



Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

612 Funk Az

Beschlussvorlage

Betreff

**Frischezentrum in Köln-Junkersdorf/Marsdorf;
hier: Stellungnahme der Bezirksvertretung Lindenthal zu den Ergebnissen der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung und Entscheidung über die Vorgaben zum Bebauungsplan-Entwurf
und Bedarfsfeststellungsbeschluss**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Vorlagen-Nummer

3151/2021

Freigabedatum 22.09.2021

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	28.10.2021

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. nimmt die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu) zur Kenntnis (siehe Anlagen 2 und 3);
2. nimmt den Beschluss der Bezirksvertretung Lindenthal zur Kenntnis (siehe Anlage 4);
3. beauftragt die Verwaltung, den Bebauungsplan-Entwurf auf Grundlage der vorgelegten und mit der IG Großmarkt abgestimmten „Baulich-räumlich und funktionalen Machbarkeitsstudie Frischezentrum Köln-Marsdorf“ fortzuführen.
4. beauftragt die Verwaltung, die erforderlichen Schritte für das Vergabeverfahren "Verkehrsuntersuchung Verlagerung Frischezentrum" einzuleiten und die Finanzierung sicherzustellen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

Ja, investiv Investitionsauszahlungen _____ €
 Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %

Ja, ergebniswirksam Aufwendungen für die Maßnahme Verkehrsgutachten 120.000 €
 weitere Gutachten und Untersuchungen zum jetzigen Zeitpunkt
 circa 100.000€
 Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen _____ €
 b) Sachaufwendungen etc. _____ €
 c) bilanzielle Abschreibungen _____ €

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge _____ €
 b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten _____ €

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen _____ €
 b) Sachaufwendungen etc. _____ €

Beginn, Dauer _____

Auswirkungen auf den Klimaschutz

- Nein
 Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)
 Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung:**Stand des Verfahrens**

Am 07.05.2015 fasste der Stadtentwicklungsausschuss den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 191. Änderung des Flächennutzungsplanes – Arbeitstitel "Frischezentrum Marsdorf in Köln-Junkersdorf" sowie zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Vorlagen Nr.: 0723/2013). Parallel hierzu hat der Stadtentwicklungsausschuss am 07.05. 2015 die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplan-Verfahrens mit dem Arbeitstitel „Frischezentrum in Köln-Junkersdorf“ beschlossen (Vorlagen Nr.: 0420/2015).

Die gemeinsame frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung der Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung sowie zur Bebauungsplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand vom 22.06.2015 bis 17.07.2015 statt. Bei einer Abendveranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 22.06.2015 wurde die Planung erläutert und diskutiert. Im Rahmen dieser Beteiligung gingen circa 100 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern beziehungsweise Institutionen ein. Die-

se Stellungnahmen sind den Stadtentwicklungsausschuss und dem Wirtschaftsausschuss mit separater Post zugegangen.

Die Bezirksvertretung Lindenthal hat in Ihrer Sitzung am 27.06.2016 einstimmig beschlossen, das vorgelegte städtebauliche Planungskonzept abzulehnen.

Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen betreffen alle Themenfelder der Planung sowie die Planungsverfahren als solche. Insbesondere folgende inhaltliche Aspekte wurden vorgebracht:

- Die Planung sei unter den Aspekten des Natur- und Landschaftsschutzes sowie vor dem Hintergrund der entstehenden Immissionsbeeinträchtigungen (insbesondere Lärm und Luftschadstoffe) und klimatischer Belange nicht vertretbar.
- Die Planung erzeuge eine hohe Verkehrsbelastung, auch in bestehenden Wohngebieten. Die verschiedenen Auswirkungen dieser Verkehrserhöhung seien inakzeptabel.
- Die Planung entziehe dem Natur- und Freiraum Fläche, auch in Bezug auf eine Frischluftschneise. Flächen höchster Bodengüteklasse würden versiegelt.
- Das Landschaftsbild würde negativ beeinträchtigt.
- Die Standortalternativenprüfung sei nicht nachvollziehbar; der Standort Marsdorf wird abgelehnt. Die Notwendigkeit eines Frischezentrums, auch in der vorgestellten Größe, wird angezweifelt. Eine Sanierung des bestehenden Großmarktes in Raderberg sei möglich.
- Die Fragen der Kosten und der Finanzierung sowie des Betreiberkonzeptes seien bislang ungeklärt. Die Wirtschaftlichkeit wird angezweifelt.
- Die verschiedenen Gutachten werden in Frage gestellt; grundlegende Annahmen sowie Grundlagen seien mittlerweile nicht mehr aktuell.
- Maßnahmen der verschiedenen Konfliktbewältigungsthemen werden nicht akzeptiert.
- Die Terminierung der Abendveranstaltung wurde kritisiert.
- Die Nachbargemeinden seien besser in die Planung einzubinden.
- Die Planung sei nicht im Interesse der Großhändler.

