Begründung zum Bebauungsplan/ Grünordnungsplan

„Neue Mitte Passau – Teilgebiet 1“
3. Änderung

Gemarkungen St. Nikola und Passau

PASSAU
Leben an drei Flüssen

Inhalt, Anlass und Ziel der Planung

Mit der 3. Änderung des seit 2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Neue Mitte Passau – Teilgebiet 1“, Gmkg. St. Nikola und Passau, wird eine Neuerrichtung des bestehenden, unmittelbar am Ludwigsplatz gelegenen Wohn- und Geschäftshauses „Bahnhofstraße 2“ (Grundstück Fl.Nr. 436/3 Gmkg. Passau) – umgangssprachlich als „Buchnerhaus“ bekannt – ermöglicht.
Dabei soll zur Verbesserung der Gehwegsituation bei der Engstelle zur nordöstlich vorbeiführenden Straße „Am Schanzl“ das neu zu errichtende Gebäude in südliche bzw. östliche Richtung, also zur Bahnhofstraße und zum Ludwigsplatz hin, etwas abgerückt werden. Hierzu werden die entsprechenden Baulinien und Baugrenzen angepasst.

Das Gebäude „Bahnhofstraße 2“ stellt den östlichen Rand der sogenannten „Inselbebauung“ (bestehend aus den Anwesen Bahnhofstraße 2, 4, 6 und 8) zwischen dem Neumarkt im Norden und der südlich der Bahnhofstraße liegenden sogenannten „Neuen Mitte“ dar. Diese Inselbebauung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Neue Mitte Passau – Teilgebiet 1“ ausdrücklich Bereich eines einfachen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. D.h., dass ergänzend neben den darin getroffenen Festsetzungen zur Nutzungsart (hier Kerngebiet MK im Sinne des § 7 BauNVO), der Baugrenze und der Wandhöhen die Kriterien des § 34 Baugesetzbuches anzuwenden sind.

Zur Sicherstellung eines an dieser dominanten Stelle unmittelbar am Ludwigsplatz städtebaulich geeigneten Baukörpers wird der Bereich des neu zu errichtenden Gebäudes „Bahnhofstraße 2“ mit der vorliegenden Änderung Teil eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Dieser Bereich des Gebäudes „Bahnhofstraße 2“ bildet künftig das Kerngebiet MK 3.1.

Insbesondere werden bezüglich der Nutzungsart Kerngebiet (MK), die grundsätzlich gewahrt bleibt, nun ausdrücklich Wohnnutzungen ab dem 2. Obergeschoss gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO für zulässig erklärt. Weiterhin werden, aufgrund der exponierten Lage am Ludwigsplatz – einer der meistfrequentierten Flächen der Stadt Passau – hier ungeeignete bzw. störende städtebauliche Nutzungen wie Tankstellen, Parkhäuser, Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen.

In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege (insbesondere aufgrund der gegenüberliegenden und benachbarten Einzelbaudenkmäler Bahnhofstraße 1 und Bahnhofstraße 4 und 6) sowie mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Passau wurden detaillierte Festsetzungen zur Höhe, zu den Dachformen und zur Gestaltung erarbeitet.
Diesbezüglich werden für dieses Gebäude nun V Vollgeschosse festgesetzt und die max. Wand- bzw. Firsthöhen, um einen geeigneten Anschluss an die westlich gelegenen Baukörper der Inselbebauung zu wahren, detailliert festgelegt.
Zu den hier als zulässig erkannten Dachformen (Flachdach und Mansarddach) wurden aufgrund der hier bedeutenden gestalterischen Anforderungen insbesondere detaillierte Regelungen zu den Höhen und Dachneigungen, zur Dachdeckung, zu den Traufkanten und Dachüberständen, den Fenstergrößen, zur

Fassade sowie zu den Dachaufbauten, hier insbesondere zu den Dachgaupen erarbeitet und im Bebauungsplan fixiert.
Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Satzung zum Schutz des Stadtbildes Passau hier – insbesondere auch für Markisen usw. – zu beachten ist.

Die Erschließung bleibt unverändert.

Städtebaulich wird diese Maßnahme begrüßt, da diese der spürbaren Aufwertung des Areals dient. Neben der Verbesserung der Gehwegsituation und der damit besseren und attraktiveren Erreichbarkeit der nördlichen Bereiche dieser Inselbebauung wird mit der Neuerrichtung und der damit einhergehenden – mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmten – Gestaltung eine städtebauliche Aufwertung dieser exponierten, im Zentrum der Innenstadt gelegenen Liegenschaft ermöglicht.

Immissionsschutz

Den hier aufgrund der stark frequentierten Straßen (Am Schanzl, Ludwigsplatz, Nikolastraße usw.) zu berücksichtigenden Belangen des Immissionsschutzes wird mit entsprechenden Festsetzungen zu den Anforderungen an den baulichen Schallschutz nachgekommen.

Kerngebiet MK 3.2 (westliche „Inselbebauung“)

Der Bereich der bestehenden Anwesen Bahnhofstraße 4, 6 und 8 verbleibt im Regelungsbereich des einfachen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB und bildet das Kerngebiet MK 3.2. Hier werden mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung ausschließlich die – sich am Bestand orientierenden – Wandhöhen von 316,5 m ü.NN auf 319,3 m ü.NN korrigiert.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich 3 kartierte Bodendenkmäler:

- Abschnittsbefestigung der späten Hallstattzeit und frühen Latène-zeit sowie unbefestigte Großsiedlung der späten Latène-Zeit.
- Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der zweiten Stadtbefestigung von Passau.
- Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsbereiche der hoch- und spätmittelalterlichen Stadterweiterung von Passau (Neumarkt).

Für die Durchführung von Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalpflegerische Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Unmittelbar westlich angrenzend an das Gebäude „Bahnhofstraße 2“ befindet sich das Einzelbaudenkmal „Bahnhofstraße 4“ (Wohn- und Geschäftshaus, viergeschossiger Traufseitbau mit Satteldach und reich gegliederter Neurenaissancefassade, bez. 1878) sowie daran folgend das weitere Einzelbaudenkmal „Bahnhofstraße 6“ (Wohn- und Geschäftshaus, viergeschossiger Bau mit Giebelaufsatz, errichtet in Formen der Deutschen Renaissance, von Bonifaz Kieffer, 1878/79, Dachtragwerk erneuert 1945-48). Südlich gegenüber befindet sich das Einzelbaudenkmal „Bahnhofstraße 1“ (Büro- und Verwaltungsgebäude, sog. Resch-Haus, eingebunden in die neue Stadtgalerie Passau, dreigeschossiges Eckhaus mit Mansarddach und polygonalem Eckerker, 1. Viertel 19. Jh., aufgestockt 1888).

Nordwestlich gegenüber dem Geltungsbereich befindet sich der Ensemblebereich „Ensemble Altstadt“.

Überschwemmungsgebiet

Nordwestlich vom Geltungsbereich befindet sich das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet.

Lage

Der Bereich des Kerngebietes MK 3.1 (Anwesen Bahnhofstraße 2) umfasst rund 1.000 m² während der Bereich des Kerngebietes MK 3.2 (Anwesen Bahnhofstraße 4, 6 und 8) ca. 2.000 m² beinhaltet.
Der Änderungsbereich befindet sich mitten im Zentrum von Passau, unmittelbar westlich des Ludwigsplatzes.

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 förmlichen 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