



Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Wirtschaftsausschuss	01.09.2016
Liegenschaftsausschuss	13.09.2016
Stadtentwicklungsausschuss	15.09.2016

Antwort zur Anfrage LiA vom 16.06.2016 zur Vorlage "Sachstand Regionale Standortsuche Frischezentrum" (Session-Nr. 1929/2016)

Der Liegenschaftsausschuss bat in der Sitzung vom 16.06.2016 die Verwaltung, für die nächsten Sitzungen der zuständigen Ausschüsse folgende Fragen zu beantworten:

- Wie viele Arbeitsplätze werden im neuen Frischemarkt geschaffen?
- Wie groß ist der Einzugsbereich der Kunden?
- Wie hoch wird die Verkehrsbelastung sein?
- Wie wird die CO₂- Bilanz ausfallen?

Frage 1: Wie viele Arbeitsplätze werden im neuen Frischemarkt geschaffen?

Antwort: Die Anzahl der Arbeitsplätze eines zukünftigen Frischezentrums hängt von zahlreichen Rahmenbedingungen ab, die noch nicht näher definiert sind. Daher können hierzu derzeit keine belastbaren Aussagen gemacht werden. Am aktuellen städtischen Großmarkt befinden sich derzeit 220 Firmen mit ganz unterschiedlicher Beschäftigtenzahl.

Frage 2: Wie groß ist der Einzugsbereich der Kunden?

Antwort: Das Marktgebiet wurde in der Betriebswirtschaftlichen Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2014 untersucht (Session-Nr. 2174/2014). In diesem Einzugsbereich leben insgesamt rund 3,5 Mio. Menschen, die von den Kunden des Frischezentrums versorgt werden. Der Kernbereich (Zone 1) umfasst allerdings das Gebiet der Stadt Köln. Zusammen mit der Zone 2 (Rhein-Erft-Kreis, Stadt Bonn, Rhein-Sieg-Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis, Stadt Leverkusen) umfasst er ein Gebiet, in dem ca. 2,8 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner leben. 700 000 weitere Personen leben in den Randgebieten zwischen dem Kreis Düren, dem Kreis Euskirchen und dem Oberbergischem Kreis.

Frage 3: Wie hoch wird die Verkehrsbelastung sein?

Antwort: Die verkehrliche Auswirkung durch ein Frischezentrum wurde für den Standort Köln-Marsdorf bereits untersucht und wurde als Mitteilung (Session-Nr. 4172/2012) am 04.12.2012 im Verkehrsausschuss behandelt. Unabhängig vom Standort kann man von ca. 3.600 zusätzlichen Fahrten pro Tag ausgehen von denen ca. 80 % in der Zeit zwischen 0:00 Uhr und 8:00 Uhr erfolgen.

Frage 4: Wie wird die CO₂- Bilanz ausfallen?

Antwort: Aussagen zur CO₂-Bilanz können derzeit nicht gemacht werden und sind standortabhängig zu betrachten.

Gez. Berg

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Weitere Vorgehensweise Verlagerung Frischezentrum

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Wirtschaftsausschuss	01.09.2016
Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen / Vergabe / Internationales	05.09.2016
Liegenschaftsausschuss	13.09.2016
Stadtentwicklungsausschuss	15.09.2016
Finanzausschuss	19.09.2016
Rat	22.09.2016

Beschluss:

1. Standortwahl Frischezentrum

Der Rat

- nimmt die vorläufige Bewertungsmatrix zu den drei regionalen Alternativstandorten zum Kölner Standort Marsdorf gemäß Anlage 1 zur Kenntnis und beschließt als weitere Vorgehensweise
 - o eine vertiefende Prüfung des Standortes „Am Kalscheurer Hof“ in Hürth in Abstimmung mit der Stadt Hürth und der Bezirksregierung Köln, insbesondere in Bezug auf die Störfallthematik.
 - o den Standort „Am Brühler Heckelchen“ in Brühl in Abstimmung mit der Stadt Brühl unter besonderer Betrachtung der Grünausgleichs- und Auskiesungsproblematik vertiefend zu prüfen.
 - o den Standort „PrimeSite Rhine“ in Weilerswist/Euskirchen aufgrund seiner erheblichen Entfernung des Frischezentrums zum Versorgungsgebiet Köln (Distanz rund 40 km) nicht weiter zu verfolgen; es sei denn, die Ratsgremien entscheiden sich ausdrücklich dafür.
- beauftragt die Verwaltung, ein Gutachten zur Standorteignung im Hinblick auf die Störfallthematik „Am Kalscheurer Hof“ in Kooperation mit der Stadt Hürth in Auftrag zu geben. Die Kosten werden hierfür auf 30.000 € (35.700 € brutto) geschätzt. Entsprechende Mittel sind im Entwurf des Doppelhaushaltes 2016/2017 im Teilergebnisplan 0203 – Märkte – in Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen – berücksichtigt.
- beauftragt die Verwaltung, die Ergebnisse der vertiefenden Prüfungen hinsichtlich der rechtlichen und betrieblichen Rahmenbedingungen für ein interkommunales Frischezentrum zu den Standorten in Hürth und Brühl sowie die Ergebnisse von Abstimmungsgesprächen mit

den Städten Hürth und Brühl dem Rat vorzulegen.

