Gemeindeverwaltung Grafschaft
Ahrtalstraße 5
53501 Grafschaft

Amtliche Einwohner-befragung

Infrastruktur-entwicklung im Ortsbezirk Ringen

Informationsbroschüre

Sonntag
27. September
2020

Impressum

Herausgeber
Gemeinde Grafschaft
Ahrtalstraße 5
53501 Grafschaft-Ringen

Bildnachweis
Gemeinde Grafschaft
ALDI SÜD
marquardt Architekten GmbH
Laurin Beißel
Elisabeth Prange
und privat

Layout + Satz
Mediengestaltung JAHNdtp
53501 Grafschaft-Bölingen

Stand: August 2020

Gemeindeverwaltung Grafschaft
Ahrtalstraße 5
53501 Grafschaft

Amtliche Einwohnerbefragung

Infrastrukturentwicklung im Ortsbezirk Ringen

Informationsbroschüre

Sonntag
27. September
2020

Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

neben der Corona-Pandemie und ihren Auswirkungen auf unser aller Leben und Zusammenleben, haben uns in den letzten Monaten auch andere Themen beschäftigt, wie beispielsweise die Einzelhandelsentwicklung im Ortsbezirk Ringen.

Wie Ihnen aus der Presse sowie den politischen Diskussionen hierzu sicherlich bekannt ist, hat der Lebensmitteldiscounter ALDI Interesse an einer Ansiedlung in der Grafschaft und sucht hierfür in Kooperation mit dem REWE-Markt in Ringen nach einem zukunftsfähigen Standort. In diesem Zusammenhang wurde auch eine gemeinsame Ansiedlung beider Lebensmittelfilialisten am Kreisverkehr Beller, an der Zufahrt zum Innovationspark Rheinland, in die politische Diskussion eingebracht.

Dieser Ansatz traf in der Grafschafter Bevölkerung und in den politischen Gremien sowohl auf Zustimmung als auch auf Bedenken. Befürworter dieses Ansatzes verweisen auf die besseren räumlichen Verhältnisse am Kreisverkehr Beller,

die Zukunftsfähigkeit des Standorts sowie die Synergieeffekte, die sich durch eine entsprechende Zusammenarbeit dort ergeben. Andere befürchten durch eine Verlegung des REWE-Marktes an den Kreisverkehr Beller einen Verlust der innerörtlichen Versorgung von Ringen, gerade auch als Kommunikationstreff, oder stellen den damit verbundenen Flächenverbrauch in Frage. Zweifelsohne ist es für die politischen Mandatsträger schwierig, aus dieser Gemengelage unterschiedlicher Ansichten und Argumente den besten Weg für die gesamte Gemeinde zu finden und darauf aufbauend eine entsprechende Entscheidung zur weiteren Entwicklung unserer Gemeinde zu treffen.

Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 9. Juli 2020 daher für die Durchführung einer sogenannten „Amtlichen Einwohnerbefragung" entschieden, um das Meinungsbild in der Bevölkerung zu diesem Thema zu eruieren.

Sie sind also gefragt!

Vor diesem Hintergrund möchten wir Ihnen mit dieser Broschüre eine Lektüre an die Hand geben, um sich ganz persönlich ein Bild von diesem sicherlich komplexen Thema zu machen.

Wir haben in dieser Broschüre den Sachverhalt und die Fakten zusammenfassend dargestellt. Wir gehen dabei auch auf die Fragen ein, die sich durch eine Verlegung des REWE-Marktes für unsere Gemeinde stellen. So wäre eine Folgenutzung des jetzigen REWE-Marktes „Im Kreuzerfeld" zu diskutieren sowie die damit verbundenen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Entwicklung im Ortsbezirk Ringen.

Wir hoffen, Ihnen mit dieser Broschüre eine umfangreiche Darstellung der betreffenden Themenfelder an die Hand zu geben und würden uns freuen, wenn Sie sich zahlreich an der **Einwohnerbefragung am Sonntag, dem 27. September 2020**, *beteiligen.*

Machen Sie also mit, Ihre Meinung ist gefragt...

Herzlichst

Achim Juchem

Inhalt

1. Einleitung 5
2. Durchführung der Einwohnerbefragung 7
3. Status Quo Einzelhandel 9
4. Einflussfaktoren auf die Einzelhandelsentwicklung 12
   4.1. Gemeindeexterne Faktoren 12
   4.2. Gemeindeinterne Faktoren 12
5. Optionen zur Ansiedlung eines Aldi-Marktes 20
6. Planungsrecht zur Entwicklung eines Einkaufszentrums am Kreisverkehr Beller 28
7. Verkehrsbelastung 30
8. Starkregenvorsorge 32
9. Entwicklung Kindertagesstätten und Grundschulen 33
10. Nutzungsgrenzen Bürgerhäuser 36
11. Nutzungsalternativen des REWE Grundstücks unter Einbindung der benachbarten kommunalen Einrichtungen (Kindergarten/ Grundschule und Bürgerhaus) durch die Gemeinde 38
   11.1. Nutzung als Marktscheune (kleiner Lebensmittelmarkt) mit Kommunikationstreff 39
   11.2. Nutzung als Versammlungsstätte (Bürgerhaus) mit Marktscheune 40
   11.3. Nutzung als Kindertagesstätte und die jetzige Kindertagesstätte als Grundschulerweiterung 42
   11.4. Folgenutzung des jetzigen Bürgerhauses als Kindertagesstätte und die jetzige Kindertagesstätte als Grundschulerweiterung 43
12. Einflussmöglichkeiten 48
13. Flächenverbrauch 49
14. Zusammenfassung 50
15. Beschlüsse der Ortsbeiräte 52
16. Pressestimmen 53

1 Einleitung

Der Lebensmitteldiscounter ALDI hat Interesse an einer Ansiedlung in der Gemeinde Grafschaft und sucht hierfür nach einem geeigneten Standort. Um Agglomerationsvorteile (Erläuterung unter **Kapitel 5**) mit dem bestehenden Einzelhandel zu nutzen, möchte ALDI seinen Markt nur in unmittelbarer Nähe zu dem REWE-Standort errichten und hat daher zunächst eine Fläche südlich der Rheinbacher Straße (L83) gegenüber dem bestehenden REWE-Markt in Grafschaft-Ringen für eine Ansiedlung geprüft. Die räumliche Nähe lässt für beide Märkte eine erhöhte Käuferfrequenz erwarten, wodurch beide Standorte voneinander profitieren würden. So haben der REWE-Konzern als auch der örtliche REWE-Marktinhaber, Herr Jörg Schäfer, die Ansiedlung einer ALDI-Filiale in seiner räumlichen Nähe grundsätzlich begrüßt.

Aufgrund der verfestigten Beschlusslage der gemeindlichen Gremien zu der Nutzung der gegenüber dem heutigen REWE-Markt auf der anderen Seite der Landesstraße liegenden Freifläche für eine Nutzung „Wohnen im Alter“, besteht eine Entwicklungsvariante für einen ALDI-Markt dort dem Grunde nach nicht mehr. In der folgenden Darstellung der einzelnen Varianten möchten wir Ihnen diese Variante aber nicht vorenthalten, zumal diese Variante Gegenstand der Diskussion in den gemeindlichen Gremien der letzten Monate war.

In der nachstehenden Tabelle ersehen Sie in kurzen Schlagworten die zeitliche Projektentwicklung:

ab Herbst 2018
Anbahnungsphase ALDI und REWE

Frühjahr 2019
Konkrete Vorstellungen ALDI und REWE sowie Grundstücksverhandlungen mit zwei Eigentümern

Mai 2019
Kommunalwahl

Sommer 2019
Grundstückssicherung am Kreisverkehr Beller

Herbst 2019
Entscheidung Rat pro Grunderwerb mit Haushaltssperrvermerk

seit Dezember 2019
Beratungen zu einer „Bürgerbefragung“

12. Februar 2020
Rat: Prüfauftrag vor Entscheidung Einwohnerbefragung

19. Februar 2020
Rat: Erwerbverzicht Hauptfläche am Kreisverkehr

13. März 2020
Lockdown Corona-Pandemie

2. April 2020
Ratssitzung entfallen

April 2020
„Wahlen“ werden landesweit wegen Corona verschoben

9. Juli 2020
Festlegung Einwohnerbefragung für den 27. September 2020

In Kenntnis des Ergebnisses der **unverbindlichen** Einwohnerbefragung erfolgt in den gemeindlichen Gremien die weitere Beratung und letztendlich im Gemeinderat die Entscheidung über die weitere Vorgehensweise. Das Ergebnis der Einwohnerbefragung darf dabei nach den rechtlichen Vorgaben der Gemeindeordnung (kurz: GemO = Landesgesetz) die Mitglieder des Gemeinderates in ihrer Entscheidung nicht binden. Im Gegensatz zu einer Einwohnerbefragung ersetzt bei einem Bürgerentscheid nach § 17a GemO das Abstimmungsergebnis die Entscheidung des Rates. Warum wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht? Der Neubau eines Einkaufszentrums am Kreisverkehr bei Beller setzt zwingend ein Bauleitplanverfahren voraus. Bei solchen Verfahren sind Bürgerentscheide vom Landesgesetzgeber nicht zugelassen worden (§ 17a Abs. 2 Ziffer 6 GemO).

Den Inhalt dieser Broschüre wie auch die bisherigen Beratungsvorlagen und Beschlüsse für die gemeindlichen Gremien haben wir für Sie zudem auf der Homepage der Gemeinde Grafschaft eingestellt. Über den Link **www.gemeinde-grafschaft.de/einwohnerbefragung** auf der Startseite der Homepage der Gemeinde Grafschaft: **www.gemeinde-grafschaft.de** gelangen Sie zu den gebündelten Informationen.

In dem nachfolgenden Abschnitt erfahren Sie die konkreten Möglichkeiten Ihrer Stimmabgabe am **27. September 2020** in den örtlichen Wahllokalen sowie zur Nutzung der Briefwahl.

2 Durchführung der Einwohnerbefragung

Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 9. Juli 2020 für die Durchführung einer Einwohnerbefragung zur Einzelhandelsentwicklung sowie der damit verbundenen infrastrukturellen Weiterentwicklung im Ortsbezirk Ringen entschieden. Die Einwohnerbefragung wird nach den Grundzügen vergleichbar einer Kommunalwahl (Stimmabgabe im Wahllokal) mit der Möglichkeit einer Briefwahl am **Sonntag, dem 27. September 2020, von 8.00 bis 18.00 Uhr** in den nachstehenden Wahllokalen stattfinden.

Ortsbezirk/Wahllokal/Straße	barrierefrei
Bengen (Mehrzweckhalle) Leonhard-Scholz-Weg 5	ja
Birresdorf (Dorfgemeinschaftshaus) Berkumer Straße 2	ja
Eckendorf (Dorfgemeinschaftshaus) Schmaler Weg 2	ja
Gelsdorf (Ehemalige Raiffeisenbank) Burgstraße 30	ja
Holzweiler (Jugendheim) Anton-Mönch-Straße 1	ja
Karweiler (Bürgerhaus Alte Schule) Lantershofener Straße 9	nein
Lantershofen (Winzerverein) Winzerstraße 16	ja
Leimersdorf (Haus des Dorfes) An der Arche 12	ja
Nierendorf (Feuerwehrgerätehaus) Johannes-Häbler-Straße 23	ja
Ringen (Rathaus) Ahrtalstraße 5	ja
Vettelhoven (Feuerwehrgerätehaus) Mittelstraße	ja

An der Einwohnerbefragung können alle Einwohner der Gemeinde Grafschaft teilnehmen, **die am Wahltag das 16. Lebensjahr vollendet haben**. Einwohner der Gemeinde ist gemäß § 13 Abs. 1 GemO jeder, der in der Gemeinde wohnt. Somit können auch ausländische Mitbürgerinnen und

Mitbürger aus Nicht-EU-Staaten sowie Inhaber von Zweitwohnungen an der Wahl teilnehmen.

Der Gemeinderat hat folgende Fragestellungen für die Einwohnerbefragung am 27. September 2020 beschlossen:

- **Sind Sie für ein Neubauvorhaben eines Einkaufszentrums (Vollsortimenter, Discounter, Drogist) am Kreisverkehr Beller einschließlich der Verlegung des jetzigen REWE-Marktes aus der Ortslage Ringen heraus?**
  Ja / Nein
- **Sind Sie für eine Übernahme der Liegenschaft des jetzigen REWE-Marktes in der Ortslage Ringen und infrastrukturelle Weiterentwicklung durch die Gemeinde Grafschaft, sofern REWE den Standort aufgibt?**
  Ja / Nein
- **Sind Sie als Möglichkeit der Folgenutzung für eine kombinierte Nutzung des jetzigen REWE-Marktes als Versammlungsstätte (größeres Bürgerhaus) mit Marktscheune (kleiner Lebensmittelmarkt)?**
  Ja / Nein

Die Beantwortung der Fragen durch Ankreuzen steht Ihnen selbstverständlich frei.

Gesetzliche Regelungen zum Ablauf einer amtlichen Einwohnerbefragung gibt es im rheinland-pfälzischen Kommunalrecht nicht. Dennoch sind die allgemeinen Regelungen der Gemeindeordnung zu beachten. Ganz entscheidend steht dabei die Regelung des § 30 Abs. 1 GemO im Vordergrund, wonach Ratsmitglieder bei ihren Entscheidungen nur am Gemeinwohl orientiert sind und an „Weisungen oder Aufträge ihrer Wähler“ nicht gebunden sind. Ausnahme hiervon ist der Bürgerentscheid gem. § 17a GemO, der einen Ratsbeschluss ersetzen kann. Im Gegensatz zum Bürgerentscheid dient die Einwohnerbefragung lediglich als Informationsquelle für die Beschlussgremien der Gemeinde. Klarstellend wird daher darauf hingewiesen, dass die am 27. September 2020 geplante Einwohnerbefragung nicht als „Ersatzmaßnahme für einen Bürgerentscheid“, sondern zur Informationsgewinnung erfolgt. Vor diesem Hintergrund besteht auch bei Durchführung einer amtlichen Einwohnerbefragung grundsätzlich die Möglichkeit einer aufsichtsbehördlichen bzw. gerichtlichen Überprüfung.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 9. Juli 2020 daher folgende Verbindlichkeitserklärung beschlossen:

Der Gemeinderat sieht in dieser Einwohnerbefragung für sich die Möglichkeit, im Rahmen einer Momentaufnahme das Meinungsbild eines Teils der Einwohnerschaft zu der/den gestellten Frage(n) verlässlich in Erfahrung zu bringen. Das Ergebnis dieser Einwohnerbefragung ist für den Gemeinderat nicht verbindlich und verpflichtet die Ratsmitglieder insbesondere nicht, in Kenntnis des Ergebnisses der Einwohnerbefragung im Sinne der Mehrheit, der an der Einwohnerbefragung teilnehmenden Personen, in den anstehenden Sachfragen abzustimmen. Die Ratsmitglieder erklären ausdrücklich, gem. § 30 GemO mit Blick auf das Gemeinwohl der Gemeinde Grafschaft nur aus ihrer jeweiligen Gewissensüberzeugung heraus zu handeln.

3 Status Quo Einzelhandel

Aktuell liegt die Verkaufsfläche im Non-Food (u.a. Bedarfsgegenstände, Kosmetika) und Food-Bereich (Lebensmittel) in der Gemeinde Grafschaft bei **rd. 4.600 qm**. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

- **Nahversorgungszentrum (NVZ) Gelsdorf ca. 1.700 qm**
- **REWE Markt Ringen ca. 1.200 qm**
- **ca. 1.700 qm verteilt auf die einzelnen Ortsteile der Gemeinde**

Ausgehend von einem kaum vorhandenen Einzelhandelsbesatz in 2012 wurde in einem damals erstellten Einzelhandelsgutachten eine Maximalprognose zur Verkaufsflächenentwicklung erarbeitet.

Grundlage dieser Ermittlung waren die Entwicklungsdaten der Gemeinde, insbesondere zur möglichen Umsatzentwicklung im Einzelhandel. Nach dieser Maximalprognose beläuft sich die berechnete Verkaufsfläche auf **rd. 8.600 qm**.

Auch nach der zwischenzeitlichen Errichtung eines Nahversorgungszentrums in Gelsdorf sowie der Übernahme des damals leerstehenden Grafschafter Einkaufszentrums (GEC) durch REWE liegt die Verkaufsflächenausstattung damit immer noch unterhalb des in der Maximalprognose ausgewiesenen Wertes. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maximalprognose sowie der aktuellen Verkaufsfläche beläuft sich die Ausbaureserve somit auf **rd. 4.000** qm.

