

1. Anlass und Ziel der Planung

In der Stadt Passau besteht anhaltender Bedarf an Wohnungen und Wohnbauland. Aufgrund der topographischen Situation und der relativ geringen Anzahl verfügbarer Bauplätze, steigt der Siedlungsdruck insbesondere auch auf die Bestandslagen. Die Stadt Passau begrüßt grundsätzlich eine Innen- und Nachverdichtung, da auf diese Weise die Beanspruchung von Außenbereichslagen für die Deckung des Bedarfes verringert werden kann.

Für große Teile des Stadtzentrum,s wie auch für den vorliegenden Bereich zwischen der Grünastraße und der Neuburgerstraße, existiert kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit neuer Bebauung oder Nutzung, insbesondere auch für Nachverdichtung in Baulücken oder Nachnutzungen, bemisst sich nach den gesetzlichen Vorgaben im Sinne des § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan sieht für o.a. Flächen ein Mischgebiet (MI) vor. Ein geplantes Vorhaben muss sich entsprechend dieser Vorgaben weitgehend einfügen, eine kommunale planerische Steuerung erfolgte bislang jedoch nicht.

Entwicklungen der vergangenen Jahrzehnte führten dazu, dass bei genannten Flächen nicht mehr ein, dem Mischgebiet entsprechendem, gleichwertigen Mischverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe aufgewiesen werden kann – es ist bereits jetzt ein Überhang in Bezug auf Wohnen festzustellen. Nachdem dieser Trend naturgemäß nicht mehr rückgängig gemacht werden kann und auch sämtliche aktuelle Anfragen oftmals zu „Wohnen“ tendieren, ist die Stadt Passau gehalten, bauleitplanerische Maßnahmen zu ergreifen. Ohne weitere Steuerung bestünde die Gefahr von Verstößen gegen das Gleichbehandlungs- aber auch das Rücksichtnamegebot, sowie von einer ungeordneten Entwicklung und einer sukzessiven Anhebung der Zulässigkeitsmaßstäbe für das Maß der baulichen Nutzung, um etwaige Leerstände zu vermeiden.

Nachdem sich die bisherige Gebietskategorie (MI) als nicht ausreichend erwiesen hat, soll ein einfacher Bebauungsplan (gem. § 30 Abs. 3 BauGB) aufgestellt werden, mit den ausschließlichen Festsetzungen bezüglich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, sowie der Nutzungsart eines MU (Urbanes Gebiets). Die Ausweisung eines MU (Urbanen Gebietes) gem. § 6 a BauGB ermöglicht u.a. eine flexiblere und nicht notwendig gleichgewichtige Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung, ohne eine immissionsschutzrechtliche Einschränkung zu erfahren. Die für das Immissionsschutzrecht geltende TA Lärm legt den Immissionsrichtwert für das Urbane Gebiet tagsüber mit 63 dB(A) fest. Damit liegt der Richtwert 3 dB(A) höher als in sonstigen Mischgebieten und lediglich 2 dB(A) unter dem Wert für Gewerbegebiete. Der Nachtwert entspricht den Werten der Mischgebiete. Der für Mischgebiete vergleichsweise hohe Immissionsrichtwert begründet sich durch das Ziel des Urbanen Gebietes, eine stadtplanerische Entwicklung mit Wohnnutzung und Gewerbe besonders auch in vorbelasteten Gebieten und Gemengelagen zu ermöglichen. Gleichzeitig werden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgelegt.

Ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB erfüllt nicht die Mindestvoraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes, somit muss er keine Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen oder zu den örtlichen Verkehrsflächen Angaben beinhalten. Es reicht aus, wenn – wie in diesem Fall – lediglich die öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgehalten und eine Festlegung zur Nutzungsart getroffen wird. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit etwaiger Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

2. Bauleitplanverfahren

Den entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 16.05.2023 gefasst. Da es sich hierbei um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB handelt, erfolgt die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 i.V.m. § 13 a BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird daher gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

Die Größe des Plangebiets liegt bei knapp 70.000 m², auch wenn die Grundfläche sicherlich weit darunterliegen dürfte, so ist doch für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen. Nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB sind in der Vorprüfung des Einzelfalles die Merkmale des Vorhabens sowie die Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete darzustellen. Die Vorprüfung des Einzelfalles dokumentiert, ob durch die Änderung des Bebauungsplans erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich machen.