- beauftragt die Verwaltung, zusammen mit den vorgenannten Prüfergebnissen einen Vergleich des Standortes Marsdorf und des interkommunalen Modells in Hürth oder Brühl hinsichtlich Realisierungszeit, Kosten und Risiken im Abgleich mit den Auswirkungen auf die städtebauliche und sanierungsrechtliche Projektentwicklung Parkstadt Süd einschließlich einer Darstellung zur Freistellung des heutigen Großmarktstandorts auszuarbeiten und eine abschließende Empfehlung für einen Standort für den Neubau des Frischezentrums vorzulegen.

2. Gutachterliche Prüfung der Betriebsform des Marktbetriebes

Der Rat

- stellt den Bedarf für die Vergabe eines Gutachtens zur Prüfung der Betriebsform entsprechend des Beschlusses vom 15.03.2016 (AN/0462/2016) fest. Die Kostenschätzung für die Erstellung des Gutachtens beläuft sich auf ca. 100.000 € netto (ca. 120.000 € inkl. MwSt.). Die entsprechenden Mittel wurden im Hpl.-Entwurf 2016/2017 im Teilergebnisplan 0203 – Märkte – in Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen – veranschlagt.

3. Personalbedarf

Der Rat

- beschließt die Einrichtung einer zunächst auf drei Jahre befristeten Mehrstelle Verwaltungsangestellte/Verwaltungsangestellter, VGr. II hD BAT, bzw. EG 13 TVöD beim Dezernat für Wirtschaft und Liegenschaften. Da die Besetzung der Stelle bereits mit sofortiger Wirkung notwendig ist, wird eine entsprechende Stelle im Vorgriff auf den Stellenplan 2018 verwaltungsintern zur Verfügung gestellt.

Die erforderlichen Mittel i.H.v. 86.800 € sind im Teilergebnisplan 0203 – Märkte – in Teilplanzeile 11 – Personalaufwendungen – abzubilden. Die Kompensation erfolgt aus Sachmitteln, die im Hpl.-Entwurf 2016/2017 im Teilergebnisplan 0203 – Märkte – in Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen – veranschlagt wurden.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein** **Ja, investiv**

Investitionsauszahlungen

_____ €

Zuwendungen/Zuschüsse

 Nein Ja

_____ %

 Ja, ergebniswirksam

Aufwendungen für die Maßnahme

s. Beschlusstext €

Zuwendungen/Zuschüsse

 Nein Ja

_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):**ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen

s. Beschlusstext €

b) Sachaufwendungen etc.

_____ €

c) bilanzielle Abschreibungen

_____ €

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):**ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge

_____ €

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten

_____ €

Einsparungen:**ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen

_____ €

b) Sachaufwendungen etc.

_____ €

Beginn, Dauer

Begründung

1.

Durch den Ratsbeschluss vom 15.03.2016 (AN/0462/2016) wird die Verwaltung beauftragt, für den Bau und Betrieb eines Frischezentrums nach geeigneten Standorten in der Region Köln zu suchen. Parallel dazu sollen die Planungen für den Standort Marsdorf fortgesetzt werden. Bis September 2016 sind die Ergebnisse den zuständigen Ratsgremien vorzulegen.

Im April 2016 hat die Verwaltung eine Abfrage bei den südlich an das Stadtgebiet von Köln angrenzenden Gebietskörperschaften durchgeführt. Hierbei wurden drei konkrete Standorte von den Umlandgemeinden Weilerswist/Euskirchen, Hürth und Brühl als mögliche Standorte für ein Frischezentrum benannt. Durch eine entsprechende Mitteilung wurden der Wirtschaftsausschuss, der Liegenschaftsausschuss und der Stadtentwicklungsausschuss im Juni 2016 über den Sachstand informiert (vgl. 1929/2016).

Die Ergebnisse der vorläufigen Prüfung dieser drei regionalen Standorte sind zusammengefasst als Bewertungsmatrix in Anlage 1 dargestellt. Anlage 2 enthält die Lage der Standorte im Überblick sowie ergänzend Einzeldarstellungen der regionalen Standorte einschließlich ihres relevanten Nahbereichs.

Die Empfehlung zur weiteren Vorgehensweise für die regionalen Standorte sieht eine vertiefende Prüfung der Standortvorschläge Hürth und Brühl vor, da eine abschließende Bewertung mit Herleitung eines Entscheidungsvorschlages ohne vertiefende Prüfungen nicht vorgenommen werden kann. Bestimmte Fragestellungen - z. B. die Störfallbetriebsthematik in Hürth oder die Ausgleichsflächenproblematik in Brühl- müssen zunächst noch vertieft untersucht und bewertet werden.

Im weiteren Verfahren sind die politischen Gremien der Nachbarkommunen zu beteiligen.

Der Standort in Euskirchen/Weilerswist ist aufgrund seiner entfernten Lage des Frischezentrums zum

Versorgungsgebiet Köln (Hin- und Rückfahrt für Kunden aus Köln rd. 80 km) sowie der damit verbundenen Verkehrs- und Umweltbelastungen aus Sicht der Verwaltung nicht geeignet.

