

Der Bürgermeister



Amt für Planung, Vermessung und Umwelt

18. Änderung des Flächennutzungsplanes „Seniorenwohnpark Alstädten Burbach“

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.06. bis 16.07.2022

13.03.2023

Ifd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
1	2	3	4	5
1	Bürger 1	08.07.2022	<p>Namens und im Auftrag unserer Mandanten nehmen wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowohl zur beabsichtigten 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hürth "Seniorenwohnpark Alstädten-Burbach" als auch zur beabsichtigten Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 814 "Seniorenwohnpark Alstädten-Burbach" im Stadtteil Alstädten-Burbach Stellung wie folgt: Unsere Mandanten sind Eigentümer des Grundstücks [anonymisiert]. Das Grundstück unserer Mandanten befindet sich direkt südlich zum Vorhabenbereich. Klargestellt wird, dass die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowohl betreffend der 18. Änderung des Flächen- und Nutzungsplanes, als auch zur beabsichtigten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 814 erfolgt. Dies bereits deswegen, da die Stellungnahmen jeweils gleichlautend sind.</p>	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Sachverhalt ist nicht abwägungsrelevant.
1.1			1. Sowohl im Erläuterungsbericht zur 18. Flächennutzungsplanänderung (Stand 19.05.2022), als auch im Erläuterungsbericht zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 814 (Stand 19.05.2022) wird angeführt, dass in	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und die folgende Beantwortung/Argumentation dementsprechend und teilweise in die Begründung übertragen.

Ifd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
1	2	3	4	5
			<p>der Stadt Hürth der „dringende Bedarf“ an stationären Pflegeplätzen bestehe. Zur Begründung wird u.a. angeführt, dass in der Stadt Hürth vorhandene Einrichtungen geschlossen worden seien und in der „näheren Umgebung“ der Bedarf für die Neuerrichtung im Stadtgebiet Hürth hoch sei. Ziel sei, ein „flächendeckendes (überregionales) Netz an Seniorinneneinrichtungen und Wohnen mit Service“ zu schaffen.</p> <p>Weder dem Erläuterungsbericht zur 18. Flächennutzungsplanänderung noch dem Erläuterungsbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass entsprechende Untersuchungen/Aufstellungen zum tatsächlichen Bedarf an "seniorengerechtem Wohnen“ in der Stadt Hürth durchgeführt worden sind. Auch ist nicht ersichtlich, wie in der Begründung jedenfalls angeführt, warum im Bereich der Stadt Hürth Seniorinneneinrichtungen für einen gegebenenfalls bestehenden Bedarf der „näheren Umgebung“ geschaffen werden sollen. Konkrete Aussagen hierzu fehlen vollständig. Die Erforderlichkeit einer Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist bisher nicht nachgewiesen. Sollte ein Bedarf tatsächlich bei Nachbargemeinden, z.B. Stadt Frechen, bestehen, ist dies jedenfalls keine Rechtfertigung für eine Planung lediglich betreffend das Stadtgebiet Hürth.</p>	<p>Der fortschreitende demographische Wandel wird in den kommenden Jahren und Jahrzehnten zu einem deutlich steigenden Anteil an Seniorinnen und Senioren einhergehen. Insbesondere ist auch mit einem steigenden Anteil an hochbetagten Menschen an der Bevölkerung zu rechnen.</p> <p>Diese Entwicklung geht zwangsläufig mit einem steigenden Bedarf an entsprechenden Wohn- und Pflegeeinrichtungen einher. Dabei wird es neben der Bedarfsdeckung für „klassische“ Pflegeeinrichtungen auch darum gehen, ein adäquates Angebot an sogenanntem „Wohnen mit Service“ zu schaffen, das heißt an solchen Einrichtungen in denen die Senior*Innen weiterhin weitgehend eigenständig ihren Alltag vollziehen können, jedoch Unterstützung bspw. bei der Lebensmittelversorgung oder im Bedarfsfall auch medizinischen Hilfe erhalten können.</p> <p>Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des Landesbetriebs Information und Technik NRW vollzieht sich der demographische Wandel in der Stadt Hürth überdurchschnittlich deutlich. So wird bis zum Jahr 2030 ein Anstieg der Anzahl der über 75-Jährigen um 14,7 % (gegenüber dem Basisjahr 2021) prognostiziert. Damit liegt Hürth leicht über dem kreis- und deutlich über dem landesweiten Wert von 13,6 % bzw. 4,7 %. Bis zum Jahr 2040 wird ein weiterer Anstieg um 30,6 % (Kreis: 26,3 %, NRW: 19,4 %) gegenüber 2021 prognostiziert. Durch die Schließung vorhandener Einrichtungen besteht bereits aktuell ein Nachfrageüberhang nach Pflegeeinrichtungen in Hürth und der näheren Umgebung, der sich in den kommenden Jahren ohne entsprechende Gegenmaßnahmen noch deutlich verstärken wird.</p>
1.2			<p>2. Sowohl in dem Erläuterungsbericht zur 18. Flächennutzungsplanänderung, als auch in dem Erläuterungsbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird – ohne nähere Begründung – angeführt, dass sich der Standort am nördlichen Siedlungsrand von Alstädten-Burbach für das Vorhaben „sehr gut anbiete“: Betreffend Alternativstandorte wird in dem Erläuterungsbericht zum</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und die folgende Beantwortung/Argumentation dementsprechend und teilweise in die Begründung übertragen.</p> <p>Im Stadtgebiet von Hürth stehen kurz- bis mittelfristig keine weiteren Flächen für die Errichtung von Pflegeeinrichtungen zur Verfügung.</p>

