

Bürgerinnen und Bürger aus Langenau, Albeck, Göttingen und Hörvelsing: Nutzen Sie Ihr demokratisches Stimmrecht am Sonntag, 26. September 2021.

# NÖRDLICH

# DER

# KARLSTRASSE

**Informationen der Stadt Langenau  
zum Bürgerentscheid am Sonntag,  
26. September 2021**

**Wenn Sie mit JA stimmen**

**Ja, ich stimme dafür, dass der Gemeinderatsbeschluss vom 26. Februar 2021 aufgehoben wird.** Damit wird das Bebauungsverfahren gestoppt. Nur ein geringerer Teil des Areals könnte bebaut werden. Sie teilen damit die Ziele der Initiatoren des Bürgerbegehrens und der GUL-Fraktion.

**Wenn Sie mit NEIN stimmen**

**Nein, ich stimme dafür, dass der Gemeinderatsbeschluss vom 26. Februar 2021 gültig bleibt.** Damit wird das Bebauungsverfahren weitergeführt. Ziel ist, auf dem ganzen Areal eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Sie teilen damit die Ziele des Bürgermeisters und der Mehrheitsmeinung des Gemeinderats mit den Fraktionen der FWG, CDU und SPD.

### Worum geht es?

Ein lokaler Investor will am nördlichen Stadtrand von Langenau fünf Mehrfamilienhäuser mit einer gemeinsamen Tiefgarage bauen. Als maximale Gebäudehöhe sieht der Bebauungsplan 12,60 Meter vor. Insgesamt sollen 86 Wohneinheiten entstehen, etwa 17 davon müssen als sozial geförderte Wohnungen mit dementsprechenden Mietpreisen angeboten werden. Die Bürgerinitiative „Nördlich der Karlstraße“ wendet sich gegen das Projekt und die Änderung des Bebauungsplans.

### Was sagt der Mobile Gestaltungsbeirat?

Der Gemeinderat hat auf Initiative der Stadtverwaltung im November 2019 den Mobilen Gestaltungsbeirat der Architektenkammer damit beauftragt, das Projekt unabhängig zu begutachten. Der Gestaltungsbeirat hat Verbesserungsvorschläge gemacht, die in das weitere Verfahren eingeflossen sind. So hat sich die Zahl der Wohneinheiten und die Größe der bebaubaren Fläche deutlich reduziert. Der Beirat urteilt: „Die aufgezeigten Planungsüberlegungen und Anpassungen können überzeugen und widerspiegeln die Anregungen für ein angemessenes Baukonzept.“

### Warum gibt es einen Bürgerentscheid?

Die Bürgerinitiative hat 1 346 Unterschriften gesammelt, um einen Bürgerentscheid herbeizuführen, und damit die Anforderungen erfüllt. Der Gemeinderat hat den Termin des Bürgerentscheides auf den Tag der Bundestagswahl am 26. September 2021 gelegt.

### Welche Frage steht zur Abstimmung?

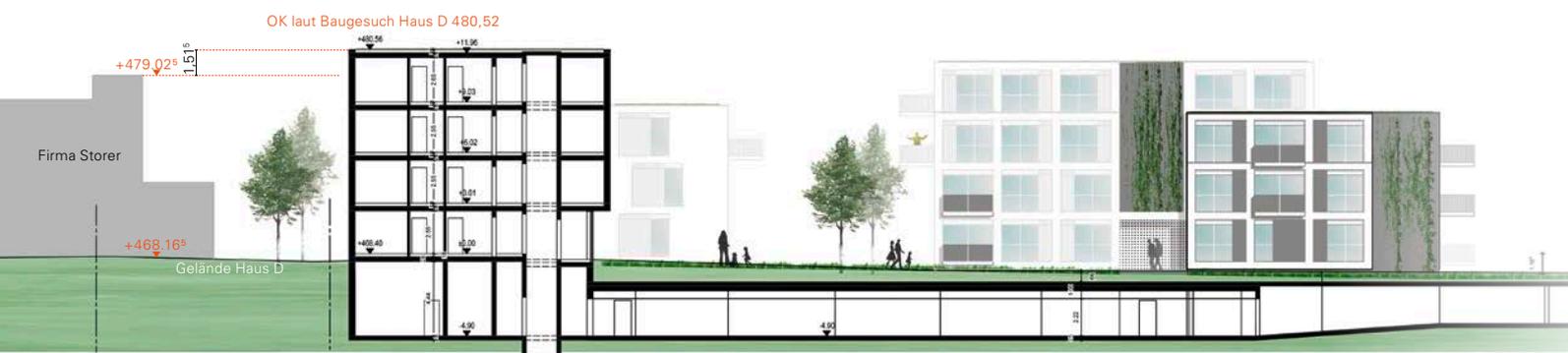
Die Frage heißt: „Sind Sie dafür, dass der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates vom 26.02.2021 zur 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift ‚Nördlich der Karlstraße‘ wieder aufgehoben wird?“

