehmer des Pflegeheimes stattfindet. Der Pastor-Simon-Weg ist mithin in keiner Art und Weise geeignet, das Verkehrsaufkommen, welches durch das Pflegeheim eintritt, zu bewältigen und die Auswirkungen für die Anwohner des Pastor-Simon-Weges sind aufgrund dieses erhöhten Verkehrsaufkommens nicht nur unwesentlich, wie dieses versucht wird glaubhaft zu machen.</p>	<p>B 30.27 <i>Keine Änderung der Planung.</i></p> <hr/> <p>A 30.28 <i>s. Pkt. A 30.27</i></p> <p><i>Ein Alten- und Pflegeheim ist in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Im Baugenehmigungsverfahren werden anhand der Betriebsbeschreibung die Immissionen für die umliegenden Nutzungen bewertet. Zurzeit ist eine Nachtschicht mit 2-3 Personen vorgesehen. Ggfs. hat ein Nachweis über die Einhaltung der Vorgaben nach TA-Lärm zu erfolgen.</i></p> <hr/> <p>B 30.28 <i>Keine Änderung der Planung (s. auch Pkt. B 30.27).</i></p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>30.29 8. Inwieweit im Übrigen die Bauleitplaner der Auffassung sind, Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange wären nicht vorhanden, erschließt sich nicht. Die Planer beziehen sich insoweit auf eine Prognose der Immissionen der Barth und Bitter Gutachter im Arbeitsschutz GmbH, welche im Ergebnis feststellen, dass die Geruchswahrnehmungshäufigkeiten, die durch die landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung hervorgerufen werden, innerhalb der Plangebietes bei maximal 9 % der Jahresstunden liegen würden, wobei der maximal zulässige Immissionswert von 10 % nicht überschritten wird. Man gelangt zu der Auffassung, eine Beeinträchtigung der zukünftigen Nutzung innerhalb des Plangebietes sowie Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen würden daher nicht entstehen. Hier ist zunächst einmal anzumerken, dass der höchst zulässige Rahmen von 10 % aufgrund von Berechnungen des Gutachtens nahezu erreicht wird. Dieses Gutachten ist seitens der Seniorenpark Mandelsloh GmbH & Co. KG bei der Barth und Bitter Gutachter im Arbeitsschutz und Umweltschutz GmbH Auftrag gegeben worden. An einer Unvoreingenommenheit der Gutachter, welche von der Betreiberin bzw. Grundstückseigentümerin des Objektes beauftragt worden sind, bestehen bereits erhebliche Zweifel. Darüber hinaus ist auffällig, dass als Datengrundlage ein Ortstermin vom 11.01.2007 dient. Weiter wurde angeführt, dass zusätzlich die örtlichen Landwirte angesprochen wurden, um die mögliche</p>	<p>A 30.29 <i>Die Barth & Bitter Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH ist eine nach BImSchG bekanntgegebene Messstelle. Die Unabhängigkeit sowie Unvoreingenommenheit der Barth & Bitter GmbH ist im Rahmen des Bekanntgabe Verfahrens überprüft worden.</i></p> <p><i>Im Zusammenhang mit der Erhebung der Emissionen aus dem Bereich der Tierhaltungsanlagen im Bereich Mandelsloh wurde am 21.01.2015 eine schriftliche Anfrage bei der Stadt Neustadt hinsichtlich möglicher Veränderungen gestellt. Am 22.01.2015 hat die Barth & Bitter GmbH Auszüge zu Änderungen vom Bauordnungsamt erhalten und hat Akteneinsicht am 04.02.2015 in alle Akten für die relevanten Betriebe vor Ort im Bauamt genommen. Weiterhin wurden Telefonate mit zwei Landwirten geführt, da hier Unklarheiten bezüglich der Bestandszahlen nach der Akteneinsichtnahme bestanden. Ein Gespräch mit einem weiteren Betrieb ist