

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Ortsgemeinderates der Ortsgemeinde Riesweiler vom 04. Juni 2025 im Mehrgenerationenraum unterhalb der Feuerwehr.

Der Ortsgemeinderat hat 13 Mitglieder.

Anwesend

unter dem Vorsitz von

Phillip Oswald

Ortsbürgermeister

Kathrin Kliebe

1. Beigeordnete und Ratsmitglied

Melanie Mähringer-Kunz

2. Beigeordnete und Ratsmitglied

Niklas Auler

Ratsmitglied

Inga Blank

Ratsmitglied

Jörg Fröhling

Ratsmitglied

Jens Kade

Ratsmitglied

Angelika Knichel-Rümpelein

Ratsmitglied

Andreas Nockel

Ratsmitglied

Michael Susenburger

Ratsmitglied

Hans-Valentin Wald

Ratsmitglied

Tobias Wilbert

Ratsmitglied

Es fehlten entschuldigt

Danny Bayer

Ratsmitglied

Beginn:

19:00 Uhr

Ende:

20:15 Uhr

Zu Beginn der Sitzung stellte der Ortsbürgermeister die ordnungsgemäße Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ortsgemeinderates fest. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht vorgebracht.

Anschließend informierte der Vorsitzende die anwesenden Zuhörer über die in der nichtöffentlichen Sitzung am 07.05.2025 gefassten Beschlüsse.

Die Niederschrift der vorherigen Sitzung wurde den Ratsmitgliedern vorab zur Kenntnis gebracht. Seitens der Ratsmitglieder erfolgten hierzu keine Einwände.

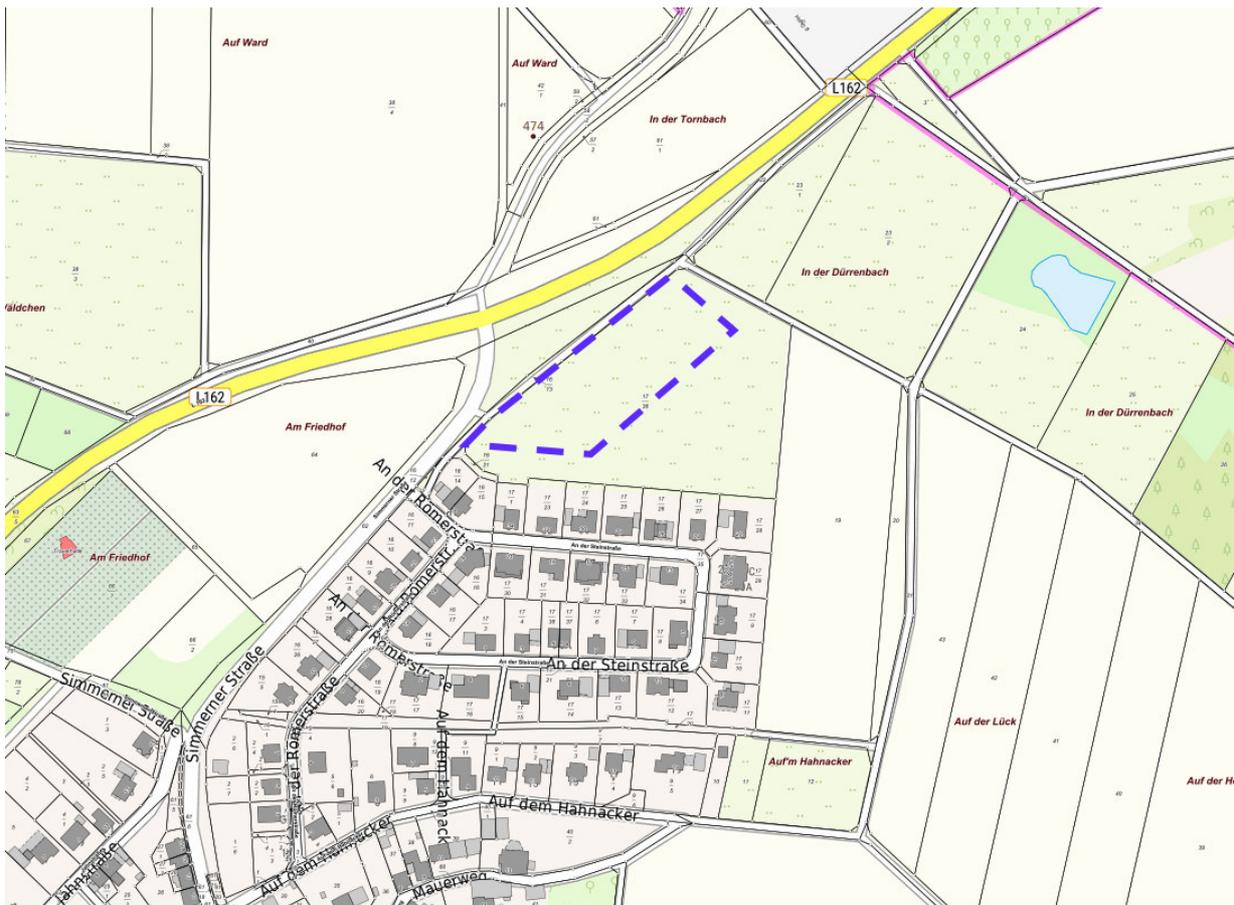
Es wurde folgendes beschlossen:

