

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	28.01.2013
Stadtentwicklungsausschuss	17.01.2013

Beantwortung der Anfrage der CDU-Fraktion vom 21.10.2012 (Teil 1) und Fragen der Fraktionen und von Herrn Müller/Die Linke (Teil 2) betreffend die Beschlussvorlage 1905/2012: 191. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Stadtbezirk 3, Köln-Linden-thal, Arbeitstitel: Frischezentrum Marsdorf in Köln-Junkersdorf, hier: Einleitungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (AN/1739/2012)

Teil 1

Frage:

- 1.** Der dem Ratsbeschluss vom 13.12.2007 (Verlegung des Kölner Großmarktes nach Marsdorf) zugrunde gelegte Flächenbedarf entspricht nicht mehr dem aktuellen Bedarf und den allgemeinen Anforderungen.
 - 1.1 Unter 6.6 der Anlage 4 wird eingeräumt, dass für das geplante Frischezentrum nur eine Größe von 14 ha benötigt wird. Laut Ratsentscheidung vom 13.12.2007, auf die sich immer wieder berufen wird, wird ein Flächenbedarf von 35 bis 40 ha zugrunde gelegt.
 - 1.2 Bereits damals wurde der Flächenbedarf neu berechnet, da sich sowohl Fleisch als auch Blumengroßmarkt nicht für eine Verlagerung ausgesprochen hatten.
 - 1.3 Es steht fest, dass Flächenbedarf und allgemeine Anforderung sich stetig wandeln und minimieren.
 - 1.4 Die Idee eines "Klassischen Kölner Großmarktes" gerät somit immer weiter in den Hintergrund. Mehrere für den Groß- bzw. Frischemarkt bedeutsame Unternehmen haben sich vorzeitig für andere Standorte entschieden und ihren Betrieb dorthin verlagert (z. B. "Fruchthansa" nach Wesseling, "Rosenbaum Fruchtimport" in den PrologisPark am Eifeltor).
 - 1.5 Die auf Premium- und Gastronomieversorgung spezialisierten Großhändler (z. B. Firma Möllers, Rungis und der Handelshof) befinden sich an mehreren Standorten im Kölner Stadtgebiet und haben einen eigenen Lieferservice. Sie werden die Dienste eines städtischen Frischhaltemarktes nicht in Anspruch nehmen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Frage 1.:

In der Beschlussvorlage zur Ratsentscheidung vom 13.12.2007 (3898/2007) wird von einer Fläche von circa 16 bis 20 ha ausgegangen, nicht von 34 bis 40 ha (S. 4). In der Anlage 2 der Vorlage wird ein Schema für ein circa 16 ha großes Frischezentrum gezeigt. Als Beispiel dient das Frischezentrum Frankfurt/Main mit circa 13,3 ha (Anlage 1). Das Rahmenkonzept der Marktverwaltung (vgl. Anlage 1 zur Mitteilungsvorlage 2560/2010), das auch dem Verkehrsgutachten zugrunde liegt, geht von circa

14 ha aus. Wie viel Grundstücksfläche für das Frischezentrum erforderlich ist, hängt auch von dem Zuschnitt der Flächen ab.

Auf dem Grundstück soll ein modernes Frischezentrum entstehen, kein klassischer Großmarkt, der auf den Handel mit Obst und Gemüse fokussiert ist. Frischezentren sind Garanten für abwechslungsreiche und qualitativ hochwertige Frischeprodukte. Ein Frischezentrum gewährleistet dadurch, dass es viele Anbieter hat, die Möglichkeit der freien Auswahl, der Wettbewerb ermöglicht beim Einkauf eine Auswahl an Wettbewerbspreisen. Flexible Preisgestaltung und freie Produktauswahl ist nur (anders als bei Großhandelsketten wie Metro und Handelshof) in einem Frischezentrum möglich. Kunden des Frischezentrums sind unter anderem Kantinen, Krankenhausküchen, Gastronomiebetriebe, der ungebundene Einzelhandel und die Wochenmarkthändler. Damit ein funktionsfähiges Frischezentrum entsteht, muss ein Branchenmix angeboten werden, der es den Kunden ermöglicht, möglichst alle benötigten Waren vor Ort zu bekommen.

Ein Frischezentrum ist ein Betrieb, der Flächen an Händler vermietet und der für eine zukunftsfähige Angebotsvielfalt sorgen soll. Dazu dienen neben dem bereits zuvor erwähnten ausgewogenen Sortimentsmix auch die Berücksichtigung von Trends zur Informations- und Kommunikationsplattform für gesunde Ernährung (weg vom reinen Immobilienverwalter hin zum Wertschöpfungspartner). Ergänzende Betriebe, wie zum Beispiel Frucht-Reifereien, Cash'n Carry-Markt, große Fruchtlogistiker und CA-Lager, gehören nicht originär zum Frischezentrum, können aber Synergieeffekte mit diesem bilden ("Frischezentrum affine Betriebe").

Frage:

- 2.** Die Angaben zum Flächenbedarf in der Beschlussvorlage sind unterschiedlich:
 - 2.1 auf Seite 3 der Vorlage wird ausgeführt: "Somit beschränkt sich die Flächensuche auf ein Areal von circa 16 bis 20 ha Größe."
 - 2.2 Nach der Anlage 4 - Seite 9 zu 5. Änderung der Flächennutzungsplanung - 5.1 Flächenaufteilung - ist eine Fläche für ein zweigeteiltes Sondergebiet von insgesamt circa 26,5 ha Größe geplant. Dabei soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Frischezentrum" und einer Größe von 14,5 ha und einem weiteren Sondergebiet mit einer Zweckbestimmung "Frischezentrum affine Nutzungen" mit einer Größe von circa 12 ha brutto geplant werden.
 - 2.3 Somit ist von einem Flächenbedarf für ein "Frischezentrum" von circa 14 ha Flächenbedarf auszugehen.
 - 2.4 Die nunmehr erstmalig erwähnten "affinen Nutzungen für das Frischezentrum" lassen die Vermutung aufkommen, dass hier ein Bedarf eingebracht wird, der einer sachlichen Prüfung unter besonderer Berücksichtigung der Haushaltslage der Stadt Köln nicht standhalten kann.

