



**Geschäftsführung
Stadtentwicklungsausschuss**

Frau Michels

Telefon: (0221) 221 - 23148
Fax : (0221) 221 - 24447
E-Mail: marianne.michels@stadt-koeln.de

Datum: 05.06.2015

**Auszug
aus dem Entwurf der Niederschrift der 7. Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses vom 07.05.2015**

öffentlich

**6.1 Frischezentrum Köln-Marsdorf - betriebswirtschaftliche Machbarkeits-
studie
2174/2014**

in Sachzusammenhang mit

**7.1 191. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Stadtbezirk 3,
Köln-Lindenthal
Arbeitstitel: Frischezentrum Marsdorf in Köln-Junkersdorf
hier: Einleitungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
der Öffentlichkeit
1905/2012**

und

**8.1 Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbetei-
ligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Arbeitstitel: Frischezentrum in Köln-Junkersdorf
0420/2015**

und

**8.1.1 Frischezentrum in Köln-Junkersdorf;
hier: fachgutachterliche Untersuchungen
1164/2015**

und

17.1 Planung zur Realisierung eines Frischezentrums Marsdorf in Köln-Junkersdorf (191. Änderung des Flächennutzungsplanes); hier: Lärmgutachten als Grundlage der Planung 0527/2015

Vorsitzende Gordes ruft die Vorlage wegen des bestehenden Sachzusammenhangs gemeinsam mit TOP 7.1, 8.1, 8.1.1 und 17.1 auf.

Frau Kunzmann von der ÖPP Deutschland präsentiert mit Hilfe einer PowerPoint-Präsentation ausführlich die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie.

RM van Geffen ist der Ansicht, Detailfragen zur Wirtschaftlichkeit sollten im Wirtschaftsausschuss diskutiert werden. Deswegen werde er sich nachfolgend nur auf stadtentwicklungspolitische Aspekte konzentrieren. Klar sei, dass ein eventueller Verzicht auf ein Frischezentrum nicht zur Debatte stehe. Ein Frischemarkt sei wichtig für die Grund- und Nahversorgung. Insbesondere kleinere Lebensmittelbetriebe seien hierauf angewiesen. Auch vertrete er die Auffassung, dass der anvisierte neue Standort der richtige sei. Leider stoße die Standortwahl aber nicht auf breite Zustimmung in der Lindenthaler Bevölkerung, die hierzu sicherlich auch ihre Gründe hätten. Dennoch gehe das städtische Gesamtinteresse über das Interesse Einzelner.

SE Dr. Soénus ist gleichfalls der Überzeugung, dass ein Frischemarkt für eine wachsende Millionenstadt unverzichtbar sei und zur Daseinsvorsorge gehöre. Es gehe also nicht um das „ob“, sondern ausschließlich um das „wie“. Und da habe ihn der Vortrag von Frau Kunzmann nicht überzeugen können. In Bezug auf die Zahlen zur Bruttogeschossfläche sei das Projekt zu kleingerechnet worden, denn die affinen Betriebe gehörten zum funktionierenden Betrieb eines Frischemarktes zwingend dazu. Ferner sei es durchaus möglich, dass der Markt noch wachse. Beispielsweise gebe es derzeit keinen Anbieter für Bio-Produkte, weil es an der Zertifizierung scheitere. Für die zu versorgende Bevölkerung müsse eine Vielfalt an Nahrungsangeboten gewährleistet sein. Und auch die kleineren mittelständischen Betriebe seien auf einen Frischemarkt angewiesen.

RM Jahn zeigt sich ebenfalls wenig überzeugt von dem vorgestellten Gutachten. Ein ÖPP-Modell sei ihres Erachtens nicht zukunftsweisend. Diesbezüglich müsse über Alternativen nachgedacht werden. Klar sei indes, dass Köln ein Frischezentrum brauche. Ihre Vorredner hätten bereits dargestellt, dass dieses für die mittelständischen Betriebe, aber auch für die Gastronomie unabdingbar sei. Sie beantragt, die Beschlussfassung über die Vorlage zu TOP 6.1 um eine Runde zu schieben.

