

## Öffentliche Sitzung

Protokoll Nr.: 06/2021

Sitzung: Gemeinderat

Datum: 29.06.2021

Zeit: 19:00 Uhr – 22:53 Uhr

Ort: Aula Schulzentrum, Alter Postweg 10

Vorsitz: Bürgermeister Volk

Mitglieder anwesend:

**Grüne**  
Stadträtinnen Geißler (verspätet), Groesser, Schlüchtermann, Weber (bis 21:55 Uhr) und Dr. Welter;  
Stadträte Katzenstein (verspätet) und Konrad

**FW**  
Stadträtin Stephanie Streib,  
Stadträte Rehberger, Dr. Rothe, Scholl (verspätet), KH Streib und Wachert

**CDU**  
Stadträtinnen Harant, Oppelt und von Reumont,  
Stadträte Bernauer, Rupp und Wagner

**SPD**  
Stadträtin Linier und Oehne-Marquard,  
Stadträte Bergsträsser, Hertel, Keller und Schimpf

**Linke**  
Stadtrat La Licata

**Ohne Fraktionszugehörigkeit**  
Stadtrat Fritsch

weiter anwesend: Frau Polte, Herr Dr. Scheffczyk, Herr Ansorge

Mitglieder entschuldigt:

Urkundspersonen: Stadträtin Linier, Stadtrat La Licata

Sachvortrag:

Schriftführerin: Frau Taag

0: **Bürgerfragestunde**

Eine Neckargemünder Bürgerin spricht den generell schlechten Waldzustand in Deutschland an. Die Bundesregierung habe 50 Prozent des Waldes als geschädigt bezeichnet. Die Bürgerin sorge sich um den Neckargemünder Wald. Dieser könne bald seine Funktionen, Versorgung mit Grundwasser, Kühlung, Erholung für die Bevölkerung und weitere, nicht mehr erfüllen. Sie fragt, ob ein Moratorium für den Holzeinschlag für zwei Jahre denkbar sei, um gemeinsam Lösungen zu besprechen. Wenn dies nicht möglich sei möchte sie wissen, welche Schutzmaßnahmen und Antworten auf die aktuellen Schädigungen des Waldes angedacht sind.

Der Bürgermeister antwortet, er stehe regelmäßig in Kontakt mit den Herren Reinhard und Robens vom Kreisforstamt. Auch der Neckargemünder Wald sei durch das sich wandelnde Klima bereits leicht geschädigt, aber nicht in dem Maße wie im Rest Deutschlands. Er wisse den Wald bei Herrn Reinhard in guten Händen. Ein Moratorium, wie vorgeschlagen, sei nicht denkbar, da es einen Zehnjahresplan im Holzeinschlag gebe. In Neckargemünd wachse mehr Holz nach als eingeschlagen werde. Er lade die Bürgerin gerne ein, zur Gemeinderatssitzung zum Neckargemünder Forst im Oktober zu kommen, an der die Förster ebenfalls teilnehmen. Auch seien wieder öffentliche Waldführungen geplant.

Ein direkter Anwohner der „Aldi“-Bebauung gibt an, durch den Neubau erheblich betroffen zu sein, wenn das „Aldi“-Gebäude aufgestockt werde. Er kündigt an, er und weitere Anlieger würden sich gegen eine erhebliche Erhöhung wehren.

Der Bürgermeister erläutert, dass die Planung derzeit von Seiten der Firma „Aldi“ so aussehe, dass das Gebäude nicht aufgestockt werde. Demnächst stünde ein Beratungstermin mit der Firma „Aldi“, dem Klimaschutzbeirat und Stadträtinnen und -räten an. Grundsätzlich sei eine Aufstockung von Gebäuden sinnvoll. „Aldi“ habe verlauten lassen, im Sinne der Nachbarschaft auf eine Aufstockung zu verzichten.

Stadträtin Geißler und Stadtrat Katzenstein kommen zur Sitzung.

Eine Anwohnerin aus der Schützenhausstraße fragt nach den Neubauten der Supermärkte „Rewe“ und „Edeka“. Sie wundere sich, warum ein so kleiner Ort so viele Supermärkte brauche. Sie habe gesehen, dass auf dem „Rewe“-Parkplatz keinerlei Begrünung vorgesehen sei und fragt, ob es einen Bebauungsplan gegeben habe oder auf welcher rechtlichen Grundlage da gebaut worden sei.

Der Bürgermeister berichtet, dass eine Begrünung auf dem „Rewe“-Parkplatz selbst nun nicht mehr möglich sei. In einer früheren Planung sei die Begrünung vorgesehen, allerdings in dem vom Gemeinderat beschlossenen Plan nicht mehr enthalten gewesen. Parkplätze seien für das Baumwachstum ungünstig da sie im engen Pflaster meist zu wenig Nährstoffe und Wasser bekommen (Beispiel: Bäume vor dem Schulzentrum). Auch können Baumwurzeln (siehe Hanfmarkt) das Pflaster schädigen. Er sei mit den Bauherren im Gespräch. Auf dem „Edeka“-Parkplatz gebe es Bäume. Der „Rewe“-Neubau sei ohne Bebauungsplan gebaut worden. Bei „Edeka“ habe es einen Bebauungsplan gegeben, in dem Bäume enthalten seien.

Die Bürgerin führt aus, dass die Bäume auf dem „Edeka“-Parkplatz ein größeres Baumquartier und einen Schutz, damit sie nicht angefahren werden, bräuchten. Sie fragt, wer sich darum kümmere, dass beim „Edeka“ die Bäume dauerhaft erhalten werden.

Der Bürgermeister erläutert, die Verpflichtung aus der Baugenehmigung, die Bäume zu pflanzen, lege grundsätzlich dem Eigentümer auch auf, diese zu erhalten. Die Stadtverwaltung werde darauf achten müssen.

1: **Vorlage und Kenntnisnahme des Protokolls Nr. 05/2021 vom 18.05.2021**

1.1: **Sachvortrag:**

Das Protokoll liegt den Stadträten im Wortlaut vor.

1.2: **Beratung:**

Stadträtin Oehne-Marquard gibt einen Änderungswunsch zu Protokoll zu TOP 4: „Vor ca. 20 Jahren wehrte sich Neckargemünd gegen das hessische Vorhaben, eine Brücke über den Neckar zu bauen mit Untertunnelung des Dilsbergs. Man fürchtete damals, dass die liebliche Ansicht für immer zerstört würde. Bürgermeister Schuster wollte sich durch alle Instanzen klagen, um den Dilsberg nicht verschandeln zu lassen.“  
Bürgermeister stimmt zu, die Änderung aufzunehmen.

1.3: **Beschluss:**

Das Protokoll wird von den Urkundspersonen unterzeichnet und vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

2: **Bauantrag zum Abbruch des bestehenden Gebäudes inklusive aller Nebengebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 597, Ortsstr. 9 und des Wohnhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 596, Am Neckarberg 1, Dilsberg (Verweis aus dem Ausschuss für Bau, Umwelt, Verkehr vom 08.06.2021)**

Stadtrat Fritsch stellt einen Geschäftsordnungsantrag auf geheime Abstimmung bei TOP 2 und 3.

Der Bürgermeister sagt, die Gemeindeordnung besage, Abstimmungen haben in der Regel offen zu erfolgen. Er mahnt, der Stadt werde oft mangelnde Transparenz vorgeworfen. Eine geheime Abstimmung sei da der falsche Weg.

Stadtrat Rehberger stellt im Namen der Fraktion der Freien Wähler einen Geschäftsordnungsantrag auf namentliche Abstimmung.

Der Antrag auf geheime Abstimmung wird mehrheitlich mit 7 Ja-Stimmen, 15 Nein-Stimmen und Rest Enthaltungen abgelehnt.

Dem Antrag auf namentliche Abstimmung wird mehrheitlich mit 14 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen und Rest Enthaltungen zugestimmt.

2.1: **Sachvortrag:**

Die Vorlage des FB 6 – Bauwesen, Tiefbau, Verkehr ist dem Original-Protokoll als Anlage beigefügt.

2.2: **Beratung:**

Der Bürgermeister erklärt, dass der Abbruch eines Gebäudes nicht beantragt, sondern nur angezeigt werden müsse. Wenn aber ein Antrag gestellt werde, müsse darüber auch entschieden werden. Er teilt mit, dass das Landesdenkmalschutzamt

seine Stellungnahme geschickt habe, dass für den Ortsteil Rainbach keine Denkmaleigenschaft bestehe.

Stadträtin von Reumont sagt, in den „Annalen“ von Stefan Wiltschko habe sie gelesen, im Jahr 1963 habe es für die Rainbach im Rahmen einer Flurbereinigung eine Bauleitplanung gegeben, dann müsste es wohl auch einen Bebauungsplan gegeben haben.

Herr Ansorge sagt, solch ein Plan liege in der Verwaltung nicht vor, es gebe weder einen qualifizierten noch einen nicht qualifizierten Bebauungsplan.

Stadtrat KH Streib, zugleich Dilsberger Ortsvorsteher, berichtet von dem Ergebnis der Dilsberger Ortschaftsratssitzung am 7. Juni 2021. Das Gremium habe den Antrag eingehend beraten und einstimmig abgelehnt, da noch kein abschließendes Denkmalschutz-Gutachten des Landesdenkmalschutzamts über Teile oder den Gesamtkomplex vorlagen.

Stadtrat Konrad verliest die Stellungnahme der Fraktion der Grünen. Der Redebeitrag ist dem Original-Protokoll als **Anlage** beigefügt.

Stadtrat Rehberger sagt, die Fraktion der Freien Wähler sähe keine Möglichkeit, eine Abbruchgenehmigung zu erteilen. Unter TOP 3 habe das Gremium über viele Dinge zu reden und zu entscheiden und könne nicht vorher einen Abriss der Gebäude entscheiden. Die Fraktion der Freien Wähler wünsche sich, dass ein Teil der Gebäudefront erhalten bleiben könne, damit das Gesamtbild der Rainbach nicht zerstört werde. Über einen Bürgerentscheid würde es zu einer ganz anderen Bauleitplanung kommen.

Stadträtin von Reumont sieht die Herausforderung, eine Abbruchgenehmigung schaffe Fakten. Das Gebäude wäre unwiederbringlich verloren. Man wisse, dass der Investor eine Abbruchgenehmigung, obwohl nicht notwendig, beantragt habe, um sich verfahrensrechtlich abzusichern. Die CDU-Fraktion gehe davon aus, dass die nächsthöhere Behörde dem Antrag zustimmen müsse und werde. Man habe sowohl mit dem Investor als auch der Bürgerinitiative Gespräche geführt. Die CDU wolle sich überwiegend enthalten. Sie seien weiter auf dem Weg eines gemeinsamen Dialogs zwischen Investor, Gemeinderat und Bürgerschaft.

Stadtrat Schimpf verkündet, auch heute könne die SPD-Fraktion dem Antrag nicht zustimmen, da sich erst nach der Behandlung des nächsten TOPs herausstellen werde, welchen Fortgang das Verfahren nehmen werde. Eine Brücke zu den Wünschen der Bürgerschaft solle erhalten bleiben.

Stadtrat La Licata erklärt, der vorliegende Abbruchartrag sei ein Versuch des Investors, seine Interessen über die Köpfe der anderen hinweg durchzusetzen. Das Verfahren zur Planerstellung sei noch sehr offen, und er könne dem Antrag aufgrund des noch folgenden TOP 3 nicht zustimmen. Es könne nicht wünschenswert sein, dass es dauerhaft eine große Leerfläche gebe.

Stadtrat Fritsch sagt, das Gremium habe eine geheime Begehung des ehemaligen Gaststättenareals „Zur Rainbach“ gehabt und dabei den Ist-Zustand wahrnehmen können. Vieles könne in einen Neubau integriert werden. Er gebe dem Bauherrn eine Weisung, was er alles einbauen könne, zum Beispiel den schönen Torbogen an der Neckarseite. Es sei nicht gut, dass die Stadt immer vor vollendete Tatsachen gestellt werde und man nachbessern müsste, dabei geben es so viel Spezialisten. Mehr Öffentlichkeitsarbeit sei notwendig gewesen.

Der Bürgermeister weist die Vorwürfe von Stadtrat Fritsch zurück und korrigiert nachdrücklich, das es habe kein Geheimgespräch des Gemeinderates gegeben. Der

Investor habe den Gemeinderat und den Ortschaftsrat Dilsberg eingeladen, und die Begehung sei nichtöffentlich gewesen. Es habe in den letzten Jahrzehnten kein Bebauungsplanverfahren in Neckargemünd gegeben, das stärker von der Öffentlichkeit begleitet wurde als diesen. Größere Transparenz habe es bei keinem anderen Bauverfahren der letzten Jahre gegeben. Es sei ein üblicher Vorgang, mit Bauplänen erstmal zum Bauamt zu gehen und darüber zu sprechen. Niemand könne dem Bauherren Weisungen erteilen, außer dem Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises. Auch wenn der Abbruchartrag genehmigt werde, müsse nicht umgesetzt werden, ebenso wenig wie eine Baugenehmigung. Letzteres sichere nur ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag. Er glaube nicht, dass ein solcher genehmigter Abbruch sofort erfolgen würde.

