

**Informationsschrift zum Bürgerentscheid:
„Soll der Beschluss des Gemeinderates der Stadt Neckargemünd vom 23.02.2021,
Aufstellungsbeschluss Rainbach 2.0, aufgehoben werden?“**

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

am 26.09.2021 werden Sie gleichzeitig mit der Bundestagswahl auch zum Bürgerentscheid „Rainbach 2.0“ an die Wahlurne gerufen. Es wird über den weiteren Fortgang des privaten Neubauprojekts auf dem Gelände rund um den ehemaligen Gasthof „Zur Rainbach“ abgestimmt. Dem Gemeinderat wurden am 23.02.2021 in öffentlicher Sitzung die Pläne eines privaten Investors mit Wohnbebauung, Hotel (das inzwischen nicht mehr Teil der Planung ist) sowie Gastronomie vorgestellt. Er beschloss die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Aufstellungsbeschluss legt die einbezogene Fläche fest, die weitere Gestaltung wird im Verfahrensverlauf unter zweifacher Einbeziehung der Bürgerschaft und mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (d.h. Fachbehörden z.B. für Landschaftsschutz, Geologie u.v.m.) abgestimmt.

Das Neubauprojekt wurde von Anfang an in Gemeinderat und Bürgerschaft kontrovers diskutiert. Dabei spielten die moderne Formgebung, Gebäudegröße und Erscheinungsbild hinsichtlich der Lage im Ortsteil und der Landschaft des Neckartals eine Rolle, andererseits der Wunsch nach Beendigung des langjährigen Leerstands und einem Wiederbeginn für die Gastronomie im Ort. Gegen den Aufstellungsbeschluss hat die Bürgerinitiative „Achtung! Rainbach und Neckartal“ im Mai 2021 ein Bürgerbegehren eingereicht, welches der Gemeinderat für zulässig erklärt hat. Es hat die Fragestellung: **„Soll der Beschluss des Gemeinderates der Stadt Neckargemünd vom 23.02.2021, Aufstellungsbeschluss Rainbach 2.0, aufgehoben werden?“**

Mit dem Aufstellungsbeschluss sichert der Gemeinderat größtmöglichen Einfluss auf das Projekt und umfangreiche Bürgerbeteiligung. Die Stadt bot den Dilsbergern trotz angespannter Pandemielage, im Interesse umfassender Transparenz, eine Einwohnerversammlung hierzu an und unterstützt auch weiterhin die Bürgerbeteiligung an diesem Projekt. Wichtig zu wissen: der Bauherr kann unabhängig vom Ausgang des Bürgerentscheides jederzeit beim Landratsamt einen Bauantrag nach § 34 BauGB stellen. Die Gebäude müssten dann „nach Art und Maß in die Umgebungsbebauung“ eingepasst sein, weitere Beurteilungskriterien gäbe es nicht. In diesem Verfahren könnten sich nicht mehr alle Bürger, sondern lediglich die wenigen Angrenzer zu den Planungen äußern und es

gäbe keine Festlegung, wann das Projekt abgeschlossen sein muss. Nur über einen Durchführungsvertrag, im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, kann der Bauherr verpflichtet werden, das Projekt innerhalb einer vereinbarten Zeit abzuschließen. Wesentlicher Einfluss des Gemeinderates ist nur über ein Bebauungsverfahren vorhanden.

Gemeinsames Gestalten ist zentraler Bestandteil unserer Demokratie. Der Bürgerentscheid ist die direkteste Form der Bürgerbeteiligung. Die gestellte Frage ist so entschieden, wie sie von der Mehrheit der gültigen Stimmen beantwortet wurde. Diese Mehrheit muss zudem mindestens 20 % der Stimmberechtigten betragen – sonst ist der Bürgerentscheid gescheitert und der Gemeinderat entscheidet erneut über die Angelegenheit. Machen Sie Gebrauch von Ihrem demokratischen Recht, am 26.09.2021 Ihre Stimme abzugeben und damit direkt über den weiteren Fortgang des Projektes zu entscheiden.

