

Alternativstandorte

Mit der Standortuntersuchung im Jahr 2003 wurde von einem Anforderungsprofil ausgegangen, das mindestens drei Hauptsegmente umfassen sollte nämlich, Großmarkt 23 ha, Blumengroßmarkt 2,3 ha und Fleischversorgung 6 ha. Darüber hinaus erschien eine Begrenzung auf ein rein branchenbezogenes Logistikzentrum für nicht sinnvoll. Es sollte ein breites Spektrum abgedeckt werden und auch anderen convenience-verträglichen Logistikern Ansiedlungsmöglichkeiten bieten. Die im Stadtgebiet zu untersuchenden Flächen sollten mindestens 35 ha und größer sein. Flächen unter 25 ha waren ungeeignet.

Die Standortsuche innerhalb des Stadtgebietes mit einer Flächengröße von möglichst weit über 35 ha gestaltete sich äußerst schwierig und umfasste letztendlich alle auch in Einzelfällen äußerst problematischen Flächenpotentiale, die jedoch die wichtigsten Standortkriterien wie Verfügbarkeit, Autobahnnähe, innere und äußere (vertretbarer Aufwand und Kosten) Erschließbarkeit erfüllten.

Ausgewählt und bewertet wurden folgende Flächen

Standort Nr. 1 "Kasernengelände nördlich Kölner Str."

Standort Nr. 2 "Melia-Deponie"

Standort Nr. 3 "nördlich Lindweiler"

Standort Nr. 4 "westl.Langenacker Hof"

Standort Nr. 5 "nördl.Langenacker Hof"

Standort Nr. 6 "Kaserne Wahnheide"

Standort Nr. 7 "Teile des Ezzo-Geländes"

Standort Nr. 8 "westlich Wahn"

Standort Nr. 9 "Maarhausen"

Standort Nr.10 "Dünwalder Kommunalweg"

Standort Nr.11 "südlich Venloer Str."

Standort Nr.12 "südlich GVZ-Eifeltor"

Standort Nr.13 "Roggendorf/Thenhoven"

Logistikzentrum Köln -Standortauswahl-



 Auswahlstandorte



1:140000

Eine umfassende siedlungsgeografische und ökologische Analyse und Bewertung folgte.

Eine erst Grob- und später eine Feinbewertung kommt zu dem Ergebnis, dass letztendlich die Standorte 3, 8 und 11 für eine Standortentwicklung favorisiert wurden, obwohl der ökologische Teil der Bewertung zu negativen Ergebnissen kam. Der Standort 3 "nördlich Lindweiler" wurde aus siedlungsgeografischen Erwägungen zur Realisierung empfohlen. Aber auch dort galt, die Voraussetzung durch eine optimale Autobahnanbindung an die A1 (-Vollanschluss Ausfahrt Chorweiler) sicherzustellen.

Aus heutiger Sicht bzw. gemäß Grundlagen des Ratsbeschlusses vom 13.12.2007 und unter Berücksichtigung des neuen Anforderungsprofils 2020plus gelten folgende Standortvoraussetzungen:

- 16 - 20 ha Flächengröße (als k.o.-Kriterium !)
- Städtisches Eigentum
- Verkehrliche Anbindung
- Umweltaspekte
- Anwohnerbetroffenheit
- Wunsch der Händler
- Expansionsmöglichkeiten

Aufgrund der v.g. neuen Standortvoraussetzungen bzw. Standortkriterien, insbesondere der Flächenreduzierung, ist eine nochmalige Überprüfung der 13 Alternativstandorte im Vergleich zum neuen Standort Marsdorf erfolgt, die zu folgendem Ergebnis kommt:

Standort Nr. 1 "Kasernengelände nördlich Kölner Str."

Flächengröße: Der Standort ist zu klein und steht größtenteils nicht mehr zur Verfügung!

Das Gelände steht in Gänze nicht mehr zur Verfügung. Der Teil nördlich der Porzer Ringstr. ist belegt durch die Forensik, der mittlere Teil südlich der Porzer Ringstr. ist bis auf weiteres durch die Kaserne Mudra belegt und der übrig gebliebene Teil ist für die Realisierung eines Frischezentrums mit ca. 11 ha zu klein.

