



**Geschäftsführung
Stadtentwicklungsausschuss**

Frau Michels

Telefon: (0221) 221 - 23148

Fax : (0221) 221 - 24447

E-Mail: marianne.michels@stadt-koeln.de

Datum: 30.01.2013

Auszug

**aus dem Entwurf der Niederschrift der 35. Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses vom 29.01.2013**

öffentlich

**7.1 191. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Stadtbezirk 3,
Köln-Lindenthal
Arbeitstitel: Frischezentrum Marsdorf in Köln-Junkersdorf
hier: Einleitungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
der Öffentlichkeit
1905/2012**

Vorsitzender Klipper macht einleitend auf den neuen Beschlussvorschlag der Verwaltung gemäß Anlage 9 aufmerksam und bittet die Verwaltung um nähere Erklärung.

RM Zimmermann erläutert den Hintergrund. Der neue Beschlussvorschlag basiere auf einen Prüfauftrag von Rot/Grün, der im Wirtschaftsausschuss gefasst worden sei. Die ursprüngliche Idee hierzu stamme von Frau Moritz, die sie zur letzten Beratung im Stadtentwicklungsausschuss vorgetragen habe, nämlich die affinen Betriebe statt im nördlichen Bereich im Süden anzusiedeln. Dort gebe es bereits ein entwickeltes Gewerbegebiet, welches sich zudem im Besitz der Stadt Köln befinde. Und erst wenn sich herausstelle, dass der Bedarf auf dieser Fläche nicht gedeckt werden könne, möge die Inanspruchnahme der nördlichen (privaten) Flächen erwogen werden. Die Antwort der Verwaltung zu diesem Prüfauftrag sei äußerst unbefriedigend. Die darin enthaltene Argumentation lasse vermuten, dass die Verwaltung in der Konsequenz bei ihrem ursprünglichen Beschlussvorschlag bleibe. Diese Haltung könne er nicht nachvollziehen. Er wolle wissen, wie die Verwaltung den Bedarf für die großflächige Ansiedlung der affinen Betriebe ermittelt habe. Um welche Betriebe handle es sich konkret? Inwieweit bestehe überhaupt die Notwendigkeit für einen Dreischicht-Betrieb? Muss der Kanal wirklich verlegt werden? Die Formulierung „gegebenenfalls“ reiche ihm in diesem Zusammenhang nicht aus. Und sollten alle diese Fragen zufriedenstellend beantwortet werden können, könne er sich sehr wohl vorstellen, dass die Qualität der nördlichen Fläche erreicht werde. Unter den jetzigen

Prämissen sei keine Beschlussfassung möglich. Zuerst möge die Verwaltung qualifizierte Aussagen zu diesen Fragestellungen treffen.

Vorsitzender Klipper kann zudem nicht nachvollziehen, warum die Verwaltung mit einer Fläche operiere, von der sie wisse, dass der Eigentümer zu keinem Verkauf bereit sei. Dies habe mit seriöser Planung wenig gemein. Im Übrigen passe der aktuelle Beschlussvorschlag nicht zu den anderen Inhalten der Verwaltungsvorlage.

Frau Klehr (Dezernat Wirtschaft und Liegenschaften) erläutert, ein Frischzentrum, welches dem Handel von Waren diene, sei immer verbunden mit dem Frischemarkt affinen Betrieben wie beispielsweise einer Bananenreiferei, ein CA-Gas-Lager, in welchem Äpfel über einen langen Zeitraum gelagert werden oder aber auch ein Cash and Carry-Markt. Derzeit könne man zwar noch nicht mit Bestimmtheit sagen, welche Betriebe sich konkret dort ansiedeln werden, die Gutachter gingen aber von einem entsprechenden Bedarf aus. Viele dieser Betriebe hätten ähnliche Arbeitszeiten wie der Frischemarkt, manche arbeiteten 24 Stunden am Tag. Als Beispiel nenne sie hier einen Logistikbetrieb.

Vorsitzender Klipper stellt klar, ihm gehe es um die Grundversorgung der Kölner Einwohner, nicht aber um die Entwicklung eines riesigen Industriegebietes. Dies sei der Bevölkerung auch nicht zu vermitteln. Er möchte belastbare Zahlen, welche Betriebe konkret dort angesiedelt werden sollen. Ferner fragt er nach, ob es zutreffend sei, dass die Bananenreiferei ihren derzeitigen Standort aufgebe.

Frau Klehr antwortet, die Aufgabe der Bananenreiferei sei ihr nicht bekannt.

RM Moritz bekräftigt die Aussage des Vorsitzenden Klipper, dass keine Entwicklung eines großen Industriegebietes gewollt sei. Auch vor dem Hintergrund der Entwicklung des derzeitigen Großmarktes, welche tendenziell ein Abwandern sogenannter affiner Betriebe aufzeige, müsse über eine Flächenreduzierung nachgedacht werden. Dies und auch die Verlegung in ein bereits erschlossenes Industriegebiet könne zudem zu einer Entlastung der umstrittenen verkehrlichen Beziehungen beitragen. Zweifelsohne gehörten zum Betrieb eines Großmarktes auch Großmarkt-affine-Betriebe. Dies sei auch gewünscht. Ihr Eindruck sei jedoch, dass die Verwaltung diesen Begriff sehr weit auslege, was wiederum nicht gewünscht sei. So habe sie beispielsweise gehört, dass eine LKW-Waschanlage dort angesiedelt werden solle. Dabei gebe es solche Waschanlagen bereits in der unmittelbaren Umgebung. Hierfür fehle ihr jegliches Verständnis. Sie wolle von der Verwaltung konkret wissen, über welche Angebotsplanung sie verfüge.

