

Erläuterungen zur Planung "Frischezentrum in Köln-Junkersdorf"

Einleitung

Für das Bebauungsplanverfahren "Frischezentrum in Köln-Junkersdorf" wird zum jetzigen Zeitpunkt zunächst kein Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet Frischezentrum erarbeitet, da der Umgriff des Plangebietes als solches noch nicht feststeht. Zurzeit ist eine Flächennutzungsplan-Beschlussvorlage in der politischen Beratung, die verschiedene Plangebietsvorschläge enthält, so dass erst nach Entscheidung im Zuge dieser Flächennutzungsplan-Beschlussvorlage über das weiter zu verfolgende Plangebiet ein Aufstellungsbeschluss angezeigt ist. Deshalb ist in Anlage 1 der Gebietsvorschlag der FNP-Beschlussvorlage mit der größten Flächenausdehnung dargestellt. Da sich die fraglichen Flächen in städtischem Besitz befinden, ist darüber hinaus ein Aufstellungsbeschluss zur Abwehr ungewollter Baugesuche (mit Zielrichtung Veränderungssperre) nicht erforderlich.

Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 13.12.2007 mehrheitlich beschlossen, den Großmarkt vom bestehenden Standort in Köln-Raderberg nach Köln-Junkersdorf (Ortsteil Marsdorf) zu verlagern. Hierbei wurde unter anderem beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen sowie umfangreiche Verkehrsuntersuchungen durchzuführen.

Rahmenbedingungen und Standortentscheidung

Nach verschiedenen Untersuchungen und Vorarbeiten, unter anderem nach der Beschlussvorlage zum Logistikzentrum Köln mit anschließend gewünschter Ergänzungsuntersuchung sowie der im Auftrag der Stadt Köln durchgeführten gutachterlichen Befragung der Betriebe am heutigen Großmarkt, hat der Rat der Stadt Köln den Standort Marsdorf mit der besten Eignung ausgewählt und beschlossen. Diese Standortentscheidung begründet sich wie folgt:

- Das Areal befindet sich im Eigentum der Stadt Köln.
- Die Ertüchtigung des Straßenverkehrsnetzes ist bis 2020 mit einem vertretbaren Aufwand möglich. Insofern sind die verkehrlichen Voraussetzungen als gut zu bezeichnen.
- Die Nutzung wird aus Umweltaspekten nicht abgelehnt.
- De facto werden so gut wie keine Anwohner beeinträchtigt.
- Von den verschiedenen Alternativstandorten ist es die Wunschlage der Händler.
- Es bestehen Expansionsmöglichkeiten.

Affine Nutzungen

Über die Fläche für ein Frischezentrum hinaus sollen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Entwicklungsfläche des Frischezentrums Ansiedlungsmöglichkeiten für solche Betriebe, die einem Frischezentrum nahestehen, geschaffen werden.

Erläuterungen zu den Plangrundstücken

Lage der Plangrundstücke

Die Plangrundstücke liegen am westlichen Rand des Stadtgebietes, östlich der Autobahn A 1, südwestlich des bestehenden Gewerbegebietes, begrenzt durch die Badische Allee und durch die hintere Grundstücksgrenze der Gewerbeflächen an der Rheinischen Allee und der Westfälischen Allee und die Stadtgrenze im Süden nach Hürth. Die Plangrundstücke erstrecken sich auf die Flurstücke 236 und 283, Flur 49, sowie die Flurstücke 71, 85 und 97, Flur 38, alle Gemarkung Lövenich. In etwa 500 m Luftlinie von der Südkante der Plangrundstücke entfernt liegen der Ortsteil Sielsdorf in Hürth und südöstlich die Horbeller Höfe.

Vorhandene Struktur

Das gesamte Gelände wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Erschließung

Die unmittelbare äußere verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt derzeit über die Badische Allee und die Toyota-Allee. Die Haltestelle der Stadtbahnlinie 7 liegt in circa 400 m Luftlinie von dem Grundstück entfernt.

