

# PROTOKOLL

**Bürgeranhörung im Rahmen der frühzei-  
tigen Beteiligungen der Öffentlichkeit  
zum**

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 814  
„Seniorenwohnpark Alstädten-Burbach**

**und zur**

**18. Flächennutzungsplanänderung  
„Seniorenwohnpark Alstädten-Burbach“**

Mittwoch. 22.06.2022, 18:00Uhr  
Ernst-Mach Gymnasium Hürth



**Protokoll der Bürgeranhörung  
im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB  
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 814 „Seniorenwohnpark Alstädten-Burbach“  
und zur 18. Flächennutzungsplanänderung „Seniorenwohnpark Alstädten-Burbach“**

**am Mittwoch 22.06.2022, 18:00 Uhr,  
in der Aula des Ernst-Mach Gymnasium Hürth**

**Teilnehmer:**

**von der Verwaltung der Stadt Hürth:**

Herr Bürgermeister Breuer,  
Herr Gürich  
Herr Berger

**von der Caritas:**

Frau Dr. Rixgens  
Herr Dr. Abels (Projektarchitekt)

**von der ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH:**

Herr Roth,  
Frau Nalbach (Protokoll)  
Frau Stiller

sowie: ca. 15 interessierte Bürgerinnen und Bürger

**Ablauf**

Herr Breuer begrüßt die Anwesenden und erläutert die Notwendigkeit der Planung und deren Ziele. Herr Roth ordnet den Verfahrensstand in den gesetzlichen Verfahrensablauf ein und stellt die Flächennutzungsplanänderung sowie den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. den Vorhaben- und Erschließungsplan vor und erläutert diese.

Danach werden die zwei unterschiedlichen städtebaulichen Konzepte im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans präsentiert.

Die anschließende Diskussion sowie die einzelnen Fragen und ihre Beantwortung sind im Folgenden thematisch dargestellt.

## Ergebnisse der Diskussionsrunde

Frage/Anmerkung: Gibt es Alternativen zu dem geplanten Standort an der Hermülheimer Straße, die geprüft worden sind? Wenn ja, welche Gründe haben dazu geführt, dass die Alternativen nicht genommen wurden.

Antwort: Die Flächenverfügbarkeit im Stadtgebiet von Alstädten-Burbach für ein solches Vorhaben ist begrenzt. In der Ortslage Alstädten-Burbach gibt es nur eine alternative Freifläche direkt neben der Kirche, die nicht die geeigneten Dimensionierungen aufweist.

Frage/Anmerkung: Es gibt die vorgestellte Tauschfläche Sonderbaufläche „Medizinische Einrichtungen“, warum wird diese größere Fläche nicht genommen bzw. ist diese nicht für die Planung geeignet? Es sei doch sicherlich auch erstrebenswert die Flächendimensionierung der neuen Fläche mit einer Erweiterungsmöglichkeit für die Zukunft zu denken.

Antwort: Freie Grundstücke in Stadtgebieten sind durch den hohen Flächendruck selten geworden – Zunächst gilt: Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Dort, wo das nicht möglich ist, ist der Grundsatz: Wo kann verträglich an Ortsränder angeschlossen werden.

Die Bezirksregierung Köln ist zuständig für die Flächennutzungsplanänderung. Hier wurde im Vorfeld auch nach alternativen Flächen gesucht. Die konkrete Tauschfläche für die Flächennutzungsplanänderung liegt „mitten im Freiraum“ ohne direkten Siedlungsanschluss. Hier ist die politische Vorgabe von „Innen nach Außen“ zu entwickeln nicht gegeben. Es soll durch diesen Grundsatz eine Zersiedelung vermieden werden.

Zudem geht es um die ortsnahe Versorgungsinfrastruktur in Alstädten-Burbach mit einem Wohnpark für Senior\*Innen. Der Stadtteil Alstädten-Burbach hat ca. 4.000 Einwohner\*Innen. Es gibt solche Einrichtungen nur in der Umgebung, z.B. in Gleuel und in Hürth-Mitte. Ziel ist es, das seniorengerechte Wohnen im eigenen/früheren Wohnumfeld der Bewohner\*Innen anbieten zu können, daher ist der quartiersbezogene Ansatz in Alstädten-Burbach so wichtig. Die Fläche für die „Medizinischen Einrichtungen“ liegt in Hürth-Mitte und es müsse an dieser Stelle auch eine Flächenreserve für die benachbarten öffentlichen Infrastrukturen, wie Beispielsweise der Gesamtschule vorgehalten werden.