Die in der Bewertungsmatrix in Anlage 1 unter „Zeithorizont“ dargestellten Planungsschritte müssen bei der weiteren Prüfung mit konkreten Planungszeiträumen bis zur Baureifmachung hinterlegt werden. Darauf aufbauend wird ein Zeit-/ Maßnahmenplan zur Entwicklung der Parkstadt Süd erstellt, der u.a. klarstellt, bis zu welchem Zeitpunkt der heutige Großmarktbetrieb unter welchen Bedingungen fortzuführen ist und wann eine Freistellung des Großmarktgeländes für die Umsetzung der städtebaulichen Projektentwicklung Parkstadt Süd zur Verfügung steht. In diesem Zusammenhang sind auch die sanierungsrechtlichen Aspekte bezüglich des Sanierungsgebietes südliche Innenstadt-Erweiterung darzustellen.

2.

Der Ratsbeschluss vom 15.03.2016 (AN/0462/2016) sieht weiterhin vor, verschiedene Betriebsformen einschließlich des jeweiligen Businessplans vergleichend zu prüfen und Vor- und Nachteile darzustellen.

Folgende Aspekte sollen dabei berücksichtigt werden:

- Wirtschaftliche Gesamtbilanz inkl. Businessplan unter Berücksichtigung der Gebäudeabschreibungsfristen
- Wirtschaftlichkeit des Betriebes und Refinanzierung der städtischen Investitionen (Der Betrieb soll grundsätzlich bilanziell ausgeglichen wirtschaften)
- Beteiligung externer privatwirtschaftlicher Akteure (Händler etc.)
- Sicherstellung des städtischen Einflusses
- Darstellung differenzierter Miet- und Pachtmodelle

Folgende Betriebsformen sollen hinsichtlich wirtschaftlicher, rechtlicher und steuerlicher Rahmenbedingungen geprüft werden (auch unter Berücksichtigung der gängigen Betriebsformen von Großmärkten in Deutschland):

- Kommunale GmbH
- Gemischt wirtschaftliche GmbH (privat-öffentlich)
- kommunaler Eigenbetrieb
- Anstalt des öffentlichen Rechts
- Marktamt / Betrieb gewerblicher Art
- Ggf. weiteres Modell unter Einbeziehung der Händler

Ergebnisse aus früheren Gutachten (z. B. Betriebswirtschaftliche Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2014) und weiteren Untersuchungen sind heranzuziehen und im Austausch mit den Nutzern zu bewerten. Dabei sind u.a. auch zu betrachten:

- Flächenanteile Lager / Verkauf, Anordnung Lager / Verkauf
- Leistbare Miethöhe
- Bedarfsanalyse Gesamtgröße
- Bedarfsprüfung von Erweiterungsoptionen
- Technisches Anforderungsprofil (z. B. zentrale oder dezentrale Kühlung etc.)

Die ermittelte(n) Vorzugsvariante(n) muss (müssen) für eine Umsetzung in Marsdorf bzw. für einen Standort in der Region geprüft werden.

Das Rechnungsprüfungsamt hat der Bedarfsprüfung zur Vergabe dieses Gutachtens zugestimmt (s. Anlage 3).

3.

Mit dem Ratsbeschluss vom 15.03.2016 (AN/0462/2016) wird die Verwaltung zudem beauftragt, beim Neubau eines Frischezentrums vorrangig eine Eigenrealisierung mit Beauftragung eines Generalübernehmers zu prüfen. Ein ÖPP-Modell soll nicht weiter verfolgt werden. Notwendige Investitionen für die Restlaufzeit des Standortes Raderberg sind zu prüfen.

Aus diesem Auftrag heraus ergibt sich die Notwendigkeit, eine zusätzliche Stelle Verwaltungsangestellte/ Verwaltungsangestellter (VGr. II h D BAT bzw. EG 13 TVöD) im Dezernat für Wirtschaft und Liegenschaften einzurichten. Sie wird für Aufgaben im Zusammenhang mit der Vorbereitung eines Neubaus Frischezentrum, der Verlagerung des Großmarktes und der Gestaltung der Übergangszeit am Standort Raderberg zuständig sein.

Die Einrichtung dieser Stelle ist in der Vorlaufphase vor der Gebäudeplanung und dem später erfolgenden Baubeschluss erforderlich, da die Aufstellung eines Nutzerbedarfsprofils und die detaillierte Erarbeitung eines Raumprogramms frühzeitig im Dialog mit den Händlern und Kunden des Großmarktes erfolgen muss. Die Beteiligung und Einbindung der Händler wurde im oben zitierten Ratsbeschluss ausdrücklich eingefordert. Diese Grundlagenermittlung stellt eine wesentliche Basis für den späteren Bau- und Planungsbeschluss dar.

Die Stelleninhaberin/Der Stelleninhaber führt federführend erforderliche Beschlüsse herbei und begleitet die laut Ratsbeschluss angestrebte intensive Kommunikation mit den beteiligten Akteuren.

Die Eigenrealisierung des Projektes erfordert die Einrichtung von weiteren projektbezogenen befristeten Stellen bei der Gebäudewirtschaft.

Finanzierung:

Die zu erstellenden Gutachten (Betriebsform und Standorteignung incl. Störfallthematik) werden insgesamt rund 155.700 € kosten. Die entsprechenden zahlungswirksamen Aufwandsermächtigungen wurden im Hpl.-Entwurf 2016/ 2017 im Teilergebnisplan 0203 – Märkte – in Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen – veranschlagt.