Ifd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
1	2	3	4	5
			<p>Vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter 4.4 Alternativstandorte lediglich angeführt, dass im Stadtgebiet Hürth verschiedene Standorte im Innen- und Außenbereich geprüft worden seien. Bestehende Standorte könnten aufgrund neuer Standards für Pflegeheime nicht weiter genutzt oder qualifiziert werden. Daher stünden keine weiteren geeigneten Flächen im Stadtgebiet Hürth für eine solche Nutzung zur Verfügung.</p> <p>Dies ist erheblich in Zweifel zu ziehen.</p> <p>Dies bereits deswegen, da mit der gemäß 18. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehenen "Tauschfläche" (Planbereich 2) ein wesentlich geeigneterer Standort für das Vorhaben besteht. Diese Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche für medizinische Einrichtungen“ dargestellt.</p> <p>Insofern besteht bereits deswegen kein Bedarf, eine bisher als Grünfläche und überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche im Außenbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Pflegeheim, Seniorenwohnen darzustellen und mit einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu überplanen, da planungsrechtlich eine geeignete Fläche bereits vorhanden ist.</p>	<p>Der vorliegende Standort (Planbereich 1) zeichnet sich durch seine ruhige Lage am nördlichen Ortsrand von Alstädten-Burbach und die „Rahmung“ durch die vorhandenen Grünstrukturen aus. Hier ist insbesondere die östlich angrenzenden Grünachse am Stotzheimer Bach hervorheben. Somit besteht hier das Potenzial zur Errichtung einer Pflegeeinrichtung mit hoher Wohnqualität für die künftigen Bewohner*innen.</p> <p>Eine deutlich bessere Eignung des Planbereichs 2 für die geplante Errichtung eines Senior*innenwohnparcs wird daher nicht gesehen. Im Gegenteil weist dieser Standort gegenüber Planbereich 1 höhere Lärmbelastungen und eine höhere Abschottung von den angrenzenden Siedlungs- und Freiflächen durch die umliegenden Verkehrsachsen auf.</p> <p>Ein Ziel der Hürther Stadtentwicklung ist die dezentrale Verortung von Pflegeeinrichtungen im Hürther Stadtgebiet. Damit wird gewährleistet, dass ein Wechsel vom privaten Wohnen zu einem Pflegeplatz im gleichen sozialen Umfeld stattfinden kann. Am Standort des Planbereich 1 kann somit eine Pflegeeinrichtung im Stadtteil Alstädten-Burbach realisiert werden.</p> <p>Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung sieht daher einen Flächentausch vor. In diesem Zuge soll die derzeitige Darstellung des Planbereiches 1 als <i>Fläche für die Landwirtschaft</i> durch die Darstellung einer <i>Sonderbaufläche</i> mit der Zweckbestimmung <i>Pflegeheim, Seniorenwohnen</i> ersetzt werden. Im Gegenzug wird die bisherige Darstellung einer <i>Sonderbaufläche</i> im Planbereich 2 künftig als <i>Grünfläche</i> mit der Zweckbestimmung <i>Parkanlage, Sportanlage</i> dargestellt.</p> <p>In Summe wird somit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine weitaus größere Sonderbaufläche in eine Freifläche (Grünfläche) umgewandelt als an anderer Stelle zusätzliche Freiflächen in Anspruch genommen wird.</p> <p>Aus städtebaulich-landschaftsplanerischer Sicht stellt die geplante Entwicklung in Planbereich 1 eine Ortsrandarrondierung dar. Im Gegenzug bleibt die Planungszone 2 als Bestandteil eines großzügigen überörtlichen Freiraums erhalten. Vor dem Hintergrund eines schonenden Umgangs mit dem</p>

Ifd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
1	2	3	4	5
				Schutzgut „Fläche“, wird zwar neue Fläche im Siedlungsbereich geschaffen, zugleich jedoch eine größere potenzielle Siedlungsfläche künftig als Grünfläche dargestellt. Da beide Flächen im gleichen Regionalen Grünzug liegen wird ein Ausgleich auf Regionalplanebene geschaffen. Dies entspricht auch dem aktuell in der Neuaufstellung befindlichen Regionalplan, in dem die Flächen des Allgemeinen Siedlungsbereichs, der allgemeine Freiraum und Agrarbereich sowie der Waldbereich schärfer abgegrenzt werden. Der Bereich der regionalen Grünzüge wird erweitert. Auch hier werden beide Plangebiete im Allgemeinen Siedlungsbereich verortet. Im Planbereich 2 kann somit eine weitere Ausdehnung des Grünbereichs stattfinden.
1.3			Die Fläche Planbereich 2 ist für das Vorhaben geeigneter, da die verkehrliche Erschließung über die Sudetenstraße im Süden, die Horbeller Straße im Osten sowie die Efferener Straße im Norden besser geeignet ist, als die Erschließung des Vorhabensbereiches über allein die Hermülheimer Straße im Westen des Vorhabensgebietes.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und die folgende Beantwortung/Argumentation dementsprechend und teilweise in die Begründung übertragen. Der Standort (Planbereich 1) kann unmittelbar über die Hermülheimer Straße erschlossen werden, ohne dass zusätzliche Verkehre in nennenswerter Anzahl die südlich angrenzenden Wohngebiete durchqueren müssen. Merkliche Vorteile für die Erschließung im Planbereich 2 werden nicht gesehen. Diese müsste wahlweise über den Nordring oder die Horbeller Straße erfolgen. Eine direkte Anbindung an die Efferener Straße wäre aufgrund der räumlichen Entfernung mit unverhältnismäßigen Eingriffen in die Landschaft verbunden.
1.4			Ebenso wird der Planbereich 2 - 'Tauschfläche' - mit mehreren Buslinien mit direkter Verbindung zum Hürther Stadtzentrum bis zur nordwestlich gelegenen Nachbarstadt Frechen ausreichend erschlossen und hat keinen Nachteil gegenüber dem Vorhabensbereich.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und die folgende Beantwortung/Argumentation dementsprechend und teilweise in die Begründung übertragen. Der Planbereich 1 ist über die Buslinien 711, 960 und 978 an das örtliche Busnetz angebunden. Auf der Sudetenstraße unweit des Planbereiches 2 verkehren die Buslinien 711, 713, 720 und 910. Die beiden Standorte fungieren somit über eine etwa gleichermaßen solide Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Ein bessere Eignung des Planbereichs