Alternativstandorte

Die erneute Prüfung der im Jahre 2003 untersuchten Alternativstandorte im Sinne eines veränderten Anforderungsprofils "2020plus" kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Alternativstandorte sind trotz der verkleinerten Flächenanforderungen in der Regel nicht realisierbar. Einige Standorte sind aufgrund benachbarter Störfallbetriebe nicht für ein Frischezentrum mit Lebensmittelhandel geeignet. Andere stehen aufgrund bereits bestehender anderer Nutzungen nicht mehr zur Verfügung, haben nach wie vor Erschließungsprobleme, die nur mit immensen technischen und finanziellen Aufwendungen lösbar sind, sind aus Sicht der Umweltprüfung unvertretbar oder haben erhebliche grundsätzliche planerische und zeitaufwendige Hürden zu überwinden.

Planungsvorgaben und planungsrechtliche Situation

Regionalplan

Im Regionalplan - Teilbereich Köln - ist das gesamte Plangebiet als Industrieansiedlungsbereich "GIB" dargestellt.

Flächennutzungsplan (FNP)

Die Fläche wird im derzeit gültigen FNP, Stand 1984, überwiegend als "Fläche für die Landwirtschaft mit gliedernden "Grünflächen" dargestellt. Eine FNP-Änderung ist erforderlich.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan 6042/06 –Arbeitstitel: Toyota-Allee in Köln-Junkersdorf–, der für die Flächen für das eigentliche Frischezentrum und die Flächen für die affinen Betriebe maßgeblich Fläche für die Landwirtschaft, Ausgleichsfläche sowie Gewerbegebiet festsetzt.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist der Bereich mit dem Entwicklungsziel 4 "Anreicherung der Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen unter Berücksichtigung bauleitplanerischer Vorhaben" aufgeführt. Außerdem ist für den östlichen Teilbereich das Entwicklungsziel 6 gültig: "Ausstattung der Landschaft zum Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas". Konkrete Pflanzmaßnahmen sind an der Toyota-Allee festgesetzt.

Mit der Umsetzung der FNP-Änderung und der Realisierung der Planung ist die Änderung des Landschaftsplanes, das heißt die Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsplan, erforderlich.

Begründung der Planinhalte/Raumprogramm/Planungskonzeption

Auf der Grundlage einer baulichen Konzeption und einer schalltechnischen Untersuchung hat die Verwaltung eine unter schalltechnischen Gesichtspunkten optimierte bauliche Konzeption erstellt. Diese umfasst zwei Varianten, die beide den Nachweis erbringen, dass ein Frischezentrum mit dem gewünschten Raumprogramm an diesem Standort planungsrechtlich festsetzbar ist. Somit ist gewährleistet, dass das Raumprogramm des geplanten Frischezentrums in der Größenordnung von circa 42 500 m² Bruttogeschossfläche (BGF) auf dem ins Auge gefassten Areal realisiert werden kann. Darüber hinaus werden Optionen für circa 2 000 m² "komplementäre Dienstleistungen" vorgesehen. Des Weiteren werden circa 77 000 m² für Umfahrungen, Zuwegungen, Stellplätze und Ähnliches in Anspruch genommen. Somit werden insgesamt circa 122 000 m² in Anspruch genommen. Für den Hol- und Bringverkehr der Lasten und Güter sind circa 80 bis 100 Stellplätze für Lkw beziehungsweise Transporter vorgesehen. Es werden circa 350 Stellplätze für Kunden-Pkw geplant. Darüber hinaus sind in etwa 200 Stellplätze zugunsten von Mitarbeiter-Pkw vorgesehen.

Des Weiteren ist denkbar, auf dem Gelände Flächen für Ver- und Entsorgungsnutzungen unterzubringen.

Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet soll entsprechend seiner geplanten Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Frischezentrum" sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Affine Nutzungen" festgesetzt werden, da sich ein Frischezentrum und die Fläche für die affinen Nutzungen nach ihrer besonderen Zweckbestimmung wesentlich von anderen Baugebieten unterscheiden.

Maß der baulichen Nutzung

Der geplanten Nutzung entsprechend soll sowohl für das Areal des geplanten Frischezentrums als auch für das Areal der affinen Nutzungen eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 für die Grundfläche der Gebäude festgesetzt werden. Eine Überschreitung dieser GRZ durch Nebenanlagen, Fahr- und Parkflächen soll bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig sein, um die für die heutige Betriebsführung moderner Frischezentren erforderlichen Parkplatz- und sonstigen -anlagen zuzulassen. Gleiches gilt für das Grundstück der affinen Nutzungen.

Höhe der baulichen Anlage

Als Höhe der baulichen Anlage für das Hauptgebäude des Frischezentrums soll 15,00 m festgesetzt werden. Derzeit ist von einer Hallenkonstruktion in der Höhe von etwa 11,00 m auszugehen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Um den Belangen eines zeitgemäßen Frischezentrums in der Nachbarschaft eines Gewerbegebietes gerecht zu werden, werden die zulässig überbaubaren Grundstücksflächen auf das gesamte Grundstück mit Ausnahme eines umlaufenden 5 m breiten Abstandes zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen vorgesehen. Es soll eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, da das künftige Hauptgebäude des Frischezentrums eine Länge von mehr als 50 m einnimmt.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung soll über die Badische Allee sowie über die Toyota-Allee erfolgen. Das geplante Frischezentrum soll hierbei direkt über den Kreisverkehr Toyota-Allee/Badische Allee erschlossen werden, die Anbindung der affinen Betriebe kann wahlweise über die Badische Allee oder die Toyota-Allee erfolgen. Die Haltestelle "Haus Vorst" befindet sich Luftlinie circa 400 m nördlich an der Stadtbahnlinie 7. Die sonstige technische Erschließung kann an den vorhandenen Bestand angeschlossen werden. Die oben genannte Verkehrsuntersuchung zeigt, dass mit entsprechenden Maßnahmen die durch das Frischezentrum und die generelle Verkehrsentwicklung hervorgerufenen Verkehrsveränderungen im Kölner Westen abgewickelt werden können.

Grünflächen

Zwischen Autobahn A 1 und den geplanten Sondergebietsflächen sollen Grünflächen vorgesehen werden. Weitere Grünflächen werden im weiteren Verfahren geprüft.

Umweltbelange

Für diese Bauleitplanung ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Hierbei sind insbesondere nachfolgend beschriebene Umweltmedien und Gesundheitsaspekte relevant. Teilweise liegen erste Erkenntnisse vor, die im Verlauf des Verfahrens vertieft werden. Teilweise sind mögliche negative Auswirkungen bekannt, bezüglich derer im Verlauf des weiteren Verfahrens Vermeidungsmaßnahmen, Minderungsmaßnahmen oder Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln sind. Möglicherweise werden während des Verfahrens zum Beispiel aufgrund der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie anderer Dienststellen bislang nicht vorliegende Erkenntnisse gewonnen und berücksichtigt.

Beschreibung des Vorhabens bzw. der Planung (Stand Feb. 2015)

Ziel der Planung ist es, südlich der Toyota-Allee auf einer Fläche von 15,6 ha Größe östlich der Autobahn A 1 und westlich des bestehenden Gewerbegebietes ein Frischezentrum zu entwickeln, um den Kölner Großmarkt von Raderberg dorthin verlagern zu können. Eine 10,5 ha große Fläche nördlich der Toyota-Allee, eingefasst von der A 1 im Westen, der Stadtbahntrasse im Norden und dem bestehenden Gewerbegebiet im Osten soll für das Frischezentrum begleitende Betriebe entwickelt werden. Die auf der insgesamt etwa 26,1 ha umfassenden Fläche befindliche Ackerfläche entfällt. Südlich des Sondergebietes "Frischezentrum" soll weiteres Gewerbe und Ausgleichsfläche angeordnet werden. Die landwirtschaftliche Fläche entfällt zukünftig. Die Größe des verbleibenden Gewerbegebietes und der Grünfläche (Ausgleichsfläche) steht bislang noch nicht fest.