### Wie lautet der am 26. Februar 2021 gefasste Beschluss im Wortlaut?

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Karlstraße, 1. Änderung“ mit Stand vom 18.11.2020 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.
2. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift „Nördlich der Karlstraße, 1. Änderung“ mit Stand vom 18.11.2020 gemäß § 74 LBO.
3. Der Gemeinderat nimmt den Vorentwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung jeweils in der Fassung vom 18.11.2020 zustimmend zur Kenntnis.

### Welchen Nutzen hat die Stadt Langenau von „Wohnen im Park“?

In der Stadt Langenau herrscht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. So haben bei einer Umfrage im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses 76 Prozent der Bürgerinnen und Bürger erklärt, es gebe zu wenige Wohnungen. „Nördlich der Karlstraße“ sollen 86 Wohnungen entstehen, davon etwa 17 mit sozial gebundenen Mietpreisen. Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen 43 und 150 Quadratmetern.





**Bebauungsplan „Nördlich der Karlstraße“**

- - - Umriss der geplanten Änderung des Bebauungsplans 2021
- - - derzeit bebaubare Fläche nach dem Baulinienplan 1961

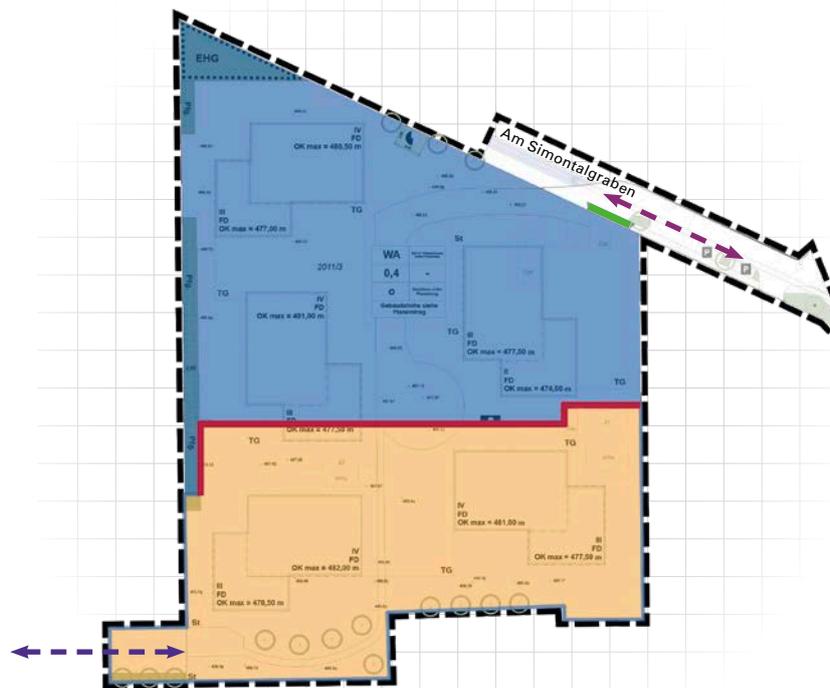
Das Projekt befindet sich im Innenbereich, ist also Teil der geforderten Nachverdichtung und eine positive städtebauliche Ergänzung.