Standort Nr. 2 "Melia-Deponie"

Flächengröße: Der Standort ist mit ca. 13 ha nicht geeignet und steht nicht zur Verfügung!

Eigentum: Die Fläche ist in Privateigentum.

Zurzeit wird ein "vorhabenbezogener Bebauungsplan" (VEP) mit dem Ziel der Entwicklung eines ergänzenden Logistikstandortes erstellt. Der Standort liegt darüber hinaus in der Nachbarschaft eines Störfallbetriebes gem. Seveso II-Richtlinie, der mit hoch gefährlichen Stoffen arbeitet. Schützenswürdige Nutzungen eines Lebensmittelumschlages in einem Frischezentrum mit Publikumsverkehr (Einkäufer) sind in unmittelbarer Nachbarschaft zum Störfallbetrieb auszuschließen.

Standort Nr. 3 "nördlich Lindweiler"

Flächengröße: Die Fläche ist mit ca. 52 ha ausreichend groß und bietet genügend Entwicklungsmöglichkeiten.

Eigentum: Die Fläche ist vollständig in städtischem Eigentum!

Verkehrsanbindung: Ein kostenintensiver neuer Autobahnvollanschluss Chorweiler an die A 57 ist eine wesentliche Voraussetzung, um auch Verkehre nach Norden und von Norden kommend bewältigen zu können. Darüber hinaus sind weite und damit ebenfalls sehr kostenintensive Erschließungswege zu überbrücken.

Händlerwunsch: Der Standort entspricht nicht der Priorität der Händler.

Anwohnerbetroffenheit: Die Betroffenheit der Bevölkerung in den benachbarten Wohngebieten in Lindweiler und Volkhoven/Weiler ist besonders groß. Im Radius von 1500 m sind knapp 70.000 Einwohner betroffen.

Umweltprüfung:

| | |
|-------------------|--|
| Natur | Die große, ausgeräumte Ackerfläche (mittlere Wertigkeit), erlangt in Zusammenhang mit den umgebenden Flächen (Gehölze, Wald, Baggersee, weitere Felder) als Freiraum und als Nahrungsbiotop eine hohe Bedeutung. |
| Landschaft | intaktes Ortsbild, dörflich geprägt, Ortsrand mit vorgelagerter Kapelle, Friedhof und Feldern |
| Landschaftsschutz | L 2: Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Pletschbachtal und Waldbereiche um das Wasserwerk Weiler" EZ 4: Anreicherung der Landschaft mit natürlichen Landschaftselementen unter Berücksichtigung bauleitplanerischer Vorhaben Maßnahme 6.2-21: Anlage von Schutzpflanzungen mit stufigem Aufbau (Kraut-, Strauch- und Baumschicht) neben der A 57 Maßnahme 6.2-48: Pflanzung von mind. 7 Feldgehölzgruppen auf jeweils mind. 10 m ² Pflanzfläche entlang der Feldwege im Bereich "Pescher Holz" südlich der Blockstraße |
| Klima | Heute Freilandklima guter Ausprägung, der Klimaumschwung in "Innenstadtklima", d. h. einer intensiven Wärmeinsel, würde aufgrund der Flächengröße zum "Abriegeln" der verbleibenden klimatischen Ausgleichsflächen von den Ortsteilen Lindweiler und z. T. Volkhoven führen. Über den weiter nördlich gelegenen Feldern gebildete Kaltluft würde beim Überstreichen des Logistikzentrums aufgewärmt. Negative Auswirkungen auf die umgebenden Siedlungen sind nicht auszuschließen bzw. zu vermuten. |
| Boden | fruchtbarer, natürlich gewachsener Boden |
| Kulturgüter | Ca. 70 m nördlich des vorgesehenen Standortes steht die Kapelle mit dem Friedhof von Lindweiler. |
| Wasserschutzzone | III A Wasserwerk Weiler |
| Besonderheiten | - |
| Ergebnis | Der Standort ist unter Umweltaspekten beurteilt abzulehnen . |

In Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist für die Entwicklung eines Frischezentrums zuvor eine aufwendige Regionalplanänderung erforderlich.

