

**MAGISTRAT DER STADT ESCHBORN**

**Bebauungsplan 249  
In der Flosset  
- Vorentwurf -**

**Begründung**

## 1. Ziel der Planung

Die bestehende Obdachlosenunterkunft der Stadt Eschborn in der Straße „In der Flosset“ befindet sich sowohl unter bautechnischen Aspekten, unter brandschutzrechtlichen Gesichtspunkten als auch hinsichtlich der Grundrissgestaltung in einem Zustand, der nicht mehr weiter hingenommen werden kann. Die Stadt Eschborn plant deshalb den Abriss des bestehenden Gebäudes und den Neubau einer neuen Obdachlosenunterkunft für ca. 16 Personen. Zielsetzung dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Obdachlosenunterkunft. Der Vorentwurf und diese Begründung beschreiben die Grundzüge der Planung.

## 2. Geltungsbereich, Planungsrecht und Bestand

Der in der nachfolgenden Abbildung 1 dargestellte Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 56/1 und 56/2, beide Flur 35, Gemarkung Eschborn und ist 1250 m<sup>2</sup> groß. Beide Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Eschborn und sind mit einer Obdachlosenunterkunft bebaut.

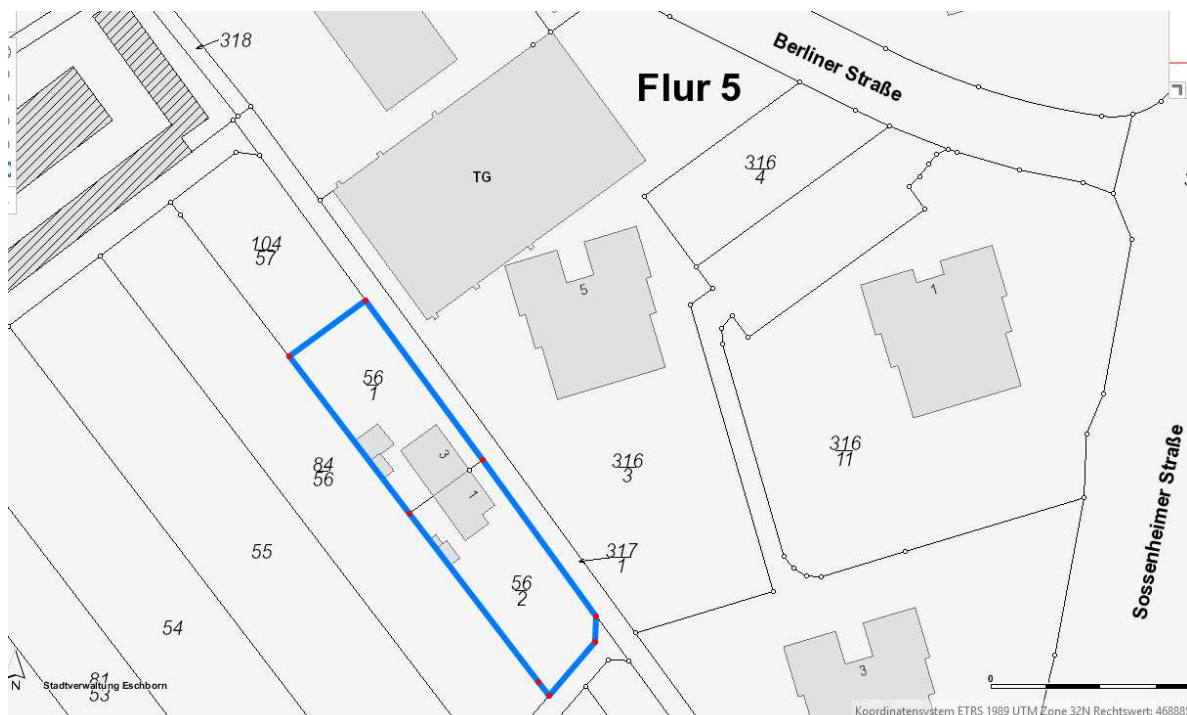
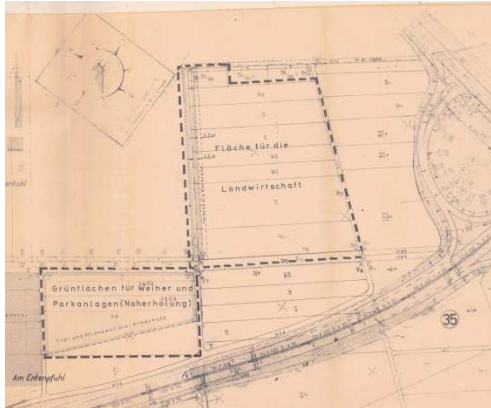
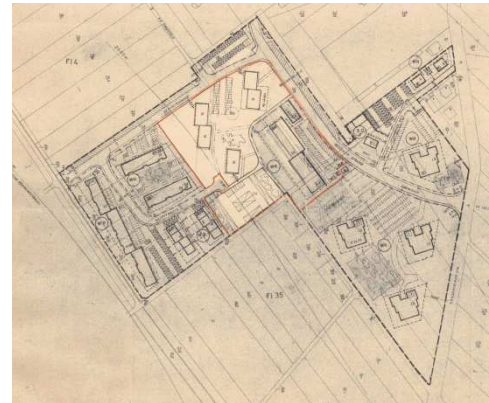


Abbildung 1: Geltungsbereich

Die Grundstücke befinden sich planungsrechtlich derzeit im Außenbereich, weshalb die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau der Obdachlosenunterkunft mit diesem Bebauungsplan geschaffen werden sollen. Nordöstlich und nordwestlich angrenzend befindet sich ein Wohngebiet festgesetzt in den Bebauungsplänen 31 und 49, südwestlich hingegen landwirtschaftliche Fläche, festgesetzt im Bebauungsplan 93 aus dem Jahr 1976.

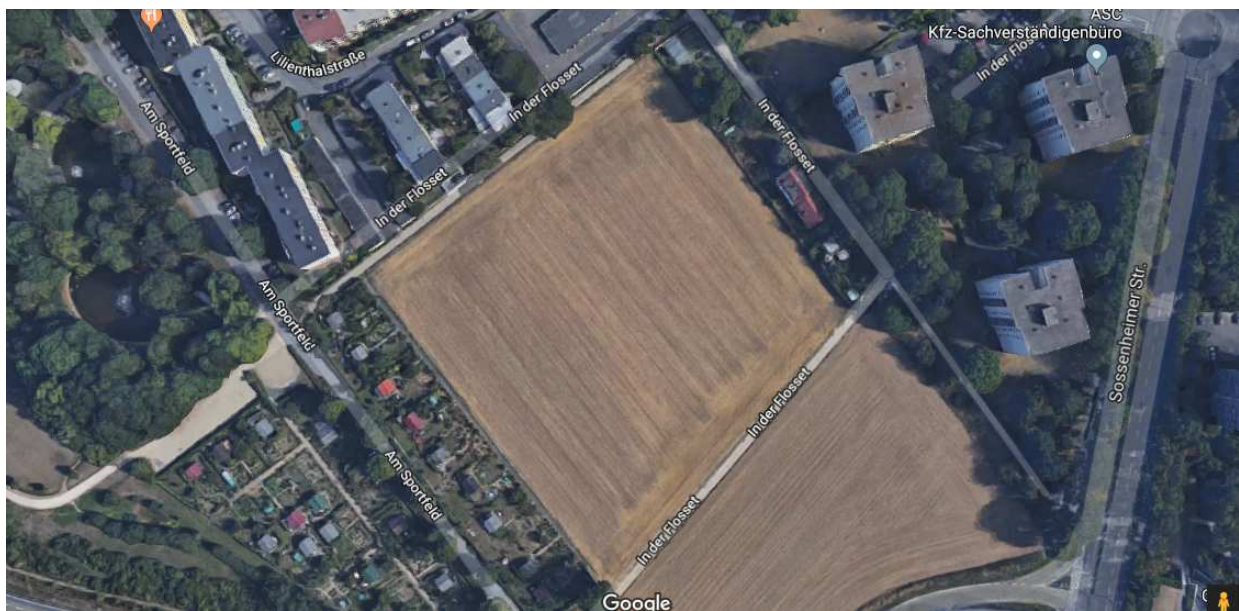


Auszug Bebauungsplan 31



Auszug Bebauungsplan 49

Das unten dargestellte Luftbild zeigt noch einmal anschaulich die derzeitige Situation



Luftbild

### 3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die bereits momentan schon als Obdachlosenunterkunft genutzten städtischen Grundstücke im Geltungsbereich werden als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Soziale Zwecke festgesetzt. Dies entspricht dem Ziel, dort eine neue städtische Obdachlosenunterkunft zu bauen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ=0,6; GFZ=1,2; maximal 3 Vollgeschosse) lassen ausreichend Spielraum für einen Gebäudeentwurf, der den Anforderungen an eine Obdachlosenunterkunft gerecht wird. Die dargestellt Baugrenze ist bewusst großzügig gewählt, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht fest-

steht, wo genau auf den städtischen Grundstücken die neue Obdachlosenunterkunft entstehen soll. Dieses wird im Entwurf des Bebauungsplanes präzisiert, nachdem der Vorentwurf des beauftragten Architekturbüros für die Gebäudeplanung vorliegt

#### **4. Übergeordnete Planungen**

Der Regionale Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2010 stellt den Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „wohnungsferne Gärten“ und als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dar. Eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes ist indes nicht erforderlich, da zum einen der Geltungsbereich nur gut 1.000 m<sup>2</sup> umfasst und weil zum anderen die größtenteils bestehende Nutzungsart Obdachlosenunterkunft beibehalten wird.

#### **5. Artenschutzrecht – Naturschutz**

Eine Beeinträchtigung naturschutzfachlicher Belange durch den Abriss der bestehenden Obdachlosenunterkunft und den Neubau einer geringfügig vergrößerten Unterkunft (16 neue statt 12 bestehenden Plätzen) ist nicht erkennbar. Gleichwohl wird die Stadt Eschborn sowohl einen Umweltbericht als auch ein artenschutzrechtliches Gutachten in Auftrag gegeben, die zum Beschluss des Entwurfs des Bebauungsplans vorliegen sollen.

#### **6. Erschließung**

Der Geltungsbereich ist vollständig erschlossen über die Straße „In der Flosset“. Mischwasserkanal, Trinkwasserleitung, Gasleitung und Telekommunikationsleitung sind vorhanden. Mit der vorhandenen Trinkwasserleitung kann auch der Bedarf nach Löschwasser gedeckt werden.

Fachbereich Planen und Bauen, den 27.08.2018

Gick