Die Aufwendungen für die befristete Mehrstelle i.H.v. 86.800 € pro Jahr sind im Teilergebnisplan 0203 – Märkte – in Teilplanzeile 11 – Personalaufwendungen abzubilden. Die Kompensation erfolgt aus im Hpl.-Entwurf 2016/2017 im Teilergebnisplan 0203 – Märkte – in Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen - veranschlagten Sachmitteln.

Vorläufige Haushaltsführung gem. § 82 GO NRW

Die Voraussetzungen des § 82 GO NRW sind erfüllt, denn obwohl die Haushaltssatzung noch nicht bekannt gegeben ist, handelt es sich bei dieser Teilmaßnahme um die Weiterführung einer notwendigen und unaufschiebbaren Aufgabe zur Verlagerung des Großmarktes - bedingt durch das Sanierungsgebiet ESIE- Entwicklung Südliche Innenstadt-Erweiterung – die bereits durch den Ratsbeschluss aus dem Jahre 2007 begonnen worden ist.

Anlagen

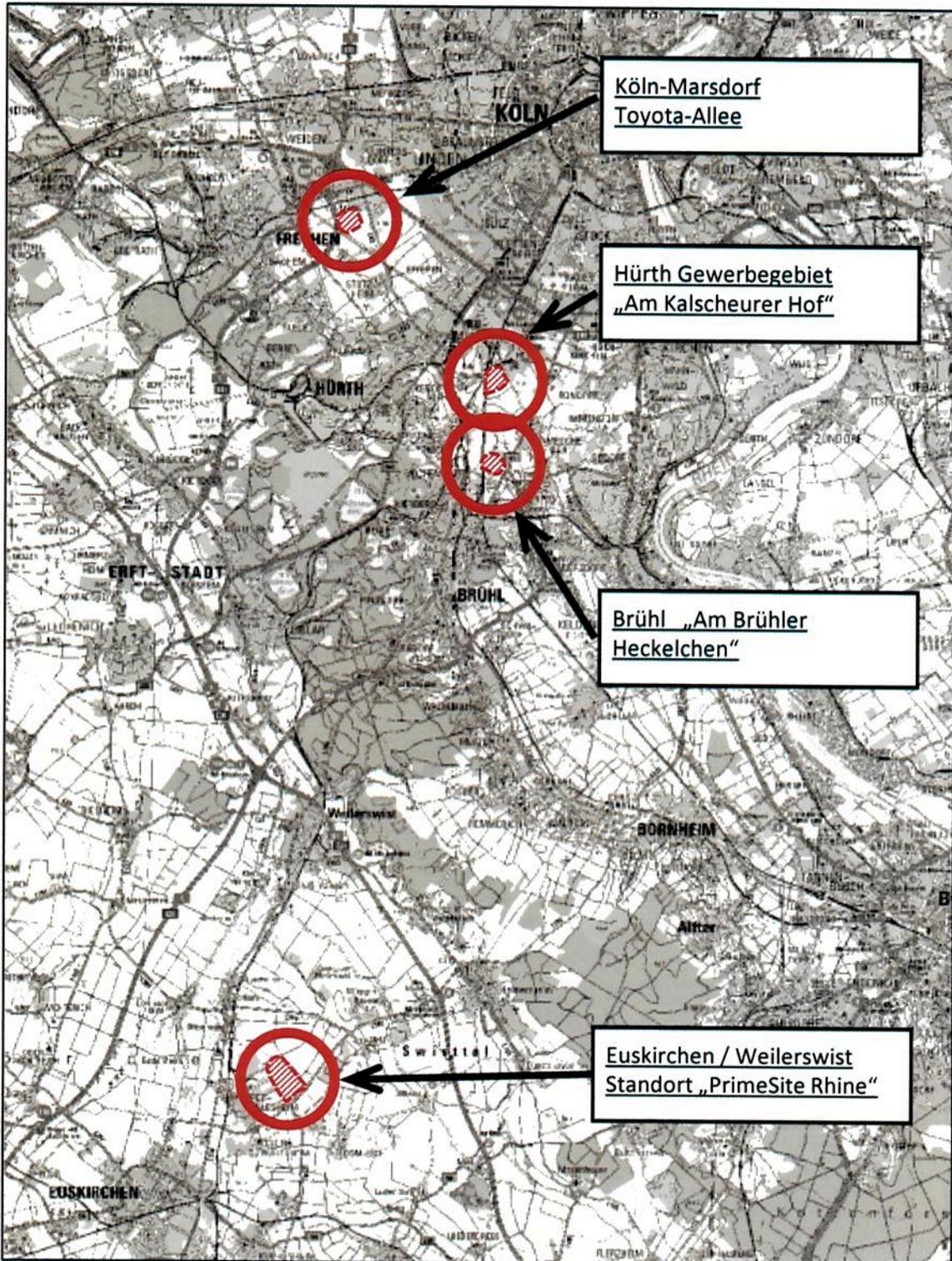
- Anlage 1 Bewertungsmatrix Regionale Standortsuche Frischezentrum / Vergleich Marsdorf
- Anlage 2 Lage der Standorte für ein Frischezentrum in der Region und Einzeldarstellungen der Standorte Weilerswist/Euskirchen, Hürth und Brühl mit ihrem Nahbereich
- Anlage 3 Zustimmung des Rechnungsprüfungsamtes zur Bedarfsprüfung, Vergabe Gutachten

