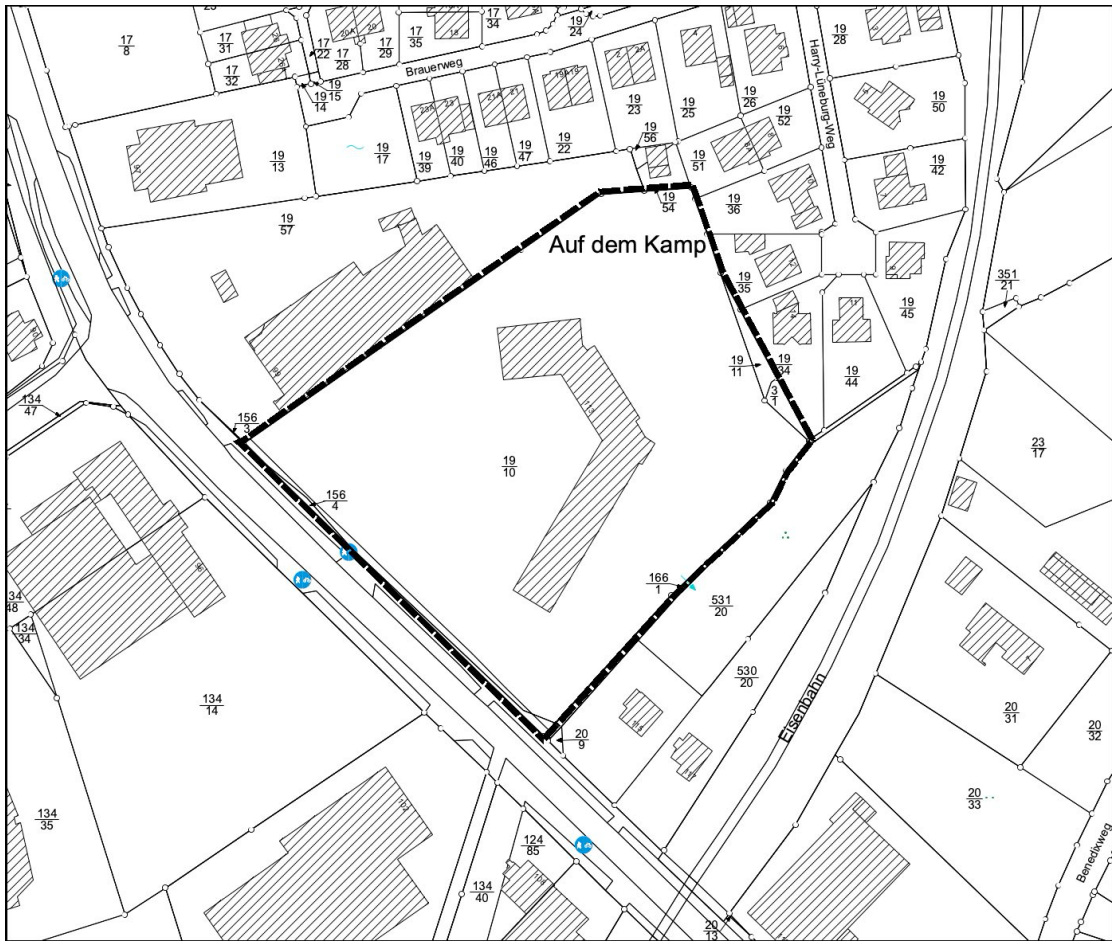


Begründung zum

**Bebauungsplan Nr. 317/1, 4. Änderung**

„Auf dem Kamp – Altes Finanzamt“



**Unterlagen zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung und zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a (3) BauGB**

Aufgestellt:

Fachbereichsleiter FB III – Städtebau und  
Umwelt, Baudirektor Jens Bossen

Bearbeitet:

 **&EP**  
Stadtplanung

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung und Planungsziele.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen der Planung und Verfahrensablauf .....</b>	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen der Planung .....	4
2.2	Geltungsbereich.....	5
2.3	Verfahren .....	5
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen.....</b>	<b>6</b>
3.1	Raumordnung und Landesplanung .....	6
3.1.1	Regionales Raumordnungsprogramm.....	6
3.1.2	Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz 6	
3.1.3	Flächennutzungsplan .....	7
3.1.4	Darstellung im Landschaftsrahmenplan des Landkreis Stade.....	8
3.2	Rechtlich zu beachtende Rahmenbedingungen.....	8
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne .....	8
3.2.2	Denkmalschutz.....	8
3.2.3	Kampfmittel .....	9
3.2.4	Altlasten .....	9
3.2.5	Baulast Abstandsflächen.....	9
3.2.6	Biotope .....	9
3.2.7	Schutzgebiete .....	9
3.2.8	Artenschutz .....	9
3.2.9	Baumschutz.....	10
3.2.10	Vorbeugender Immissionsschutz .....	10
3.2.11	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten .....	10
<b>4</b>	<b>Angaben zum Bestand .....</b>	<b>11</b>
4.1	Lage des Plangebiets, Bauungs- und Nutzungsstruktur.....	11
4.2	Landschaftsplanerischer Bestand.....	12
4.3	Erschließungssituation.....	13
4.3.1	Verkehrliche Erschließung .....	13
4.3.2	Ver- und Entsorgung.....	14
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung.....</b>	<b>15</b>
5.1	Städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept.....	15
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	15
5.3	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise .....	17
5.3.1	Grundflächenzahl.....	17
5.3.2	Betrachtungen zur baulichen Dichte (Geschossfläche).....	17

5.3.3	Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen als Höchstmaß.....	18
5.3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	19
5.3.5	Abweichende Abstandsflächen.....	20
5.4	Erschließung, Straßenverkehrsflächen.....	20
5.4.1	Erschließung.....	20
5.4.2	Straßenverkehrsfläche.....	21
5.5	Mobilitätskonzept, ruhender Verkehr und Fahrradabstellanlagen ....	21
5.5.1	Mobilitätskonzept .....	21
5.5.2	Tiefgarage.....	22
5.5.3	Ebenerdige Stellplätze.....	22
5.5.4	Fahrradstellplätze.....	23
5.6	Technischer Umweltschutz und Klimaschutz .....	23
5.6.1	<b>Lärmschutz.....</b>	<b>23</b>
5.6.2	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	26
5.7	Entwässerung.....	26
5.7.1	Schmutzwasser .....	27
5.7.2	Regenwasser .....	27
5.8	Private Grünflächen.....	27
5.9	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	27
5.9.1	Baumschutz, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote.....	28
5.9.2	Sonstige Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur .....	31
5.9.3	Besonderer Artenschutz.....	33
5.10	Örtliche Bauvorschriften .....	34
5.10.1	Dächer .....	34
5.10.2	Werbeanlagen .....	34
5.10.3	Einfriedungen .....	35
<b>6</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>35</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebung und Änderung bestehender Pläne .....</b>	<b>36</b>
<b>8</b>	<b>Abwägungsrelevante Informationen .....</b>	<b>36</b>
8.1	Darstellung des Verfahrens .....	36
8.2	Aufstellungsbeschluss .....	36
8.3	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB.....	36
8.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	37
8.5	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB .....	37
8.6	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB .....	38
8.7	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB .....	38

8.8	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB.....	38
8.9	Fazit .....	38

## 1 Anlass der Planung und Planungsziele

Das Finanzamt Stade hat seinen Hauptsitz in einem Bau aus den 1970er Jahren an der Harburger Straße im Südosten des Stadtgebiets. Der Baukörper entspricht nicht mehr den heutigen nutzungstechnischen und wirtschaftlichen Anforderungen, sodass bereits vor einigen Jahren Planungen für einen Neubau am ehemaligen Güterbahnhof im Quartier „Benedixland“ erstellt wurden. Die Baumaßnahmen haben bereits begonnen, ein Umzug an den neuen Standort ist nach aktuellem Kenntnisstand für das erste Quartal 2026 geplant. Durch die Aufgabe des Standorts hat sich für das Land Niedersachsen die Möglichkeit ergeben, das Grundstück zu veräußern, damit es einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Mit dem Verkauf an eine Entwicklungsgesellschaft wurden nun die Voraussetzungen für die Entwicklung und Neuordnung des Standorts geschaffen.