Stellungnahme der Verwaltung zu Frage 2.:

Mit Voranschreiten und vor allem Konkretisierung der Planung können genauere Flächenprognosen gemacht werden. Dennoch schwanken sie immer noch im Hektarbereich. Dies ist für die Darstellung des Flächennutzungsplanes von untergeordnetem Belang. Entscheidend ist zum Einen die regionalplanerische Vorgabe als GIB (Darstellung als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich) sowie die Flächenvorhaltung im Flächennutzungsplan (FNP) in einer dem Vorhaben wahrscheinlich angemessenen Größe. Der Regionalplan arbeitet in der Regel mit einer darstellerischen Unschärfe in einer Größenordnung von rund 1,5 ha, der ebenfalls keinen Anspruch auf parzellenscharfe Darstellung erhebende FNP mit circa 5 000 m². Darstellerisch wesentlich bedeutsamer ist vor allem die Trennung in die verschiedenen Zweckbestimmungen der Sonderbauflächen südlich und nördlich der Toyota-Allee. Dadurch wird die behördenverbindliche Zielrichtung der nachfolgenden Bebauungsplanung festgelegt und bereits auf der Ebene des FNP eine falsche Weichenstellung verhindert. Diese wäre ohne Zweckbestimmung und einfache Darstellung als Gewerbe- oder Industriefläche zweifelsfrei gegeben, könnten sich doch so undefinierte Flächen in dem beabsichtigten Vorhaben in völlig entgegenstehende Richtungen entwickeln. Davor ist dieser Raum mittels der Zweckbestimmungen zu schützen.

Die Zweckbestimmung "Frischezentrum(FZ)-affine Betriebe" der Fläche nördlich der Toyota-Allee belegt eine Fläche in Privatbesitz. Insofern wird sie den städtischen Haushalt nicht belasten, da ihre Inanspruchnahme von Privat an Privat abgewickelt werden kann. Ein - der Genehmigungsplanung vorgeschalteter und Baurecht setzender - Bebauungsplan wird dem Privaten eine dem festgelegten Zweck entsprechende Erschließung auferlegen. Der Bebauungsplan wird im Aufstellungsverfahren die gesetzlich festgelegten Verfahrensschritte durchlaufen und somit unter der korrektiven Einflussnahme von Politik und Verwaltung entstehen.

Die im FNP dargestellten Flächengrößen sind wie folgt:

SO nördlich der Toyota-Allee (FZ-affine Betriebe):	13,2 ha
SO südlich der Toyota-Allee (FZ):	15,5 ha
GE östlich (Übernahme des Bestandes in den FNP):	1,0 ha
Grünfläche:	5,5 ha

Frage:

- 3.** Köln betreibt als eine der letzten drei Städte in Deutschland einen Großmarkt als Abteilung der Stadt in Eigenregie.
- 3.1 Für einen Groß- oder Frischemarkt besteht ein erhebliches unternehmerisches Risiko. Der Handel ist einem starkes Strukturwandel unterworfen. Kleinere Händler stehen in Konkurrenz von Einzelhandelsketten mit Öffnungszeiten von häufig 18 Stunden. Wochenmärkte klagen über ständig zurückgehende Umsätze.
 - 3.2 Der herkömmliche Zwischenhandel verschwindet zugunsten hoch automatisierter Logistikzentren mit elektronisch unterstützten Bestellsystemen.
 - 3.3 In diesen risikoreichen Markt beabsichtigt die Stadt Köln, aus eigenen Mitteln mindestens 100 Mio. € in ein neues Frische-Logistikzentrum zu investieren. Man geht von einer Projektdauer von acht Jahren aus.
 - 3.4 Ob der Markt dann ein solches Zentrum noch braucht, ist aus heutiger Sicht schwer abzuschätzen.
 - 3.5 Es wäre besser, die Stadt Köln würde den Groß-/Frischemarkt in eine GmbH oder e. G. umwandeln und einen Investor mittels Ausschreibung suchen. Dieser würde dann auch die Anforderungen an Standort, Verkehrsinfrastruktur und Umweltauflagen festlegen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Frage 3.:

Die Mehrheit der deutschen Städte hat städtische Großmärkte/Frischezentren. Diese sind zum Teil als städtische GmbH (z. B. Bremen, Duisburg, Mannheim) organisiert, zum Teil auch als Bestandteil der Stadtverwaltung (z. B. München, Düsseldorf, Karlsruhe, Nürnberg, Hamburg). In einigen Fällen gibt es eine Beteiligung der Händler (z. B. Frankfurt) oder eine private Betreibergesellschaft (z. B. Leipzig und Saarbrücken).

Experten sind sich einig, dass es auch in Zukunft noch von den großen Handelsketten unabhängigen Großhandel geben wird. Gerade die Vermarktung regionaler Produkte erfährt zurzeit einen Bedeutungszuwachs.

Vor diesem Hintergrund wird zurzeit durch eine externe Firma ein bauliches Konzept im Maßstab 1 : 1 000 für das Frischezentrum auf dem Grundstück südlich der Toyota-Allee erstellt. Dieses wird dazu dienen, die Investitionskosten abschätzen zu können. Auf dieser Basis kann dann eine sogenannte "betriebswirtschaftliche Machbarkeitsstudie" erstellt werden.

Zum derzeitigen Planungsstand können weder Investitionskosten noch Betriebskosten beziffert werden. Ebenso kann zur Frage des Betreiberkonzeptes erst nach Vorliegen der "betriebswirtschaftlichen Machbarkeitsstudie" ein Vorschlag gemacht werden. Zunächst geht es in der Vorlage 1905/2012 um die Standortsicherung.