Frage/Anmerkung: Es wird in Alstädten-Burbach von der direkten Nachbarschaft keine Bebauung gewünscht. Im Jahr 2004 wurde beim Grundstückskauf zugesagt, dass die jetzt geplante Fläche frei bleiben solle.

Antwort: Eine unbebaute Feldrandlage ist sicherlich angenehmer als eine neue Bebauung. Dieser Betroffenheit soll begegnet werden. Daher ist ein Abrücken der Baukörper vorgesehen, um so einen Abstand zu den Nachbarn herzustellen und durch diese Maßnahmen die Situation so angenehm wie möglich für die Anwohner\*Innen zu gestalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass es für diese Fläche bereits Anfragen anderer Nutzungen gegeben hat, die aufgrund der Nachbarschaft bewusst durch die Politik abgelehnt worden sind (z.B. ein Discounter etc.).

Frage/Anmerkung: Bei den Planungen des bestehenden Baugebiets im Jahr 2004 war es Vorgabe, dass die Bebauung sich organisch in die Landschaft und zum Bach hin entwickeln soll. Dies war der ausdrückliche Wunsch der Stadt. Warum, ist dies heute nicht mehr wichtig?

Darüber hinaus würde mit der neuen Bebauung ein Wertverlust der bestehenden Grundstücke entstehen. Wie soll damit umgegangen werden?

Antwort: Der Hinweis der Höhenstaffelung wird bei der Planung der neuen Gebäude mit aufgenommen. Gerne können diese Punkte auch als schriftliche Stellungnahme ausformuliert und im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung eingebracht werden.

Die mögliche Wertminderung ist eine wirtschaftliche Größe, die nicht vorhergesagt werden könne.

Frage/Anmerkung: Es wird die Reihenfolge des Vorgehens der Stadt Hürth in Frage gestellt: Erst Verhandlungen zum Grundstückskauf, dann das Nachfragen bei der Bezirksregierung Köln zur Planung und erst im dritten Schritt die Beteiligung der Bürger. Warum wird in dieser Reihenfolge vorgegangen? Gibt es eine Möglichkeit dieses Vorhaben zu verhindern?

Antwort: Die Stadt steht in der Verantwortlichkeit ein ausgeglichenes Flächenangebot zu gewährleisten. Der Rat der Stadt, bestehend aus Vertretern der gewählten Parteien, entscheidet, wo welche Nutzung in einem Stadtgebiet entwickelt wird. Daher wird erst in der Politik entschieden. Die Grundstücksgeschäfte sind Privatangelegenheiten und auf eigenem Risiko des Investors Grundstücksgeschäfte sind grundsätzlich kein Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Im Rahmen der Entwicklung des Seniorenwohnparks befinden wir uns in einem ergebnisoffenen Verfahren. Zunächst werden noch notwendige Gutachten erstellt und es erfolgt eine Einbindung der Fachbehörden sowie eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Ergebnisse aus den Beteiligungen können im weiteren Verlauf noch zu Änderungen in den Planungen führen. Im darauffolgenden Prozess der Abwägung wird zwischen den privaten und öffentlichen Belangen abgewogen und Kompromisse geschlossen, die zu Gunsten aller Beteiligten ausfallen sollen.

Der Prozess der Bauleitplanung bietet somit mehrere Chancen, um sich als Bürger\*Innen in Form von Stellungnahmen in den Beteiligungsformaten einzubringen und Wünsche zu äußern, wie die Planungen ausformuliert werden können. Grundsätzlich können jedoch Verfahren aus unterschiedlichen Gründen eingestellt bzw. verhindert werden bspw. aufgrund von unüberwindbaren Planhindernissen die durch die erstellten Gutachten entdeckt wurden.

Frage/Anmerkung: Wie lange und wie oft können sich die Bürger\*Innen im Verfahren beteiligen?

Antwort: Die frühzeitigen Beteiligungen, in denen wir uns zurzeit befinden, dauern noch bis zum 16.07.2022. Es gibt noch eine weitere Beteiligungsmöglichkeit während der Offenlage gemäß §3 (2) BauGB. Diese wird nach heutigem Stand voraussichtlich Ende des Jahres 2022 stattfinden.