Überschlägige Prüfung (Prüfkriterien gemäß Anlage 2 BauGB)

1 Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf

1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

Die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden lediglich von einem derzeitigen MI auf ein MU angepasst. Durch die Änderung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht. Erhebliche Umweltauswirkungen werden sich dadurch voraussichtlich nicht ergeben.

1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Der Flächennutzungsplan kann im Wege einer Berichtigung angepasst werden. Man nimmt man sogar an, dass wenn im Flächennutzungsplan eine Mischgebietsfläche dargestellt ist, dem Entwicklungsgebot in Bezug auf ein Urbanes Gebiet regelmäßig Rechnung getragen sein würde.

Anhaltspunkte, dass die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen, bestehen nicht. Vielmehr sehen die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern und des Regionalplanes Donau-Wald vor, dass die Innenentwicklung gestärkt und vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten vorrangig genutzt werden sollen. Somit sind auch in dieser Hinsicht keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Nachdem lediglich der Ist-Zustand angepasst werden soll und die Änderung von MI zu MU keine umweltbezogenen Änderungen nach sich ziehen wird, sind auch hier erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu befürchten

1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

Aufgrund der bestehenden Nutzung ist ein relativ hoher Versiegelungsgrad gegeben. Die Ermöglichung einer zusätzlichen Versiegelung ist nicht vorgesehen. Ebenso wird sich das Verkehrsaufkommen nicht erheblich vergrößern, sodass keine wesentliche Luftverschmutzung oder erheblich größere Lärmbelastungen zu erwarten sind.

Durch die Bebauungsplanänderung werden voraussichtlich keine zusätzlichen umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme vorbereitet. Erhebliche Umweltauswirkungen werden sich somit vermutlich nicht ergeben.

1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften Schutzgebiete (wie z.B. Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiete etc.) nach BNatSchG liegen nicht im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes. Es ergibt sich daher keine Bedeutung für nationale und europäische Umweltvorschriften. Erhebliche Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Durch die geplante Festsetzung kommt es nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung des Gebietes. Erhebliche Umweltauswirkungen sind somit nicht gegeben.

2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Es werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen erwartet, da es sich um einen innerhalb des Ortsgebietes gelegenen, bereits bebauten bzw. vorgeprägten Bereich handelt.

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)
Ein besonderes Umweltrisiko wird nicht gesehen, da es sich um bereits bestehende Bauten handelt, die Lage beinhaltet auch keine besonderen Risiken.
Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen
Die möglichen Auswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf das Baugebiet und werden als sehr gering eingestuft. Auswirkungen, die über die Grenze des Geltungsbereiches hinausgehen, sind nicht zu erwarten.
Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten
Eine besondere Bedeutung und Sensibilität des Änderungsgebietes liegt nicht vor. Vielmehr handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich in Zentrumsnähe. Gegenüber dem Ist-Zustand sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im betroffenen Gebiet zu erwarten. Es erfolgt keine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerten.
Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

2.6 folgende Gebiete

2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 Bundesnaturschutzgesetzes
- keine Betroffenheit

2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst
- keine Betroffenheit

2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst
- keine Betroffenheit

2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- keine Betroffenheit.

2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- keine Betroffenheit

2.6.6 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes
- keine Betroffenheit

2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- keine Betroffenheit

2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes
- keine Betroffenheit

2.6.9 in amtliche Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind
Die Baudenkmäler werden unter Punkt 7 gesondert behandelt. Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und im Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen

Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Nachdem es sich bereits um eine Bestandbebauung im Nahbereich der Denkmäler handelt, ist hier keine wesentliche bauliche Veränderung zu erwarten. Es ist daher davon auszugehen, dass die bestehenden Baudenkmäler durch die geplante Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt werden.