Frank Volk, Bürgermeister

Stellungnahme Fraktion der Grünen

Liebe Neckargemünder*innen, am 26.09.21 liegt es in Ihren Händen, ob in der schönen Rainbach die Neubelebung ermöglicht wird – zusammen mit allen vor Ort Beteiligten.

B'90/Grüne bitten um Ihr **NEIN** zur Rücknahme des Aufstellungsbeschlusses. Nur mit Bebauungsplan wird in Neckargemünd mit dem Bauherrn über Höhe, Gestaltung, Flächenverbrauch und Energiekonzept verhandelt. Andernfalls gibt es kein Mitspracherecht am Projekt. Der Investor dürfte trotzdem bauen und das Landratsamt entscheidet ohne uns.

Wir möchten:

- die lange Zeit des Leerstands dieses schönen Ortes beenden und ihn neu beleben,
- ein attraktives, ökologisch gestaltetes Wohnumfeld und wieder Gastronomie ermöglichen,
- das Mitspracherecht unserer Stadt am Projekt behalten.

Der Bauherr ist zuletzt große Schritte auf Bürgerinitiative und Gemeinderat zugegangen. Für sein Projekt benötigt er die Mehrheit im Gemeinderat und wird den Dialog deshalb fortsetzen müssen.

Ihre **NEIN**-Stimme zur Rücknahme des Aufstellungsbeschlusses ermöglicht eine gemeinsame Entwicklung für die Rainbach – statt langem Stillstand.

Stellungnahme der Fraktion der Freien Wähler

Werte Bürgerinnen und Bürger,
bitte beantworten Sie diese Frage mit JA!

Wir sehen die Planung äußerst kritisch und haben daher auch den Aufstellungsbeschluss abgelehnt. Grundsätzlich begrüßen wir eine Entwicklung mit Gastronomie und Wohnen auf diesem Areal aber nicht in der vorgelegten Dimension. Wir möchten in der Rainbach eine mögliche Entwicklung weder verhindern noch blockieren. Wir hegen aber Bedenken, da es sich bei den geplanten Gebäuden um einen erheblichen Eingriff in die bisherige Struktur des Ortsteiles handelt.

Wir wünschen uns eine verträgliche, kleinteilige Entwicklung ohne „Schiffchen“ und den Erhalt des Gebäudes der ehemaligen Gaststätte. Wir möchten das Heft des Handelns wieder zurückbekommen und einen regulären Bebauungsplan für das Areal auf den Weg bringen, um eine akzeptable Lösung zu erhalten, die zur Befriedung des Ortsteiles und der Gesamtstadt beiträgt.

Wir brauchen dazu Ihre JA-Stimme!

Stellungnahme der CDU-Fraktion

Als Gemeinderat handeln wir uneigennützig und verantwortungsvoll zum Besten von Stadt und Bewohnern. So haben Weiterentwicklung und Mitgestaltung unsere Entscheidung geleitet, dem Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erneut zuzustimmen. Nach den ernüchternden Erfahrungen mit der griechischen Weinstube wollen wir Entwicklung und Leben in der Rainbach. Die Gaststätte liegt seit 7 Jahren brach und kann nachvollziehbar in der bestehenden Art nicht ertüchtigt werden. Umso mehr begrüßen wir die Absichten des Investors Gastronomie, Tagungssaal und Wohnen anzusiedeln. Die Planung ist sichtbar im Fluss, der Investor mit allen Beteiligten im Dialog. Dass die bisherigen Entwürfe nicht jeden Geschmack treffen, liegt in der Natur der Sache, macht sie juristisch aber nicht anfechtbar. Um auch weiterhin im Dialog zu bleiben und mitzugestalten, setzen wir auf den Aufstellungsbeschluss. Wird dieser aufgehoben, bleibt nur die Beurteilung nach BauGB §34 nach Art und Maß des Baukörpers. Die Folge wäre der Verlust der Mitgestaltung. Stimmen Sie bitte: Nein!

Stellungnahme der SPD-Fraktion

Die SPD-Fraktion bittet alle Bürgerinnen und Bürger mit JA für die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rainbach zu stimmen.