Frage:**4.** Das Verkehrsaufkommen

- 4.1 Die Untersuchungsergebnisse des Ingenieurbüros PTV, die in zwei Blöcken durchgeführt wurde
- A) Teil 1: allgemeine Entwicklung im Untersuchungsraum und verkehrliche Auswirkungen (in den nächsten Jahren)
- B) Teil 2: Folgewirkungen bei Ansiedlung des Frischezentrums in Marsdorf können wie folgt zusammengefasst werden:
- Das derzeitige Verkehrsaufkommen ist sehr angespannt und die Verkehrslage entspricht nicht den Bedingungen, die von einer modernen und wachsenden Großstadt zu gewährleisten sind.
 - Bei Ansiedlung eines Frischezentrums wird sich die Verkehrssituation weiter und zwar nicht unerheblich verschlechtern.

Stellungnahme der Verwaltung zu Frage 3.:

Die Verwaltung teilt diese Auffassung nicht. Es wird völlig außer acht gelassen, dass nicht unwesentliche Ausbaumaßnahmen im Bereich Marsdorf vorgesehen sind, die zum Teil auch in absehbarer Zeit umgesetzt werden. Zu nennen ist die Dürener Straße, der Knoten Dürener Straße/Militärstraße, der Knoten Horbeller Straße/Toyota-Allee und das Autobahnkreuz Köln-West. Ferner sollen diverse Knoten im Verlauf der Dürener Straße optimiert werden. Eine entsprechende Vereinbarung mit den beteiligten Nachbarn und dem Landesbetrieb Straßen NRW ist in Vorbereitung.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Verkehre auch in Zukunft leicht und verkehrssicher abgewickelt werden können.

Frage:**5.** Umwelt

- 5.1 Die vorhandene Luftbelastung - registriert an allen LANUV-Messpunkten - in den unmittelbar angrenzenden Stadtteilen Junkersdorf und Weiden überschreitet seit Jahren erheblich die Grenzwerte.
- 5.2 In der Beschlussvorlage wird darauf nicht eingegangen.
- 5.3 Der vorgesehene Standort Marsdorf liegt im letzten verbliebenen Freiluftkorridor und Kaltluftentstehungsgebiet für Junkersdorf, die Kernstadt und Teilen von Hürth und Frechen. Es ist deshalb als "Klimapufferzone" gekennzeichnet - eine Versiegelung wird sich auf den Zustrom von Frischluft von der Ville auswirken und nachteilige klimatische Auswirkungen für den Großraum zur Folge haben. Dieses wird durch die Beschlussvorlage eindeutig bestätigt.

Stellungnahme der Verwaltung zu Frage 5.:

Zu 5.1 und 5.2:

Seit 2008 werden an sämtlichen Messpunkten (NO₂-Passivsammler) in Weiden und Junkersdorf die Grenzwerte zum Teil erheblich überschritten. Daher wurde die Umweltzone ausgeweitet.

Durch das Frischezentrum werden keine großräumigen Auswirkungen erwartet. Möglicherweise steigt der Schadgasgehalt in Fahrbahnnähe der direkt zuführenden Straßen, zum Beispiel der Autobahnabfahrt oder der Emmy-Noether-Straße. Diese Auswirkungen werden im FNP- und Bebauungsplanverfahren untersucht. Mit der Vorlage 1905/2012 soll das FNP-Änderungsverfahren eingeleitet werden.

Bereits vor zehn Jahren hat eine "Prokas-Simulation" (Prokas ist ein Simulationsmodell zur Berechnung verkehrsbedingter Immissionen) unmittelbar an der Dürener Straße Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Selbst an der Marsdorfer Straße in Richtung Junkersdorf wurden Immissionswerte von 35 bis 40 µg/m³ für NO₂ attestiert. Im Zuge der Verkehrsentwicklung der letzten zehn Jahre kann es sein, dass sich auch dort bereits grenzwertige Situationen eingestellt haben.

Die gesamte Stadt Köln ist mit einer gewissen Hintergrundbelastung an Schadstoffen im Vergleich zu ländlichen Gebieten beaufschlagt. Hierbei treten keine großflächigen Grenzwertüberschreitungen auf, auch nicht im Kölner Westen. In Straßenschluchten stark befahrener Straßen können kleinräumig im Straßenbereich Grenzwertüberschreitungen, insbesondere von NO₂ auftreten.

Eine aktuelle gutachterliche Aussage (Ist-Situation/Prognose) zur Luftschadstoffsituation im näheren Umfeld des zukünftigen Frischezentrums ist nicht bekannt. Auf Grundlage der aktuellen Verkehrszahlen und der Verkehrsprognose wird ein solches Gutachten im Rahmen der Bauleitplanverfahren angefertigt werden. Entscheidend ist dann die Frage: Welcher zusätzliche Anteil an der Gesamtluftbelastung resultiert aus dem durch das Frischezentrum verursachten Verkehr?

Im Rahmen der Planung ist auszuschließen, dass durch die Ansiedlung des Frischezentrums zusätzliche Immissionen in den betroffenen Wohnquartieren entstehen.

Zu 5.3:

Der Bereich dient in Zusammenhang mit den weiteren südwestlich vorhandenen Ackerflächen der Kaltluftproduktion in hohem Maße. Dies ist insbesondere daher relevant, weil 1. die Hauptwindrichtung diese Kaltluftmassen Richtung Marsdorf/Kernstadt verfrachtet und 2. die riesigen Gewerbeflächen in Frechen und zusätzlich die Gewerbeflächen in Marsdorf sich stark aufheizen und zu einer Klimalast führen. Die Gewerbeflächen werden gekühlt und durchlüftet, ihre warme "Abluft" wird für die Innenstadt gekühlt.