nicht erfolgt, da aus den Akten keine Veränderung des Bestandes gegenüber den Daten aus dem Jahr 2007 ersichtlich war. Nach Angaben zu diesem Betrieb aus dem Jahr 2007 gab es keine Mistplatte und auch keine Silagelagerung außerhalb der Stalungen (Silageplatte) auf der Hofstelle. Für die Errichtung einer Mistplatte sowie einer Silageplatte ist eine baurechtliche Genehmigung einzuholen. Diese sind jedoch nicht in den Akten vermerkt. Im unmittelbaren Nahbereich zur Hofstelle sind Überschreitungen der Immissionswerte für Geruch gegeben, so dass eine Verschlechterung der örtli-</i></p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>Entwicklung der Tierhaltung vor Ort zu erfragen. Dies ist ausweislich der Nachfrage bei diversen Landwirten nicht geschehen. Schon aus diesem Grund ist das Gutachten an sich nicht verwertbar. Unreflektiert, d. h. ohne Prüfung und Vorortbesichtigung, geht insoweit der Gutachter davon aus, dass sich die Anzahl der Tiere in den fraglichen Betrieben nicht verändert hätte. Insbesondere bereits jetzt kann mitgeteilt werden, dass in Bezug auf [einen] Betrieb die dort getätigten Ausführungen in dem Gutachten nicht zutreffend sind. Es findet sehr wohl Silagelagerung auf dem Grundstück statt und keinesfalls wird der aus dem Tiefstreustall stammende Festmist immer direkt abgefahren. Es findet gerade eine Zwischenlagerung desselbigen auf dem Betriebsgelände statt, was sämtliche Anwohner des Pastor-Simon-Weges bestätigen können, welches lediglich wenige 100 m von dem Plangebiet entfernt liegt. Wie im Übrigen die Planer der Stadt Neustadt a. Rbge. hinsichtlich der seinerzeit selbst getätigten Äußerungen in Bezug auf den einmal geplanten Bau eines Ärztehauses im Pastor-Simon-Weg (Beschlussdrucksache Nr. 303/2008 vom 14.11.2008) in den jetzigen Begründungen des Entwurfes der Bauleitplanung diese Geruchsimmisionswerte zugrunde legen können, erschließt sich nicht. Seinerzeit war auf dem gleichen Grundstück des Pastor-Simon-Weges die Errichtung eines Ärztehauses zur ärztlichen Versorgung im Norden von Neustadt a. Rbge. im Stadtteil Mandelsloh vorgesehen und eine Klarstellungsergänzungssatzung Pastor-Simon-Weg sollte beschlossen werden. In der Begründung der Beschlussvorlage heißt es</p>	<p><i>chen Situation durch die zusätzliche Genehmigung diffuser bodennaher Quellen nicht sachgerecht erscheint.</i></p> <p><i>Die Änderungen in den Ergebnissen der Berechnungen resultieren aus dem Umstand, dass die im Gutachten 07 004 berücksichtigten Tierzahlen, aus der Bauvoranfrage vom einem Landwirt zur Errichtung eines Mastschweinstalls im Außenbereich, entfallen sind. Das Bauvorhaben mit den geplanten 800 Tierplätzen für Mastschweine, welches sich auf den westlichen Ortsrand von Mandelsloh ausgewirkt hätte, wurde nicht umgesetzt.</i></p> <p><i>Darüber hinaus wurden im pessimalen Ansatz die genehmigten und nicht die tatsächlich vorhandenen Tierzahlen im Rahmen der Stellungnahme berücksichtigt. Einige Stallungen werden derzeit tatsächlich nicht genutzt. Die Landwirte möchten sich die Option der weiteren Haltung auf der Hofstelle erhalten.</i></p> <p><i>Die Einhaltung des Immissionswertes von 0,10 auf den Beurteilungsflächen stellt sicher, dass der Schutz vor Belästigungen gewährleistet ist. Eine Vereinbarkeit zwischen der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung und der geplanten Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches ist gegeben. Mit Geruchsimmisionen ist im ländlichen Bereich immer in gewissem Rahmen zu rechnen</i></p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