Punkt 1 der Tagesordnung

Beratung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ansiedlung eines Lebensmittel-marktes An der Steinstraße

Der Vorsitzende Phillip Oswald und die Ratsmitglieder Melanie Mähringer-Kunz, Andreas Nockel, Jens Kade und Hans-Valentin Wald verließen den Sitzungssaal ordnungsgemäß aufgrund vorliegender Ausschließungsgründe gemäß § 22 GemO und nahmen im Zuschauerbereich Platz.

An die Ortsgemeinde Riesweiler ist die Ratisbona Holding GmbH & Co.KG, Regensburg herangetreten, diese beabsichtigt auf dem Grundstück am Ortseingang der Simmerner Straße, Flur 22, Flurstück 17/36 ein Gebäude zum Betrieb eines Lebensmittelmarktes zu errichten. Der Lebensmittelmarkt soll eine Größe von 799 m² Verkaufsfläche erhalten und auf einer noch zu vermessenden Teilfläche des Grundstücks Flur 22 Flurstück 17/36 errichtet werden. Der Betrieb des Lebensmittelmarktes erfolgt durch einen Marken-Discounter, das Marktgelände soll unmittelbar von der Simmerner Straße angefahren werden.



Das Grundstück ist mit dem Bebauungsplan Auf dem Hahnacker überplant. Das Grundstück ist aus dem Bebauungsplan heraus als Fläche zum Schutz, zur Pflege und

zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Festsetzungen sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen, etwaige erforderliche landespflegerische Ersatzmaßnahmen sind auf weiteren Flächen unterzubringen.

Der Antragsteller hat noch keine detaillierten Baupläne, so dass der Bebauungsplan nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan, sondern als Angebotsbebauungsplan auszurichten ist. Der Vorhabenträger hat erklärt, die Kosten der Planungsleistungen und der Erschließung zu übernehmen. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) abzuschließen. Städtebauliche Verträge dienen der Durchführung und Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch. Auch nach Abschluss des Vertrages bleibt die Planungshoheit uneingeschränkt bei der Gemeinde.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rheinböllen weist für diesen Bereich eine Wohnbaufläche aus. Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens ist zu betrachten, ob die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzungsart aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann oder eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlich wird. Soweit die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bedingt, kann diese im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durch die Verbandsgemeinde Simmern-Rheinböllen erfolgen.

Die öffentliche Sitzung wurde durch die Vorsitzende in der Zeit von 19:13 Uhr bis 19:33 Uhr für Zuschauerfragen unterbrochen. Gegen die Unterbrechung erhoben die Ratsmitglieder keine Einwände. Die eingegangenen Fragen wurden aufgenommen und werden zur weiteren Bearbeitung an Ratisbona Holding GmbH & Co.KG weitergeleitet.