2.3: **Beschluss:**

Es wird namentlich abgestimmt:

Für den Abrissantrag stimmten die Stadträtinnen von Reumont und Oppelt sowie die Stadträte Bernauer, Rupp und Fritsch.

Dagegen stimmten die gesamten Fraktionen der Grünen, der Freien Wähler, der SPD und Stadtrat La Licata.

Es enthielten sich der Bürgermeister, Stadtrat Wagner und Stadträtin Harant.

Damit versagt der Gemeinderat mehrheitlich sein Einvernehmen gemäß § 34 Baugesetzbuch.

19:50 Uhr, Stadtrat Scholl kommt zur Sitzung.

3: **Bürgerbegehren „Rainbach“: Zulässigkeit und weiteres Verfahren**

3.1: **Sachvortrag:**

Die Vorlage des FB 1 Öffentlichkeitsarbeit/Gremien ist dem Original-Protokoll als Anlage beigefügt.

3.2: **Beratung:**

Der Bürgermeister stellt fest, das Bürgerbegehren sei fristgerecht und sehr erfolgreich eingereicht worden. Er macht der Bürgerinitiative ein Kompliment zu der Leistung, so viele Bürger zu mobilisieren. Die Stadt, und unser Staat, lebe davon, dass sich Bürger für ihr Lebensumfeld engagieren.

**Im Rahmen des förmlichen Verfahrens zur Zulassung eines Bürgerbegehrens findet anschließend die Anhörung der Vertrauenspersonen der Bürgerinitiative statt, die das Bürgerbegehren auf den Weg gebracht hat.**

Frau Edith Mayer, Vertrauensperson der Initiative „Achtung! Rainbach und Neckartal“ trägt die Stellungnahme der Bürgerinitiative (BI) zum Bürgerbegehren vor: In nur fünf Wochen habe dieses rund 1.900 Bürger mobilisiert, das seien immerhin ein Fünftel der Wahlberechtigten. Die Unterzeichnenden haben sich für den Erhalt der Bebauung ausgesprochen und wünschten sich zumindest einen Teilerhalt. Die Ziele der BI seien auf den verteilten Flyern fixiert und kommuniziert worden, dabei

habe man nie Druck ausgeübt, dass Unterschriften geleistet werden. Man habe sich für eine Bebauung in Einklang mit der Umgebung und der Natur ausgesprochen. Die Initiative habe sich ausführlich mit der Planung der RED GmbH auseinandergesetzt und bitte das Gremium, im Interesse des idyllischen Häuserensembles die eingemeindeten Ortsteile nicht zu vernachlässigen und zu zerstören. Trotz des Bürgerbegehrens und der Einwohnerversammlung habe der Investor einen Abbruchantrag gestellt. Es sei gut, dass dieser abgelehnt wurde, auch wenn das nur symbolischen Charakter habe. Hier sehe sich die Initiative von der Politik gut vertreten und bedanken sich bei einzelnen Fraktionen, auch für das Gesprächsangebot.

Der Gebäudekomplex, um den es hier gehe, präge das Ortsbild, habe historische Bedeutung für den Weiler und sei Teil der Historie des Neckartals. Die Gaststätte habe das Gesicht der Rainbach geprägt und sei international bekannt gewesen. Stiche und Bilder des Weilers mit der Burg Dilsberg hingen auch im Kurpfälzischen Museum. Die Gaststätte habe sich über Jahrhunderte entwickelt, sei von vielen Prominenten besucht worden, es gebe Gedichte und Lieder über das malerische Ortsbild. Die Rainbach am Fuße des Dilsbergs stelle zusammen mit der Feste das touristisch wertvolle Ensemble dar, das der Kulisse des Neckartals seine Schönheit gebe. Mit einem Abriss werde jahrhundertealte Geschichte einfach ausradiert, es werde dem Ort sein Herz herausgerissen werden. Vermutlich wegen der Angst, es könne eine jahrelange Großbaustelle drohen, stünden nun mehrere angrenzende Häuser zum Verkauf, und die Einwohner befürchteten einen Wertverlust und Mietausfälle. Wolle die Stadt den Charme des Weilers Rainbach zerstören und den Bürgern den Ausverkauf des Ortes zumuten? Sie wirft der Stadt und dem Investor vor, seit dem Kauf des Areals durch den Investor ein Jahr lang Verhandlungen hinter verschlossenen Türen, ohne Einbeziehung der Öffentlichkeit, geführt zu haben und sich nicht intensiv genug mit den Auswirkungen des Neubauprojekts beschäftigt zu haben. Die Zukunft der Übernahme des Rad- und Fußwegs am Neckar, der dem Investor gehört, berge Konfliktpotenzial für die Zukunft. Sie beklagt, dass bei dem Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat im Verhältnis zur Beurteilung in der Vergangenheit, sowie bei anderen Projekten in der Stadt anscheinend mit zweierlei Maß gemessen würde: Würde die „Griechische Weinstube“ in der Kernstadt abgerissen und stattdessen Wohnbebauung in Form von „Schiffchen“ gebaut, gäbe es in der Stadt einen Aufschrei. Sie liest vor, mit welchen Begründungen das Projekt zum Umbau des „Schwanen“ abgelehnt worden sei, und wundert sich, welcher dieser Punkte in der Rainbach nicht zutrefte. Bei der Gemeinderatssitzung im November 2014, als der Betrieb der Gaststätte aufgegeben worden sei, habe man sich im Gemeinderat Sorge um den Erhalt der Idylle des Areals gemacht – man sei sich der Bedeutung des Ensembles damals also noch bewusst gewesen. Daher der Antrag der SPD auf Veränderungssperre. Auch Bürgermeister Volk, damals noch Stadtrat, und der Fraktion der Grünen sei in späteren Sitzungen bewusst gewesen, dass das Areal geschützt werden müsse. Frau Lutz, Leiterin des Fachbereich 6: Bauen, Umwelt, Verkehr habe damals gesagt, eine Veränderungssperre könne auch jederzeit nachträglich eingereicht werden. Das sei in der letzten Sitzung des Gemeinderats hierzu anders dargestellt worden. Der Antrag müsste also bis zur Baugenehmigung gestellt werden können.

Die geplante Architektur des Projekts „Rainbach 2.0“ passe nach Frankfurt, Hamburg oder Berlin, aber nicht in den beschaulichen Weiler Rainbach. Das Baumaterial solle

sich an der Nachbarbebauung orientieren. Das Gebiet müsse vorsichtig entwickelt werden, mit Hilfe der Stadt Neckargemünd in Form von Veränderungssperre, Ensembleschutz und Gestaltungssatzung. Dabei müsse die Dilsberger Bevölkerung am besten durch einen Arbeitskreis beteiligt werden. Es habe hierzu schon ein gutes, konstruktives Gespräch mit Herrn Rukiqi gegeben, dessen Zusagen hoffentlich nicht nur reine Lippenbekenntnisse gewesen seien. Wichtig sei, dass die Gebäude nicht lange leer stehen, daher müsse man schnell vorankommen. Minimalforderung sei, das Kernhaus zu erhalten, was derzeit auch realistisch sei. Die Gebäude seien bis 2020 beheizt worden und ein Hausmeister habe nach dem Rechten gesehen. Die starken Grundmauern und Gewölbe seien auf Jahrhunderte angelegt. Der Zustand könne also nicht so marode sein, wie es immer heiße. Eine Sanierung von Häusern aus dem 18. Jahrhundert sei nicht unmöglich. Natürlich sei ein Neubau einfacher, die Architektin müsse sich dennoch nochmal aufwendiger mit dem Erhalt auseinandersetzen. Das Land Baden-Württemberg habe ein Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen geschaffen, um solche Orte wie Rainbach zu erhalten. Da seien Fördermittel möglich. Die geplante Bauhöhe sei höher als die Nachbargebäude und die Berichterstattung in der Rhein-Neckar-Zeitung hierzu sei falsch.

Gestört hätte auch die Aussage von Rechtsanwalt Maas, dass das Bürgerbegehren zu früh eingereicht worden sei. Rein rechtlich könne es nur in diesem frühen Stadium eingereicht werden, da man im Rahmen der Bauleitplanung lediglich den Aufstellungsbeschluss auf diese Weise angreifen könne. Ein Aufstellungsbeschluss sei noch kein Bebauungsplan - das sei der Initiative bewusst, aber die Pläne seien schon sehr konkret gewesen und es sei dem Bürgerbegehren klar gewesen, dass genauso gebaut werden würde. Monatelang sei dies so hinter verschlossenen Türen verhandelt worden. So habe das Vertrauen in einen Teil des Gemeinderates gefehlt. Die Befürchtung, dass es ein weiteres Bürgerbegehren geben würde, sollte ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst werden, halte sie für ausgeschlossen. Das sei rein zeitlich nicht möglich.

Die angekündigte Verbesserung der Pläne durch den Investor sei ein Schritt in die richtige Richtung und räume zumindest ein, dass die Pläne verbesserungswürdig seien. Die Verkehrssituation im Ortsteil sei nicht auf so ein gigantisches Bauvorhaben ausgelegt. Die Stadt habe gerade eine Studie beauftragt, die belege, dass Lärm krank mache. Wieso gelte das nicht für die Ortsteile? Eine Bebauung ohne Bebauungsplan, nach § 34 BauGB unter „Einpassen in die Umgebung“ werde ebenfalls nicht so einfach möglich sein. Das Areal liege in einem Mischgebiet, für das eine ausgewogene Mischung von Wohnen und Gewerbe vorgegeben sei. Bei einem Bauantrag nach § 34 habe die Onigkeit Gruppe jedoch eine reine Wohnbebauung angedroht. Ebenfalls absurd sei die Aussage von Rechtsanwalt Maas, dass Teile des Gemeinderates über den Verfahrenstrick, den Aufstellungsbeschluss zurückzunehmen und anschließend den gleichen Beschluss wieder zu fassen, das Bürgerbegehren aushebeln wollten. Auch vermittelten die vorgelegten Visualisierungen der Neubauten aufgrund einer falschen Perspektive ein verzerrtes Erscheinungsbild. Durch die Neubebauung werde das Ensemble des Dilsbergs vom Tal bis hoch zur Feste zerstört.

Unmittelbar nach dem Baugebiet beginne das Landschaftsschutzgebiet. Das Gelände solle erst unter diesen Aspekten begutachtet werden, bevor man so ein Bauvorhaben angehe. Die massive und extrem futuristische Bebauung passe nicht zum beschaulichen Weiler. Gerade diese Idylle und Beschaulichkeit des Neckartals sei bedeutend für den Tourismus. Die Fraktion der Grünen betone, die Bebauung sei ein

Gewinn für den Tourismus. Dem könne sie nicht zustimmen. Das Bauvorhaben schade den „Romantischen Vier“. Das Stadtmarketing Neckargemünd sei nach ihren Kenntnissen bereits seit letztem Jahr über die Neubaupläne informiert gewesen. Es sei interessant gewesen, die Ansicht des Stadtmarketings zu hören – seien hier keine Bedenken geäußert worden? Auch das Stadtmarketing wisse, wie auch sie als langjährige Tourismus-Fachfrau, dass ein Beherbergungsbetrieb wie das angedachte Hotel nur sinnvoll sei, wenn die Altstadt fußläufig erreichbar sei, ein Busparkplatz vorhanden sei sowie eine gute Infrastruktur sowie mindestens ein Angebot von 35 Zimmern.

Heute müsse eine Entscheidung im Sinne des Ortsteils Rainbach getroffen werden. Die Initiative hoffe auf eine Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses. Wenn das Bürgerbegehren erfolgreich sei, gäbe es drei Jahre Stillstand. Das Gebäude würde wirklich marode. Das wäre kaum zu ertragen, aber immer noch besser, als wenn das Bauvorhaben so umgesetzt werden würde, wie derzeit geplant. Durch eine Rücknahme des Beschlusses bekäme man die Chance auf eine der Natur und Historie angepasste Bebauung, die gemeinsam mit Gemeinderat, Bürgerschaft und Investor geplant wird. Persönliche Interessen von Stadträtinnen und -räten sollten hier zurückgehalten werden.

Nach Abschluss der Anhörung wird die Gemeinderatssitzung fortgesetzt.

Der Bürgermeister führt aus, er könnte vieles hierzu sagen, halte sich aber bis auf zwei dringende Anmerkungen zurück. Es sei nicht in Ordnung, dass Frau Mayer ihn mehrfach persönlich angegriffen habe. Die Stadt habe nie ein Vorkaufsrecht bezüglich des Leinpfads gehabt. Sie habe ihm vorgeworfen, es ausgeschlagen zu haben. Grundsätzlich habe die Stadt nur äußerst selten ein Vorkaufsrecht.

