



## Sitzungsvorlage 610/753/2023

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 22.06.2023	Aktenzeichen: 61_32/610-St 12		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	26.06.2023	Vorberatung N	
Ortsbeirat Wollmesheim	06.07.2023	Vorberatung Ö	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	11.07.2023	Vorberatung Ö	
Stadtrat	18.07.2023	Entscheidung Ö	

### Betreff:

**Ausgleichsflächenkonzept zur Baulandentwicklung Neues Stadtquartier Südwest / Bebauungsplan „G 4, Wollmesheimer Höhe Süd“**

### Beschlussvorschlag:

1. Der Priorisierung der Suchräume für das naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenkonzept im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Bebauungsplans „G 4, Wollmesheimer Höhe Süd“ wird zugestimmt.
  - 1) Grün- und Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
  - 2) Ausgleichs- und Ersatzflächen im räumlichen-funktionalen Zusammenhang (Grünzug zw. Annweiler Straße und der Straße Pockensatz) mit der Voraussetzung der Flächenverfügbarkeit
  - 3) Restkompensation über das Landauer Ökokonto
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Vorbereitungen für die Umsetzung des Konzeptes zu treffen:
  - a) mit den Landwirten Pachtverhältnisse anzupassen
  - b) in Ankaufverhandlungen zu treten
  - c) ein naturnahes Landschaftsparkkonzept unter Federführung des Umweltamts zu entwickeln

### Begründung:

#### Ausgangslage

Der Flächennutzungsplan (FNP) 2030 bildet die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplans „G 4, Wollmesheimer Höhe Süd“, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des neuen Stadtquartiers schafft. Der städtebauliche Eingriff in bisher weitgehend unbebaute Flächen erfordert einen naturschutzrechtlichen Ausgleich. Ziel der Eingriffsregelung ist es, nachteilige Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft zu vermeiden. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen oder zu ersetzen.

Die Kompensation ist nach folgender Rangfolge vorzunehmen. Grundsätzlich soll die Kompensation im räumlich funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsort erfolgen.

1. Grün- und Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans
2. Ausgleichs- und Ersatzflächen im räumlichen-funktionalen Zusammenhang (Voraussetzung: Flächenverfügbarkeit)
3. Restkompensation über das Landauer Ökokonto

Um für die städtebauliche und grünordnerische Konzeption frühzeitig eine erste Orientierung hinsichtlich des Kompensationsbedarfs zu erhalten, wurde für den Bebauungsplan „G 4, Wollmesheimer Höhe Süd“ eine erste überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.

#### Städtebaulich-freiraumplanerische Leitbilder

Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes mit einem urbanen Charakter ist es nur teilweise möglich, den Ausgleich im Plangebiet selbst zu erbringen. Geeignete (z.T. stadteigene) Flächen in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen stellen eine weitere Option zur Umsetzung der Ausgleichsverpflichtung dar.

Hier rücken die Freiflächen zwischen dem Kanalweg bzw. der Bahnlinie im Norden und der Straße Pockensatz im Süden in den Fokus. Diese bilden eine wichtige Siedlungszäsur zwischen der „Wollmesheimer Höhe“ und der östlich angrenzenden Kernstadt. Sie hat eine wichtige Funktion für die Kaltluftzufuhr der Alt- und Südstadt. Über den Hauptfriedhof und den Goethepark besteht eine wertvolle Verbindung zur Altstadt. Darüber hinaus haben sich westlich des Friedhofs bereits attraktive und wichtige Ausgleichsflächen als Erholungsinseln entwickelt, die von der umliegenden Bevölkerung gut angenommen werden.

Das räumliche Leitbild des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Landau sieht neben den bestehenden historischen Parkanlagen u.a. Ansätze eines zweiten grünen Rings um die Landauer Kernstadt mit Verbindungen in die Stadtdörfer vor. Die Grünverbindungen dienen als klimatische Ausgleichsräume und als Fuß- und Radwegeverbindungen. Die Umsetzung dieses Leitbildes würde die Lebensqualität der Mittelstadt Landau weiter erhöhen. Der hier betrachtete Bereich mit der Weiterentwicklung zu einem durchgehenden naturnahen Landschaftspark ist ein wesentlicher Baustein dieses Leitbildes (siehe Anlage 2; Maßnahme 5: Westpark). Perspektivisch könnte eine attraktive Wege- und Grünverbindung zwischen Godramstein, Kanalweg, über den Westpark bis zum Birnbachtal und weiter in Richtung Wollmesheim bzw. Naturschutzgebiet Ebenberg und zu den Gewerbeflächen im Osten der Stadt entstehen.

