

- ✘ JA! Neues Grafschafter Einkaufszentrum**
- ✘ JA! Stärkung der Ortsmitte von Ringen**
- ✘ JA! Kulturzentrum & Begegnungsstätte**



Informationsbroschüre

zur Einwohnerbefragung am 27. September 2020



Die Zukunftspartei. Wir gestalten Heimat.

CDU

Liebe Grafschafter Bürgerinnen und Bürger,

am **27. September 2020** findet zum ersten Mal in der Geschichte der Gemeinde Grafschaft eine **Einwohnerbefragung** statt. Dabei geht es um die zukünftige Einzelhandelsversorgung in unserer Gemeinde. Soll der jetzige Standort des REWE-Marktes im Ringener Ortskern erhalten bleiben oder soll ein neues Einkaufszentrum, bestehend aus REWE, ALDI und einem Drogeriemarkt (voraussichtlich *dm*) am Innovationspark Rheinland entstehen?

Für uns als CDU ist die anstehende Befragung der Einwohner ein wichtiger Schritt für die zu-

künftige Entwicklung unsere Gemeinde. Daher wünschen wir eine möglichst hohe Beteiligung an dieser Befragung. Bitte nutzen Sie – vor allem auch angesichts der Corona-Lage – die Möglichkeit der Briefwahl!

Als CDU haben wir aber auch eine eigene Meinung zum Thema: wir befürworten aus vielen Gründen den Bau eines neuen Einkaufszentrums, um die Grundversorgung in unserer Gemeinde für die nächsten Jahrzehnte zukunftssicher zu gestalten. Für den Ortsbezirk Ringen wollen wir eine „Neue Mitte“ mit sozialer Begegnung schaffen.

Auf den folgenden Seiten möchten wir Ihnen einige Argumente und Entscheidungshilfen für die Bürgerbefragung am 27.09.2020 mit an die Hand geben!

Nahversorgung vor Ort sichern – Kaufkraft in der Gemeinde halten



Parallel zur erfolgreichen wirtschaftlichen Entwicklung, um die uns übrigens Viele beneiden, wird die Gemeinde auch in der Einwohnerentwicklung noch wachsen. Das hervorragende Angebot an Kindertagesstätten, im Bildungsbereich und in den vielen Vereinen zieht beson-

ders junge Familien an. Insofern ist es Aufgabe der Politik, ein ausreichendes Angebot im Bereich der Nahversorgung zu schaffen und auf Dauer zu sichern. Dies wollen wir als CDU mit dem neuen Einkaufszentrum (EKZ) an zentraler Stelle am Innovationspark.

- **Zentrale Einkaufsmöglichkeiten für alle Grafschafterinnen und Grafschafter**
- **Wohnortnahe Versorgung**
- **Kaufkraft in der Gemeinde halten**

Impressum

Herausgeber: **CDU Grafschaft**
Michael Schneider (Vorsitzender)
Altenahrer Str. 3 | 53501 Grafschaft
E-Mail: cdu-grafschaft@gmx.de

Layout, Satz & Gestaltung: **PolitUnion® | Florian Wagner**

Druck: **Druckerei Schmidgen, Wassenach**

Auflage: **5.000 Stück**

www.cdu-grafschaft.de



Stärkung der Gemeindefinanzen

- Einnahmen aus der Grundsteuer B
- Ertragssteuern aus den Mieteinnahmen
- Gewerbesteuereinnahmen
- Stärkung der Wirtschaftskraft unserer Gemeinde



Zusätzliches Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebot in unserer Gemeinde

- Bereitstellung von Arbeitsplätzen: Teilzeitarbeitsplätze als Bereicherung insbesondere für Berufsrückkehrer/innen, die dadurch Familie und Beruf besser miteinander vereinbaren können
- Praktikumsplätze für Jugendliche
- Nebenjobs für Schüler & Studenten
- zahlreiche Arbeits- und Ausbildungsplätze

Die Jugend gibt ihre Stimme ab – Zukunftsprojekt für die nächsten Generationen

Entgegen dem sonst bei Kommunalwahlen geltenden Mindestwahlalter von 18 Jahren dürfen bei der Einwohnerbefragung auch **Jugendliche ab 16 Jahren** ihre Stimme abgeben.

- ein Nahversorgungszentrum deckt den Konsumbedarf vieler Jugendlicher ab
- Stichwort „Flächenfraß“: die gesamte Fläche der Gemeinde Graftschaft, rund 57,60 km², ist gerade einmal zu 1,9 Prozent mit Gewerbebetrieben bebaut
- REWE baut neu nach dem „Green Building-Konzept“: mehr Tageslicht im Markt, eine umweltverträgliche Bauweise (z.B. Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft) und die Nutzung regenerativer Energiequellen
- Menschliches Miteinander: Die Märkte sind barrierefrei, es gibt Behindertentoiletten und Wickelplätze für Kleinkinder. Eingangsnaher Fahrradstellplätze ermöglichen eine bequeme und klimafreundliche Anfahrt.

Interview mit Jörg Schäfer

Inhaber und Geschäftsführer der REWE Jörg Schäfer OHG

Im Kreuzerfeld 2-4, 53501 Grafschaft-Ringen

Wie beurteilen Sie den momentanen Erfolg Ihres Standortes in Grafschaft-Ringen?

Zurzeit bin ich mit dem Standort in Ringen zufrieden, sonst hätte ich ihn nicht im Jahr 2013 besetzt. Ich merke, dass die Bürgerinnen und Bürger der Grafschaft sehr dankbar für einen Vollsortimenter im Gemeindegebiet sind. Die beabsichtigte Ansiedlung von ALDI und damit die Etablierung einer Einzelhandelsagglomeration erfordert es aber, langfristig zu denken, in die Zukunft zu schauen.

Wie schätzen Sie die Frequenz in Ihrem Markt ein: wer kommt zu Fuß, wer mit dem Auto?

Ich höre in der Diskussion der letzten Monate immer wieder, dass der REWE-Standort „Im Kreuzerfeld“ aufgrund seiner innerörtlichen Lage fußläufig aufgesucht wird. Dies ist leider nur bedingt richtig. Tatsächlich kommt nur ein geringer Prozentsatz meiner Kunden zu Fuß in den Markt. Da ich dies genau wissen wollte, habe ich aktuell konkrete Zahlen erheben lassen: **es sind unter 1 Prozent aller Kunden, die meinen Markt zu Fuß aufsuchen.**

Da also ohnehin das Gros der Kunden die Marktbesuche mit dem PKW absolviert, wäre eine Einzelhandelslage auf der sogenannten grünen Wiese unter Gesundheitsaspekten und klimapolitischen Gesichtspunkten zu begrüßen.

Gibt es am derzeitigen Standort für Sie Erweiterungs- und Modernisierungsmöglichkeiten? Was ist mit Parkflächen, Ihrem Kunden- und Lieferverkehr und insgesamt dem Verkehrsaufkommen in der Ortslage von Ringen?

Eine Erweiterung des REWE-Marktes ist am Standort im Kreuzerfeld Ringen nicht möglich. Dies wäre aber unter Berücksichtigung der steigenden Einwohnerzahl erforderlich. Zudem muss der Einzelhandel stets dem Zeitgeist entsprechen, d. h. die Märkte bedürfen einer permanenten Anpassung an die Kundenwünsche. Eine bauliche Umgestaltung lässt aber weder der Baukörper noch das Grundstück in größerem Umfang zu. Die Errichtung eines REWE-Marktes der neuen Generation wäre am jetzigen Standort nicht denkbar. Langfristig würde der Markt ohne umfassende Umbaumaßnahmen an Attraktivität

verlieren und in der Käufergunst sinken. Weitere Entwicklung bedeutet Sicherung der Existenz und letztlich auch Sicherung des Standortes.

Neben den mangelnden Zukunftsperspektiven weist der Standort aber auch heute schon erhebliche Nachteile auf. Ich darf hier insbesondere auf das knappe Parkplatzangebot hinweisen. Erschwerend kommt hinzu, dass

der Parkplatz abschüssig ist. Dies sind Aspekte, die aus Kundensicht nicht zufriedenstellend sind und letztlich die Kundengunst beeinflussen. Neben den rein betriebswirtschaftlichen Auswirkungen sehe ich aber auch nachteilige Konsequenzen für die jetzigen und auch zukünftigen Nachbarn des heutigen Standortes. Die grundsätzlich zu begrüßende innerörtliche Lage des Standortes „Im Kreuzerfeld“ bedingt im Umkehrschluss auch eine Zunahme des Verkehrs, sowohl Kunden- als auch Zulieferverkehr. Die ohnehin schon angespannte Verkehrssituation würde sich auf der Rheinbacher Straße verschärfen. Die Nachteile liegen auf der Hand: Erhöhung der CO₂-Emission bei Stau, sowie eine stetig zunehmende Lärmbelastung.

Warum wäre für Sie ein gemeinsamer Standort mit ALDI und einem Drogeriemarkt von Vorteil? Entsteht da nicht eine Konkurrenzsituation?

