



Aktenzeichen: Feldmann/Me  
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 17.07.2018 - Drucksachen Nr.:

## Vorlage

**XII/189/2018**

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	07.08.2018	
Bauausschuss	29.08.2018	
Haupt- und Finanzausschuss	30.08.2018	
Stadtverordnetenversammlung	06.09.2018	

### **60-16-10 Verzicht auf Bebauung einer Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Anspach Flur 6 Flurstück 77/38, Stabelsteiner Weg mit 2 Mehrfamilienhäusern im Sozialen Mietwohnungsbau**

#### **Sachdarstellung:**

In der Stadtverordnetenversammlung am 27.9.2016 wurde aufgrund des Wohnungsbedarfes der Grundsatzbeschluss für den Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern im sozialen Mietwohnungsbau auf einer Teilfläche des Bolz- und Spielplatzes im Stabelsteiner Weg gefasst. Das Grundstück sollte der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH angeboten und die finanziellen Modalitäten nach Vorliegen einer Projektkalkulation noch bestimmt werden. Kritisch wurde schon damals die damit verbundenen Sicherungsmaßnahmen an der Felswand gesehen, die die Wirtschaftlichkeit des Projektes in Frage stellen könnten. Sicherungsmaßnahmen in Form von Netzen wären erforderlich geworden.

Die daraufhin erstellte Entwurfsplanung mit Kostenberechnung ergab, dass ohne die Kosten für die Felssicherung die Miete bereits bei ca. 10,29 €/m<sup>2</sup> liegen würde und damit weit über der akzeptierten Mietobergrenze im Sozialen Mietwohnungsbau, die bei 7,65 €/m<sup>2</sup> liegt. Eine Förderung im Kommunalinvestitionsprogramm wird damit nicht möglich sein.

Parallel zur Prüfung der Wirtschaftlichkeit des Projektes wurde beim laufenden Pilotprojekt „Stadtgrün-Artenreich und Vielfältig“ auch der Steinbruch zur möglichen Biotopgestaltung und Renaturierung begutachtet. Der aufgelassene Steinbruch wird als besonderes Biotop bewertet. Empfohlen wurden Maßnahmen zur Verbesserung des Biotopes zu entwickeln. Auf Grund des starken Baum- und Brombeerbewuchses zwischen dem Schutzzaun und dem Steinbruch konnte zunächst etwa nur ein Drittel der Felswand begutachtet werden. In diesem Bereich befinden sich zwar aktuell keine Habitatpflanzen nach der FFH-Richtlinie. Diese könnten aber im anderen vom Boden nicht einsehbaren Bereich der Fall sein. Jedoch auch ohne diese Zeigerpflanzen bleibt der Steinbruch in der Begutachtung ein besonderes Biotop für spezialisierte Insekten, Reptilien, Vögel und Fledermäuse. Diese spezialisierten Arten reagieren oft empfindlich auf Störungen und Veränderungen z. B. Sicherungsnetze und Verschattung. Vor einer möglichen Bebauung wären noch weitere zoologische Untersuchungen erforderlich.

Das beauftragte Büro für Landschaftsanalyse empfiehlt der Stadt die Felswand von Gehölzen freizustellen, die Verschattung durch Bäume zu beseitigen und der Bevölkerung den aufgelassenen Steinbruch sichtbar zu machen, da dies ja mitten in einem bebauten Bereich etwas Seltenes und Historisches für die Stadt ist. Mit einer Hinweistafel könnte über die Geschichte des Steinbruches und die Habitatfunktionen informiert werden.

Die Verwaltung schlägt deshalb nun vor, aufgrund der Wirtschaftlichkeit und aber vor allem wegen der Erhaltung des besonderen Biotopes von der Bebauung Abstand zu nehmen. . Hinzu kommt, dass mit der Bebauung Bahnhofstraße 73 und auch des Geländes Taunuslicht die Erhaltung des kleinen Spielplatzes sinnvoll ist.

Im Moment prüft die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH nach Beschlussfassung im Aufsichtsrat am 3.5.2018 ob nicht durch Aufstockung der Gebäude In der Wiesenau 3 bis 9 bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden könnte. Dort könnten ca. 8 Wohneinheiten entstehen, quasi als Ersatz für den Verzicht auf die Bebauung im Stabelsteiner Weg.

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen,

1. von der Bebauung einer Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Anspach Flur 6 Flurstück 77/38 Stabelsteiner Weg mit 2 Mehrfamilienhäusern im sozialen Mietwohnungsbau Abstand zu nehmen und
2. den aufgelassenen Steinbruch als Maßnahme der Biotopgestaltung im Rahmen des laufenden Pilotprojektes „Stadtgrün- Artenreich und Vielfältig“ weiterzuverfolgen.

Thomas Pauli  
Bürgermeister