Für den Standort ist die Umsetzung eines Wohnquartiers (Wohnquartier „Camper Park“) geplant, um dem hohen Wohnraumbedarf in der Hansestadt Stade zu begegnen. Dies setzt eine Änderung des derzeit geltenden Planungsrechts voraus. Der Flächennutzungsplan (FNP) soll nach Abschluss des Planverfahrens berichtigt werden (siehe Ziffer Nr. 3.1.3).

In Ergänzung zum Bebauungsplan, der die Konversion der Fläche von einer Fläche für den Gemeinbedarf zu einer Wohnnutzung sicherstellt, sollen weitere Einzelheiten der Entwicklung mit der Entwicklungsgesellschaft in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.

Die Entwickler:innen haben die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes in Auftrag gegeben (siehe Ziffer 5.1). Der in diesem Rahmen erarbeitete Entwurf dient als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren. Die Umsetzung des Vorhabens bietet zudem die Möglichkeit, die für den geplanten Umbau der Harburger Straße erforderlichen Flächen in diesem Teilabschnitt zu sichern (siehe Ziffer 5.4).

Mit der Umsetzung der Planung werden bereits weitestgehend versiegelte Flächen einer neuen Nutzung zugeführt. Die Nachnutzung der ins Stadtgefüge integrierten Fläche ermöglicht die Realisierung von mehreren Wohngebäuden, kann damit einen wichtigen Beitrag für die städtische Wohnraumversorgung leisten und verhindert ein Brachfallen der Fläche. Dabei ergänzt die Planung die in der nördlichen Nachbarschaft bereits vorhandene Wohnnutzung unter Berücksichtigung des gestiegenen Drucks auf dem lokalen Wohnungsmarkt. Die Planung schafft Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen und ermöglicht den künftigen Bewohnenden des Quartiers ein attraktives und grünes Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität in zentraler Lage.

## 2 Grundlagen der Planung und Verfahrensablauf

### 2.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage folgender rechtlicher Verordnungen und Gesetze aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025, Nr. 3),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

## 2.2 Geltungsbereich

### Bebauungsplan Nr. 317/1 4. Änderung

Das Plangebiet ist in der Hansestadt Stade gelegen und umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- die Flächen eines Lebensmitteldiscounters im Nordwesten,
- die Wohnbebauung entlang des Harry-Lüneburg-Weg im Norden und Nordosten,
- den Schwabenseeegraben (Camper Graben) im Südosten sowie
- die Verkehrsflächen der Harburger Straße (anteilig enthalten) im Südwesten.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 156/4, 19/10, 19/11 sowie 3/1, alle Flur 36, Gemarkung Stade.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Umgriff auf die Flurstücke, auf denen das neue Wohnquartier entstehen soll, beschränkt. Die ursprünglich im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke im Südosten (WA), 166/1, 20/9, 531/20 sowie 530/20, werden nicht in die 4. Änderung einbezogen. Dies wurde mit den Eigentümer:innen besprochen.

## 2.3 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Stade hat in seiner Sitzung am 31.05.2021 den Aufstellungsbeschluss für die **4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 317/1 „Auf dem Kamp – Altes Finanzamt“** gefasst. In selbiger Sitzung wurde beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren (§ 13 BauGB) aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung im Innenbereich dient und weniger als 20.000 qm Grundfläche festsetzt. Durch den Bebauungsplan wird zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG unterliegen. Von einer eigenständigen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a

BauGB sowie der Anwendung der Eingriffsregelung wird daher abgesehen. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Planverfahren zu erwarten.

Der FNP kann gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB nach Abschluss des Planverfahrens berichtigt werden (siehe Ziffer Nr. 7).

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg als Dritte i. S. des § 4b BauGB beauftragt.

Für die Umsetzung des Wohnungsbaus wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zwischen der Hansestadt Stade und der Planungsbegünstigten geschlossen.

### 3 Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

##### 3.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP 2017) enthält keine klaren zeichnerischen Zielvorgaben für das Plangebiet. Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP 2013) des Landkreises Stade wird das Plangebiet als "Zentrales Siedlungsgebiet" definiert. Die angrenzende Altstadt und das östlich gelegene Gewerbegebiet werden als Versorgungskern gekennzeichnet, was durch eine rote Schraffur dargestellt wird. Die Hansestadt Stade hat als Mittelzentrum die Hauptaufgaben, Wohn- und Arbeitsstätten zu sichern und zu entwickeln (W und A) sowie eine besondere Rolle in der Tourismusentwicklung (T) zu spielen.