Ifd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
1	2	3	4	5
				2 für die Entwicklung eines Senior*innenwohnparks kann somit nicht abgeleitet werden.
1.5			Auch ist die "Tauschfläche"- Planbereich 2- für das Vorhaben deswegen besser geeignet, da neben dem dort dargestellten Bereich „Sonderbaufläche für medizinische Einrichtungen“ bereits ein Schulzentrum, Sportanlagen, ein Sportzentrum und ein Erlebnisbad als öffentliche Einrichtungen vorhanden sind, mithin die Erschließung bereits deswegen besser gesichert ist und vor allem direkt an das Vorhaben keine Wohnbebauung anschließen würde.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die in der Stellungnahme genannten Infrastruktureinrichtungen im Umfeld des Planbereiches 2 (Schulzentrum, Sportanlagen, Sportzentrum und Erlebnisbad) stellen keinen Standortvorteil für die Errichtung einer Pflegeeinrichtung dar. Ebenso kann eine bessere Erschließung des Planbereiches 2 nicht erkannt werden. Auch kann nicht nachvollzogen werden, inwieweit die weitere Entfernung zu vorhandener Wohnbebauung als Standortvorteil zu werten sein soll.
1.6			Auch ist die "Tauschfläche" Planbereich 2 für das Vorhaben deswegen besser geeignet, da bei einer Realisierung des Vorhabens im Vorhabensbereich ein Verstoß gegen den sogenannten "Trennungsgrundsatz" des § 50 BImSchG vorläge, wonach schutzwürdig Wohngebiete anderen „imitierenden“ Nutzungsarten so zugeordnet werden sollen, dass eine ausreichende Trennung gewährleistet ist. Südlich des Planbereichs schließt sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 805, der ein allgemeines Wohngebiet mit 1 bis 2-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern festsetzt, an. Dieses Wohngebiet würde durch das Sondergebiet Pflegeheim, Seniorenwohnen erheblich beeinträchtigt. Im Planbereich 2- "Tauschfläche"- läge eine entsprechende Beeinträchtigung gerade von Wohngebieten nicht vor.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Gemäß § 50 BImSchG sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen [...] auf überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete [...] so weit wie möglich vermieden werden. Die Regelung zielt dabei insbesondere auf angemessene Abstände zwischen Wohnen und gewerblichen / industriellen Nutzungen ab. Mit der vorliegenden Planung wird das Ziel der Realisierung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung verfolgt. Dabei handelt es sich um eine Nutzung, die sowohl in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauGB als auch in einem reinen Wohngebiet nach § 3 BauGB allgemein zulässig wäre. Der Trennungsgrundsatz ist hier somit nicht relevant.
1.7			Desgleichen ist zur Notwendigkeit des Vorhabensgebietes und dem wesentlich besseren Alternativstandort Planbereich 2 zu berücksichtigen, dass nach § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Das Vorhabensgebiet ist gegenwärtig im Flächennutzungsplan als Grünfläche sowie Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Eine Umnutzung ist- wie angeführt- bereits deswegen nicht	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Stadt Hürth verfolgt grundsätzlich den Grundsatz, die Innen- vor der Außenentwicklung zu betreiben. Eine Neuinanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter (landwirtschaftlich genutzter) Flächen soll daher nur sehr behutsam und im notwendigen Maß erfolgen. Angesichts des demographischen Wandels und der Schließung vorhandener Pflegeeinrichtungen in den vergangenen Jahren (s. o.) besteht in Hürth ein akuter und dringender Be-

Ifd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
1	2	3	4	5
			<p>erforderlich, da mit der Fläche des Planbereichs 2 bereits eine im aktuellen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellte Fläche vorhanden ist. Bei einer beabsichtigten Änderung dieser Fläche- Sonderplanfläche 2- zu einer "Sonderbaufläche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage" würde dies dazu führen, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen - nämlich Vorhabensbereich und Tauschfläche- für immer wegfallen, wogegen § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB steht.</p>	<p>darf an Pflegplätzen. Eine entsprechend kurzfristige Verfügbarkeit alternativer Flächen, insbesondere in zentralen Lagen ist derzeit nicht gegeben. Auch eine entsprechende Inanspruchnahme des „alten Schwimmbades“ ist derzeit nicht absehbar. Die Inanspruchnahme des Planbereiches 1 zur Entwicklung eines Senior*innenwohnparks wird daher für verhältnismäßig erachtet.</p> <p>Zugleich wird mit der Darstellung einer öffentlichen Grünfläche im Plangebiet 2 dem Belang einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit grün- und Freiflächen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB entsprochen.</p> <p>Die vorgenommen maßvolle zusätzliche Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich in einer Größenordnung von 1,2 ha genutzter Flächen gegenüber dem bisherigen Planungsstand wird vor diesem Hintergrund als verhältnismäßig erachtet.</p>
1.8			<p>Insofern wird auch verwiesen auf die Vorprüfung zur Umwelterheblichkeit zur 18. Flächennutzungsplanänderung Ziffer 4 Boden, worin bestätigt wird, dass eine erhebliche negative Auswirkung wegen Versiegelung von Ackerfläche bei Realisierung des Vorhabens die Folge wäre. Es wird angeführt, dass gemäß BK 50 des geologischen Dienstes sich im Plangebiet Parabraunerden und Kolluvisole befinden, die aufgrund ihrer hohen Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion und natürlichen Bodenfruchtbarkeit als besonders schutzwürdig eingestuft werden. (Hervorhebung durch Unterzeichner)</p> <p>Die negativen Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden werden bezüglich der Planfläche 2 - "Tauschfläche" - als nicht erheblich bewertet. Folge der Planung wäre mithin eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, vor allem hinsichtlich der geschützten landwirtschaftlichen Fläche nach § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung sieht einen Flächentausch vor. In diesem Zuge soll die derzeitige Darstellung des Planbereiches 1 als Fläche die Landwirtschaft durch die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Pflegeheim, Seniorenwohnen ersetzt werden. Im Gegenzug wird der weitaus größeren Planbereich 2 (bisherig dargestellt als Sonderbaufläche) künftig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung <i>Parkanlage</i>, <i>Sportanlage</i> dargestellt.</p> <p>In Summe wird somit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine weitaus größere Sonderbaufläche in eine Freifläche (Grünfläche) umgewandelt als an andere Stelle zusätzliche Freiflächen in Anspruch genommen wird.</p> <p>Aus städtebaulich-landschaftsplanerischer Sicht stellt die geplante Entwicklung in Planbereich 1 eine Ortsrandarrondierung dar. Im Gegenzug bleibt die Planungszone 2 als Bestandteil eines großzügigen überörtlichen Freiraums erhalten. Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit der Böden liegt kein relevanter Unterschied zwischen den beiden Planbereichen vor. Eine weitergehend Auseinandersetzung mit der Thematik der</p>