Landschaft/Ortsbild

Im Osten des Plangebietes entsteht zurzeit ein Gewerbebestandort. Die Erschließungsanlagen (Straße, Kanal) sind bereits fertig gestellt. Im westlichen Bereich bis zur Autobahnböschung erstrecken sich Ackerfluren. Im südlichen Bereich schließen das Gut Horbell und der gegenüberliegende Bauernhof sowie die Siedlung Sielsdorf an. Sie sind noch Zeugen einer (ehemals) bäuerlich genutzten und geprägten Landschaft. Durch große Strommasten und Überlandleitungen ist das Landschaftsbild im Südwesten bereits vorbelastet. Die weite Landschaft mit Blickrichtung nach Süden stellt sich völlig anders bei der Blickrichtung nach Norden dar. Hier bestimmen technische Einrichtungen wie die östlich und westlich in Hochlage verlaufenden Autobahnen und schließlich die gewerblichen Ansiedlungen rund um Marsdorf das Bild. Die Weiträumigkeit und der Eindruck von Landschaft verschwinden zugunsten eines baulich geprägten Gewerbegebietes.

Flora und Fauna

Pflanzen

Das Gros der beplanten Fläche wird ackerbaulich genutzt. Weite, ausgeräumte Ackerfluren prägen das Plangebiet. Entlang der Bahnlinie und beidseitig der Toyota-Allee bestehen bereits gewerbliche Ansiedlungen, deren Grundstücke weitgehend versiegelt sind. Der Frechener Bach nördlich der Bahnlinie angrenzend an das Plangebiet ist in diesem Bereich aufwendig renaturiert worden. Westlich schließt sich an die Ackerflur die Böschung entlang der Autobahn A 1 an. Sie weist einen üppigen Baumbestand auf.

Im südlichen Bereich befinden sich bereits die im Bogen geführten Erschließungsstraßen, dazwischen werden die Äcker weiterhin bestellt. An das Areal grenzt im Südosten das Gelände des Gutes Horbell mit altem, wertvollen Baumbestand. In Richtung Süden und Osten schließen sich die Ackerfluren des immer noch ländlich geprägten Kölner Stadtrands und des Umlands an.

Zukünftig ist im Bereich des Sondergebietes mit einer Vollversiegelung zu rechnen. Im südlichen Bereich werden sich Gewerbeflächen und Ausgleichsflächen, vermutlich mit Baumbestand, anschließen.

Insgesamt wird die Pflanzenwelt durch die Planung komplett verändert. Weite Bereiche der heutigen Ackerflur werden durch Versiegelung der Vegetationsfläche entzogen, andererseits wird die verbleibende Vegetationsfläche einem breiteren Artenspektrum zur Verfügung gestellt. Der Biotop-typ ändert sich radikal von einem Steppenbiotop hin zu einem deutlich kleinflächigeren und struk-turreicheren Waldrandtyp.

Tiere

Im Plangebiet wurden Kaninchen und Greifvögel (Bussard) beobachtet, weitere Greifvogelarten, Hasen (Steppentiere) und Füchse sowie diverse Mäuse- und Vogelarten und eventuell Igel sind zu vermuten. Darüber hinaus ist ein verarmtes Arteninventar an Insekten, Arthropoden (Gliederfüß-ler), Weichtieren und eine entsprechende Bodenfauna zu erwarten. Faunistische Kartierungen lie-gen für das Plangebiet bislang nicht vor.