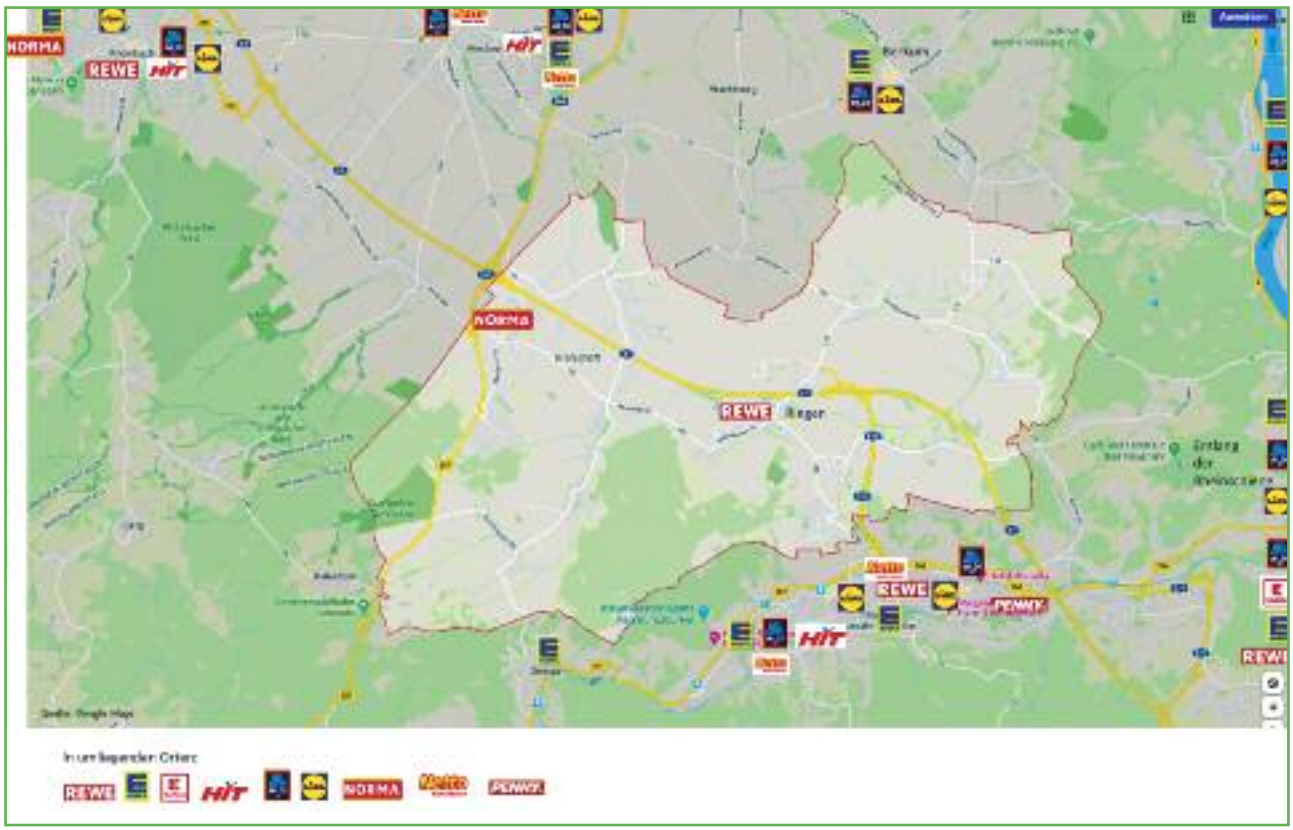
In Anbetracht der zukünftig weiterhin stabilen bis (leicht) steigenden Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Grafschaft besteht somit noch ein ausreichendes Verkaufsflächenpotential für weitere Einzelhandelsansiedlungen. Damit besteht die

Standorte mit großflächigem Einzelhandel in der Grafschaft

Möglichkeit, einerseits das Kaufangebot in der Grafschaft zu verbessern und andererseits abfließende Kaufkraft zu binden.

Die einzigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind aktuell der Raiffeisen-Markt in Grafschaft-Gelsdorf, das Nahversorgungszentrum Gelsdorf mit einem Norma Lebensmittel-Discounter als Magnetbetrieb sowie der REWE-Markt in Ringen. Damit sind insbesondere die beiden letztgenannten Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels die einzigen projektrelevanten Versorgungseinrichtungen innerhalb der Gemeinde mit einer gemeinsamen Verkaufsfläche von rd. 2.900 qm. Durch die Realisierung dieser Betriebe hat sich der im Einzelhandelskonzept von 2012 attestierte Kaufkraftabfluss aus der Grafschaft zwar etwas reduziert, doch in Anbetracht der nach wie vor geringen Verkaufsflächenausstattung am Standort ist die auch landesplanerisch vorgesehene Grundversorgungsfunktion in der Grafschaft noch immer nur in Teilen umgesetzt.

Es ist somit davon auszugehen, dass nach wie vor ein nicht unerheblicher Anteil der örtlichen Kaufkraft in die benachbarten Gemeinden, wie Wachtberg, Meckenheim, Rheinbach und Bad Neuenahr-Ahrweiler, abfließt.



Einzelhandelsunternehmen in sowie im Umkreis der Gemeinde Grafschaft

Dem beschriebenen Kaufkraftabfluss könnte durch die Ansiedlung eines ALDI-Marktes entgegengetreten werden. Das Interesse von ALDI an einem Standort in der Grafschaft ist bekannt und wurde in der Presse bereits mehrfach thematisiert.

4 Einflussfaktoren auf die Einzelhandels-entwicklung

Die Entwicklung des Einzelhandels ist von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, die sich zum Teil ständig weiterentwickeln. Verkürzt wird dies in der Branche gerne mit dem Ausspruch „Handel ist Wandel“ auf den Punkt gebracht. Faktoren der letzten Jahre waren dabei zum Beispiel:

- **die Entwicklung im Online-Handel**
- **das Einkaufen als Erlebnis**
- **die Stärkung regionaler Produkte oder**
- **immer noch „Geiz ist geil”**

Mit Blick auf die Grafschaft lassen sich die Einflussfaktoren in **gemeindeexterne** und **gemeindeinterne** Faktoren unterscheiden:

4.1 Gemeindeexterne Faktoren

Hierunter fallen alle Gesichtspunkte, die **nicht** von Entscheidungen der Gemeinde beeinflusst werden. Dies sind zum Beispiel Trends, welche das Einkaufsverhalten der Bürgerinnen und Bürger bestimmen, oder interne Einflüsse, welche festlegen, ob ein Händler bzw. ein Handelsunternehmen einen Standort besetzt oder nicht besetzt.

Maßstab für den Kunden sind oftmals der Preis, das Angebot und die Erreichbarkeit; Maßstab für den Händler ist schlicht und einfach das Betriebsergebnis. Ebenso wichtig sind die Frage der Lage und damit die Frage des Eigentums an geeigneten Flächen.

4.2. Gemeindeinterne Faktoren

Hierunter fallen eben die Gesichtspunkte, die von der Gemeinde durch ihr eigenes Handeln beeinflusst werden können. Dies sind auf der Nachfrageseite stets die Frage der Anzahl der Einwohner und die Frage der Arbeitsplätze vor Ort. Beide Personen-

gruppen bilden schließlich die potentielle Käuferschicht ab. Die Käuferschicht kann ergänzt werden durch Pendler, die den Weg zur Arbeit zum Einkaufen nutzen, wenn das Einkaufszentrum auf dem Weg liegt. Ebenso ist eine Ergänzung durch Kunden aus Nachbargemeinden denkbar, weil ein sehr großes bzw. sehr umfassendes Einkaufsangebot vorgehalten wird. Ein Beispiel hierfür ist mit Sicherheit das Einkaufszentrum in der Gemeinde Wachtberg.

Mit Blick auf die Grafschaft spielen vor allem die inzwischen hohe Anzahl an Arbeitsplätzen vor Ort, das Potential aus abfließender Kaufkraft sowie die in der Diskussion befindliche Schaffung von neuen Baugebieten und das damit einhergehende Bevölkerungswachstum eine Rolle. Da die Ansiedlung von Firmen weitestgehend abgeschlossen ist und der Kaufkraftabfluss bereits in früheren Beratungen thematisiert wurde, wird nachstehend die Frage des Bevölkerungswachstums durch neue Baugebiete näher dargestellt:

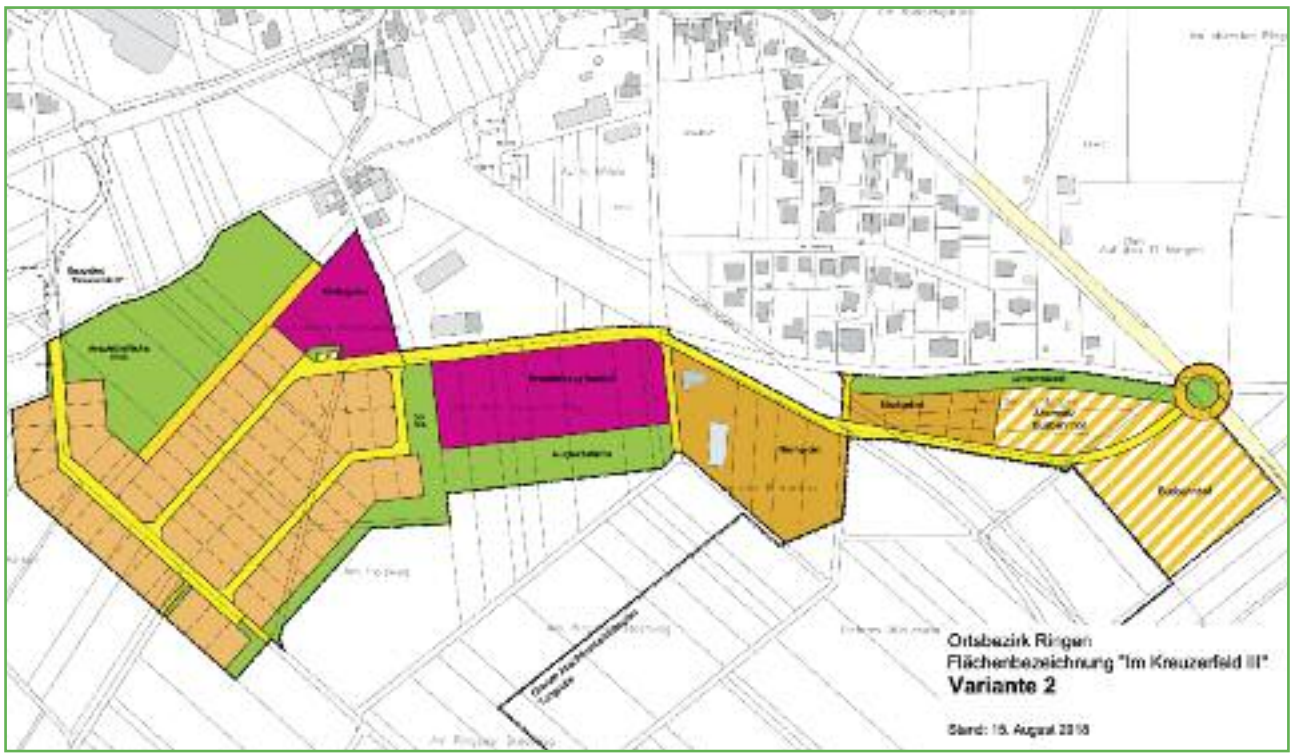
Im September 2018 wurden vom Gemeinderat Aufstellungsbeschlüsse für **zwei größere Baugebiete** in Gelsdorf (Wildacker) und in Ringen (Kreuzerfeld III) gefasst.

Das Baugebiet **Wildacker** umfasst eine geplante Wohnbaufläche von ca. 26.330 qm. Hier könnten ca. 53 Bauplätze entstehen.

Das geplante Baugebiet in Ringen **(Kreuzerfeld III)** umfasst eine geplante Wohnbaufläche von ca. 31.050 qm mit ca. 60 möglichen Bauplätzen.

Weiter wurden in 2019 Aufstellungsbeschlüsse für **fünf kleinere Baugebiete** in Birresdorf, Eckendorf, Karweiler, Leimersdorf und Nierendorf gefasst. Die betreffenden Teilbereiche sind auf den nachstehenden Plänen dargestellt.

Geplantes Baugebiet „Wildacker“ in Gelsdorf mit möglichen 53 Bauplätzen

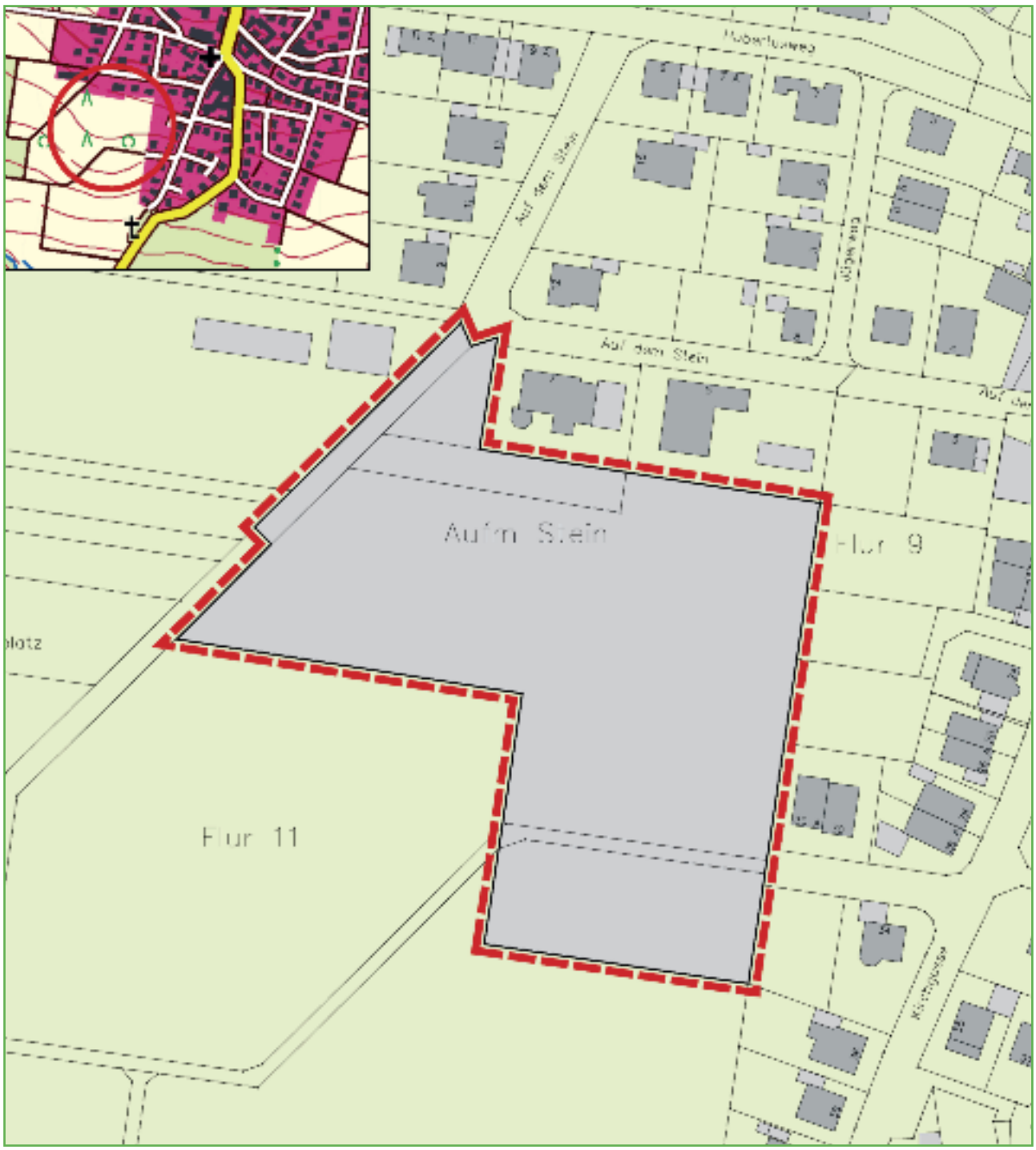


Geplantes Baugebiet „Kreuzerfeld III“ mit ca. 60 möglichen Bauplätzen

Geplantes Baugebiet „Kalbsgraben“in Karweiler mit ca. 9 Bauplätzen

Geplantes Baugebiet „Aufm Acker“ in Eckendorf mit ca. 6 Bauplätzen

Geplantes Baugebiet „Im Wondel“ in Nierendorf mit ca. 16 Bauplätzen

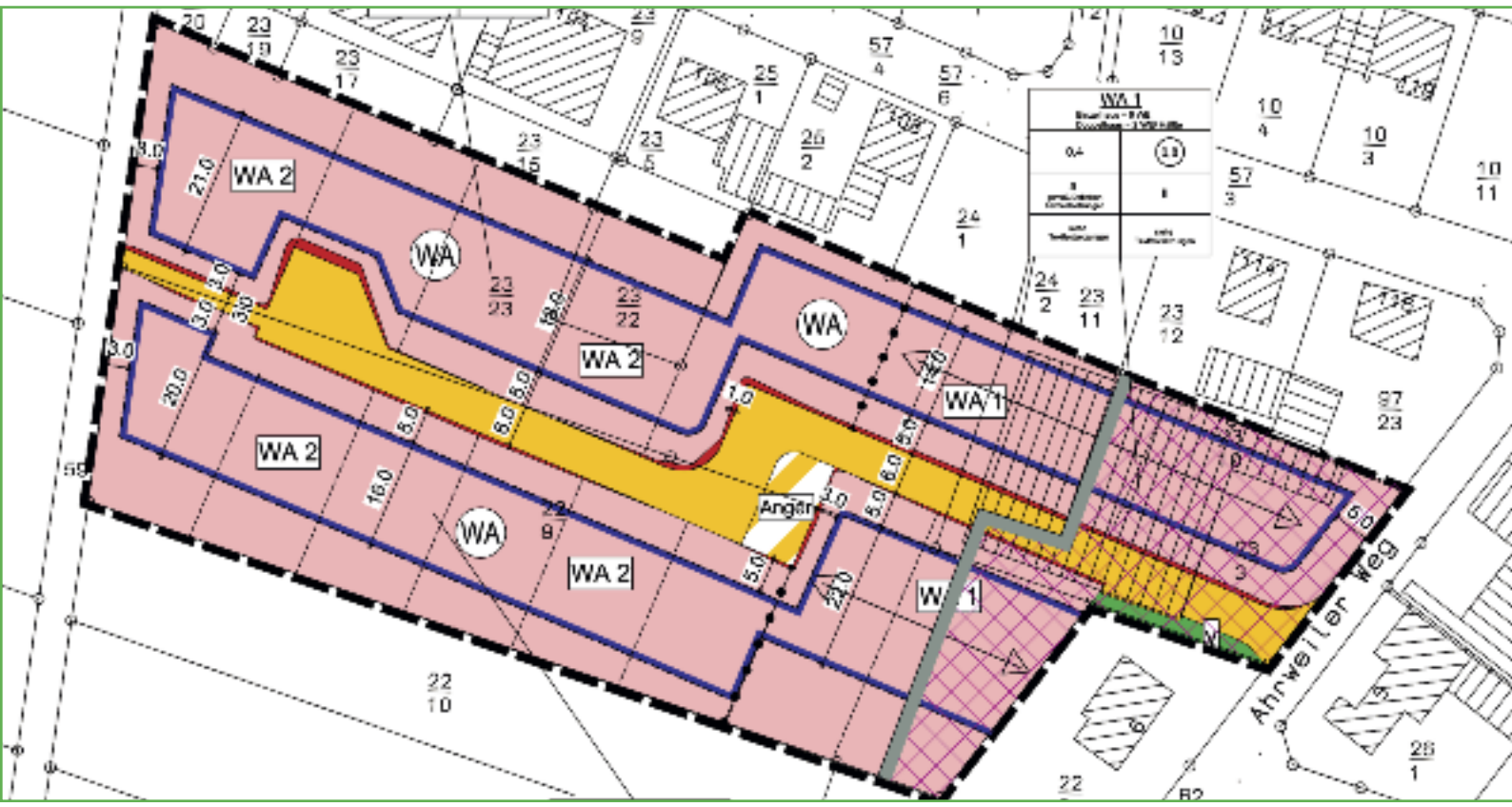


Geplantes Baugebiet „Auf dem Stein“ in Birresdorf mit ca. 20 Bauplätzen

Neben den neu geplanten Baugebieten befinden sich die **bereits beschlossenen Baugebiete in Esch „Verlängerte Weststraße“** mit etwa 21 Baugrundstücken sowie das Baugebiet **„Kreuzerfeld II“ in Ringen** mit etwa 64 Bauplätzen in der Umsetzungsphase. Für diese Baugebiete läuft derzeit ein Umlegungsverfahren[1].

