

Stellungnahme/Prüfergebnis der Verwaltung zum

Gemeinsamen Änderung- bzw. Zusatzantrag der SPD-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 02.11.2012 betreffend die 191. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtbezirk 3, Köln-Lindenthal, Arbeitstitel: Frischezentrum Marsdorf in Köln-Junkersdorf, hier: Einleitungsbeschluss (AN/1779/2012);

hier: - Stellungnahme der Verwaltung zum Beschluss des Wirtschaftsausschusses vom 05.11.2012 (TOP 5.1.1) sowie
- Vorlage des Prüfergebnisses zum Stadtentwicklungsausschuss am 13.12.2012

Text des Beschlusses:

Die Verwaltung wird mit folgender Prüfung beauftragt:

Die in der o. a. Vorlage vorgeschlagene FNP-Änderung für die Ansiedlung des Frischezentrums Marsdorf in Köln-Junkersdorf soll wie folgt modifiziert werden:

Als Ansiedlungsfläche für zum Frischemarkt affine Betriebe wird die bereits südlich vom geplanten Frischemarkt als GE-Fläche planungsrechtlich ausgewiesene Fläche vorgesehen. Die in der Vorlage für den Frischemarkt vorgeschlagene Fläche wird dabei weiterhin als SO-Fläche geplant.

Eine planerische Ausweisung des nördlich von der geplanten Frischemarkt-Ansiedlung gelegenen landwirtschaftlichen Arealen für gewerbliche Nutzung erfolgt erst, wenn sich ein konkreter Bedarf ergibt.

Das Prüfergebnis ist zum Stadtentwicklungsausschuss am 13.12.2012 zwecks möglicher Modifizierung der Planung vorzulegen, da der Stadtentwicklungsausschuss laut Beratungsfolge und Zuständigkeitsordnung abschließend den Einleitungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit trifft.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich gegen die Stimmen von FDP und pro Köln zugestimmt

Stellungnahme der Verwaltung:

Vorläufiges Ergebnis des Prüfauftrages:

Grundsätzlich sind beide Varianten denkbar.

Variante Affine Betriebe Nord:

Diese Variante ist mit ihren Vorteilen bereits diskutiert, ist sie doch Inhalt des aktuellen FNP-Änderungsverfahrens. Zusammengefasst ergibt sich: Die rechteckige Fläche ist leicht erschließbar, liegt in direkter Nachbarschaft zum Eingangsbereich des künftigen Frischezentrums, ist relativ lärmunempfindlich und kann durch eine passgenaue Bauleitplanung entwickelt werden.

Variante Affine Betriebe Süd:

Sie ist im rechtskräftigen Bebauungsplan wegen ihres Zuschnittes und ihrer verkehrlichen Anbindung nicht für größerflächige, Frischezentrum(FZ)-affine Betriebe geeignet. Der gesamte Bebauungsplan "Toyota-Allee" hat seine Lärmkontingente komplett ausgeschöpft; die festgesetzten Nutzungsrestriktionen lassen einen Drei-Schicht-24 h-Betrieb nicht zu.

Eine Nutzbarmachung Richtung FZ-affine Betriebe erfordert daher ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan. Dabei muss das bisherige Nutzungskonzept aufgegeben und die Flächenanteile Gewerbe und Grün und deren Verteilung neu, entsprechend den Bedürfnissen des Frischezentrums, geplant werden. Gegebenenfalls muss dabei auch der vorhandene Kanal der Straße "Westfälische Allee" verlegt werden. Die bisherigen Investitionskosten für die fertig gestellte Baustraße einschließlich des Kanals betragen circa 2,5 Millionen Euro.

Inwieweit diese Fläche aufgrund der Nachbarschaft zu Horbell, zu dem Ortsteil Sielsdorf und den Schall-Emmissionsbereichen (SEB) überhaupt eingesetzt werden kann, wird zurzeit durch eigene Lärmausbreitungsberechnungen ermittelt. Das Ergebnis wird Anfang 2013 vorliegen. Sicher ist aber, dass zwar - auch nach einer Neuorientierung der Flächen orientiert an den Bedürfnissen von FZ-affinen Betrieben - nicht die Qualität der nördlichen Fläche erreicht werden kann, diese Fläche aber dennoch als sinnvolle Ergänzung des Frischezentrums dienen könnte. Wenn es denn gelingt, die erforderlichen Beschränkungen im Lärmbereich erfüllen zu können.

Für die Fläche des Frischezentrums wird zurzeit eine bauliche Konzeption erarbeitet, mit dem Ergebnis ist im ersten Quartal 2013 zu rechnen. Falls eine Neukonzeption in der Aufteilung des Frischezentrums und der affinen Nutzungen vorgesehen ist, könnte eine Neuplanung erforderlich werden. Die Kosten für eine solche Beauftragung werden mit einem fünf- bis sechsstelligen Betrag angenommen. Es ist mit erheblicher Zeitverzögerung zu rechnen.

Eine planerische Ausweisung des nördlich des geplanten Frischezentrums gelegenen Areals für Frischezentrum-affine Betriebe sollte weiterhin möglich sein, wenn sich ein konkreter Bedarf ergibt.

Für die beabsichtigte Darstellung in der Anlage 3 ist ein Lärmgutachten mit den Auswirkungen der Lärmkontingentierungen aus dem benachbarten Gewerbe noch nicht abgeschlossen. Die vorläufige Ersteinschätzung lässt vermuten, dass die Einhaltung der Lärmkontingente und die Schutzmaßnahmen schwierig umzusetzen sind.

Für die alternative Flächendisposition unter Einbeziehung der benachbarten, noch nicht bebauten Gewerbeflächen (Anlage 10.3 entsprechend des Vorschlages der SPD/Grünen aus dem Wirtschaftsausschuss vom 05.11.2012) wird durch den günstigeren Flächenzuschnitt eine Gebäudeanordnung denkbar, die einen anderen Umgang mit den Lärmauswirkungen ermöglichen kann.

Neuer Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt,

1. die 191. Änderung des Flächennutzungsplanes ohne die nördlich der Toyota-Allee als Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Frischezentrum affine Betriebe, weiter zu betreiben;
2. die Änderung des Bebauungsplanes 6042/06 –Arbeitstitel Toyota-Allee–vorzubereiten. Wenn das Lärmgutachten bestätigt, dass eine solche Nutzung möglich ist, sollen auch die südöstlich des Frischezentrums gelegenen Gewerbegebiete und öffentlichen Grünflächen einbezogen werden, um sie für eine Nutzung als Frischezentrum oder Frischezentrum-affine Betriebe vorzubereiten.