Durch die Planung wird sich analog zum Pflanzenbestand auch der Tierbestand deutlich verän-dern. Hasen werden nicht mehr vorkommen, da die verbleibenden Ackerflächen zu klein sind. Ka-ninchen und Füchse werden sich eher vermehren. Greifvögel werden die im südlichen Bereich angeordneten und wesentlich kleineren Grünflächen sicherlich weiterhin als reichhaltiges Nah-rungsbiotop aufsuchen. Die Diversität der Vogel-, Insekten-, Arthropoden-, Weichtier- und der Bo-denfauna wird ansteigen, allerdings wird der Lebensraum für diese Tiere sehr viel kleiner. An hö-heren Wirbeltieren sind nur störungsempfindliche Arten zu erwarten. Pflanzstreifen im Gewerbege-biet werden vornehmlich einer Insekten- und Arthropodenfauna sowie Kleinvögeln Lebensraum bieten.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist noch zu erarbeiten. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan "Toyota-Allee" dargestellte Ausgleichsbereich ist zu verlagern und neu zu ordnen. Je nach Pla-nungsvariante werden die verbleibenden Freiflächen eventuell ausreichen, um die Eingriffe aus der heute rechtskräftigen Planung ausgleichen zu können und die Eingriffe des Sondergebietes aus-zugleichen. Landwirtschaftliche Fläche wird nicht mehr zur Verfügung stehen. Gegebenenfalls sind weitere externe Ausgleichsflächen erforderlich.

Boden

Das Plangebiet ist Teil der rheinischen Lößbörde, hier auf der rheinischen Mittelterrasse gelegen. Die Böden sind in den unbebauten Bereichen Hohertragsböden des Typs L 31, Parabraunerde, zum Teil pseudovergleyt beziehungsweise in der Nähe des Gutes Horbell Parabraunerde des Typs L 34. Diese Lößlehme gehören zu den fruchtbarsten Böden Europas beziehungsweise der Welt. Die Bodenart weist ein gutes Wasserrückhaltevermögen und ein gutes Schadstoffrückhaltever-mögen auf.

In den Baugebieten, hierzu gehören auch die Pflanzstreifen, werden diese druckempfindlichen Bö-den durch Bebauung, Versiegelung und Verdichtung verschwinden oder in ihrer Struktur zerstört, so dass die ursprüngliche Fruchtbarkeit dauerhaft verloren gehen wird. Die Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte geht verloren. In Pflanzstreifen und in Baumscheiben auf Parkplätzen bleiben Teile der natürlichen Bodenfunktionen wie beispielsweise die Aufnahme des Niederschlagwassers oder Standort für Vegetation erhalten. Diese Teilfunktionen ersetzen allerdings nicht die verlorene hohe Fruchtbarkeit. Die Funktion des Bodens als Standort für land-wirtschaftliche Nutzung wird aufgegeben zugunsten der Funktion als Standort für wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

In den Maßnahmenflächen und den verbleibenden Flächen für die Landwirtschaft wird der Boden in seinen natürlichen Funktionen und in seinen Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte nicht beeinträchtigt. Der Boden in den Maßnahmenflächen verliert seine Funktion als (günstiger) Standort für die Landwirtschaft.

Insgesamt können Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers auch von versiegelten Flächen, Grünstreifen innerhalb des Gewerbegebietes und Baumscheiben auf Parkplätzen als Minderungsmaßnahme bezüglich des Eingriffes in Bodenfunktionen gewertet werden. Dennoch ist im gesamten Baugebiet einschließlich der Grünflächen von einem Totalverlust der Bodenqualität auszugehen, da auch die unversiegelten Flächen während der Bauphase starken Veränderungen durch Umschichtungen (zum Beispiel bei der Verlegung von Leitungen oder Kabeln), Verlagerungen oder Verdichtung ausgesetzt sind.

Das Landesbodenschutzgesetz führt hierzu in § 4 "Pflichten anderer Behörden und öffentlicher Planungsträger" Absatz 2 auf: "Bei der Aufstellung von Bauleitplänen, haben die damit befassten Stellen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist."