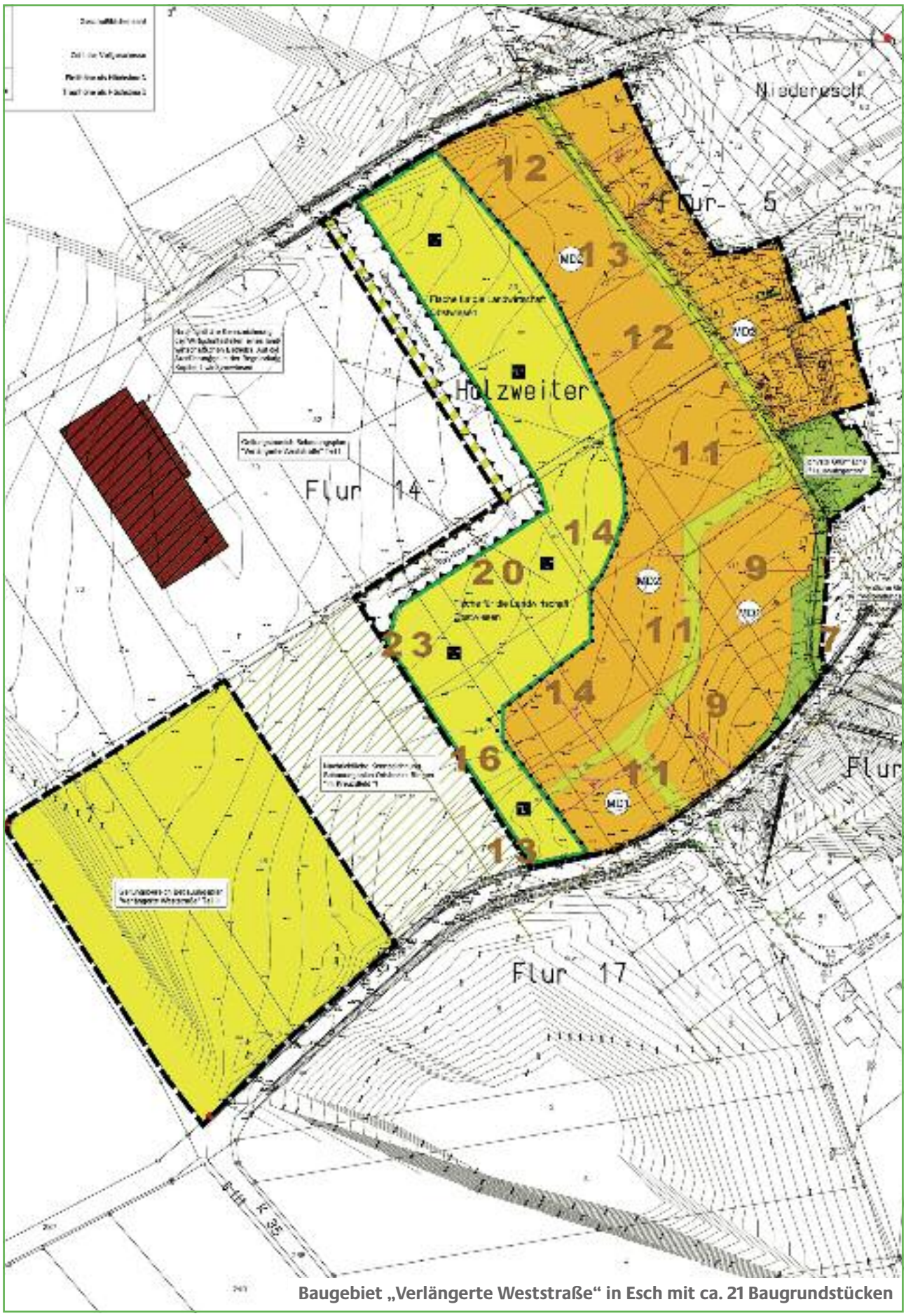
Darüber hinaus sind in der Gemeinde **Baulücken** in einem Größenumfang von **rd. 23 ha** vorhanden. Dies entspricht einer Anzahl von **ca. 445 Baugrundstücken**.

[1] In einem Umlegungsverfahren werden Grundstücke und Grundstücksteile neu geordnet, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.



Geplantes Baugebiet „Ahrweiler Weg“ in Leimersdorf mit ca. 16 Bauplätzen

Baugebiet „Kreuzerfeld II“ in Ringen mit ca. 64 Bauplätzen



Baugebiet „Verlängerte Weststraße“ in Esch mit ca. 21 Baugrundstücken

Hieraus ergibt sich in zusammengefasster Form folgende Übersicht:

Baugebiete	Geplante Baugrundstücke (ca.)	Umrechnungsfaktor Wohneinheiten (1,5)
Geplantes Baugebiet in Gelsdorf „Wildacker”	53	80
Geplantes Baugebiet in Ringen „Kreuzerfeld III”	60	90
Geplantes Baugebiet in Karweiler „Kalbsgraben”	9	14
Geplantes Baugebiet in Eckendorf „Aufm Acker”	6	9
Geplantes Baugebiet in Birresdorf „Aufm Stein”	20	30
Geplantes Baugebiet in Nierendorf „Im Wondel”	16	24
Geplantes Baugebiet in Leimersdorf „Ahrweiler Weg”	16	24
Beschlossenes Baugebiet in Esch „Verlängerte Weststraße”	21	32
Beschlossenes Baugebiet in Ringen „Kreuzerfeld II”	64	96
Geplante Baugrundstücke	265	398
Baulücken (Grundstücke)	445	668
Potential an Baugrundstücken	**710**	**1.065**

Im statistischen Durchschnitt hat sich für die Grafschaft gezeigt, dass Baugrundstücke im Mittelwert mit eineinhalb (1,5) Wohneinheiten bebaut werden. Ebenfalls im Mittel sind diese Wohneinheiten mit zweieinviertel (2,25) Bewohner bewohnt. Hieraus ergibt sich ein Einwohnerpotential von rund 2.400 zusätzlichen Einwohnern.

Unter dem Strich würde die Gemeinde Grafschaft unter diesen statistischen Annahmen von rd. 11.500 Einwohnern auf rd. 14.000 Einwohner anwachsen. Dies würde zum Vergleich einer Einwohnerentwicklung wie in den 1990er Jahren entsprechen. Ob und in welchem Zeitfenster und mit welcher Bewohneranzahl die aufgelisteten Grundstücke tatsächlich umgesetzt werden, ist jedoch ungewiss.

Nach den Erfahrungen ist bei einem entsprechenden Angebot von einem zügigen Zuzug auszugehen. Damit würde einerseits die Kaufkraft ansteigen und andererseits Investitionen in die gemeindliche Infrastruktur, insbesondere im Kindertagesstätten- und Grundschulbereich, ausgelöst.

5 Optionen zur Ansiedlung eines ALDI-Marktes

Wie bekannt, haben der Lebensmitteldiscounter ALDI sowie ein Drogeriemarkt Interesse an einer Ansiedlung im Gemeindegebiet bekundet. ALDI hat dabei deutlich zum Ausdruck gebracht, dass eine Ansiedlung in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Grafschafter REWE-Markt Voraussetzung ist. Auf den ersten Blick ein Widerspruch, da bewusst die Nähe zu einem vermeintlichen Konkurrenten in räumlicher Nähe mit einem ähnlichen oder einem sich ergänzenden Sortiment gesucht wird. Diese vermeintliche Konkurrenz wird in der Betriebswirtschaftslehre, wie auch im Planungsrecht, als Agglomeration bezeichnet. Der Einzelhandel beabsichtigt damit eine Absatzsteigerung, die sich durch die dargestellte räumliche Nähe zu einem Wettbewerber auszeichnet. Ein Beispiel für eine ausgeprägte Agglomeration stellt das benachbarte Einkaufszentrum in Wachtberg dar. Losgelöst von den Absatzvorteilen für die verschiedenen Handelsunternehmen, bietet sich hier für den Kunden die Möglichkeit, einmal anzufahren und kostenfrei zu parken, um dann mehrere Geschäfte aufsuchen zu können.

Am bestehenden Standort des REWE-Marktes am Rand des „Kreuzerfelds I“ in Ringen, bietet sich realistisch sowie aus räumlicher Sicht nur die Möglichkeit, einen Markt mit eigenem Parkplatz auf der gegenüberliegenden Seite der Rheinbacher Straße anzugehen. Vor diesem Hintergrund wurde zunächst die Ansiedlung eines ALDI-Marktes im Bereich des angrenzenden Baugebiets „Kreuzerfeld II“ thematisiert. Da der betreffende Bebauungsplan keine Einzelhandelsfläche vorsieht, wurde die Ansiedlung eines ALDI-Marktes auf der dort ausgewiesenen Fläche für „Soziale Zwecke – Seniorenheim“ diskutiert. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass für eine Einzelhandelsnutzung der betreffende Bebauungsplan unter

Auszug aus dem Bebauungsplan „Kreuzerfeld II“ mit der Ansiedlung eines ALDI-Marktes auf der Fläche „Soziale Zwecke – Seniorenheim“

Wegfall der Fläche für „Soziale Zwecke – Seniorenheim“ geändert werden müsste. Dies wiederum würde konträr zur letzten Beschlusslage im Sozialausschuss vom 12. März 2020 stehen, wonach die konzeptionelle Ausarbeitung/Planung von altersgerechten Wohnangeboten/einer seniorengerechten Infrastruktur auf dieser möglicherweise zur Verfügung stehenden Gemeindebedarfsfläche durch die noch zu gründende Gemeindeentwicklungsgesellschaft in Zusammenarbeit mit dem „Sozialen Kümmerer“ erfolgen soll. Bedingt durch die Corona-Pandemie steht eine Beratung dieses Punktes im Gemeinderat noch aus. Planungen für eine altersgerechte Entwicklung von Wohnangeboten auf dieser Fläche wurden folglich bereits angestoßen und in den gemeindlichen Gremien vorgestellt.

Wie eine Bebauung auf dieser Fläche für eine Einzelhandelsnutzung (ALDI und Drogeriemarkt) jedoch aussehen könnte, zeigen die beiden nachstehenden unverbindlichen Planentwürfe:

Neben dem Vorteil der räumlichen Nähe wäre diese Alternative, abgesehen von der politischen Beschlusslage, aber auch mit Nachteilen behaftet. So würde die Rheinbacher Straße beide Standorte (REWE und ALDI) voneinander trennen und damit eine Zäsur darstellen. Ein Besuch beider Märkte wäre immer mit einer Überquerung der Landesstraße verbunden. Besucher mit PKW müssten bei einem gegen-

Planentwurf ALDI 1 (östliche Anordnung) im Baugebiet „Kreuzerfeld II"

Planentwurf ALDI 2 (südliche Anordnung) im Baugebiet „Kreuzerfeld II"

seitigen Besuch gegebenenfalls ihr Fahrzeug umstellen, was die Attraktivität beider Standorte für die betreffende Personengruppe zudem beeinträchtigen könnte. Erste Gedanken, beide Standorte mit einer fußgängerfreundlichen Unterführung oder einer Brücke zu verbinden, mussten aufgrund der bestehenden Höhenlagen aufgegeben werden.

Darüber hinaus wäre eine räumliche Erweiterung, gerade mit Blick in die Zukunft, für beide Märkte am vorhandenen (REWE) wie geplanten Standort (ALDI) kaum möglich. ALDI würde am geplanten Standort durch das angrenzende Baugebiet „Kreuzerfeld II“, das Bahndammgelände, die Rheinbacher Straße sowie den Ringener Bach eingegrenzt.

Gleiches gilt für den REWE-Markt, der am aktuellen Standort keine räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten hat. Durch den begrenzten Raum wäre auch die Ansiedlung weiterer Einzelhändler, die das Angebot von REWE, ALDI sowie eines Drogeriemarktes ergänzen könnten, ausgeschlossen.

Weiter ist fraglich, ob der bestehende REWE-Markt aufgrund seiner baulichen Struktur sowie des Außengeländes, hier sei der abschüssige Parkplatz erwähnt, der auch nicht mehr erweitert werden kann, den steigenden Anforderungen, insbesondere aus Kundensicht, in Zukunft gerecht bleiben kann und somit den Märkten neuer Generation entsprechen kann. Der Betreiber des örtlichen REWE-Marktes hat daher darum gebeten, in die weiteren Überlegungen auch einen Neubau des REWE-Marktes an geeigneter Stelle einfließen zu lassen. Hauptargumente sind die knappen Parkplatzkapazitäten, die beschränkten Erweiterungsmöglichkeiten (größere Verkaufsfläche) sowie der wachsende Lieferverkehr, der auch den Ortsbezirk Ringen belastet.

Sofern man insgesamt einen **Neubau** der Lebensmittelmärkte als Kommune unterstützen möchte, würden sich zwei grundsätzliche Möglichkeiten anbieten:

- **Neubau von REWE, ALDI und eines Drogeriemarktes im Baugebiet „Kreuzerfeld II“ und**
- **Neubau von REWE, ALDI und eines Drogeriemarktes am Kreisverkehr Beller**

Auf der vorstehenden Darstellung wurde die Fläche des bestehenden REWE-Marktes auf der gegenüberliegenden Straßenseite gespiegelt.