**Welche Auswirkungen ergeben sich aus dem Projekt für Langenauer Bürgerinnen und Bürger?**

Der Ziel- und Quellverkehr, vor allem in der Wettinger Straße wird geringfügig zunehmen. Mit nachhaltigen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ist nicht zu rechnen. Der Simontalgraben ist nicht als wassersensibler Bereich mit Überschwemmungsgefahr ausgewiesen. Niederschlagswasser soll auf dem Gelände versickern. Überschüssige Mengen dürfen höchstens entsprechend des natürlichen Abflusses in den Simontalgraben eingeleitet werden. Eine erhöhte Hochwassergefahr besteht durch das Projekt nicht. Untersucht wurde zusätzlich, ob die geplante Bebauung Kaltluftströme unterbricht. Dies ist nach Aussagen der Fachleute nicht der Fall.

**Welche Auswirkungen ergeben sich für die Umwelt?**

Schutzgebiete der Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzrichtlinien sind nicht betroffen. Insgesamt kommt es zu geringfügigen Auswirkungen auf



**Bebauungsplan „Nördlich der Karlstraße“**

- bisher bestehende Baulinie
- derzeit bebaubare Fläche nach dem Baulinienplan 1961
- - - Umriss der geplanten Änderung des Bebauungsplans 2021
- - - Fußweg und Radanbindung
- - - Zu- und Abfahrt über die Straße am Simontalgraben
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

Pflanzen und Tiere. Das Areal war durch Gebäude und Zufahrtsbereiche versiegelt. Ein Teil der gefällten Bäume kann auf den Freiflächen des Plangebietes ersetzt werden. Im nördlichen Teil müssen Gehölze erhalten bleiben. Vorgegeben sind begrünte Dächer, Fassadenbegrünung auf der Süd- und Westseite der Gebäude und verschiedene Pflanzgebote. Da das Plangebiet teilweise bereits versiegelt war, sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Bodens zu erwarten. Allerdings war der bisherige Versiegelungsgrad wesentlich geringer. In den Bereichen, die jetzt zusätzlich versiegelt werden, verliert der Boden seine bisherigen natürlichen Funktionen. Nicht bebaute Flächen müssen bepflanzt werden.

**Wie wird das Gebiet erschlossen?**

Der Verkehr soll über die Wettinger Straße im Osten in die Straße Am Simontalgraben übergehen. Von dieser aus ist die Tiefgarage zu erreichen. Erforderlich nach der Landesbauordnung ist ein Kfz-Stellplatz pro Wohnung, nach jetzigem Planungsstand wären es insgesamt 86. Die darüber hinaus gehenden geplanten Stellplätze sind freiwillig. Der Investor weist nach aktuellem Stand 112 Parkplätze aus: in der Tiefgarage (98) und oberirdische Stellflächen (14).

*Liebe Bürgerinnen und Bürger von Langenau,  
Albeck, Pöttingen und Hörvelsingen,*

am 26. September haben Sie die Wahl. Beim Bürgerentscheid zum Bebauungsplan „Nördlich der Karlstraße“ in Langenau geht es darum, ob auf dem ganzen Areal Wohnraum entstehen darf oder ob es bei der bisherigen Regelung bleibt. Dann dürfte nur ein Teil des Bereichs bebaut werden.

Die Mehrheit des Gemeinderats und ich als Bürgermeister haben den ersten Schritt zur Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1961 beschlossen. Wir wollen den Weg frei machen für zusätzlichen und dringend benötigten Wohnraum. Wir haben uns diese Entscheidung nicht leicht gemacht. Sie fiel nach Abwägung aller Argumente, die die bisherigen Untersuchungen ergaben und der Mobile Gestaltungsbeirat der Architektenkammer Baden-Württemberg erarbeitete.

**Langenau braucht Wohnraum**

Erst vor Kurzem äußerten sich 4 von 5 Menschen unserer Stadt in einer repräsentativen Bürgerbefragung kritisch zum Wohnungsangebot in Langenau. Damit bestätigt diese Befragung das, was wir auch von Menschen, die auf der Suche nach Wohnraum sind, erfahren.

