

## **Rahmenkonzept des geplanten Frischezentrums Köln**

Zur Ableitung der Verkehrserzeugung des geplanten Kölner Frischezentrums in Marsdorf ist die Beschreibung eines Rahmenkonzeptes für die zukünftigen Nutzungen im Frischezentrum erforderlich. Allerdings kann hierüber derzeit nur eine vorläufige Abschätzung erfolgen, da keine abschließend gesicherten Erkenntnisse über den künftigen Flächenbedarf vorliegen. Dies liegt im Wesentlichen daran, dass endgültige Aussagen über die Anzahl der Betriebe, die den Umzug von Raderberg nach Marsdorf mitvollziehen, noch nicht vorliegen.

Ein konkretes Flächen- und Raumkonzept kann nur von einem versierten Planungsbüro erstellt werden, sodass auch hier nur eine vorläufige Abschätzung erfolgen kann. Die Angaben im folgenden Rahmenkonzept zu den künftigen Nutzungen und den Flächenansprüchen basieren auf qualifizierten Annahmen der Marktverwaltung Köln und sind vor Ort mit der IG Großmarkt, in der ca. 40 Großmarktbetriebe vertreten sind, weitestgehend abgestimmt.

### **Grundsätzliches**

Zunächst ist festzuhalten, dass das Frischezentrum Großhandelsplatz ausschließlich für den gewerblichen Einzelhandel aus dem Lebensmittelbereich ist. Dazu zählen beispielsweise:

Alle Wiederverkäufer aus dem Lebensmittelbereich

- Großhändler
- Hotelbetreiber
- Köche, Gastronomen
- Großküchenbetreiber
- Imbissbetreiber
- Wochenmarkthändler
- Lebensmitteleinzelhändler
- Hofladen-Betreiber

Der Verkauf der Ware findet ausschließlich in für den Großhandel üblichen Mengen statt. Eine gewerberechtliche Erlaubnis wird vorausgesetzt.

Ein Verkauf an Privatverbraucher ist ausgeschlossen.

Das Frischezentrum wird auf einem abgeschlossenen Betriebsgelände entstehen, das über eine kontrollierte Zufahrt erreicht werden kann. Eine Zutrittskontrolle erfolgt, um nicht autorisierte Besucher ausschließen zu können.

Über die Festsetzung der Öffnungszeiten ist eine zeitliche Steuerung der Großmarktverkehre möglich. Die Großmarkthalle am heutigen Standort ist von 0.00 Uhr bis 14.00 Uhr geöffnet.

### **Nutzungen im Frischezentrum**

Kernbereich des künftigen Frischezentrums sind die Sortimente „Obst und Gemüse“, „regionaler Erzeugermarkt“.

Dieser Kernbereich wird durch das Angebot „Spezialitäten“ (Fisch/Feinkost/Fleisch; Convenience- und Cateringprodukte, Backwaren, Molkereiprodukte)“erweitert.

Eine Erweiterung dieses Angebotes durch Fruchtimporteure/ Reifereien sollte als Option möglich sein.

Ausreichende Lager- (auch gekühlt) und Distributionsflächen für die genannten Bereiche sind vorzuhalten.

Dienstleister für die Großmarktbetriebe, z.B. Entsorgung, Kfz, Tankstelle, Stapler, Verpackungen, Kantine, Kiosk etc. sind zu berücksichtigen.

Park- und Abstellmöglichkeiten für Pkw, Lieferfahrzeuge und Schwerverkehr sind auf dem Grundstück bereit zu stellen. Insbesondere ist zu vermeiden, dass Fremdgebiete von Verkehren des Frischezentrums beparkt werden. Sanitäreinrichtungen für Lkw-Fahrer (Toiletten, Duschen) ergänzen das Angebot.

Flächen für ergänzende Nutzungen (Büro, Zoll, Lebensmittelhygiene, etc.) sind ebenfalls zu berücksichtigen.

### **Abschätzung der Flächenbedarfe**

Die Flächenbedarfe werden nach heutigen Erkenntnissen wie folgt abgeschätzt:

<b>Hallen</b>	<b>Nutzflächen in qm</b>	<b>Gebäudeflächen in qm</b>	<b>Grundstücksfläche in ha</b>
<b>Klassischer Kernbereich</b>			
Großmarkthalle (Obst und Gemüse, Erzeuger)	7.800	12.400	3,5
Lagerhalle/ n (incl. erweiterter Kernbereich)	7.300	7.700	2,2

Entsorgung/ Tankstelle	750	800	0,3
<b>Summe</b>	<b>15.800</b>	<b>20.900</b>	<b>6 ha</b>
<b>Erweiterter Kernbereich</b>			
Fleisch, Fisch, Feinkost, etc	7.800	12.400	3
<b>weitere Nutzungen</b>			
Fruchtimporteure/ Bananenreiferei,			mind. 2
Stellplätze/ Park- plätze			2
Begrünung			0,5
Werkstätten, Bü- ros, Kantine, etc.			0,5
<b>Gesamt</b>			<b>14 ha</b>

Somit ergibt sich ein **Flächenbedarf von 14 ha** für das Frischezentrum Köln.