Auf der Grundlage der übergeordneten Entwicklungsvorstellungen des FNP (Darstellung als öffentliche Grünfläche) sowie des Klimaanpassungskonzeptes („Grüner Ring“) und des Landschaftsplanes (Vorranggebiet für Maßnahmen und Entwicklung - insbesondere auch für Kompensationsmaßnahmen) bietet sich der Korridor für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen u.a. zur Verfolgung und Sicherung der genannten Leitziele an (vgl. Anlage 2).

Der derzeit noch überwiegend intensiv ackerbaulich genutzte Bereich kann durch die vorgeschlagene Extensivierung in seinen siedlungsklimatischen Funktionen, im Sinne einer wohnungsnahen Erholungsversorgung sowie zur Erhöhung der urbanen Biodiversität deutlich aufgewertet werden. Perspektivisch ist hinsichtlich geplanter

Wegeverbindungen in diesem Grünzug u.a. eine Radwegebrücke zur Querung der L509 denkbar.

### Umsetzung

Zur Aufwertung dieses Grünzuges eignen sich großflächige naturnahe Wiesenflächen mit vereinzelt Baumgruppen und Feldgehölzinseln in Ergänzung zu den bereits vorhandenen Strukturen; ein Urban-Gardening-Projekt könnte die Grünzone sinnvoll ergänzen. Die Erschließung der Grünzone sollte über eine wasserdurchlässige Fuß- und Radwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung erfolgen.

Durch die Extensivierung aller derzeit noch verpachteten städtischen Flächen (s. Anlage 1, magenta markiert) könnten ca. 60 % des geplanten städtebaulichen Eingriffs im räumlich-funktionalen Zusammenhang ausgeglichen werden. Unter Hinzunahme privater Ackerflächen (s. Anlage 1, gelb markiert), die zu diesem Zweck erworben werden müssten, könnten sogar 95 % des Eingriffs vor Ort räumlich-funktional ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit wäre über das Ökokonto auszugleichen.

Sofern Mulden und/oder technisch geprägte Anlagen (Gräben, Rigolen etc.) zur Entwässerung von Baugebieten in die Grünfläche integriert werden sollen, sind diese Sachverhalte im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung landschaftsplanerisch detailliert zu bewerten. Während Mulden, die lediglich als Vertiefung ohne technische Einbauten hergestellt werden, bei naturnaher Gestaltung und extensiver Nutzung durchaus eine mittlere ökologische Wertigkeit erreichen können, verlieren Flächen mit technisch geprägten Anlagen einen Teil ihres naturschutzfachlichen Kompensationspotenzials.

### Fazit und weiteres Vorgehen:

Die Gesamtabwägung ergibt, dass die perspektivische Umwandlung der derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich des Hauptfriedhofs und östlich des neuen Stadtquartiers Südwest im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt und agrarstrukturelle Belange in diesem Bereich zurückgestellt werden sollten. Die Ableitung ergibt sich sowohl bereits aus dem FNP als auch aus den verschiedenen konzeptionellen Vorarbeiten zur Stadtentwicklung.

Die Verwaltung wird das Konzept unter Berücksichtigung der weiteren fachlichen Anforderungen an die jeweiligen Flächen (ggf. Flächen für Entwässerungsanlagen) weiterentwickeln. Mit Abschluss der Bauleitplanung sollen auch die Ausgleichsflächen für die Entwicklung zur Verfügung stehen.

### Finanzielle Auswirkung:

Für die Erstellung des Ausgleichsflächenkonzepts ist die Stadtverwaltung in Eigenleistung verantwortlich. Je nach weiterer Planung und konkreter Flächenbedarfe können Ankäufe privater, teilw. landwirtschaftlich genutzter Flächen vorgesehen werden. Entsprechende Haushaltsmittel werden ggf. in der Haushaltsplanung berücksichtigt. Priorität haben jedoch Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen im städtischen Eigentum.

Die gebietsexternen Ausgleichsflächen stehen in direktem Zusammenhang mit der Baulandrealisierung. Entsprechend sind bei der Kalkulation der Ankaufspreise die aufsichtsbehördlich geforderte vollständige Refinanzierung der Kosten innerhalb der Maßnahme Stadtquartier Südwest zu berücksichtigen.

Für die Pflege der Ausgleichsflächen nach Umsetzung des Landschaftsparkkonzepts entstehen Folgekosten für den städtischen Haushalt, die derzeit nicht beziffert werden können, weil es noch unklar ist, welche Flächen dann tatsächlich als Ausgleichsflächen herangezogen werden können.

**Nachhaltigkeitseinschätzung:**

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja

**Anlagen:**

Anlage 1: Lageplan Ausgleichsflächenkonzept

Anlage 2: Leitbilder in der Stadt- und Freiflächenentwicklung

Anlage 3: Nachhaltigkeitseinschätzung

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Dezernat III - hauptamtlicher BGO  
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung  
Rechtsamt  
Umweltamt

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a thin black border, intended for a signature or stamp.