Beschlussfassung

Der Rat begrüßt das Vorhaben der Ratisbona Holding GmbH & Co.KG in Riesweiler einen Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung anzusiedeln. Mit der Ansiedlung wird den Bedürfnissen der Einwohner nach einem fußläufig erreichbaren Einzelhandel zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs Rechnung getragen.

Der Rat fasst gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Beschluss für einen Teilbereich des Grundstücks Flur 22, Flurstück 17/36 einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche von ca. 7.000 m² aus dem Flurstück 17/36 in der Flur 22. Der Geltungsbereich ist in der Anlage 1 dargestellt und erfährt eine weitere Konkretisierung im Planaufstellungsverfahren. Das Bebauungsplanverfahren soll unter dem Titel „Bebauungsplan An der Steinstraße“ durchgeführt werden.

Die Ortsgemeinde Riesweiler wird mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag zur Regelung der Handlungs- und Kostentragungspflichten der Bauleitplanverfahren sowie der Erschließung abschließen.

Der Rat beantragt für den Fall, das aus der Grundlagenermittlung im Bebauungsplanverfahren die Erforderlichkeit zur Anpassung des

Flächennutzungsplanes aus § 8 BauGB hervorgeht, die Ortsgemeinde einen entsprechenden Antrag bei der Verbandsgemeinde stellt.

Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, keine Enthaltung

Punkt 2 der Tagesordnung

Bebauungsplan Schelmgraben

Der Vorsitzende berichtet über den aktuellen Stand des Bebauungsplans „Schelmgraben“. Ziel des Plans ist die Ausweisung eines Neubaugebiets, um insbesondere jungen Familien Wohnraum zu bieten und die langfristige Entwicklung der Gemeinde zu sichern.

Gegen den Plan wurde inzwischen ein Normenkontrollantrag beim Oberverwaltungsgericht Koblenz eingereicht. Dieser führt zu einer längeren Verzögerung der Umsetzung. Während des Verfahrens können keine Grundstücke vergeben oder Bauprojekte realisiert werden. Zudem entstehen der Gemeinde zusätzliche Kosten durch rechtliche und planerische Maßnahmen.

Die Gemeindeverwaltung betont die Bedeutung des Projekts für die Zukunft Riesweilers und ruft zu gemeinschaftlichem Handeln im Interesse der Gemeindeentwicklung auf.

Punkt 3 der Tagesordnung

Anschaffung eines PKW und Anhänger für den Bauhof

Ratsmitglied Auler verließ den Sitzungssaal ordnungsgemäß aufgrund vorliegender Ausschließungsgründe gemäß § 22 GemO und nahm anschließend im Zuschauerbereich Platz.

Im Haushaltsplan 2025 wurden Mittel für die Anschaffung eines Fahrzeugs für den gemeindlichen Bauhoffuhrpark eingestellt. Der Ortsbürgermeister schlägt nun nach Rücksprache mit den Gemeindearbeitern vor, diese Mittel für den Kauf eines Kastenwagens – voraussichtlich ein Peugeot Partner – zu verwenden. Zusätzlich soll ein Anhänger angeschafft werden, um den Anforderungen des täglichen Arbeitseinsatzes gerecht zu werden. Die Gesamtkosten für Fahrzeug und Anhänger werden den veranschlagten Rahmen nicht überschreiten und belaufen sich auf unter 20.000 Euro.

Beschlussfassung

Der Gemeinderat beschließt die Anschaffung eines Kastenwagens sowie eines Anhängers für den Bauhof. Die Gesamtkosten dürfen 20.000 Euro nicht überschreiten. Der Ortsbürgermeister wird beauftragt, die Beschaffung in Absprache mit den Gemeindearbeitern entsprechend durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig (11 Ja-Stimmen)

Punkt 4 der Tagesordnung

Priorisierung der geplanten Sanierungsmaßnahmen

In den vergangenen Jahren hat sich in der Ortsgemeinde Riesweiler ein erheblicher Sanierungsbedarf an verschiedenen gemeindlichen Einrichtungen und Anlagen aufgebaut. Gemeinsam mit den Beigeordneten wurde eine Übersicht über die notwendigen Maßnahmen erstellt und vorab den Ratsmitgliedern über die Cloud zur Verfügung gestellt. Ziel der heutigen Beratung ist es, eine Priorisierung der einzelnen Sanierungsvorhaben vorzunehmen, um die Umsetzung in geordneter Weise anzugehen.