Die rechtliche Situation bezüglich einer Veränderungssperre sei vor sieben Jahren eine ganz andere gewesen; außerdem gelte eine solche Sperre nur für 2 Jahre, wäre derzeit also längst abgelaufen.

Frau Polte erinnert, dass es jetzt erstmal darum gehe, ob das Gremium den Aufstellungsbeschluss zurücknehme. Wenn ja, würden sich die weiteren Punkte im Beschlussvorschlag erübrigen.

Stadtrat Konrad verliest die Stellungnahme der Fraktion der Grünen. Der Redebeitrag ist dem Protokoll als **Anlage** beigefügt.

Stadtrat Wachert verliest die Stellungnahme der Fraktion der Freien Wähler. Der Redebeitrag ist dem Protokoll als **Anlage** beigefügt.

Stadträtin von Reumont sagt, dem Redebeitrag der Fraktion der Grünen habe die CDU-Fraktion nichts mehr hinzuzufügen. Auch sie wollen an dem Aufstellungsbeschluss festhalten. Die bisherige Vorgehensweise, dass sich ein Investor vorab nichtöffentlich an den Gemeinderat wendet, um sich ein erstes Meinungsbild einzuholen, sei gängige Praxis. Die CDU-Fraktion verstehe, dass die fehlende Transparenz zu Spekulationen führe und mahnt an, dies künftig zu überdenken. Zum Zweifel an der Dialogbereitschaft und Integrität des Investors sehe die CDU keinen Grund. Herr Rukiqi sei bereit, im Sinne der Bürgerinitiative an dem Hotelbau nicht weiter festzuhalten. Die CDU-Fraktion lobe, dass die RED GmbH sich mit der Bürgerinitiative getroffen habe. Sie sehe im Aufstellungsbeschluss die größte Möglichkeit der gemeinsamen Gestaltung. Im Verfahren nach § 34 Baugesetzbuch

käme nur noch ein einziger Angrenzer zu Wort. Die CDU-Fraktion wolle, dass die Bürger entscheiden.

Stadtrat Hertel führt aus, es sei bereits viel angesprochen worden, dies zeige auch eine gewisse Verwirrung im Gremium insbesondere bezüglich der nicht wirklich sicheren Rechtslage. Man müsse sehen, wie das Verfahren weitergebracht werden könne. Es werde immer davon gesprochen, es habe nichtöffentlich und öffentlich eine große Zustimmung im Gemeinderat gegeben. Die SPD-Fraktion habe jedoch von Anfang an die Massivität der Bebauung kritisiert. Die Punkte, die die Bauherren als „Gutsel“ eingestreut hätten – nämlich Hotellerie und Gastronomie – würden jetzt als erstes wieder gestrichen, die Wohnbebauung werde nicht geändert. Man stehe Verhandlungen auf normalem Wege eher kritisch gegenüber. Der Plan sei noch weit weg von einer ökologischen Bebauung. Da müsse noch ein weiterer Schritt gemacht werden. Die SPD-Fraktion habe den Aufstellungsbeschluss abgelehnt, auch weil sie eine ausreichende Bürgerbeteiligung im Ortsteil Rainbach noch nicht gesehen hätten. Die Befürchtungen, man hätte die Bürgerschaft stärker einbeziehen sollen, hätten sich angesichts des massiven Widerstandes nun bewahrheitet. Die SPD-Fraktion werde den Aufstellungsbeschluss auch heute wieder ablehnen, da die Bürgerinitiative selbst auch den Weg der Rücknahme des Beschlusses gehen möchte. Er Sorge sich, dass der Bürgerentscheid zu einer Spaltung des Ortsteils führe. Nur gemeinsam könne eine Lösung gefunden werden, deswegen solle jetzt nochmal alles auf „Start“ gesetzt werden.

Stadtrat Fritsch merkt an, der Aufstellungsbeschluss sei so rübergebracht worden, dass damit Neckargemünd vorwärtsgebracht werden solle. Die Bedarfsplanung sage klar, dass es in Neckargemünd an Gaststätten, Hotels und Wohnungen fehle. Der Bauplan sei sicher etwas zu groß geworden. Er habe schon bei der ersten Abstimmung gezweifelt, sich aber dann gedacht, es sei ja nur ein Aufstellungsbeschluss und noch nichts entschieden. Es sollte doch möglich sein, dass die Stadt mit dem Bauherrn eine machbare Lösung findet. Daher sollte man den Aufstellungsbeschluss heute nicht aufheben und dem Bauherrn die Chance geben, etwas zu unternehmen, um alle zufrieden zu stellen.

Stadtrat La Licata sagt, ein zweiter „Kümmelbacher Hof“ solle vermieden werden. Daher, und weil mit dem Bebauungsplanverfahren eine umfassende Bürgerbeteiligung einhergegangen wäre, habe er ursprünglich für den Aufstellungsbeschluss gestimmt. Heute, in Anbetracht des Bürgerbegehrens, stimme er für die Rücknahme des Beschlusses und spreche sich dafür aus, dass die Stadt selbst einen eigenen Bebauungsplan aufstelle. Den bisherigen Beschluss solle man aus zeitlichen, rechtlichen und finanziellen Gründen heute zurücknehmen. Denn dann werde die RED GmbH nach wie vor mit der Stadt verhandeln. Es gebe auch beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Bürgerbeteiligung. Ein Bürgerentscheid könnte ebenfalls für die notwendige Legitimation des Projektes sorgen. Eine Bürgerinitiative könne nur gegen den Aufstellungsbeschluss aktiv werden. Bei der Ortsbegehung sei gesagt worden, dass es sich bei einer offiziellen Rücknahme um einen Verfahrenstrick handeln würde, um den Bürgerentscheid zu umgehen. Das möchte er vehement zurückweisen. In keiner E-Mail, in keinem Gespräch, in keiner Sitzung sei jemals vorgeschlagen worden, mit Tricks den Bürgerwillen auszuhebeln. Der Vorhabenträger habe gedroht, im Falle einer Rücknahme eben keine Gastronomie zu errichten. Einerseits Kompromissbereitschaft zu zeigen, andererseits Druck aufzubauen, so etwas sei so offen in einem Interessenkonflikt nicht nur

verwerflich, sondern auch äußerst unklug in Hinblick auf die eigenen Interessen. Es schade dem Ruf des Investors und entziehe Vertrauen. Die Rücknahme des Beschlusses könnte auch keinen Schaden bei zukünftiger Planung anrichten. Das einzige Mittel, dass die Stadt bei der Baumaßnahme mitreden könne, sei ein vorhabenbezogener Bebauungsplan. Die Annahme des Bürgerentscheids könnte einen dreijährigen Stillstand bedeuten, Leerstand und Verfall. Danach könnte der Investor, wenn er wolle, nur Luxusimmobilien errichten und diese seien genehmigungsfähig und -pflichtig nach § 34 Baugesetzbuch. Bei verhärteten Fronten sehe er keinen anderen Ausgang. Daher sollten alle Beteiligten die Emotionen wieder herunterfahren. Wenn die Bürgerschaft offensichtlich ein Problem mit dem Aufstellungsbeschluss habe, müsse das Gremium ihn zurücknehmen. Erhalt von alter Bausubstanz um jeden Preis andererseits sei kein Selbstzweck. Er sehe die Aufstellung eines eigenen Bebauungsplans als beste Lösung, so könne die Stadt eine Vermittlerrolle einnehmen und einen Ausgleich schaffen.

Die juristischen Ausführungen des Redners zum Thema werden dem Protokoll ebenfalls als **Anlage** beigelegt.

Stadträtin Linier sagt, sie habe im Februar gegen den Aufstellungsbeschluss gestimmt, weil der Ortschaftsrat und die Bevölkerung Dilsbergs noch nicht beteiligt gewesen waren. Heute stimme sie dagegen, weil sich der Ortschaftsrat und große Teile der Bevölkerung ebenfalls dagegen ausgesprochen haben. Sie hoffe, dass sich danach alle zusammen in eine Planungsphase begeben. Bürgerschaftliches Engagement finde sie grundsätzlich großartig. Nicht gefallen habe ihr, dass die Bürgerinitiative mit dem Wort „Verbrechen“ für Stimmen geworben habe. Für Verbrechen gebe es das Strafgesetzbuch. Mit dem Wort solle man nicht leichtfertig umgehen. Stadtrat La Licata habe zu dem unglücklichen Umgang untereinander wahre Worte gesprochen. Auch sie wirbt für einen fairen und respektvollen Umgang miteinander.

Stadtrat Dr. Rothe sagt, die Bürgerinitiative möchte einen eigenen Bebauungsplan der Stadt Neckargemünd. Er schlage daher vor, dass die Stadt das gesparte Geld durch den Wegfall des Bürgerentscheids in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan stecke.

Stadträtin Groesser merkt an, sie finde es unmöglich, wie man hier über Menschen, insbesondere den Investor, rede, mit denen man sich dann noch zusammen an einen Tisch setzen wolle. Sie fragt, was der eigene Bebauungsplan die Stadt kosten würde und wie lange es dauern würde – unabhängig von den schwierigen Verhandlungen. Der Bürgermeister antwortet, die Stadt müsse erstmal wissen, was überhaupt gewollt wird, um in eine eigene Bauleitplanung einzusteigen. Die Zeitdauer schätze er auf mindestens zwei Jahre. Die Kosten hingen von der Größe des Gebiets ab, ob es nur bei dem Grundstück der RED GmbH ginge, oder den ganzen Ortsteil Rainbach. Fragen seien auch, wer den Plan erstellt bzw. mit welchem Planer man zusammenarbeite. Bei einem eigenen Bebauungsplan hätte die Stadt immer noch keinen, der baut. Es müsse also ein vorhabenbezogener Bebauungsplan sein, denn da müsse sich die Stadt mit dem Eigentümer einig werden. Der Gemeinderat müsse dann den Satzungsbeschluss treffen und einen Durchführungsvertrag abschließen. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan sei der richtige Weg, hier würden auch Zeithorizont und Umfang abgestimmt.

Der Bürgermeister führt weiter aus, seine Position sei, dass sich wahrnehmbar etwas entwickle. Er hoffe, bei allem was an Worten gefallen sei, dass dieser Prozess nicht stocke und zum Erliegen komme. Das Gremium solle den „Reset-Knopf“ drücken und in gemeinsamen Gesprächen eine Planung entwickeln, mit der alle Beteiligten leben können. Bis zum Bürgerentscheidstermin werde man wahrscheinlich keine runde, abgestimmte, mehrheitsfähige Lösung haben, die man den Bürgern kommunizieren könne. Wenn die Stadt heute den Bürgerentscheid beschließe, dann komme er - selbst wenn sich alle einig seien, dass man weiter im Verfahren bleibt. Dann müsste die Bürgerinitiative dafür werben, dass ihr eigener Antrag abgelehnt werde, damit die Stadt weiter im Verfahren bleibe. Es könnte passieren, dass sich alle in den nächsten Monaten einigen und dann werde der Aufstellungsbeschluss im Bürgerentscheid aufgehoben und die Stadt dürfe drei Jahre nichts machen. Er sei damals und heute für den Aufstellungsbeschluss und sei verfahrenstechnisch heute dennoch dafür, den Aufstellungsbeschluss aufzuheben, um in gemeinsamen Gesprächen eine Lösung zu finden und nicht in die Gefahr eines Stillstandes zu kommen. Die Stadt werde eine Planung niemals gegen den Willen der Bürgerschaft der Rainbach machen können und wollen.

Stadtrat Wachert sagt, er habe keineswegs auf Herrn Rukiqi verbal eingepöbeln. Er wolle als Geschäftsmann wissen, mit wem er es zu tun habe. Vielleicht gebe es ja eine ganz einfache Antwort. In allen Handelsregistereinträgen der Gesellschaften der Onigkeit-Gruppe werde Herr Rukiqi nicht genannt. Bei anderen Bauprojekten habe die Stadt immer mit der Geschäftsführung gesprochen; er wolle auch hier die Geschäftsführer kennen lernen.

Stadtrat Katzenstein dankt Frau Mayer für die Stellungnahme des Bürgerbegehrens. Schade sei gewesen, dass sie den Eindruck erweckt habe, dass die Initiative nur mit den Fraktionen der Freien Wähler und der SPD im Gespräch gewesen seien. Stadtrat Konrad sei bei ihr vor Ort gewesen, habe lange mit ihr gesprochen und letzte Woche sei die Initiative im Büro der Grünen-Fraktion gewesen. Es sei schade, dass sie das nicht so dargestellt habe. Er teile die Einstellung des Bürgermeisters nicht ganz. Es könne natürlich sein, dass sich alle noch einigen. Für diesen Fall könne es auch sein, dass die Bürgerinitiative den Bürgerentscheid zurückziehe.

Nach Abschluss der Rednerliste wird namentlich abgestimmt.

Für die Rücknahme des Aufstellungsbeschlusses stimmen der Bürgermeister, die gesamten Fraktionen der Freien Wähler und der SPD sowie Stadtrat La Licata (14 Stimmen).