Die Überbauung, Versiegelung und/oder Verdichtung durch das geologische Landesamt NRW geschützter Hohertragsböden führt zu einer dauerhaften Schädigung beziehungsweise die Vernichtung der natürlichen Fruchtbarkeit dieser Flächen. Die Planung eines Gewerbegebietes/Sondergebietes an diesem Standort ist unter dem Aspekt des Bodenerhalts als "sollte nicht realisiert" werden zu bewerten.

Wasser

Oberflächengewässer

Entlang der Horbeller Straße verläuft der als Niederschlagswasserkanal gebaute "Südliche Randkanal". Dieser Kanal soll vorgeklärte Niederschlagswässer des Plangebietes vorläufig, das heißt bis zur Inbetriebnahme des Vorfluters-Süd, dessen Kanaltrasse zwischen Gewerbegebiet und Gut Horbell dargestellt ist, aufnehmen. Weitere Auswirkungen der Planung auf den südlichen Randkanal oder umgekehrt sind nicht zu erkennen.

Grundwasser

Der Grundwasserschaden am Altstandort 30606 wurde zwischenzeitlich saniert.

Derzeit wird auf dem weitgehend unbebauten Gelände Niederschlagswasser vom Boden aufgenommen und dem Grundwasserdargebot zugeführt. Für das gesamte Plangebiet wird zurzeit die Wasserschutzgebietsausweisung Wasserschutzzone III zugunsten des Wasserwerks Hürth-Efferen betrieben.

Zukünftig werden weite Teile des überplanten Gebietes versiegelt. Die Entwässerungsplanung ist Gegenstand des weiteren Verfahrens.

Luft

Emission von Luftschadstoffen

Das Areal ist heute weitgehend unbebaut, und es existieren keine Emissionen mit Ausnahme von Stäuben aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

Die geplante Nutzung als Frischezentrum und hierfür dienstleistenden Betrieben wird vornehmlich Kfz- und Heizbrandabgase emittieren. Kfz-Emissionen werden auch auf den zuführenden Straßen

außerhalb des Planbereiches erfolgen. Weitere Emissionen sind zum jetzigen Planungsstand nicht bekannt.

Immission von Luftschadstoffen

Die Luftschadstoffimmissionen im Plangebiet bilden die Summe aus der im Kölner Umland anzutreffenden Hintergrundbelastung plus der im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung emittierten Schadstoffe. Der Luftgüteindex (Lugi) von 1992 weist dem Gebiet im Vergleich zur Gesamtstadt unterdurchschnittliche Luftqualität zu. Die Erhebung von 2001 belegt für das Gebiet um Marsdorf einen Lugi von 1,3 bis 1,5. Als Durchschnittswert für das Kölner Stadtgebiet wird in dieser Studie ein Lugi von 1,4 ermittelt. Die Luftgüte um Marsdorf entspricht also somit in etwa der allgemeinen Kölner Luftqualität.