Frage/Anmerkung: Pflegeplätze sind in der Stadt Hürth weggefallen. Ist geprüft worden, ob alternative bestehende Objekte/Gebäude oder Brachflächen im Stadtgebiet reaktiviert oder umgenutzt werden können.

Antwort: Im Zuge der Reform des Wohn- und Teilhabegesetzes wurden im Bereich der Pflege Doppelzimmer zu Einzelzimmern umgewandelt. Dadurch sind über 100 Pflegeplätze im Stadtgebiet weggefallen. Die Suche nach neuen Flächen besteht schon jahrelang, um zusätzliche Pflegeplätze zu schaffen. Neue und bestehende Einrichtungen dürfen nicht mehr als 80 stationäre Pflegeplätze haben. Dadurch gibt es nicht/kaum die Möglichkeit einfach an bestehende Gebäude anzudocken und diese zu erweitern.

Es ist zudem eine Tatsache, dass die Menschen am liebsten in ihrem (früheren) Wohnumfeld betreut werden möchten. Daher ist es so wichtig, dass eine dezentrale Betreuungsmöglichkeit auch in Alstädten-Burbach geschaffen wird.

Frage/Anmerkung: Warum kann eine weiter südlich gelegene freie Fläche an der Hermülheimer Straße/Theresiastraße im Stadtgebiet Alstädten-Burbach nicht genutzt werden?

Antwort: Es gibt eine Potenzialfläche an der Hermülheimer Straße/Theresiastraße, die schon seit einem längeren Zeitraum als Wohnbaupotenzialfläche vorgesehen jedoch noch nicht umgesetzt worden ist. Grund hierfür sind schwierige und verstreute Eigentumsverhältnisse. Die Grundstückseigentümer\*Innen spekulieren oft auf Preissteigerungen und sind daher wenig an einem Verkauf interessiert.

Darüber hinaus gibt es zurzeit keine Erschließungsoption für diese Fläche, da an die überörtliche Straße Frechener Str. nicht direkt angeschlossen werden darf und dadurch zunächst leerstehende Häuser für eine Erschließung niedergelegt werden müssten.

Frage/Anmerkung: Wenn bei den geplanten Gebäuden aufgrund der Stellungnahmen im weiteren Verfahren Geschosse wegfallen würden. Wird dann die Anzahl der Pflegeplätze reduziert oder wird mehr Fläche in Anspruch genommen?

Antwort: Ein Seniorenzentrum mit weniger als 80 Betten zu betreiben ist u.a. bezüglich der Kosten und des Personals nicht wirtschaftlich. Eine Neubautwicklung mit weniger als 80 Pflegeplätzen ist daher grundsätzlich nicht denkbar.

Eine Erweiterung der Planung nach Norden in die Fläche ist ebenso nicht möglich, da der Regionalplan dort nur noch Freiraum vorsieht.

Die Einzige denkbare Lösung wäre eine Abstufung der Gebäudeteile in der Höhe. Die Architektur und die Höhenentwicklung werden diesbezüglich im weiteren Verfahren überprüft werden und ggf. eine Umverteilung der Flächen im gesamten Gebäude notwendig, damit genügend Pflegeplätze eingerichtet werden können.

Frage/Anregung: Wie sind die Gebäudeenden des Seniorenzentrums Richtung Süden zu den Nachbarn hin gestaltet? Wird es dort Fenster/Balkone geben?

Antwort: Die Wohnungen sind nach Osten und Westen ausgerichtet. Daher wird es an den Südlichen Fassaden keine Fensteröffnungen geben. Es sind keine Balkone am Gebäude geplant. Lediglich notwendige Fluchttreppenhäuser sind hier aus Gründen des Brandschutzes anzulegen. Somit wird es keine direkte Blickbeziehung des östlich liegenden Seniorenzentrums zu der südlich gelegenen Bebauung geben.

Frage/Anmerkung: Der Abstand von ca. 25 m zur bestehenden Siedlung ist zu gering. Wie kann die bauliche Dimensionierung des neuen Gebäudes angepasst werden? Kann eine zweite Baumreihe hinter der bestehenden Bepflanzung zusätzlich geplant werden?

Antwort: Es werden ein Abrücken sowie die Abstufung der Geschosshöhen in diesem Zusammenhang geprüft, um eine bestmögliche Lösung zu finden. Es ist denkbar, das Gebäude an dieser Stelle auf nur zwei Vollgeschosse im Sinne der BauO NRW zu reduzieren und dafür über dem weiter nördlich gelegenen Eingangsbereich aufzustocken. Darüber hinaus kann ein zusätzlicher Gehölzstreifen die bestehende Pflanzung ergänzen, Lücken schließen und aufwerten.