Aus der vorgenannten Überlegung würden sich folgende Konsequenzen ergeben:

- **Der Bebauungsplan „Kreuzerfeld II“ müsste in Teilen geändert werden**
- **Neuer Standort für die Gemeindebedarfsfläche „Soziale Zwecke – Seniorenheim“ durch die Ansiedlung eines ALDI-Marktes**
- **Wegfall von ca. 14 Baugrundstücken durch die Umsiedlung bzw. den Neubau des REWE-Marktes auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Baugebiet „Kreuzerfeld II“**

Weiter bleibt festzuhalten, dass sich die Grundstücke im Baugebiet „Kreuzerfeld II“ im Privateigentum befinden. Ein entsprechendes Vorhaben wäre, vorbehaltlich weiterer Überprüfungen, somit nur mit Zustimmung der betreffenden Grundstückseigentümer umsetzbar. Darüber hinaus würden ca. 14 Bauplätze entfallen, die dem Grundstücksmarkt nicht mehr zur Verfügung stehen würden. Eine künftige Erweiterung des REWE-Marktes sowie der Parkplatzfläche wäre nur unter Inan-

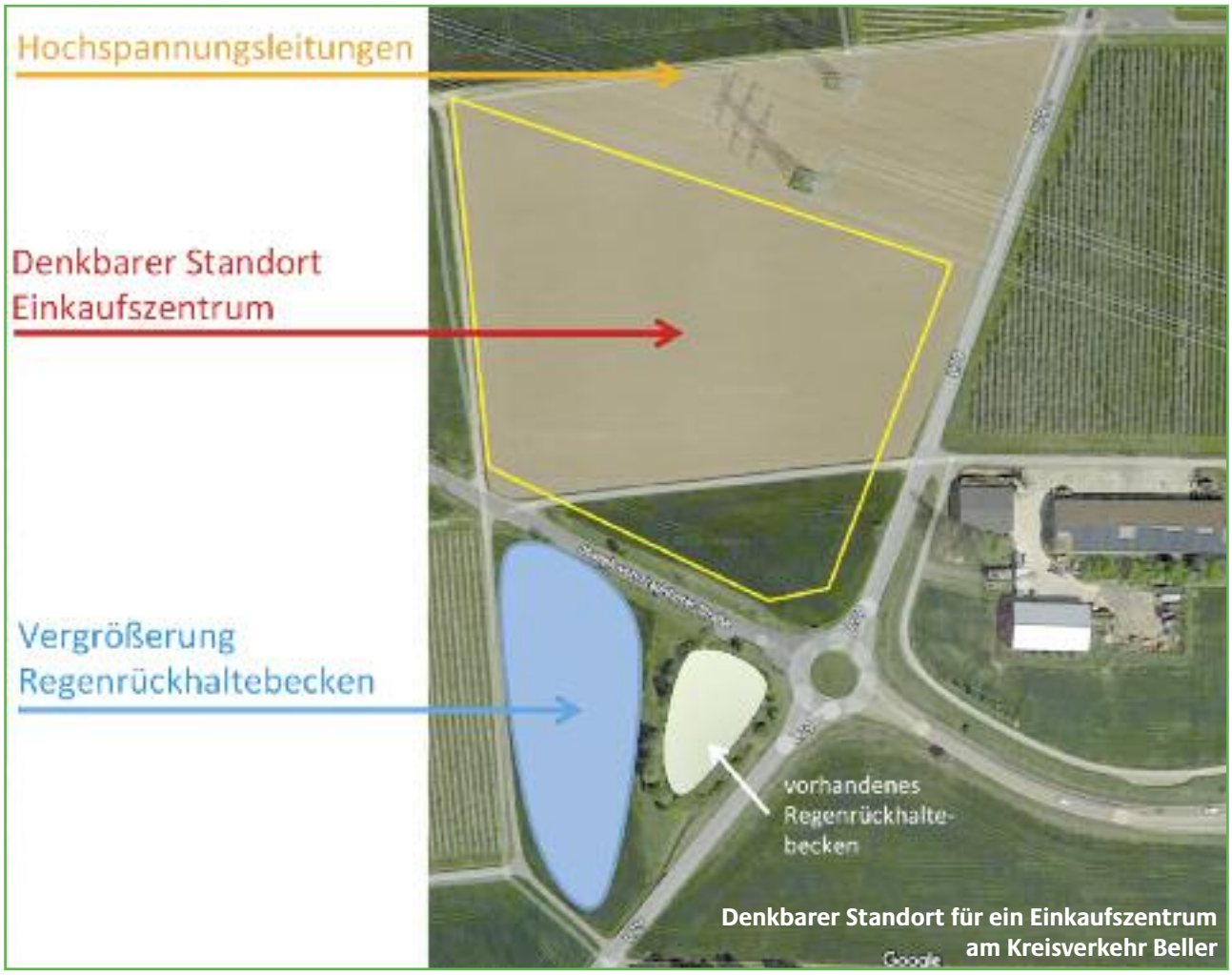
Variante Neubau von REWE, ALDI und eines Drogeriemarkts im Baugebiet Kreuzerfeld II

spruchnahme weiterer Baugrundstücke umsetzbar, was die Entwicklungsmöglichkeiten des Standorts ebenfalls einschränken würde. Das angrenzende Wohnbaugebiet würde durch den Besucher- und Lieferverkehr ebenfalls beeinträchtigt. Aus den vorgenannten Gründen erscheint diese Alternative aus Verwaltungssicht als nicht zielführend.

Wie oben bereits erwähnt wird nochmals auf die Beschlussfassung des Sozialausschusses von März dieses Jahres hingewiesen, dass die konzeptionelle Ausarbeitung/Planung von altersgerechten Wohnangeboten/einer seniorengerechten Infrastruktur auf der möglicherweise zur Verfügung stehenden Gemeindebedarfsfläche „Im Kreuzerfeld II“ durch die noch zu gründende Gemeindeentwicklungsgesellschaft in Zusammenarbeit mit dem noch einzustellenden „Sozialen Kümmerer“ erfolgen soll. Eine Beratung der Vorlage im Gemeinderat steht bedingt durch die Corona-Pandemie noch aus (Stand Juli 2020).

Unter Berücksichtigung der eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten im innerörtlichen Bereich von Grafschaft-Ringen wird von Seiten des Einzelhandels ein gemeinsamer Standort in Nähe des Innovationsparks Rheinland geprüft. Konkret geht es um eine Fläche im Zuwegungsbereich des Innovationsparks in Nähe des dortigen Kreisverkehrs. Der betreffende Bereich ist auf dem nachstehenden Lageplan gekennzeichnet.

Variante Neubau von REWE, ALDI und eines Drogeriemarkts am Kreisverkehr Beller



Denkbarer Standort für ein Einkaufszentrum am Kreisverkehr Beller

Für eine gemeinsame Ansiedlung von REWE, ALDI sowie eines Drogeriemarktes auf dieser Fläche würden die verkehrstechnisch günstige Lage innerhalb der Gemeinde (Anschluss an die L 79/BAB 61), die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten als auch die Nähe zum Innovationspark Rheinland, mit perspektivisch rund 3.000 Arbeitnehmern in den kommenden Jahren, sprechen.

Von Seiten des Einzelhandels besteht daher grundsätzliches Interesse an einer entsprechenden Ansiedlung an diesem Standort. Die Planungen für diesen Standort umfassen eine Verkaufsfläche von ca. 4.300 qm und teilen sich wie folgt auf:

- **Vollsortimenter (REWE) = 2.500 qm (derzeit 1.200 qm, also plus 1.300 qm)**
- **Discounter (ALDI) = 1.200 qm (Größe wie ALDI-Markt in Ahrweiler, Wilhelmstraße)**
- **Drogeriemarkt = 600 qm (etwas kleiner als der DM-Markt im Ahrweiler Mittelzentrum)**

Wie eine mögliche Ansiedlung auf dieser Fläche aussehen könnte, ist auf dem folgenden Planentwurf dargestellt. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen eines entsprechenden Verfahrens Änderungen dieser Vorplanung, gerade auch mit Blick auf die Interessen der Investoren, verständlicherweise möglich sind.

Wie eingangs bereits dargelegt, beläuft sich das prognostizierte Verkaufsflächenpotential der Gemeinde (ohne den oben beschriebenen Einwohnerzuwachs) auf rd. 4.000 qm. Unter Abzug der Verkaufsfläche am bisherigen REWE-Standort „Im Kreuzerfeld“ (ca. 1.200 qm) verbliebe somit ein Ausbaupotential an prognostizierter Verkaufsfläche von rd. 900 qm. Dieses Potential könnte beispielsweise für einen etwas kleineren Markt/Bäckerei am jetzigen REWE-Standort genutzt werden. Hierzu mehr unter **Kapitel 10**.

Durch die verkehrstechnisch günstige Lage in Nähe des Kreisverkehrs Beller könnte der betreffende Bereich durch Kunden sowie Lieferanten leichter erreicht werden. Entgegen einer innerörtlichen Umsetzung (REWE und ALDI im Ortsbezirk Ringen) würde diese Variante somit zu einer Verkehrsentlastung im Ortsteil Ringen führen.

Ein Teilbereich des betreffenden Areals konnte zwischenzeitlich von der Gemeinde erworben werden. Der Hauptbereich befindet sich aber im Privatbesitz. Der Eigentümer dieser Parzelle hat gegenüber der Gemeinde aber bereits sein Interesse an einer Nutzung der Fläche(n) als Einzelhandelsstandort für ein Nahversorgungszentrum bekundet.

Entwurfsplanung für ein Einkaufszentrum am Kreisverkehr Beller

6 Planungsrecht zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Kreisverkehr Beller

Da der betreffende Bereich im Eingangsbereich des Innovationsparks Rheinland nicht überplant ist bzw. im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist, müssten folgende planungsrechtlichen Schritte eingeleitet/geprüft werden:

Die Gemeinde Grafschaft ist im **regionalen Raumordnungsplan** als **Grundzentrum** ausgewiesen. In Grundzentren ist eine zunächst auf den eigenen Versorgungsbereich ausgerichtete Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen vorgesehen. Bei der geplanten Ansiedlung handelt es sich um großflächige Einzelhandelsbetriebe. Ein Einzelhandelsbetrieb ist gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) großflächig, wenn er die Geschossfläche[2] von 1.200 qm übersteigt oder bezogen auf die Verkaufsfläche 800 qm überschreitet. Wie bereits dargelegt, umfasst der geplante REWE-Markt eine Verkaufsfläche von 2.500 qm, ALDI eine Verkaufsfläche von 1.200 qm und der geplante Drogeriemarkt eine Verkaufsfläche von 600 qm. Bezogen auf die Verkaufsflächen von REWE bzw. ALDI würde somit ein **großflächiger Einzelhandel** vorliegen.

Zur Steuerung der Standortentwicklung sind beim großflächigen Einzelhandel verschiedene Vorgaben zu berücksichtigen.

Im **Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)** sind Ziele und Grundsätze in Bezug auf den großflächigen Einzelhandel formuliert und im Rahmen der Regionalplanung weiter konkretisiert.

Bezogen auf das betreffende Projekt sind insbesondere das **Zentralitätsgebot (Z 57)** sowie das **städtebauliche Integrationsgebot (Z 58)** von Interesse und bedürfen einer gesonderten Betrachtung.

[2] Die Geschossfläche (GF) ist eine bauplanungsrechtlich definierte Flächeneinheit.
Sie ist in der BauNVO (§ 20 Abs. 3) definiert.

So gibt das **Zentralitätsgebot (Z57)** vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Orten zulässig sind. Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2.000 qm kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben mit bis zu 1.600 qm Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Die Gemeinde Grafschaft verfügt als Grundzentrum mit ca.11.500 Einwohnern über eine landesplanerisch zugewiesene zentralörtliche Funktion. Mit Blick auf die Verkaufsfläche der geplanten Geschäftseinheiten (REWE = 2.500 qm/ALDI = 1.200 qm), könnte jedoch ein Widerspruch zum Zentralitätsangebot vorliegen, da Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2.000 qm, wie oben bereits dargelegt, grundsätzlich nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen.

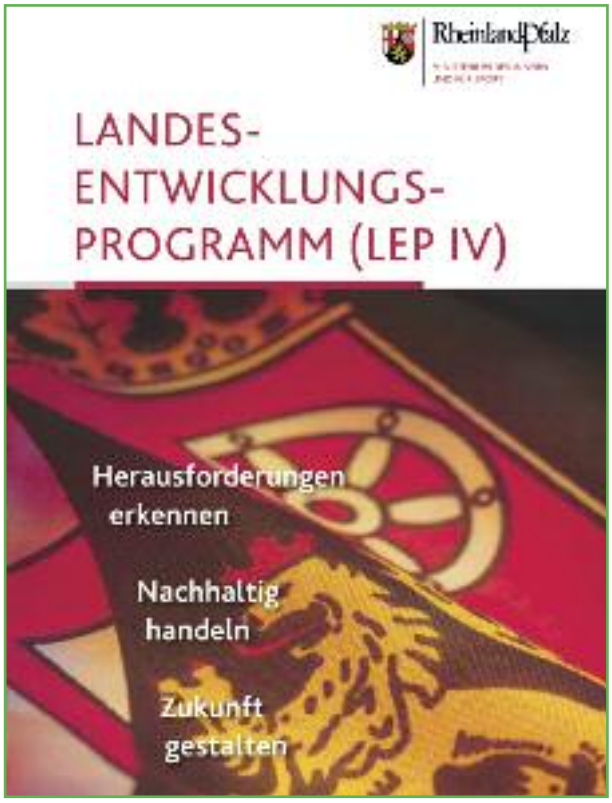
Die Zulässigkeit eines entsprechenden Vorhabens wäre daher gegebenenfalls über ein Zielabweichungs (ZAV)[3]-/Raumordnungsverfahren (ROV)[4] zu klären/zu prüfen. Eine Verbindung beider Verfahren ist möglich.

Nach dem **städtebaulichen Integrationsgebot (Z58)** ist die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, d.h. in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig. Die städtebaulich integrierten Bereiche sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Vor diesem Hintergrund ist eine Anpassung des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes erforderlich, **welches der Genehmigung durch die zuständige Behörde (SGD-Nord) bedarf**.

Nach einem positiven Abschluss der vorgenannten Verfahren wäre in einem weiteren Schritt eine Änderung der kommunalen Bauleitpläne erforderlich. Für das Planungsareal sind eine Änderung des Flächennutzungsplans (vorbereitender Bauleitplan) sowie die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans erforderlich.

[3] **ZAV** werden durchgeführt, um im Einzelfall zu prüfen, ob eine Abweichung von einem Ziel des Landesentwicklungsprogramms oder eines regionalen Raumordnungsplanes zugelassen werden kann.
Die zuständige obere Landesplanungsbehörde kann eine Abweichung zulassen, wenn diese aufgrund veränderter Tatsachen oder Erkenntnisse unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und das Landesentwicklungsprogramm oder der regionale Raumordnungsplan in seinen Grundzügen nicht berührt wird.

[4] Das **ROV** ist ein Instrument zur Sicherung der Landes- und Regionalplanung, d.h. bei einem konkret beabsichtigten Vorhaben von überörtlicher Raumrelevanz soll das ROV die Raumordnung sichern (Einhaltung der Ziele der Raumordnung sowie sachgerechte Abwägung der Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung).
Das Verfahren dient dazu, vor der abschließenden Entscheidung in den fachgesetzlich vorgeschriebenen Genehmigungsverfahren die raumordnerische Verträglichkeit eines Vorhabens zu klären.

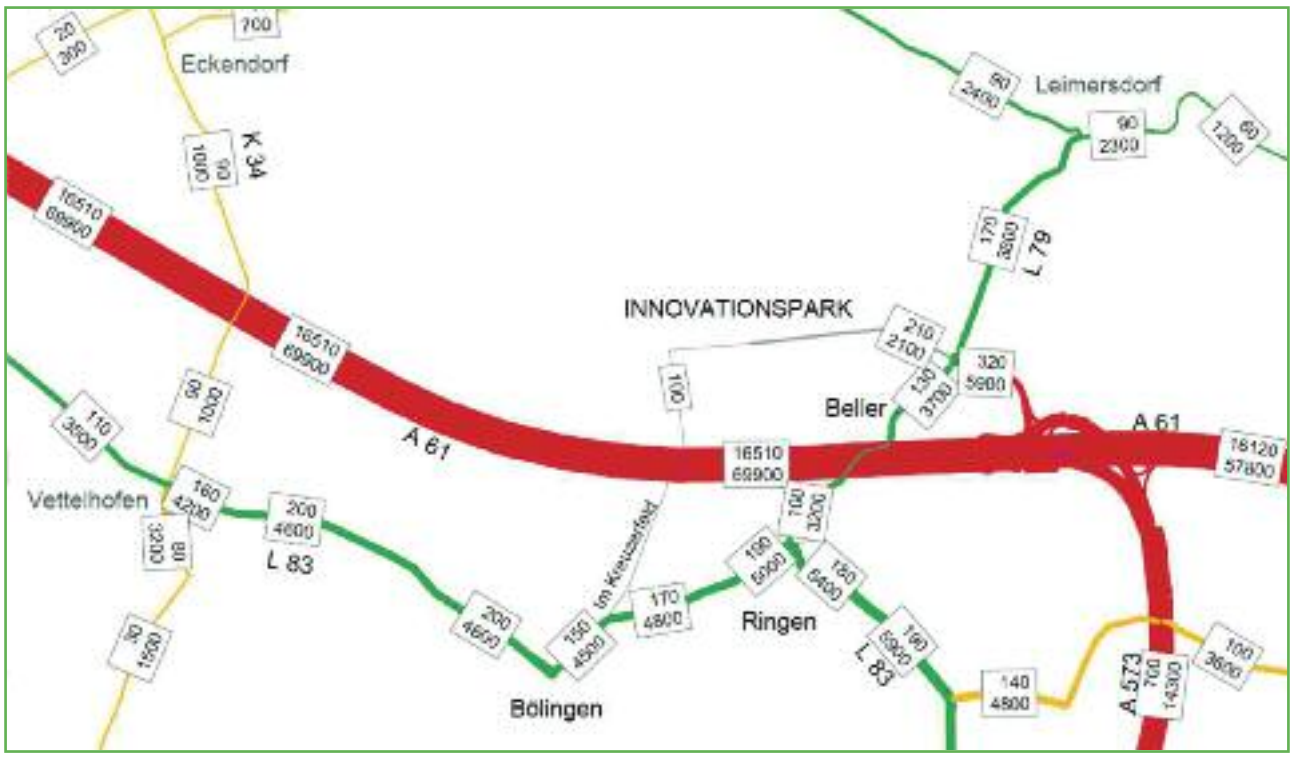


Verkehrs-belastung

Aus den Beratungen über ein Verkehrskonzept in den Jahren 2015/2016 sind die Verkehrszahlen in der Ortsdurchfahrt Ringen (Stand 2014) als auch die prognostizierten Verkehrszahlen (Jahr 2030) bekannt.

Die nachstehende Tabelle beinhaltet eine Gegenüberstellung der analysierten sowie der prognostizierten Verkehrsbelastung (2014/2030) für den Bereich Bölingen/Ringen und Beller. In der Wirkung ist unbestritten, dass sich durch die Ansiedlung von ALDI in der **Ortslage von Ringen** das dargestellte Verkehrsaufkommen auf der L 83/ L 79 erhöhen würde. Bei einem Neubau am Kreisverkehr Beller würde sich der betreffende Verkehr verlagern und sich in der Ortslage Ringen entsprechend reduzieren.

Straße	Lage	Bezugsfall 2030 (Kfz/24 h)	Analyse 2014 (Kfz/24 h)	Bezug	Analyse
L 83	Bölingen	5.100	4.500	+ 600	+ 13 %
L 83	Bölingen	5.600	4.800	+ 800	+ 17 %
L 83	Ringen	6.500	5.000	+ 1.500	+ 30 %
L 79	Ringen	5.400	3.200	+ 2.200	+ 69 %
L 79	Beller	5.600	3.700	+ 1.900	+ 51 %



Verkehrsbelastungen Analyse DTVw 2014 (Angaben in SV/24h und Kfz/24h)

Verkehrsbelastungen Bezugsfall DTVw 2030 (Angaben in SV/24h und Kfz/24h)

Starkregen-vorsorge

Durch die Ausweisung neuer Baugebiete, wie zum Beispiel eines Einzelhandelsstandortes am Kreisverkehr Beller, darf es nicht zu einer Verschlechterung der Gewässerführung kommen. Während vor einigen Jahren der gesetzliche Rahmen von der Rückhaltung eines fünfjährigen Regenereignisses auf ein zehnjähriges Ereignis angehoben wurde, setzen wir in der Grafschaft die Rückhaltung eines hundertjährigen Ereignisses voraus.

Vor diesem Hintergrund führt in Kenntnis der Bodenverhältnisse der Grafschaft grundsätzlich jede Rückhaltung im Zuge einer neuen Bauleitplanung zu einer Verbesserung gegenüber dem Status Quo. Daher sollten eventuelle Neubauvorhaben am Kreisverkehr Beller oder im Plangebiet „Kreuzerfeld III“ zumindest neutral bewertet werden.

9 Entwicklung Kindertagesstätten und Grundschulen

In einer umfangreichen Präsentation wurde die Entwicklung der Kinder- und Schülerzahlen in der Gemeinde Grafschaft in einer gemeinsamen Sitzung von Gemeinderat, Schulträgerausschuss sowie des Sozial-, Kultur-, und Demografieausschusses im Herbst 2018 öffentlich vorgestellt.

Nach den dort errechneten Angaben haben wir in der Grafschaft seit dem Jahr 2000 jährlich ca. 102 Geburten. Unter Berücksichtigung des zu beachtenden Trends zu mehr Kindern sowie eines erwarteten Zuzugs in die Grafschaft, gerade auch mit Blick auf die geplanten und bereits ausgewiesenen Bauflächen im Gemeindegebiet **(siehe hierzu Kapitel 3.2)**, wird aktuell von einem Plus an Kindern von jährlich 8 Prozent (= Faktor der 1990er Jahre) für die Schul- und Kindergartenplanung ausgegangen. Ob diese Entwicklung auch tatsächlich eintreten wird, ist derzeit nicht abzusehen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Annahme eines jährlichen Plus an Kindern von 8 Prozent (Zuzugsfaktor) wird es in den nächsten Jahren zu einem zusätzlichen Raumbedarf an der Grundschule Gelsdorf, der Grundschule Ringen sowie bei den Kindertagestätten in Gelsdorf, Ringen und Lantershofen kommen. Es besteht also Handlungsbedarf. Gleiches gilt für ein weiter verbessertes Raum- und Ausstattungsangebot der Einrichtungen für den zunehmenden Ganztagesbetrieb.

Vor diesem Hintergrund wurden in 2018 folgende Lösungsansätze thematisiert:

- *Im Rahmen des Neubaugebiets* **Gelsdorf** *(Wildacker) wird neben dem bestehenden Bürgerhaus eine Gemeindebedarfsfläche für eine neue Grundschule mit (Vereins-) Sporthalle und großem Parkplatz ausgewiesen. Die jetzige Grundschule wird der Kita Gelsdorf zugewiesen.*

Auszug aus dem Planentwurf für das Baugebiet „Wildacker“ in Gelsdorf

Beim Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wildacker“ in Gelsdorf im September 2018 wurde vor diesem Hintergrund eine Fläche für einen Schulneubau mit Sporthalle berücksichtigt.

- *Im Rahmen des Neubaugebiets* **Ringen** *(Kreuzerfeld III) wird eine Gemeindebedarfsfläche für den Neubau der Kindertagesstätte „Unter dem Regenbogen“ ausgewiesen. Die jetzigen Kita-Räume werden der Grundschule Ringen zugewiesen und im Rahmen der anstehenden Sanierung für eine Schulnebennutzung (Ganztagsbetrieb) umgebaut.*

Auszug aus dem Planentwurf für das Baugebiet „Kreuzerfeld III“ in Ringen

Beim Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kreuzerfeld III“ in Ringen im September 2018 wurde vor diesem Hintergrund eine Fläche für den Kindergartenneubau berücksichtigt.

Kommt es durch die Entscheidung zur Ansiedlung eines ALDI-Marktes und/oder des Neubaus des REWE-Marktes zu Veränderungen in der jetzigen oder der geplanten Nutzung von Infrastrukturflächen in der Ortslage Ringen, so können sich hieraus Auswirkungen auf die bisherigen Lösungsansätze für die Grundschulerweiterung bzw. den Kindertagesstätten-Neubau ergeben. Hierzu mehr unter **Kapitel 10** dieser Broschüre.

10 Nutzungsgrenzen Bürgerhäuser

Die meisten Bürgerhäuser der Gemeinde Grafschaft wurden als reine Bürgerhäuser baurechtlich genehmigt und dementsprechend mit Landesmitteln gefördert. Hiermit verbunden ist gerade auch mit der Änderung der Versammlungsstättenverordnung im Jahre 2018, dass bei Veranstaltungen in unseren Bürgerhäusern (Ausnahme Winzerverein Lantershofen) maximal 200 Personen (teilweise weniger) zugelassen werden dürfen. Dies bereitet unseren Vereinen bei einer Reihe von Veranstaltungen (insbesondere betriebswirtschaftliche) Probleme.

Beschränkt auf wenige Ausnahmen im Jahr wird bisher die Turnhalle Ringen für größere Veranstaltungen genutzt. Dies ist stets mit einem großen Aufwand verbunden und nimmt der Veranstaltung auch nicht den Rahmen einer Turnhalle.

Kommt es durch die Entscheidung zur Ansiedlung eines ALDI-Marktes und/oder des Neubaus des REWE-Marktes zu Veränderungen in der jetzigen oder der geplanten Nutzung von Infrastrukturflächen in der Ortslage Ringen, so können sich hieraus Auswirkungen auf die Nutzung des Bürgerhauses Ringen ergeben.

Hierzu mehr unter **Kapitel 11** dieser Broschüre.

MEHRZWECKHALLE
BENGEN

11 Nutzungsalternativen des REWE-Grundstücks unter Einbindung der benachbarten kommunalen Einrichtungen (Kindergarten/ Grundschule und Bürgerhaus) durch die Gemeinde

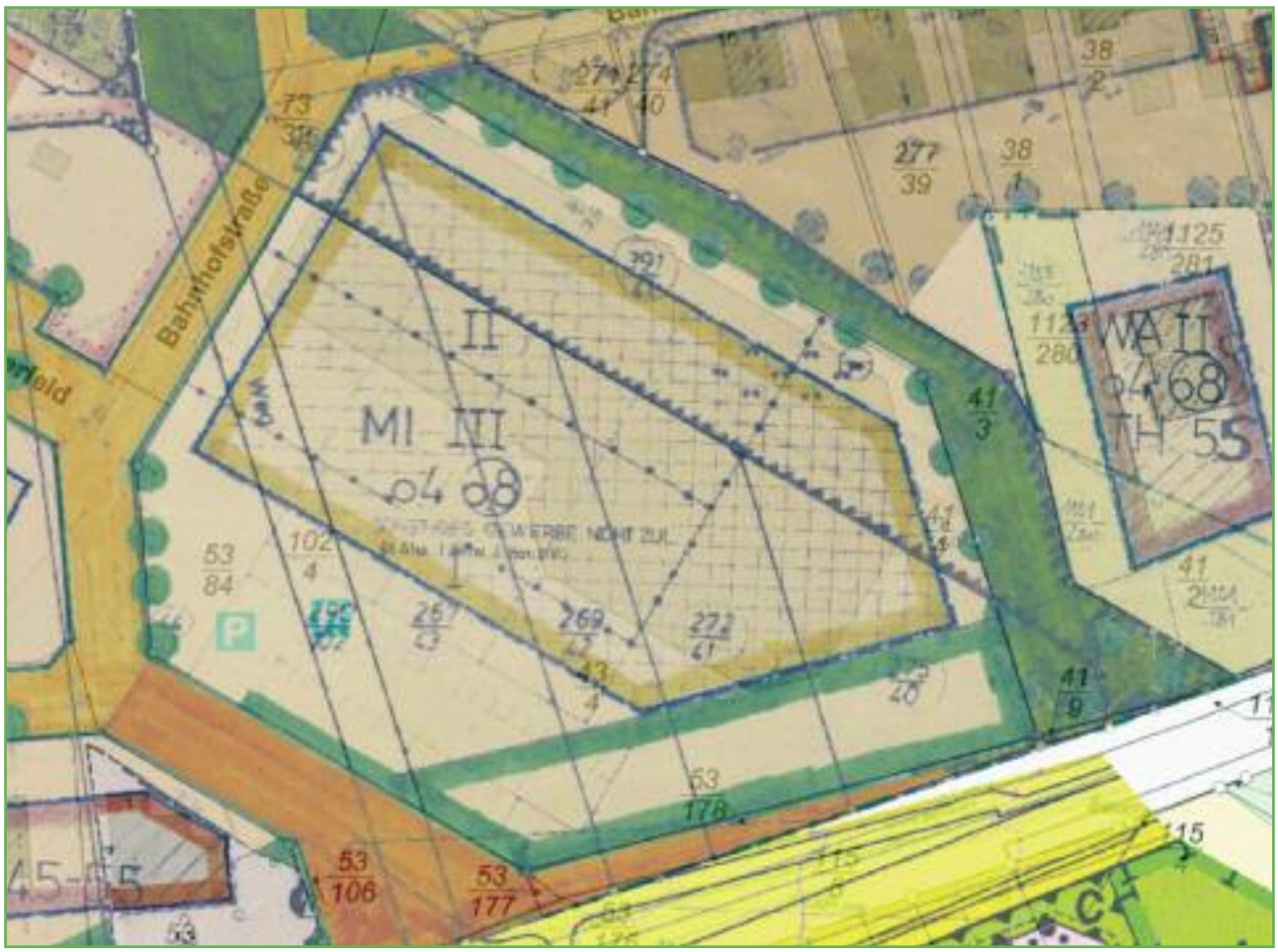
Das REWE-Grundstück in Ringen hat eine Größe von 7.236 qm und ist im dortigen Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen.

Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz. Eine Nutzung des Grundstückes, bspw. durch die Gemeinde oder Dritte, ist folglich nur mit Zustimmung bzw. in Kooperation mit dem betreffenden Grundstückseigentümer möglich. Von Seiten des Eigentümers wurde, vor dem Hintergrund einer gemeinsamen Ansiedlung von REWE und Aldi in Nähe des Innovationsparks Rheinland, zwischenzeitlich die grundsätzliche Bereitschaft signalisiert, die Liegenschaft in Ringen (Im Kreuzerfeld) für eine anderweitige bzw. eingeschränkte Nahversorgungs-Nutzung zur Verfügung zu stellen oder der Gemeinde für eine kommunale bzw. eingeschränkte Nahversorgungs-Nutzung zum Kauf anzubieten.

Unter der Annahme, dass das betreffende Gebäude/Grundstück zur Verfügung steht, wurden bereits folgende Nutzungsalternativen in die politische Diskussion eingebracht:

- **Nutzung als Marktscheune (kleiner Lebensmittelmarkt) mit Kommunikationstreff**
- **Nutzung als Versammlungsstätte (Bürgerhaus) mit Marktscheune**
- **Nutzung als Kindertagesstätte und die jetzige Kindertagesstätte als Grundschulerweiterung**
- **Folgenutzung des jetziges Bürgerhauses als Kindertagesstätte und die jetzige Kindertagesstätte als Grundschulerweiterung**

Aufgrund der Größe sind mehrere Nutzungen nebeneinander vorstellbar.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Kreuzerfeld“

11.1
Nutzung als Marktscheune (kleiner Lebensmittelmarkt) mit Kommunikationstreff

Durch die Nutzung der Räumlichkeiten als Marktscheune zum Vertrieb lokaler Produkte bzw. durch den Betrieb eines kleinen Lebensmittelmarktes wäre eine Nahversorgung im Ortskern Ringen weiterhin vorhanden.

Ein entsprechendes Vorhaben setzt neben der Zustimmung des Eigentümers die Bereitschaft der lokalen Landwirtschaft oder eines Markt-Betreibers voraus, sich an einem entsprechenden Projekt zu beteiligen.

Regional gibt es in diesem Bereich verschiedene Lösungen. Beispiele wären in Wachtberg die dortige Marktscheune (www.schneiders-marktscheune) oder die Markthalle in Burgalben (www.metzgerei-huber.de). Ergänzt man diese Konzepte um ein vergrößertes Lebensmittelangebot, so entsteht ein reichhaltiges Warenangebot und gleichzeitig durch den Kaffee-/Bistrobetrieb ein attraktiver Kommunikationstreff, der das vorhandene Angebot der Pizzeria Avanti abrunden würde.

Denkbar wäre es auch, den Markt durch Menschen mit Behinderung und/oder sozial benachteiligte Menschen nach dem Beispiel der CAP-Märkte (www.cap-markt.de) betreiben zu lassen und gleichzeitig die Warenversorgung vielleicht über

Nutzung des REWE Geländes für eine Marktscheune (kleiner Lebensmittelmarkt)

REWE sicherzustellen. Die sich hier bietenden Möglichkeiten wären allerdings umfassend zu prüfen.

So müsste eine Einzelhandelsnutzung, wie dargelegt, planungsrechtlich darstellbar sein, die Zustimmung des Eigentümers finden sowie die Bereitschaft eines Betreibers voraussetzen, sich an einem entsprechenden Projekt zu beteiligen.

11.2 Nutzung als Versammlungsstätte (Bürgerhaus) mit Marktscheune

Das Gebäude sowie das Gelände des REWE-Marktes könnten als neue überörtliche Versammlungsstätte/Begegnungsstätte genutzt werden. Durch die größere Fläche des Gebäudes stünde mehr Raum für Veranstaltungen, auch größeren Umfangs, zur Verfügung (zum Beispiel Karnevalsveranstaltungen, größere Konzerte und Theateraufführungen, größere Veranstaltungen von Kulturlant e.V. usw.).

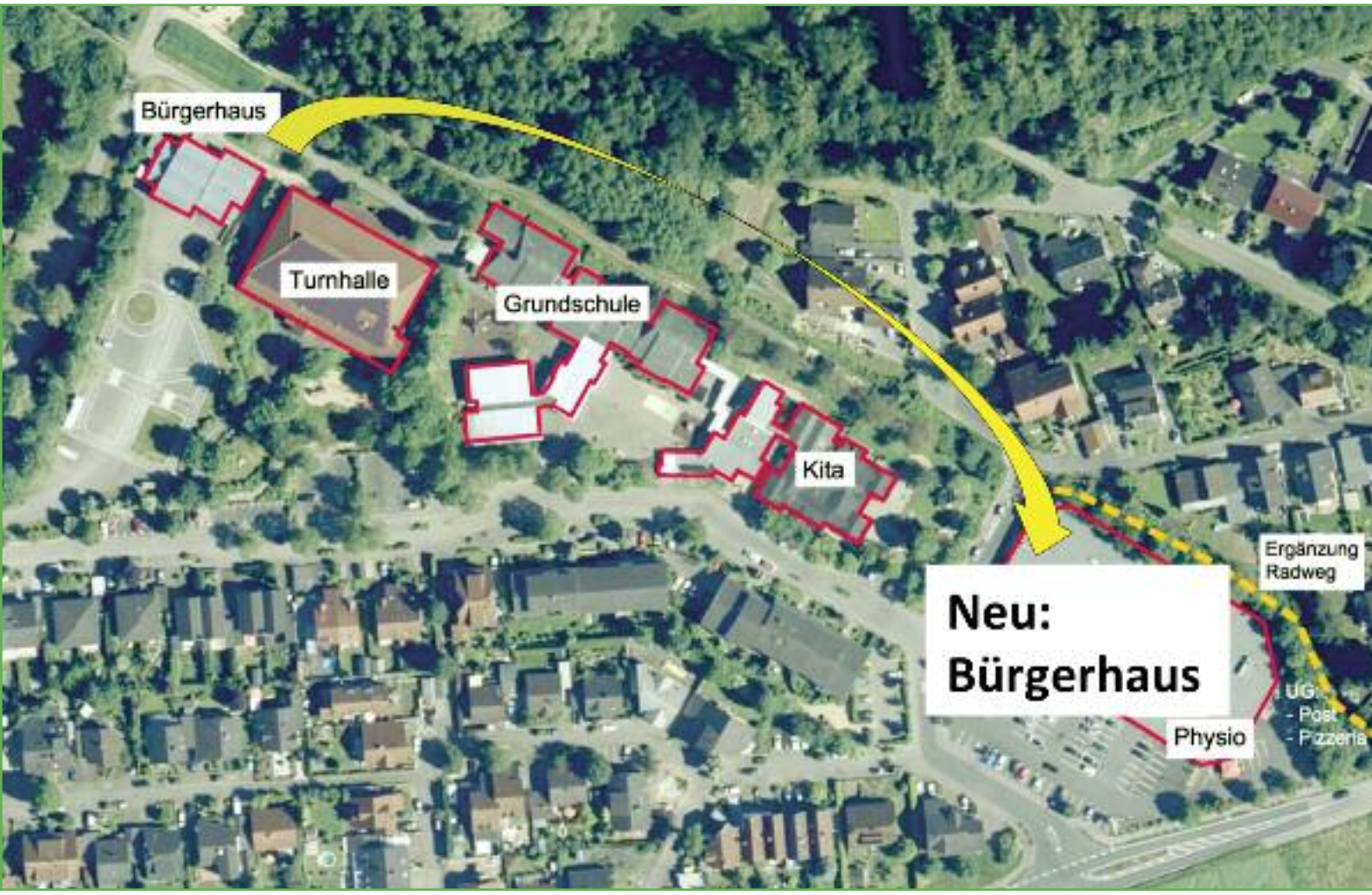
Das **Bürgerhaus Ringen** umfasst mit Zuwegung und Parkplatz eine Grundstücksfläche von rd. 6.000 qm. Das Gebäude selbst hat eine Grundfläche von rund 500 qm mit einer Nutzfläche (**Saal**) von ca. **220 qm**. Dort können ca. 180 Personen Platz (Sitzplätze) finden. Der dortige Parkplatz umfasst ca. 70 PKW-Stellplätze.

Das Gelände des **REWE-Markts** umfasst im Vergleich eine Grundstücksfläche von 7.236 qm. Das Gebäude hat eine Grundfläche von rd. 2.950 qm. Die Innenfläche, die als **Saal** nutzbare wäre, beläuft sich auf ca. 1.600 qm. Abhängig von der räumlichen Gestaltung des Gebäudes könnten dort bis zu 1.000 Personen Platz (Sitzplätze) finden. Der Parkplatz umfasst ca. 96 PKW-Stellplätze. Im Rahmen einer entsprechenden Nutzung würden sich weitere Prüfungen anschließen.

Aufgrund der Gebäudegröße sind mehrere Nutzungen (Bürgerhaus, Marktscheune oder kleiner Laden, Bistro) nebeneinander denkbar. Durch eine entsprechende Nutzung würde das Bürgerhaus Ringen für eine alternative Nutzung frei.

Um eine Nahversorgung im Ortskern Ringen weiterhin aufrecht zu erhalten, würde sich eine kombinierte Nutzung des Gebäudes (Arbeitstitel Marktscheune) anbieten. Wie dargestellt wäre dort bspw. eine neue/überörtliche Versammlungsstätte (Bürger-

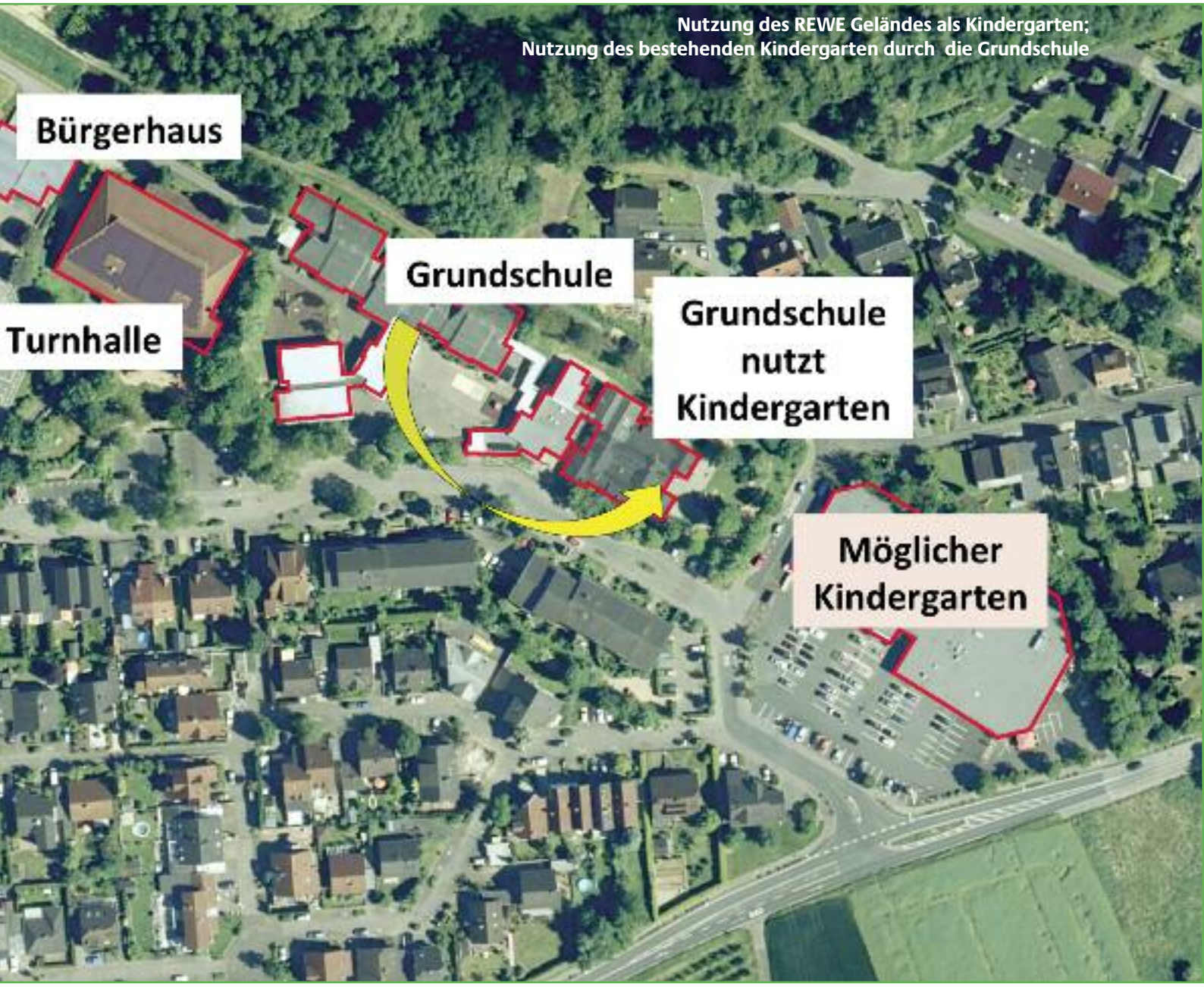
Nutzung des REWE-Geländes als Versammlungsstätte/Begegnungsstätte



haus) mit einer angegliederten Einzelhandelsnutzung mit Nahversorgungssortiment denkbar. Klarstellend wird jedoch auch hier darauf hingewiesen, dass jede Einzelhandelsnutzung der Zustimmung des Eigentümers bedarf, planungsrechtlich darstellbar ist sowie die Bereitschaft eines Betreibers voraussetzt, sich an einem entsprechenden Projekt zu beteiligen.

11.3 Nutzung als Kindertagesstätte und jetzige Kindertagesstätte als Grundschulerweiterung

Das Gelände des REWE-Marktes könnte aufgrund seiner Größe für einen neuen Kindergarten mit Mensa genutzt werden. Der Kindergarten Ringen hat eine Gebäu-



Nutzung des REWE Geländes als Kindergarten;
Nutzung des bestehenden Kindergarten durch die Grundschule

degröße von rd. 1.180 qm. Die effektive Nutzfläche des Kindergartens beläuft sich auf rd. 800 qm inkl. Mensa. Beide Flächen (REWE-Markt und Kindergarten) werden jedoch durch die Bahnhofstraße getrennt.

Das REWE-Gebäude hat eine Grundfläche von 2.950 qm. Die Innenfläche beläuft sich auf ca. 1.600 qm und wäre damit um ein vielfaches größer als der aktuelle Kindergarten, selbst unter Berücksichtigung einer baulichen Erweiterung.

Mit Blick auf die räumliche Struktur des Gebäudes sowie des Außenbereichs, der für eine entsprechende Nutzung vollständig umgestaltet werden müsste, erscheint diese Variante für eine alternative Nutzung des REWE-Gebäudes aus Verwaltungssicht als nicht zielführend und stünde einer Nutzung des betreffenden Geländes als überörtliche Versammlungs-/Begegnungsstätte nach.

Ganztagsbetreuung Grundschule Leimersdorf

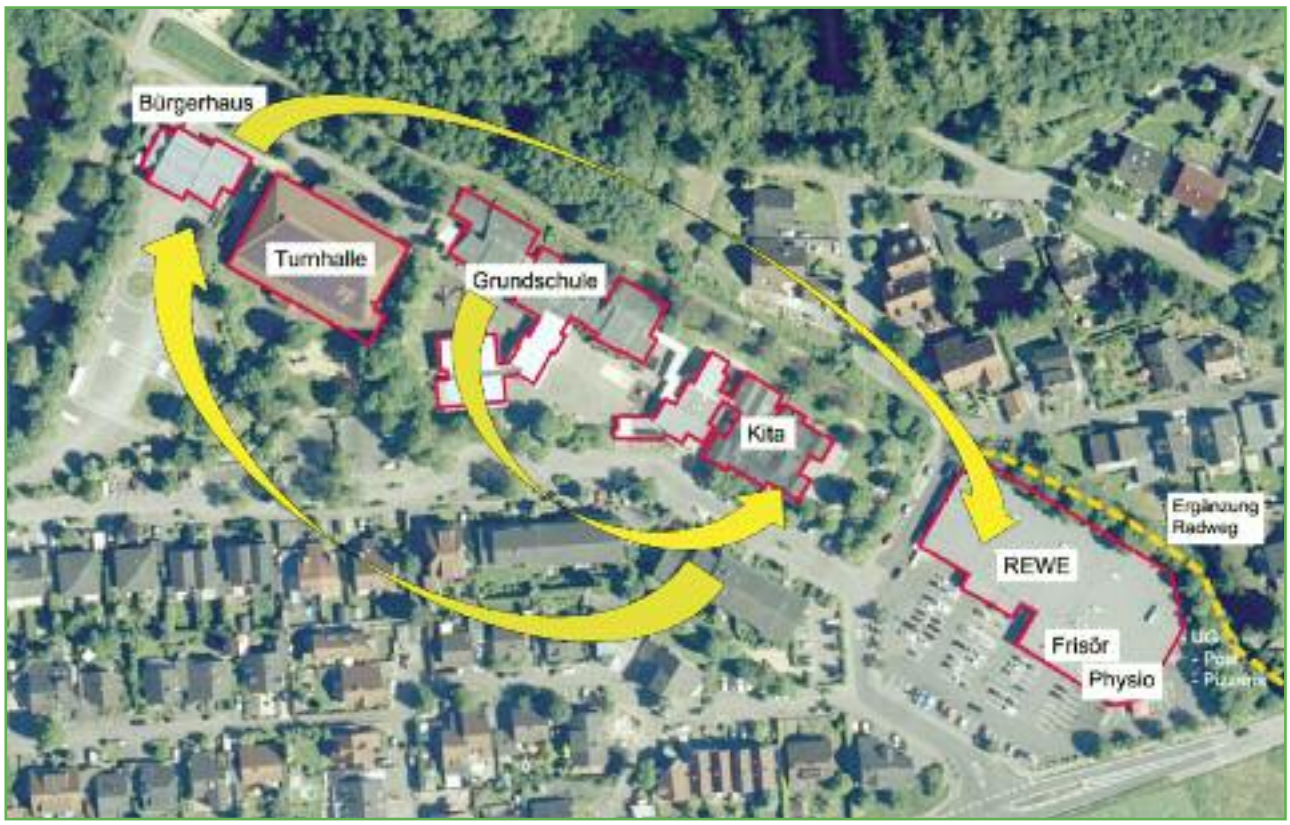
Umzug des Kindergartens Ringen ins Baugebiet „Kreuzerfeld III“ und Nutzung des bestehenden Kindergartens durch die Grundschule Ringen

11.4 Folgenutzung des jetzigen Bürgerhauses als Kindertagesstätte und die jetzige Kindertagesstätte als Grundschulerweiterung

Es besteht der Planungswille des Rates, im Baugebiet „Kreuzerfeld III“ als Ersatz für den bestehenden Kindergarten einen neuen Kindergarten zu errichten. Im Aufstellungsbeschluss für den betreffenden Bebauungsplan wurde, wie bereits oben erwähnt, eine entsprechende Fläche vorgesehen. Die Räumlichkeiten des aktuellen Kindergartens würden bei einem entsprechenden Neubau der benachbarten Grundschule zugeschlagen, die in den kommenden Jahren ebenfalls weiteren Raumbedarf hat. Die derzeitige Planung ist auf dem obigen Lageplan dargestellt.

Um den räumlichen Ansprüchen von Grundschule und Kindergarten gerecht zu werden, bestünde **weiter** die Möglichkeit, das Bürgerhaus als Kindertagesstätte zu nutzen und entsprechend aus- bzw. umzubauen.

Dies würde voraussetzen, dass das Bürgerhaus Ringen aufgegeben bzw. als Versammlungs-/Begegnungsstätte auf dem REWE-Gelände (oder an einem anderen Ort) neu umgesetzt wird. Die Räumlichkeiten des bestehenden Kindergartens wür-



Nutzung des Bürgerhauses als Kindergarten,
Nutzung des bestehenden Kindergarten durch die Grundschule,
Nutzung des REWE-Geländes als Versammlungs- und Begegnungsstätte

den der Grundschule zugeschlagen. Die vorgenannte Alternative ist auf dem obigen Lageplan dargestellt.

Das Bürgerhaus selbst könnte in diesem Zusammenhang als Mensa und Bewegungsraum sowie für größere Veranstaltungen des Kindergartens genutzt werden. Im Zuwegungsbereich und mit direktem Anschluss zum Bürgerhaus würde sich dann ein neuer Kindergarten für mehrere Gruppen anschließen.

Wie auf dem nachstehenden Plan (S. 46 oben) dargestellt, könnten auf diesem Areal ein sechsgruppiger Kindergarten mit einer Gebäudegrundfläche von rd. 1.000 qm errichtet werden. Ein weiterer Ausbau wäre dort ebenfalls möglich, womit räumlicher Barrieren auch für die Zukunft ausgeschlossen werden könnten. So umfasst das betreffende Areal eine Grundstücksfläche von rund 6.000 qm, die zum Ausbau genutzt werden könnte bzw. als großzügige Freifläche für die Kindergartenkinder zur Verfügung stünde. Parkplätze für die Erzieherinnen und Erziehen sowie für Besucher wären ebenfalls in unmittelbarer Nähe zur Einrichtung vorhanden.

Bei dieser Variante befänden sich Kindertagesstätte, Grundschule und Turnhalle nach wie vor auf einem großen Grundstück und wären untereinander gut erreichbar.

Bei einer entsprechenden Umsetzung hätten die Gebäude im Bereich „Kreuzerfeld“ folgende Nutzung bzw. könnten einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden.

Umnutzung des Bürgerhauses zur Mensa mit Anbau eines neuen Kindergartens

12 Einfluss-möglichkeiten

Wie im privaten Bereich, so lassen sich auch für eine Kommune Planungen am leichtesten umsetzen, wenn die Gemeinde im Eigentum der entsprechenden Flächen ist. Weder mit Blick auf die dargestellten Teilflächen im Baugebiet „Kreuzerfeld II“, ebenso wenig mit Blick auf die denkbare Einzelhandelsfläche am Kreisverkehr Beller (Hauptbereich des Areals) und auch nicht mit Blick auf den jetzigen REWE-Markt steht die Gemeinde Grafschaft im Eigentum der Flächen.

Alle dargestellten Gedankenmodelle sind daher abhängig von dem Mitwirken und den sich möglicherweise ergebenden Rahmenbedingungen der jeweiligen Grundstückseigentümer, der jeweiligen Investoren sowie den planungsrechtlichen Vorgaben.

Aus eigener Kraft kann die Gemeinde daher keine der dargestellten Einzelhandelsentwicklungen oder die damit gegebenenfalls im Zusammenhang stehenden weiteren Infrastrukturprojekte umsetzen.

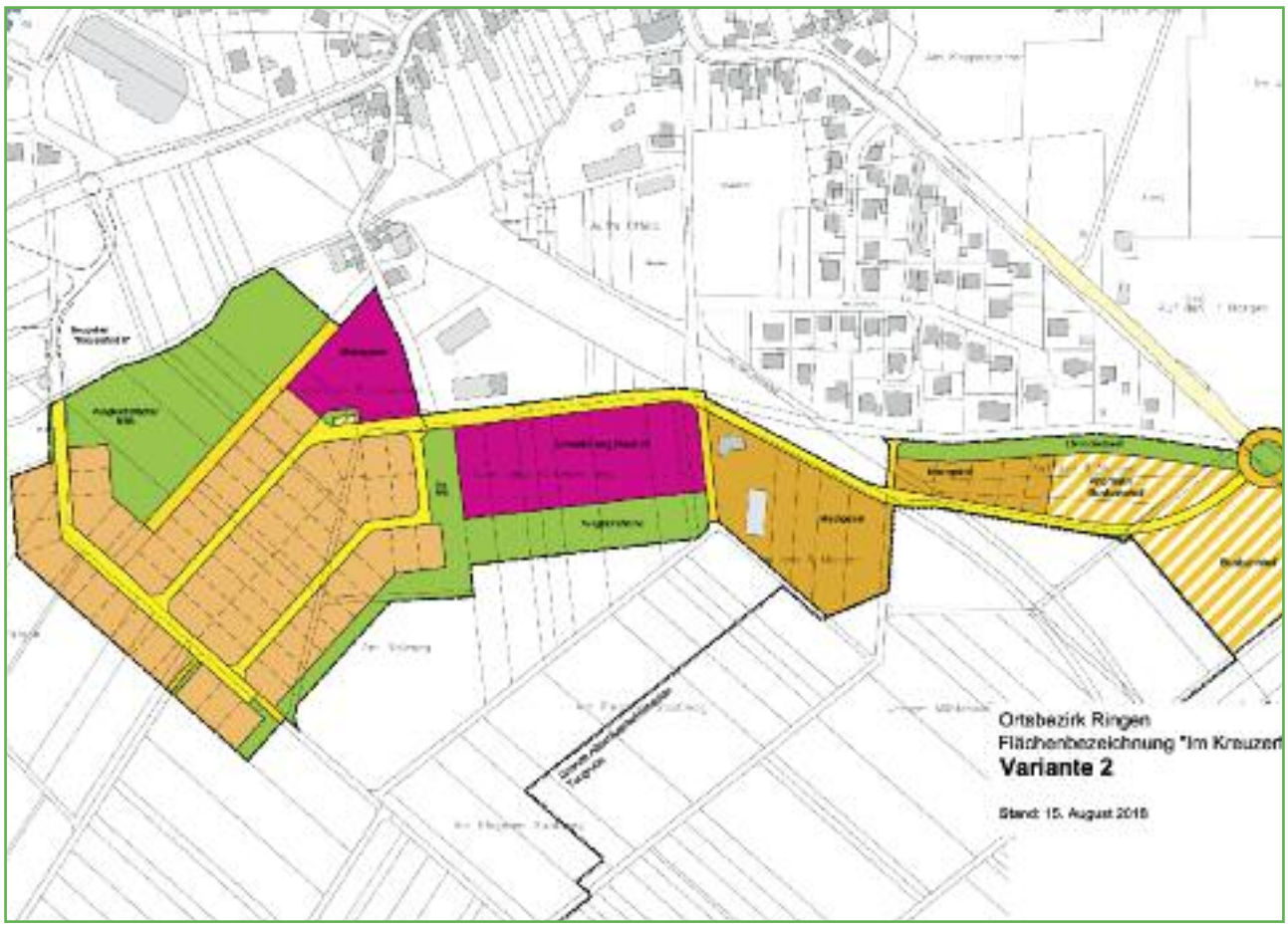
Klarstellend wird jedoch darauf hingewiesen, dass der hiesige Einzelhandel als auch ALDI eine Entwicklung am Kreisverkehr Beller, gerade auch unter zukunftsbezogenen Aspekten, befürworten. Der dortige private Eigentümer hat bereits sein Interesse an der Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes für ein Nahversorgungszentrum an entsprechender Stelle gegenüber der Gemeinde bekundet.