Klima

Kaltluft/Ventilation

Auf den Ackerflächen des beplanten Areals herrscht heute Freilandklima guter Ausprägung, während in den nördlich und östlich bestehenden Gewerbegebieten Stadtklima III (hoher Belastungsgrad) vorliegt. Die bebauten Bereiche an der Toyota-Allee weisen ebenfalls diesen hoch belasteten Klimatyp mit starken Überhitzungserscheinungen, vermehrter Schwüle und zeitweise hohen Schadstoffgehalten in der Luft durch gestörte Windfelder auf. Die bislang noch vorhandenen Ackerflächen zeichnen sich vor allem im Sommer durch eine starke Kaltluftproduktion, Windoffenheit und einen ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte aus. Die weiten Feldfluren zwischen Frechen, Gleuel, Hürth und Köln bewirken durch ihre Kalt- und Frischluftproduktion eine Belüftung und Kühlung der umliegenden Orte und zumindest des Stadtrandes von Köln, was experimentell nachgewiesen wurde. Durch die großflächige Ausweisung von immer mehr hochversiegelten Gewerbegebietsflächen um Marsdorf sowie noch größerer Flächen westlich der Kölner Stadtgrenze in Frechen werden diese Kaltluftströme geringer und dafür die kühlungsbedürftige und zur Aufheizung beitragende Fläche größer. Insgesamt hat die Gewerbefläche Frechen/Marsdorf heute eine Ausdehnung von etwa 525 ha und bildet damit eine erhebliche "Wärmeinsel". Der Klimaumschwung von Freilandklima guter Ausprägung zu Stadtklima mit hohem Belastungsgrad ist beinahe parzellscharf nachzuverfolgen. Dieser Entwicklung kann nur durch den Verzicht auf weitere gewerbliche Flächenausweisungen am Kölner Stadtrand und in den Nachbargemeinden sowie Erhalt von Acker- oder Wiesenflächen Einhalt geboten werden. Wenn jedoch der Bedarf eine weitere Ausweisung gewerblicher Fläche erforderlich macht, so sind zumindest alle Möglichkeiten der Durchgrünung des Gebiets zu ergreifen um den klimatischen Umschwung abzumildern.

Lärm

Zur Realisierung eines Frischezentrums an dieser Stelle wurden vorab auf FNP-Ebene lärmtechnische Untersuchungen durchgeführt, die zunächst in groben Zügen die Machbarkeit untersuchten. Sobald ein detaillierterer Planungsstand vorliegt, wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens eine erneute lärmtechnische Untersuchung stattfinden. Außerdem werden durch die bisherigen Lärmuntersuchungen identifizierte Schwachstellen im Verlauf des Planverfahrens nachuntersucht und behoben werden.

Straßenverkehrslärm

Die Zunahme des Straßenverkehrs und der hieraus resultierenden Schallimmissionen wurde nicht auf das Plangebiet beschränkt, sondern auf die weitere Umgebung, insbesondere auf zu- beziehungsweise abführenden Straßen ausgeweitet. Hierbei sind erhebliche Zunahmen von Schallimmissionen auf den direkt zuführenden Verkehrswegen (Toyota-Allee, Horbeller Straße, Emmy-Noether-Straße) prognostiziert worden. Bei der Toyota-Allee und der Emmy-Noether-Straße handelt es sich um Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet, die wenig Empfindlichkeit aufweisen. Die Horbeller Straße führt an einem landwirtschaftlichen Betrieb und dem Gut Horbell vorbei. Darüber hinaus sind auch die Dürener Straße punktuell gegenüber der Einmündung Emmy-Noether-Straße und die Gleueler Straße im Bereich der Wohnbebauung Hohenlind von deutlichen Immissionszu-

nahmen (über 3 dB[A]) in der Nachtzeit betroffen. Hier müssen im weiteren Planverfahren (verkehrliche) Maßnahmen zur Schallminderung entwickelt werden.

Gewerbelärm

In enger Kooperation zwischen Schallgutachter und Stadtplanungsbüro wurden zwei Varianten für eine bauliche Konzeption Frischezentrum entwickelt, die gewährleisten, dass an den Immissionspunkten Horbell, Sielsdorf, Frechen und Junkersdorf am Tag und in der Nacht die Richtwerte für gewerbliche Immissionen gemäß TA Lärm eingehalten werden. Hierzu ist die Reduktion des heute planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebiets beziehungsweise der hier festgesetzten Immissionskontingente insbesondere in der Nachtzeit erforderlich.

Altlasten/Altablagerungen

Südwestlich der Kreuzung Toyota-Allee/Horbeller Straße liegen die Altstandorte 30606 und 30607.