Zusammenfassende Beurteilung

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

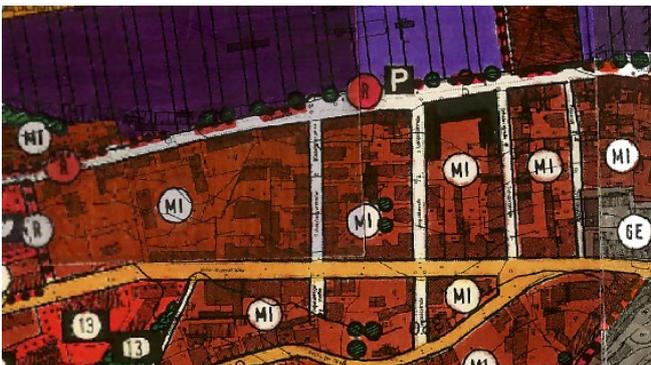
Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zu der Einschätzung, dass die vorliegende Bebauungsplanaufstellung (einfacher Bebauungsplan) keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Eine umfassende Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen der Beteiligung durchgeführt, um sicherzustellen, dass alle abwägungsrelevanten Umweltbelange im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB berücksichtigt werden. Die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich. Damit kann das Verfahren zur Änderungen des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

3. Flächennutzungsplan

Die mit der vorliegenden Bauleitplanung angestrebte städtebauliche Entwicklung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Die kreisfreie Stadt Passau wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LWP) und im Regionalplan Donau-Wald als Oberzentrum bestimmt. Dabei wird insbesondere für die Siedlungsentwicklung hervorgehoben, dass in den zentralen Orten die Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen beiträgt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Passau stellt derzeit entsprechend der früheren Nutzungen und der umgebenden Wohnquartieren ein Mischgebiet (MI) dar. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug Flächennutzungsplan – Bestand

4. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an das Stadtzentrum Passau. Es umfasst die Fl.Nrn. 120, 130/2, 130/6, 131, 132, 133, 133/2, 134, 134/2, 134/3, 134/4, 134/5, 135, 136, 137, 138, 139, 139/2, 139/4, 140, 140/1, 141, 142, 143, 144, 145, 145/2, 145/3, 145/4, TF 146, 148, 149, 149/2, 150, 151, 152, 153, 154, 154/1, 155, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 164/2, 165, 166, 167, 168, 169, 169/1, 170, 170/1, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 180, 181, 181/1, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 189, 190, 191, 192, 193, 193/1, 194, 195, 195/1, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 203, 204, 205, 206, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222 Gmkg. St. Nikola. Insgesamt ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Größe von knapp 4000 m². Städtebaulich wird die vorliegende Bebauungsplanänderung begrüßt, da geeigneter Wohnraum, aber auch kleinere Gewerbebetriebe (ausgeschlossen werden sollen Vergnügungsstätten und Tankstellen mit Ausnahme von E-Tankstellen) in Zentrumsnähe zur Verfügung gestellt werden können. Es liegen

beispielsweise ein Verbrauchermarkt, Apotheken, Arztpraxen, Schulen, Kindergarten und zahlreiche weitere Geschäfte in fußläufiger Entfernung. Weiterhin besteht durch den lediglich wenige 100 Meter entfernten Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) in östlicher Richtung, sowie den Bahnhof in westlicher Richtung, eine optimale Anbindung an den ÖPNV.

5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert über die bereits bestehenden Straßen. Erschließungsmaßnahmen werden durch die vorliegende Planaufstellung nicht erforderlich. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden im Bebauungsplan eingetragen und dadurch ebenfalls festgesetzt.

6. Städtebauliche Planung

Art der baulichen Nutzung

Das komplette Planungsgebiet des o.a. Bebauungsplans wird als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6 a BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die nach § 6 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen, da sie im vorliegenden Bereich zu Störungen führen bzw. aufgrund des mit diesen Nutzungen verursachten Zu- und Abfahrtsverkehrs Konflikte begründen würden:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen (mit Ausnahme E-Tankstellen bzw. -ladesäulen)

Im Sinne einer angemessenen urbanen Durchmischung, wird der Anteil von Wohnnutzungen einschließlich kultureller und sozialer Nutzungen an der Geschossfläche entsprechend der BauNVO auf 90 % begrenzt, der Gewerbeanteil beträgt mindestens 10 %.

Angesichts der aktuellen demographischen bzw. gesellschaftlichen Entwicklungen, besteht die Notwendigkeit, Flächen im Stadtgebiet Passau für bestimmte, im öffentlichen Interesse stehende Zwecke, zur Verfügung zu stellen.

Das Maß der baulichen Nutzung beurteilt sich weiterhin nach § 34 BauGB.

7. Hinweise

Immissionsschutz

Die lärmimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen sind nach Maßgabe der einschlägigen Richtlinien zu beachten.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Abwasser, Energie und Wasserversorgung

Gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist eine Versickerung aus technischen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen. Zur Vermeidung einer Überlastung der bestehenden Kanalisation hat die Einspeisung des Oberflächenwassers jedoch gedrosselt zu erfolgen. Die erforderlichen Regenwasserrückhaltevorrichtungen sind auf dem Baugrundstück zu erstellen. Diesbezüglich sind die Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben mit der Dienststelle 450 - Stadtentwässerung abzustimmen. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist im Trennsystem herzustellen. Die weiteren Details sind im Baugenehmigungsverfahren, bzw. im Freistellungsverfahren ebenfalls mit der Dienststelle 450 - Stadtentwässerung zu regeln. Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800 m² übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen. Gegen Hang-/ Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge

(objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu tragen. Als Hilfestellung wird das DWA-Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen. Garagen- und Stellplatzzufahrten bzw. Stellplätze sind möglichst versickerungsfähig auszubilden, um den Anfall von Oberflächenwasser möglichst gering halten zu können.

Feuerwehr und Löschwasser

Flächen für die Feuerwehr (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO erlassenen und in Bayern zudem bauaufsichtlich eingeführten „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (Stand Februar 2007) einzuhalten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte und ausreichend breite Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr jederzeit erreichbar sein. Es muss sichergestellt sein, dass ein ungehindertes Durchkommen für die Feuerwehr jederzeit – auch z. B. bei am Straßenrand abgestellten Fahrzeugen und/oder Gegenverkehr (insbesondere im Winter, wenn ggf. Schneehaufen am Fahrbahnrand liegen) – möglich ist.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz (in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 400 -1:2015-02 und W 405) und zur Sicherstellung eines ggf. darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarfs für den objektbezogenen Brandschutz unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ist sicherzustellen.

Baudenkmäler / Bodendenkmäler / Ensemble

Der östliche Planbereich befindet sich im Ensemble „Innenstadt“.

Es sind mehrere Baudenkmäler zu verzeichnen:

Nibelungenstraße 16: Mietshaus, viergeschossiger Walmdachbau in Ecklage, mit Eckerker, Balkonen und Neurenaissance-Fassade, von Bonifaz Kieffer, 1901/02.

Schillerstraße 10/12: Mietshausgruppe, dreigeschossige traufständige Mansarddachbauten mit Fassadendekor in Formen des Jugendstils, von Julius Kempf, 1908.

Schillerstraße 3: Villa, asymmetrischer zweigeschossiger Mansarddachbau über hohem Sockelgeschoss mit Freitreppe und Säulenbalkon, südlicher Trakt dreigeschossig mit Attika, in Formen des Neuklassizismus, 1891.

Firmianstraße 6: Mietshaus, dreigeschossiger freistehender Satteldachbau mit Zwerchgiebel und Kastenerker, nördlich geschlossene Veranda, errichtet in späthistoristischen Formen von Joseph Weiß, 1902/03.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Passau, den

.....
Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung

.....
Jürgen Dupper
Oberbürgermeister