Bei den verbliebenen Freiflächen handelt es sich um ein "Kaltluftentstehungsgebiet", was nicht zwingend mit "Frischluff" gleich bedeutend ist. Ackerflächen und Wiesen tragen in höchstem Maße zur Abkühlung der Luft bei (während Wälder stärker Sauerstoff produzieren und CO₂ verbrauchen, also "Frischluff" produzieren). Die Fläche des Frischezentrums schmälert die verbleibenden Ackerflächen. Ob dies zu einem messbaren Temperaturanstieg in Köln (Junkersdorf) führt, kann nicht quantitativ beantwortet werden und auch wissenschaftlich nicht nachgewiesen werden. Der Gesamtkomplex Frechen/Marsdorf stellt sicherlich eine Beeinträchtigung der Kaltluftzufuhr für Köln, insbesondere die westlichen Stadtteile dar. Die Größenordnung kann nicht benannt werden. Die Abwägung wird im Rahmen der Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Aus den dargelegten Gründen wurde die Fläche aus ökologischer Sicht in der IIRA als zu erhalten beschrieben und als "Klimapufferzone" markiert. Aufgrund der Gunst der Infrastruktur schlug der siedlungsgeographische Part die Nutzung Gewerbegebiet, Frischezentrum vor. Die Raumanalyse ist mit diesem Konflikt in die politische Beratung gegangen. Es wurde zugunsten des Frischezentrums entschieden.

6. Schlussfolgerung

Die Stadt Köln müsste es vermeiden, in der jetzigen finanziellen Situation - deren Dauer ungewiss ist - 100 Mio. € in einen schrumpfenden Markt zu investieren und das unternehmerische Risiko einer solchen Investition zu tragen. Falls jedoch ein Unternehmer gefunden würde, der den Markt gut kennt und bereit ist, die Summe in diesen Geschäftsbereich zu investieren, wäre gegen eine Verlagerung des Großmarktes nichts einzuwenden. Es wäre jedoch zu berücksichtigen, dass dieser Unternehmer einen anderen Standort als das verkehrsunünstige Marsdorf auswählen würde.

Stellungnahme der Verwaltung zu 6.:

Im Auftrag der Verwaltung wird zurzeit eine "bauliche Konzeption" des Frischezentrums erarbeitet. Diese Planung im Maßstab 1 : 1 000 soll als Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes und für die Ermittlung von Investitionskosten dienen. Nach Vorliegen der baulichen Konzeption kann eine "betriebswirtschaftliche Machbarkeitsstudie" beauftragt werden, die unter anderem die Betriebskosten des neuen Frischezentrums ermittelt.

Ein Verbleib der Großmarktnutzung am jetzigen Standort ist nicht möglich, da hier das Konversionsprojekt "Südliche Innenstadterweiterung" (vgl. Vorlage 3799/2011) geplant ist.

Auf Grundlage verschiedener Bewertungskriterien wurde der Standort Marsdorf im Jahre 2007 als der Standort mit der besten Eignung ausgewählt und beschlossen. Die Vorlage zur Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens dient der planerischen Sicherung dieses Standortes. Im weiteren Verfahren und im noch anstehenden Bebauungsplan-Änderungsverfahren werden weitere Gutachten die Planung konkretisieren.

Im Jahre 2020 soll das neue Frischezentrum in Betrieb gehen.

Teil 2

Fragen der Fraktionen und von Herrn Müller/Die Linke:

- 1.** Die vorgeschlagene Änderung des FNP umfasst 26,5 ha. Das vorgelegte Verkehrskonzept beruht auf den Verkehrsauswirkungen des Frischezentrums von 14,5 ha mit erheblichen Ausbaumaßnahmen. (Absatz 1)

Stellungnahme der Verwaltung zu Absatz 1.:

Das vorliegende Verkehrskonzept berücksichtigt die gesamte Fläche (nördlich und südlich der Toyota-Allee); in einem der untersuchten Planfälle werden auch die nächtlichen Arbeits- und Verkehrszeiten berücksichtigt.

- 2.** In der Vorlage für die Städte Hürth und Frechen, April 2012: Insgesamt 39,5 ha, davon 21,4 ha Frischezentrum, 14,5 ha affine Betrieb. Wie kommt es innerhalb von drei Monaten zu einer Flächenreduktion um 9,4 ha? (Absatz 2)

Stellungnahme der Verwaltung zu Absatz 2.:

Die im FNP dargestellten Flächengrößen sind wie folgt:

SO nördlich der Toyota-Allee (FZ-affine Betriebe):	13,2 ha
SO südlich der Toyota-Allee (FZ):	15,5 ha
GE östlich (Übernahme des Bestandes in den FNP):	1,0 ha
Grünfläche:	5,5 ha

Im Laufe des Verfahrens konnten durch Funktions-Entwürfe die erforderlichen mit den tatsächlich zur Verfügung stehenden Flächen präziser zur Deckung gebracht werden, so dass sich die Flächengröße insgesamt reduziert hat.

- 3.** Welche Aussagen trifft das Verkehrskonzept zur ergänzenden Gewerbefläche von 12 ha? Welche Aussagen zum Gesamtverkehr der geplanten Änderung von 26,0 ha? Bitte mit den einzelnen notwendigen Ausbaumaßnahmen auflisten, wie im Verkehrsgutachten Frischezentrum. (Absatz 3)

Stellungnahme der Verwaltung zu Absatz 3.:

Für das Frischezentrum sind 14 ha Fläche vorgesehen. Die Verkehrserzeugung wurde im Analogieschluss zum Frischezentrum in Frankfurt ermittelt. Inklusive eines Sicherheitszuschlages von 20 % sind dabei 3 600 Fahrten/24 Stunden unterstellt worden. Der Schwerverkehrsanteil beträgt dabei 30 %. Für die verbleibende Fläche von 12 ha wurde wiederum ein Verkehrsaufkommen von 3 500 Fahrten/24 Stunden ermittelt. Der Schwerverkehrsanteil beträgt dabei 15 %. Die notwendigen Ausbaumaßnahmen sind in der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung (Anlage 4 unter Punkt 6 ab Seite 11) detailliert dargestellt. Hierbei wurden nicht nur die Verkehre des Frischezentrums und der umgebenden Flächen, sondern alle absehbaren baulichen Änderungen bis in das Jahr 2025 im gesamten Kölner Westen und dem Umland berücksichtigt.