Ifd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
1	2	3	4	5
				<p>schutzwürdigen Böden erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Grundsätzlich sollen im Zuge des Vorhabens nur in dem Maße Flächen in Anspruch genommen werden, wie für Vorhaben für eine zweckmäßige Nutzung – unter Berücksichtigung einer dem Standort angemessenen baulichen Verdichtung – erforderlich.</p>
1.9			<p>Auch das vorgebrachte Argument der "gleichmäßigen Verteilung" von Pflegeeinrichtungen im Stadtgebiet Hürth bei Entwicklung der Vorhabenfläche ist nicht nachvollziehbar. Nach diesseitigem Kenntnisstand bestehen gegenwärtig für das Stadtgebiet Hürth bereits mindestens 4 "Seniorenzentren" - AWO Rudi-Tonn Altenzentrum, Caritas Seniorenzentrum Anna-Haus Hürth - Hermülheim, Sebastianusstift Altenzentrum Gleuel und Caritas Seniorenzentrum St. Ursula Hürth.</p> <p>Bei der bestehenden Verteilung über das Stadtgebiet Hürth hinweg bestünde kein Unterschied, ob das Vorhaben auf der Vorhabenfläche (Plangebiet 1) oder der "Tauschfläche" - Plangebiet 2 - realisiert werden würde. Mithin bleibt festzuhalten, dass mit dem Planbereich 2- "Tauschfläche" - ein wesentlich geeigneterer Standort für das Vorhaben zur Verfügung steht, welcher u.a. bereits besser erschlossen ist und nicht gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BimSchG sowie gegen die Vorgaben des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB verstößt.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zugestimmt, dass sich für eine „gleichmäßig“ Verteilung von Pflegeeinrichtungen im Stadtgebiet kein Unterschied zwischen den beiden Standorten ergibt. Aus oben aufgeführten Gründen wird daher weiterhin die Entwicklung eines Senior*innenwohnparks in Planbereich 1 verfolgt. Damit wird gewährleistet, dass ein Wechsel vom privaten Wohnen zu einem Pflegeplatz im gleichen bekannten sozialen Umfeld des Stadtteils Alstädten-Burbach stattfinden kann. Der Trennungsgrundsatz ist vor das in Rede stehende Vorhaben aus oben aufgeführten Gründen nicht maßgeblich.</p>
1.10			<p>Darüber hinaus ist nicht ersichtlich, ob Alternativstandorte und wenn ja welche Alternativstandorte auch im Innenbereich der Stadt Hürth gegebenenfalls für eine Umnutzung für das Vorhaben untersucht worden sind. Es stellt sich etwa die Frage, warum nicht der Standort des „alten Schwimmbades“ Alt-Hürth für das Vorhaben in Erwägung gezogen wurde. Dies auch vor dem Hintergrund der Vorgaben gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Stadt Hürth verfolgt grundsätzlich den Grundsatz, die Innen- vor der Außenentwicklung zu betreiben. Eine Neuinanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Flächen soll daher nur sehr behutsam und im notwendigen Maß erfolgen. Vorliegend ist die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu einer solchen Flächeninanspruchnahme auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits gegeben – wenngleich an anderer Stelle.</p>

Ifd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
1	2	3	4	5
			<p>Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vorzuziehen sind.</p> <p>Angeführt wird zum wesentlich besser geeigneten Alternativstandort Planbereich 2 – „Tauschfläche“ - schließlich, dass dort Flächen für gegebenenfalls zukünftige Erweiterungen, Anpassungen, Modernisierungen etc. zur Verfügung stehen.</p>	<p>In Summe wird somit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine weitaus größere Sonderbaufläche in eine Freifläche (Grünfläche) umgewandelt als an andere Stelle zusätzliche Freiflächen in Anspruch genommen wird.</p> <p>Ansichts des demographischen Wandels und der Schließung vorhandener Pflegeeinrichtungen in den vergangenen Jahren (s. o.) besteht in Hürth ein akuter und dringender Bedarf an Pflegplätzen. Eine entsprechend kurzfristige Verfügbarkeit alternativer Flächen, insbesondere in zentralen Lagen ist derzeit nicht gegeben. Auch eine entsprechende Inanspruchnahme des „alten Schwimmbades“ ist derzeit nicht absehbar.</p>
1.11			<p>3. Gegen die geplante 18. Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes steht auch, dass die Vorhabenfläche in einem Landschaftsschutzgebiet gemäß Landschaftsplan Nr. 8 "Rheinterrassen" des Rhein-Erft-Kreises liegt. Das dortige Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen" steht gegen das Vorhaben. Gleiches gilt bezüglich des Stotzheimer Baches, welcher mit dem Entwicklungsziel 1.2 "Erhaltung naturnaher Lebensräume und natürlicher Landschaftselemente oder ihrer Reststrukturen sowie der Wiederherstellung einem mit naturnahem Lebensraum und natürlichen Landschaftselementen reich und vielfältig ausgestatteter Landschaft im Bereich von Bächen, Teichen und sonstigen Gewässern sowie in kleinstrukturierten und vielfältigen landschaftlichen Freiraum" geschützt ist. Da ein entsprechender hochwertiger Schutz für Alternativflächen - auch für die angeführte "Tauschfläche" Planbereich 2- nicht gegeben ist, ist ein Eingriff in die unter Landschaftsschutz gestellte Vorhabenfläche nicht gerechtfertigt. Auch die "Tauschfläche" Planbereich 2 als Ausgleichsmaßnahme ist für einen</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und die folgende Beantwortung/Argumentation dementsprechend und teilweise in die Begründung übertragen.</p> <p>Der Planbereich 1 liegt demnach im Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“. Östlich des Plangebiets verläuft ein Gewässer, der Stotzheimer Bach, dieser liegt im Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel 1.2 „Erhaltung naturnaher Lebensräume und natürlicher Landschaftselemente oder ihrer Reststrukturen sowie Wiederherstellung einer mit naturnahen Lebensräumen und natürlichen Landschaftselementen reich und vielfältig ausgestatteten Landschaft im Bereich von Bächen, Teichen und sonstigen Gewässern sowie im kleinstrukturierten und vielfältigen landschaftlichen Freiraum“.</p> <p>Die vorliegende Planung steht somit im Planbereich 1 den Zielen der Landschaftsplanung entgegen. Gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG (Landesnaturenschutzgesetz NRW) treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1</p>