Dafür gibt es drei Kerngründe:

1. Vor dem Aufstellungsbeschluss gab es weder für die Bevölkerung noch für den Ortschaftsrat und die Gemeinderäte die Möglichkeit, über ein derart großes Vorhaben zu diskutieren. Der Investor trat so auf, dass er möglichst schnell das Verfahren durchgezogen haben möchte. (Rodung, Abrissantrag).

2. Die Größenordnung von 22 Wohneinheiten in den sog. „Schiffchen“ und den geplanten Häusern am Gässchen „Neckarberg“ erdrücken auch nach den präsentierten Aktualisierungen des Plans den Weiler Rainbach vollständig. Zudem liegen Teile der „Schiffchen“ in der von einem 100-jährigen Hochwasser potentiell betroffenen Zone.

3. Die Einfügung in die Neckarlandschaft ist nicht gelungen.

Wenn man den Blick von den Schiffen auf dem Neckar vom Ufer her den Hang bis zur Feste Dilsberg richtet, fragt man sich, wie diese Bebauung in das romantische Neckartal passen soll.

Stellungnahme des Stadtrats La Licata (Die Linke)

Bei erfolgreichem Bürgerentscheid werde ich mich für einen eigenen Plan oder eine Gestaltungssatzung einsetzen, bei negativem Ausgang werde ich keinem Plan zustimmen, der für uns Neckargemünder nicht tragbar ist. Eine Abstimmungsempfehlung möchte ich nicht abgeben, jedoch eine Garantie, dass mit beiden möglichen Ausgängen eine Lösung gefunden werden kann.

Stellungnahme des Stadtrats Fritsch (fraktionslos)

Meine Meinung zur Info für die Bürger betreffs Rainbach 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Aufstellungsbeschluss und der heutige Istzustand hätte optimiert besser laufen können und müssen.

Ich möchte als Stadtrat und Unternehmer die Stadt positiv voranbringen und erneuern.

Wichtige Bedarfsplanung für Neckargemünd - Hotel, Gaststätte, Wohnraum.

Neuer Bauplan vom 29.7.21: ich habe das Vorwärtskonzept des Bauherrn erkannt und wünsche mir eine zufriedenstellende Entscheidung für alle.

Stellungnahme der Bürgerinitiative „Achtung! Rainbach und Neckartal“

Der Aufstellungsbeschluss muss zurückgenommen werden – nur so kann die hochstöckige und großflächige Massivbebauung verhindert werden! Stimmen Sie mit „JA“

Seit April 2021 kämpft die Initiative „Achtung! Rainbach und Neckartal“ für die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rainbach 2.0. In der Juni-Sitzung des Gemeinderats hat ein Patt von 14:14 Stimmen nicht zur Aufhebung des umstrittenen Aufstellungsbeschlusses für Rainbach 2.0 geführt.

Das „Rainbach-Areal“ wurde im Frühjahr 2020 von der RED Real Estate Development gekauft. Der Investor strebte eine Bebauung nach §34 BauGB an. Seine eingereichte Planung für den Abbruch der prägenden Bestandsgebäude und der Neubebauung war nicht genehmigungsfähig.

Es fanden zahlreiche Gespräche mit der Verwaltung hinter verschlossenen Türen statt, Ende November 2020 wurde dem Gemeinderat erstmals das Vorhaben eines Aufstellungsbeschlusses zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom Investor vorgeschlagen. Eine Vorstellung des Vorhabens, das nach §34 nicht umgesetzt werden kann, folgte. Über sämtliche Gespräche wurde Stillschweigen vereinbart.

Am 23.02.2021 wurde das Bauvorhaben in der Gemeinderatssitzung erstmals der Öffentlichkeit vorgestellt. In den Diskussionen zum Aufstellungsbeschluss wurden die Vorteile des Verfahrens für die Neckargemünder Bürger betont – nur so hätten sie maximales Mitspracherecht bei der Neubebauung. Alle Bürger können ihre Anliegen und Bedenken äußern und nicht nur die wenigen direkten Nachbarn. Der Investor würde außerdem Wert auf maximale Transparenz legen... Doch zeugen Stillschweigen, Abrissanträge für den kompletten Bestand, Einwohnerversammlungen nur für Dilsberger Bürger etc. von Transparenz und Mitspracherecht?