RM Weisenstein dankt seinen Vorrednern für deren Ausführungen, die seines Erachtens richtig seien. Der Betrieb eines Frischezentrums zähle zur Kommunalen Daseinsvorsorge. Aus diesem Grunde sollte man ihn auch nicht in private Hände geben. Niemand wisse, inwiefern sich die Lebensmittelbranche in den nächsten 30 Jahren verändern werde. Umso wichtiger sei es, jederzeit regulierend eingreifen zu können.

RM Sterck führt aus, die FDP stehe ÖPP-Modellen grundsätzlich offener gegenüber. Im vorliegenden Fall solle es jedoch wegen des zeitlichen Drucks angewandt werden. Da die Verwaltung das Projekt über Jahre verzögert habe, sei es anders nicht mehr zu verwirklichen. Dennoch werde er gegen die Vorlage stimmen, weil er den Standort für falsch halte. Die FDP spreche sich nach wie vor für den Standort Volkhoven/Weiler aus und begründet dies im Folgenden.

SE Hegenbarth informiert über eine Resolution des Stadtrates Frechen, welche sich kritisch zum Vorhaben äußere. Er appelliere an die Verwaltung, die Stadt Frechen in das Verfahren einzubinden. Ferner hege er ein gewisses Misstrauen gegenüber ÖPP-Deutschland, weil sie von den Rechnungshöfen und von Lobby-Control schlechte Kritik erhalten habe.

SE Henseler bezweifelt, dass der Betrieb eines Frischezentrums der Kommunalen Daseinsvorsorge zuzurechnen sei. Seines Erachtens könne ein Frischezentrum durchaus privat organisiert werden. Für ihn sei nicht nachvollziehbar, weshalb die Kommune das wirtschaftliche Risiko tragen solle. In diesem Zusammenhang möchte es wissen, wie hoch die kommunalen Zuschüsse vergleichbarer Städte in Europa ausfallen. Wo sind sie am geringsten und warum? Dies hätte in die Studie einfließen müssen. Ferner müsse geprüft werden, ob es für die Markthalle alternative Lösungen gebe. Er jedenfalls werde sich bei der Beschlussfassung für die Alternative 2 – Einstellung des Verfahrens- aussprechen.

RM Dr. Bürgermeister bittet um Erläuterung, aus welchen Gründen die BGF um rund ein Drittel reduziert worden sei. Ferner möchte sie wissen, wie sich die kalkulierten Mieteinnahmen von 14,50 € berechnen. Welche Leistungen stehen diesen Einnahmen gegenüber? Wie hoch sei der aktuelle Zuschussbedarf?

Frau Drevermann (Dezernat Wirtschaft und Liegenschaften) erläutert in Bezug auf die Äußerungen des Herrn Dr. Soénius, nördlich der Toyota-Allee seien größere Flächen für die affinen Betriebe vorgesehen. 80 Prozent dieser Flächen befänden sich mittlerweile in städtischen Besitz. Hinsichtlich der gestellten Fragen zum wirtschaftlichen Vergleich mit anderen Städten werde eine schriftliche Mitteilung auch in den Stadtentwicklungsausschuss eingebracht, weil gleichlautende Fragen bereits im Liegenschaftsausschuss gestellt worden seien. In der Regel bestehe aber immer dann ein Zuschussbedarf, wenn in Infrastruktureinrichtungen wie Gebäude und Erschließung, etc. investiert werden müsse.