Ifd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
1	2	3	4	5
			Eingriff nicht geeignet, da die geplante Parkanlage gerade mit in dem Erläuterungsbericht zur 18. Flächennutzungsplanänderung angeführten zulässigen Gebäuden hierfür nicht geeignet ist.	Nummer 2 des Baugesetzbuches außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Im vorliegenden Fall wurde seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde der geplanten Flächennutzungsplanänderung nicht widersprochen. Die Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans werden somit mit der Rechtsgültigkeit des parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 814 außer Kraft treten. Im Planbereich 2 wird der bisher auf Flächennutzungsplan-Ebene vorbereitete „Einschnitt“ (zumal in deutlich höherer Größenordnung) in den Regionalen Grünzug zurückgenommen.
1.12			4. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan 814 widersprechen dem von der Stadt Hürth beschlossenen Grün- und Freiraumkonzept. So wird der Vorhabenbereich im Grün- und Freiraumkonzept Stufe 1 (Stand November 2021) als Grünzug vom Otto-Maigler-See über den Bürgerpark zum äußeren Kölner Grüngürtel festgehalten. Dieser wird als attraktive Wegeverbindung durch weiterhin landwirtschaftlich genutzte und geprägte Freiräume verstanden und geplant. Eine Bebauung soll in diesem Bereich gerade nicht vorgenommen werden. Auch wird in dem Grün- und Freiraumkonzept Stufe 1 hinsichtlich des Schutzzieles Klima angeführt, dass der Bereich des Vorhabens schützenswert ist. Ebenso betreffend Natur- und Landschaftsschutz wird in dem Grün- und Freiflächenkonzept Stufe 1 angeführt, dass der Vorhabenbereich Landschaftsschutzgebiet ist, während der Alternativstandort Planbereich 2 gerade nicht unter Schutz steht. Im Maßnahmenkonzept zum Grün- und Freiflächenkonzept, Stand November 2021, ist insofern vorgesehen, dass der Vorhabenbereich weiterhin als Grünfläche erhalten	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Stadt Hürth hat Mitte 2019 ein Grün- und Freiraumkonzept entwickelt und im November 2021 beschlossen. Es hat zum Ziel, die Naherholungsqualitäten für die Hürther Bevölkerung zu verbessern. Dazu sollen vorhandene Grün- und Freiräume aufgewertet und neue geschaffen werden. Darüber hinaus sollen die ökologische Wertigkeit und die Vernetzung vorhandener Grünstrukturen optimiert werden. Besonderer Wert wird dabei auf eine gute Erreichbarkeit attraktiver Grünbereiche für alle Einwohner in möglichst nahem Umfeld gelegt. Die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit der Freiräume soll über einen grünen Wegeverbund für Fußgänger und Radfahrer geschaffen bzw. optimiert werden. Am nördlichen Rand des Planbereiches 1 sieht das Grün- und Freiraumkonzept die Stärkung der Grünvernetzung/Wegevernetzung am Ortsrand von Alstädten-Burbach entlang in West-Ost-Richtung vor. Hierdurch soll auch eine überregionale Grünvernetzung/Wegevernetzung zwischen dem äußeren Kölner Grüngürtel und dem Otto-Maigler-See gestärkt werden. Eine Umsetzung der geplanten zusätzlichen grünen Wegevernetzung über die Grünfläche nördlich des Planbereichs 1 ist aus Schutzgründen nicht möglich, da hier eine

Ifd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
1	2	3	4	5
			<p>werden soll, durch welchen im Übrigen auch eine Radroute führen soll, wohingegen der Planbereich 2 ausdrücklich als Baufläche gemäß FNP- mit Anteil GRK-Maßnahmen sowie Potentialfläche für die Integration der Freiraumbelange in die Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten angeführt wird. Das Grün- und Freiraumkonzept der Stadt Hürth widerspricht daher der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 814.</p>	<p>Ausgleichsfläche des Rhein-Erft-Kreises in Form einer bewirtschafteten Wiese (regelmäßiges Mähen und Nutzung als Tierfutter) mit Baumhainen angelegt ist. Der parallel aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 814 sieht für die Erreichung des Ziels einer zusätzlichen grünen Wegeverbindung eine zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindung im Planbereich vor. Dadurch wird das Ziel der „Stärkung eines übergeordneten Grünzugs mit Wegeverbindung“ aus dem Grün- und Freiraumkonzept entsprochen, da die im Grün- Freiraumkonzept dargestellte Wegeverbindung im Bereich des Planbereichs 1 in den Planungen des „Seniorenwohnparks“ weiter berücksichtigt wird und über die Fläche geführt werden kann. Direkt an den Planbereich 2 angrenzend sieht das Grün- und Freiraumkonzept eine „Stärkung“ der Grünvernetzung/-verzahnung mit dem Grünsystem im innerstädtischen Gebiet und dem oben genannten überregionalen Grünzug vor. Durch die künftige Darstellung der Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung <i>Parkanlage</i>, <i>Sportanlage</i> kann die Grünvernetzung auch durch die Lage der Fläche in Verbindung zu den vorhandenen Grün- und Sportflächen noch gestärkt werden. Die vorliegende Planung ist somit als kompatibel mit dem Grün- und Freiraumkonzept der Stadt Hürth zu erachten.</p>
1.13			<p>5. Zu den Vorprüfungen zur Umwelterheblichkeit betreffend der Vorhabenfläche für die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist anzuführen, dass dort selbst eine erhebliche negative Auswirkung auf die Schutzgüter Flächen und Boden angeführt wird. Eine Rechtfertigung für diese erhebliche negative Auswirkung auf die angeführten Umweltbelange besteht nicht.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt eine ausführliche Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter. Angesichts der relativ geringen Größe des Planbereiches 1 (1,2 ha) sowie der hier vorgesehene immissionsarmen Nutzungen ist insgesamt mit geringen ökologischen Auswirkungen zu rechnen. Parallel zur geplanten Versiegelung durch die neue Planung soll im Bereich der neuen Freiräume eine Aufwertung der Fläche stattfinden. Ein ggf. erforderlicher naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.</p>

Ifd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
1	2	3	4	5
1.14			<p>Ebenso ist klarzustellen, dass anstatt der angeführten geringen Auswirkung auf Immissionen (Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) mit dem Vorhaben keine Wohnnutzung vorliegt, sondern ein Sondergebiet festgesetzt werden soll, mit direkten Einwirkungen auf das südlich angrenzende allgemeine Wohngebiet</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Mit der vorliegenden Planung wird das Ziel der Realisierung eine Wohn- und Pflegeeinrichtung verfolgt. Dabei handelt es sich um eine Nutzung die sowohl in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauGB als auch in einem reinen Wohngebiet nach § 3 BauGB allgemein zulässig wäre.</p>
1.15			<p>6. Bei dem beabsichtigten Vorhabenstandort ist zu berücksichtigen, dass im südlichen Bereich durch den vorhandenen begrenzenden Grünstreifen eine Rigole zum Auffangen von Regenwasser eingelassen ist. Diese Rigole läuft bei Starkregen schnell voll und ist zugewuchert mit Unkraut und Unrat, so dass sie nur verzögert ablaufen kann.</p> <p>Die Rigole selbst sowie ihre Zu- und Abläufe sind nicht für mehr Wasser ausgelegt. Bei einer Realisierung des Vorhabens wäre der Wasserablauf nicht mehr gesichert. Durch die erhebliche neu versiegelte Fläche würde eine erhebliche Menge von Oberflächenabwasser anfallen, die nicht natürlich versickern kann. Zusammen mit den bereits bestehenden Wassermengen, die von der westlich gelegenen Anhöhe des Otto-Maigler-Sees anfallen, besteht sodann eine erhöhte Überflutungsgefahr des bestehenden allgemeinen Wohngebietes südlich des Vorhabenstandortes. Die Wassersituation ist diesbezüglich und auch betreffend der angeführten Rigole auf zusätzliche Überflutungsgefahren hin zu überprüfen, zumal die Dimensionierung der angeführten Rigole und der ableitenden Rohre auf Regenmengendaten aus dem Beginn der 1990er Jahre beruht. Seit diesem Zeitraum hat sich bekanntlich die Anzahl der Starkregenereignisse erheblich vermehrt. Bereits beim Hochwasser im Juli 2021 kam es südlich zum geplanten Vorhabengebiet zu vielen überfluteten Kellern. In den bisher vorliegenden Planungskonzepten ist in keiner Weise erkennbar, dass diese Problematik gesehen und berücksichtigt wird.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Sachverhalt ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht abwägungsrelevant. Die Entwässerung des Plangebietes soll auf dem Grundstück in getrennten Kanälen für Schmutzwasser und Regenwasser Richtung Bestandskanal (Mischwasser) am Stotzheimer Bach im Osten erfolgen.</p> <p>Weitergehende Abstimmungen zur Entwässerung erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Ausführungsplanung.</p>

Ifd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
1	2	3	4	5
1.16			<p>7. Zur Erschließung des geplanten Vorhabenbereiches ist ergänzend anzuführen, dass außer einem Bäcker, der in ca. 10 bis 15-minütig fußläufiger Erreichbarkeit liegt, und der im Erläuterungsbericht angeführten Bushaltestelle (5 Minuten zu Fuß) eine Nahversorgung am Standort nicht vorhanden ist. Gerade für Seniorinnen und Senioren ist aber eine ortsnahe Nahversorgung unerlässlich, welche für den Planbereich 2 mit dem „Gertrudenhof“ und den dortigen Einkaufsmöglichkeiten gegeben ist.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Fokus des projektierten Vorhabens wird auf ruhiges Wohnen für Senior*innen gelegt. Das Vorhaben wird umfassende Serviceleistungen für die Bewohner*innen beinhalten, zu denen bspw. auch Einkäufe oder Fahrdienste zählen können. Eine grundsätzliche Nicht-Eignung des Planbereiches 1 für einen Senior*innenwohnpark aufgrund nicht unmittelbar fußläufig erreichbarer Einkaufsmöglichkeiten wird daher nicht gesehen. Relevante Unterschiede hinsichtlich der infrastrukturellen Ausstattung zwischen den beiden Standorten können ebenfalls nicht erkannt werden.</p>
1.17			<p>Zudem liegt der Vorhabenstandort entlang der Hauptzufahrtsstraße des Otto-MaiglerSees (Efferener Straße) und dort kommt es insbesondere an Sommerwochenenden und in den Ferienzeiten zu bereits jetzt teilweise chaotischen Zuständen (Wildparken, lange Autoschlangen etc.). In den bisher vorliegenden Planungskonzepten scheint dies nicht berücksichtigt worden zu sein.</p> <p>Weiter liegt die geplante Zufahrt zum beabsichtigten Vorhaben an einer im Berufsverkehr ohnehin schon sehr stark belasteten Straße. Die Zufahrt zu dem geplanten Vorhaben (Wohnpark) sowie die zugehörigen Parkplätze befinden sich an der Südseite des Wohnparks und damit zwischen dem Wohnpark und dem südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet. Dadurch wird es zu verstärkten Lärm- Immissionen (Lautes Autotürenzuschlagen/ Motorgeräusche) und Abgasen kommen. Die mögliche Belastung ist in den bisher vorliegenden Plankonzepten nicht angegeben. Insofern wäre eine Verlegung der Zufahrt auf die Nordseite für die südlich angrenzende allgemeine Wohnbebauung jedenfalls verträglicher. Daten zur verkehrlichen Belastung liegen nicht vor.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Sachverhalt ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht abwägungsrelevant.</p> <p>Der Standort (Planbereich 1) kann unmittelbar über Hermülheimer Straße erschlossen werden, ohne das zusätzliche Verkehre in nennenswerter Anzahl die südlich angrenzenden Wohngebiete durchqueren müssen. Mit einer merklichen Erhöhung der Verkehrslärm-Immissionen im Bereich der umliegenden Wohnnutzungen ist daher nicht zu rechnen.</p> <p>Eine Verkehrsuntersuchung zu dem projektierten Vorhaben wurde bereits im Rahmen des parallel geführten Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 814 erstellt. Demnach ist durch das Vorhaben mit keiner relevanten zusätzlichen Belastung der umliegenden Verkehrsknotenpunkte zu rechnen.</p> <p>Ein tiefere Auseinandersetzung mit den Erschließungsoptionen sowie der Organisation des ruhenden Verkehrs erfolgt ebenfalls auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
1.18			<p>8. Bei Realisierung des Vorhabens besteht die erhebliche Gefahr/ dass die südlich des Vorhabengrundstückes angrenzende Allgemeine Wohnbebauung durch</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Sachverhalt ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht abwägungsrelevant.</p>