Empfehlung der Verwaltung

Begründung für die Erforderlichkeit zur Durchführung einer aktuellen Verkehrsuntersuchung 2021

Bereits die Verkehrsuntersuchung 2011 hat eine grundsätzliche Machbarkeit einer Ansiedlung eines Frischezentrums am Standort Marsdorf nachgewiesen. Basierend auf den Annahmen sind an einigen Knoten betriebliche Optimierungen erforderlich. An wenigen Knotenpunkten reichen diese jedoch nicht aus, dort sind zur Ertüchtigung Ausbaumaßnahmen erforderlich. Insgesamt ist zu Spitzenstunden von einem vergleichsweise geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen auszugehen. Es wird aufgezeigt, dass der größte Teil des zu erwartenden Verkehrsaufkommens in verkehrsschwachen Zeiten zu verzeichnen ist. Deshalb kommt es zu keinen nennenswerten Konflikten mit dem restlichen bereits im Netz vorhandenen Verkehrsaufkommen.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung 2011 wurde die Verkehrsentwicklung des Frankfurter Frischezentrums zum Vergleich (absolute Größe, Einzugsbereich) herangezogen. Mithilfe von Verkehrszählungen wurde das Verkehrsaufkommen sowie die tageszeitliche Verteilung der ein- und ausfahrenden Verkehre erfasst. Insgesamt wurden dabei in der Summe ca. 3.000 Fahrten ermittelt. Um auf der „sicheren Seite“ zu sein, wurde dieser ermittelte Wert um 20 % auf 3.600 Fahrten erhöht, die dann als Verkehrserzeugung des geplanten Frischezentrums Köln Grundlage für die weitere Verkehrsuntersuchung waren. Aufgrund von Veränderungen und Abwanderungen einzelner Händler am bestehenden Standort Köln-Raderberg sind die damaligen Annahmen aus heutiger Sicht als verkehrliche Maximalbelastung bzw. Worst-Case-Szenario zu bewerten.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen (Güterverkehr, Verkehr der auf dem Gelände tätigen Mitarbeitenden, Kundenverkehre) des geplanten Frischezentrums ist in die Städte und Gemeinden der Region gerichtet. Durch die Nähe der Anschlussstelle Frechen fließt insbesondere der Verkehr der eingehenden Güter überwiegend über das Autobahnnetz.

Im Umfeld des zukünftigen neuen Standortes des Frischezentrums sind jedoch zwischenzeitlich wesentliche Änderungen zu den Annahmen der Verkehrsprognose von 2011 zu verzeichnen die eine Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung nahelegen:

1. Die Entwicklungen in den umliegenden Gewerbegebieten sind zu berücksichtigen. Neben den Aufsiedelungen der letzten Jahre sind insbesondere durch die geplante Nutzung des Areals nördlich der Toyota-Allee für Frischezentrum-affine Betriebe sowie ein mögliches ersatzloses Entfallen einer Aufsiedelung des GE-Gebietes an der Westfälischen Allee erhebliche Veränderungen in der Verkehrserzeugung im unmittelbaren Umfeld zu erwarten. Hinsichtlich des Areals nördlich der Toyota-Allee sind dabei speziell die Wechselwirkungen zwischen diesem Standort und dem Standort des Frischezentrums angesichts der Querung des Radschnellwegs Frechen-Köln genau zu betrachten und die Verträglichkeit nachzuweisen.
2. Im Vergleich zur Verkehrsprognose der Verkehrsuntersuchung 2011 hat die Stadt Köln im Rahmen einer Auswertung verschiedener Erhebungen an 27 verschiedenen Zählstellen in den Jahren 2014 und 2017/2018 festgestellt, dass sich die Verkehrsentwicklung im Kölner Westen anders als 2011 prognostiziert darstellt:
 - Die Verkehrsmengen der L183 (Frechener Straße / Bonnstraße) liegen bereits 2018 über den in der bestehenden Verkehrsuntersuchung für 2020 prognostizierten Werten. Dies ist u. a. mit dem erfolgten Ausbau der L183 zu erklären.
 - An einigen Zählstellen auf Kölner Gebiet hat es 2018 im Vergleich zu den Verkehrserhebungen von 2014 eine Reduzierung des Verkehrs gegeben.
3. Weiterhin sind sonstige geplante Maßnahmen mit Auswirkungen auf die Verkehrserzeugung zu berücksichtigen. Dies sind neben baulichen Maßnahmen im Straßennetz wie beispielsweise der geplante Ausbau der AS Frechen-Nord auch Veränderungen im Angebot des ÖPNV (siehe Vorlagennummer 0540/2021) sowie der Radschnellweg Frechen-Köln.