Durch die intransparente monatelange Vorgeschichte des Aufstellungsbeschlusses wurde jegliches Vertrauen in die Verwaltung und die RED verspielt.

Ein Bauvorhaben, das das Gesicht des gesamten Weilers Rainbach prägt und das bisher bestehende Ortsbild komplett zerstört, erfordert eine viel frühere Einbindung der Öffentlichkeit.

Mitsprache erst nach dem Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist unakzeptabel – so wird die Bevölkerung nicht bei der Projektentwicklung mitgenommen!

Die versprochene Möglichkeit der „Begehung“ der Traditionsgaststätte für interessierte Neckargemünder Bürger, die den angeblichen baulichen Verfall zeigen sollte, wurde mehrmals verschoben, bis dato gibt es noch keinen Termin!

Ist die „Rainbach“ vielleicht gar nicht so marode wie es immer wieder dargestellt wird?

Denkbar wäre es, da das Gebäude bis zum Verkauf von den Vorbesitzern beheizt und durch einen Hausmeister betreut wurde. Man war sich der Tradition der Gaststätte, die bis ins Jahr 1759 zurückgeht, bewusst. Das Gebäude erzählt die Geschichte von der Treidelwirtschaft am Neckar, über die Flößer und ersten Personendampfer bis hin zurzeit als Weltpolitik in der Rainbach geschrieben wurde. In der Ära des Alt-Kanzlers Kohl gingen viele Staatsbesucher aus aller Welt ein und aus. Mit einem kompletten Abriss des Gebäudes radiert man die Geschichte aus!

Einer der wesentlichen Kritikpunkte unserer Initiative ist die Überdimensionierung der geplanten Bebauung, die die vorhandene Bebauung im Weiler Rainbach regelrecht „erschlagen“ würde. Die geplante Neubebauung fügt sich weder in Größe noch Baustil in diese Umgebung ein.

Wir sind für eine kleinteilige und luftige Neubebauung, sowohl Bauhöhe wie Formgebung und Material sollen sich an der Umgebungsarchitektur orientieren.

Fragwürdig ist die Auswirkung auf den Tourismus im Neckartal. Egal von wo man schaut, ob von der Weißen Flotte, vom gegenüberliegenden Neckarufer, von der Neckarriedkopf- oder Bockfelsenhütte – man sieht nur noch die prägnanten und überdimensionierten „Schiffchen“. Doch die Touristen schätzen die Idylle und die Lieblichkeit des Neckartals!

Das idyllische Gesamtensemble vom Neckar aus über den Weiler und die einmalige hügelige Neckartal-Landschaft bis hinauf zur Feste Dilsberg, das schon viele Künstler inspirierte und von dem es Stiche im Kurpfälzischen Museum gibt, geht unwiederbringlich verloren.

Viele Bürger bewegt immer wieder die Frage nach dem Wegerecht am Neckartalradweg. Der allseits ge-

schätzte Rad- und Spazierweg befindet sich im Eigentum der RED, da die Verwaltung kein Vorkaufsrecht ausgeübt hat. Kann dieser Weg ggfs. vom Eigentümer für die Bürger gesperrt werden?

Eine Sicherung des uneingeschränkten Wegerechts als Baulast oder Grunddienstbarkeit im Grundbuch ist derzeit weder von RED noch von der Verwaltung geplant!

Durch die jüngsten Starkregenereignisse und die extreme Hochwasserentwicklung im Juli 2021 entwickelte sich noch ein anderer Aspekt bei der geplanten Massivbebauung, da ein sehr großer Teil der geplanten Bebauung in einem besonders gefährdeten Gebiet bei „Jahrhunderthochwasser“ liegt.

Eine Bebauung im sog. „HQ100-Gebiet“ ist nur in Ausnahmefällen erlaubt! Wir sind daher für eine genaue Prüfung und Absicherung, um die Nachbarbebauung zu schützen.