Auf Grundlage des heutigen Ergebnisses soll der Bauausschuss einberufen werden, um die konkret priorisierten Maßnahmen im Detail zu planen und vorzubereiten.

Der Gemeinderat nimmt die vorgelegte Übersicht über die notwendigen Sanierungsmaßnahmen zur Kenntnis und berät über die Priorisierung. Der Bauausschuss wird beauftragt, auf Basis der heutigen Beratung eine Sitzung einzuberufen und die weitere Planung der priorisierten Maßnahmen vorzubereiten. Ein zeitgleicher Beginn von verschiedenen Sanierungsmaßnahmen ist möglich.

2025

- 1) Leichenhalle (je nach Aufwand, Aufteilung auf mehrere Jahre)
- 2) Buswartehäuschen (Dach)
- 3) Feuerwehr (Sockel)
- 4) Bauhof (Toilette & Heizungsanlage, je nach Begutachtung)

2026

- 5) Gehweg Ortseingang Friedhof (Ausbau)

zurückgestellt

- 6) Clubheim
- 7) ev. Gemeindehaus

Punkt 5 der Tagesordnung

Anfragen und Mitteilungen

Rückblick Treffpunkt MGR – Weinprobe

An der Veranstaltung nahmen rund 30 Personen teil. Es war ein schöner Abend in angenehmer Atmosphäre. Zur Verköstigung wurden Brezeln mit Spundekäs angeboten. Für den Herbst ist ein weiterer Abend mit Zwiebelkuchen und Federweißer geplant – die Gemeinde hofft erneut auf rege Teilnahme.

Vorschau Pfingstkirmes

Am kommenden Wochenende findet die Pfingstkirmes statt. Die Gemeinde freut sich auf eine schöne Veranstaltung und zahlreiche Besucher. Die Vorbereitungen durch den Festausschuss verliefen reibungslos und sind besonders lobend hervorzuheben – beste Voraussetzungen für eine gelungene Kirmes.

Zuweisung von KIPKI-Mitteln

Der Förderbescheid für den Batteriespeicher an der Soonblickhalle ist eingegangen. Die Förderung wurde in Höhe von 20.000 EUR bewilligt. Der Projektstart muss bis spätestens 31.01.2026 erfolgen, der Abschluss ist bis zum 30.06.2026 vorgesehen.

Urlaubsvertretung

In der Zeit vom 09.06.2025 bis 22.06.2025 wird der Ortsbürgermeister durch die 1. Beigeordnete Kathrin Kliebe vertreten.

Dorfautomat

Der Ortsbürgermeister informiert, dass der neue Dorfautomat gut angenommen wird. In Rücksprache mit dem Betreiber wurde mitgeteilt, dass insbesondere der Getränkeverkauf gut laufe, während der Absatz bei Eiern bislang geringer ausfalle.

Gemeinderatssitzung

Die nächste Sitzung des Gemeinderates findet am 02.07.2025 statt. Im August 2025 ist eine Sommerpause angedacht.

Riesweiler, den 04.06.2025

gez. Phillip Oswald
Ortsbürgermeister

MÄRKTE FÜRS LEBEN

Der Projektentwickler für Handelsimmobilien.

Projektentwicklung • Vermietung • Planung • Bau



RATISBONA

HANDELSIMMOBILIEN

Inhabergeführtes
Familienunternehmen.

Über 1.200 erfolgreich
realisierte Projekte.

Deutschlandweit sowie in
Spanien und Portugal tätig.

Echte Händler-DNA.
Im Handel verwurzelt.