- 4.** Welche Flächen der geplanten FNP-Änderung befinden sich im Besitz der Stadt Köln? Welche Flächen sind nicht im Besitz der Stadt Köln und müssen erworben werden? Zu welchem vermuteten Kaufpreis? Bitte aufgeschlüsselt für die Flächen Frischezentrum, affine Betriebe und insgesamt. (Absatz 4)

Stellungnahme der Verwaltung zu Absatz 4.:

Die Fläche für das Frischezentrum befindet sich bis auf einen unerheblichen Anteil komplett in städtischem Besitz. Für das Frischezentrum müssen demnach keine Flächen erworben werden. Die nördlich der Toyota-Allee gelegene Fläche ist in Privatbesitz. Insofern wird sie den städtischen Haushalt nicht belasten, da ihre Inanspruchnahme von Privat an Privat abgewickelt werden kann. Ein vorgeschalteter und Baurecht setzender Bebauungsplan wird dem Privaten eine dem festgelegten Zweck entsprechende Erschließung auferlegen. Der Bebauungsplan wird im Aufstellungsverfahren die gesetzlich festgelegten Verfahrensschritte durchlaufen und somit unter der korrektiven Einflussnahme von Politik und Verwaltung entstehen.

- 5.** Für die FNP-Änderung werden 27,8 ha landwirtschaftliche Fläche und circa 7,4 ha Grünfläche, insgesamt also 35,2 ha in Anspruch genommen. Für das Frischezentrum geht die Planung von einer Bruttofläche von circa 15,47 ha, für die affinen Betriebe von 13,22 ha aus. Darüber hinaus wird eine 10 348 m² große Gewerbefläche als Teil der Planung erwähnt. Wo liegt diese Fläche und welchen Bezug hat sie zum Frischezentrum? (Absatz 5)

Stellungnahme der Verwaltung zu Absatz 5.:

Die im FNP dargestellten Flächengrößen sind wie folgt:

SO nördlich der Toyota-Allee (FZ-affine Betriebe):	13,2 ha
SO südlich der Toyota-Allee (FZ):	15,5 ha
GE östlich (Übernahme des Bestandes in den FNP):	1,0 ha
Grünfläche:	5,5 ha

Wie oben in der FNP-Flächenbilanz dargestellt, liegt diese Gewerbefläche am östlichen Rand des Änderungsbereiches und zeichnet bauliche Entwicklungen nach, die entsprechend des Bebauungsplanes realisiert wurden. Sie ist in diesem Zusammenhang auch ein Beispiel für die Unschärfe-Relationen, in denen Flächennutzungsplan-Darstellung und Bebauungsplan-Darstellung mitunter stehen können. Die Fläche hat keinen Bezug zum Frischezentrum.

- 6.** In der Vorlage ist zweimal von weiteren Erweiterungen die Rede. Bitte erläutern Sie, wo diese Erweiterungsflächen liegen und um welche Größenordnung es sich handelt. (Absatz 6)

Stellungnahme der Verwaltung zu Absatz 6.:

Das Frischezentrum wird nicht mehr in aufeinander folgenden Bauphasen realisiert, sondern "in einem Guss". Insoweit werden für das Frischezentrum keine Expansionsflächen mehr erforderlich. Anders ist die Situation bei den gewünschten Synergie-Effekten mit zum Frischezentrum affinen Betrieben. Hier wird aller Voraussicht nach eine sukzessive Auffüllung bereitstehender Flächen erfolgen, in dem Maße, wie die Verlagerung des Großmarktes voranschreitet. Dies ist aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Eingangsbereich und des sehr günstigen Flächenzuschnittes besonders auf der Fläche nördlich der Toyota-Allee zu erwarten, während auf der südöstlichen Gewerbegebietsfläche momentan aufgrund des Flächenzuschnittes und wegen der bestehenden Einschränkungen, die der Bebauungsplan festgesetzt hat, nur kleinere und mittlere Betriebe ohne Drei-Schicht-24 h-Betrieb einen Standort finden können.

- 7.** Das Verkehrskonzept zum neuen Standort sieht zahlreiche Maßnahmen vor. Um den Standort in Marsdorf in der FNP-Änderung realistisch zu betrachten, braucht es ein konkretes Maßnahmenkonzept: Wann werden welche Maßnahmen des Verkehrskonzeptes bis wann von wem mit welchen Finanzen und in welchen Zeiträumen für Planung, rechtliche Sicherung und Fertigstellung ergriffen? (Absatz 7)

Stellungnahme der Verwaltung zu Absatz 7.:

Unabhängig davon, ob das Frischezentrum in Marsdorf realisiert wird, sind verschiedene Planungen für den Ausbau beziehungsweise die Optimierung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur im Kölner Westen erforderlich.

Für die Entwicklung im Gewerbegebiet Marsdorf sind dabei in erster Linie die Baumaßnahmen beziehungsweise Anpassungen im Bereich der Dürener Straße von Bedeutung. Der Ausbau der Dürener Straße zwischen Salzburger Weg und Militärringstraße ist in Vorbereitung. Ebenso der Umbau der Kreuzung Dürener Straße/Militärringstraße. Ferner soll die Kreuzung Toyota-Allee/Horbeller Straße kurzfristig umgebaut werden. Der Kreuzungsumbau Horbeller Straße/Gleueler Straße wird zurzeit vom Landesbetrieb Straßen NRW geplant.