Trotz intensiver Bemühungen und einer Vielzahl von Gesprächen mit dem Gemeinderat und dem Investor ist es uns leider nicht gelungen, dass man das Bauvorhaben zusammen mit Anwohnern und Bürgern neu beleuchtet. Die Behauptung zweier Fraktionen, dass wir uns zu früh in das Verfahren eingemischt haben und dass bisher nur über eine „rote Linie“ für das zu bebauende Gelände abgestimmt wurde, ist schlichtweg falsch. Fakt ist, dass die vom Investor vorgelegten Planunterlagen sehr detailliert waren, d.h. die konkreten Vorstellungen des Investors wurden klar und deutlich präsentiert und vom Gemeinderat durch die Beschlussfassung befürwortet. Dem Investor wurden positive Signale für die Bebauung gesendet. Die Umgebungsbebauung, Stil und Dimensionierung, die Verkehrssituation, die Überfahrtsituation des Neckarweges, weitere Flächenversiegelungen, Landschaftschutz, Landschaftsbild, Geologie und Natur blieben bei der Beschlussfassung weitgehend unberücksichtigt. Unklar ist auch, ob die beiden schmalen Straßen Neckarweg und Neckarberg die zusätzliche Verkehrsbelastung stemmen können. Vor allem der Neckarberg ist im Gegenverkehr nicht zu befahren, die Ampelinfahrt auf die Ortsstraße muss geplant und die Straße ertüchtigt werden.

Mit einem Widerstand in der Bevölkerung hat man nicht gerechnet!

In der Sitzung haben vor allem die Fraktionen der Grünen und der CDU eindeutig Zustimmung signalisiert:

ein „Leckerbissen“, die „Heidelberger werden neidisch“ – man machte sich über nachhaltige Heizungen und Wirtschaftlichkeit Gedanken, nicht aber über die Massivität der geplanten Bebauung und die Zerstörung der Idylle im romantischen Neckartal. Beispiele für eine Bauplanung unter Beteiligung des Gemeinderats findet man auf dem ehemaligen „Treibelareal“ in Kleingemünd, die Bebauung des Quartiers der ehemaligen Metzgerei Unger wird weder schöner noch kleinteiliger werden. Haben dies die Bürger so gewollt?

Der Dilsberg ist der Stadtteil mit Kultur und Flair, dies darf nicht mit Massivbebauung und einem Ausverkauf der Rainbach zerstört werden!

Der Investor RED hat aufgrund des Öffentlichkeitsdrucks und durch das erfolgreiche Bürgerbegehren inzwischen nachgebessert (teilweise Höhenreduzierung, veränderte Dachform), aber von einer akzeptablen Lösung sind wir noch weit entfernt. Nur durch die veränderte Dachform fügt sich das Gebäude noch nicht zwingend in die vorhandene Umgebungsbebauung ein! Nach wie vor ist auch die Bebauung am Neckarberg zu massiv, sie ist wie ein langgezogener Riegel zwischen den 1-2 Familienhäusern, die sog. „Schiffchen“ am Neckarweg gehen gar nicht!

Es muss eine Möglichkeit geschaffen werden, um die Interessen der Bürger und der Rainbach zu schützen. Mittel hierzu hätte die Stadt nach einer erfolgreichen Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses: Erstellung eines eigenen Bebauungsplans oder Beschluss einer Gestaltungssatzung für den Weiler. Beides kostet Zeit und Geld – aber nur so kann das Vertrauen wiederhergestellt werden! Die Verwaltung muss eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und ihrer sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Verantwortung auch gegenüber künftigen Generationen gerecht werden! Leitgedanken der Planung müssen der Umwelt- und Klimaschutz sein, aber auch das Ortschafts- und Landschaftsbild muss baukulturell erhalten und weiterentwickelt werden.

Falls Sie uns bei der Erreichung dieser Ziele unterstützen wollen, so stimmen Sie mit „JA“!

Stadt Neckargemünd
Fachbereich 1 Öffentlichkeitsarbeit
Bahnhofstr. 54, 69151 Neckargemünd
Tel.: +49 6223 804-101
E-Mail: presse-gremien@neckargemuend.de
Internet: www.neckargemuend.de

