

Standort	<u>Euskirchen / Weilerswist</u>	<u>Hürth Gewerbegebiet</u>	<u>Brühl</u>	<u>Köln-Marsdorf</u>
Untersuchungsaspekte	<u>„PrimeSite Rhine“</u>	<u>„Am Kalscheurer Hof“</u>	<u>„Am Brühler Heckelchen“</u>	<u>Toyota-Allee</u>

1. Gemeindegebiet	Lage und nähere Informationen zur Fläche Größe / Eigentumsverhältnissen /aktuelle Nutzung	<p>Der 205 ha große LEP-Standort liegt zu ca. 80 % auf Euskirchener Gemeindegebiet, die übrige Fläche liegt auf dem Gemeindegebiet Weilerswist. Die Vermarktung und Entwicklung erfolgt über eine AöR, die 144 ha innehält. Derzeit befindet sich die Fläche in landwirtschaftlicher Nutzung.</p>	<p>Das insgesamt 33 ha große Planungsgebiet liegt in Hürth-Kalscheuren an der Stadtgrenze zu Köln. Die Stadt Köln hält in diesem Gebiet Grundstücke in der Größe von 22 ha. Der Kiesabbau im nördlichen Teil wurde zum 31.12.2015 beendet.</p> <p>Die Verfüllung und Rekultivierung werden bis 2018 abgeschlossen sein. Derzeit werden die Flächen teilweise landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Durch kieshaltige Schichten können u.U. erhöhte Gründungsaufwendungen notwendig werden, die ggf. Mehrkosten bedingen. Belastbare Aussagen hierzu sowie zur Höhe etwaiger Mehrkosten können erst nach einem spezifischen Bodengutachten getroffen werden.</p>	<p>Der Standort befindet sich an der Nordseite des Brühler Gemeindegebietes. Die Stadt Brühl plant hier eine Gewerbenutzung, die an das vorhandene Gewerbegebiet "Brühl Nord II" anschließen soll. Die Fläche in der Größe von 15 ha würde nur dann ausreichen, wenn die Stadt Hürth grenzseitig ein zusätzliches Gebiet mitentwickeln würde. Zusätzlich stehen für frischezentrumaffine Betriebe Flächen im Gewerbegebiet "Brühl Nord II" zur Verfügung. Die für das Frischezentrum vorgeschlagene Fläche befindet sich im Besitz der Kieswerk Bischoff-GmbH, die eine Auskiesung bis zum Jahr 2022 plant. Im Anschluss erfolgen Verfüllung und Rekultivierung.</p> <p>Durch kieshaltige Schichten können u.U. erhöhte Gründungsaufwendungen notwendig werden, die ggf. Mehrkosten bedingen. Belastbare Aussagen hierzu sowie zur Höhe etwaiger Mehrkosten können erst nach einem spezifischen Bodengutachten getroffen werden.</p>	<p>Der Standort südlich der Toyota-Allee für das Frischezentrum hat eine Größe von ca. 16 ha. Nördlich der Toyota-Allee befinden sich Flächen für frischezentrumaffine Betriebe in der Größe von ca. 10 ha. Die Flächen befinden sich im Besitz der Stadt Köln und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.</p>
2. notwendige Planungsverfahren	vorhandenes Planungsrecht / erforderliche Anpassung / Gutachten	<p>Aufstellungsbeschlüsse für zwei Bebauungspläne wurden gefasst. Ein Hydrologisches Gutachten und ein Schallschutzgutachten sind derzeit in Arbeit. Eine Bestandsaufnahme Artenschutz wurde vorgenommen. Der LEP sieht hier einen Standort für „flächenintensive Großvorhaben mit besonderer Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes NRW“ vor, die industriell geprägt sind und einen Flächenbedarf von mindestens 80 ha haben. Die Zulässigkeit eines Frischezentrums wäre mit Bezirksregierung und Land zu klären.