Die räumliche Nähe dieser Märkte, dies zeigen alle Erfahrungen an anderen Standorten, lässt zunächst für alle eine erhöhte Käuferfrequenz erwarten, wodurch alle Beteiligten voneinander profitieren könnten. Eine Konzentration mehrerer Einzelhandelseinrichtungen an einem Standortbereich trägt zur Aufwertung eines Standortareals bei, sodass gewisse Umsätze aus Kopplungskäufen generiert werden können. Auch für die Kunden ist der Vorteil greifbar: einmal anfahren, parken und bei drei Anbietern einkaufen. Alles andere heißt: drei verschiedene Wege machen, ein Mehrfaches an Zeitaufwand, deutlich mehr Kilometer fahren.



Jörg Schäfer

Kann man einen ALDI nicht auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße dort ansiedeln, wo eine Fläche für „Wohnen im Alter“ vorgesehen ist?

Abgesehen von der Entscheidung der Gemeinde, auf der besagten Fläche jetzt das Thema „Wohnen im Alter“ zu lokalisieren, wäre dieser Standort auch für die Kooperation von REWE und ALDI nicht gut geeignet. Letztlich wären beide Standorte durch die Rheinbacher Straße (Landesstraße 83) getrennt. Durch diese Zäsur wäre ein Besuch beider Märkte immer mit einem Umstellen der Fahrzeuge verbunden. Eine fußläufige Querung der Trasse würde trotz aller denkbaren Hilfestellungen, dies zeigt die Erfahrung aus vergleichbaren Standorten, vom Käufer nicht akzeptiert. Der gewünschte Effekt einer beiderseitigen Frequenzsteigerung würde voraussichtlich ausbleiben. Umsatzrückgänge wären zumindest für den REWE-Markt wahrscheinlich.

Was wären für Sie die wichtigsten Argumente, an einen neuen Standort in der Nähe des Innovationsparks Rheinland zu gehen?

Wenn ich den Blick in die Zukunft richte, ist der Standort am Innovationspark für alle Beteiligten, sowohl für den Kunden als auch für den Einzelhandel, der bessere Standort. An dem Standort „Innovationspark“ können langfristig die Anforderungen und Wünsche des Kunden vom Einzelhandel erfüllt werden. Der Standort trägt somit zur langfristigen Existenzsicherung bzw. wirtschaftlichen Tragfähigkeit bei. Die Versorgung der Bevölkerung kann erheblich verbessert werden. Der Kunde findet ein attraktives Warenangebot vor, sodass Einkaufsfahrten

außerhalb der Grafschaft entbehrlich werden. Auch hier darf ich nochmal auf die positiven klimatischen Auswirkungen hinweisen.

Von dem zentral gelegenen Standort am Innopark können die Orte Oeverich, Leimersdorf, Niederich, Birresdorf und Nierendorf versorgt werden. Während sich das Einzugsgebiet bzw. die Versorgungsfunktion bisher auf die unmittelbaren Nachbarorte von Ringen beschränkt, kann durch die Lage am Innovationspark das Einzugsgebiet vergrößert werden und eine Versorgung der nordöstlichen Ortsteile, die sich bislang nach Wachtberg und Bad Neuenahr-Ahrweiler orientieren, gewährleistet werden. Für eine gemeinsame Ansiedlung am Standort Innovationspark sprechen die verkehrstechnisch günstige Lage innerhalb der Gemeinde (Anschluss an die L 79 und A 61), die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten und auch die Nähe zum Innovationspark Rheinland mit einer dort steigenden Arbeitnehmerschaft. Durch die Nähe zur Autobahn liegt der Standort auch für viele Grafschafter auf dem Arbeitsweg und wäre über den öffentlichen Personennahverkehr zudem gut erreichbar, was die Attraktivität des Standortes weiter steigert.

Können Sie sich vorstellen, von einem neuen Standort aus auch Kunden in der Gemeinde Grafschaft zu Hause zu beliefern?

Sollte sich der neue Standort positiv entwickeln, wovon ich grundsätzlich ausgehe, ließe sich unter Umständen ein Lieferservice für unsere nicht mobilen Kunden realisieren. Bereits jetzt bieten wir ja einen Abholservice für online vorgenommene Bestellungen an.





Bebauungsplanverfahren und Verkehrserschließung

Die Entwicklung eines Einkaufszentrums am zentralen Verteilerkreisel vor dem Innovationspark setzt eine zweistufige Bauleitplanung voraus: Die Änderung des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan und die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans selbst.