	<p>ausdrücklich, seitens der Verwaltung: <i>„Es ist darauf hinzuweisen, dass die derzeitige Geruchsimmission durch die landwirtschaftlichen Betriebe bei 11 % bis 12 % der Jahresstunden liegen. Dies überschreitet die Immissionswerte der GIRL für Wohn- und Mischgebiete (10 %), liegt aber unter dem Wert für Dorfgebiete (15 %). Da die Belastung als ortsüblich angesehen werden muss und sie weder gesundheitsgefährdend noch erheblich ist, unterliegt sie der planerischen Abwägung“.</i> Insoweit ist in keiner Art und Weise nachvollziehbar, wie nunmehr seitens der Bauleitplaner die Auffassung besteht, die Geruchsimmissionen würden bei lediglich 9 % liegen, obwohl das Gutachtender Barth und Bitter GmbH auf Werte aus den Jahre 1998, 2004 sowie 2007 zurückgreift, welche auch 2008 zugrunde lagen. Insofern wird bereits deutlich, dass das vorliegende Gutachten nicht verwertbar ist. Es handelt sich um ein Gutachten im Interesse des Betreibers bzw. Grundstückseigentümers. Dies gilt selbst nach den seinerzeit geltenden Werten, da die aktuellen Werte nicht einmal ermittelt worden sind. Fakt ist mithin, wenn bereits im Jahr 2008 die ermittelten Geruchsimmissionen bei 11 % bis 12 % der Jahresstunden lagen, sich in keiner Art und Weise verringert haben. Die landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere die Viehhaltung, ist allenfalls ausgeweitet worden. Im Übrigen lagen dem Gutachten der Barth und Bitter GmbH die gleichen Erhebungen zugrunde, wie diese auch im Jahr 2008 vorlagen. Die nunmehr divergierende Beurteilung ist zu erläutern und in der jetzigen Form nicht nachvollziehbar. Besonders süffisant ist in diesem Zusammenhang, dass die seinerzeitigen Werte für die Geruchsbe-</p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
	<p>lästigung von 11 % bis 12 % im Jahr 2008 ausweislich der Begründung zu der Klarstellungsergänzungssatzung Pastor-Simon-Weg ebenfalls von der Barth und Bitter GmbH ermittelt worden sind, aufgrund der gleichen Angaben, wie sie nunmehr dem neuerlichen Gutachten zugrunde liegen. Wie ein- und derselbe Gutachter aufgrund der gleichen Zahlen zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen kann, erschließt sich nicht. Die Einwander fügen nur zur Kenntnisnahme Ausschnitte aus der seinerzeitigen Begründung der Ergänzungssatzung Pastor-Simon-Weg anbei.</p>		
	<p>30.30 Erstaunlicherweise ist in den seinerzeitigen Plänen des Baugebietes Pastor-Simon-Weg hinsichtlich der Errichtung einer Arztpraxis noch seitens der Verwaltung in die Beschlussvorlage aufgenommen worden, dass ein Erneuerungsbedarf des Pastor-Simon-Weges nicht durch eine zusätzliche Nutzung begründet werden kann. Insofern wäre es zwingend erforderlich, wenn denn überhaupt eine Erschließung über den Pastor-Simon-Weg erfolgen könnte und dürfte sowie das Bauvorhaben zulässig wäre, dass mögliche weitere Erschließungskosten und Folgeschäden an dem Pastor-Simon-Weg aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens durch den Betreiber der Altenpflegeeinrichtung getragen werden, gemeinsam mit der Stadt Neustadt a. Rbge.</p>	<p>B 30.29 <i>Keine Änderung der Planung.</i></p> <p>A 30.30 <i>s. Pkt. A 30.11</i></p> <p><i>Es handelt sich lediglich um 1 Grundstück, welches neu bebaut werden kann (wie zuvor auch andere Grundstücke bebaut wurden). Sollte es zu direkten Schäden durch das Bauvorhaben kommen, ist der Verursacher zur Behebung verpflichtet. Allgemeine Erhaltungsaufwendungen der Straße gehören nicht dazu.</i></p> <p>B 30.30 <i>Keine Änderung der Planung (s. auch Pkt. B 30.11).</i></p>	