</p>	<p>Der Regionalplan stuft das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ein. FNP- und B-Plan-Änderungsverfahren sind derzeit in Bearbeitung. Das Sondergebiet für ein "Güterverkehrszentrum" soll in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden.</p>	<p>Es ist zu prüfen ist, ob planungsrechtlich eine Änderung des Regionalplans erforderlich ist und erst auf dieser Basis die Änderung des FNPs und die verbindliche Bauleitplanung erfolgen müssten. Die Stadt Brühl hat Teile des Gebietes als Ausgleichsfläche für eine Erweiterung des Phantasialandes vorgehalten und müsste hierfür Ersatz finden.</p>	<p>Das Gebiet ist im Regionalplan als Industrieansiedlungsbereich (GIP) dargestellt. Änderungsverfahren für Flächennutzungsplan und Bebauungsplan sind derzeit in Arbeit. Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Juni 2015 durchgeführt. Verkehrs- und Lärmgutachten liegen vor.</p>

Standort	Untersuchungsaspekte	Euskirchen / Weilerswist	Hürth Gewerbegebiet	Brühl	Köln-Marsdorf
		„PrimeSite Rhine“	„Am Kalscheurer Hof“	„Am Brühler Heckelchen“	Toyota-Allee

3. Sensible Nutzungen in Umgebung	Sensible Wohnnutzung / Anzahl Bewohner in Umfeld / Störfallbetriebe	Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt in mindestens 1000 m Entfernung, dazwischen befindet sich das benachbarte Gewerbegebiet IPAS (Industriepark Am Silberberg). Hier befindet sich ein Störfallbetrieb (Windelproduktion) mit einem Achtungsabstand von 500 m. Durch eine geeignete Platzierung des Frischezentrums innerhalb der angebotenen Fläche könnte voraussichtlich ein Konflikt vermieden werden.	Nordöstlich der angrenzenden Straße "Im Feldrain" befindet sich der Störfallbetrieb Orion Engineered Carbons GmbH (Rußproduktion). Entsprechende Achtungsabstände sind für schutzbedürftige Nutzungen einzuhalten. Eine Abfrage bei der Bezirksregierung im Jahr 2011 hatte ergeben, dass ein Frischezentrum als Nutzung nicht mit dem Störfallbetrieb vereinbar ist. Durch ein Einzelgutachten können evtl. geeignete Schutzmaßnahmen definiert werden, die eine Verträglichkeit ermöglichen. Der nördlich angrenzende Kalscheurer Hof wird sowohl zu Wohn- als auch zu gewerblichen Zwecken genutzt. Vereinzelt Splitterwohnnutzung ist im Umfeld vorhanden.	Westlich der Bahn befindet sich die Propan Rhein Gas GmbH. Für diesen Störfallbetrieb gilt laut TÜV-Gutachten von 2014 ein Achtungsabstand von 130 m. Die Lage der Fläche für das Frischezentrum befindet sich außerhalb dieses Achtungsabstandes. Darüber hinaus befinden sich keine Störfallbetriebe in der Umgebung. Hinsichtlich der Lärmkontingente ist die Wohnbebauung vom Meschenich in ca. 800 m Entfernung zu beachten.	Ein Störfallbetrieb auf Frechener Gebiet wurde geprüft. Die Fläche für das Frischezentrum liegt außerhalb des Achtungsabstandes. Im Radius von bis zu 400 m ist keine Wohnnutzung vorhanden. Im Abstand von 700 m liegt der Hürther Ortsteil Sielsdorf mit ca. 400 Einwohnern, in ca. 500 m Abstand liegen die Horbeller Höfe mit ca. 50 Einwohnern.	
