

B E R I C H T

an die
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
(den übrigen Fraktionen sowie den
fraktionslosen Stadtverordneten zur
Kenntnis)

Anfrage Nr.
75/16-21

Betreff: Umwandlung von Gewerbeimmobilien in der Eisenstraße und Im Hasengrund in Wohnraum - Auswirkung auf strukturelle Entwicklungen
Bezug: Anfrage Nr. 75 der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 02.04.2019

M-Nr. 242/19

Bericht des Magistrates:

Mit Schreiben vom 02.04.2019 hat die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen eine Anfrage zur Umwandlung des sogenannten H-Gebäudes sowie der Y-Gebäude in der Eisenstraße im Hasengrund von Gewerbeimmobilie in Wohnraum gestellt.

Der Magistrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

- 1. Mit welchen strukturellen Auswirkungen ist zu rechnen? Wie viele Plätze in Kindertagesstätten werden benötigt und wo können diese zur Verfügung gestellt werden?**

Sowohl das H-Gebäude wie auch die Y-Häuser liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 134 „Gewerbegebiet Hasengrund“ mit Rechtskraft vom 22.07.2004. Beide Flächen sind als Mischgebiet festgesetzt, Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§6 Baunutzungsverordnung).

Durch die Umwandlung ehemals rein gewerblich genutzter Gebäude in Wohn- bzw. gemischt genutzte Gebäude entstehen gut 330 neue Wohneinheiten unterschiedlicher Größe in den H- und Y-Häusern (Planungsstand 07/2019). Die durchschnittliche Belegung einer Wohnung in Rüsselsheim beträgt, 2,27 Personen je Wohneinheit (nach Statistischem Bericht Stand 31.12.2017), daraus ließen sich 750 Personen zukünftig ableiten. Der tatsächliche Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten kann hieraus nicht abgeleitet werden, da die tatsächliche Belegung der Wohnungen nicht bekannt ist. Die Sanierung der Y-Häuser wird sich vermutlich auch über einen Zeitraum von 2 Jahren belaufen.

Um dem zu erwartenden Bedarf an Betreuungsplätzen decken zu können ist seitens der Eigentümer geplant, eine Kindertagesstätte im Erdgeschoss eines der Y-Häuser einzurichten. (Planungsstand 07/2019). Weitergehende Planungsgespräche sind abzuwarten.

2. Gibt es genügend Räumlichkeiten an der nächstgelegenen Grundschule? Wie ist der Schulweg sicher geführt?

Gibt es genügend Räumlichkeiten an der nächstgelegenen Grundschule?

Das Wohnbauprojekt liegt im Einzugsgebiet der Grundschule Hasengrund. Die Stadt Rüsselsheim am Main hat das Institut GEBIT Münster mit der Erarbeitung des Schulentwicklungsplanes 2019-2024 beauftragt. Nach ersten Berechnungen von GEBIT reichen die Räumlichkeiten an der Grundschule Hasengrund auch ohne Zuzüge durch neue Wohnbauprojekte perspektivisch nicht aus. Es wird bis 2024/2025 bei einer leichten Zunahme der Schüler*innenzahlen eine Drei- bis Vierzügigkeit prognostiziert. Die Schule war bislang dreizügig. Es fehlen somit bereits ohne Zuzug 1 bis 2 Klassenräume. 13 Klassenräume sind vorhanden und 14-15 werden benötigt. Hinzu kommt der wachsende Raumbedarf aufgrund der Entwicklungen in der Inklusion und im Ganztage. Betrachtet man die zu erwartenden Zuzüge (aller ausgewiesenen Wohnbauprojekte im Schulbezirk) können die Klassenzahlen auf bis zu 19 steigen. Da sich die Entwicklung der Schüler*innenzahlen durch Wohnbauprojekte sehr unterschiedlich (je nach Bebauung) entwickeln, werden die Zahlen jährlich neu überprüft. Eine räumliche Entlastung für die Grundschule Hasengrund wurde im Zuge der Beschlussfassung zum Interims II –Gebäude für die Sophie-Opel-Schule bereits berücksichtigt. Die Anordnung des Gebäudes wurde mit Blick auf eine Nachnutzung durch die Grundschule mit der Schulgemeinde abgestimmt. Darüber hinaus wird geprüft, ob auch das Interims I -Gebäude für eine Nachnutzung ertüchtigt werden kann.

Wie ist der Schulweg fußläufig sicher geführt?

Die Erstellung der jeweiligen Schulwegpläne obliegt gemäß Erlass des Hessischen Kultusministeriums den Schulleitungen. Diesen stehen Straßenverkehrs-, Polizei-, allgemeine Schulaufsichtsbehörden, Schulträger und Eltern beratend zur Seite. Die Grundschule Hasengrund überarbeitet aktuell ihre Schulwegplanung. Von Seiten des Landes Hessen besteht das Angebot im Rahmen eines Beratungs- und Qualifizierungsprogramms „Besser zur Schule“ einen umfassenden Schulmobilitätsplan zu erstellen. Einige Rüsselsheimer Schulen, darunter auch die Grundschule Hasengrund haben sich entschieden dieses Programm in Anspruch zu nehmen. In diesem Zusammenhang wurden bereits umfangreiche Erhebungen vor Ort und Analysen zum Mobilitätsverhalten der Schüler- und Lehrerschaft durchgeführt. Die Eisenstraße war hierbei bereits Gegenstand der Betrachtung. Ein Workshop zur Vorstellung der Analyseergebnisse und Ableitung von geeigneten Handlungsfeldern für die Grundschule Hasengrund findet Ende August 2019 statt.

3. Werden Investor*innen / Eigentümer*innen an den entstehenden Strukturkosten beteiligt?

In bestehenden Bebauungsplänen sowie im Bereich nach § 34 BauGB dürfen die Kosten für die Infrastruktur nicht auf die Investor*innen und Eigentümer*innen umgelegt werden.

4. Welche Spielplätze und Spielbereiche werden von Ihnen angelegt? Werden Räume für Kinder und Jugendliche vorgesehen?

Bei Wohnungsbaumaßnahmen mit mehr als 4 Wohneinheiten hat der/die Eigentümer*in auf eigenem Grundstück entsprechende Spielplätze (5 m² je Wohneinheit)herzustellen. Dies ist auch hier vorgesehen. Weitergehende Verpflichtungen sieht das Bau- und Planungsrecht nicht vor.

Rüsselsheim am Main, den 10.09.2019

Dennis Grieser
Bürgermeister