Fakt ist: Wir brauchen Wohnraum.

**Bebauungsplan-Änderung soll 86 Wohnungen ermöglichen**

Obwohl der Flächennutzungsplan die gesamten Grundstücke als Wohnbauflächen vorsieht, begrenzt der derzeit gültige Baulinienplan die bebaubare Fläche nach Norden. Die vom Gemeinderat einstimmig verabschiedeten allgemein gültigen wohnungsbaupolitischen Grundsätze verpflichten den Bauherrn dazu, 17 sozialgebundene Wohnungen zu schaffen.

Tatsache ist: Ohne Änderung wird es an dieser Stelle keinen zusätzlichen Wohnraum geben.

**Ideale Lage für Entwicklung im Innenbereich**

Wir dürfen unsere Stadt nicht nur nach außen entwickeln. Wir müssen ebenso auf Areale setzen, die in der Nähe des Stadtkerns liegen, auch, um diesen zu stärken. Die nun zur Abstimmung gestellte Fläche liegt ideal für eine solche Entwicklung im Stadtkern. Sie ist fußläufig und barrierearm vom Zentrum aus erreichbar.

Klar ist also: Wenn nicht dort, wo sollen wir dann zentrumsnahen Wohnraum schaffen?

**Verantwortung wahrnehmen**

Mit dem Bürgerentscheid beantworten Sie die Frage, ob überhaupt auf dem ganzen Areal gebaut wird und nicht, wie gebaut wird. Mit einem „**Nein**“ stimmen Sie auch für die sozial gebundenen Wohnungen. Die Verantwortung liegt nun bei Ihnen. Es gilt, diese ernst zu nehmen und sich vor der Abstimmung zu informieren. Nutzen Sie alle Gelegenheiten. Dazu dienen diese Broschüre, die Informationsveranstaltung am Mittwoch, 15. September, und die Internetseite der Stadt Langenau. Hier können Sie uns Fragen stellen: **www.langenau.de/buergerentscheid**

Liebe Bürgerinnen und Bürger von Langenau, Albeck, Göttingen und Hörvelsingen: Am Sonntag, 26. September, haben Sie die Wahl. Nutzen Sie dieses demokratische Recht. Und egal, welches Ergebnis der Bürgerentscheid bringt: Wir alle müssen das Votum akzeptieren.

**Daniel Salemi**  
Bürgermeister



Hier können Sie uns Ihre Fragen stellen

**Auf einen Blick**

- Weniger Flächenverbrauch durch Geschosswohnungsbau
- Schaffung von 17 sozial gebundenen Wohnungen
- 36 Parkplätze mehr als gesetzlich vorgeschrieben
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum (zentrumsnah)
- Keine Hochwassergefahr durch das Vorhaben
- Umwelteinwirkungen von Experten positiv untersucht



### Stellungnahme der Gemeinderatsfraktionen FWG, CDU und SPD zum Bürgerentscheid

Liebe Bürgerinnen und Bürger von Langenau und den Stadtteilen,

ein zentraler Punkt im Gemeinderat ist das Thema Wohnen, Stichwort „sozialer Mietwohnungsbau“! Wenn wir über „Wohnen in Langenau“ sprechen, dann sprechen wir auch über Wohnraum für junge Familien und über bezahlbare Wohnflächen für einheimische, sozialschwächere und bedürftige Bürgerinnen und Bürger.

Einstimmig wurde hierzu beschlossen, bei neu zu errichtendem Wohnraum ab 8 Wohneinheiten einen Anteil von 25 Prozent für Personen mit Wohnberechtigungsschein zu schaffen. Dadurch werden bei diesem Bauvorhaben mindestens 17 Wohneinheiten realisiert, auf die wir nicht verzichten können.

Die Gemeinderatsfraktionen von FWG, CDU und SPD haben mehrheitlich beschlossen, die Änderung

des Bebauungsplans auf den Weg zu bringen. Deshalb stehen wir zu unserer Entscheidung, auf dem genannten Areal die Bebauung durchzuführen.