Unsere Leistungen – Alles aus einer Hand



Projektentwicklung und Planung

- umfassende Marktexpertise
- firmeninternes Architekten- und Planungsteam mit spezialisiertem Know-How



Vermietung

- Mieterakquise und Vertragsmanagement Hand in Hand mit dem Mieter
- jahrelange vertrauensvolle Zusammenarbeit



Bau

- höchste Ansprüche an Umsetzungsqualität
- eigene hochqualifizierte Bauleiter stellen Qualitätsansprüche sicher



Vermarktung

- individuelle Betreuung und Beratung auf Augenhöhe nach Anforderungen des Investors



GLADBECK



ENSE



ALTENBURG



FURTH IM WALD



GRABEN-NEUDORF



FRANKFURT ODER



LIPPSTADT



KREFELD



MAXHÜTTE HAIDHOF



METTLACH



NEUENSTADT



SUHL



KARLSKRON



BREMEN



BAD WURZACH



GLADBECK



NEUSTADT/COBURG



ESLARN



NORDHAUSEN



BOTTROP



GÜTZKOW



KÖNIGSMOOS



HEMMINGEN



PORTO



RASCHAU

Unsere Kennzahlen

34

JAHRE ERFAHRUNG

85

PROJEKTE IN DER
PIPELINE BIS 2023

150

MITARBEITER
in DE + IBERIA

21

PROJEKTE
IM BAU

7

BÜROSTÄNDORTE

1.200

Realisierte Projekte seit 1987

83.116 m²

VERWALTETE MIETFLÄCHE

29

Realisierte Projekte 2020

5

PROJEKTE realisiert
bis 06/2021

Wir bauen „grüne Märkte“



Alle Neubauten erhalten eine PV- Anlage



Unterschreitung der gesetzlichen Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung um 15% bis 22%



Überarbeitung der Energiekonzepte



Aktive Weiterentwicklung der Haustechnik



Hoher Baukonstruktionsanteil von nachwachsenden Rohstoffen, bspw. Holz



Einsatz von Energiespeichersystemen



Erhöhung des Tageslichtanteils durch prismatische Kuppeln



Planung aller Objekte nach der BIM-Arbeitsmethodik



Schaffung von Ladeinfrastruktur, bspw. E-Säulen



Entwicklung und Konzeption zur besseren Nachnutzung nach Ablauf der Mietdauer



Unsere Zertifizierungen
der DGNB



Platin:
Weltweit erster Passivhaus-
Discounter in Hannover



Gold:
REWE in Adelebsen



Gold:
REWE in Leonberg

Wir bauen „grüne Märkte“



Unsere Mietpartner



📍 NETTO Egestorf



📍 NETTO Regensburg

11/2021

FERTIGSTELLUNG

1.365 m²

MIETFLÄCHE



Sicherung einer langfristig zeitgemäßen Nahversorgung mit NETTO

- **Mindestens 15 Jahre gesicherte Nahversorgung durch Netto als Discounter.**
- **Nachhaltiges Bauen in Holzbauweise mit PV- Anlage, Luftwärmepumpe und E- Mobilitätsstellplätzen.**
- **Kostenlose Geldabhebung bei Einkauf möglich.**
- **Breites Sortiment auf kleiner Fläche (Mehrweggetränke / Drogerieartikel / Zeitungen)**
- **Mehr Kaufkraft kann in der Gemeinde gehalten werden. Fußläufige Nahversorgung wird erreicht.**