Standort Nr. 4 "westl. Langenacker Hof"

Flächengröße: Die Fläche hat eine Größe von ca. 30 ha und steht nicht zur Verfügung!

Eigentum: Das Gelände ist in Privateigentum!

Die Fläche ist als Abgrabungs- und Verfüllgelände noch in Betrieb.

Der Standort liegt im Umfeld mehrerer Störfallbetriebe auf Kölner und Stadt Wesselinger Stadtgebiet. Gem. Seveso II-Richtlinie ist somit nach heutiger Erkenntnis, auch nach möglicher gutachterlicher Reduzierung des Achtungsabstandes von 1 500 m auf einen angemessenen verringerten Abstand, der Standort für einen Lebensmittelumschlag völlig ungeeignet (siehe Standort 2).

In Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist für die Entwicklung eines Frischezentrums zuvor eine aufwendige Regionalplanänderung erforderlich.

Standort Nr. 5 "nördl. Langenacker Hof"

Flächengröße: Die Fläche ist zu klein!

Der Standort liegt im Umfeld mehrerer Störfallbetriebe auf Kölner und Stadt Wesselinger Stadtgebiet (siehe Standortbeurteilung Nrn. 2 und 4); Ergebnis = ungeeignet !

Standort Nr. 6 "Kaserne Wahnheide"

Das Gelände Luftwaffenkaserne Wahn steht bis auf weiteres für eine Nutzungsumwandlung nicht zur Verfügung.

Standort Nr. 7 "Teile des Esso-Geländes"

Flächengröße: Standort nicht geeignet!

Mit der Planung und der Fertigstellung des neuen Terminals für den kombinierten Ladeverkehr (KLV) durch die HGK Köln AG wird die damals genannte Flächengröße von 21,5 ha um ca. 7 ha verkleinert und ist entsprechend der Vorgaben für ein Frischezentrum zu klein. Unabhängig davon sind auch hier Störfallbetriebe in der näheren Umgebung ansässig, so dass die Fläche ungeeignet ist (siehe Standortbeurteilung Nrn. 2, 4 und 5).

Standort Nr. 8 "westlich Wahn"

Flächengröße: Die Fläche ist mit mind. 50 ha ausreichend groß und bietet genügend Entwicklungsmöglichkeiten.

Eigentum: Das Gelände ist in Gänze in Privateigentum und steht nicht zur Verfügung!

Verkehrsanbindung: Die Erschließung und die Straßenanbindung des Standortes in der freien Landschaft sind nur mit hohem technischen und finanziellen Aufwand möglich. Ein neuer Anschluss zum Linder Kreuz an die A 59 ist notwendig, um den überörtlichen Verkehr abwickeln zu können.

Anwohnerbetroffenheit: Der Bereich liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnsiedlung Wahn mit hoher Anwohnerbetroffenheit. Betroffen sind im 1 500 m-Radius circa 17 000 Einwohner.

Händlerwunsch: Der Standort liegt nicht in der Priorität der Händler.

Umweltprüfung:

| | |
|-------|---|
| Natur | Das Areal stellt sich heute als ausgeräumte Feldflur dar, lediglich entlang der umgebenden Verkehrswege ist teils spärlicher Strauch- und Baumbestand vorhanden. Die Fläche erfährt eine ökologische Bedeutung als Freiraum zusammen mit den übrigen Ackerflächen und der nordwestlich gelegenen, unter Naturschutz stehenden Kiesgrube. Die "Integrierte Raumanalyse" weist diesen Raum als Biotopvernetzungszone und Schwerpunktraum für Ausgleichsmaßnahmen aus. |
|-------|---|