Standort	Untersuchungsaspekte	<u>Euskirchen / Weilerswist</u> „PrimeSite Rhine“	<u>Hürth Gewerbegebiet</u> „Am Kalscheurer Hof“	<u>Brühl</u> „Am Brühler Heckelchen“	<u>Köln-Marsdorf</u> <u>Toyota-Allee</u>
<p>1. Gemeindegebiet</p> <p>Lage und nähere Informationen zur Fläche Größe / Eigentumsverhältnissen /aktuelle Nutzung</p>		<p>Der 205 ha große LEP-Standort liegt zu ca. 80 % auf Euskirchner Gemeindegebiet, die übrige Fläche liegt auf dem Gemeindegebiet Weilerswist. Die Vermarktung und Entwicklung erfolgt über eine AöR, die 144 ha innehält. Derzeit befindet sich die Fläche in landwirtschaftlicher Nutzung.</p>	<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, die eine Auskiesung bis zum Jahr 2022 plant. Im Anschluss 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>
	<p>2. notwendige Planungsverfahren</p> <p>vorhandenes Planungsrecht / erforderliche Anpassung / Gutachten</p>	<p>Aufstellungsbeschlüsse für zwei Bebauungspläne wurden gefasst. Ein Hydrologisches Gutachten und ein Schallschutzgutachten sind derzeit in Arbeit. Eine Bestandsaufnahme Artenschutz wurde vorgenommen. Der LEP sieht hier einen Standort für „flächenintensive Großvorhaben mit besonderer Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes NRW“ vor, die industriell geprägt sind und einen Flächenbedarf von mindestens 80 ha haben. Die Zulässigkeit eines Frischezentrums wäre mit Bezirksregierung und Land zu klären.</p>	<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>Das Gebiet ist im Regionalplan als Industrieansiedlungsbereich (GIP) dargestellt. Änderungsverfahren für Flächennutzungsplan und Bebauungsplan sind derzeit in Arbeit. Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Juni 2015 durchgeführt. Verkehrs- und Lärmgutachten liegen vor.</p>

Standort	Untersuchungsaspekte	<u>Euskirchen / Weilerswist</u>	<u>Hürth Gewerbegebiet</u>	<u>Brühl</u>	<u>Köln-Marsdorf</u>
		<u>„PrimeSite Rhine“</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	Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt in mindestens 1000 m Entfernung, dazwischen befindet sich das benachbarte Gewerbegebiet IPAS (Industriepark Am Silberberg). Hier befindet sich ein Störfallbetrieb (Windelproduktion) mit einem Achtungsabstand von 500 m. Durch eine geeignete Platzierung des Frischezentrums innerhalb der angebotenen Fläche könnte voraussichtlich ein Konflikt vermieden werden.	Nordöstlich der angrenzenden Straße "Im Feldrain" befindet sich der Störfallbetrieb Orion Engineered Carbons GmbH (Rußproduktion). Entsprechende Achtungsabstände sind für schutzbedürftige Nutzungen einzuhalten. Eine Abfrage bei der Bezirksregierung im Jahr 2011 hatte ergeben, dass ein Frischezentrum als Nutzung nicht mit dem Störfallbetrieb vereinbar ist. Durch ein Einzelgutachten können evtl. geeignete Schutzmaßnahmen definiert werden, die eine Verträglichkeit ermöglichen. Der nördlich angrenzende Kalscheurer Hof wird sowohl zu Wohn- als auch zu gewerblichen Zwecken genutzt. Vereinzelt Splitterwohnnutzung ist im Umfeld vorhanden.	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.	Ein Störfallbetrieb auf Frechener Gebiet wurde geprüft. Die Fläche für das Frischezentrum liegt außerhalb des Achtungsabstandes. Im Radius von bis zu 400 m ist keine Wohnnutzung vorhanden. 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.
		4. Verkehrsaspekte	Notwendige Erüchtigung der Infrastruktur / Anbindung an ÖPNV	Die LEP-Fläche wird durch die Straße "Am Silberberg" erschlossen. Die Anbindung an die A 61 in ca. 5 km Entfernung erfolgt über die L182. Für eine konfliktfreie Anbindung an den Güterbahnhof Eifeltor wäre die Fertigstellung der Ortsumgebung Meschenich vorteilhaft. Als ÖPNV-Verbindung gibt es eine Bus-Anbindung an den Stadtverkehr Euskirchen. Die Entfernung von ca. 40 km bis zur Kölner Innenstadt ist insbesondere für Kunden des Frischezentrums, die das Kölner Gebiet versorgen, von Nachteil.	Die Verkehrsanbindung in Richtung Köln und zum Autobahnring ist über die Straße „Am Eifeltor“ möglich. Im Bereich der AS-Eifeltor sind bereits heute Kapazitätsgengpässe feststellbar, so dass Anpassungen erforderlich sind. In Richtung Hürth steht die L 92 mit Anbindung an die im Bau befindliche Ortsumgebung Hürth zur Verfügung. Nach Süden kann die K 27 genutzt werden, wobei ein Ausbau der Ortsumgebung 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.
	Entfernung zur Kölner Innenstadt ca.	40 km via L 182/ A 61/ A 553/ L 150/ A 555	7 km	12 km via L 150/ A 555	8 km
	Entfernung zu Anschluss Kölner Autobahnring ca.	36 km via L 182/ A 61/ A 553/ L 150/ A 555 Kreuz Köln Süd	2 km bis Anschluss Köln Eifeltor	8 km bis Kreuz Köln Süd / 6 km über zukünftige Ortsumgebung Meschenich bis Anschluss Köln Eifeltor	2,1 km über A 1 bis Kreuz Köln-West
	Entfernung zum Güterbahnhof Eifeltor ca.	33 km via L 182/ A 61/ A 553/ zukünftige Ortsumgebung Meschenich	1,7 km über Straße "Am Eifeltor"	5 km über zukünftige Ortsumgebung Meschenich	9,5 km über A4 / A 1

