

Starkregen als Problem?

Bebauungsplan Das Vorhaben nördlich der Karlstraße hat die erste große Hürde mehrheitlich genommen. Doch die Kritik im Langenauer Gemeinderat verstummt nicht. *Von Oliver Heider*

Es war eine Mammut-Diskussion: Erneut hat das geplante Baugebiet nördlich der Karlstraße im Langenauer Gemeinderat mehr als eine Stunde lang die Gemüter erhitzt. Am Ende stand der mehrheitliche Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans samt Bauvorschrift und frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit. Und das war hart erkämpft.

Zunächst hatte Michael Preuß vom Ulmer Büro Modus Consult eine „verkehrstechnische Stellungnahme“ vorgestellt. Demnach rechnet das Büro mit einem „Neuverkehr“ von 400 Fahrzeugen pro 24 Stunden. Für die Erschließung soll der Graben nach Norden verlegt werden. Aus Preuß' Sicht ist dann die Anbindung über eine fünfeinhalb Meter breite Straße am Simontalgraben möglich.

Was die Erschließung über die Wettinger Straße angeht, sprach Preuß von einem „üblichen Belastungsniveau“. Jedoch solle im Sinne des gesamten Wohnquartiers geprüft werden,

„Fragen Sie einmal die Anwohner.“

Heinrich Weber
CDU-Ratsmitglied

die Straße, die in schlechtem Zustand sei, zu ertüchtigen. Sollte die Stadt die Einbahnstraßen-Regelung aufheben, müssten im Bebauungsplan-Verfahren „Wechselwirkungen“ hinsichtlich einer möglichen „Schleichverkehrssituation“ noch „belastbar untersucht werden“. Ziel müsse es sein, „gebietsfremden Verkehr weitgehend zu unterbinden“. Probleme beim Einbiegen von Simontalgraben in die Wettinger Straße, wie von Georg Henseler (CDU) befürchtet, sehe er nicht.

Laut Thomas Häußler vom Stadtplanungsbüro Zint & Häußler wäre ein beschleunigtes Verfahren zwar zulässig. Es sei aber sinnvoller, es zweimal zu ermöglichen, Stellung zu beziehen.



Eine verkehrliche Anbindung des neuen Baugebiets über die Wettinger Straße und den Simontalgraben ist möglich, meint das Ulmer Büro Modus Consult. *Foto: Oliver Heider*

Ein großer Knackpunkt ist die Gefahr eines möglichen Hochwassers infolge von Starkregen. Dass der Bereich am Simontalgraben kein „Überschwemmungsgebiet“ sei, „mag formal richtig sein“, meint Heinrich Weber (CDU). Aber: „Fragen Sie einmal die Anwohner.“ Weil es vor etlichen Jahren zu einer Überschwemmung gekommen sei, fragte Weber, ob ein Hochwasser-Schutztor für die Tiefgarage vorgeschrieben werden könnte. Dafür sei der Bebauungsplan „ein zu grobes Instrument“, sagte Häußler. Geeignet sei dies eher beim Bauantrag oder städtebaulichen Vertrag.

86 Wohneinheiten in fünf Gebäuden

Vorhaben Nach Angaben von Thomas Häußler vom Büro Zint & Häußler sind nun auf dem Areal nördlich der Karlstraße „fünf Flachdach-Baukörper mit großzügigem Innenbereich“ geplant.

In der Tiefgarage soll es 98 Stellplätze geben, im Außenbereich neun. Insgesamt sind 86 Wohneinheiten geplant – und damit sieben mehr als vom Gestaltungsbeirat empfohlen. Grund sei, dass

Auf Drängen von Heinrich Buck (GUL) wurde in den Beschluss aufgenommen, dass ein entsprechender Hochwasser-Hinweis ans Landratsamt ergehen soll.

Die GUL blieb dennoch ihrer Linie treu, lehnte mit fünf Stimmen das Vorhaben ab. Ebenso Achim Barth (FWG) und Georg Henseler (CDU) sowie, in einem Teilbeschluss, Markus Hagenmaier (CDU). „Für mich fügt es sich nicht ein“, sagte Renate Maier-Tayblum: zu dichte, massive Bebauung, negativer Einfluss aufs Kleinklima, Folgen für ruhenden Verkehr. Wie sie befürchtet Roland Riedlinger ein Park-Chaos in Anliegerstraßen.

die Größen der 17 Sozialwohnungen wegen der Förderfähigkeit verringert werden mussten. Nur 17 seien es übrigens deswegen, weil für einen Teil des Areals bereits ein Bau-recht existiere.

Auch dass alle Sozialwohnungen in einem Bau verwirklicht werden sollen, erntete Kritik. Eine Verteilung habe der mobile Gestaltungsbeirat nur empfohlen, sagte Beigeordneter Christoph Schreijäg. Die geförderten Wohnungen sollen „nicht am Ende“ gebaut werden. Für Radfahrer und Fußgänger sehe man eine Anbindung im Südwesten „als zwingende Voraussetzung“ an. Dafür müssten Grundstücksfragen geklärt werden.

Investoren gleich behandeln

Dass die Verlegung des Grabens indes, wie von Georg Henseler befürchtet, einen Eingriff ins Eigentumsrecht der nördlich liegenden Grundstücke bedeuten könnte, bezweifelt Bürgermeister Daniel Salemi. Er betonte mehrmals, dass alle Investoren in Langenau gleich behandelt werden müssen, und wies darauf hin, dass vieles im Bebauungsplanverfahren geklärt werde. Eine Baugenehmigung gebe es noch nicht, sagte Salemi mit Blick auf eine Frage in der Bürgerfragestunde. Es dürften also noch einige Diskussionen folgen.