Dagegen stimmen die gesamten Fraktionen der Grünen, der CDU und Stadtrat Fritsch (14 Stimmen).

Aufgrund der Stimmgleichheit ist der Antrag abgelehnt.

### 3.3: **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Stadt Neckargemünd fasst die folgenden Einzelbeschlüsse:

**1.** Der Gemeinderat nimmt die **Anhörung** der Vertrauenspersonen der Bürgerinitiative (Frau Edith Mayer sowie Herr Tobias Mayer und Herr Dirk Staudenmaier), zum am 14.05.2021 eingegangenen Bürgerbegehren zur Kassation des Beschlusses vom 23.02.2021, Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rainbach 2.0, zur Kenntnis.

2. Der Gemeinderat **prüft das genannte Bürgerbegehren** auf Bürgerentscheid gegen den Aufstellungsbeschluss. Der Gemeinderat stellt fest, dass der Bürgerbescheid zulässig ist und durchzuführen ist, da der Gemeinderat die beantragte Rücknahme des Beschlusses nicht von sich aus beschlossen hat.

3. Die **Abstimmungsfrage** für den Bürgerentscheid „Rainbach 2.0“ lautet:  
„Soll der Beschluss des Gemeinderates der Stadt Neckargemünd vom 23.02.2021, Aufstellungsbeschluss Rainbach 2.0, aufgehoben werden?“

4. Der Bürgerentscheid findet am **Sonntag, dem 26.09.2021** gemeinsam mit der Bundestagswahl statt.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, eine **Bürger-Informationsschrift** mit einem Umfang von vier DIN A 4-Seiten zu erstellen. Die Gemeindeorgane erhalten zwei DIN A 4-Seiten zur Information der Bürger (eine Dreiviertelseite für Bürgermeister, je ¼-Seite für die Fraktionen, je 1/8 Seite für die fraktionslosen Gemeinderatsmitglieder). Die Vertrauenspersonen bekommen die Möglichkeit zur Darstellung ihrer Auffassung ebenfalls auf zwei DIN A 4-Seiten. Die Informationsschrift ist über die Stadtverwaltung bis spätestens zum 20. Tag vor dem Bürgerentscheid d.h. Montag, 6. September, an die Haushalte der Stadt zu verteilen.

6. Das Aufstellen von **Plakaten** in Zusammenhang mit Bürgerentscheiden ist in einem Zeitraum von 6 Wochen vor dem Wahltag zulässig. Eine Genehmigung ist bei der Stadtverwaltung (Fachbereich 4) einzuholen. Analog der Regelungen für die Kommunalwahl darf jeder Meinungsträger in den jeweils zusammenhängenden Ortsteilen kostenfrei die in der Vorlage genannten Höchstmengen an Plakaten aufhängen.

7. Der Gemeinderat bewilligt die für die Durchführung des Bürgerentscheids erforderlichen **Mittel außerplanmäßig**.

8. Es wird ein **Gemeindewahlausschuss** gebildet. Dieser ist wie folgt zu besetzen:

<b>Funktion</b>	<b>Mitglied Gem.-wahlausschuss</b>	<b>Stellvertreter</b>
Vorsitz	Bürgermeister Frank Volk	BM-stellv. Stadtrat Rehberger
Beisitzer Fraktion Grüne	Stadtrat Katzenstein	Stadtrat Konrad
Beisitzer Fraktion Fr. Wähler	Stadtrat Dr. Rothe	Stadträtin Streib
Beisitzer Fraktion CDU	Stadtrat Rupp	Stadträtin Oppelt
Beisitzer Fraktion SPD	Stadtrat Keller	Stadtrat Schimpf

21:55 Uhr, Stadträtinnen Dr. Welter und Weber sowie Stadtrat Rupp verlassen die Sitzung.

4: **Aufzug im Rathaus – Angebote**

4.1: **Sachvortrag:**

Die Vorlage des FB 5 – Immobilien ist dem Original-Protokoll als Anlage beigefügt.

#### 4.2: **Beratung:**

Stadtrat Rehberger merkt an, dass sich die Angebote der Firmen Stehle und Task nur marginal unterscheiden. Der Fraktion der Freien Wähler sei aufgefallen, dass bei der Firma Task Mehrpreise nicht im Angebot enthalten seien, darunter unter anderem sämtliche Maler- und Putzarbeiten. Bei der Firma Stehle sei nur die mögliche Aufstockung um ein Stockwerk hierunter aufgeführt, nicht die Maurerarbeiten.

Herr Dr. Scheffczyk erklärt, dass die aufgeführten Mauerarbeiten entstünden, weil die momentane Türbreite nicht barrierefrei sei. Es müssten rechts und links je 8 cm weggeschlagen werden. Die Maßnahme könne der Bauhof erledigen. Die Firma Stehle habe dazu nichts angegeben, wie zu einigen anderen Punkten auch. Dieser Punkt käme bei jedem der Angebote dazu.

Stadtrat Bergsträsser äußert sich verärgert darüber, dass die Sitzungsvorlage erst am Vortag bei ihm ankam. Es sei zweieinhalb Monate Zeit gewesen, die Vorlage vorzubereiten. Seiner Meinung nach könne der Bauhof diese Maurerarbeiten nicht leisten, sei bereits überlastet. In der Ortsverwaltung Mückenloch werde gerade die Toilette saniert und der Mitarbeiter werde andauernd abgezogen.

Herr Dr. Scheffczyk erklärt, die Arbeiten in Mückenloch dauerten so lange, weil derzeit keine Sitzungen des Ortschaftsrats dort stattfänden. Der dem Immobilienmanagement gesetzte Zeitpunkt, bis zu dem die Arbeiten erledigt sein sollen, würde gehalten.

Der Bürgermeister sagt, dass im Moment die Barrierefreiheit im Rathaus nicht gewährleistet sei. Alle wollten gerne wieder in den Sitzungssaal, doch das gehe erst, wenn die Barrierefreiheit wiederhergestellt werde.

Stadträtin Groesser merkt an, dass das Angebot der Firma Stehle auf Februar 2021 datiere. Mittlerweile könnten sich die Preise geändert haben.

Der Bürgermeister versichert, dass dies geprüft wurde und das Angebot weiterhin gültig sein.

Stadträtin Groesser erinnert daran, dass sie bei der Gemeinderatssitzung im April angemerkt habe, auch die Wartungspreise mit zu erfragen.

Herr Dr. Scheffczyk bestätigt, dass es bei Wartungspreisen Unterschiede gäbe. Man vereinbare nur die ersten Wartungen, dann könnten die Preise stark erhöht werden, und man könne wechseln.

Stadtrat Konrad erkundigt sich nach den unterschiedlichen Eingangsdaten der Angebote.

Herr Dr. Scheffczyk antwortet, dass die Stadtverwaltung keine beschränkte Ausschreibung gemacht habe, sondern selbst auf die Firmen zugegangen sei. Nach der Sitzung im April seien sie erneut auf die Firmen zugegangen, um die Angebote vergleichbar zu machen.

Stadtrat Fritsch sagt, die Firma Otis habe eine Darstellung mitgeliefert, wie der Aufzug installiert werde. Derzeit gebe es noch den alten mit der Grube für die Hydraulik. Er fragt, wie hoch bei der Firma Task das Bauvolumen sei und was mit der Grube geschehe.

Herr Dr. Scheffczyk erläutert, dass der Hydraulikstempel entfernt und die Grube befüllt werde.

Stadtrat Fritsch sagt, die Stadt brauche jetzt den Aufzug. Die Firma Task hätte auch so eine Zeichnung bringen können.

Stadträtin Oppelt sagt, die Firma Task sei zwar günstiger, aber die vierte Haltestelle sei teurer als bei Stehle und der Standort des Steuerschranks sei noch nicht geklärt.

Herr Dr. Scheffczyk sagt, der Steuerschrank solle dahin gesetzt werden, wo die andere Technik sei. Aber bei den Kosten könne er auch stehen, wo die Firma es wolle.

Stadtrat Hertel fragt, ob man sich die Möglichkeit verbaue, dass die Aufstockung später überhaupt möglich sei, wenn die Mehrkosten jetzt nicht abgerufen würden.

Herr Dr. Scheffczyk sagt, dass die Aufstockung auch dann technisch noch möglich sei. Der Preis könne dann ein anderer sein.

Stadtrat Dr. Rothe erklärt, in seinem Berufsfeld gäbe es immer Lastenhefte, in denen man den Leistungsumfang definiere. Im Angebot müsse der Bieter dies dann abhaken. So seien Angebote vergleichbarer.

Herr Dr. Scheffczyk antwortet, die Eckpunkte hätte sein Fachbereich natürlich auch angegeben. Es seien zahlreiche Gespräche geführt worden, um zu versuchen, alle Angebote textlich auf eine Linie zu bringen.

Der Bürgermeister verspricht, dass die Verwaltung künftig versuchen werde, mehr Einfachheit in der Darstellung zu finden. Im Moment gäbe es eine Baukonjunktur, die für den Besteller äußerst nachteilig sei.

Stadträtin Oppelt sagt, mit der Firma Stehle habe die Stadt doch schon gute Erfahrungen gemacht.

Herr Dr. Scheffczyk sagt, die Firma Task sei günstiger und ihr Angebot sei deutlich fundierter. Die Firma Stehle habe nur ein zweiseitiges Angebot mit vielen fehlenden Informationen abgegeben.

Der Bürgermeister merkt an, dass der Gemeinderat bereit sei, 700 Euro mehr auszugeben, wenn man schon gute Erfahrungen mit der Firma habe.

Herr Dr. Scheffczyk erläutert, dass die Stadt bei allen Fahrstühlen verschiedene Auftragsfirmen habe. Die Firma Stehle habe die Wartung der anderen Aufzüge übernommen, da die Stadt mit deren Wartung gute Erfahrung habe. Sie habe keine Erfahrung mit Aufzügen, die die Firma Stehle gebaut habe.

Stadtrat Katzenstein fasst zusammen, dass Herr Dr. Scheffczyk gesagt habe, den fachkompetentesten Eindruck habe die Firma Task gemacht.

4.3: **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt mehrheitlich bei 20 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen und einer Enthaltung dem Neubau eines Aufzuges zu und vergibt den Auftrag an die Fa. Task zum Angebotspreis von brutto 49.074,41 Euro.

5: **„fibernet.rn“ Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar: Vorberatung zur 3. Änderung der Verbandssatzung der Verbandsversammlung des Zweckverbandes High-Speed-Netz Rhein-Neckar am 19.07.2021**

5.1: **Sachvortrag:**

Die Vorlage des FB 6 – Bauwesen, Tiefbau, Verkehr ist dem Original-Protokoll als Anlage beigefügt.

5.2: **Beratung:**

5.3: **Beschluss:**

Der 3. Änderung der Verbandssatzung wird einstimmig zugestimmt.

Herr Bürgermeister Volk wird ermächtigt, das Votum für die Stadt Neckargemünd in der Verbandsversammlung des Zweckverbandes High-Speed-Netz Rhein-Neckar am 19.07.2021 entsprechend abzugeben.

6: **Satzung über verkaufsoffene Sonntage 2021**

6.1.: **Sachvortrag:**

Die Vorlage des FB 4 Bürgerdienste, Ordnung, Sicherheit ist dem Original-Protokoll als Anlage beigefügt.

6.2: **Beratung:**

6.3: **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Satzung einstimmig bei zwei Enthaltungen.

7: **Spielplatz Helen-Keller-Weg**

7.1.: **Sachvortrag:**

Die Vorlage des FB 3 Finanzen ist dem Original-Protokoll als Anlage beigefügt.

7.2: **Beratung:**

Der Bürgermeister erläutert, dass der Sanierungsaufwand für den Spielplatz in keinem Verhältnis zum Nutzen stehe. Im Wiesenbacher Tal gebe es in fußläufiger Entfernung andere Spielmöglichkeiten. Über Stadträtin Groesser habe er kürzlich die Anfrage aus der Nachbarschaft für ein „Nachbarschaftsgartenprojekt“ erhalten; dies sei auch in der Vergangenheit schon einmal angeregt worden. Er führt aus, eine solche Nutzungsüberlassung sei für ihn ohne vertragliche Bindung über einen Pachtvertrag nicht denkbar. Wenn man ein derartiges Projekt befürworten wolle, solle das Grundstück an einen Verein oder eine Nachbarschaftsgemeinschaft verpachtet werden, so dass alle Rechten und Pflichten für die Pflege festgeschrieben sind. Ansonsten komme es sehr wahrscheinlich dazu, dass das Projekt eine gewisse Zeit laufe, dann das Interesse nachlasse und für das verwildernde Grundstück der Ruf laut werde, die Gärtnerei solle es in Ordnung bringen. Die Spielgeräte müssten aber auf jeden Fall entfernt werden, auch keine neue Rutsche eingebaut, wie in den Plänen eingezeichnet. Ansonsten sei es keine öffentliche Grünfläche mehr, sondern habe weiterhin Spielplatzeigenschaften. Wenn die Stadt die Grünfläche selbst einrichte, werde es so gemacht, wie die Stadtgärtnerei es für richtig hält.