Für die vorgeschlagenen Anpassungen diverser Knotenpunkte im Bereich von Marsdorf ist eine Arbeitsgruppe eingesetzt, die sich aus Vertretern der beteiligten Städte, des Rhein-Erft-Kreises und des Landesbetriebs Straßen NRW zusammensetzt. Es soll eine Planungsvereinbarung abgeschlossen werden, die das weitere Vorgehen und die anteilige Finanzierung regelt. Im Anschluss sollen die notwendigen Planungen erstellt und umgesetzt werden. Über den jeweiligen Sachstand sollen die zuständigen politischen Gremien unterrichtet werden.

Von Bedeutung ist noch der Umbau des Autobahnkreuzes Köln-West, der zurzeit vom Landesbetrieb Straßen NRW stufenweise umgesetzt wird.

Die verkehrlichen Auswirkungen sind im Verkehrskonzept sehr genau dargestellt und verkehrlich bewertet worden.

- 8.** Die FNP-Änderung stellt 12,0 ha für die affinen Betriebe bereit. In der Vorlage wird unterschieden: Betriebe, die aus dem Umfeld des heutigen Großmarktes verlagert werden, und Angebote für affine Betriebe, die Synergien des Frischezentrums nutzen wollen. Kann die Verwaltung beide Formen und deren Unterschiede detailliert erläutern? (Absatz 8)

Stellungnahme der Verwaltung zu Absatz 8.:

Auf dem heutigen Großmarktareal, bestehend aus den Grundstücken der Stadt, der Aurelis, der DB und kleinerer privater Eigentümer sind die unterschiedlichsten Firmen und/oder Dienstleistungsunternehmen vorzufinden.

- Einerseits gibt es die klassischen Händler, die zukünftig im neuen Frischezentrum zusammengefasst werden sollen. Dabei vermietet der Betreiber Hallenflächen für den Handel. Dazu gehören aber auch so wichtige komplementäre Dienstleistungen wie zum Beispiel eine Entsorgung, eine Werkstatt für Flurförderzeuge, eine Verpackungsstation. Diese Dienstleistungen sind ebenfalls auf dem Frischezentrum unterzubringen.
- Dann gibt es Firmen, die Synergien mit dem Frischezentrum eingehen. Hierbei ist die Nähe zum Frischezentrum von Vorteil für die Firma und von Vorteil für das Frischezentrum. Ergänzende Betriebe sind zum Beispiel Frucht-Reifereien, Cash'n Carry-Markt, große Fruchtlogistiker, Kühlhausbetriebe, CA-Lager. Diese Nutzungen sind nicht Voraussetzung für ein funktionierendes Frischezentrum, bilden aber eine sinnvolle Ergänzung und tragen damit zum Erfolg des Frischezentrums bei. Die Nutzungen sind überwiegend sehr flächen- und lärmintensiv und benötigen große Grundstücke.
- Außerdem gibt es auf dem heutigen Großmarktareal Firmen, die nur sehr eingeschränkt oder gar nicht mit der Funktion "Großmarkt/ Frischezentrum" in Verbindung stehen. Auch diesen Firmen müssen überwiegend alternative Grundstücke angeboten werden.

Grundsätzlich ist es Ziel der Verwaltung, allen vom Großmarktareal zu verlagernden Firmen passende Grundstücke anbieten zu können. Hierbei besteht allerdings die Schwierigkeit, dass viele Firmen große Grundstücke für lärmintensive Nutzungen benötigen. Diese Flächen sind im Stadtgebiet rar. Daher sieht die FNP-Änderung vor, die Flächen nördlich der Toyota-Allee, sollten sie zukünftig entwickelt werden, für affine Nutzungen vorzuhalten. Es handelt sich dabei nicht um einen Teil des Frischezentrums. Der Flächendruck im Umfeld des Frischezentrums wird insgesamt als sehr hoch eingeschätzt, so dass es aus Sicht der Verwaltung sinnvoll ist, hier verschiedene Flächen anbieten zu können.

- 9.** Es wird auf eine Händlerbefragung verwiesen. Wann wurde diese durchgeführt? Gibt es eine aktuelle Befragung der Händler bezüglich ihrer Wünsche? Wie viele Händler wollen 2020 nach Marsdorf? (Seite 2, Absatz 2)

Stellungnahme der Verwaltung zu Seite 2, Absatz 2.:

Die Händlerbefragung wurde 2004 im Auftrag der Stadt Köln durch das Büro empirica Delasasse GmbH durchgeführt. Die Befragung diente dazu, die Standortpräferenzierung und Lagevorlieben seitens der zukünftigen Nutzer systematisch zu erfragen. Eine aktuelle Befragung der Händler gibt es nicht, da die Standortentscheidung bereits 2007 gefallen ist.

Die Konzeption des neuen Frischezentrums sieht einen tragfähigen Branchenmix vor, der die Bedürfnisse der Kunden (unter anderem Kantinen, Krankenhausküchen, Gastronomiebetriebe, den ungebundenen Einzelhandel und die Wochenmarkthändler) erfüllt und der es den Kunden ermöglicht, möglichst alle benötigten Waren vor Ort zu bekommen. Hierbei wird die Aufteilung auf die verschiedenen Branchen an die Situation in Marsdorf und die mögliche Größe des Frischezentrums auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück angepasst. Die Tragfähigkeit des neuen Frischezentrums ist nicht von der Anzahl der dort angesiedelten Händler abhängig, sondern vom angebotenen Branchenmix.

Vor diesem Hintergrund wird zurzeit durch eine externe Firma ein bauliches Konzept (Volumenstudie) im Maßstab 1 : 1 000 für das Frischezentrum auf dem Grundstück südlich der Toyota-Allee erstellt. Dieses wird unter anderem dazu dienen, die Investitionskosten abschätzen zu können. Auf dieser Basis kann dann eine sogenannte "betriebswirtschaftliche Machbarkeitsstudie" erstellt werden.