Am Altstandort 30606 wurden die festgestellten Belastungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers saniert. Die Fläche wird als saniert im Altlastenkataster des Umwelt- und Verbraucherschutzamts geführt. Auf verbleibende Restbelastungen von Mineralöl und leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffen im Boden sowie leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen im Grundwasser wird hingewiesen.

Am Altstandort 30607 wurden Belastungen der Bodenluft und des Grundwassers - insbesondere im Oberstrom - mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen festgestellt. Bodenluftabsaugmaßnahmen wurden durchgeführt. Die Maßnahme wird als saniert - Bodenluft - im Altlastenkataster geführt. Auf verbleibende Restgehalte leichtflüchtiger chlorierter Kohlenwasserstoffe in Bodenluft und Grundwasser wird hingewiesen.

Gefahrenschutz

Besondere Gefahrenpotentiale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Südwestlich grenzt eine 380 kV-Hochspannungsfreileitung an das Plangebiet an. Der geringste Abstand zwischen dieser Freileitung und den im Plangebiet ausgewiesenen Gewerbegebietsbereichen beträgt circa 120 m. Somit wird der im UVP-Handbuch der Stadt Köln aufgeführte Schutzabstand von 60 bis 80 m zu Bereichen für einen dauerhaften Aufenthalt von Menschen deutlich eingehalten.

Kulturgüter

Die fruchtbare, rheinische Lößbörde wird seit der Jungsteinzeit intensiv bewirtschaftet. Eine Anzahl vorgeschichtlicher Steingeräte und Scherben, römischer Keramik- und Ziegelfragmente sowie eine größere Fundmenge frühneuzeitlicher Brennhilfen belegen die vergangenen Besiedlungen, ohne dass sich aus der Fundverteilung genaue Hinweise auf die Ausdehnung der archäologischen Fundstellen gewinnen lassen. Im Rahmen von Neubebauungen sind Testschnitte und baubegleitende archäologische Untersuchungen durchzuführen.

Sachgüter

Landwirtschaftliche Hohertragsböden werden der Agrarwirtschaft entzogen.

Wechselwirkungen

Es sind Wechselwirkungen zwischen der Wahl der Niederschlagsentwässerungsmethode, dem Grundwasserdargebot, der Grundwasserqualität und Rheinhochwässern vorhanden, die allerdings nicht quantifiziert werden können.

Weitere planungsrechtliche Planungsauswirkungen

Die Planung des Frischezentrums und der affinen Betriebe überplanen die Festsetzungen des Bebauungsplanes 6042/06, der hier überwiegend "Fläche für die Landwirtschaft" sowie "Öffentliche Grünfläche" festsetzt. Darüber hinaus grenzen südöstlich an das Plangrundstück Frischezentrum bislang unbebaute Flächen des Bebauungsplanes 6042/06 –Arbeitstitel: Toyota-Allee in Köln-Junkersdorf–. In Abhängigkeit von den Beschlüssen zur FNP-Änderung und hier insbesondere zu der Flächendisposition im südöstlich an das Frischezentrum angrenzenden Bereich muss dieser Bebauungsplan 6042/06 im Bereich der Gewerbegebietesfestsetzungen gegebenenfalls geändert werden. Hierbei ist insbesondere unter Lärmaspekten vertiefend zu prüfen, ob die im Bebauungsplan 6042/06 getroffenen Lärmfestsetzungen eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich machen.

Sonstiges

Die im Text genannten fachgutachterlichen Untersuchungen

- Verkehrsgutachten Kölner Westen (*als Link*),
- schalltechnische Untersuchung der baulich optimierten Konzeption,
- baulich optimierte Konzeption

gehen dem Stadtentwicklungsausschuss und der Bezirksvertretung Lindenthal als Mitteilung beziehungsweise Link zu.

Die im Text genannte betriebswirtschaftliche Machbarkeitsstudie ist als separate Beschlussvorlage dem Stadtentwicklungsausschuss und der Bezirksvertretung Lindenthal vorgelegt worden.