Stadtrat Wachert äußert seine Freude über das bürgerschaftliche Engagement. Hier sei der Gemeinderat gefordert zu schauen, dass er das ermögliche.

Stadträtin Schlüchtermann sagt, es sei eigentlich ein Unding, einen Spielplatz zurückzubauen, ohne einen entsprechenden Ausgleich zu schaffen. Familienfreundlichkeit zeichne sich nicht durch die Anzahl der Parkplätze, sondern auch die Anzahl der Spielplätze aus. Nach ihrer Nachfrage in der Nachbarschaft sei

der Spielplatz allerdings wohl nur sehr selten genutzt worden und der nächste größere Spielplatz nur 5 Minuten entfernt. Nun läge der Vorschlag des „Nachbarschaftsgartens“ vor. Die Fraktion der Grünen begrüßten diese Idee eines generationenübergreifenden Projektes. Ein Sandkasten wäre wichtig für Kleinkinder. Der Bürgermeister warnt, wenn dort Spielgeräte seien, würden alle Normen für Spielplätze gelten, namentlich die Verpflichtung Sandaustausch, regelmäßige Kontrolle, Fallschutz etc.

Stadtrat Schimpf erinnert sich, als der Bebauungsplan Wiesenbacher Tal erstellt worden sei, habe es Ecken gegeben, die öffentlich gemacht wurden, anstatt sie dem nächstgelegenen Grundstück zuzuordnen. Dort habe es dann Spielgeräte gegeben, die schnell vermoderten. Daher begrüße er eine Neubelegung. Er regt ein Gespräch mit den Pflegern der städtischen Spielplätze an, wie das kombiniert werden könne, ohne dass die Stadtverwaltung juristische Verantwortung tragen müsse.

Der Bürgermeister schlägt vor, bereits mit dem Rückbau des Spielplatzes zu beginnen.

Stadträtin von Reumont fragt, ob es auf diesem Platz keine Dinge gebe, die erhaltenswert seien und wiederverwertet werden könnten.

Der Bürgermeister schlägt vor, den Spielplatz stillzulegen und die beiden Spielplatzbeauftragten ins Gespräch mit der Initiative „Nachbarschaftsgarten“ treten zu lassen.

Stadtrat Keller sagt, er fände den Vorschlag sehr gut und möchte sein Lob an die Spielplatzbeauftragten aussprechen, die einen guten Job machten.

Der Bürgermeister führt aus, es sei ein großer Arbeitsaufwand gewesen, durch den die städtischen Spielplätze sehr schön geworden seien.

Stadtrat Bergsträsser möchte wissen, wie viel die Stadt Neckargemünd in Spielplätze finanziert habe, seit es die Spielplatzbeauftragten gäbe.

Der Bürgermeister schätzt, dass die Stadt etwa 200.000 Euro in den letzten drei Jahren in Spielplätze investiert habe.

### 7.3: **Beschluss:**

Der Gemeinderat fasst einstimmig den Grundsatzbeschluss, den Kinderspielplatz Helen-Keller-Weg stillzulegen. Die Spielgeräte sind zurückzubauen. Aufgrund der gravierenden Sicherheitsmängel und der anstehenden Sanierungskosten sind keine weiteren Investitionen in die Aufrechterhaltung mehr zu tätigen. Die Spielplatzbeauftragten und FB 5 werden beauftragt, zwecks einer Umwandlung den Dialog mit der Initiative „Nachbarschaftsgarten“ zu suchen, um eine Übertragung über einen Pachtvertrag zu prüfen.

## 8: **Mitteilungen und Anfragen**

### 8.1: **Redebeiträge in Gemeinderatsprotokollen**

Stadträtin Groesser erkundigt sich nach den sehr langen Redebeiträgen der Freien Wähler, die in das letzte Protokoll eingefügt statt nur als Anhang hinzugefügt worden seien.

Frau Polte erklärt, bisher sei der Gemeinderat zufrieden gewesen, im Protokoll lediglich eine Essenz der Beiträge zu haben. In der letzten Zeit habe sich der Wunsch verbreitet, die Redebeiträge wortwörtlich und vollumfänglich abgebildet zu haben.

Stadträtin Groesser sagt, man könne doch auch die Anhänge online bereitstellen.  
Der Bürgermeister erklärt, es werde im Gemeinderat kein Wortlautprotokoll geführt.  
Sein Wunsch sei es eher, dass Protokolle wieder kürzer würden.  
Stadträtin Groesser sagt, es sei eine ungleiche Behandlung, wenn nur die langen Redebeiträge der Freien Wähler ins Protokoll eingefügt würden.  
Frau Polte sagt ein einheitliches Vorgehen zu.

8.2: **Sachstand zu Mückenlocher Themen**

Stadtrat Bergsträsser erkundigt sich, ob es etwas Neues zum Häuschen Sotten gäbe.  
Der Bürgermeister verneint.  
Stadtrat Bergsträsser fragt, wann die Friedhofskommission tage.  
Frau Polte verspricht, dass dies in der Planung sei.  
Stadtrat Bergsträsser erkundigt sich nach dem Sachstand zu Busfahrer-Toiletten an der Endhaltestelle in Mückenloch?  
Der Bürgermeister antwortet, dass sich hier nichts tue, da der Busanbieter nicht bereit sei zu investieren oder einen Schlüssel für die Friedhofstoilette entgegen zu nehmen.

8.3: **Mikrofonnutzung während Sitzungen**

Stadträtin Oehne-Marquard greift einen Leserbrief einer Bürgerin auf. Diese habe beklagt, dass sie die Mitglieder der Ausschusssitzung nicht habe verstehen können. Sie bittet darum, die Mikrofone zu benutzen. Viele seien schwerhörig und verstünden sonst niemanden.  
Der Bürgermeister berichtet, sich über diesen Leserbrief sehr geärgert zu haben. Die ZuhörerIn hätte sich problemlos innerhalb der Sitzung melden können, dann hätte das Gremium sofort reagieren können – sich aber erst nach der Sitzung zu beschweren, und sogar eine Mitarbeiterin der Stadt anzugehen, sei sehr schlechter Stil.

8.4: **Geschäftsführung der Onigkeit-Gruppe**

Stadtrat Wachert möchte von der Stadtverwaltung wissen, ob Herr Rukiqi bereits irgendetwas unterschrieben habe. Es dürfe nur derjenige unterschreiben, der im Handelsregister als Geschäftsführer geführt werde. Er möchte wissen, wer der Stadt die Nutzung des Leinpfads zugeschrieben habe.  
Der Bürgermeister wiederholt, dass es gerade beim Weg eher gut sei, wenn er nicht der Stadt gehöre, denn dann müsse sie ihn nicht unterhalten. Ihm sei noch kein Bauverfahren in Neckargemünd bewusst, bei dem sich jemand im Vorfeld über Kapital und Geschäftsführung eines Unternehmers mokiert habe.  
Stadtrat Wachert wiederholt seine Frage. Der Bürgermeister erklärt, einen Bauantrag könne jeder stellen.

8.5: **Radverkehrskonzept Neckargemünd**

Stadtrat Katzenstein erkundigt sich nach dem Sachstand zu den Radwegen im Wiesenbacher Tal und in der Bahnhofstraße.  
Der Bürgermeister berichtet, gestern einen Termin mit dem Landratsamt und dem Regierungspräsidium hierzu gehabt zu haben. Das städtische Radverkehrskonzept des Büros R+T Ingenieure für die Bahnhofstraße sei sehr positiv beurteilt worden und solle auf Sicht wohl umgesetzt werden. Schwierigkeiten werde es lediglich an der

großen Kreuzung geben. Er habe alle städtischen Pläne und Gutachten weitergegeben. Das Regierungspräsidium wolle die Maßnahmen schnell umsetzen, das Landratsamt binnen 6 Monaten. Nachdem die Radverkehrsführung auf der Bahnhofstraße so intensiv und umfänglich besprochen worden sei, habe man nicht mehr viel Zeit gehabt, über die Wiesenbacher Straße zu sprechen. Hierzu solle es im Juli noch einen separaten Termin geben. Auch diesbezüglich habe das Landratsamt bereits signalisiert, dass eine Umsetzung unproblematisch sei.

Stadtrat Katzenstein fragt, ob der Gemeinderat oder der ADFC daran beteiligt würden.

Der Bürgermeister verneint, man werde sich bei der Umsetzung am Radverkehrskonzept orientieren. Vielleicht könne Stadtrat Katzenstein es sich anschauen und seine Anmerkungen schicken.

Stadtrat Katzenstein sagt, dies mache er gerne.

8.6: **Feuerwehrhaus Dilsberg**

Stadtrat Konrad erkundigt sich nach dem Sachstand zum Neubau des Feuerwehrhauses Dilsberg. Es habe bis Ende Juni ein Arbeitskreis gebildet werden sollen. Die Fraktion der Grünen würde die Notwendigkeit für einen solchen Arbeitskreis eher nicht mehr sehen, wenn die Angebote vergleichbar gemacht würden, wie von Herrn Dr. Rothe vorgeschlagen.

Der Bürgermeister antwortet, der Sachstand sei, dass die Stadt weiter eine Reaktion des Petitionsausschusses warten müsse. Der Petitionsausschuss komme nicht „in die Pötte“. Die Stadt werde schauen, wie mit dem alten Feuerwehrhaus in Dilsberg jetzt umzugehen sei. Man müsse jetzt handeln; evtl. müsse vielleicht ein Fahrzeug draußen gelassen werden, um Umkleidemöglichkeiten zu schaffen, und Ähnliches, um dringend notwendige Verbesserungen zu schaffen.

8.7: **Verkehrsberuhigung Hollmuth**

Stadträtin Oppelt berichtet, dass am Oberen Hollmuth auf Höhe des Spielplatzes die Autos sehr schnell fahren. Könne man da eine Schrittgeschwindigkeit prüfen?

Der Bürgermeister antwortet, wenn man das in einer Straße mache, müsse man es in allen machen. Dann gäbe es schnell 40 weitere Anträge. Er verspricht den Punkt mit auf die nächste Verkehrstagfahrt zu nehmen, und bittet Stadträtin Oppelt, die Anregung per E-Mail an Herrn Hauser zu schicken.

Der Bürgermeister

Die Urkundspersonen  
Stadträtin Linier

Die Schriftführerin

Stadtrat La Licata

## **Anlagen zum Protokoll Nr. 6/2021 vom 29.06.2021**

### **Zu TOP 2, Redebeitrag Stadtrat Wachert, Freie Wähler**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
Liebe Kolleginnen Liebe Kollegen,  
Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die Freie Wähler Fraktion hat bereits in der Sitzung vom 23.2.21 die vorgelegte Planung Rainbach 2.0 kritisch gesehen und hat daher zusammen mit den Kollegen der SPD dem Aufstellungsbeschluss nicht zugestimmt.

Da aber die Mehrheit des Gemeinderates dies im Februar anders gesehen hat, hat sich in der Bevölkerung, zurecht wie wir meinen, Widerstand gegen das geplante Bauprojekt in der vorgelegten Dimension formiert. Wir wollen in der Rainbach eine sinnvolle und passende Bebauung nicht verhindern oder blockieren, da wir an einer behutsamen und positiven Entwicklung in dem Ortsteil Rainbach mehr als interessiert sind.

An dieser Stelle möchte ich anmerken, dass wir uns vor allem für Familien bezahlbaren Wohnraum - der uns in Neckargemünd fehlt - wünschen. Nur mit Luxusvillen kommen wir hier nicht weiter.

Heute steht nun das Bürgerbegehren, welches wir als völlig Rechtens betrachten, da das erforderliche Quorum mehr als erreicht ist und der Gemeinderat dies zulassen muss, zur Entscheidung an.

Wir, als gewählte Vertreter der Neckargemünder Bürgerschaft, könnten heute diesen Bürgerentscheid vermeiden, wenn wir uns mehrheitlich in der Abstimmung unter TOP 3.2 für die Rücknahme des Aufstellungsbeschlusses vom 23.2.21 entscheiden. Dann hat der Gemeinderat das Heft des Handelns wieder in der eigenen Hand und wir hängen nicht am Tropf des Investors. Die Einflussmöglichkeiten - wie wir alle wissen – sind in diesem Fall doch sehr beschränkt. Wir werben nachdrücklich für dieses Vorgehen! Wir hoffen und wünschen uns, dass die Kolleginnen und Kollegen, die am 23.2.21 noch für den Aufstellungsbeschluss gestimmt haben, ihre Meinung überdacht haben.