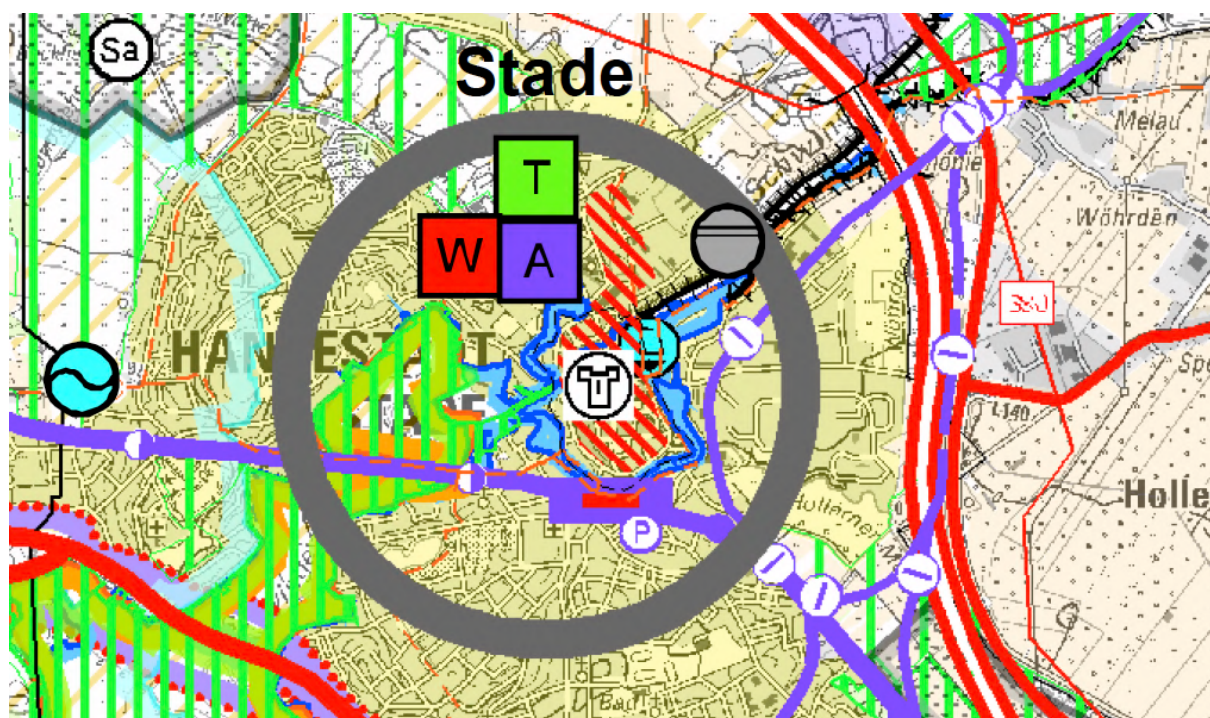


Abbildung 1: Regionales Raumordnungsprogramm 2013 Landkreis Stade

##### 3.1.2 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

In Bezug auf den Hochwasserschutz gilt der vom Bund beschlossene „Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ vom 01.09.2021. In diesem Raumordnungsplan wird keine Aussage dazu getroffen, auf

welcher Planungsebene die Auseinandersetzung mit seinen Zielen zu erfolgen hat. Diese Ziele sind daher auch in der gemeindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Ziele lauten u. a.:

*„1.1.1 Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern (...) zu prüfen.“*

*1.2.1 Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung ... vorausschauend zu prüfen.“*

Der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) hat dazu Hochwassergefahrenkarten erstellt, die aufzeigen, welche Gebiete Überschwemmungen ausgesetzt wären, falls die Schutzeinrichtungen (Deiche) versagen. Für das Plangebiet ergeben sich hieraus keine Überschwemmungsgefahren.

### 3.1.3 Flächennutzungsplan

Der FNP 2000 in der Fassung vom März 2023 einschließlich seiner zwischenzeitlich erfolgten 39. Änderung stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“ dar. Die Flächen entlang der Harburger Straße nördlich und südlich des Plangebiets sind als Wohnbauflächen dargestellt. Im Südwesten an die Harburger Straße angrenzend finden sich gewerbliche Bauflächen. Die Gleisanlagen der Bahnstrecke Stade - Bremervörde/Bremerhaven östlich des Plangebiets sind als Bahnanlagen dargestellt. Die aktuelle Planung kann nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden, dieser kann aber gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB nach Abschluss des Planverfahrens berichtigt werden. Ein eigenständiges Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

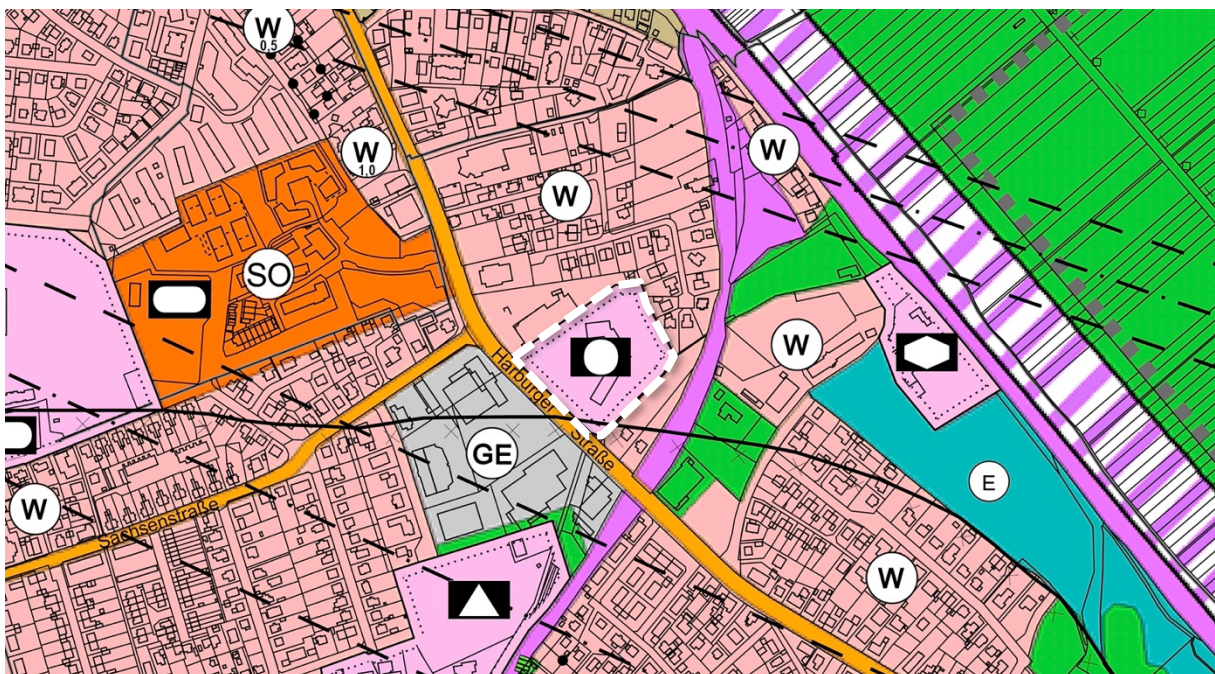


Abbildung 2: FNP 2000 mit Kennzeichnung des Plangebiets, Hansestadt Stade

### 3.1.4 Darstellung im Landschaftsrahmenplan des Landkreis Stade

Im Landschaftsrahmenplan (Neuaufstellung 2014) wird in der Karte 4 „Zielkonzept“ für den Bereich des Plangebiets (rot markiert) das Ziel „Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün/-vegetation“ formuliert.