Zum derzeitigen Planungsstand können weder Investitionskosten noch Betriebskosten beziffert werden, damit sind auch die zukünftigen Mieten noch nicht klar. Entsprechend kann mit den heutigen Mietern noch nicht seriös über einen Umzug in das neue Frischezentrum verhandelt werden.

- 10.** In der Vorlage wird ein Handlungsdruck mit der Ausrichtung der Bundesgartenschau 2025 auf dem Gelände des Großmarktes erwähnt. Wie ist der aktuelle Sachstand zur Bewerbung/ Ausrichtung der Bundesgartenschau? (Seite 3, Absatz 3)

Stellungnahme der Verwaltung zu Seite 2, Absatz 3.:

Als Voraussetzung zur Durchführung einer BUGA 2025 im Bereich des heutigen Großmarktstandortes ist eine Verlagerung aller dort ansässigen Betriebe erforderlich. Das setzt die zeitgerechte Fertigstellung des Frischezentrums in Marsdorf bis 2020 voraus, woraus sich der Handlungsdruck begründet.

Zurzeit wird eine Machbarkeitsstudie für die Ausrichtung einer BUGA 2025 in Köln erarbeitet. Diese wird dem Rat bis Mitte 2013 vorgelegt. Auf dieser Grundlage wird dann über das weitere Vorgehen entschieden.

- 11.** Bei der vorgesehenen Fläche handelt es sich unter anderem um eine Ausgleichsfläche, eine Zuordnung aus anderen Bebauungsplänen. Warum ist diese bis heute nicht erfüllt? Welche anderen Flächen sieht die Verwaltung vor, um den Halbsatz "ist an anderer Stelle zu realisieren" ernsthaft zu erfüllen? Zudem müssen für die FNP-Änderung ebenfalls Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Bitte in einer Ort-Maßnahmen-Tabelle mit genauen Umsetzungsdaten darstellen für a) alte Ausgleichsmaßnahmen, b) neue Ausgleichsmaßnahmen, c) beide zusammen. (Seite 2, Absatz 4)

Stellungnahme der Verwaltung zu Seite 2, Absatz 4.:

Die vorgesehene Fläche sowohl für das Frischezentrum als auch für die affinen Betriebe beinhaltet heute auch Flächen, die als Ausgleichsflächen für die bisherigen Gewerbegebietsplanungen westlich der Horbeller Straße vorgesehen sind. Die Ausgleichsmaßnahmen sind bislang jedoch noch nicht realisiert worden, wie auch die auszugleichenden Gewerbeflächen großteils noch nicht bebaut worden sind. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung werden als Ersatz für diese Flächen, ebenso wie für die weiteren Eingriffe auf heutigen Ackerflächen, die zukünftig als SO für das Frischezentrum oder affine Betriebe ausgewiesen werden, Ausgleichsflächen gesucht und verortet. Hierbei sind bislang Flächen südlich des Frischezentrums vorgesehen. Im Rahmen der konkretisierenden Bauleitplanung wird eine Eingriff-/Ausgleichbilanzierung aufgestellt und konkrete Ausgleichsflächen in der erforderlichen Größe benannt. Hierbei könnten durchaus Teile des Ausgleichs nicht unmittelbar im räumlichen Zusammenhang in Marsdorf, sondern andernorts verortet werden. Bislang ist noch kein Planungsstand erreicht, bei dem eine tabellarische Aufstellung der "alten" und/oder "neuen" Ausgleichsflächen möglich ist.

- 12.** Welche Aussagen hat die Bezirksregierung zu den Seveso-Betrieben im Umkreis der geplanten FNP-Änderung und den zu erwartenden Auswirkungen getroffen? (Seite 2, Absatz 5)

Stellungnahme der Verwaltung zu Seite 2, Absatz 5.:

Im Gewerbegebiet Frechen befindet sich die Firma FreChem GmbH&CoKG, Hermann-Seger-Straße 1 - 3. Die Anlagen des Betriebes bilden nach Art und Menge der gehandhabten Gefahrstoffe einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Absatz 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und unterliegen damit dem Störfallrecht (12. BImSchV - Störfallverordnung).

Der chemische Betrieb stellt Polymere her, die in der Kunststoffindustrie bei der Produktion von Schaumstoffen als Härter Verwendung finden. Bei dem Gefahrstoff handelt es sich um Toluylendiisocyanat (TDI). TDI liegt in flüssiger Form vor. Der Stoff ist sehr giftig, sein Dampfdruck ist bei Raumtemperatur jedoch relativ niedrig. In Produktionsprozessen kann eine Erwärmung auf 70° bis 80°C erfolgen. Die TDI-Behälter befinden sich in einer Halle. Eine Gefährdung könnte durch Auslaufen und anschließendes Verdampfen der Flüssigkeit sowie Verfrachten der Dampfwolke in die Umgebung erfolgen.

Der Betriebsbereich unterliegt nach der Störfallverordnung lediglich den sogenannten "Grundpflichten". Die Mengenschwelle für TDI in der Spalte 5 nach der Stoffliste im Anhang 1 der Verordnung, die "erweiterte Pflichten" für den Anlagenbetrieb nach sich ziehen und unter anderem die Erstellung eines Sicherheitsberichtes erfordern, wird bei weitem nicht erreicht. Unabhängig von dieser Einstufung sind die Achtungsabstände zwischen Betriebsbereichen und schutzwürdigen Gebieten/Nutzungen nach dem KAS-18 Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit zu beachten.