Für uns ist es essenziell, dass wir, sofern es zur Rücknahme des Beschlusses kommt, einen „normalen“ Bebauungsplan aufstellen. Dies kann gemeinsam, zusammen mit der Stadt/dem Gemeinderat, der Bürgerinitiative und dem Investor geschehen, dem dann alle Beteiligten zustimmen könnten. Wir könnten uns sogar vorstellen nicht nur die Grundstücke des derzeitigen Investors in diesen Bebauungsplan einzubeziehen, sondern vielmehr das gesamte Gebiet östlich der Ortstrasse zu überplanen, damit wir auch dort in Zukunft geordnete Verhältnisse schaffen.

Egal wie wir nun verfahren, laut Gesetz tritt bei einer Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Sperre auf diesem Gebiet von 3 Jahren in Kraft. Dies hätte nicht passieren dürfen. Der Investor hatte genug Zeit einzulegen und seine Planung zu überarbeiten. Wie aus der Presse vom Wochenende zu erfahren war, konnte man seit gestern eine neue Planung im Internet herunterladen. Zu spät und auf dem falschen Weg für unsere heutige Entscheidung.

Die Freie Wähler Fraktion wird in jedem Fall den auf eine Veränderungssperre stellen. Wir sind der Meinung, dass dies auch in den 3 Jahren in denen der § 34 des Baugesetzbuches gilt, möglich ist.

Wir sind nach wie vor der Meinung, dass einige Gebäude auf dem Rainbach Areal wichtig für unsere schöne Stadt und deshalb erhaltenswert sind. Dass dies möglich ist, haben wir bei unserer Begehung gesehen.

Lassen sie mich zum Schluss noch bemerken, dass die Freie Wähler Fraktion daran interessiert ist zu wissen, mit wem sie es zu tun hat. Bei allen größeren Projekten haben wir mit den Geschäftsführern der beteiligten Gesellschaften verhandelt. Anders in diesem Fall.

Ich habe eine kleine Übersicht aus den für jedermann zugänglichen aktuellen Handelsregister Registerauszüge der Firmen, mit denen wir es in der Rainbach zu tun haben und für die Herr Rukiqi agiert erstellt. Daraus ist nicht ersichtlich, welche Funktion Herr Fatos Rukiqi in dem Unternehmenskomplex bekleidet, da sein Name weder als Geschäftsführer noch als Gesellschafter den Handelsregisterauszügen erscheint.

Diese Unterlagen haben wir selbstverständlich heute dabei und können diese gerne allen interessierten Kolleginnen und Kollegen sowie der Verwaltung zur Verfügung stellen.

Geschäftsführer der RED Real Estate Development GmbH ist Herr Andreas Frirdich aus Nußloch. Er ist unter anderem auch geschäftsführender Gesellschafter der SAFRI Holding GmbH, einer der 3 Gesellschafterinnen. Alleinige Geschäftsführende Gesellschafterin der ONIGKEIT HOLDINGS GmbH ist Frau Katharina Onigkeit. Geschäftsführerin der MCB Holding GmbH ist Frau Marie-Cécile Schur.

Sowohl Herrn Frirdich, als auch Frau Onigkeit und Frau Schur würden wir gerne kennenlernen, bevor wir der Stadt empfehlen können, in weitere Verhandlungen einzusteigen.

Des Weiteren muss klar sein, in welcher rechtlich abgesicherten Funktion Herr Rukiqi agiert. Wir fragen uns auch, wo Herrn Rukiqi - unter diesen Hintergründen - das finanzielle Risiko, welches er oft als Argument nennt, für sich sieht? Aus den mir vorliegenden Auszügen geht diese Information jedenfalls nicht hervor.

Nehmen Sie es mir nicht übel, wir möchten von jemandem, der mittlerweile mehr als 5 große Projekte in Neckargemünd entwickelt wissen, mit wem wir es zu tun haben. Und zwar schriftlich.

### **Zu TOP 2, Redebeitrag Stadtrat Konrad, Die Grünen**

Es geht hier um das Eigentum der RED GmbH, nicht um städtisches Eigentum. Die Eigentümerin kann gem. den geltendem Baurecht Planen, Abreißen und Bauen. Ein Denkmalschutz besteht nicht.

- Der Antrag kommt aus unserer Sicht zu früh. Wir sollten die Entscheidung der Bürger abwarten
- Der Investor hat nicht ausreichend dargelegt, dass ein Abbruch und kompletter Neubau der einzig gangbare Weg sein sollte
- Die Stadt sollte sich ebenfalls um ein Gutachten bemühen, um eine eigene Einschätzung zu erlangen. Wir sprechen hier nicht über einen einfachen Teilabbruch, sondern eine gewachsene Struktur die statisch komplex gesichert werden müsste.
- Wir sehen hier einen ikonischen Teil des Ortsteils Rainbach, den wir gerne integriert statt ersetzt sehen würden. Wir sprechen hier auch über Ressourcen, die durch einen Teilerhalt geschont würden.
- Die Grünen stimmen daher dem Abbruchartrag zum jetzigen Zeitpunkt NICHT zu. Wohlwissend, dass die RED GmbH das Recht hat, den Abbruch durchzuführen und dass unser Einvernehmen in jedem Fall durch das Landratsamt ersetzt werden kann.
- Wir appellieren an die Stadtverwaltung als Vermittlerin über ein Angebot zum Teilerhalt der alten Gebäudefront mit dem Investor zu verhandeln.

### **Zu TOP 3, Redebeitrag Stadtrat Konrad, Die Grünen**

Wir sind hier in einer bemerkenswerten Situation: Die Bürgerinitiative "Initiative Achtung! Rainbach und Neckartal" hat in kürzester Zeit und mit größtem Engagement Unterschriften gesammelt und Menschen für einen sensiblen Umgang mit dem alten Ortsbild sensibilisiert und dabei immer wieder eine grundsätzliche Bereitschaft zur Gestaltung dieses Ortes signalisiert.

Die RED GmbH wiederum hat als Projektentwickler früh das Gespräch mit dem Gemeinderat gesucht und mit konkreten Plänen für das eigene Projekt geworben. Begrüßt hat der Gemeinderat mehrheitlich die Wiederbelebung durch Gastronomie und Hotelbebauung in Kombination mit hochwertigen Wohnungen am Wasser - denn wir alle wollen gern, dass hier etwas entsteht, was den Menschen diesen besonderen Ort wieder erschließt und zugänglich macht.

Der ganze Prozess ist geprägt vom Dialog. Das Planungsteam hat allen Fraktionen Gespräche angeboten, es gab Gespräche zwischen der Bürgerinitiative und dem Projektentwickler. Die Türen der Rainbach standen dem Gemeinderat, der Presse und bald auch der Öffentlichkeit offen - man soll sich selbst ein Bild machen können.

Alle Beteiligten möchten, dass das Projekt ein Erfolg wird, dass es den Ort belebt - der Dissens liegt in der Art und Weise der Bebauung, in der Massivität des Hotelturmes, im Umgang mit der alten Bausubstanz - der Heimat Rainbach, in der Architektursprache. Wir sehen auch, dass es bereits Annäherungen gab. Der letzte Planstand nimmt Abstand vom Hotel - zugunsten der Anwohner und mit Respekt für die Wünsche der Bürgerinitiative.

Wir haben es vorhin erläutert- auch wir sehen im Bestand einen Wert. Auch wir sind nicht zufrieden mit der Planung und den bislang fixierten Zusagen.

Und der entscheidende Punkt ist: Wir müssen auch noch nicht zufrieden sein, denn das Bebauungsplanverfahren steht erst am Beginn.

Wir haben beste Voraussetzungen für einen weiteren konstruktiven Dialog mit hochengagierten PartnerInnen. Diesen Prozess möchten wir fortführen.

Wir sollten den Aufstellungsbeschluss aus den folgenden Gründen unserer Auffassung nach NICHT zurücknehmen:

- Die Rücknahme beendet dieses laufende Verfahren. Folgendes wäre bei einem Neuanlauf mit vorgelagerter Kompromissfindung zu bedenken:
- Der Investor kann das Verfahren ruhen lassen oder direkt nach §34 bauen. Die RED GmbH hat sich öffentlich gegen die Rücknahme des Aufstellungsbeschlusses ausgesprochen - wir würden jede Planungssicherheit entziehen. Warum sollte der Investor an den Verhandlungstisch zurückkehren?
- Es gibt keine Garantie, dass es - auch bei einer Kompromissfindung mit den jetzigen BI-Vertrauenspersonen - nicht zu einem erneuten Bürgerbegehren kommt.
- Die Rechtslage in diesem Fall erscheint denkbar unsicher. Selbst Einzelklagen können eine erneute Planung - selbst wenn sie konsensfähig mit der BI, GR und RED wäre - kippen ("Der erneute Aufstellungsbeschluss muss eine "weitgehend" andere Planung beinhalten")

Welche Auswirkungen hätte dies?

- Die BI kommt in die Rolle der alleinigen Entscheidungsgewalt - denn sie kann jeden folgenden Aufstellungsbeschluss, den sie nicht gutheißt, erneut kippen über den Rechtsweg. Sie erhält in den Verhandlungen somit quasi ein VETO-Recht. Der GR wird dadurch delegitimiert. Der Investor verhandelt plötzlich nicht mehr mit gewählten VolksvertreterInnen sondern mit einer einzigen Interessensgruppe. Befürworter des Projekts verlieren de facto ihre Stimme. Das ist unserer Auffassung nach undemokratisch, auch wenn wir selbst etliche Ziele der BI teilen.
- Wir riskieren mit der Rücknahme den jahrzehntelangen Stillstand oder die Bebauung nach §34, denn warum sollte der Investor weiteres Geld in Planung und Kommunikation investieren, wenn er den Weg des geringeren Widerstands gehen kann?
- Einige Fraktionen hoffen auf einen Bebauungsplan der Stadt für die Rainbach. Herr Volk hat früh signalisiert, dass weder Mittel, noch Personal bereit stünden. Natürlich - möglich wäre es. Aber zu welchem Preis? Die alte Gaststätte wäre längst abgerissen, der Antrag ist gestellt, das LRA wird zustimmen. Vielleicht wird sogar zwischenzeitlich nach §34 gebaut. Wir hätten in einem jahrelangen Prozess mit externen Planern endlich Planungsrecht und vielleicht sogar ein überragendes städtebauliches Konzept. Aber selbst dann muss ja noch jemand bauen und die Grundstücke sind nicht in unserem Besitz.
- Wir verschließen uns mit der Rücknahme dem demokratischen Prozess des Bürgerentscheids.  
Warum?  
Um Kosten zu sparen?  
Aus Angst, die Bürger könnten die Sachlage und Konsequenzen nicht beurteilen?

Dabei sollten wir es nun erst Recht als unsere Aufgabe begreifen, einen Kompromiss auszuhandeln und die BürgerInnen in Neckargemünd und ganz besonders die betroffenen Rainbacher und Dilsberger BürgerInnen von dem zukünftigen Konzept zu überzeugen.

Und wenn wir uns heute dafür entscheiden, den Bürgerentscheid durchzuführen, und wenn der Bürgerentscheid dann positiv ausgeht und das Verfahren erhalten bleibt, so bedeutet das nicht, dass die RED GmbH gewonnen oder die BI verloren hat. Das ist nicht das Ende - sondern der Einstieg in das eigentliche Planverfahren. Und der Gemeinderat entscheidet, ob über das Planungsergebnis ein Bebauungsplan zustande kommt oder ob weitere Anpassungen notwendig sind, so geschehen, beim B-Plan "Aldi" in Kleingemünd.

Es ist Vertrauen verloren gegangen. Wir können es nur wieder gewinnen, wenn wir weiter miteinander sprechen und in gegenseitigem Respekt Kompromisse suchen.

---

### Zu TOP 3, Redebeitrag Stadträtin Linier, SPD

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
liebe Kolleginnen und Kollegen,  
sehr geehrte Damen und Herren,  
ich habe im Februar gegen den Aufstellungsbeschluss gestimmt, weil der Dilsberger Ortschaftsrat und die Bevölkerung zu dem Zeitpunkt nicht öffentlich informiert waren. Als Vertreterin eines Ortsteils und als Ortsvorsteherin sehe ich das dann kritisch, wenn es sich um ein solch sensibles und großes Projekt handelt.

Ich werde heute für die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses stimmen. Nicht weil es praktisch folgerichtig zu meinem Abstimmungsverhalten im Februar wäre, sondern weil sich der Ortschaftsrat und große Teile der Bevölkerung gegen das Projekt, so wie es bis dato geplant war und ist, ausgesprochen haben. Als Ortsvorsteherin von Waldhilsbach würde es mir auch nicht gefallen, wenn sich der Gemeinderat über Beschlüsse des Waldhilsbacher Ortschaftsrates und eines großen Teiles der Bevölkerung des Ortes in einer solch wichtigen Angelegenheit hinwegsetzt.

Außerdem möchte ich dem Projekt damit eine Chance geben, weil ich nicht möchte, dass es zum Stillkommt kommt, was bei einem Bürgerentscheid passieren könnte. Das empfinde ich als katastrophal. Ich hoffe, dass sich danach alle Beteiligten – der Investor, der Ortschaftsrat, der Gemeinderat und Vertreter der Bürgerinitiative in eine Planungsphase begeben und hoffentlich zu einem Ergebnis kommen, mit dem alle gut leben können.