Ifd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
1	2	3	4	5
			Lärm-Immissionen von Klimaanlage, Müllentsorgung und durch Küchengerüche etc. beeinträchtigt wird. Bei einer Realisierung ist dies zu berücksichtigen und sicherzustellen, dass es zu derartigen Beeinträchtigungen nicht kommt.	Eine tiefergehende Auseinandersetzung mit möglichen Emissionen bspw. durch technische Anlagen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung). Eine zweckmäßig und rücksichtvolle Anordnung der Gebäude im Plangebiet ist ebenfalls Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung.
1.19			9. Bei Realisierung des Vorhabens ist jedenfalls der zwischen dem Vorhabenbereich und dem südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet liegende Grünstreifen zu verdichten/aufzuforsten und regelmäßig zu pflegen. Gegenwärtig befindet sich der Grünstreifen in einem desolaten Zustand.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der bestehende Grünstreifen ist nicht Bestandteil des Plangebietes.
1.20			10. Hingewiesen wird zudem, dass gemäß den bisher vorliegenden Plankonzepten das bis zu 3-geschossig geplante Hauptgebäude einen nicht akzeptablen deutlichen Kontrast gegenüber dem durch die Vorgaben des Bebauungsplanes 805- südlich gelegenes Allgemeines Wohngebiet-eher niedrig gehaltenen nördlichen Teil der Bebauung darstellt. Gemäß Bebauungsplan 805 betragen die von Süden nach Norden abfallenden Traufhöhen 6,5 m bis 3,5 m. Die angestrebte Bebauung ist gegenüber der Bestandbebauung des allgemeinen Wohngebietes erheblich überdimensioniert und erdrückend. Zudem steht die Dimensionierung des Vorhabens gegen ein städtebauliches Konzept dahingehend/ dass wie bei Aufstellung des Bebauungsplanes 805 stets vorgebracht und vorgesehen/ die abfallenden Traufhöhen deswegen festgesetzt wurden, um das nördlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet nur wenig zu beeinträchtigen und "organisch in die Landschaft hineinfließen" zu lassen. Die vorgesehene Bebauung stellt schlichtweg einen „überdimensionierten Fremdkörper“ dar. Zudem wurde u.a. durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 805 auch das Ziel verfolgt, die Frischluftzufuhr zur Stadt Köln	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Sachverhalt ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht abwägungsrelevant. Die Regulierung der Gebäudehöhe erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Dazu ist auszuführen, dass das städtebauliche Konzept für das Seniorenzentrum ein überwiegend dreigeschossiges Gebäude vorsieht. Richtung Süden wird dieses auf zwei Geschosse abgestuft. Für das „Wohnen mit Service“ ist eine Errichtung der Gebäude mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. Eine Reduzierung der Gebäudehöhen wäre mit dem Anspruch an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht vereinbar. Die Einsehbarkeit der Gebäude vom benachbarten Wohngebiet aus ist aufgrund des vorhandenen Grünstreifens stark eingeschränkt.

Ifd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
1	2	3	4	5
			sicherzustellen. Durch das Vorhaben würde dies geradezu konterkariert.	
1.21			11. Zusammenfassend bleibt für unsere Mandanten festzuhalten, dass bereits keine Erforderlichkeit zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 814 gesehen wird. Jedenfalls ist der Vorhabensbereich für das geplante Vorhaben nicht geeignet und es liegen geeignetere Alternativstandorte vor. Dass Alternativstandorte untersucht wurden, ist weder ersichtlich, noch wurde dies kommuniziert. Zudem steht das Vorhaben gegen die Vorgaben des Landschaftsplanes Nr. 8 des Rhein-Erft-Kreises und dem Grün- und Freiraumkonzept der Stadt Hürth. Auch werden erhebliche Interessen der Anwohner des südlich zum Vorhabensgebiet angrenzenden allgemeinen Wohngebietes - u.a. unsere Mandanten- beeinträchtigt.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Sachverhalt ist nicht abwägungsrelevant. (siehe obenstehende Ausführungen)
2	Bürgerabend	22.06.2022	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.	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. siehe auch 1.2
2.1			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.	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.

Ifd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
1	2	3	4	5
				<p>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.</p> <p>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 Beispielweise der Gesamtschule vorgehalten werden. siehe auch 1.2</p>
2.2			<p>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.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>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.).</p>
2.3			<p>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?</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis der Höhenstaffelung wird bei der Planung der neuen Gebäude mit aufgenommen. Die mögliche Wertminderung ist eine wirtschaftliche Größe, die nicht vorhergesagt werden könne.</p>
2.4			<p>Es wird die Reihenfolge des Vorgehens der Stadt Hürth in Frage gestellt: Erst Verhandlungen zum Grundstückskauf, dann das Nachfragen bei der Bezirksregierung</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
1	2	3	4	5
			<p>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?</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
2.5			<p>Wie lange und wie oft können sich die Bürger*Innen im Verfahren beteiligen?</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die frühzeitigen Beteiligungen lief vom 15.06. bis 16.07.2022. Es gibt noch eine weitere Beteiligungsmöglichkeit während der Offenlage gemäß §3 (2) BauGB.</p>
2.6			<p>Pflegeplätze sind in der Stadt Hürth weggefallen. Ist geprüft worden, ob alternative bestehende Objekte/Gebäude oder Brachflächen im Stadtgebiet reaktiviert oder umgenutzt werden können.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. 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</p>