Grundsätzlich kann nach folgenden Störfallszenarien beziehungsweise Auswirkungsbetrachtungen unterschieden werden:

1. Ein "vernünftigerweise nicht auszuschließendes Störfallereignis"

Es wird ein geringer Gefahrstoffaustritt angenommen, wie er beispielsweise bei Dichtungsversagen, Schweißnahtundichtigkeiten oder kleinen Rissen zu erwarten ist. Die Austrittsfläche beträgt maximal 10 bis 30 mm². Ein derartiges Ereignis ist in den Sicherheitsberichten darzustellen (erweiterte Pflichten). Die Auswirkungsbetrachtungen beschränken sich in der Regel lediglich auf das Werksgelände, da das Störfallereignis durch entsprechende organisatorische oder technische Maßnahmen nach § 3 Absatz 1 Störfallverordnung verhindert oder begrenzt wird.

2. Ein "vernünftigerweise auszuschließendes Störfallereignis" (Dennoch-Störfall)

Auf solche Störfallereignisse zielen die Achtungsabstände der KAS 18 (Kommission für Anlagensicherheit, BMUNR Leitfaden "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung) ab. Obwohl der Anlagenbetreiber all seine Pflichten im Sinne des Störfallrechtes erfüllt und gemäß § 3 Absatz 3 der Störfallverordnung sogar vorbeugende Maßnahmen getroffen hat, um die Auswirkungen von Störfällen so gering wie möglich zu halten, nimmt man dennoch einen entsprechend großen Gefahrstoffaustritt an. Die den Abstandsempfehlungen zugrunde liegenden Szenarien und Freisetzungsbedingungen sind im Anhang 1 des Leitfadens beschrieben. In der Regel wurde von einem Austrittsquerschnitt DN 25 (490 mm²) ausgegangen, zum Beispiel eine Leckage an einem Tank.

3. Ein "vernünftigerweise auszuschließendes Störfallereignis" (exzeptioneller Störfall - worst case):

Hierunter versteht man einen Totalverlust zum Beispiel Zerstörung ganzer Lagertanks durch einen Großbrand oder ein Erdbeben etc. Für diese Art von Unfällen werden keine Sicherheitsabstände definiert. Diese exzeptionellen Störfälle entziehen sich jeder Erfahrung und Berechenbarkeit. Sie liegen daher auch außerhalb der durch § 5 Absatz 1 Nummer 1 BImSchG gezogenen Grenzen.

Die Betriebsstätte der Firma FreChem mit dem gehandhabten Gefahrstoff TDI wird nach dem Anhang I des KAS-18 Leitfadens der Klasse II mit einem Achtungsabstand von 500 m zugeordnet. Diese Abstandsfordernung hat das LANUV NRW auf Anfrage der Bezirksregierung empfohlen. Die Frage nach dem Achtungsabstand wurde durch das städtische Bauamt im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zur Ansiedlung eines Kindergartens in Köln-Weiden aufgeworfen.

Die Entfernung zwischen der Firma FreChem und dem geplanten Frischemarktgelände inklusive affiner Betriebe beträgt rund 800 m. Aus diesem Grund wird die Bezirksregierung die Erstellung eines Gutachtens nicht fordern und auch nicht anregen.

- 13.** Die Klimaveränderungen durch das geplante Sondergebiet sind in der Vorlage deutlich dargestellt. Es werden aber keine Aussagen gemacht, wie diese Auswirkungen gemindert bzw. verhindert werden können. Welche Maßnahmen werden getroffen, um die Verschlechterung des Stadtklimas für die planungsrechtlich gesicherten GE- und GI-Gebiete in Köln-Marsdorf und Frechen zu beseitigen? Welche Maßnahmen werden getroffen, um die Belastung des Stadtklimas in Junkersdorf und für die Kernstadt zu senken? Welche Maßnahmen werden getroffen, um das Gebiet der FNP-Änderung klimatisch zu entlasten? (Seite 2, Absatz 6)

Stellungnahme der Verwaltung zu Seite 2, Absatz 6.:

Offene Böden bewirken durch ihre Evaporation und Pflanzen durch ihre Transpiration eine Kühlung der Luft (Verdunstungskühle). Diese beiden Phänomene zusammen werden auch als Evatranspiration bezeichnet. Über Ackerflächen, Wiesen- und Rasenflächen tritt der Kühlungseffekt besonders intensiv auf.

Durch eine Versiegelung und Bebauung wird das Niederschlagswasser beschleunigt abgeleitet. Übrig bleiben trockene Asphalt-/Beton-Steinflächen, die ganz andere thermische Qualitäten aufweisen. Diese Stoffe heizen sich stark auf und speichern die Wärme. In den Nächten tritt somit eine Erwärmung und nicht eine Kühlung der umgebenden Luft auf. Dieses Phänomen wird über dicht bebauten Gebieten wie Städte sie darstellen als "Wärmeinseleffekt" bezeichnet.

Diese Erscheinung kann nur durch möglichst viel Bepflanzung und Erhalt offener Böden gemindert werden. So können Dachbegrünungen, Bäume über Stellplätzen, offene Stellplatzböden (Schotterrasen), Versickerungsmulden, randliche Rasen- und Pflanzflächen mindernd wirken. Solche Maßnahmen sind allerdings mit anderen Belangen wie z.B. der Funktionalität eines Parkplatzes oder anderen Umweltbelangen wie z.B. Grundwasserschutz abzuwägen.

- 14.** Als wesentlicher Entscheidungsgrund für den Standort Marsdorf ist die unmittelbare Betroffenheit der Bevölkerung im Umkreis von 1 500 m. Wie sieht die Verwaltung die Betroffenheit der Bevölkerung bezüglich der Auswirkungen zu Verkehr und Klima? Welchen Radius legt die Verwaltung hier an? (Seite 2, Absatz 7)

Stellungnahme der Verwaltung zu Seite 2, Absatz 7.:

Einer der wesentlichen Entscheidungsgründe für den Standort Marsdorf war vor allem die zahlenmäßig wesentlich geringere Betroffenheit von Bevölkerung im weiteren Umkreis. Die anderen untersuchten Standorte wiesen eine höhere Dichte betroffener (Wohn-)Siedlungsbereiche auf.