Dies hat zur Folge, dass es bei der jetzigen Fragestellung, beim Bürgerentscheid am 26. September 2021, für uns und die Bürgerinnen und Bürger in Langenau nur eine Antwort geben kann:

**„Stimmen sie mit ‚NEIN‘, damit die dringend notwendigen Wohnungen, ‚Nördlich der Karlstraße‘, endlich gebaut werden können!“**

Mit Grund und Boden muss sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen das Mittel der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zuerst zu nutzen.

Wir sind der Auffassung, dass ausschließlich private Ansprüche gegenüber den Interessen der Allgemeinheit zurückstehen müssen.



**Die Fraktion der GUL** hat sich von Anfang an gegen die überdimensionierte Bebauung des parkähnlichen Gartens am Simontalgraben ausgesprochen und verträglichere Lösungen aufgezeigt.

Die Bebauung des Geländes mit 5 Blöcken mit 86 Wohneinheiten ist an dieser Stelle nicht angemessen. Wir stellen uns 4 Wohnblöcke mit zusammen 64 Wohneinheiten und einem deutlichen Grünstreifen zum Simontalgraben vor. Damit wäre eine funktionierende Ortsrandeingrünung mit positivem Einfluss auf das Stadtklima gegeben.

Bei einem Unwetter 2006 wurde der Zufahrtsbereich des Bebauungsgebiets überflutet. Trotz Anmahnungen wurde die Hochwassergefahr im Simontalgraben nicht untersucht. Durch den Ausbau verlieren wir Überflutungsflächen. Die Stadtverwaltung erwägt einen weiteren Regenwasserkanal bis

zum Löffelbrunnen. Über diesen Kanal könnte auch eine Entlastung der Simontalgraben-Verdolung erfolgen, um die Hochwassersicherheit zu verbessern. Die Kosten zahlen wir, die Allgemeinheit.

Auch die verkehrsmäßige Erschließung über die Wettinger- und Karlstraße ist unbefriedigend gelöst. Eine sinnvolle Anbindung an die „Nordachse“ wurde bisher nicht angedacht.

**Wir empfehlen daher, beim anstehenden Bürgerentscheid mit „Ja“ zu stimmen, um der vorgesehenen Bebauung nach den Plänen des Investors eine Absage zu erteilen.**

Damit haben die Verantwortlichen Zeit, eine Bebauung zu erarbeiten, die zur unserer Stadtentwicklung passt, die die Belange der Bürger berücksichtigt und die im Einklang mit der Natur und Umwelt steht.

## Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

das Bauprojekt „Wohnen im Park“ passt unserer Ansicht nach in seiner geplanten Größe und Gestaltung nicht zu Langenau, ist unverhältnismäßig und würde zukünftig zu verschiedensten Problemen und Konflikten im Ort führen. Wir sind überzeugt, es geht besser und die Planung bedarf einer Überarbeitung.



### Wir sind nicht die Verhinderer:

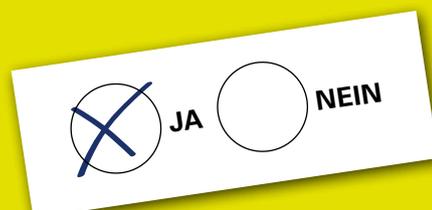
Der Bürgerinitiative geht es nicht um alles oder nichts. Wir haben früh mit der Stadtverwaltung und dem Investor Gespräche geführt und unsere Bedenken und Einwände leider vergeblich versucht einzubringen. Unser Anhörungsantrag wurde vom Gemeinderat abgelehnt. Ein Gestaltungsbeirat wurde eingeschaltet, jedoch ohne uns anzuhören. Unsere Ideen und Kompromissvorschläge wurden über Jahre ignoriert.

Übrigens: Acht Gemeinderäte aus unterschiedlichen Fraktionen stimmten gegen den vom Investor vorgelegten Bebauungsplan, der aus unserer Sicht gravierende Nachteile für Langenau bringt. Und eine überwältigende Anzahl von 1 346 Langenauern hat mit ihrer Unterschrift diesen Bürgerentscheid ermöglicht.