	<p>30.31 Diese oben genannten Ausführungen waren der bei der Stadt Neustadt a. Rbge. bekannt, da die</p>	<p>A 30.31 <i>Die Aussage ist nicht bebauungsplanrelevant.</i></p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	gleichen Personen seinerzeit die Beschlussvorlagen vorbereitet.	B 30.31 ---
	<p>30.32 In Bezug auf die Erschließung, welche nunmehr über den Pastor-Simon-Weg erfolgen sollte, findet sich ein weitergehender, aufschlussreicher Hinweis in der Beschlussdrucksache 247/2010 vom 13.09.2010.</p> <p>Dort heißt es hinsichtlich einer möglichen Erschließung des Baugebietes Wiekfeld (hierin liegt das nunmehr beplante Grundstück ebenfalls): „Zur Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Immissionslage ist der Neubau einer Erschließungsstraße von etwa 250 m Länge erforderlich ...“.</p> <p>Bereits im Jahr 2010 wurde seitens der planenden Stadt Neustadt a. Rbge. darauf hingewiesen, dass auch zur Erschließung eines Baugebietes eine 250 m lange Straße gebaut werden muss, auch um die landwirtschaftlichen Immissionen zu berücksichtigen. Warum dieses nunmehr in Anbetracht des geplanten Gebietes nicht mehr erforderlich sein sollte, erschließt sich nicht. Nicht nachvollziehbar ist insoweit, warum eine Erschließung über den Pastor-Simon-Weg möglich sein sollte.</p>	<p>A 30.32 Bei der damaligen Planung handelte es sich um ein großes Wohnbaugebiet mit etwa 50 Grundstücken, wodurch der Neubau einer Erschließungsstraße durchaus gerechtfertigt ist. Mit der vorliegenden Planung wird der Siedlungsbereich von Mandelsloh lediglich um ein einzelnes Grundstück erweitert, wodurch eine neue Erschließungsstraße nicht erforderlich ist.</p> <p>s. auch Pkt. A 1.30</p> <p>B 30.32 Keine Änderung der Planung (s. auch Pkt. B 1.30).</p>
	<p>30.33 9. Aus oben genannten, bisher nur vorläufig und überschlägig im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung mitgeteilten Erwägungen ergibt sich, dass eine Planung wie von der Stadt vorgesehen nicht möglich ist.</p> <p>Insbesondere aufgrund der zusätzlichen Belastung für die Anwohner des Pastor-Simon-Weges, der</p>	<p>A 30.33 s. Pkte. A 30.1 bis A 30.32</p>

Stadt Neustadt a. Rbge./Mandelsloh, Bebauungsplan Nr. 610 „Pastor-Simon-Weg“

Auswertung der Stellungnahmen zu dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3(2) BauGB vom 10.11.2015 bis 10.12.2015

Planstand: 09./15.09.2015

Stand: 12.06.2016/ ST, MD, LL

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
	damit einhergehenden Immissionen durch den Verkehr durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, der Gefährdung von Verkehrsteilnehmern, insbesondere auch Fußgängern und Schülern, sowie aufgrund der vorhandenen Geruchsmissionen ist dieses Vorhaben als nicht zulässig zu werten.	<p style="border-top: 1px dashed black; margin-top: 0;">B 30.33 <i>s. Pkte B 30.1 bis B 30.32</i></p>

In Abwägungs-/Beschlussvorschlag kursiv = aus Verfahren gem. § 3(1) BauGB übernommen