Deshalb ist es insbesondere aus den zuvor genannten Gründen erforderlich, eine aktuelle Verkehrsuntersuchung zu beauftragen, welche dann eine Entwicklung des Grundstücks in zwei Bauabschnitten berücksichtigt und darüber hinaus die o. g. Entwicklungen in verschiedenen Szenarien bzw. Planfällen betrachtet. Diese sind in Abstimmung mit dem Amt für Straßen und Verkehrsentwicklung zu erarbeiten. Weiterhin sind die Verkehrsbelastungen sowie Verkehrszeiten in den angrenzenden Stadtbezirken und Nachbargemeinden zu betrachten. Darüber hinaus ist eine vergleichende Betrachtung einer alternativen Entwicklung zu einem „herkömmlichen“ Gewerbegebiet erforderlich.

Vor dem Hintergrund der vorliegenden "Baulich-räumlich und funktionalen Machbarkeitsstudie Frischezentrum Köln-Marsdorf" (Anlage 5) stimmt die Verwaltung der vorgeschlagenen verkehrlichen Erschließung grundsätzlich zu. Die Leistungsfähigkeiten des Knotens (Kreisverkehr) Toyota-Allee/Badische Allee/Frischezentrum sind im Rahmen der erforderlichen Verkehrsuntersuchung zu bewerten. Es sind durch den Gutachter in Abstimmung mit der Stadt Köln geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit zu erarbeiten.

Durch die angestrebte zentrale Abfertigung des Güterverkehrs, das geplante Konsolidierungs-/Logistikzentrum sowie einen zentralen Entsorgungspunkt sind Ansatzpunkte gegeben, eine zeitliche Entzerrung der Verkehre vorzunehmen. Durch die Bündelungen der o. g. Funktionen kann zudem eine Reduzierung der internen Verkehre erreicht werden. Weiterhin kann über die zentrale Erschließung das Befahren des Areals durch Fremdfahrzeuge vermieden werden. Dem Vorschlag, im Süden eine zusätzliche Zufahrt zu schaffen, wird gefolgt. Über diese kann im Störfall eine Zu- und Abfahrt der Verkehre gesteuert werden.

Quellen:

1. Verkehrsuntersuchung Kölner Westen, PTV, Karlsruhe/ Düsseldorf, November 2011
2. Stadt Köln : Gegenüberstellung eigener Erhebungen im Kölner Westen, Köln, 2018

Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung ist zusammenfassend der Auffassung, dass insbesondere aufgrund der mittlerweile erfolgten baulich-räumlichen und funktionalen Konkretisierung des Frischezentrums die Planung eine deutliche Verbesserung des ursprünglich vorgestellten Planungskonzeptes darstellt (siehe Machbarkeitsstudie).

Die Verwaltung folgt mit dem hier vorgelegten Beschlussvorschlag dem Beschluss der Bezirksvertretung Lindenthal vom 27.06.2016 nicht. Des Weiteren kann den Beschluss der Bezirksvertretung Lindenthal vom 26.04.2021 (Dringlichkeitsantrag) zur Planung eines Landschaftsparkes auf den für das Frischezentrum vorgesehenen Flächen nicht gefolgt werden.

Aufgrund der Notwendigkeit, den bestehenden Großmarkt in Raderberg zur weiteren Umsetzung des Städtebauprojektes Parkstadt-Süd aufzugeben und einen neuen Standort für ein Frischezentrum planungsrechtlich vorzubereiten, empfiehlt die Verwaltung, den Beschlussvorschlag auf der Grundlage der beiliegenden Machbarkeitsstudie weiterzuverfolgen.

Anlagen

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Planungsbereich |
| Anlage 2 | Tabelle Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung |
| Anlage 3 | Niederschrift der Abendveranstaltung |
| Anlage 4 | Beschluss der Bezirksvertretung Lindenthal |
| Anlage 5 | Machbarkeitsstudie |
| Anlage 6 | konkretisierte Beschlussvorlage |