Bürgerschaftliches Engagement finde ich großartig, da schließe ich mich Bürgermeister Volk an. Was mir allerdings nicht gefallen hat – und diese kritischen Worte seien mir erlaubt - war die Diktion der Unterschriftenaktion, die unter dem Slogan „Bauverbrechen“ für einen Bürgerentscheid geworben hat. Was ein Verbrechen ist, kann man nicht individuell beliebig definieren, um Unterschriften zu sammeln. Für Verbrechen und deren Ahndung haben wir das Strafgesetzbuch. Mit diesem Wort sollte man nicht leichtfertig umgehen. Wie auch immer die Abstimmung ausgeht, wünsche ich mir, dass man sich zukünftig einer solchen Diktion und den damit implizierten Unterstellungen enthält, um konstruktiv mitzugestalten. Das habe ich auch einem Vertreter der Bürgerinitiative direkt gesagt und ich wollte das hier auch noch einmal in aller Form tun. An die Adresse des Investor gerichtet: Da hat Herr La Licata deutliche Worte gesprochen, was Fairness und Unterstellungen angeht. Das sehe ich exakt genauso.

Im Sinne eines guten Ergebnisses am Ende des Planungsprozesses hoffe und appelliere ich gleichzeitig an alle, dass man zukünftig fair und respektvoll miteinander umgeht.

## Zu TOP 3, Juristische Ausführungen Stadtrat La Licata, Die Linken

### **Quo vadis, Rainbach? Mögliche Fortgänge des Planverfahrens**

Inhalt:

A. Chronologie

B. Mögliche weitere Entwicklung

I. Kein Aufhebungsbeschluss des Gemeinderats, kein Erfolg des Bürgerentscheids

II. Kein Aufhebungsbeschluss des Gemeinderats, Erfolg des Bürgerbescheids

III. Aufhebungsbeschluss des Gemeinderats

1. Kein neuer Planaufstellungsbeschluss

2. Neuer Planaufstellungsbeschluss: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

3. Neuer Planaufstellungsbeschluss: Qualifizierter Bebauungsplan

4. Neuer Planaufstellungsbeschluss: Einfacher Bebauungsplan

IV. Ergebnis

C. Handlungsempfehlung

#### A. Chronologie

1. Kauf eines Areals im Ortsteil Dilsberg der Stadt Neckargemünd durch die Onigkeit Vermögensverwaltung

2. O: Plan für Abbruch der Bestandsgebäude und Neubebauung, der nach §§ 34, 35BauGB aber evident nicht genehmigungsfähig wäre

3. Antrag der O auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Verwirklichung der Planbebauung an N (24.11.2020)

4. Nichtöffentliche Vorstellung der Pläne der O für das Areal: Abbruch der Bestandsgebäude, Neubau von Mehrfamilienhäusern sowie Hotel mit Tagungsräumen und Gastronomie (08.12.2021)

5. Planaufstellungsbeschluss nach erneuter Vorstellung des überarbeiteten Plans und Diskussion in öffentlicher Sitzung (23.02.2021)

6. Widerstand einer größeren Zahl von Einwohnern der Stadt N (etwa mehrere Leserbriefe in RNZ 02.03.2021)

7. Erneute Vorstellung des Projekts im Ortschaftsrat Ds (12.04.2021)

8. Anfrage nach Zahl der wahlberechtigten Bürger für ein Bürgerbegehren (Eingang: spätestens 12.04.2021, RNZ)

9. Bürgerbegehren: Rücknahme des Planaufstellungsbeschlusses (laufend, Bericht: 23.04.2021 RNZ, Frist: § 21 III 3 GemO -> 23.05.2021)

10. Antrag der Fraktion der Freien Wähler (FW): Veränderungssperre gem. § 14 I BauGB für Plangebiet (eingereicht: 15.04.2021 zur Sitzung am 18.05.2021)

11. Artikel in der RNZ von CDU-Fraktionsvorsitzender: Antrag der FW bzw. Beschluss desselben ziele nur auf Verhinderung eines bestimmten Vorhabens und sei deshalb "klar rechtswidrig" (RNZ 07.05.2021)

12. Fraktionsvorsitzendenrunde: FW bestehen auf Diskussion ihres Antrags (10.05.2021)

13. Übergabe von 1600 Unterschriften (benötigt: 750) und des Antrags auf Bürgerentscheid an die Stadtverwaltung (14.05.2021)

#### B. Mögliche weitere Entwicklung

Das notwendige Quorum des § 21 III 5 GemO wurde erreicht, die Frist des § 21 III 3 GemO wurde eingehalten. Für Formfehler (§ 21 III 3, 4 GemO) bestehen keine Anhaltspunkte. Der Gemeinderat muss gem. § 21 IV 1 GemO spätestens innerhalb von zwei Monaten über die

Zulässigkeit entscheiden, dabei besteht kein Ermessensspielraum, liegen die Voraussetzungen des § 21 III GemO vor, ist ein Bürgerentscheid durchzuführen<sup>1</sup>. Alternativ kann nur die vom Bürgerbegehren verlangte Maßnahme (hier: Rücknahme des Planaufstellungsbeschlusses) vom Gemeinderat beschlossen werden. Dies muss nicht in derselben Sitzung geschehen, in der auch über die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens entschieden wird, sondern nur innerhalb des Vier-Monats-Zeitraums des § 21 VI GemO, da sonst der Bürgerentscheid stattfindet<sup>2</sup>. Es ergeben sich nun aus dem laufenden Verfahren des § 21 GemO folgende Möglichkeiten der weiteren Entwicklung:

I. Kein Aufhebungsbeschluss durch den Gemeinderat, kein Erfolg des Bürgerentscheids

Die erste Möglichkeit ist, dass der Gemeinderat den Planaufstellungsbeschluss nicht selbst aufhebt und damit i.S.d. § 21 IV 3 GemO "die Durchführung der mit dem Bürgerbegehren verlangten Maßnahme beschließt" und im Bürgerentscheid entweder das notwendige Quorum des § 21 VII 1 GemO nicht erreicht wird oder die Mehrheit der am Bürgerentscheid Teilnehmenden die verlangte Maßnahme ablehnt.

#### 1. Quorum des § 21 VII 1 GemO wird verfehlt

Gem. § 21 VII 3 GemO hat der Gemeinderat die Angelegenheit zu entscheiden, wenn nicht mindestens 20% der Stimmberechtigten dem Bürgerentscheid zustimmen, auch wenn die Mehrheit der abgegebenen Stimmen zustimmend waren. In diesem Falle ist fraglich, ob die Sperre des § 21 VIII 2 GemO gilt. Dem Wortlaut nach ist die Nachbefassung ein üblicher Gemeinderatsbeschluss. Systematisch lässt sich der Vergleich zum Einwohnerantrag des § 20b GemO ziehen, bei Zustimmung des Gemeinderats entfaltet dieser keine Sperrfrist. Zweck der Sperrfrist ist die Verhinderung eines Unterlaufens des im Bürgerentscheid geäußerten Willens der Bürger durch die Vertretungskörperschaft<sup>3</sup>. Das Mindestquorum soll sicherstellen, dass ein repräsentatives Ergebnis vorliegt und eine ausreichende demokratische Legitimation gewährleistet ist, sodass sich nicht kleine, aber besonders schlagkräftige Gruppen gegen eine "schweigende" Mehrheit durchsetzen oder reine Zufallsergebnisse Rechtswirkung entfalten<sup>4</sup>. Da kein repräsentativ geäußertes Wille der Bürger vorliegt, kann § 21 VIII 1 GemO auch seinem Zweck nach keine Wirkung entfalten, wenn der Beschluss in der Nachbefassung gefällt wird. Konsequenz: Wird das Quorum verfehlt, aber die Mehrheit der abgegebenen Stimmen erreicht, kann damit für einen Aufhebungsbeschluss in der Nachbefassung des § 21 VII 3 GemO argumentiert werden. Dieser würde auch keine Sperrwirkung entfalten. Bis zum etwaigen Beschluss einer neuen Planung wäre das Gebiet unbeplant, die bauliche Nutzung würde sich demnach nach § 34 BauGB richten (zu den Konsequenzen einer baurechtlichen Betrachtung nach § 34 BauGB s.u. B.III.1.).

#### 2. Mehrheitliche Ablehnung der verlangten Maßnahme

Auch, wenn die verlangte Maßnahme mehrheitlich abgelehnt wird, muss der Gemeinderat sich in der Nachbefassung mit dem Begehren auseinandersetzen. Es gilt das unter I.1. Gesagte, in der Konsequenz wird es aber in diesem Falle voraussichtlich keine Zustimmung des Gemeinderats geben. Fraglich ist an dieser Stelle, ob und welche Veränderungen am Plan bis zum Satzungsbeschluss (§§ 10 I, 2 I 1, 1 I BauGB, 4 GemO) noch möglich sind. Wortlaut des Beschlusses vom 23.02.2021 ist: "Für den im Lageplan in der Fassung vom 24.11.2020 dargestellten Bereich wird nach § 12 BauGB i.V.m. § 2 I BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird vom Vorhabenträger RED Real Estate Development GmbH, Opelstraße 7, 68789 St. Leon-Roth ausgearbeitet." Es folgt daher die Erarbeitung eines Planentwurfs, der dem Gemeinderat wiederum zur Annahme vorzulegen ist und bei Ablehnung so lange

umgearbeitet werden muss, bis der Gemeinderat ihn genehmigt<sup>5</sup>. Dieses Verfahren findet grundsätzlich auch bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Anwendung<sup>6</sup>. Daraufhin folgen Bekanntmachung des Beschlusses und Auslegung<sup>7</sup>. Im Aufstellungsbeschluss ist nicht die Rede von einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Konsequenz: Der Planaufstellungsbeschluss bleibt bestehen, es ist jedoch im regulären Verfahren noch die Einflussnahme der Gemeinde möglich, insbesondere kann durch den Gemeinderat auf die Stellungnahmen und Verbesserungsvorschläge der Bürger eingegangen werden. Die Gefahr beim Fortgang des so ursprünglich geplanten Verfahrens besteht darin, dass etwa eine Veränderungssperre nach g.h.M. nicht möglich ist (§ 12 III 1, I 4 BauGB) und durch den Vorhabenträger im Rahmen zunächst des § 34 BauGB, später des § 33 BauGB bereits vor Abschluss des Verfahrens Tatsachen geschaffen werden können, die die Planungshoheit der Gemeinde und die Beteiligung der Bürger gefährden. Die bereits vorgenommenen Eingriffe im Plangebiet machen diese Gefahr aus meiner Sicht hinreichend wahrscheinlich.

## II. Kein Aufhebungsbeschluss durch den Gemeinderat, Erfolg des Bürgerentscheids

Wenn der Gemeinderat bis zum Bürgerentscheid, d.h. bis zum 14.09.2021 nicht über die Aufhebung des Planaufstellungsbeschlusses entscheidet oder diese ablehnt, sich im Bürgerentscheid aber die Mehrheit der gültigen Stimmen für die Aufhebung ausspricht und diese 20% der Stimmberechtigten beträgt, ist der Planaufstellungsbeschluss aufgehoben. In diesem Fall gilt § 21 VIII GemO. Das im Planaufstellungsbeschluss geplante Areal ist in diesem Fall (weiterhin) unbeplant, bauliche Änderungen richten sich damit nach § 34 BauGB. Fraglich ist jedoch, ob § 21 VIII GemO jegliche neue Planung im vom Aufstellungsbeschluss umfassten Gebiet sperrt, auch wenn diese sich etwa im Rechtscharakter (qualifizierter oder einfacher Bebauungsplan statt vorhabenbezogenen Bebauungsplans) oder im Inhalt wesentlich von der aufgehobenen Planung unterscheidet. Der wohl h. M. nach kann die Bindungswirkung entfallen, wenn sich die bei der Entscheidung zugrundeliegenden Verhältnisse wesentlich geändert haben<sup>8</sup>. In Bezug auf die Genehmigung von Bauvorhaben erstreckt sich die Bindungswirkung auf dasselbe (identische) Vorhaben sowie auf gleichartige Vorhaben, bei denen das zum früheren Bürgerentscheid gestellte Vorhaben nur geringfügig oder im Detail geändert worden ist; wesentliche Änderungen können dagegen eine neue Angelegenheit begründen, etwa bei abweichender Nutzungsart, anderem Standort oder verändertem Raumprogramm eines Vorhabens<sup>9</sup>. Diese Argumentation lässt sich auf die Aufstellung von Bebauungsplänen übertragen. Dem Zweck des § 21 VIII GemO (s.o., B.I.1.) würde es auch nicht entsprechen, wenn eine völlig veränderte Planung beschlossen werden soll, wenn sich der Bürgerbescheid gegen eine bestimmte Form der Planung richtete, z.B. wegen des Lärms gegen eine große Sportstätte, geplant werden soll innerhalb der Sperrfrist aber weitere Wohnbebauung. Hinzukommen muss allerdings eine hinreichende Wahrscheinlichkeit, dass die Entscheidung der Bürger bei Kenntnis der geänderten Umstände anders ausgefallen wäre<sup>10</sup>. Es ist dem Gemeinderat also innerhalb der Sperrfrist nicht völlig verwehrt, wieder einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen, dieser müsste sich jedoch wesentlich vom aufgehobenen Beschluss unterscheiden. Konsequenz: Bei deutlich veränderter Planung ist es gut möglich, dass sie von den Verwaltungsgerichten aufgrund der Rechtsprechung des VGH Mannheim nicht aufgrund der Sperrfrist, § 21 VIII 1 GemO, aufgehoben würde. Sollte sie doch aufgehoben werden, müsste der Gemeinderat gem. § 21 VIII, III 2 GemO mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Stimmen aller Mitglieder beschließen, dass ein erneuter Bürgerentscheid über die zukünftige Planung durchgeführt wird. Bis zum neuen Planaufstellungsbeschluss entweder des Gemeinderats oder ggf. durch erneuten Bürgerentscheid wäre das Gebiet

jedoch weiterhin unbeplant, eine etwaige neue Bebauung müsste sich demnach nach § 34 BauGB richten (zu den Konsequenzen einer baurechtlichen Betrachtung nach § 34 BauGB s.u. B.III.1.).