| | |
|-------------------|--|
| Landschaft | Die Felder sind Teil eines dörflich geprägten, intakten Ortsbildes rund um Libur. Dieser Bereich ist bislang kaum zersiedelt. Die Bahnlinie und die Autobahn A 59 unterbrechen durch ihren technischen Charakter dieses Landschaftsbild zwischen Libur im Westen und Wahn und Lind im Osten. Ein Logistikzentrum an dieser Stelle würde das bislang harmonische, ländliche Ortsbild durch seinen technisch/industriellen Charakter vollkommen verkehren. |
| Landschaftsschutz | L 21: LSG "Freiräume um Zündorf, Wahn, Libur, Lind und Langelrrh." EZ 3: Ausgestaltung und Entwicklung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden Elementen Maßnahme 7.2-32: Anlage einer Feldhecke mit Krautsaum auf einem mindestens 10 m breiten Geländestreifen entlang des Feldweges südlich der Liburer Straße Maßnahme 7.2-49: Pflanzung einer Baumreihe aus Winterlinden entlang der Liburer Straße von der südlichen Stadtgrenze bis zur Bahnunterführung einschließlich entlang der Straße Weilerhöfe und an der Urbanusstraße am Ortsrand von Libur |
| Klima | Heute ist der Raum durch Freilandklima guter Ausprägung gekennzeichnet. Da die Fläche in der Hauptventilationszone Richtung Wahn liegt, sorgt sie heute mit für den Temperatenausgleich und die günstige klimatische Situation in Wahn. Ein Klimaumschwung hin zu Innenstadtklima infolge einer Bebauung der Fläche führt nicht nur zu einem eigenen Bedürfnis der neuen Nutzung nach klimatischem Ausgleich, sondern riegelt auch Wahn von den verbleibenden Kaltluftentstehungszonen ab. Die Folgen für die Wahner Bewohner würden sich vermutlich durch eine deutliche Minderung der Abkühlung in den Sommernächten und somit einer stärkeren Überhitzung und Schwüle bemerkbar machen. |
| Boden | Hier handelt es sich um einen bislang durch Grabung, Verdichtung oder Umlagerung nicht beeinträchtigten, natürlichen Boden. Die Anlage eines Logistikzentrums hätte eine komplette Versiegelung und einen vollständigen und dauerhaften Verlust des Bodens und seiner Eigenschaften (z. B. Fruchtbarkeit) zur Folge. |
| Kulturgüter | nicht vorhanden |
| Wasserschutzzone | Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Zündorf |
| Besonderheiten | Die Luftschadstoffimmissionen der umliegenden Chemiefirmen und der Abfallverbrennungsanlage und ihr Einfluss auf ein Logistikzentrum mit Schwerpunkt Lebensmittel ist zu untersuchen. |
| Ergebnis | Der Standort wäre unter Umweltaspekten beurteilt abzulehnen (siehe hierzu auch: "Integrierte Raumanalyse Köln-Porz-Süd"). |

In Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist für die Entwicklung eines Frischezentrums zuvor eine aufwendige Regionalplanänderung erforderlich.

Standort Nr. 9 "Maarhausen"

Flächengröße: Der Standort ist aufgrund der Größe nicht geeignet!

Ein Teil der Fläche, nördlich des Maarhäuser Weges ist bereits durch einen Logistiker bebaut; der nördlich angrenzende Bereich ist zu klein. Der südliche Teil des Maarhäuser Weges an der Hansestr. ist mit ca. 10 ha Flächengröße ebenfalls zu klein für ein Frischezentrum.

Standort Nr.10 "Dünwalder Kommunalweg"

Flächengröße: Die Fläche ist mit ca. 40 ha ausreichend groß und bietet genügend Entwicklungsmöglichkeiten.

Eigentum: Das Gelände ist in Gänze in Privateigentum und steht nicht zur Verfügung!

Verkehrsanbindung: Die Erschließung und die Straßenanbindung des Standortes in der freien Landschaft sind nur mit hohem technischen und finanziellen Aufwand möglich. Eine Ertüchtigung der Straße Am Flachsroster Weg (am Gut Schönrath) mit einer Anbindung an den Anschluss Mülheim an die Autobahn A 3 ist notwendig, um den überörtlichen Verkehr abwickeln zu können.

Anwohnerbetroffenheit: Der Bereich liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnsiedlung Bruder Klaus Siedlung und Dünwald. Im näheren Umfeld wohnen ca. 38 000 Einwohner.

Händlerwunsch: Der Standort liegt nicht in der Priorität der Händler.