Frage/Anmerkung: Bereits heute gibt es zu Stoßzeiten erheblichen Rückstau auf der Hermülheimer Straße an der Kreuzung Efferener Straße/Hermülheimer Straße. Wie möchte man mit dieser Situation in Verbindung mit den neuen Verkehren, die die Planung hervorrufen wird, umgehen?

Antwort: In einem Verkehrsgutachten wird geprüft, was ggf. angepasst werden muss und ob die Erschließung wie geplant stattfinden kann. Hierbei wird u.a. auch die Lage des Kindergartens und das Mobilitätsverhalten geprüft. Diese Untersuchungen sind aktuell in der Vorbereitung und die Ergebnisse werden in das weitere Verfahren mit einfließen.

Frage/Anmerkung: Es hat im Sommer 2021 erhebliche Überschwemmungsschäden durch Starkregen/ Hochwasser im Gebiet gegeben. Wie werden zukünftige Ereignisse solcher Art bei der Entwässerungsplanung mitberücksichtigt, wenn noch mehr Flächen versiegelt werden sollen.

Antwort: Im Verfahren bringen sich die Untere Wasserbehörde/Oberer Wasserbehörde zu dieser hochsensiblen Thematik kritisch mit ein. Darüber hinaus sind die planungsrechtlichen Auflagen gegenüber Planungen in der Vergangenheit deutlich gestiegen.

Die Technische Erschließung der neuen Gebäude wird im Detail geplant. Überflutungsnachweise müssen erbracht werden. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept wird im weiteren Verlauf des Verfahrens in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Hürth entwickelt.

Frage/Anmerkung: Bei Starkregenereignissen ist die bestehende Rigole der Siedlung voll, der Notüberlauf in den angrenzenden Bach funktioniert nicht, da der Bach auch voll ist.

Wie wird die zukünftige Entwässerung auf den neuen Flächen geplant. In den Bach kann nicht noch zusätzliches Wasser eingeleitet werden. Es gibt gute Beispiele in der Umgebung, wie beim Penny Markt in Gleuel.

Antwort: Diese Thematik ist konkret im Entwässerungskonzept zu erarbeiten, das Teil der neuen Planung wird. Es werden bereits im Bebauungsplanverfahren unterschiedliche Gutachten zu den Themen Boden/Hydrologie erstellt, die natürlich im weiteren Verfahren berücksichtigt werden müssen.

Frage/Anmerkung: Ist eine andere Lage der Zufahrtstraße auf der anderen Seite der Gebäude denkbar? Kann die Erschließung in den Norden verschoben werden? Im Moment ist das Wohnen mit Service von allen Himmelsrichtungen mit Straßen umgeben.

Antwort: Die Gebäude definieren den äußeren Abschluss der Siedlung, daher liegt die Erschließung im Inneren zum Grünstreifen hin. Die Gebäude gliedern den Übergang in die freie Landschaft, daher ist eine Verlegung der Straße Richtung Norden nicht denkbar. Ebenso wird durch die Erschließung im Süden ein gewünschtes Abrücken von der Nachbarschaft gewährleistet. Hier wird keine hohe Fluktuation der Verkehre erwartet, daher ist die Beeinträchtigung des Wohnens mit Service durch die Erschließung im Süden als gering einzustufen. Diese Thematik ist auch Teil des Verkehrsgutachtens und wird somit im weiteren Planverfahren berücksichtigt und geprüft.

Frage/Anmerkung: Wie erheblich werden die Verkehre für das Betreiben des Seniorenwohnparks auf der neuen Erschließung sein z.B. (Küchenanlieferung/Wäscheservice).

Antwort: Diese Thematik wird ausführlich im Verkehrsgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse fließen während des Verfahrens in die Planung mit ein.

Frage/Anmerkung: Wo soll die zukünftige Küche im Seniorenzentrum liegen? Sind hier Geruchsbelästigungen zu erwarten?

Antwort: Die Küche wird sich im Norden des vorgelagerten Baukörpers des Seniorenzentrums befinden und die Abluft nach Norden Richtung Feld geleitet. Geruchsbelästigungen sind daher nicht für die (im Süden) liegende Bebauung zu erwarten.