Frau Kunzmann erklärt hinsichtlich der reduzierten BGF, dass der Flächenbedarf im Rahmen der Studie detailliert untersucht worden sei. Es seien die zu erwartenden Nachfragetrends, die Wettbewerbssituation zum Abholgroßhandel und die derzeitigen Mietflächen am Großmarkt analysiert worden. So haben einzelne Betriebe wie z.B. die Deutsche See im Rahmen der Befragung angegeben, dass sie nicht an den neuen Standort wechseln werden. In anderen Sortimenten wie z.B. Fleisch seien die Ist-Flächen angesetzt worden. Wachstumspotenzial werde hier nicht gesehen. Dagegen würden steigende Nachfragetrends bei Erzeuger- oder Bioprodukten sowie im Bereich Convenience mit größeren Flächen als bisher berücksichtigt. Die Berechnung des Mietpreises stelle sich folgendermaßen dar: die Stadt baue eine Halle für das Frischezentrum in Rasterbauweise mit Anschlussmöglichkeiten an die komplette Infrastruktur, wie z.B. Strom, Wasser und Wärme. Anders als am jetzigen Standort sei geplant, dass es eine zentrale Kälteversorgung gebe, an die sich die Mieter ebenfalls anschließen können. Eigene Kälteversorgungsanlagen müssten dann nicht mehr selbst eingebaut werden. Alle Betriebsleistungen an den gemeinsam genutzten Flächen und den zentralen technischen Anlagen seien in dem Mietpreis enthalten. Der Mieter habe lediglich –wie bisher auch- für seine privaten Einbauten zu sorgen und den eigenen Medienverbrauch zu bezahlen. Generell sei klarzustellen, dass die im Erfahrungsbericht der Rechnungshöfe vom 14.09.2011 veröffentlichte Kritik sich ausschließlich auf Projekte beziehe, an denen die ÖPP Deutschland AG nicht beratend beteiligt war.

Vorsitzende Gordes fragt nach, ob für die jetzigen Stände am Großmarkt Abstandszahlungen vorgesehen seien.

Frau Drevermann antwortet, hierzu sei keine Bewertung vorgenommen worden.

Vorsitzende Gordes stellt fest, es handele sich um eine komplexe Thematik bei der neben den finanziellen Aspekten auch zahlreiche andere Faktoren, wie die verkehrliche Erschließung, die Nutzung der Großmarkthalle, etc. zu berücksichtigen seien. Insofern sei auch sie dafür, die Beschlussfassung um eine Runde zu schieben und stellt dies zur Abstimmung.

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss verweist die Vorlage ohne Votum in die nachfolgenden Gremien und bittet um erneute Vorlage.

Nachdem Vorsitzende Gordes zum nächsten Tagesordnungspunkt übergehen will, gibt es Tumult im Stadtentwicklungsausschuss. Für RM Jahn ist klar, dass sich die Abstimmung ausschließlich auf die Vorlage zu TOP 6.1, die Machbarkeitsstudie, bezogen habe. Nur hierüber sei bislang diskutiert worden. Noch sei kein Wort zum Flächennutzungsplan und zum B-Plan gefallen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Folgen einer Vertagung zeitkritisch seien, bestehe sie auf eine Abstimmung.

RM Weisenstein weist darauf hin, dass die Bezirksvertretung Lindenthal zu beiden Vorlagen noch keinen Beschluss gefasst habe. Deshalb solle auch der Stadtentwicklungsausschuss heute kein abschließendes Votum fällen.

Frau Müssigmann (stellv. Amtsleiterin des Stadtplanungsamtes) erläutert, es bestehe eine Eilbedürftigkeit hinsichtlich der Entwicklung der Parkstadt Süd. Hierfür sei es erforderlich, dass der Bebauungsplan bis Ende 2016 Rechtskraft erlange. Anderenfalls sei der gesamte Zeitplan für die Parkstadt Süd hinfällig. Insofern bitte sie den Stadtentwicklungsausschuss um eine heutige Beschlussfassung, damit sie handlungsfähig werde und die Bauleitplanung in die Wege leiten könne. Die Bezirksvertretung habe die Vorlagen zwei Mal vertagt und den Antrag auf Fristverlängerung verfristet gestellt.

RM Weisenstein kann die „plötzliche“ Eile nicht nachvollziehen, da das Projekt seit Jahrzehnten in der Diskussion sei. Ihm sei wichtig, die Bezirksvertretung nicht zu übergehen. Notfalls könne man eine Sondersitzung des Stadtentwicklungsausschusses nach der Beratung in der Bezirksvertretung einberufen.

Vorsitzende Gordes gibt Herrn Weisenstein recht. Die Vorlage sei bereits vor Monaten erstellt worden und nun werde der Stadtentwicklungsausschuss derart unter Druck gesetzt.