Ifd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
1	2	3	4	5
				<p>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.</p> <p>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. siehe auch 1.1</p>
2.7			<p>Warum kann eine weiter südlich gelegene freie Fläche an der Hermülheimer Straße/Theresiastraße im Stadtgebiet Alstädten-Burbach nicht genutzt werden?</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
2.8			<p>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?</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>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.</p> <p>Eine Erweiterung der Planung nach Norden in die Fläche ist ebenso nicht möglich, da der Regionalplan dort nur noch Freiraum vorsieht.</p> <p>Es wird eine Höhenstaffelung zur südlichen Nachbarschaft hin auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.</p>
2.9			<p>Wie sind die Gebäudeenden des Seniorenzentrums Richtung Süden zu den Nachbarn hin gestaltet? Wird es dort Fenster/Balkone geben?</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p>

Ifd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
1	2	3	4	5
				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. Die genaue Ausformulierung der Gebäudeplanung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
2.10			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?	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es wird eine Höhenstaffelung zur südlichen Nachbarschaft hin auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.
2.11			Bereits heute gibt es zu Stoßzeiten erheblichen Rückstau auf der Hermülheimer Straße an der Kreuzung Effe-rener Straße/Hermülheimer Straße. Wie möchte man mit dieser Situation in Verbindung mit den neuen Verkehren, die die Planung hervorrufen wird, umgehen?	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Verkehrsuntersuchung zu dem projektieren Vorhaben wurde bereits im Rahmen des parallel geführten Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 814 erstellt. Demnach ist durch das Vorhaben mit keiner relevanten zusätzlichen Belastung der umliegenden Verkehrsknotenpunkte zu rechnen. Ein tiefere Auseinandersetzung mit den Erschließungsoptionen sowie der Organisation des ruhenden Verkehrs erfolgt ebenfalls auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
2.12			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.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. siehe 1.15
2.13			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.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägung erfolgt unter 1.15

Ifd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
1	2	3	4	5
2.14			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.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. 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. Im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs wurden die unterschiedlichen Erschließungsoptionen geprüft und aufgrund der Nähe des Knotenpunktes und der zugehörigen Abbiegestreifen die dargestellte Erschließungsvariante gewählt. Die Untersuchungen im Rahmen des Verkehrsgutachten haben bestätigt, dass eine Verlegung der Erschließung in den Norden des Plangebiets nicht möglich ist, da durch die Nähe zum Knotenpunkt keine sinnvolle Ein- und Ausfahrt in das Plangebiet gewährleistet wäre.
2.15			Wie erheblich werden die Verkehre für das Betreiben des Seniorenwohn-parks auf der neuen Erschließung sein z.B. (Küchenanlieferung/Wäscheservice).	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Diese Thematik wird ausführlich im Verkehrsgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse fließen während des Verfahrens in die Planung mit ein.
2.16			Wo soll die zukünftige Küche im Seniorenzentrum liegen? Sind hier Geruchsbelästigungen zu erwarten?	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. 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. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hat eine geruchstechnische Untersuchung mit dem Ergebnis, dass durch die Küchenabluft keine Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft hervorgerufen werden, stattgefunden
2.17			Welche Nutzungen beinhaltet das Wohnen mit Service, sind hier Geschäfte, Friseur, Dienstleister ansässig, die zusätzliche Verkehre in das Quartier bringen?	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der angedachte Service bezieht sich auf die Unterstützung des Wohnens im Alter. Zum Beispiel kann das Essen aus der

Ifd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
1	2	3	4	5
				<p>Küche geliefert werden. Es können Pflegeleistungen in Anspruch genommen werden etc.</p> <p>In den beiden Häusern für das Wohnen mit Service werden nur Wohnungen für Senioren untergebracht sein, keine Geschäfte oder ein Friseursalon.</p> <p>Hier ist als Beispiel das Anna-Haus in Hürth zu nennen, wo das Wohnen mit Service bereits seit längerer Zeit umgesetzt wird.</p> <p>Über die Nutzung des „Wohnens mit Service“ als Wohnnutzung und die Pflegeheimnutzung sind keine weiteren Nutzungen im Plangebiet vorgesehen.</p>
2.18			Wie lange wird die Bauzeit vom Spatenstich bis zum Bezug sein?	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p>
2.19			Mit wieviel Lärm und Dreck muss während der Bautätigkeit gerechnet werden?	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vom Einwender vorgebrachten Befürchtungen bezüglich Baulärm sind nicht Regelungsinhalt des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Die Bedenken werden nicht berücksichtigt. Ob bei dem Betrieb einer Baustelle schädliche Umwelteinwirkungen bei den Anwohnerinnen und Anwohnern entstehen, wird nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) beurteilt. Die AVV Baulärm enthält u.a. neben Immissionsrichtwerten das Verfahren zur Ermittlung des Beurteilungspegels und geeignete Maßnahmen zur Minderung von Baulärm.</p>
2.20			Sind Synergien für die Nachbarschaft im Bereich der erneuerbaren Energien geplant oder denkbar?	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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</p>

Ifd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
1	2	3	4	5
				<p>Nachbarschaft auf dem Dach zu planen oder auch E-Ladestationen für die Nachbarschaft mit anzubieten.</p> <p>Es ist beispielsweise geplant, die Räumlichkeiten der Cafeteria des Seniorenzentrums auch für Nachbarschaftsaktivitäten zu nutzen.</p> <p>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.</p>
2.21			Werden interessierte Mieter*Innen aus der direkten Nachbarschaft (Alstädten Burbach) bei einer Wartelistsituation bevorzugt?	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es gibt verschiedene Kriterien, die bei der Pflegeplatzvergabe berücksichtigt werden müssen. Unter anderem ist die Ortsnähe ein wichtiger Aspekt.</p>
2.22			Wie lange ist die Zweckbestimmung der neuen Fläche gebunden? Kann auch einfach nach ein paar Jahren die Nutzung der Gebäude geändert werden?	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich hier um eine Flächennutzungsplanänderung. Die Darstellung ist dauerhaft verbindlich. Es wird hier eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen/Pflegeheim“ dargestellt.</p> <p>Eine andere Nutzung kann nur mit einem erheblichen Aufwand (einem komplett neuen mehrjährigen Verfahren) an dieser Stelle geplant werden und würde eine erneute Änderung des Flächennutzungsplans erfordern.</p>
2.23			Ist eine Änderung des südlich benachbarten Bebauungsplans möglich?	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplans 805 ist nicht Gegenstand der vorliegenden FNP-Änderung.</p>

Im Auftrage

gez. Siry

Dipl.-Ing. Siry
Ltd. Stadtbaudirektor