Frage/Anmerkung: Welche Nutzungen beinhaltet das Wohnen mit Service, sind hier Geschäfte, Friseur, Dienstleister ansässig, die zusätzliche Verkehre in das Quartier bringen?

Antwort: Der angedachte Service bezieht sich auf die Unterstützung des Wohnens im Alter. Zum Beispiel kann das Essen aus der Küche geliefert werden. Es können Pflegeleistungen in Anspruch genommen werden etc.

In den beiden Häusern für das Wohnen mit Service werden nur Wohnungen für Senioren untergebracht sein, keine Geschäfte oder ein Friseursalon.

Hier ist als Beispiel das Anna-Haus in Hürth zu nennen, wo das Wohnen mit Service bereits seit längerer Zeit umgesetzt wird.

Frage/Anmerkung: Wie lange wird die Bauzeit vom Spatenstich bis zum Bezug sein?

Antwort: Das Bebauungsplanverfahren wird frühestens Ende 2023/Anfang 2024 beendet sein und erst danach wird es Planungsrecht geben. Daran anschließend kann die konkrete Hochbauplanung mit dem anschließenden Baugenehmigungsverfahren stattfinden. Die Bauzeit wird ca. 1,5-2 Jahre betragen. Eine realistische Baufertigstellung ist daher für das Jahr 2027 zu erwarten.

Frage/Anregung: Mit wieviel Lärm und Dreck muss während der Bautätigkeit gerechnet werden?

Antwort: Aufgrund der Planung ohne Keller oder Tiefgarage werden keine erheblichen Eingriffe in den Boden stattfinden. Daher werden sich die Belastungen der Bautätigkeit nicht über das übliche zu erwartende Maß bewegen.

Frage/Anregungen: Sind Synergien für die Nachbarschaft im Bereich der erneuerbaren Energien geplant oder denkbar?

Antwort: Es werden unterschiedliche Ansätze geprüft, die eine energetische Lösung über das geplante Quartier hinaus in die Nachbarschaft denkbar machen. Prinzipiell ist die Nutzung von Synergieeffekten in unterschiedlichen Bereichen denkbar. Eine Möglichkeit ist auch eine große (Bürger-)PV-Anlage für die Nachbarschaft auf dem Dach zu planen oder auch E-Ladestationen für die Nachbarschaft mit anzubieten.

Es ist beispielsweise geplant, die Räumlichkeiten der Cafeteria des Seniorenzentrums auch für Nachbarschaftsaktivitäten zu nutzen.

Die Umsetzung solcher Synergien sind erwünscht, müssen aber auch auf ihrer Sinnhaftigkeit (Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit etc.) geprüft werden, um bspw. eine unnötige Beeinträchtigung von Grünstrukturen durch legen von neuen Leitungen zu verhindern.

Frage/Anregung: Werden interessierte Mieter\*Innen aus der direkten Nachbarschaft (Alstädten Burbach) bei einer Wartelistensituation bevorzugt?

Antwort: Es gibt verschiedene Kriterien, die bei der Pflegeplatzvergabe berücksichtigt werden müssen. Unter anderem ist die Ortsnähe ein wichtiger Punkt.

Frage/Anregung: Wie lange ist die Zweckbestimmung der neuen Fläche gebunden? Kann auch einfach nach ein paar Jahren die Nutzung der Gebäude geändert werden?

Antwort: Es handelt sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag inkl. Grundrisse. Darüber hinaus wird bereits im Flächennutzungsplanverfahren die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen/Pflegeheim“ festgelegt. Eine andere Nutzung kann nur mit einem erheblichen Aufwand (einem komplett neuen mehrjährigen Verfahren) an dieser Stelle geplant werden.

Frage/Anregung: Ist eine Änderung des südlich benachbarten Bebauungsplans möglich?

Antwort: Grundsätzlich ist eine Änderungsverfahren möglich. Dann müssten jedoch viele Bewohner der Nachbarschaft damit einverstanden sein, um den nachbarschaftlichen Frieden nicht zu gefährden. Das Änderungs- sowie ein Aufhebungsverfahren verläuft identisch zum Aufstellungsverfahren und bedarf somit einer frühzeitigen Beteiligung, Offenlage und abschließend einem Beschluss durch den Stadtrat und ist somit zwar möglich aber auch Zeit- und Kostenaufwendig.

Herr Bürgermeister Breuer bedankt sich für die rege Beteiligung und den eingebrachten Anregungen schließt die Veranstaltung gegen 20:00 Uhr.