### Ihre Stimme zählt: Stimmen Sie mit „JA“

Langenau braucht Ihre Stimme zum Wohle der Stadt: Für eine gelungene und nachhaltige Planung des Bauprojekts „Wohnen im Park“, welche sich gerecht in die bestehende Bebauung und den Ortsrand integriert und die Lebensqualität für alle erhält. Wir möchten den Charme und den Kleinstadtcharakter unseres liebenswerten Langenaus bewahren.

Mit JA stimmen Sie **für** die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 26. Februar 2021 und damit **gegen** die aktuelle Planung von „Wohnen im Park“.



### Unsere Kritik

**X** 14 Meter hohe Wohnblöcke

**X** Parkchaos vorprogrammiert

**X** Zu dichte Bebauung

**X** Hochpreisiger Wohnraum

**X** Kritische Hochwassersituation

**X** Gefährdeter Kaltluftstrom

### Keine Einfügung in die Umgebungsbebauung



3D Modell der BI, Fassaden beispielhaft, ohne Bepflanzung

86 Wohneinheiten, Höhen bis 14 Meter und eine rund 100 Meter lange Häuserfront passen weder in die von Einfamilienhäusern geprägte Umgebungsbebauung noch ins Stadtbild.

### Zugeparkte Straßen in der Umgebung



Karlstraße im Juli 2021

Bei geplanten 86 Wohnungen rechnen wir mit 172 Autos. Geplant sind 112 Stellplätze. Die übrigen 60 Autos bräuchten in den umliegenden Straßen über 300 Meter Platz. Wo sollen die alle parken?

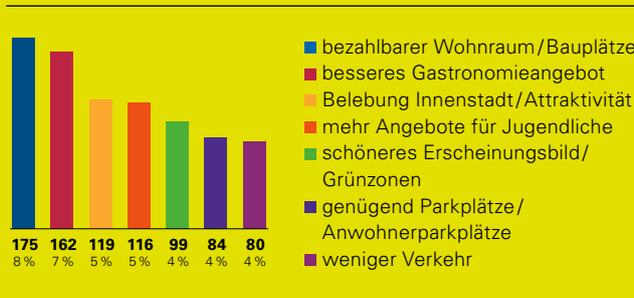
### Innerstädtische Verdichtung?



Blick von Norden: Ein Ort für innerstädtische Verdichtung?

Die rein juristische Auffassung einer „innerstädtischen Verdichtung“ wird der Lage nicht gerecht. Der Simontalgraben bildet hier den nördlichen Ortsrand, umgeben von Feldern und Gärten.

### Mehrheit fordert bezahlbaren Wohnraum



Quelle: Heimat Rundschau Nr. 17, 29. April 2021

Die Bürgerbefragung zur Stadtentwicklung ergab: Unter den Top 10 Wünschen sind Parkplätze, weniger Verkehr und bezahlbarer Wohnraum. Von den 86 Wohnungen kosten 69 etwa 4.500 €/m<sup>2</sup>. Nur 17 Einheiten sind für 25 Jahre sozial gebunden.

### Kritische Hochwassersituation



Hochwasser am 9. März 2006: Starkregen und gefrorener Boden

Menschen, die hier aufgewachsen sind, kennen das: In Kombination mit gefrorenen Böden und Starkregen können am Simontalgraben kritische Hochwassersituationen entstehen. Es ist nur eine Frage der Zeit bis sich das obige Bild wiederholt.

### Gefährdeter Kaltluftstrom für die „untere“ Stadt

Am Simontalgraben verläuft gemäß Landschaftsplan des Verwaltungsverbands ein Kaltluftstrom mit hoher Bedeutung für die „untere“ Stadt. Jeder kann dort bei einem Spaziergang die kühlende Wirkung selbst erleben. Zunehmende Verdichtung und Versiegelung innerstädtischer Flächen führen im Zuge des Klimawandels zur Überhitzung unserer Innenstädte.