		Die LEP-Fläche wird durch die Straße "Am Silberberg" erschlossen. Die Anbindung an die A 61 in ca. 5 km Entfernung erfolgt über die L182. Für eine konfliktfreie Anbindung an den Güterbahnhof Eifeltor wäre die Fertigstellung der Ortsumgebung Meschenich vorteilhaft. Als ÖPNV-Verbindung gibt es eine Bus-Anbindung an den Stadtverkehr Euskirchen. Die Entfernung von ca. 40 km bis zur Kölner Innenstadt ist insbesondere für Kunden des Frischezentrums, die das Kölner Gebiet versorgen, von Nachteil.	Die Verkehrsanbindung in Richtung Köln und zum Autobahnring ist über die Straße „Am Eifeltor“ möglich. Im Bereich der AS-Eifeltor sind bereits heute Kapazitätsengpässe feststellbar, so dass Anpassungen erforderlich sind. In Richtung Hürth steht die L 92 mit Anbindung an die im Bau befindliche Ortsumgebung Hürth zur Verfügung. Nach Süden kann die K 27 genutzt werden, wobei ein Ausbau der Ortsumgebung Meschenich erforderlich ist, um zusätzliche Konflikte im Bereich der Ortsdurchfahrt zu vermeiden. Der DB-Bahnhof Hürth-Kalscheuren liegt in unmittelbarer Nähe (200 m). Eine vorhandene Gütergleisanlage im Randbereich des Gebietes bietet die Anbindung an das Güterbahnnetz.	Neben der Verkehrsanbindung über die L150 zur A 555 wäre die Fertigstellung der geplanten Ortsumgebung Meschenich zwingende Voraussetzung zur verkehrlichen Anbindung. Die Entfernung von ca. 12 km zur Kölner Innenstadt erscheint für Kunden des Frischezentrums, die das Kölner Gebiet versorgen, als vertretbar. Die im Regionalplan vorgesehene Verlängerung der L 150 nach Westen (L 103) ist beim Flächenzuschnitt zu beachten. Als ÖPNV-Anschluss liegt der Stadtbahnhaltepunkt Brühl-Vochem der Line 18 in ca. 1000 m Entfernung.	Ein Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2011 bestätigt, dass der Standort verkehrstechnisch machbar ist. Bestimmte Knotenpunkte sind hierfür noch zu ertüchtigen.	
4. Verkehrsaspekte	Notwendige Ertüchtigung der Infrastruktur / Anbindung an ÖPNV					
		Entfernung zur Kölner Innenstadt ca.	40 km via L 182/ A 61/ A 553/ L 150/ A 555	7 km	12 km via L 150/ A 555	8 km
		Entfernung zu Anschluss Kölner Autobahnring ca.	36 km via L 182/ A 61/ A 553/ L 150/ A 555 Kreuz Köln Süd	2 km bis Anschluss Köln Eifeltor	8 km bis Kreuz Köln Süd / 6 km über zukünftige Ortsumgebung Meschenich bis Anschluss Köln Eifeltor	2,1 km über A 1 bis Kreuz Köln-West
Entfernung zum Güterbahnhof Eifeltor ca.	33 km via L 182/ A 61/ A 553/ zukünftige Ortsumgebung Meschenich	1,7 km über Straße "Am Eifeltor"	5 km über zukünftige Ortsumgebung Meschenich	9,5 km über A4 / A 1		

Standort	Untersuchungsaspekte	Euskirchen / Weilerswist <u>„PrimeSite Rhine“</u>	Hürth Gewerbegebiet <u>„Am Kalscheurer Hof“</u>	Brühl <u>„Am Brühler Heckelchen“</u>	Köln-Marsdorf <u>Toyota-Allee</u>
5. Zeithorizont Erforderliche Planungsschritte / Voraussetzungen		<ul style="list-style-type: none"> - Landesplanerische Zustimmung prüfen - Befreiung vom LEP im Abstimmung mit Bezirksregierung und Land NRW - Durchführung und Abschluss Bebauungsplan-Verfahren <p>Zwischenfazit: Derzeit kann nicht belastbar dargestellt werden, bis wann Baurecht vorliegen kann.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gutachterlicher Nachweis Verträglichkeit Störfallbetrieb/ Frischezentrum - Fertigstellung FNP- Verfahren - Fertigstellung Bebauungsplanverfahren - Neubau Ortsumgehung Meschenich durch Landesbetrieb Straßen.NRW <p>Zwischenfazit: Die Realisierung der Ortsumgehung Meschenich ist aktuell nicht terminierbar, das Linienbestimmungsverfahren ist landesseitig noch nicht abgeschlossen.</p> <p>Die Verfügbarkeit von Baurecht ist nach jetzigem Kenntnisstand noch nicht verlässlich zeitlich fixierbar, ist jedoch nicht vor 2020 zu erwarten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ggf. Regionalplan-Änderung - Ersatzsuche für Ausgleichsflächen Phantasialand und Absicherung der Ersatzflächen - Beendigung Auskiesung und Verfüllung - Ggfs. FNP-Änderung - Erstellung Bebauungsplan - Neubau Ortsumgehung Meschenich durch Landesbetrieb Straßen.NRW <p>Zwischenfazit: Die Realisierung der Ortsumgehung Meschenich ist aktuell nicht terminierbar, das Linienbestimmungsverfahren ist landesseitig noch nicht abgeschlossen.</p> <p>Die Verfügbarkeit von Baurecht ist mit dem jetzigen Kenntnisstand nicht zeitlich fixierbar. Unabhängig hiervon ist eine Neubebauung mit dem Frischezentrum frühestens ab 2023 nach Abschluss der noch lfd. Auskiesung möglich so dass eine Freistellung des heutigen Großmarktgeländes nicht vor 2025 realistisch erscheint.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Fertigstellung FNP-Änderung - Fertigstellung/Abschluss Bebauungsplanverfahren <p>Zwischenfazit: Vorbehaltlich der erforderlichen politischen Beschlüsse kann bis 2020 Baurecht vorliegen.</p>
	6. Empfehlung zur weiteren Vorgehensweise		<p>Aufgrund der entfernten Lage zum Versorgungsbereich Köln des Frischezentrums ist mit diesem Standort eine ganz erhebliche zeitliche und damit auch wirtschaftliche Belastung der Händler und Kunden eines Frischezentrums wie auch eine verkehrliche und Umweltbelastung für die Region verbunden.</p> <p>Aufgrund dieser grundsätzlichen Erstbewertung wird eine Umfrage bei Händlern und Kunden nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Der Standort sollte nicht weiter verfolgt werden.</p>	<p>Angesichts der grundsätzlichen Eignung hinsichtlich Lage, Verfügbarkeit und Flächengröße sollte nochmals eine gutachterliche Prüfung bzgl. des Konflikts mit dem Störfallbetrieb Orion Engineered Carbons GmbH erfolgen. Die Stadt Köln hat hierzu gemeinsam mit Hürth Gespräche mit der Bezirksregierung terminiert.</p> <p>Die Qualität der Verkehrerschließung ist abhängig vom Neubau der Ortsumgehung Meschenich.</p> <p>Die Störfallthematik sollte in Abstimmung mit der Bezirksregierung durch ein Einzelgutachten in Kooperation mit der Stadt Hürth näher geprüft werden.</p>	<p>Der Standort ist möglicherweise geeignet, die Baureifmachung kann nicht kurzfristig erfolgen, da die Auskiesung noch bis 2022 geplant ist.</p> <p>Die Ortsumgehung Meschenich ist für den Betrieb eines Frischezentrums zwingend erforderlich. Ankaufsverhandlungen müssten geführt und Mittel zum Ankauf bereitgestellt werden. Hinsichtlich Entfernung und Anbindung nach Köln kann der Standort nach Fertigstellung der Ortsumgehung Meschenich perspektivisch verkehrlich gut geeignet sein.</p> <p>Der Standort ist hinsichtlich einer früheren Verfügbarkeit unter besonderer Betrachtung der Ausgleichsflächen- und Auskiesungsproblematik näher zu untersuchen.</p>