RM Kienitz bedauert die jetzt stattfindende Diskussion. Er habe gehofft, dass die gesamte Thematik und nicht nur das Gutachten zur nächsten Sitzung abschließend behandelt würde. Dies habe man auch im Vorfeld zwischen den Fraktionen so vereinbart. Im Stadtentwicklungsausschuss werde viel Wert auf Beteiligungsprozesse gelegt. Umso mehr sei er verwundert, dass nun die Bezirksvertretung übergangen werden solle. Dies sei in keiner Weise nachvollziehbar.

Frau Zlonicky (Stadtplanungsamt) macht noch einmal die zeitliche Not der Verwaltung deutlich. Ohne einen heutigen Beschluss sei es nicht möglich, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vor der Sommerpause durchzuführen. Selbst mit einer Sondersitzung sei dies nicht erreichbar, weil die nächste Sitzung der Bezirksvertretung Lindenthal erst am 08.06.15 statfinde und erläutere die zu beachtenden Fristen.

Im Übrigen handele es sich nicht um einen abschließenden Beschluss, sondern um den Beginn eines Verfahrens.

RM Frenzel dankt der Verwaltung für ihre Erläuterung. Sie habe noch mal deutlich gemacht, dass es bei dem Beschluss um die Bürgerbeteiligung gehe und nicht wie von Herrn Kienitz geschildert, um einen Ausschluss. Zudem habe die Bezirksvertretung zwei Mal die Möglichkeit gehabt, sich zu der Sache zu äußern und die Bezirksvorsteherin habe es nicht geschafft, fristgerecht einen Verlängerungsantrag zu stellen. Er gebe nun mal Regeln, an die sich alle halten sollten. Er jedenfalls sei nicht bereit, erst nach der Sommerpause die Bürger zu beteiligen. Er beantrage daher, heute über die Vorlagen zu TOP 7.1 und 8.1 abzustimmen.

SE Abeke begrüßt den Vorschlag des Herrn Weisenstein, zunächst das Votum der Bezirksvertretung Lindenthal einzuholen und im Anschluss daran eine Sondersitzung des Stadtentwicklungsausschusses durchzuführen. Im Übrigen sollten die Migranten in das Verfahren einbezogen werden. Er wisse, dass viele Betriebe in der Großmarkthalle von Migranten betrieben würden. Deren Interessen und Ziele müssten berücksichtigt werden.

Nach weiterer hitziger Diskussion stellt RM Weisenstein den offiziellen Antrag, die Vorlagen zu TOP 7.1 und 8.1 zu vertagen. Vorsitzende Gordes stellt dies zur Abstimmung:

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss vertagt die Vorlagen zu TOP 7.1 und 8.1.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich abgelehnt gegen die Stimmen der CDU-Fraktion, der Fraktion Die Linke und der FDP-Fraktion.

Daraufhin stellt Vorsitzende Gordes die Vorlagen zu TOP 7.1 und 8.1 nacheinander zur Abstimmung:

Beschluss zu TOP 7.1:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt,

1. für den in der Anlage 13 abgegrenzten Bereich eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten;
2. die Planänderung auf Grundlage der in Anlage 15 gezeigten FNP-Darstellungsvariante 1 vorzunehmen;
3. die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durch eine Veranstaltung (Modell 2) durchzuführen;
4. mit den Städten Frechen, Hürth, Pulheim, dem Rhein-Erft-Kreis und dem Landesbetrieb Straßen NRW eine Planungsvereinbarung mit dem Inhalt vorzubereiten, wie die gutachterlich beschriebenen Verkehrsprobleme durch gemeinsame Lösungsvorschläge zeitnah umgesetzt werden können und wie die hierzu erforderliche vertiefende Betrachtung anteilig finanziert wird.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich zugestimmt gegen die CDU- und FDP-Fraktion bei Enthaltung der Fraktion Die Linke.

Beschluss zu TOP 8.1:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. nimmt für den Bereich der Flurstücke 236 und 283, Flur 49, sowie die Flurstücke 71, 85 und 97, Flur 38, alle Gemarkung Lövenich, die generelle Planung — Arbeitstitel: Frischezentrum in Köln-Junkersdorf— zur Kenntnis;
2. beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) nach Modell 2 (Abendveranstaltung);

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich zugestimmt gegen die CDU- und FDP-Fraktion und Enthaltung der Fraktion Die Linke.