Standort	Untersuchungsaspekte	Euskirchen / Weilerswist „PrimeSite Rhine“	Hürth Gewerbegebiet „Am Kalscheurer Hof“	Brühl „Am Brühler Heckelchen“	Köln-Marsdorf Toyota-Allee
5. Zeithorizont	Erforderliche Planungsschritte / Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> - Landesplanerische Zustimmung prüfen - Befreiung vom LEP im Abstimmung mit Bezirksregierung und Land NRW - Durchführung und Abschluss Bebauungsplan-Verfahren <p>Zwischenfazit: Derzeit kann nicht belastbar dargestellt werden, bis wann Baurecht vorliegen kann.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gutachterlicher Nachweis Verträglichkeit Störfallbetrieb/ Frischezentrum - 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 landesseitig 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>	<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 landesseitig 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>Aufgrund der entfernten Lage zum Versorgungsbereich Köln des Frischezentrums ist mit diesem Standort eine ganz erhebliche zeitliche und damit auch wirtschaftliche Belastung der Händler und Kunden eines Frischezentrums wie auch eine verkehrliche und Umweltbelastung für die Region verbunden.</p> <p>Aufgrund dieser grundsätzlichen Erstbewertung wird eine Umfrage bei Händlern und Kunden nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Der Standort sollte nicht weiter verfolgt werden.</p>	<p>Angesichts der grundsätzlichen Eignung hinsichtlich Lage, Verfügbarkeit und Flächengröße sollte nochmals eine gutachterliche Prüfung bzgl. des Konflikts mit dem Störfallbetrieb Orion Engineered Carbons GmbH erfolgen. Die Stadt Köln hat hierzu gemeinsam mit Hürth Gespräche mit der Bezirksregierung terminiert.</p> <p>Die Qualität der Verkehrerschließung ist abhängig vom Neubau der Ortsumgehung Meschenich.</p> <p>Die Störfallthematik sollte in Abstimmung mit der Bezirksregierung durch ein Einzelgutachten in Kooperation mit der Stadt Hürth näher geprüft werden.</p>

