

### **Inhalt, Anlass und Ziel der Planung**

Mit der 1. Änderung des seit 1983 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bahnhofsvorplatz II“, Gemarkung St. Nikola, soll beim bestehenden Gebäudekomplex „Bahnhofstraße 24 – 28“ (ehem. „Donaupassage“) auf der Fl.Nr. 92/13 Gmkg. St. Nikola, eine Attraktivitätssteigerung ermöglicht werden. Damit wird insbesondere eine Wiederbelebung des aus den 80iger Jahren stammenden und seit längerem weitgehend leer stehenden Geschäftshauses / Einkaufszentrums in exponierter Lage, unmittelbar gegenüber dem Hauptbahnhof Passau, verfolgt.

Hierzu wird mit dieser 1. Änderung in Form eines „einfachen Bebauungsplanes“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) ergänzend zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz II“, Gmkg. St. Nikola, insbesondere die Gestaltung des Baukörpers neu geregelt.

Insbesondere wird zur Ermöglichung eines bis zu 3 m (im Bereich des Europaplatzes bis zu 15 m) vorkragenden Vordaches entlang der dem Hauptbahnhof gegenüberliegenden Südfassade eine entsprechende Abweichung von der hier festgesetzten – und ansonsten weiterhin einschlägigen – Baulinie festgesetzt.

Im Bereich des Europaplatzes, dem wichtigsten Zugang vom Bahnhof zum Gebäudekomplex, wird zudem – ebenfalls abweichend von der hier festgesetzten Baulinie – ein zeitgemäßer gläserner Vorbau ermöglicht.

Zur Ermöglichung eines attraktiven Eingangsbereichs an der Ecke Bahnhofstraße / Badhausgasse wird bei der hier festgesetzten Baulinie die Ausnahme zugelassen, diese im aufgezeigten konkreten Bereich unterschreiten zu können.

Ergänzend zu den bislang vorgesehenen Möglichkeiten der Fassadengestaltung wird mit dieser Änderung eine Pfosten-Riegel-Fassade zugelassen.

Im Bebauungsplan sind zur Erläuterung bzw. Verdeutlichung der jeweiligen Maßnahmen entsprechende Skizzen aufgeführt.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bahnhofsvorplatz II“, Gmkg. St. Nikola, bleiben ansonsten bestehen.

Städtebaulich ist diese Bebauungsplanänderung ausdrücklich zu begrüßen, um eine zeitgemäße Gestaltung des Baukörpers zu erzielen und gleichzeitig das weitgehend brach gefallene Gebäude in zentraler Lage wieder langfristig einer geeigneten Nutzung zuführen zu können.

Hervorzuheben ist insbesondere die außerordentlich zentrale Lage bzw. gute Erreichbarkeit dieses Geschäftshauses, das direkt gegenüber dem Haupteingang des Passauer Hauptbahnhofes liegt. Der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB I) erstreckt sich unmittelbar vor dem Gebäude. Im Innern des Gebäudes, das von der unmittelbar nördlich vorbeiführenden Bundesstraße 8 / Regensburger Straße schnell und einfach erreichbar

ist, stehen zahlreiche Stellplätze zur Verfügung. Öffentliche Parkhäuser (Güterbahnhof, Schanzl) bzw. Parkflächen (Schanzlbrücke) sind jeweils nur wenige Meter entfernt.

### **Denkmalschutz**

Insbesondere aufgrund des südlich gegenüberliegenden Einzelbaudenkmals des Hauptbahnhofes von Passau (Bahnhofsstraße 29 – Auszug aus Denkmalliste: „Hauptbahnhof, mehrgliedrige Anlage, dreigeschossiger Mittelbau mit Risalit und Mezzanin, flankiert von Flügelbauten und zweigeschossigen Pavillons, ebenfalls mit Flachwalmdächern, 1859/60“) – ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bei den Maßnahmen entsprechend zu beteiligen.

Insbesondere bei den dem Hauptbahnhofgebäude zugewandten Überdachungen, Auskragungen bzw. Dachüberständen sind die Materialien als auch die jeweilige Ausgestaltung mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

### **Werbeanlagen**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich im sogenannten Innstadtbereich. Die Werbeanlagensatzung der Stadt Passau ist anzuwenden bzw. zu beachten.

### **Bauleitplanverfahren**

Da mit dieser Bebauungsplanänderung eine Maßnahme einer Innenentwicklung verfolgt wird, erfolgt das Bauleitplanverfahren im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ im Sinne des § 13 a BauGB.

Dabei wird insbesondere auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Stadt Passau

Passau, den

---

Udo Kolbeck  
Referent für Stadtentwicklung

---

Jürgen Dupper  
Oberbürgermeister