13 Flächen-verbrauch

In der dargelegten Gesamtbetrachtung der Teilbereiche Einkaufszentrum, Erweiterung der Grundschule und Neubau der Kindertagesstätte wird es auf jeden Fall zu einem „Verbrauch“ an Grünfläche im Außenbereich für eine Bebauung kommen.

In der Variante des Neubaus eines Nahversorgungszentrums am Kreisverkehr bei Beller liegt die Flächeninanspruchnahme für das reine Baugrundstück bei 38.539 qm. Hinzu kommen weitere Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich (z.B. ökologisch aufgewertete Ackerflächen) sowie anteilig für die Vergrößerung des am Kreisverkehr vorhandenen Regenrückhaltebeckens.

Kommt es in der Folge des Neubaus des Nahversorgungszentrums zu einer gemeindlichen Folgenutzung des jetzigen REWE-Marktes und dem dargestellten Flächentausch von Bürgerhaus, Kindertagesstätte und Grundschule, so entfällt dann



im Plangebiet Kreuzerfeld III die dafür vorgesehene Fläche. Dort sind an reiner Baugrundstücksfläche bisher 4.380 qm in der Planung. Hinzu kommen dort ebenfalls anteilig weitere Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und die notwendige Regenrückhaltung.

Spricht sich der Gemeinderat gegen den Neubau eines Nahversorgungszentrums aus und tritt sonst keine weitere Änderung ein, so steht dann nur der Neubau der Kindertagesstätte in der vorgenannten Größenordnung auf der Agenda.

Der Flächenanteil für den Neubau einer Kindertagesstätte auf dem Parkplatz vor dem Bürgerhaus ist hier nicht berücksichtigt, weil diese Fläche jetzt schon baulich genutzt wird und lediglich die Nutzung verändert würde. Ebenso ist kein Flächenanteil für den Neubau eines deutlich größeren (zentralen) Bürgerhauses an anderer Stelle berücksichtigt. Schlicht und einfach deshalb nicht, weil es hierfür keinen isolierten Beschuss des Gemeinderates gibt, eine solche größere Versammlungsstätte anzugehen.

14

Zusammen-fassung

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

mit Ihrer Stimme geben Sie gegenüber dem Gemeinderat eine Empfehlung für eine schwierige Weichenstellung in der Entwicklung unserer Gemeinde ab. Gleich wie die Entscheidung ausgehen wird, wird sie die Entwicklung unserer Gemeinde in den Bereichen Einkaufen, Lebensqualität, Verkehrsentwicklung und Verkehrsströme sowie unter ökologischen Gesichtspunkten nachhaltig beeinflussen.

In den Beratungen der vergangenen Monaten ist hier und da der Vergleich mit der berühmten eierlegenden Wollmilchsau gefallen. In diesem Vergleich steckt viel Wahrheit. In diesem Vergleich steckt aber auch die Erkenntnis, dass es, wie so oft im Leben, die eine richtige Entscheidung nicht gibt.

Jeder von uns kennt dies aus eigener Erfahrung: In die Bewertung einer Frage fließen immer auch die persönliche Betroffenheit, die persönlichen Ängste und manchmal auch die persönliche Risikobereitschaft ein. Die beiden am Standort Kreisverkehr Beller angrenzenden Ortsbeiräte von Ringen und Leimersdorf haben es uns vorgemacht. Der **Ortsbeirat von Ringen** spricht sich klar **gegen** einen Neubau am Kreisverkehr aus und begründet dies entsprechend. Der **Ortsbeirat von Leimersdorf** spricht sich hingegen klar **für** einen Neubau am Kreisverkehr aus und begründet dies ebenfalls entsprechend.

Jetzt könnte man leicht sagen: Die Wahrheit liegt in der Mitte. Nur, in dieser Frage gibt es keinen Mittelweg. Der Gemeinderat muss entscheiden und Sie können mit Ihrer Stimmabgabe zu dieser Entscheidung eine wertvolle Unterstützung leisten.

Und zum Schluss dürfen wir nicht vergessen: Wir leben in Deutschland mit der deutschen Rechtsordnung. Selbst wenn der Gemeinderat sich für einen Neubau ausspre-

chen sollte, heißt dies am Ende des Tages nicht, dass die Genehmigungsbehörden und eventuell die angerufenen Gerichte dies auch so sehen.

Sie fragen sich, warum soll ich mich dann noch beteiligten? Eben weil wir in Deutschland leben und die Möglichkeit haben, Einfluss zu nehmen und eben nicht alles hinnehmen müssen.

Also, bringen Sie sich bitte ein und geben Ihre Stimme ab!

Vielen Dank, dass Sie sich die Zeit zum Lesen dieser Informationsbroschüre genommen haben.

Herzlichst

Achim Juchem

Einwohnerbefragung der Gemeinde Grafschaft am 27. September 2020

	JA	NEIN
Sind Sie für ein Neubauvorhaben eines Einkaufszentrums (Vollsortimenter, Discounter, Drogist) am Kreisverkehr Beller einschließlich der Verlegung des jetzigen REWE-Marktes aus der Ortslage Ringen heraus?	○	○
Sind Sie für eine Übernahme der Liegenschaft des jetzigen REWE-Marktes in der Ortslage Ringen und infrastrukturelle Weiterentwicklung durch die Gemeinde Grafschaft, sofern REWE den Standort aufgibt?	○	○
Sind Sie als Möglichkeit der Folgenutzung für eine kombinierte Nutzung des jetzigen REWE-Marktes als Versammlungsstätte (größeres Bürgerhaus) mit Marktscheune (kleinen Lebensmittelmarkt)?	○	○

Bei jeder Frage nur **eine** Antwort ankreuzen ⊗!

Entwurf

15 Beschlüsse der Ortsbeiräte

Ein Ortsbeirat hat nach §75 der Gemeindeordnung (GemO) die Aufgabe, die Belange des Ortsbezirks gegenüber den Gemeindeorganen zu wahren. Dies geschieht durch Beratung, Anregung und Mitgestaltung in allen den Ortsbezirk betreffenden Angelegenheiten. Unmittelbar für die Gemeindeorgane verbindliche Beschlusskompetenzen obliegen den Ortsbeiräten dabei jedoch grundsätzlich nicht. Die Ortsbeiräte der Ortsbezirke Ringen und Leimersdorf haben sich mit dem Thema „Einkaufszentum" beschäftigt.

Nachstehend geben wir Ihnen die Haltung der beiden Ortsbeiräte aus Platzgründen zusammengefasst wieder. Die vollständigen Beratungs- und Beschlussvorlagen der beiden Ortsbeiräte finden Sie im Ratsinformationssystem der Gemeinde Grafschaft unter folgendem Link:

https://www.gemeinde-grafschaft.de/rathaus/ratsinformationssystem/

Beschlussfassungen des Ortsbeirates Ringen

Die betreffenden Beschlüsse (19. August, 27. September 18. Oktober 2019 und 28. Februar 2020) zusammenfassend, hat sich der Ortsbeirat Ringen mit Blick auf die Planungen von REWE und ALDI **gegen** eine Planausweisung von Einzelhandelsflächen ausgesprochen, die eine Gefährdung oder Weggang der sehr verbrauchernahen Grundversorgung für den allergrößten Bevölkerungsteil im Ortsbezirk Ringen zur Folge haben kann.

So hat sich der Ortsbeirat Ringen auch gegen den Erwerb von Flächen für eine Einzelhandelsentwicklung im Bereich des Innovationsparks Rheinland, durch eine geforderte Reduzierung des betreffenden Haushaltsansatzes im Rahmen der Beratungen für den Nachtragshaushalt 2019, ausgesprochen.

Um die Auswirkungen eines entsprechenden Vorhabens auf den Sozialraum Ringen, Beller und Bölingen in die Entscheidungsfindung einzubeziehen, wurde auch die Erstellung einer entsprechenden Analyse angeregt.

Beschlussfassung des Ortsbeirates Leimersdorf

Die Ansiedlung von Einkaufsmöglichkeiten durch die Firmen ALDI und REWE werden **befürwortet**.

Der Ortsbeirat Leimersdorf regt an (Sitzung 18. November 2019), hier auch Flächen für ein Geschäft mit regionalen und Frischeprodukten (vergleichbar Hofladen Schneiders Obsthof) vorzusehen.

Wünschenswert wären hier Angebote eines Bäckers, eines Metzgers sowie der Verkauf von Obst und Gemüse.

Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes sowie einer Tankstelle würden das Angebot zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung abrunden.

Die Tankstelle soll hierbei idealerweise auch Ladesäulen für Elektrofahrzeuge vorhalten.

16 Pressestimmen

Seit Mai 2019 berichten die Tages- und Wochenzeitungen über die Ansiedlungsabsicht von ALDI sowie den Neubauwunsch von REWE in der Gemeinde Grafschaft.

Auf den folgenden Seiten sind einige Berichte abgedruckt. In den Online-Archiven der Tages- und Wochenzeitungen können Sie die einzelnen Berichte leicht nachlesen.

General-Anzeiger

GENERAL-ANZEIGER

AN RHEIN & AHR

Mittwoch, 22. Mai 2019 | 17

Aldi will in die Grafschaft

Pläne am Innovationspark in Kombination mit neuem Rewe- und Drogeriemarkt

VON VICTOR FRANCOIS

GRAFSCHAFT. Die Gemeinde Grafschaft ist auf dem Weg, vom Grundzentrum zum Mittelzentrum. Nach Informationen des General-Anzeigers will der Discounter Aldi zusammen mit einem neuen Rewe- sowie einem Drogeriemarkt an der Ecke des Innovationsparks nach Bingen siedeln. Auf dem dort gelegenen Areal, 3,6 Hektar groß, soll der Anspruch von Einzelhandelsflächen in Grenzen bleiben.

Die Pläne stünden allerdings noch im Anfangsstadium, bestätigte die Aldi-Süd-Leitung. Im Jahr 2020 soll Spatenstich sein. Man habe „Interesse an Schulen und sehr gute Gespräche" mit Gemeinde Bürgermeister Achim Juchem sagte lediglich, dass es Verhandlungen gebe.

Wie die GA erfuhr, hatte es bereits vor vier Jahren einen Vorstoß der Aldi GmbH gegeben, Altenahrgebiete erwies sich sich jedoch als zu zahlreich. Im Zuge der Planung eines Kreisverkehrs am Ende der Kreuzstraße, was doch lag es in der Nähe, sehr zahlreich deshalb zu den Akten, weil das einzige Lebensmittel-Geschäft „Aldi Grand" bei Bestrangelgeben ist und schließlich die Fläche für „Rewe" vorgesehen ist.

Damit wiederum sind Aldi entsprechend gewachsen. Im Jahr des Feste Grundstück zu Bingen zum Innovationspark. In Bingen. Das Gebiete – derzeit Ackerfläche – befindet sich im Eigentum hat jedoch nach Informationen Aldi Süd. Vor Kaufabsichtserklärung die Gemeinde.

„Es ist ein sehr interessanter und spannender Standort für uns"

Christian Kamps
Aldi-Sprecher

„Es ist ein sehr interessanter und spannender Standort für uns", sagte Aldi-Sprecher Christian Kamps. Man wolle eine eine an den Anfang des Planungs Jahrs „Wir haben großes Interesse."

Selbst sich die Pläne der Investorengruppe Aldi Süd verwirklichen lassen, wurde der vorhandene – aufgrund einer Rewe-Markt an der Rheinischen Straße in der Innovationspark umziehen, sowohl der Unternehmer in den vergangenen Jahren am vorhandenen Standort, an der Rheinischen Straße bisher immer hierhin hatte.

Damit es zur Umsetzung der Pläne, bleibt zunächst offen, wie in dem sich bietet die vorgesehene Gebäudefläche Rewe-Kunden befindet, könnig gemäß werden. Denkbar wäre, dass die Gemeinde es kann, um die Supermarkt-Flächen für kommunale Zwecke zu nutzen.

Eine angenehme Konkurrenzsituation zwischen Rewe und Aldi Süd gibt es auch in anderen Stelle. Wie berichtet, soll neben dem Aldi Nordrhein Rewe-Kaufmann an auf dem Grundstück des bisherigen Edeka-Supermarktes am Aldi-Discounter gebaut werden. Der Discounter soll dann das bisherige Rewe-Markt in direkter wie im Markt in Bingen.

„Die Projektierung ist weit fortgeschritten", sagt Sprecher. Man wolle die Fläche dort „möglichst schnell". Das vorhandene Aldi-Gebäude an der Hermanstraße wird dann geschlossen.

KOMMENTAR

Boom-Ort Grafschaft

Thomas Porwol neuer Subregens

Vize für Priesterseminar Sankt Lambert

LANDERSHOFEN. Kaplan Thomas Porwol wird zum 1. September neuer Subregens des Bischöflichen Priesterseminars Studienhaus Sankt Lambert in Landershofen. Der 41-Jährige ist am zum Priester der Diözese Aachen.

Wie dem Bistum weiter Mitteilung war er in der Mathe- und Medienbranche tätig, als Spätberufener studierte er ab 2000 selbst im Studienhaus Sankt Lambert. Danach leistete er seine Dienst in Sankt Vitus in Mönchengladbach. Neben seiner Tätigkeit als Subregens unterstützt Porwol weiter in seiner Stadt Mönchengladbach als Sanitäter tätig.

Das Studienhaus Sankt Lambert ist das deutschsprachige Priesterseminar der Unitas Eifelgemeinschaft speziell für Spätberufene, die katholische Priester in der Diözese oder einer Ordensgemeinschaft werden wollen, oder hatte Abitur haben. Zurzeit bereiten sich 28 Studierende in Sankt Lambert auf den Beruf als Priester vor. GS

B 257 nach Unfall gesperrt

Treibstoff lief aus Lkw auf die Fahrbahn

ALTENAHR. Die B 257 musste bei Rosbach am Dienstagabend nach einem Unfall bis etwa 21 Uhr voll gesperrt werden. Das teilte die Polizei Bad Neuenahr-Ahrweiler am Abend mit. Dort begaben zeitweise beide die an zwei Lkw mit einem Kleinbus und einem Kleinwagen. Der Kleinbus kam wegen Nässe ins Rutschen und stieß mit einem Sattelzug zusammen. Laut der Mitteilung wurde der Lkw und beschädigt dessen 1000-Liter-Tank, sodass Treibstoff lief. Die Feuerwehr Altenahr half der Polizei bei der Bergung und die Fahrbahn gereinigt und die Fahrbahn gereinigt.

Freibadsaison

Rhein-Zeitung

Raus auf die grüne Wiese: Was sagt der Unternehmer?

Jörg Schäfer betreibt den Supermarkt Rewe in der Ortsmitte Ringens und hat die Kommunalpolitiker wissen lassen, was ihm wichtig ist

Soll die Nahversorgung von Ringen in der Innovationspark ausgelagert werden? Um diese Frage wird derzeit heftig gestritten.

Foto: Bäumler

Zukunft. Um den Rewe-Markt in Ringen ist eine heftige Diskussion entbrannt. Es geht um die Frage, ob der von Jörg Schäfer betriebene Supermarkt Rewe aus der Ortsmitte von Ringen weggeht, um am Deller Kreuz neuzubauen und damit Platz für einen Nahversorgungsmarkt zu schaffen. Dafür verhandeln die Vertreter gerade mit der Verbandsgemeinde Adenau. In der nächsten Ratssitzung geht es um die Tagesordnungspunkte dazu. Doch was sagt der Unternehmer Jörg Schäfer eigentlich dazu?