**Ausführliche Informationen unter [www.buergerentscheid-langenau.de](http://www.buergerentscheid-langenau.de)**  
 Bürgerinitiative „Nördlich der Karlstraße“

### Vertrauenspersonen

Markus Tannheimer, Oliver Zwirner, Steffen Junghanns



### Welche Wirkung hat der Bürgerentscheid?

Laut baden-württembergischer Gemeindeordnung hat ein Bürgerentscheid dieselbe Wirkung wie ein Beschluss des Gemeinderats. Innerhalb von drei Jahren kann er nur durch einen erneuten Bürgerentscheid aufgehoben werden. Der Langenauer Gemeinderat ist also an das Ergebnis gebunden. Gültig ist der Bürgerentscheid aber nur, wenn eine Mehrheit zustande kommt, die mindestens 20 Prozent der Stimmberechtigten entspricht. Wird dieses sogenannte Quorum verfehlt, fällt die Entscheidung zurück an den Gemeinderat. Stimmen die Bürgerinnen und Bürger für den Bebauungsplan, geht das Verfahren weiter. Stimmen sie dagegen, wird das Verfahren gestoppt und es bleibt bei einem geringeren Teil des Areals, das bebaut werden kann.

### Wer darf wählen?

Es gelten dieselben Regelungen wie bei Kommunal- oder Bürgermeisterwahlen:

Abstimmungsberechtigt sind alle Einwohnerinnen und Einwohner mit deutscher Staatsangehörigkeit oder eines Mitgliedstaates der Europäischen Union,

- die das 16. Lebensjahr vollendet haben und
- seit mindestens drei Monaten mit Haupt- oder alleiniger Wohnung in Langenau wohnhaft sind oder früher schon einmal in Langenau gewohnt haben und innerhalb von drei Jahren wieder zugezogen sind und
- Ihr Wahlrecht nicht verloren haben.

### Bestimmungen zur Briefwahl

Bürgerinnen und Bürger, die per Briefwahl abstimmen möchten, haben die Möglichkeit bis Freitag, 24. September 2021, 18:00 Uhr Briefwahlunterlagen im Rathaus Langenau, Marktplatz 1, 89129 Langenau, im Bürgerbüro zu beantragen.

Die ausgefüllten Briefwahlunterlagen müssen spätestens am Abstimmungstag, also am Sonntag, 26. September 2021, bis 18:00 Uhr, im Rathaus Langenau, Marktplatz 1, 89129 Langenau eingegangen sein.

Die Wahlbenachrichtigung enthält weitere Informationen. Bitte beachten Sie auch die öffentlichen Bekanntmachungen zum Bürgerentscheid.

### Welche Gesetzesgrundlagen sind für den Bürgerentscheid maßgebend?

Gemeindeordnung Baden-Württemberg  
Kommunalwahlordnung  
Kommunalwahlgesetz

### Kontakt für Nachfragen

#### Für die Stadt Langenau

Bürgermeister Daniel Salemi  
Telefon: 07345 9622-100  
E-Mail: [buergerentscheid@langenau.de](mailto:buergerentscheid@langenau.de)  
[www.langenau.de/buergerentscheid](http://www.langenau.de/buergerentscheid)

#### Für die Bürgerinitiative

Markus Tannheimer  
Oliver Zwirner  
Steffen Junghanns  
Telefon: 0160 96998504  
E-Mail: [info@buergerentscheid-langenau.de](mailto:info@buergerentscheid-langenau.de)  
[www.buergerentscheid-langenau.de](http://www.buergerentscheid-langenau.de)

### Informationsveranstaltung zum Bürgerentscheid

Mittwoch, 15. September 2021,  
19:30 Uhr, Stadthalle Langenau

Die Veranstaltung wird auch gestreamt.  
Live-Stream via [www.langenau.de](http://www.langenau.de)

### Impressum

Stadt Langenau  
Marktplatz 1  
Telefon: 07345 9622-0  
E-Mail: [info@langenau.de](mailto:info@langenau.de)  
[www.langenau.de](http://www.langenau.de)

### Redaktionelle Verantwortung für Text und Bild

Stadt Langenau: Seiten 1, 2, 3, 4, 8  
Fraktionen des Gemeinderats: Seite 5  
Bürgerinitiative: Seiten 6, 7