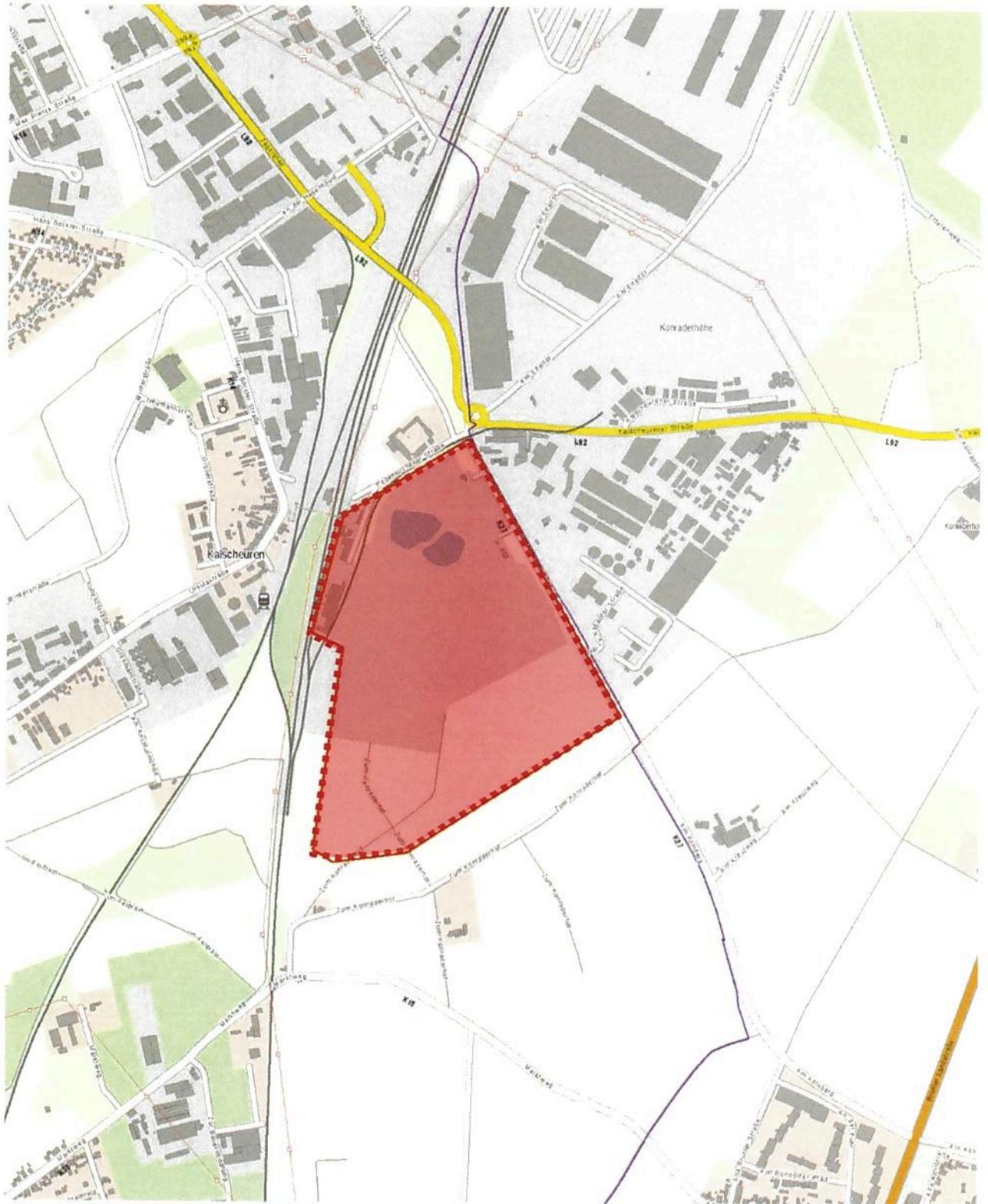


Standort Euskirchen / Weilerswist „PrimeSite Rhine“



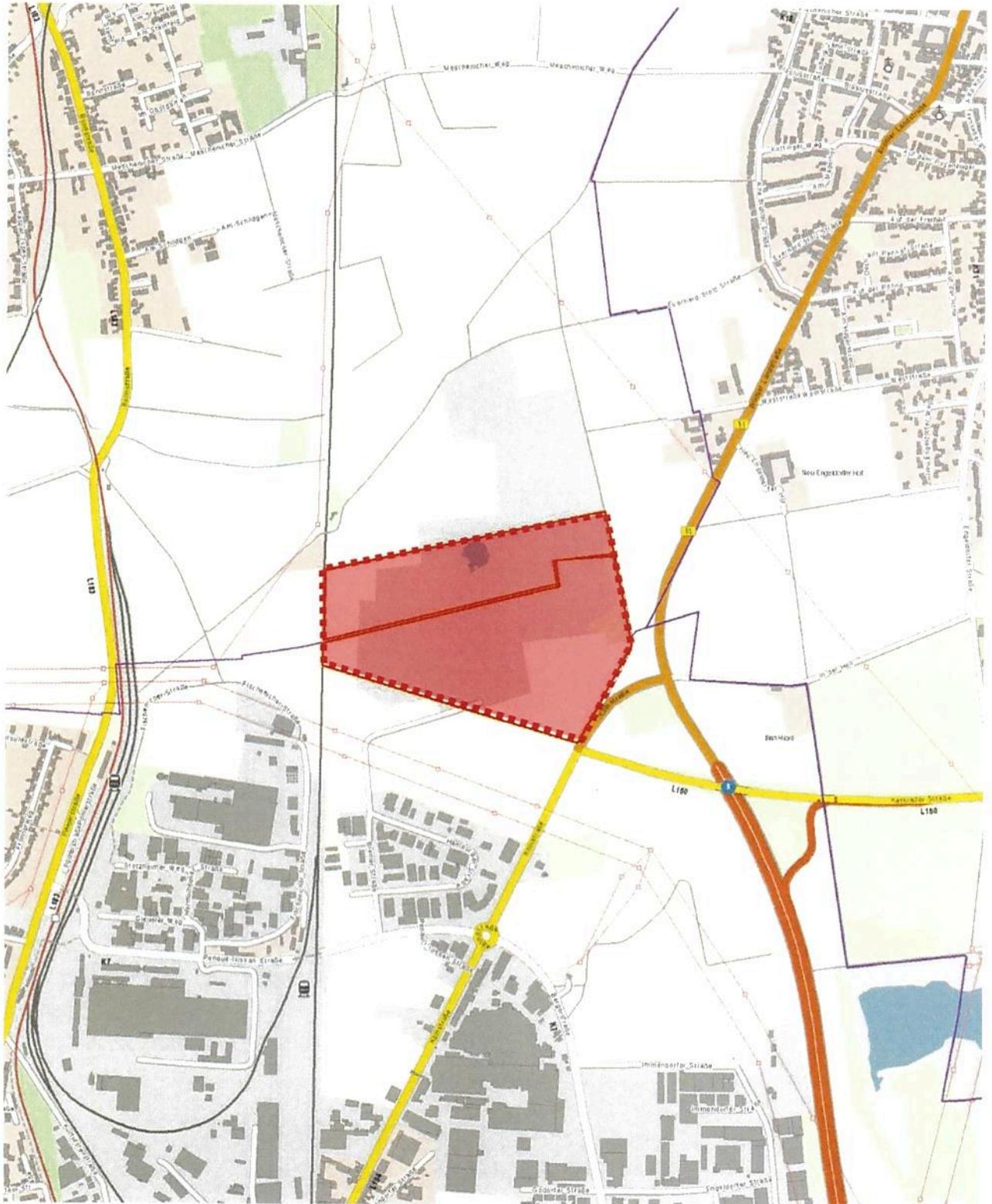
M: ca. 1: 12.500

Standort Hürth Gewerbegebiet „Am Kalscheurer Hof“



M: ca. 1: 12.500

Standort Brühl „Am Brühler Heckelchen“

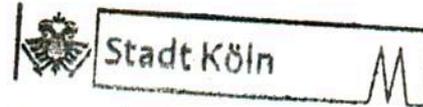


M: ca. 1: 12.500

14
141/1

02.08.2016
Ursula Bohlscheid
22976
Betriebsform Frischezent-
rum.doc

Dezernat III
III/1



Eingang 02. Aug. 2016

Dez. III

Ud 2/8

Gutachterliche Prüfung der Betriebsform des zukünftigen Frischezentrums
(geschätzte Kosten: 100.000 € netto / 120.000 € brutto)
hier: Bedarfsprüfung III/1 vom 29.07.2016 , (RPA-Nr. 141/12/04/2016)

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ihrem o.g. Schreiben begründen Sie den Bedarf nach einer externen Vergabe für eine gutachterliche Prüfung der Betriebsform des zukünftigen Frischezentrums allgemein mit fehlender, verwaltungsinterner Personalqualifikation bzw. -kapazität.

Es handelt sich um eine Vergabe von freiberuflichen Leistungen unter Schwellenwert. Es ist zunächst eine Angebotsbeziehung geplant, um geeignete Bewerber zu ermitteln mit anschließender Angebotseinholung. Dieses Verfahren haben Sie bereits im Vorfeld mit -27- abgesprochen.

Der Rat hat in seinem Beschluss vom 15.3.2016 (TOP 3.1.4 / AN/0462/2016) u.a. gefordert, gängige Betriebsformen von Großmärkten hinsichtlich wirtschaftlicher, rechtlicher und steuerlicher Rahmenbedingungen vergleichsweise zu prüfen, die jeweiligen Betriebsformen auf die Wirtschaftlichkeit hin zu untersuchen und die Ergebnisse mit den in der Vergangenheit bereits erstellten Gutachten, auch im Austausch mit den Nutzern (z.B. Großmarkthändlern), abzugleichen.

Zur Umsetzung dieser detaillierten Zielsetzungen und Maßgaben stimme ich dem Ergebnis der Bedarfsprüfung zu.

Mit freundlichen Grüßen

**Geschäftsführung
Wirtschaftsausschuss**

Herr Müller

Telefon: (0221) 221-23717

Fax : (0221) 221-26686

E-Mail: Michael.Mueller6@stadt-koeln.de

Datum: 06.09.2016

**Auszug
aus dem Entwurf der Niederschrift der Sitzung des
Wirtschaftsausschusses vom 01.09.2016****öffentlich****8.2 Weitere Vorgehensweise Verlagerung Frischezentrum
2531/2016**

Dem Ausschuss liegt die Beschlussvorlage als Tischvorlage vor.

Herr Frank schlägt vor, die Vorlage ohne Votum in die nachfolgenden Gremien zu verweisen.

Der Ausschuss ist damit einverstanden.

Frau Beigeordnete Berg berichtet, dass am 31.08.2016 ein Abstimmungstermin bei der Bezirksregierung unter Beteiligung von Vertretern der Stadt Hürth und der Stadt Köln zur Fragestellung Verträglichkeit Störfallbetrieb Orion Engineered Carbons GmbH stattgefunden habe.

Zusammenfassend lasse sich berichten, dass der „angemessene Abstand“ zwischen einem Frischezentrum und dem Störfallbetrieb gutachterlich festgestellt werden muss. In einem anderen Fall einer Jugendpsychiatrie betrug der angemessene Abstand 650 m.

Die potentielle Fläche des Frischezentrums läge innerhalb eines Abstandes von 650 m zum Störfallbetrieb. Eine gutachterliche Bewertung für ein Frischezentrum solle in Abstimmung mit dem Störfallbetrieb erfolgen.

Hierzu werde ein Termin mit der Orion Engineered Carbons GmbH stattfinden. Falls das Frischezentrum innerhalb des festgestellten „angemessenen Abstands“ liegen würde, sind bestimmte Auflagen zu erfüllen. So müsste das Betriebskonzept des Frischezentrums nachweisen, dass es sich nicht um eine „öffentliche Nutzung“ handelt und dass nur ein registrierter Nutzerkreis Zugang habe.

Die Bezirksregierung sei zudem verpflichtet, bei einem Vorhaben innerhalb des angemessenen Achtungsabstandes eine Abwägung vorzunehmen, ob es nicht besser geeignete Standorte gibt. Dabei würde ein Vergleich mit den ins Auge gefassten Alternativstandorten (u. a. Marsdorf) erfolgen.

Beschluss:

Die Beschlussvorlage wird ohne Votum in den weiteren Beratungslauf verwiesen.