Beide Verfahren berücksichtigen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege und regeln die bauliche Nutzung der Flächen, die Erschließung und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

- **Umfangreiche Bürgerbeteiligung im Bebauungsplanverfahren**
- **Ausreichend dimensionierte Starkregenvorsorge**
- **Standort in Beller mit hervorragender Anbindung an das überörtliche Straßennetz, Ausgangspunkt der neuen „Grafschafter Ortsumgehung“ bis nach Gelsdorf**
- **Reduzierung des Durchgangsverkehrs in den einzelnen Ortslagen**
- **neuer zentraler Busbahnhof im Innovationspark sichert Erreichbarkeit für alle**
- **Flächenverbrauch von etwa 3,8 Hektar, also 38.000 Quadratmeter**
- **nach geltendem Naturschutzrecht Ausgleichsflächen in gleicher Größe**
- **wir wollen weitere Aufwertungen von Flächen, etwa im Rahmen unseres Modells „Bienenland Grafschaft“**

Vorgaben der Landesplanung

Kommunen unterliegen der Landesplanung („LEP IV“). Diese gibt Obergrenzen für Wohn- und Gewerbeflächen sowie für Verkaufsflächen im Einzelhandel vor. Für die Grafschaft sind das insgesamt 8.600 Quadratmeter. Die Gemeinde Grafschaft verzeichnet bisher in Gelsdorf

1.700, bei REWE in Ringen 1.200 und in der übrigen Grafschaft 1.700 Quadratmeter Verkaufsfläche. Es verbleibt also eine Größenordnung von 4.000 Quadratmetern, die die Gemeinde zukünftig noch ausweisen darf.

Ortskern Ringen stärken – neue Strukturen schaffen!

Angesichts der Diskussionen seit Ende 2019 haben wir als CDU großes Verständnis für die Sorgen in Ringen, dass mit dem Weggang des REWE-Marktes eine wichtige innerörtliche Funktion verloren geht. Wir erkennen ausdrücklich diese kritischen Fragen an und wollen darauf Antworten geben. Der Bau eines neuen Einkaufszentrums im Innovationspark ist für uns untrennbar verbunden mit der Verpflichtung,

im bisherigen REWE-Gebäude im Ortskern neues Leben und neue Begegnung zu schaffen. Der Ortsbezirk Ringen hat eine positive Entwicklung vor sich, es entsteht neues Bauland, Kindergärten und Schulen werden erweitert, ein Bereich für „Wohnen im Alter“ entsteht, Ortsdurchfahrten Beller, Ringen und Bölingen werden zukünftig entlastet, der neue Busbahnhof entsteht im Innopark.

So sehen wir als CDU die Zukunft, wenn der REWE vom Ortskern in den Innovationspark umzieht:

- **Im bisherigen Einkaufszentrum entsteht ein neues Bürgerhaus mit größerem Saal, das Kulturzentrum der Grafschaft. Daneben wird dort eine kleine Einkaufsmöglichkeit und ein sozialer Treffpunkt für alle realisiert, insbesondere auch für die Senioren im Ort!**
- **Das bisherige Bürgerhaus Ringen wird als Kindergarten umgebaut und kann dann mindestens sechs Gruppen unterbringen!**
- **Der bisherige Kindergarten im Kreuzerfeld wird der benachbarten Grundschule angeschlossen, die ebenfalls großen Erweiterungsbedarf hat!**
- **Auf den vorgesehenen Bau eines neuen Kindergartens im Kreuzerfeld III kann verzichtet werden. Die dafür vorgesehene Fläche kann neu genutzt werden, etwa für weitere Wohnformen für ältere Mitbürger!**

Kreuzerfeld II – im Ortsbezirk Ringen soll neues Bauland entstehen



SIE HABEN DIE WAHL!

Das sind die Fragen, die Ihnen am 27. September bei der Einwohnerbefragung gestellt werden:

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

Das ist unsere Meinung als CDU Grafenschaft:

1. JA, wir sollten ein neues Einkaufszentrum bauen, um die Nahversorgung in der Grafenschaft zukunftssicher zu machen!
2. JA, wir sollten den bisherigen REWE-Markt seitens der Gemeinde übernehmen, um mit einer Begegnungs- und Kommunikationsstätte die Ortsmitte von Ringen zu stärken!
3. JA, wir sollten im bisherigen Markt in Ringen ein größeres Bürgerhaus bauen sowie eine kleinere Versorgung (Bäckerei / Café) mit einem sozialen Treffpunkt einrichten!

Bitte geben Sie Ihre Stimme ab für eine zukunftssichere Weiterentwicklung unserer Gemeinde!

Die Langfassung dieser CDU-Informationsbroschüre finden Sie auf unserer Homepage unter www.cdu-grafschaft.de/ekz

**Am 27. September 2020:
3 x JA zur ZUKUNFT**