

Standort	Untersuchungsaspekte	<u>Hürth Gewerbegebiet</u>	<u>Brühl</u>	<u>Köln-Marsdorf</u>
		<u>„Am Kalscheurer Hof“</u>	<u>„Am Brühler Heckelchen“</u>	<u>Toyota-Allee</u>

1. Gemeindegebiet	Lage und nähere Informationen zur Fläche / Größe / Eigentumsverhältnissen / aktuelle Nutzung	<p>Das insgesamt 33 ha große Planungsgebiet liegt in Hürth-Kalscheuren an der Stadtgrenze zu Köln. Die Stadt Köln hält in diesem Gebiet Grundstücke in der Größe von 22 ha. Der Kiesabbau im nördlichen Teil wurde zum 31.12.2015 beendet.</p> <p>Die Verfüllung und Rekultivierung werden bis 2018 abgeschlossen sein. Derzeit werden die Flächen teilweise landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Durch kieshaltige Schichten können u.U. erhöhte Gründungsaufwendungen notwendig werden, die ggf. Mehrkosten bedingen. Belastbare Aussagen hierzu sowie zur Höhe etwaiger Mehrkosten können erst nach einem spezifischen Bodengutachten getroffen werden.</p>	<p>Der Standort befindet sich an der Nordseite des Brühler Gemeindegebietes. Die Stadt Brühl plant hier eine Gewerbenutzung, die an das vorhandene Gewerbegebiet "Brühl Nord II" anschließen soll. Die Fläche in der Größe von 15 ha würde nur dann ausreichen, wenn die Stadt Hürth grenzseitig ein zusätzliches Gebiet mitentwickeln würde. Zusätzlich stehen für frischezentrumaffine Betriebe Flächen im Gewerbegebiet "Brühl Nord II" zur Verfügung. Die für das Frischezentrum vorgeschlagene Fläche befindet sich im Besitz der Kieswerk Bischoff-GmbH. Im Anschluss an die Auskiesung erfolgen Verfüllung und Rekultivierung.</p> <p>Durch kieshaltige Schichten können u.U. erhöhte Gründungsaufwendungen notwendig werden, die ggf. Mehrkosten bedingen. Belastbare Aussagen hierzu sowie zur Höhe etwaiger Mehrkosten können erst nach einem spezifischen Bodengutachten getroffen werden.</p>	<p>Der Standort südlich der Toyota-Allee für das Frischezentrum hat eine Größe von ca. 16 ha. Nördlich der Toyota-Allee befinden sich Flächen für frischezentrumaffine Betriebe in der Größe von ca. 10 ha. Die Flächen befinden sich im Besitz der Stadt Köln und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.</p>
	2. notwendige Planungsverfahren	vorhandenes Planungsrecht / erforderliche Anpassung / Gutachten	<p>Der Regionalplan stuft das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ein. FNP- und B-Plan-Änderungsverfahren sind derzeit in Bearbeitung. Das Sondergebiet für ein "Güterverkehrszentrum" soll in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden.</p>	<p>Es ist zu prüfen ist, ob planungsrechtlich eine Änderung des Regionalplans erforderlich ist und erst auf dieser Basis die Änderung des FNPs und die verbindliche Bauleitplanung erfolgen müssten. Die Stadt Brühl hat Teile des Gebietes als Ausgleichsfläche für eine Erweiterung des Phantasialandes vorgehalten und müsste hierfür Ersatz finden.</p> <p>Auf eigenem Stadtgebiet stehen keine Flächen zur Verfügung.</p>

Standort	Untersuchungsaspekte	<u>Hürth Gewerbegebiet</u>	<u>Brühl</u>	<u>Köln-Marsdorf</u>
		<u>„Am Kalscheurer Hof“</u>	<u>„Am Brühler Heckelchen“</u>	<u>Toyota-Allee</u>