RM Zimmermann schließt sich den Worten seiner Vorrednerin an. Der Ehrlichkeit halber wolle er aber auch darauf hinweisen, dass die derzeit als Grün- und landwirtschaftlich dargestellte Fläche im Regionalplan bereits als Industrieansiedlungsgebiet ausgewiesen sei. Und es bestehe Einigkeit, dort den Frischemarkt anzusiedeln. Strittig sei indes der Standort für die affinen Betriebe. Die Idee, diese auf den stadteigenen Flächen anzusiedeln, berge mehrere Vorteile. Hier könne man viel schneller und effektiver agieren. Kaufverhandlungen mit privaten Eigentümern seien indes langwierig und führten mit fortschreitender Zeit zu immer höheren Preisen. Deshalb möge man auf diese Option lediglich bei einem nachgewiesenen Bedarf zurückgreifen. Er wiederhole daher seine Forderung auf ausführliche Beantwortung seiner eingangs gestellten Fragen.

RM Sterck hält den Standort insgesamt für ungeeignet für die Ansiedlung eines Frischemarktes und macht auf einen weiteren Widerspruch aufmerksam. Und zwar argumentiere die Verwaltung in Bezug auf mögliche Verkehrsprobleme damit, dass diese zu bewältigen seien, weil der Betrieb eines Frischemarktes zu anderen Zeiten als zum Berufsverkehr stattfinde. Dies bedeute aber doch im Umkehrschluss, je kleiner der Frischemarkt und damit je mehr laut Regionalplan verbleibende Gewerbeflächen, die zu gegebener Zeit entwickelt würden, je höher die Verkehrsbelastung. Er bittet die Verwaltung, auch dieses Argument zu prüfen und entsprechend zu berücksichtigen.

SE Dr. Soènius spricht sich grundsätzlich gegen einen möglichen Wegfall von Gewerbeflächen aus. Ferner sei ihm aufgefallen, dass im Gegensatz zu der ursprünglichen Vorlage, die Darstellungen in der neuen Anlage keine Angaben zu den Flächengrößen beinhalten. Er bittet um konkrete Benennung, wie viel Gewerbefläche laut Anlage 9 entfallen würde.

RM Zimmermann entgegnet, es gehe nicht um die Reduzierung von Gewerbeflächen sondern um einen Flächentausch.

SE Frenzel fasst zusammen, grundsätzlich gebe es eine breite Mehrheit für die Verlegung des Frischemarktes und die Verwaltung möge dies nutzen, anstatt durch Überlegungen, wie die Ansiedlung eines Cash and Carry-Marktes o.ä., was ausdrücklich nicht gewollt sei, diese Zustimmung zu gefährden. Ein solch großflächiger Einzelhandel ziehe beispielsweise Verkehre mit sich und mache das Projekt in seiner Dimension insgesamt unverträglich.

Vorsitzender Klipper spricht sich von Seiten der CDU-Fraktion ebenfalls klar gegen einen möglichen Cash and Carry-Markt aus. Neben dem immensen Flächenverbrauch würde ein solcher Betrieb, der überwiegend zu den Hauptverkehrszeiten frequentiert werden würde, die Verkehrsproblematik verschärfen. Sein Einvernehmen umfasse ausschließlich dem Frischemarkt zuzuordnende Betriebe, nicht aber die affinen Betriebe. Und auch wenn es heute ausschließlich um eine Flächennutzungsplanänderung gehe, wolle er im Vorfeld auf die Debatte zur Aufstellung des Bebauungsplanes noch einmal seine Forderung nach einem funktionierenden Verkehrskonzept unterstreichen. Es müsse gewährleistet sein, dass die Verkehre nicht über die Dürener- oder Gleueler Straße, sondern direkt auf die Autobahn abgeleitet werden. Außerdem fordere er die Offenlage eines Finanzkonzeptes.

RM Moritz wünscht sich eine bessere Kommunikation innerhalb der Verwaltung. Das eine Dezernat erarbeite ein Nahversorgungskonzept zur Sicherung der Bezirkszentren und das andere Dezernat torpediere solche Bestrebungen, indem es die Ansiedlung eines weiteren Cash and Carry-Marktes plane. Ferner möchte sie wissen, welchen Grund es für die „lungenförmige“ Anordnung der Gewerbegebiete gebe und warum man das Signet im nördlichen Teil nicht in die dazwischen liegenden Flächen der „Lungenflügel“ gesetzt habe.

Frau Müller (Leiterin des Stadtplanungsamtes) geht auf die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein. Diese beinhalten Lärmkontingente, beispielsweise für den Horbeller Hof. Die Lärmkontingente in dem in Rede stehenden Bereich seien mittlerweile ausgeschöpft.

RM Zimmermann kann diese Argumentation nicht nachvollziehen. Da das Areal als Gewerbegebiet ausgewiesen sei, müsste dann in absehbarer Zeit die gleiche Problematik auftreten wie bei der Ansiedlung der Großmarkt affinen Betriebe.

Vorsitzender Klipper bittet die Verwaltung um Aufarbeitung aller Fragen aus der heutigen Diskussion und Verfassung einer ausführlichen Stellungnahme. Diese möge frühzeitig –und nicht als Tischvorlage- zur nächsten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses eingebracht werden. Anschließend stellt er dies zur Abstimmung:

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss verweist die Vorlage zur Überarbeitung zurück an die Verwaltung. Er erwartet eine ausführliche Stellungnahme zu den in der Diskussion gestellten Fragen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt.