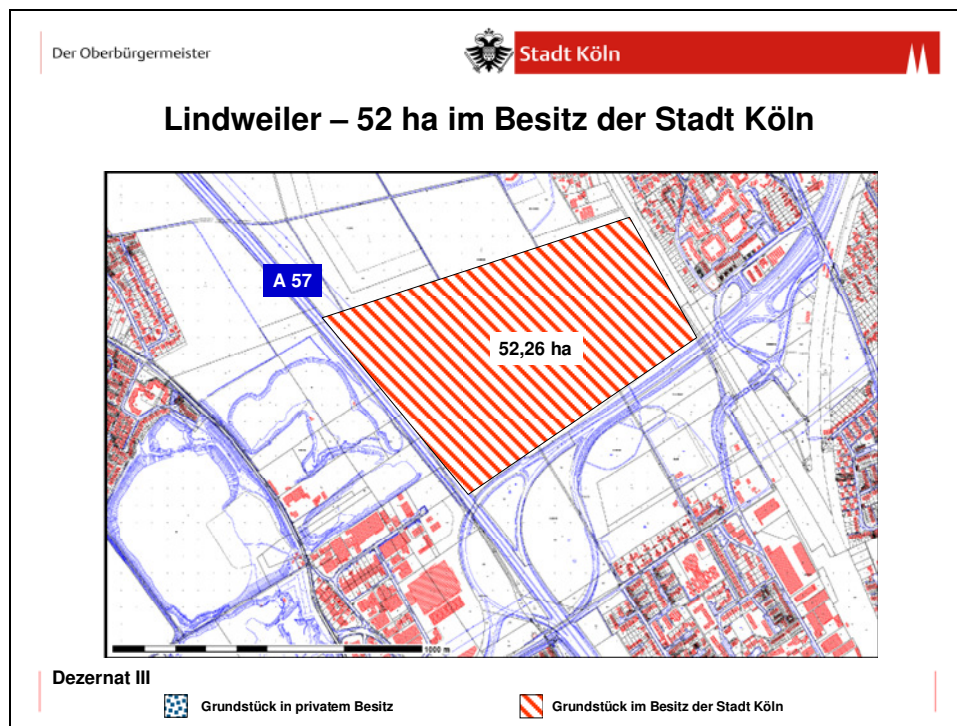


## Anlage 4

a.) Lindweiler, östlich der A57, westlich von Volkhoven, ca. 52 ha:



Eigentumsverhältnis: Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Köln.

Verkehrliche Anbindung: Eine BAB Abfahrt von Norden kommend fehlt, ist aber in Planung. Eine Anbindung an die Querspange Pescher Holz ist denkbar, Eine vollständige Anbindung an die Autobahn A 57 ist heute nicht gegeben. Um das zu ermöglichen müsste der Autobahnanschluss Chorweiler umgebaut werden. Eine Planung liegt vor und auch das grundsätzliche Einverständnis des Bundesverkehrsministeriums. Allerdings muss die vorhandene Planung den Anforderungen des Bundesverkehrsministeriums angepasst werden. Die Maßnahme sollte im Zusammenhang mit der beabsichtigten Erweiterung der A 57 von vier auf sechs Fahrspuren umgesetzt werden. Es muss mit langfristigen Planungen gerechnet werden.

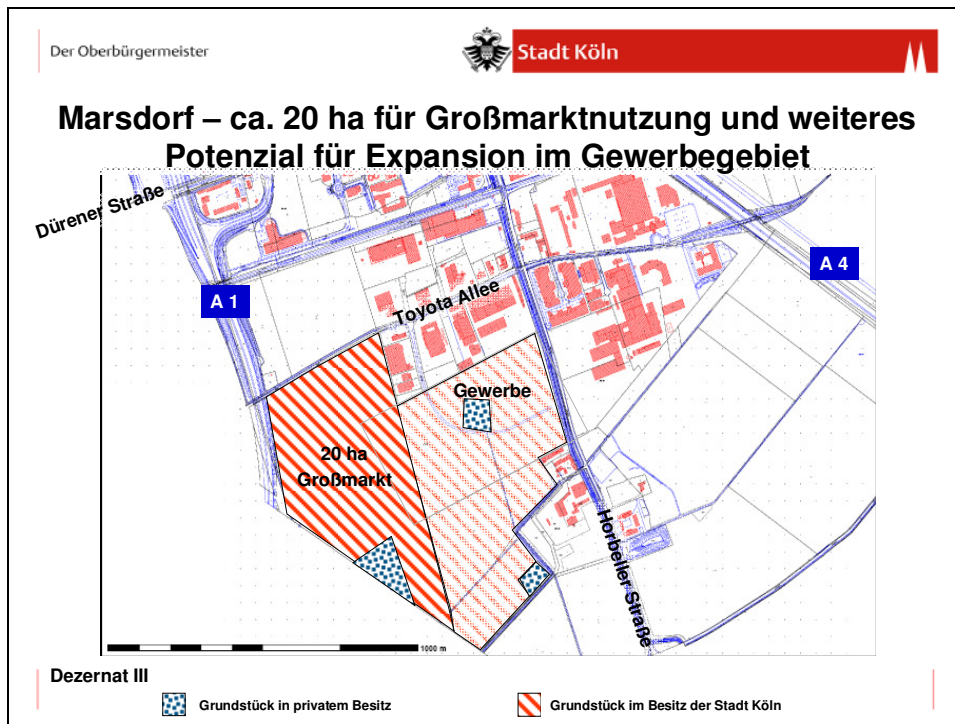
Umweltaspekte: Der Standort wird aus Gründen des Natur-, Landschafts- und Klimaschutz abgelehnt. Heute Freilandklima guter Ausprägung, der Klimaumschwung in Richtung „Innenstadtklima“, d.h. einer intensiven Wärmeinsel, würde auf Grund der Flächengröße zum Abriegeln der verbleibenden klimatischen Ausgleichsflächen von den Ortsteilen Lindweiler und z. T. Volkhoven führen (s. Anlage 6).

Anwohner: Dieser Standort hat gegenüber den übrigen Vorschlägen mit 821 Einwohnern im Radius von 200 Metern und 39.631 Einwohnern im Radius von 1.500 Metern die weitaus größte Anwohnerschaft (s. Anlage 1).

Wunsch der Händler: Die Händlerbefragung durch Empirica im Jahr 2004 und nachfolgende Gespräche haben eine klare Präferenz für den Kölner Süden gezeigt.

Expansion: Mit ca. 52 ha Grundfläche größer als der absehbare Bedarf.

b.) Marsdorf, südlich der Toyota Allee und östlich der A1, ca. 20 ha:



**Eigentumsverhältnis:** Die Fläche befindet sich zum Großteil im Eigentum der Stadt Köln. Eine Errichtung des Großmarktes auf diesen Flächen wäre dementsprechend kostengünstig.

**Verkehrliche Anbindung:** Über die ausgebaute Dürener Straße ist heute sowohl das Stadtgebiet wie der Autobahnring gut zu erreichen. Im Rahmen der integrierten Raumanalyse für diesen Raum ist sowohl die Erweiterung des Gewerbegebietes Marsdorf, als auch die Erweiterung des westlich der A 1 gelegenen Gebietes auf Frechener Stadtgebiet beabsichtigt. Um auch in Zukunft eine gute Verkehrsqualität sicherstellen zu können, ist für die beabsichtigten Erweiterungen des Gewerbegebietes ein Verkehrsgutachten anzufertigen und mit allen Beteiligten abzustimmen. Hierzu wird überschläglich eine Summe von 100.000€ erforderlich sein.

**Umweltaspekte:** Jede neue Bebauung bislang als Acker- oder Brachland genutzter Grundstücke hat Nachteile. Insbesondere aus grundsätzlichen Klima- und Bodenschutzgründen wird die Inanspruchnahme einer solchen Fläche kritisch beurteilt. Bezogen auf den Landschaftschutz, Kulturgüter und Wasserschutz zonen sind hier jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten und werden die Planungen als tragbar angesehen. Dort entfallende Ausgleichsflächen können – nach Rücksprache mit dem Amt für Landschaftspflege und Grünflächen – im Grünzug Nord und Grünzug West eingeplant werden. Die Nutzung des Grundstücks wird insoweit aus Umweltaspekten nicht abgelehnt (s. Anlage 6).

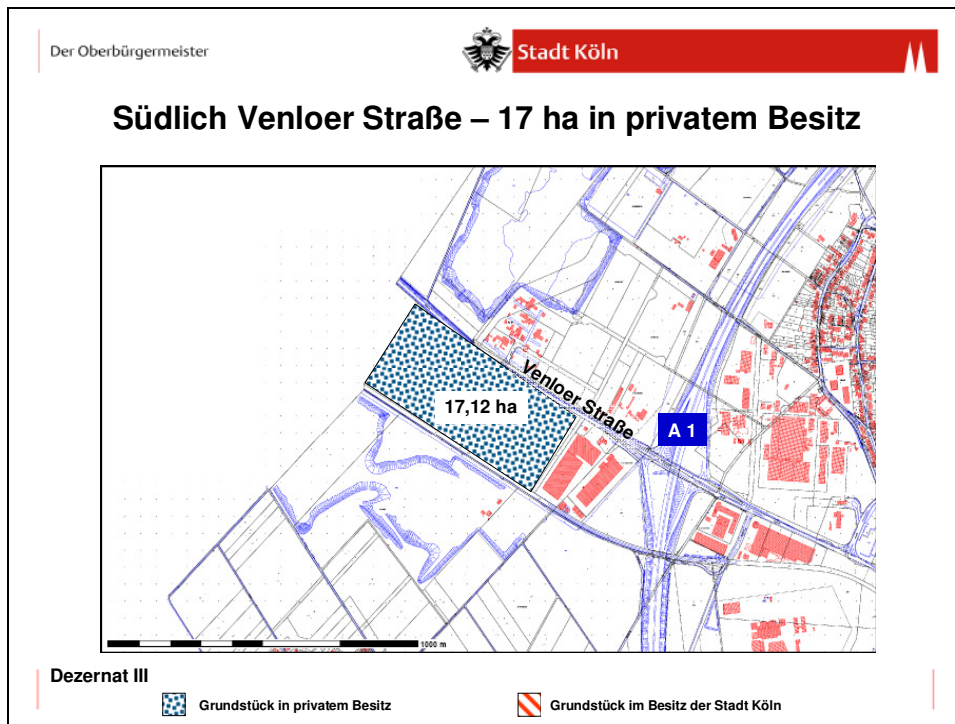
**Anwohner:** An den Zufahrtsstraßen befinden sich keine Wohngebiete. Deshalb praktisch keine Anwohner betroffen sind. Von den vier Ver-

gleichsstandorten schneidet Marsdorf mit 0 Anwohnern im Radius von 200 Metern und nur 709 Anwohnern im Radius von 1.500 Metern mit Abstand am besten ab (vgl. Anlage 1).

Wunsch der Händler: Aus Sicht der Großmarkthändler wäre Marsdorf der optimale Standort (im linksrheinischen Süden mit schnellem Zugang zu zwei Autobahnen); umzugswillige Unternehmen könnten bereits im Vorfeld auf das gerade erschlossene GE Gebiet verlagern.

Expansion: In dem angrenzenden Gewerbegebiet und südlich davon können weitere Unternehmen angesiedelt werden, die keinen direkten Zugang zur Großmarkthalle benötigen. Auch eine weitere Expansion über das Kölner Stadtgebiet hinaus – auf die Fläche Frechens – wäre im Rahmen eines interkommunalen Gewerbegebietes denkbar.

c.) Venloer Straße, südlich Venloer Straße, westlich A1, ca. 17 ha

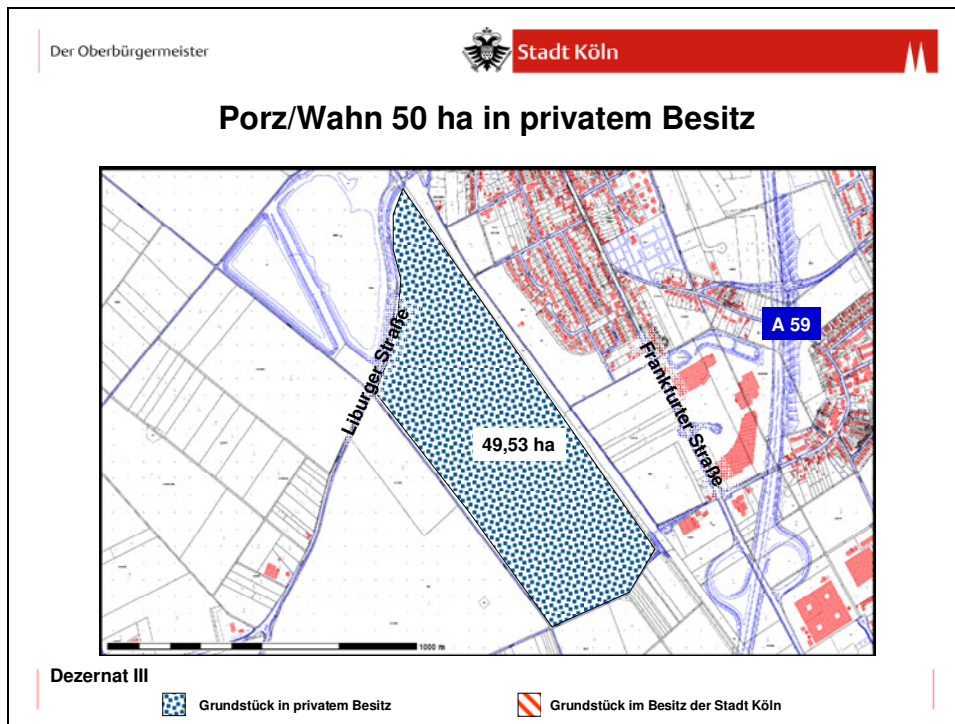


- Eigentumsverhältnis:** Das Grundstück befindet sich im Grundbesitz von mehreren Privateigentümern. Da das Gebiet bereits großteils als GE im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist, dürften die Preisvorstellungen hoch sein. Zudem befindet sich auf dem Gelände ein Wohnhaus, dessen Anwohner umgesiedelt werden müssten.
- Verkehrliche Anbindung:** Der Autobahnring ist über die AS Bocklemünd schnell zu erreichen. Vor dem Hintergrund, dass die Verkehrsbelastung, die der Großmarkt verursacht, überwiegend außerhalb der „normalen“ Spitzenstunden liegt, ist eine funktionierende Anbindung an die Venloer Straße denkbar. Zwischen der AS Bocklemünd und dem Militärring weist die Venloer Straße allerdings verkehrliche Defizite auf, die u.U. einen Ausbau erfordern können. Der Aufwand dürfte jedoch geringer sein als bei den anderen Standorten.
- Umweltaspekte:** Jede neue Bebauung bislang als Acker- oder Brachland genutzter Grundstücke hat Nachteile. Bezogen auf die Natur, Landschaftschutz und den Boden, wird die Planung nachteilige Auswirkungen haben. Die klimatischen Auswirkungen werden neutral eingestuft. Die Nutzung des Grundstücks wird insoweit aus Umweltaspekten nicht abgelehnt (s. Anlage 6).
- Anwohner:** Die Anwohnerbetroffenheit ist mit 33 Anwohnern im Radius von 200 Metern und 11.046 Anwohnern im Radius von 1.500 Metern gegenüber den anderen Gebieten Wahn und Lindweiler gering (vgl. Anlage 1).

Wunsch der Händler: Klare Präferenz für den Kölner Süden, wäre aber von den Händlern wegen der guten Anbindung auch als zweitbeste Lösung akzeptabel.

Expansion: Nur begrenzt möglich. Direkt angrenzend gibt es keine Möglichkeit der Expansion. Der Bereich nördlich der Venloer Straße könnte für großmarktnahe Unternehmen von Interesse sein, die keinen direkten Zugang zur Großmarkthalle benötigen. Auch dorthin könnten umzugswillige Unternehmen bereits sofort umsiedeln.


d.) Westlich Wahn, 49,53 ha:



- Eigentumsverhältnis:** Die Fläche ist in Privateigentum. Die Preisvorstellung des Eigentümers ist nach den bisherigen Erfahrungen marktüblich. Für den Grunderwerb ist mit erheblichen Kosten zu rechnen.
- Verkehrliche Anbindung:** Der Standort müsste eine Anbindung an die geplante L 274 (Umgehung Niederkassel) erhalten, die südlich in Ost-West Richtung verläuft und an die Frankfurter Straße angebunden wird. Von hier ist die BAB Anschlussstelle Lind erreichbar. Eine zusätzliche Belastung der Frankfurter Straße muss in jedem Fall vermieden werden, da diese bereits heute erhebliche Belastungen aufweist. Durch die periphere Lage würde beträchtlich zusätzlicher KFZ-Verkehr entstehen.
- Umweltaspekte:** Der Standort wird aus Gründen des Natur-, Landschafts-, Boden- und Klimaschutzes abgelehnt (s. Anlage 6).
- Anwohner:** Eine zusätzliche Lkw- Verkehrsbelastung in den Morgenstunden dürfte besonders den Anwohnern an der Frankfurter Straße nur schwer vermittelbar sein. Des Weiteren schneidet der Standort von den vier Vergleichsstandorten am zweitschlechtesten ab: In einem Radius von 200 Metern wohnen 179 Menschen, in einem Radius von 1.500 Metern: 13.209 (s. Anlage 1).
- Wunsch der Händler:** Die Händlerbefragung hat zwar eine klare Präferenz für den Kölner Süden, jedoch nicht für das rechtsrheinische Köln gezeigt. Ein Standort im Rechtsrheinischen wird – auch wegen der Nähe zum Großmarkt in Troisdorf – kritisch bewertet.
- Expansion:** Mit ca. 50 ha Grundfläche besteht hinreichende Expansionsmöglichkeit.



## Zusammenfassung

Der Oberbürgermeister  **Stadt Köln**

### Marsdorf ist der optimale Standort

Zusammenfassende Bewertung

	Marsdorf	Venloer Straße	Lindweiler	westl. Wahn
städtisches Eigentum	+	- -	+	-
verkehrliche Anbindung	+	+	-	-
Umwelt-Aspekte	o	o	-	-
Anwohner	++	+	-	o
Wunsch der Händler	+	o	-	-
Expansionsmöglichkeit	+	-	+	+
Rangfolge	1.	2.	3.	4.

Dezernat III      + = positiv      - = negativ      o = neutral

Bewertungskriterien:

**Städtisches Eigentum:** + = ausreichende Fläche im städtischen Eigentum; - = Fläche in der Hand eines privaten Eigentümers, - - = Fläche in der Hand mehrerer privater Eigentümer

**Verkehrliche Anbindung:** + = Ansiedlung des Großmarktes wäre auch heute schon ohne Investitionen in weitere Straßen möglich; - = Um Großmarktnutzung zu ermöglichen, muss vorerst in Straßen investiert werden

**Umweltaspekte:** + = Die Nutzung des Grundstücks ist aus Umweltgesichtspunkten zu begrüßen; o = Die Nutzung des Grundstücks wird aus Umweltaspekten nicht abgelehnt; - = Die Nutzung des Grundstücks wird aus Umweltgesichtspunkten abgelehnt

**Anwohner:** Der Standort mit den meisten betroffenen Anwohnern bekommt jeweils 0 Punkte, der Standort mit den am wenigsten betroffenen Anwohnern 5 (die Standorte dazwischen aufsteigend 1 bis 4 Punkte), jeweils in einem Radius von 200, 400, 1.000 und 1.500 Metern. Meiste Punktzahl (16): ++; zweitmeiste Punktzahl (12): +; drittmeiste Punktzahl (8): o; viertmeiste Punktzahl (4): -; der Altstandort hätte mit 0 Punkten: - -

**Wunsch der Händler:** + = direkter Wunsch; o = akzeptabler Standort; - = Ablehnung

Expansionsmöglichkeit: + = es besteht direkt angrenzende Expansionsmöglichkeit über 20 ha hinaus; - = es besteht keine direkte Expansionsmöglichkeit

**Bewertung:** + + = +2 Punkte; + = +1 Punkt; o = 0 Punkte; - = -1 Punkt; - - = -2 Punkte

Rangfolge:

Marsdorf: +6 Punkte

Venloer Str.: - 1 Punkt

Lindweiler: - 2 Punkte

Westl. Wahn: - 3 Punkte