Umweltprüfung:

| | |
|-------------------|--|
| Natur | Bei dem Areal handelt es sich um eine Ackerfläche, gegliedert durch Feldgehölze mit hoher ökologischer Wertigkeit und landschaftsprägendem Charakter. Die "Integrierte Raumanalyse" weist den Bereich als wichtigen Vernetzungsbereich und Pufferzone für wertvolle Biotope aus. |
| Landschaft | Mit Blickrichtung Süden ist ein intaktes, harmonisches Landschaftsbild vorzufinden. Eine mit Gehölzen angereicherte Feldlandschaft wird von alten Gutshöfen (Gut Schönrath und Rodderhof) und nachfolgend dem Ortsrand von Höhenhaus eingefasst. Nach Norden öffnet sich die Landschaft und präsentiert sich als Feld- und Waldflur, wobei sich auch der Golfplatz einfügt. Leichte Störungen erfährt das Landschaftsbild durch die Verkehrsstrassen. Im Hintergrund zeichnet sich eine Industrieskyline mit Schloten und Hochhäusern ab. |
| Landschaftsschutz | L 29: LSG "Landschaftsraum um den Mädchenbusch und Grünverbindungen zum Rhein" EZ 3: Ausgestaltung und Entwicklung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden Elementen Maßnahmen 9.2-11: Anlage von Feldgehölzen zwischen zwei Gehölzinseln östlich "Am Flachsroster Weg" und nördlich des Rodderhofes, am westlichen Rand der Feldgehölzinsel Maßnahmen 9.2-12: Anlage eines Feldgehölzes auf der spitzwinklig zugeschnittenen Fläche zwischen Dünwalder Kommunalweg und Bundesbahnlinie Maßnahmen 9.2-13: Anlage einer Feldhecke entlang der Gartenmauer am Oderweg, am nördlichen Ortsrand von Höhenhaus. Maßnahmen 9.2-14: Pflanzung von zwei Baumgruppen am Oderweg, südlich des Rodderhofes. |

| | |
|------------------|---|
| Klima | Über den Feldern herrscht Freilandklima guter Ausprägung, das stark zum klimatischen Ausgleich für den Stadtteil Höhenhaus (Stadtklima, geringer Belastungsgrad) beiträgt. In der "Integrierten Raumanalyse" wird dieser Bereich als Kaltluftabflusszone deklariert. Der Bau eines Logistikzentrums würde diese Ausgleichsfunktion zum Erliegen bringen, weitere Kaltluftentstehungsflächen von Höhenhaus abschneiden und darüber hinaus eine zusätzliche Belastung herbeiführen. |
| Boden | Hier handelt es sich um einen bislang durch Grabung, Verdichtung oder Umlagerung mit Ausnahme der Bundesbahntrasse nicht beeinträchtigten, natürlichen Boden. Die Anlage eines Logistikzentrums hätte eine komplette Versiegelung und einen vollständigen und dauerhaften Verlust des Bodens und seiner Eigenschaften (z. B. Fruchtbarkeit) zur Folge. |
| Kulturgüter | Die Höfe Rodderhof und Schönrrath würden in unmittelbarer Nachbarschaft ihrer funktionalen und kulturhistorisch gewachsenen Umgebung, den Äckern und Feldern, beraubt. Beide Kulturgüter würden durch die neue, hochtechnisch-industrielle Umgebung ihrer Funktion und Bedeutung entledigt. |
| Wasserschutzzone | III A Wasserwerk Höhenhaus |
| Besonderheiten | In direkter Nachbarschaft befindet sich ein Wohngebiet, das u. a. vor (Gewerbe-)Lärm zu schützen ist. |
| Ergebnis | Der Standort wäre unter Umweltaspekten beurteilt abzulehnen (siehe hierzu auch: "Integrierte Raumanalyse Flittard/Stammheim/Dünnwald") |

In Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist für die Entwicklung eines Frischezentrums zuvor eine aufwendige Regionalplanänderung erforderlich.

Standort Nr.11 "südlich Venloer Str."

Der Standort steht nicht mehr zur Verfügung, ist zum größeren Teil bebaut und wird im westlichen Teil durch die neue Trassenführung der B 59n zerschnitten.

Standort Nr.12 "südlich GVZ-Eifeltor"

Flächengröße: Der Standort ist mit ca. 33 ha Größe ausreichend, ist aber aufgrund eines benachbarten Störfallbetriebes nicht umsetzbar.