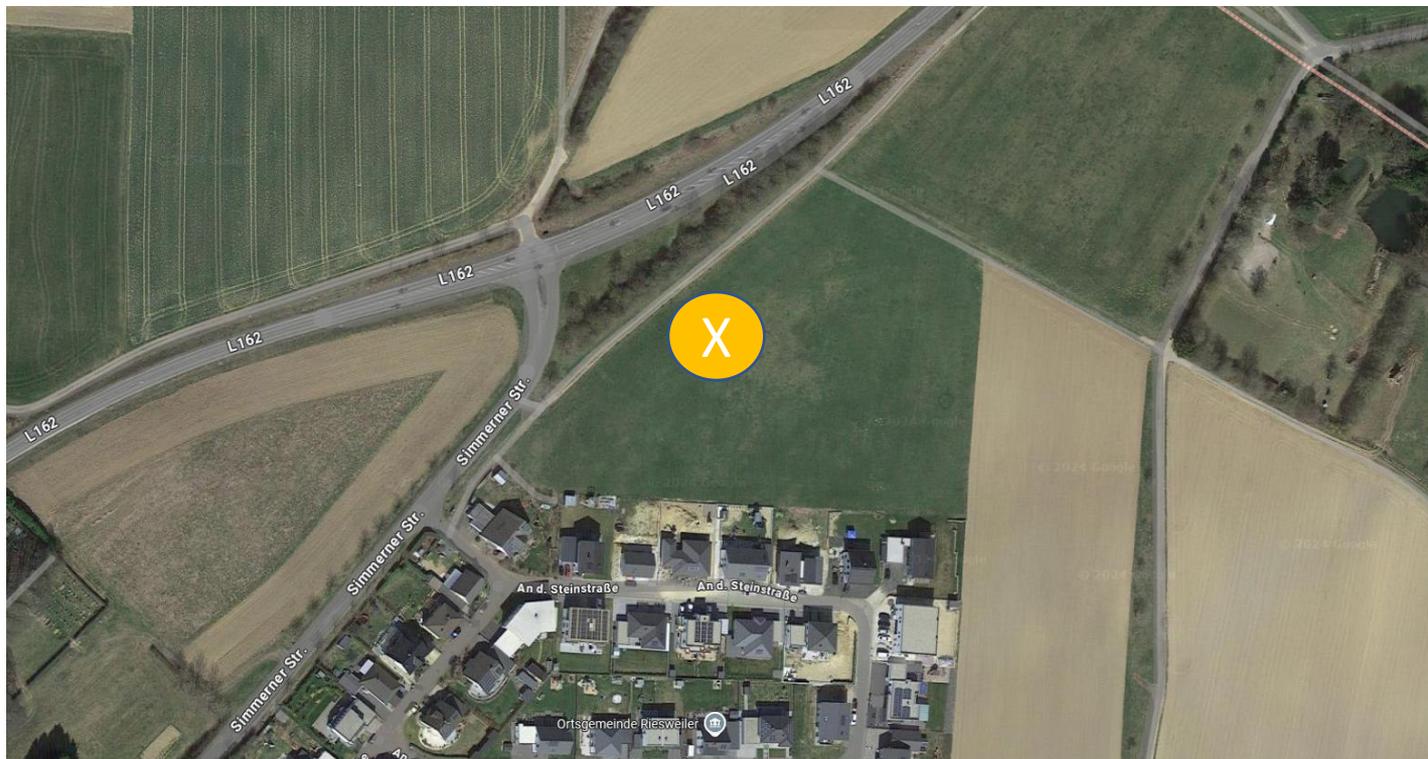
Abbildung eines ähnlichen Marktes

Warum Riesweiler?

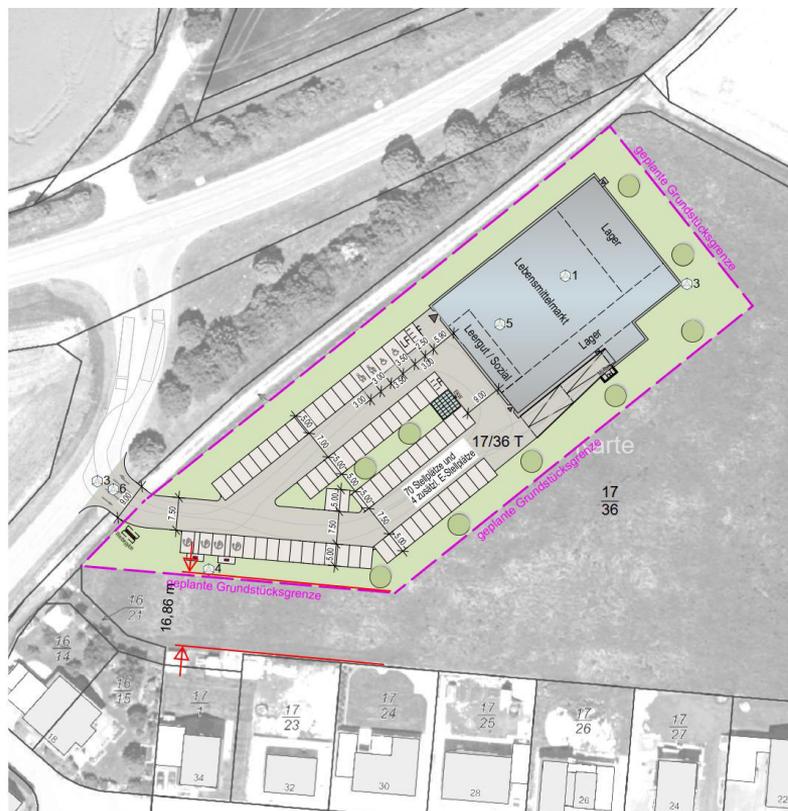
- **Einwohner in der Vergangenheit: ca. 730**
 - **Einwohner in der Gegenwart: ca. 783**
 - **Einwohnerprognose für die Zukunft: ca. 900**
-  **Wachsende Gemeinde durch Baugebiete**
- **Einzelhandelskaufkraft pro Kopf: 8.711,26 € / Jahr**
 - **Einzelhandelskaufkraft Gesamt 6,88 Mio € / Jahr**
 - **Hoher allgemeiner Kaufkraftindex von 117,2 und 115 für die Kaufkraft im Einzelhandel**
-  **Viel an Kaufkraft geht an Nachbargemeinden verloren**
- **Verkehrsgünstige Lage**
-  **an L162 + Anbindung an B50**

