

Bebauungsplan Papst-Victor-Strasse

Begründung

Die im Umgriff des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke zwischen Papst-Victor-Strasse und Schießstättberg wurden in den 1950er Jahren mit Doppelhäusern bebaut. Die gesamte Siedlung zeichnet sich durch einen hohen Grünanteil aus. Die Doppelhäuser befinden sich auf schmalen, sich den Hang hinauf entwickelnden Grundstücken von ca. 8 x 52 Metern. Die Bebauung befindet sich in den südlichen Grundstücksflächen, im nördlichen Teil der Grundstücke sind Gärten mit Baumbestand angelegt.

Die Bebauungsstruktur basiert auf einem Bebauungsplanentwurf aus dem Jahre 1971, der jedoch keine Rechtskraft erlangte. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Aus den Reihen der Grundstückseigentümer wurden an die Stadt Eichstätt Wünsche zur Nachverdichtung der locker bebauten Siedlung herangetragen. Eine Nachverdichtung mit zusätzlichen Gebäuden im Norden der Grundstücke muss wegen des damit verbundenen hohen und unwirtschaftlichen Erschliessungsaufwandes ausgeschlossen werden.

Erweiterungen der bestehenden Bebauung durch Anbauten sind aufgrund der geringen Grundstücksbreiten und dem damit verbundenen Problem des Nachweises der Abstandsflächen auf der Grundlage des § 34 BauGB regelmäßig nicht möglich.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurde im Dialog mit den Grundstückseigentümern ein Konzept entwickelt, mit dem allen Grundstückseigentümern auf der Basis reduzierter seitlicher Abstandsflächen die gleichen Erweiterungsmöglichkeiten angeboten werden können. Hierbei sind die seitlichen Abstandsflächen auf 2,50 Meter reduziert. Durch die versetzte Anordnung der Baukörper bleibt die Belichtung in ausreichendem Mass gewährleistet. Die erforderlichen Brandschutzabstände bleiben gewahrt.

Wegen der fehlenden Möglichkeit des Nachweises zusätzlicher Stellplätze bleibt die Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaus auf eine Wohneinheit begrenzt.