Eigentum: Das Gelände ist zu einem hohen Anteil in städtischem Eigentum (22 ha).

Händlerwunsch: Der Standort entspricht den Lageanforderungen im Kölner Südwesten.

Verkehrsanbindung: Die neue Umgehungsstraße Meschenich B 51n mit der erforderlichen Anbindung an die Autobahn A 4 ist noch im Planverfahren bzw. in der Variantenprüfung. Die Realisierung ist unabdingbare Voraussetzung für die Entwicklung des Geländes.

Darüber hinaus wird das Gelände heute noch ausgekiest bzw. verfüllt. Mit Abschluss der Rekultivierung ist im Jahr 2018 zu rechnen. Die Verfüllung erfolgte in klassischer Form (ohne Verdichtung) zur landwirtschaftlichen Wiedernutzung. Eine bauliche Nutzung ist nur mit besonderen Gründungsaufwendungen möglich.

Nach Information der Bezirksregierung sind die Lärmkontingente ausgeschöpft.

Der Standort liegt unmittelbar in der Nachbarschaft eines Störfallbetriebes, der mit hoch gefährlichen Stoffen arbeitet. Schützenswürdige Nutzungen eines Lebensmittelumschlages in einem Frischezentrum mit Publikumsverkehr (Einkäufer) sind in unmittelbarer Nachbarschaft zum Störfallbetrieb auszuschließen. Gem. Seveso II-Richtlinie ist somit nach heutiger Erkenntnis, auch nach möglicher gutachterlicher Reduzierung des Achtungsabstandes von 1 500 m auf einen angemessenen verringerten Abstand, der Standort für einen Lebensmittelumschlag völlig ungeeignet (siehe Standort Nr. 2).

Standort Nr. 13 "Roggendorf/Thenhoven"

Flächengröße: Die Fläche ist mit ca. 65 ha ausreichend und bietet Raum für Expansionen.

Eigentum: Die Fläche ist in großen Teilen in städtischem Eigentum.

Verkehrsanbindung: Der Standort ist gut an die Autobahn A 57 angebunden.

Die Erschließung ist aufgrund seiner isolierten Lage nur mit hohem technischen und finanziellen Aufwand zu realisieren.

Händlerwunsch: Der Standort liegt nicht in der Priorisierung der Händler.

Umweltprüfung

| | |
|-------------------|--|
| Natur | Bei dem Areal handelt es sich um eine Ackerfläche, gegliedert durch Feldgehölze und Gehölzen am Pletschbach mit hoher ökologischer Wertigkeit und landschaftsprägendem Charakter. Die "Integrierte Raumanalyse" weist den Bereich als wichtigen Vernetzungsbereich zwischen Chorbusch, Worringer Bruch und Rhein mit seinen wertvollen Biotopstrukturen aus. |
| Landschaft | In alle Blickrichtungen ist ein intaktes, harmonisches Landschaftsbild vorzufinden, nach Nordwesten jedoch gestört durch die Industriekulisse von Dormagen. |
| Landschaftsschutz | geschützter Landschaftsbestandteil 6.07 Pletschbach am Haus Furth, Roggendorf/Thenhoven |
| Klima | Über den Feldern herrscht Freilandklima guter Ausprägung, das stark zum klimatischen Ausgleich in der weiteren Umgebung beiträgt. In der "Integrierten Raumanalyse" wird dieser Bereich als Kaltluftabflusszone deklariert. Der Bau eines Logistikzentrums würde diese Ausgleichsfunktion stören. |
| Boden | Die Anlage eines Frischezentrums hätte eine komplette Versiegelung und einen vollständigen und dauerhaften Verlust des Bodens und seiner Eigenschaften (z. B. Fruchtbarkeit) zur Folge. |
| Wasserschutzzone | III A Wasserwerk Weiler |
| Ergebnis | Der Standort wäre unter Umweltaspekten beurteilt abzulehnen (siehe hierzu auch die Ergebnisse der "Interkommunalen Integrierte Raumanalyse" und der Beschlüsse zur Rücknahme der Bauflächen in der 4. Fortschreibung des FNP vom 24.11.2011). |

In Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist für die Entwicklung eines Frischezentrums zuvor eine aufwendige Regionalplanänderung erforderlich.