Abbildung eines ähnlichen Marktes

Das heutige Grundstück



Das Planungskonzept für einen NETTO- Markt in Riesweiler



BAUGRUNDSTÜCK	
Grundstücksfläche	ca. 6.930 m ²
begrünte Außenanlagen	ca. 2.690 m ²
befestigte Außenanlagen	ca. 2.698 m ²
GRZ gesamt	0,61
LEBENSMITTELMARKT	
VKFL	ca. 799 m ²
Mietfläche	ca. 1.387 m ²
BGF	ca. 1.542 m ²

Rücksichtnahme auf Anwohner

- **Ausschluss einer nächtlichen Anlieferung**
- **Verschiebung der Anlieferung auf die abgewandte Seite vom Wohngebiet (Anpassung zur ursprünglichen Planung) wird gegenwärtig geprüft**
- **Abstand von Wohngebäuden auf mehr als 16 m berücksichtigt in der Planung**
- **Umfassende Begrünung der Außenanlagen und Baumpflanzungen zur Grenze des Projektareals in Richtung des Wohngebietes**
- **Nachhaltige Außenanlagen mit Insektenhotel, Totholzstellen und Wildblumenwiese**
- **Naturböschung, keine Betonelemente zur Hangabsicherung des Grundstückes**

Abbildung eines ähnlichen Marktes



Netto
Market Discount

P

Leergut

Krause

Krause

Krause

JK

Krause

Eltern-Kind

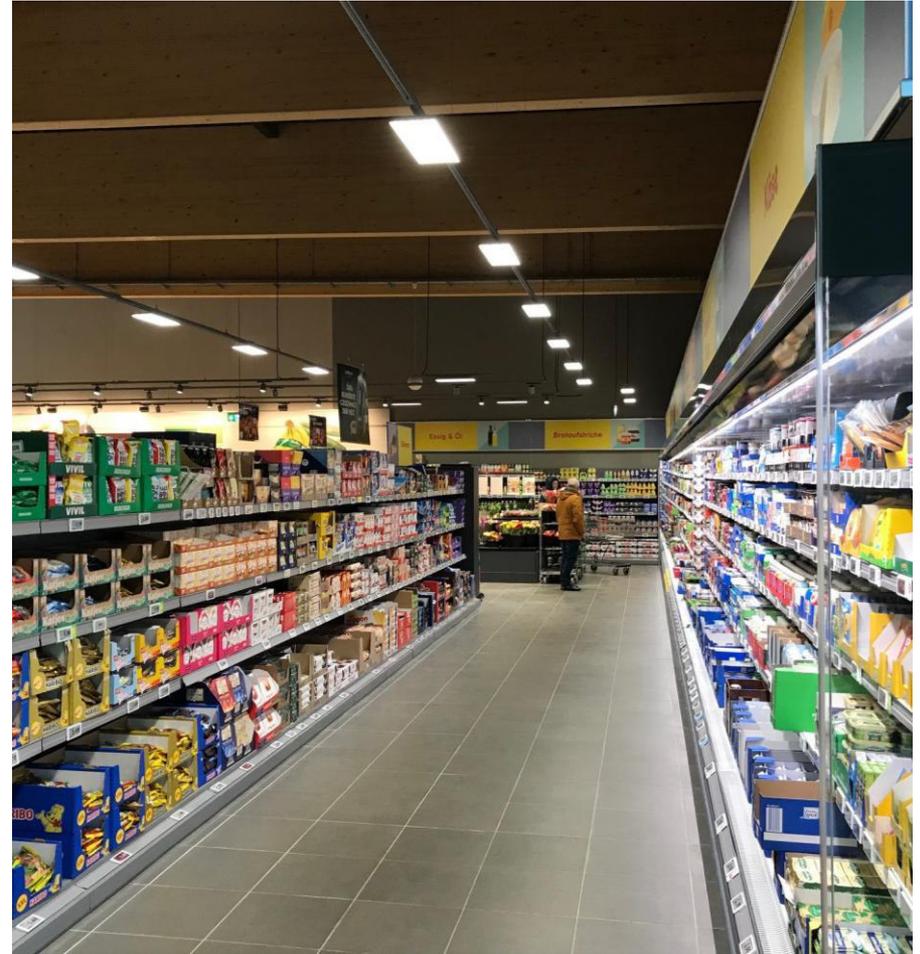
Insektenfreundliche Bepflanzung

Viele unterschiedliche Pflanzen sind hier für kleine
Tierchen zum Zuhause geworden.
Dort können sie außerdem erfolgreich auf
Nahrungssuche gehen.



Da ist richtig was los!





Beispiel Stadland, Marktstraße

Das Unternehmen Netto



Das Unternehmen Netto



Beste Qualität zu günstigen Preisen – das ist Netto.

Mit 5.000 Artikeln bieten wir unseren Kunden Tag für Tag das größte Lebensmittel-Sortiment unter den Discountern. Ganz vorn dabei: frische Lebensmittel wie Obst und Gemüse, Fleisch- und Wurstwaren, Molkereiprodukte sowie Brot und Backwaren aus eigener Herstellung. Aber auch unsere regionalen Lebensmittel, ein umfangreiches Bio- und Mehrweg-Sortiment, zahlreiche Marken- und Eigenmarkenartikel sowie wöchentliche Aktionsangebote überzeugen jede Woche 21 Millionen Kunden.



Die Zutaten für unseren Erfolg: Frische, Vielfalt und Regionalität

1928

Gründung des Unternehmens durch den Regensburger Großhändler Michael Schels



1956

beschäftigte das Unternehmen bereits 100 Mitarbeiter

1971

Eröffnung des ersten Marktes in Bayern unter dem Namen SuDi (Super Discount)

1983

Entwicklung des Netto-Marken-Discount-Konzepts und Eröffnung des ersten Netto-Marktes in Regensburg

1992

Neues Logistikzentrum und Verlagerung des Unternehmenssitzes nach Maxhütte-Hadhof bei Regensburg

2005

Netto Marken-Discount wird Teil des EDEKA-Verbunds

2013

Eröffnung unseres Online-Shops als virtuelle Filiale mit Nonfood-Angeboten

2015

Start der Partnerschaft mit der Umweltschutzorganisation WWF und Einführung der Deutschlandcard

2017

Netto hat 52 Filialen der Kaiser's Tengelmann GmbH übernommen

Ihre Ansprechpartner



RATISBONA
HANDELSIMMOBILIEN

Netto
Marken-Discount



Lars Piereck

Leitung Projektakquisition West

RATISBONA Handelsimmobilien

Standort Düsseldorf | Niederkasseler Lohweg 18 | 40547 Düsseldorf

T +49 (211) 9232460-0 | M +49 (151) 59942485

Lars.Piereck@ratisbona.com | www.ratisbona.com