3. Sensible Nutzungen in Umgebung	Sensible Wohnnutzung / Anzahl Bewohner in Umfeld / Störfallbetriebe		<p>Nordöstlich der angrenzenden Straße "Im Feldrain" befindet sich der Störfallbetrieb Orion Engineered Carbons GmbH (Rußproduktion) auf Kölner Stadtgebiet.</p> <p>Ein entsprechender Achtungsabstand für schutzbedürftige Nutzungen von 750 m ist einzuhalten.</p> <p>Eine Abfrage bei der Bezirksregierung im Jahr 2011 hatte ergeben, dass ein Frischezentrum als Nutzung nicht mit dem Störfallbetrieb vereinbar ist. In einem Abstimmungsgespräch zur Frage des Abstandes zum Störfallbetrieb u.a. mit der Bezirksregierung, dem Betrieb und den Städten Hürth und Köln ist festgestellt worden, dass es sich bei dem Frischezentrum um eine schutzbedürftige Nutzung handelt, die nicht im Abstand eines Störfallbetriebes angesiedelt werden kann. Aufgrund der hohen Anzahl an (auch wechselnden) Nutzern können keine ausreichenden Maßnahmen ergriffen werden, so dass mit Einschränkungen im Störfallbetrieb gerechnet werden müsste.</p> <p>Der nördlich angrenzende Kalscheurer Hof wird sowohl zu Wohn- als auch zu gewerblichen Zwecken genutzt. Vereinzelt Splitterwohnnutzung ist im Umfeld vorhanden.</p> <p>Durch Orion werden zudem verfügbare Lärmkontingente weitgehend ausgeschöpft, so dass für ein Frischezentrum auch erhöhte Aufwendungen zur Lärminderung umgesetzt werden müssten.</p>	<p>Westlich der Bahn befindet sich die Propan Rhein Gas GmbH. Für diesen Störfallbetrieb gilt laut TÜV-Gutachten von 2014 ein Achtungsabstand von 130 m. Die Lage der Fläche für das Frischezentrum befindet sich außerhalb dieses Achtungsabstandes. Darüber hinaus befinden sich keine Störfallbetriebe in der Umgebung. Hinsichtlich der Lärmkontingente ist die Wohnbebauung vom Meschenich in ca. 800 m Entfernung zu beachten.</p>	<p>Ein Störfallbetrieb auf Frechener Gebiet wurde geprüft. Die Fläche für das Frischezentrum liegt außerhalb des Achtungsabstandes.</p> <p>Im Radius von bis zu 400 m ist keine Wohnnutzung vorhanden.</p> <p>Im Abstand von 700 m liegt der Hürther Ortsteil Sielsdorf mit ca. 400 Einwohnern, in ca. 500 m Abstand liegen die Horbeller Höfe mit ca. 50 Einwohnern.</p>

Standort	Untersuchungsaspekte	<u>Hürth Gewerbegebiet</u>	<u>Brühl</u>	<u>Köln-Marsdorf</u>
		<u>„Am Kalscheurer Hof“</u>	<u>„Am Brühler Heckelchen“</u>	<u>Toyota-Allee</u>

4. Verkehrsaspekte	Notwendige Ertüchtigung der Infrastruktur / Anbindung an ÖPNV	Die Verkehrsanbindung in Richtung Köln und zum Autobahnring ist über die Straße „Am Eifeltor“ möglich. Im Bereich der AS-Eifeltor sind bereits heute Kapazitätsengpässe feststellbar, so dass Anpassungen erforderlich sind. In Richtung Hürth steht die L 92 mit Anbindung an die im Bau befindliche Ortsumgehung Hürth zur Verfügung. Nach Süden kann die K 27 genutzt werden, wobei ein Ausbau der Ortsumgehung Meschenich erforderlich ist, um zusätzliche Konflikte im Bereich der Ortsdurchfahrt zu vermeiden. Der DB-Bahnhof Hürth-Kalscheuren liegt in unmittelbarer Nähe (200 m). Eine vorhandene Gütergleisanlage im Randbereich des Gebietes bietet die Anbindung an das Güterbahnnetz.	Neben der Verkehrsanbindung über die L150 zur A 555 wäre die Fertigstellung der geplanten Ortsumgehung Meschenich zwingende Voraussetzung zur verkehrlichen Anbindung. Die Entfernung von ca. 12 km zur Kölner Innenstadt erscheint für Kunden des Frischezentrums, die das Kölner Gebiet versorgen, als vertretbar. Die im Regionalplan vorgesehene Verlängerung der L 150 nach Westen (L 103) ist beim Flächenzuschnitt zu beachten. Als ÖPNV-Anschluss liegt der Stadtbahnhaltepunkt Brühl-Vochem der Line 18 in ca. 1000 m Entfernung.	Ein Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2011 bestätigt, dass der Standort verkehrstechnisch machbar ist. Bestimmte Knotenpunkte sind hierfür noch zu ertüchtigen.
	Entfernung zur Kölner Innenstadt ca.	7 km	12 km via L 150/ A 555	8 km
	Entfernung zu Anschluss Kölner Autobahnring ca.	2 km bis Anschluss Köln Eifeltor	8 km bis Kreuz Köln Süd / 6 km über zukünftige Ortsumgehung Meschenich bis Anschluss Köln Eifeltor	2,1 km über A 1 bis Kreuz Köln-West
	Entfernung zum Güterbahnhof Eifeltor ca.	1,7 km über Straße "Am Eifeltor"	5 km über zukünftige Ortsumgehung Meschenich	9,5 km über A4 / A 1

