

Begründung zum Bebauungsplan/ Grünordnungsplan „Neue Mitte Passau – Teilgebiet 1“ 2. Änderung



Gemarkungen St. Nikola und Passau

Inhalt, Anlass und Ziel der Planung

Mit der 2. Änderung des seit 2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Neue Mitte Passau – Teilgebiet 1“, Gmkg. St. Nikola und Passau, wird auf dem Nibelungenplatz eine Baugrenze für einen feststehenden, ca. 50 m² großen Kiosk festgesetzt. Hierzu wird das neue Kerngebiet MK 2.6 gebildet.

Bislang sind auf dieser städtebaulich bedeutsamen, als zentraler Platz in Erscheinung tretenden Fläche zwischen dem ZOB sowie den Kerngebieten MK 1.2 (Nibelungencenter – „nice“), MK 2.5 (Lebensmittelmarkt u.a.) und MK 2.1 („Stadtturm“) keine festen baulichen Einrichtungen vorgesehen.

Dieser Vorplatz im Zentrum der „Neuen Mitte“ wird daher bisher insbesondere durch sogenannte „Fliegende Bauten“ von Kurzzeitmietern (vor allem Imbisswägen) genutzt bzw. geprägt. Diese temporären Einrichtungen müssen separat über entsprechende Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen mittels für gewöhnlich quer über den Platz verlaufende Leitungen angeschlossen werden. Da sich diese „Fliegenden Bauten“ zudem in der Regel durch eine eher „zweckmäßige“ Gestaltung auszeichnen, werden sie der städtebaulichen Bedeutung dieser exponierten Fläche nicht gerecht.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes soll nun dieser Bereich bereinigt und statt dieses ungeordneten „Wildwuchses“ ein ansprechend gestalteter, dem bestehenden Umfeld angepasster Kiosk als fester, teilbarer Baukörper mit ca. 50 m² Fläche ermöglicht werden. Insoweit kann in städtebaulich geeigneter Weise an diesem hoch frequentierten Platz in erster Linie dem Bedürfnis nach schnell zugänglichen Speisen bzw. Fast Food nachgekommen werden. Die unmittelbare Nähe zum ZOB mit ausgezeichnete ÖPNV-Anbindung sowie die zahlreichen Arbeitsplätze, Einrichtungen und Geschäfte der unmittelbar an den Nibelungenplatz angrenzenden Kerngebiete der Neuen Mitte stellen hierfür optimale Standortbedingungen dar.

Die hier gegebenen hohen städtebaulichen Anforderungen werden neben der Festsetzung zur max. Wandhöhe und mit der konkreten Standortfixierung durch die festgelegte Baulinie, vor allen Dingen aber durch die Festsetzung, dass die Gestaltung des Kioskes mit der Stadt Passau einvernehmlich abzustimmen ist, sicher gestellt.

Ausnahmsweise bleiben für temporäre, mit der Stadt Passau ebenfalls abzustimmende Sonderveranstaltungen fliegende Bauten weiterhin zulässig.

Erschließung

Die Erschließung (bzw. Anlieferung) des neuen MK 2.6 ist über die unmittelbar westlich des Nibelungenplatzes verlaufende Dr.-Hans-Kapfinger-Straße möglich.

Die zentrumsnahe Lage des geplanten MK 2.6 ist für dessen ausschließlich fußläufigen Publikumsverkehr optimal.

Lage

Der Änderungsbereich umfasst den rund 1.200 m² großen Nibelungenplatz (Teilfläche der Fl.Nr. 42/14 Gmkg. St. Nikola) im Zentrum der sogenannten „Neuen Mitte“, unmittelbar östlich des Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB).

Der konkrete Änderungsbereich (sowie die planungsrechtliche Ausgangssituation) kann der beiliegenden Plandarstellung entnommen werden.

Bauleitplanverfahren

Da mit dieser Maßnahme ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB vorliegt, erfolgt die Bebauungsplanänderung im sogenannten „beschleunigten Verfahren“. Dabei wird insbesondere auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Der Flächennutzungsplan wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Stadt Passau

Passau, den

Udo Kolbeck
Referent für Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister