

Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Neue Mitte Passau – Teilgebiet 1"

4. Änderung

Stadt Passau

Gemarkung: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Fassung vom 28.06.2024

Bearbeiter:

mitschelen + gerstl

Architekten PartG mbB

Neuburger Str. 43 | 94032 Passau

T: +49 (0) 851 50 196 - 0

F: +49 (0) 851 50 196 - 20

info@mitschelen-gerstl.de

www.mitschelen-gerstl.de

1. Lage

Der Geltungsbereich der 4. Änderung befindet sich mitten im Zentrum von Passau, eingeschlossen in der sogenannten „Inselbebauung“, bestehend aus den Anwesen Bahnhofstraße 2, 4, 6 und 8 und umgeben von den Straßen Am Schanzl und Bahnhofstraße. Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 436/5 der Gmkg. Passau (Anwesen Bahnhofstraße 6) mit einer Fläche von ca. 470 m².

2. Inhalt, Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „Neue Mitte Passau – Teilgebiet 1“, 3. Änderung wird für den Bereich der Fl.Nr. 436/5, Gemarkung Passau (Anwesen Bahnhofstraße 6) mit Deckblatt Nr. 4 geändert, um die im Kerngebiet (MK) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO grundsätzlich möglichen, aber im rechtsverbindlichen Bebauungsplan für diesen Bereich ausgeschlossenen Vergnügungsstätten (hier: Diskotheken/ Clubs) zuzulassen.

Durch Abriss des als „Buchnerhaus“ bekannten Gebäudes in der Bahnhofstraße 2, musste eine dort seit über 35 Jahren bestehende Diskothek weichen. Da seitdem eine ähnliche Gastronomie in vergleichbarer Lage fehlt, ist geplant, im Erdgeschoß des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses in der Bahnhofstraße 6 eine neue Diskothek zu eröffnen. Im rückwärtigen Teil des Gebäudes befindet sich ein gastronomischer Betrieb mit verkürzten Sperrzeiten.

Der Geltungsbereich ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Neue Mitte Passau – Teilgebiet 1“ im 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.

Derzeit sind für den Geltungsbereich laut Bebauungsplan "Neue Mitte - Teilgebiet I", 3. Änderung Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Um diesen Ausschluss in Bezug auf Diskotheken/ Clubs zu revidieren, wird mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt, dass Diskotheken/ Clubs gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO für das Gebäude Bahnhofstraße 6 nunmehr zulässig sind.

Alle restlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unverändert.

3. Bauleitplanverfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, da mit dieser Bebauungsplanänderung eine Maßnahme der Innenentwicklung vorliegt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Der Flächennutzungsplan wird durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

4. Schallschutz

Beim Einbau einer Gaststätte der Gaststättenkategorie III (Diskothek/ Club) sind bauliche Maßnahmen für den Schallschutz umzusetzen.

Gemäß den bereits durchgeführten Berechnungen sind diese im Besonderen:

Vorsatzschalen zu benachbarten Gebäudeteilen sowie eine Schallschleuse im Eingangsbereich bzw. Türen mit erhöhtem Schalldämmmaß.

Der schalltechnische Bericht des IB Geoplan Nr. S2311118 Revision 2, Club Passau, Bahnhofstraße 6 - Schalltechnische Berechnung gemäß DIN 4109 vom 25.06.2024 ist gesonderte Anlage der Begründung.

Mit den genannten Maßnahmen können die Anforderungen an die Schalldämmung (Luftschalldämmung) der zu betrachtenden Fläche für eine Nutzung als Gaststätte der Gaststättenkategorie III im Gebäude erreicht werden.

Im Rahmen der Antragsstellung ist im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung im Gebäude zu führen.

5. Denkmalschutz:

Das Gebäude „Bahnhofstraße 6“ ist in der Denkmalliste als Einzeldenkmal mit folgendem Text verzeichnet:

- D-2-62-000-22, Bahnhofstraße 6, Wohn- und Geschäftshaus, viergeschossiger Bau mit Giebelaufsatz, errichtet in Formen der Deutschen Renaissance, von Bonifaz Kieffer, 1878/79, Dachtragwerk erneuert 1945-48.

Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich das Einzelbaudenkmal „Bahnhofstraße 4“ (Wohn- und Geschäftshaus, viergeschossiger Traufseitbau mit Satteldach und reich gegliederter Neurenaissancefassade, bez. 1878).

Weiter südöstlich, auf der anderen Straßenseite 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“.

Es wird darauf hingewiesen, dass für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich die Bestimmungen der Art. 4 - 6 BayDSchG gelten.

Ebenso befinden sich im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 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.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. Erschließung:

Die Erschließung bleibt unverändert.

7. Stellplätze:

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Passau.

8. Abwehrender Brandschutz/ Löschwasserversorgung:

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschl. ihrer Zufahrten müssen den bauaufsichtlich eingeführten Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz und ggf. für den darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarf für den objektbezogenen Brandschutz (vgl. DVGW Arbeitsblatt W 405) ist sicherzustellen.

Stadt Passau, den

.....
Referat für Stadtentwicklung

.....
Oberbürgermeister