### III. Aufhebung des Beschlusses durch den Gemeinderat

Der Gemeinderat kann den Planaufstellungsbeschluss auch selbst aufheben, s.o. unter B.In diesem Fall ist die Sperrfrist des § 21 VIII 1 GemO nicht einschlägig (s.o., B.I.1.). Zudem fielen Kosten und Aufwand eines Bürgerentscheids, ggf. eines Rechtsstreit wegen der Sperrfrist bei neuem Aufstellungsbeschluss oder sogar eines zweiten Bürgerentscheids für einen neuen Aufstellungsbeschluss weg. Der Gemeinderat hat die Möglichkeit, das Gebiet unbeplant zu belassen oder einen erneuten Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen, einen qualifizierten oder einen einfachen Bebauungsplan zu fassen.

#### 1. Kein neuer Planaufstellungsbeschluss

Sollte lediglich der ursprüngliche Planaufstellungsbeschluss aufgehoben und kein neuer Beschluss gefasst werden, richtet sich zukünftige Bebauung nach § 34 BauGB. Konsequenz: da der Vorhabenträger bereits andere Grundstücke zugekauft hat, könnte der Gebietscharakter sukzessive verändert werden. Insbesondere Wohnbebauung ist voraussichtlich schwer zu verhindern. Eine Argumentation nach § 34 BauGB birgt immer das Risiko, dass die Baurechtsbehörde (das Landratsamt) der Gemeinde widerspricht und aus Gemeindesicht unpassende Vorhaben doch zulässt. Es könnte durch das größer werdende, zusammenhängende Grundeigentum des Investors bei Zulässigkeit aufeinander aufbauender Anträge nach § 34 BauGB ein "Teilort im Teilort" entstehen.

#### 2. Neuer Planaufstellungsbeschluss: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der erneute Aufstellungsbeschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfordert einen erneuten Antrag des Vorhabenträgers, § 12 II 1 BauGB. Konsequenz: Ob sich die zukünftige Bebauung nach § 34 BauGB oder nach einem (besser) abgestimmten Plan richtet, kann in diesem Fall der Investor entscheiden. Ob dieser erneut die Kosten und den Aufwand für einen Vorhaben- und Erschließungsplan auf sich nehmen will, ist mehr als fraglich.

#### 3. Neuer Planaufstellungsbeschluss: Qualifizierter Bebauungsplan

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans durch die Gemeinde belässt die Planungshoheit völlig in ihrer Hand. Dazu muss jedoch ein geregelter Verfahren durchlaufen werden. Es müsste zunächst (ggf. auf Antrag einer Fraktion / eines Sechstels der Gemeinderäte, § 34 I 4 GemO) ein Planaufstellungsbeschluss gefasst werden, vgl. § 2 I 2 BauGB, welcher ortsüblich bekannt zu machen ist. Es müsste durch die Umweltprüfung (§ 2 IV 1 BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, d.h. der Bürger (§ 3 I BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 I BauGB) das Abwägungsmaterial ermittelt werden (vgl. § 2 III BauGB). Daraufhin folgt Beschluss der Auslegung des Planentwurfs und diese selbst für einen Monat, § 3 II BauGB. Daraufhin kann die Gemeinde den Bebauungsplan als Satzung beschließen, § 10 I BauGB. Ggf. muss dieser noch genehmigt werden. Eine Verfahrensdauer von zwei Jahren ist durchaus realistisch. Fraglich ist, ob ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB in Betracht kommt. Es handelt sich nicht um eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans. Es sollen auch nicht nur Vorgaben nach § 9 IIa oder IIb BauGB gemacht werden. Möglich ist, durch die Aufstellung im Plangebiet den nach § 34 BauGB sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich zu verändern, wobei in diesem Falle eine sonst mögliche Veränderungssperre

obsolet würde und die Gemeinde sich mit ähnlichen Problemen konfrontiert sähe, wie wenn sie das Gebiet unbeplant ließe. Zudem würde das Verfahren dadurch vereinfacht und verkürzt, dass Teile der Öffentlichkeitsbeteiligung wegfielen, § 13 II BauGB. Ein vereinfachtes Verfahren ist also in der Tendenz nicht zielführend. Im Grundsatz hieße das zwar, dass das Gebiet entsprechend lange unbeplant bliebe und sich bauliche Änderungen nach § 34 BauGB richten würden (dazu s.o. B.III.1.); allerdings könnte der Gemeinderat bereits nach dem Planaufstellungsbeschluss eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschließen. Der zulässige Inhalt einer Veränderungssperre ist in § 14 I BauGB abschließend geregelt, die Gemeinde kann Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB<sup>11</sup>, die Beseitigung baulicher Anlagen (Nr. 1) sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, untersagen. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die Veränderungssperre zur Sicherung der Planung erforderlich ist, denn ihre negativen Auswirkungen müssen im Hinblick auf die Eigentumsgarantie (Art. 14 GG) erträglich sein und dürfen keine Enteignung darstellen<sup>12</sup>. Die zu sichernde Planung muss ein Mindestmaß dessen erkennen lassen, was Inhalt des zu erwartenden Bebauungsplans sein soll, die Veränderungssperre darf nicht bloße Verhinderungs- oder Negativplanung bezwecken<sup>13</sup>. Dabei ist es nach ständiger Rechtsprechung des BVerwG ausreichend, wenn die Gemeinde zum Zeitpunkt des Erlasses der Veränderungssperre zumindest Vorstellungen über die Art der baulichen Nutzung besitzt, etwa einen Baugebietstyp oder nach § 9 I – IIa BauGB festsetzbare Nutzungen ins Auge gefasst hat.<sup>14</sup> Der Planaufstellungsbeschluss, bzw. der Antrag, sofern er aus der Mitte des Gemeinderates kommen oder als Bürgerantrag gestellt werden sollte, muss also das der Rechtsprechung genügende Mindestmaß der Konkretisierung aufweisen, um eine Veränderungssperre erlassen zu können. Sie gilt für zwei Jahre und kann, wenn besondere Umstände es erfordern, um ein Jahr verlängert werden, § 17 BauGB. Konsequenz: Aufwand und Kosten eines Bürgerentscheides wären gespart, allerdings müsste die Gemeinde den Aufwand des Planverfahrens betreiben und die Kosten tragen (anders als beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan, § 12 BauGB). Dafür würde die Gemeinde die Planungshoheit in größtmöglichem Maße zurückerlangen und könnte sie auch bereits nach dem Planaufstellungsbeschluss – vorausgesetzt, dieser ist entsprechend konkret – absichern. Die drohenden Nachteile eines länger unbeplanten Gebiets fielen weg, es wäre mehr Bürgerbeteiligung sowie ein stärkerer Zugriff von Gemeindeorganen und -verwaltung möglich.

#### 4. Neuer Planaufstellungsbeschluss: Einfacher Bebauungsplan

Der Begriff des "einfachen" Bebauungsplans, legaldefiniert in § 30 III iVm § 30 I BauGB, lässt schließen, dass auch das Verfahren abgekürzt würde. Diese Form des Bebauungsplans ist jedoch legaldefiniert als ein solcher Plan, der keine Festsetzungen über die Art und das Maß baulicher Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Ein einfacher Bebauungsplan ist für das Plangebiet nicht zielführend, da ja genau diese Festsetzungen durch die Gemeinde aufgestellt werden sollten. Er muss zudem im regulären, auch für die Rechtmäßigkeit qualifizierter Bebauungspläne notwendigen Verfahren erlassen werden<sup>15</sup>. Für einen einfachen Bebauungsplan ist nicht automatisch das vereinfachte Verfahren zulässig, vielmehr müssten die Voraussetzungen des § 13 BauGB zusätzlich vorliegen. Ein zeitlicher Minderaufwand könnte sich hier lediglich aus dem geringeren Planungsaufwand ergeben. Die Zulässigkeit der Vorhaben richtet sich zudem im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans gem. § 30 III BauGB, abgesehen von den in ihm getroffenen Festsetzungen, wiederum nach §§ 34, 35 BauGB (hier: § 34 BauGB). Konsequenz: Ein einfacher Bebauungsplan bringt keine wesentliche Vereinfachung des

Verfahrens und voraussichtlich keinen wesentlichen zeitlichen Minderaufwand. Die Gemeinde würde sich selbst mögliche, für das Plangebiet wichtige Festsetzungen nehmen. Die Begründung einer Veränderungssperre würde deutlich schwieriger. Zumindest im Aufstellungsbeschluss sollte von "einfachen Bebauungsplänen" keine Rede sein, selbst wenn der Plan am Ende in die Legaldefinition des § 30 III BauGB fiele.

#### IV. Ergebnis

Rechtlich ist das auf das Bürgerbegehren folgende Verfahren durch Landesrecht komplett vorgegeben. Die Gemeinde hat mehrere Möglichkeiten, die ihre Position, die des Investors sowie die der Einwohnerinnen und Einwohner unterschiedlich hervorheben.

#### C. Handlungsempfehlung

Für die Stadt Neckargemünd ist es aus meiner Sicht am sinnvollsten, den Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat zurückzunehmen und so zeitnah wie möglich die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans zu beschließen. Sollte sich im Gemeinderat keine Mehrheit finden, ist die Sperrfrist des § 21 VIII GemO voraussichtlich nicht einschlägig, trotzdem ist aus zeitlichen Gründen sowie wegen des finanziellen und des Verwaltungsaufwands ein Bürgerentscheid, der mit überwiegender Wahrscheinlichkeit gegen den Planaufstellungsbeschluss ausfallen wird, die schlechtere Option.

<sup>1</sup> Es handelt sich um eine reine Rechtsprüfung, Haug, in: BeckOK KomR BW, § 21 GemO Rn. 40.

<sup>2</sup> Haug, in: BeckOK KomR BW, § 21 GemO Rn. 43.

<sup>3</sup> Schmidt, Kommunalrecht, S. 202

<sup>4</sup> Haug, in: BeckOK KomR BW, § 21 GemO Rn. 52; Hofmann, Zur Abschaffung der Quoren bei Bürgerentscheiden, NVwZ 2015, 715 (716)

<sup>5</sup> Stollmann/Beaucamp, Öff. Baurecht, § 6 Rn. 28.

<sup>6</sup> Stollmann/Beaucamp, Öff. Baurecht, § 6 Rn. 29 f.

<sup>7</sup> Busse, in: BeckOK BauGB, § 12 Rn. 34.

<sup>8</sup> Plate, KomR BW, S. 85; Haug, in: BeckOK KomR BW, § 21 GemO Rn. 55.3; Aker/Hafner/Notheis, § 21 Rn. 17; Engel/Heilshorn, § 16 Rn. 20; a.A. Kunze/Brunner/Katz, § 21 Rn. 30

<sup>9</sup> VGH Mannheim, NVwZ-RR 2015, 149 f.; vgl. a. VGH Mannheim, NVwZ-RR 1992, 428.

<sup>10</sup> Plate, KomR BW, S. 85.

<sup>11</sup> Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs, Ausschachtungen, Ablagerungen und Lagerstätten

<sup>12</sup> Hornmann, in: BeckOK BauGB, § 14 Rn. 36; BVerwG NJW 1997, 400 (401 ff.); BVerwG NVwZ 2013, 304 (305).

<sup>13</sup> Ständige Rechtsprechung, s. nur BVerwG NVwZ 2013, 304 (305).

<sup>14</sup> BVerwG NVwZ 2004, 858; BVerwG BeckRS 2010, 56292; BVerwG NVwZ 1990, 558.

<sup>15</sup> Tophoven, in: BeckOK BauGB, § 30 Rn. 49.