Standort	Untersuchungsaspekte		<u>Hürth Gewerbegebiet</u> „Am Kalscheurer Hof“	<u>Brühl</u> „Am Brühler Heckelchen“	<u>Köln-Marsdorf</u> <u>Toyota-Allee</u>
5. Zeithorizont	Erforderliche Planungsschritte / Voraussetzungen		<ul style="list-style-type: none"> - Fertigstellung FNP- Verfahren - Fertigstellung Bebauungsplanverfahren - Neubau Ortsumgehung Meschenich durch Landesbetrieb Straßen.NRW <p>Zwischenfazit: Die Realisierung der Ortsumgehung Meschenich ist aktuell nicht terminierbar, das Linienbestimmungsverfahren ist landesweit noch nicht abgeschlossen.</p> <p>Die Verfügbarkeit von Baurecht ist nach jetzigem Kenntnisstand noch nicht verlässlich zeitlich fixierbar, ist jedoch nicht vor 2020 zu erwarten.</p> <p>Das Baurecht wird lediglich für nicht-schutzwürdige gewerbliche Nutzungen realisiert werden können.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ggf. Regionalplan-Änderung - Ersatzsuche für Ausgleichsflächen Phantasialand und Absicherung der Ersatzflächen - Beendigung Auskiesung und Verfüllung - Ggfs. FNP-Änderung - Erstellung Bebauungsplan - Neubau Ortsumgehung Meschenich durch Landesbetrieb Straßen.NRW <p>Zwischenfazit: Die Realisierung der Ortsumgehung Meschenich ist aktuell nicht terminierbar, das Linienbestimmungsverfahren ist landesweit noch nicht abgeschlossen.</p> <p>Die Verfügbarkeit von Baurecht ist mit dem jetzigen Kenntnisstand nicht zeitlich fixierbar. Unabhängig hiervon ist eine Neubebauung mit dem Frischezentrum frühestens ab 2023 nach Abschluss der noch lfd. Auskiesung möglich so dass eine Freistellung des heutigen Großmarktgeländes nicht vor 2025 realistisch erscheint.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Fertigstellung FNP-Änderung - Fertigstellung/Abschluss Bebauungsplanverfahren <p>Zwischenfazit: Vorbehaltlich der erforderlichen politischen Beschlüsse kann bis 2020 Baurecht vorliegen.</p>
		6. Empfehlung zur weiteren Vorgehensweise		<p>Als Ergebnis verschiedener Abstimmungsgespräche mit Vertretern der Fa. Orion, der Bezirksregierung Köln, dem LANUV und einem Störfallexperten ist festzuhalten, dass die Ansiedlung eines Frischezentrums an diesem Standort nicht bzw. zumindest nicht rechtssicher möglich sein wird.</p> <p>Die Qualität der Verkehrerschließung ist abhängig vom Neubau der Ortsumgehung Meschenich.</p> <p>Der Standort scheidet daher aus Sicht der Verwaltung für eine Ansiedlung des Frischezentrums aus.</p>	<p>Der Standort ist möglicherweise geeignet, eine Baureifmachung kann nicht kurzfristig erfolgen.</p> <p>Die Ortsumgehung Meschenich ist für den Betrieb eines Frischezentrums zwingend erforderlich. Ankaufverhandlungen müssten geführt und Mittel zum Ankauf bereitgestellt werden.</p> <p>Auch bei günstigen Annahmen zum tatsächlichen Bau der Ortsumgehung lässt sich der potentielle Standort nicht in Einklang bringen mit der zeitlichen Planung zur Entwicklung der Parkstadt Süd. Eine weitere Verfolgung des Standortes Brühl ist daher nicht zielführend.</p> <p>Der Standort sollte nicht weiter verfolgt werden.</p>