In einem Schreiben, das allen Fraktionen vorliegt und die CDU-Fraktion zur öffentlichen gemacht hat, stellt Schäfer seine Sicht der Dinge als Betreiber vor. Das RZ veröffentlicht Auszüge. „Bürgermeister Achim Jaschke informierte mich, Rede, vorgetragenen Anträgen, dass der Lebensmittelhersteller Alb Donau an einer Ansiedlung in der Gemeinde Grafenwald beteiligt hat. Ich habe diese Entwicklung sowohl begrüßt. Gleichzeitig habe ich Jaschke aber auch gebeten, bei der Wahl eines sorgfältigen Ansiedlungsunternehmens die Interessen des vorhandenen Lebensmittelmarktes zu berücksichtigen. Dies vorrangigstens, wenn es zunächst unter Berücksichtigung zu erwartender Applikationen der Rheinbacher Straße (L 83), gegenüber dem Rewe-Markt in Grafenwald-Ringen, in die Standortüberlegungen eingebracht.“

Schäfer sieht jedoch auch die Nachteile eines solchen Umzugs. „Die vorhandene Nähe zum nächsten für beide Märkte eine erhebliche Kundenfrequenz erzeugen, wodurch beide Standorte voneinander profitieren könnten. Eine Neuansiedlung, radikaler Einzelhandelsbetriebszweiger an einem Standortbereich liegt zur Anbindung eines Standortmarkts bei, in den gewissen Umsätze zum Kopplungskunden gewinnen könnten. Sicherlich wären aber beide Standorte durch die Rheinbacher Straße getrennt. Durch diese Lösung wäre ein Bereich beider Märkte ohne eine neue Ampelanlage verbunden. Eine zusätzliche Belastung der Trasse würde trotz aber bestimmen Mehrbelastungen vom Kunden nicht akzeptiert. Dies zeigt die Erfahrung aus vergleichbaren Standorten. Der gewünschte Effekt einer beidseitigen Frequenzsteigerung würde voraussichtlich ausbleiben. Wesentlich größere Vorteile sind für den Rewe-Markt wahrscheinlich. Neben den rein betriebswirtschaftlichen Auswirkungen sehe ich aber auch nachteilige Konsequenzen für die jetzigen und auch zukünftigen Nachbarn des heutigen Standorts. Die grundsätzlich zu begrüßende wirtschaftliche Lage des Standortes Rewe-Markt bedingt, bei Umbaumaßnahmen auch eine Zunahme des Verkehrs, sowohl der Kunden als auch der Zulieferer. Die ohnehin schon angespannte Verkehrssituation wird sich auf der Rheinbacher Straße verschärfen.

Zum Argument, dass der Rewe in Ringen fußläufig zu erreichen ist, sagt Schäfer: „Was ist mit den Kunden, die kommen würden, dass der Standort ‚in Kommerzlage‘ aufgrund seiner innerstädtischen Lage fußläufig aufgesucht wird. Dies ist leider nur bedingt richtig. Die Wirklichkeit macht nur ein geringer Prozentsatz unserer Kunden von Standort fußläufig auf. Da also die meisten das Gros der Kunden die Verkehrsmittel auf dem Weg abfahren, wäre eine Einzelhandelslage auf der sogenannten grünen Wiese unter Gesichtspunkten von klimapolitischen Aspekten zu bevorzugen. Sicht sich der neue Standort positiv erweisen, habe ich keine Umsätzeinbußen der Lieferanten zu rechnen.“

Warum will Schäfer auf die grüne Wiese? „Eine Erweiterung des Rewe-Marktes ist am Standort in Kommerzlage Ringen nicht möglich. Dies wäre aber unter Berücksichtigung der steigenden Einzelhandelsumsätze erforderlich. Zudem muss der Zutritt zum dem Zutritt verbunden. Die Errichtung eines Rewe-Marktes der neuen Generation wäre am jetzigen Standort nicht denkbar. Neben den zusätzlichen Zufahrtsproblemen wäre der Standort aber auch heute schon erheblichen Nachteilen auf Ich dort dem Innovationsbereich einer Fremdparkplatzes verbunden. Erschwerend kommt hinzu, dass der Parkplatz ausschließlich Standort ein Innovationspark bei, wie auch die Orte Gewerbe, Lebensmittel, Medizin, Einzelhandel und sind sich das Einzugsgebiet und die Versorgungsfunktion bisher auf die zweite Reihe Nachfrage von Ringen beschränken, kann durch die Lage am Innovationspark Rheinland das Einzugsgebiet vergrößert werden.“

Wo bleibt Seniorenfreundlichkeit?

Warum die FWG will, dass die Nahversorgung in der Ortsmitte Ringens bleibt

„Wir noch voll mobil und ohne körperliche Einschränkungen sei, der aber die Bedürfnisse dieser Menschen“, so der Ringener Ortsvorsteher Lothar Barth über die Bedeutung einer wohnortnahen Versorgung für die Senioren des Ortsbezirks. Und auch deshalb will Rewe im Dorf bleiben. In unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums in der Mitte des Ortsbezirks ist im Bauplatz Kreuzweiß 3 ein Bereich „Seniorenwohnen“ geplant. Hier sollen Nebenhäuser entstehen, die es älteren Gesellschaften ermöglichen, auch im Alter möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben zu führen. Dazu sei besonders die Nähe der Versorgungseinrichtungen gewichtig wichtig, um Wege kurz zu halten, und mit der Anbindung an die neue Mitte soziale Kontakte zu erleichtern und fördern. Es machte wenig Sinn, wenn gerade diese Infrastruktur dort herausgelöst wird. „Bäckerei, Friseur, Apotheke und die anderen kleineren Geschäfte werden ohne die unmittelbare Nähe des Einkaufszentrums an bisherigen Stelle nicht dauerhaft überlebensfähig sein“, so der FWG-Mann. Nähen im Ortskern entstehe eine Reihe von rund zwei Quadratmetern Fläche. Die Seniorenfreundlichkeit, ein Ansatz, für den das Projekt „Alleswerden“ gemäß Grafenwald zuständig wurden bei, wäre in einem weiteren Ortsprojekt aufgegeben.

General-Anzeiger

„Der Rewe soll im Dorf bleiben“

Ringener fürchten um ihr Ortszentrum, falls der Supermarkt umzieht. Gemeinderat will Befragung aller Grafschafter Bürger

VON NICO RÜBIG

GRAFSCHAFT. Einen derartigen Zuspruch hat der Grafschafter Gemeinderat in seiner bisherigen Geschichte noch nie erlebt. Mehr als 100 Bürger drängten sich in jede Ecke des Rathauses und füllten noch das Rathaus-Foyer. Einige hatten Schilder mitgebracht: „Der Rewe soll im Dorf bleiben“. „Kein Einkaufszentrum im Emst-Park“ war darauf zu lesen. Und auch „Stoppt die weitere Landvergeudung. Wir brauchen die Ackerflächen.“

Thematisch Gemäßen war natürlich der geplante Bau eines Einkaufszentrums am Emstalmarktplatz. Dort will sich der momentan noch in der Ringener Ortsmitte befindliche Rewe-Supermarkt ebenso ansiedeln wie der Discounter Aldi. Doch dagegen sträuben sich die Ringener, denn sie befürchten, dass dadurch das Ortszentrum stirbt und es keinen Treffpunkt mehr für die Dorfbewohner gibt. Sie erhoben eine mehr als zweistündige intensive Debatte, bei der am Ende ein einstimmiger Beschluss stand: Die Grafschafter Bürger sollen dazu befragt werden.

„Ein schwieriges Thema und eine der großen Entscheidungen für die Gemeinde Grafschaft“, gab der FWG-Fraktionsvorsitzende und ringener Ortsvorsteher Lothar Barth zu. Ein Selbes ihm nachdem das Thema erstmals im General-Anzeiger an die Öffentlichkeit gelangt war, sei die Verunsicherung der Bevölkerung größer denn je. Deshalb habe er gemeinsam mit den Grünen und der SPD sowie seinem Fraktionskollegen Julian Wickel beantragt, eine Bürgerbefragung in die Wege zu leiten, um die Meinung der Bevölkerung zu diesem Projekt zu erkunden.

Der Antrag spiegelte die Bewegnis der Bevölkerung wider: Der Plan eines Einkaufszentrums am Dienstag hatte sich, und es schien immer klarer zu werden, dass es dazu keine Alternative gebe. Nach Ansicht vieler Bürger mit Transparenz in der ganzen Angelegenheit mache gegeben. „Man weiß nicht, wo man dran ist, und es fällt schwer, da noch folgenden können“, so Barth.

Für Ringen gebe es um nicht weniger als um das Verschwinden eines funktionierenden Dorfzentrums und eines funktionierenden dörflichen Sozialraums, ohne dass es dafür einen nachvollziehbaren oder höherwertigen Grund gebe. Wenn Rewe sich aus der Ortsmitte zurückziehe, würden wohl auch die Kunden dieses Dienstleisters mitziehen, „und wir stoßen dann in der Einöde.“

„Die Verwaltung hat ein starkes Interesse, an den Entscheidungen mitzuwirken“, sagte Grünen-Fraktionsvorsitzender Mathias Hoch, nicht zuletzt aufgrund der Informationsveranstaltung, zu der etwa 200 Leute gekommen seien. Auch in einer repräsentativen Demokratie müsse man als Ratsmitglied ein offenes Ohr für die Bürger haben, appellierte er an die Gegenseite. Die Grafschaft habe in den vergangenen Jahren eine extreme Entwicklung mitgemacht, man stelle sich die Dinge, wohin das noch führen solle. „Jetzt sollte man eine einmal aufhalten und durchatmen“, schlug Hoch vor. In Richtung CDU mahnte er, man könne nicht auf der einen Seite hinsichtlich der Wissen erklären – und dann auf der anderen Seite extrem wenig Interesse bei solchen Projekten zeigen.

„Die Entscheidung ist noch lange nicht getroffen“, engagierte Margret Nelles-Lamek (CDU) und stellte klar, dass auch die CDU für eine Bürgerbefragung sei. Allerdings gebe sie zu bedenken: „Viele Dinge sind miteinander verschachtelt und müssen zusammen diskutiert werden.“ Deshalb mache nur eine umfangreiche Bürgerbefragung mit mehreren Themen Sinn. Und wenn bei der Bürgerbefragung herauskomme, dass eine Mehrheit kein Einkaufszentrum dort wolle, müsse man das als ihr akzeptieren, ergänzte Manfred Werner (CDU).

Wolfgang Bonß (FDP) war es schließlich, der mit seinem Antrag einen für alle gangbaren Weg aufzeigte. Nicht ohne vorher klarzustellen, die Grafschafter müssen für die Umsiedlung von Rewe, „denn wir entscheiden nicht nur für Ringen, sondern für alle Ortsgemeinden der Grafschaft“, so sprach sich der Liberale für eine Bürgerbefragung aus, deren konkrete Inhalte in der nächsten Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses ebenso festgelegt werden sollen wie die genauen Formalien. Anschließend soll die Bürgerbefragung in der nächsten Sitzung des Gemeinderates auf den Weg gebracht werden.

Fast gar nicht zur Abstimmung kam die eigentlich auf der Tagesordnung stehende Aufhebung des Sperrvermerks für den Ankauf des Grundstücks, auf dem möglicherweise das Einkaufszentrum entstehen soll. Folgerichtig bleibt der Sperrvermerk bestehen, und der schon zugesandte Kaufvertrag mit dem Eigentümer ist unwirksam.

„Wenn wir ab, was dies in dieser Sache wollen“, wunderte sich Bürgermeister Jochem nicht, ob das Angebot unter diesen Umständen aufrechterhalten werde, oder ob möglicherweise das Grundstück von einem privaten Investor aufgekauft werde. Die Planungshoheit über das Gebiet habe aber letztlich die Gemeinde. Ohne deren Zustimmung könne dort rein gar nichts entstehen, beruhigte er.

FOTOS: GA/RÜBIG

Der Ratssaal ist zu klein und selbst im Foyer gibt es infolge des Andrangs bald nur noch Stehplätze.

Von Sitzungsbesuchern haben Grafschafter Bürger im Rathaus Schilder gegen den Rewe-Umzug hoch.

„Viele Dinge sind miteinander verschachtelt und müssen zusammen diskutiert werden“

Margret Nelles-Lamek (CDU) Grafschaft

RUF NACH DER KOMMUNALAUFSICHT

„Unabhängigkeit des Rates torpediert“

FDP-Fraktionsvorsitzender **Wolfgang Bonß** appelierte zum Ende der Sitzung Wasser in den Wein des Rates. Er behalte sich vor, die **Kommunalaufsicht** einzuschalten, die das Zustandekommen des Beschlusses zur Bürgerbefragung überprüfen soll. Als Grund führte Bonß gegenüber dem General-Anzeiger an, die zahlreichen **Zuschauer hätten durch** ihre lautstarken **Beifallsbekundungen** zu einem solchen Vorhaben, das sich gegen die geplante Ansiedlung richtete, die **Unabhängigkeit der Ratsentscheidung torpediert.**

Zudem wäre **nicht mit der Handhabung der Abstimmung** über die Aufhebung des Sperrvermerks für den Grundstückskaufvertrag **alles verlaufen.** jw/

Rhein-Zeitung

NR. 160 · MONTAG, 13. JULI 2020

Kreisstadt & Ahr-Eifel

Umzug von Rewe: Bürgermeinung ist gefragt

Die Kommunalpolitiker wollen bei der Bürgermeisterwahl auch die Stimmungslage zum Einkaufszentrum abfragen

Von unserem Mitarbeiter
Horst Bach

Grafschaft. Der geplante Neubau eines Rewe-Marktes am Eingangstor zum Innovationspark Rheinland – noch ist dieses Projekt auf die grüne Wiese am Kreisel bei Beller ein reines Zukunftsszenario. Gleichzeitig mit der Bürgermeisterwahl haben dann die Grafschafter Bürger am Sonntag, 27. September, dazu das Wort.

Der Gemeinderat hat sich auf seiner jüngsten Sitzung für die Einwohnerbefragung ausgesprochen. Noch gibt es in der Mitte des Ortsbereichs Bingen neben einer Bäckerei, einem Friseur, einer Apotheke und der Post auch den Rewe-Markt. Doch der Vollsortimenter Rewe möchte nach wie vor gemeinsam mit dem Discounter Aldi an den abgelegenen Beller Kreisel ziehen, und dort künftig ein neues Nahversorgungszentrum bilden.

Gegner und Befürworter der Pläne halten längst ihre Fahnen hoch. Hintergrund: Die Fläche gegenüber dem bestehenden Rewe-Standort an Bingener Kreuzweiden wurde per Beschluss für das Projekt „Wohnen im Alter" noch im März durch den Stadtrat einstimmig bekräftigt. Damit steht diese Fläche für einen Aldi-Markt nicht mehr zur Verfügung. Derzeit ergibt sich in der Gesamtschau eine Entwicklungskette. Nutzungsalternativen: Die Gemeinde könnte die dann mit werdende Liegenschaft am bestehenden Rewe-Markt übernehmen und in eine neue, theoretische Versammlungsstätte mit angegliederter Marktchance umgestalten. Die Folgenutzung des jetzigen Bürgerhauses im Kreuzweiden als Kindertagesstätte und die jetzige Kindertagesstätte als Grundschulerweiterung wären ebenso denkbar.

Fest steht: Das Ergebnis der anstehenden Einwohnerbefragung ist für den Gemeinderat nicht verbindlich, könnte jedoch Einfluss auf die Kommunalpolitik haben. Zumal das Konzept mündlichen nur Befürworter kennt. Und es

Mitten in Bingen befindet sich dieser Einkaufsmarkt. Mit einem möglichen Umzug an den Kreisel vor dem Innovationspark bei Beller wäre die Fläche etwa für eine Versammlungsstätte frei. Ob das eine gute Idee ist, sollen jetzt auch die Bürger beantworten.

Foto: Horst Bach

spricht sich der Ortsbeirat Bingen erneut gegen den möglichen Umzug des Rewe-Marktes aus. Das Gremium befürchtet unter anderem eine Verödung des Dorfmittelpunktes.

Ganz gegensätzlich ist das Stimmungsbild bei den Nachbarn in Leimersdorf. Bei der Meinbeit des Leimersdorfer Ortsbeirats hat die Idee, Einkaufsmöglichkeiten am Innovationspark zu schaffen, auf große Zustimmung. Außerdem

regte die Mehrheit des Gremiums an, dort auch Plätzen für ein Geschäft mit regionalen und Frischeprodukten vorzusehen. Wünschenswert für die Befürworter am Leimersdorf: Angebote eines Bäckers, eines Metzgers sowie der Verkauf von regionalen und Frischeprodukten.

Nach kontroverser Diskussion legte sich der Gemeinderat schließlich fest: Zur Teilnahme an der Befragung berechtigt sind alle Grafschafter Einwohner, die am Wahltag das 18. Lebensjahr vollendet haben. Ja oder Nein: Gefragt werden sollen sie, ob sie einen Neubeitrorbeben am Kreisverkehr Beller zustimmen.

Wissen will auch die Gemeinde ebenso, ob die Bürger mit der Übernahme der Liegenschaft Rewe-Markt einverstanden sind und ob sie dort eine übersichtliche Versammlungsstätte mit angegliedertem Markt befürworten. Abgefragt werden wird zudem das Thema Folgenutzung des jetzigen Bürgerhauses im Kreuzweiden als Kindertagesstätte. Zur Information der Wahlberechtigten will die Gemeinde eine Informationsbroschüre anfertigen, die an alle Grafschafter Haushalte mindestens 14 Tage vor dem Wahltag verteilt werden soll. Unter Corona-Gesichtspunkten will die Gemeinde Grafschaft auf Informationsveranstaltungen verzichten.