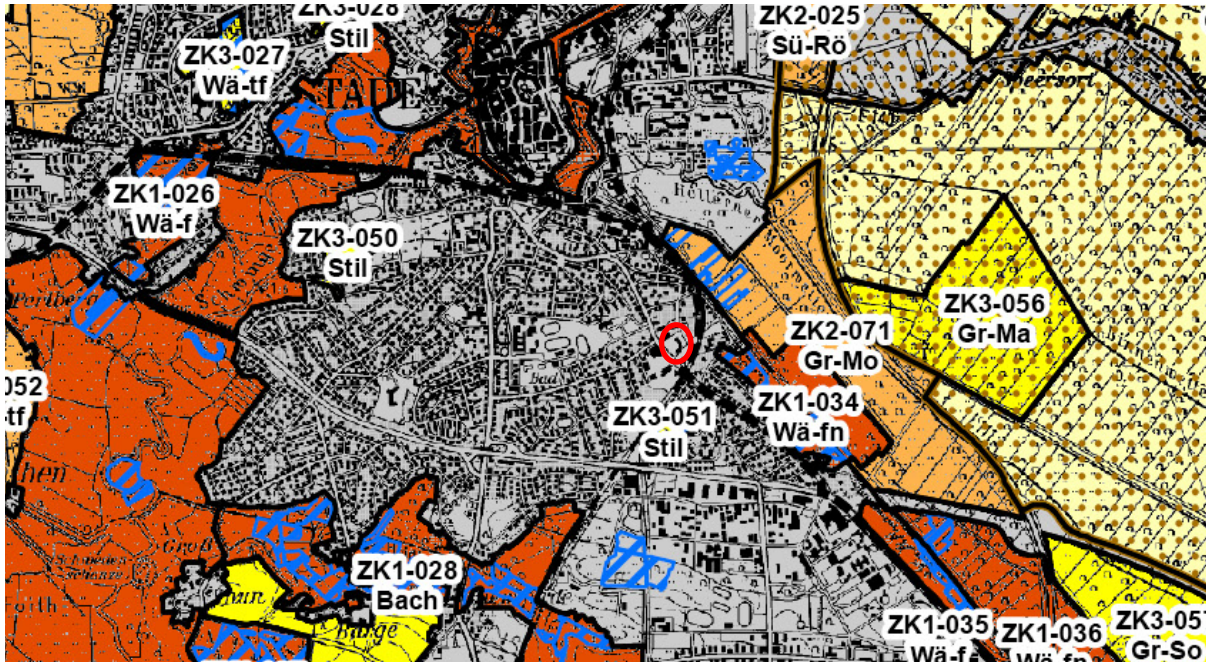


Abbildung 3: Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Stade mit Kennzeichnung des Plangebiets, Karte 4: Zielkonzept

## 3.2 Rechtlich zu beachtende Rahmenbedingungen

### 3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Das Finanzamt Stade fällt derzeit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 317/1 mit der Bezeichnung „für das Gebiet zwischen Harburger Str., Hinterm Teich und den Eisenbahnstrecken nach Hamburg und Bremervörde“.

Der Bebauungsplan erlangte im Jahr 1978 Rechtskraft und weist das Gebiet des Finanzamtes als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“ aus. Die Änderungen des Bebauungsplans 317/1 betreffen die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke, nicht aber das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans 317/1 selbst. Wesentliche Änderungen sind einerseits die Schaffung von zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten im Inneren des Plangebietes sowie die Neuordnung der verkehrlichen Erschließung (1. Änderung, 1996). In der 2. Änderung (1998) wurden nur geringfügige Veränderungen der geplanten Erschließungsstraße vorgenommen. Die dritte und letzte Änderung des Bebauungsplans 317/1 aus dem Jahr 2006 umfasst die Umwidmung einer bislang als Kinderspielplatz ausgewiesenen Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie die Anlage eines neuen Kinderspielplatzes und einer öffentlichen Fußwegeverbindung zwischen Brauerweg und Hoher Reihe.

### 3.2.2 Denkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Zudem sind im Plangebiet keine Denkmale vorhanden. Davon unabhängig wird auf

§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) verwiesen und dies als Hinweis in den Textteil der Planzeichnung aufgenommen.

### **3.2.3 Kampfmittel**

Im Plangebiet bestehen nach heutigem Kenntnisstand keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg. Kampfmittel können dennoch nie gänzlich ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von Kampfmitteln ist auf der Plankarte vermerkt.

### **3.2.4 Altlasten**

Im Geltungsbereich besteht der allgemeine Verdacht auf Altlasten. Bisher sind keine Altlasten bekannt, jedoch können diese nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von Altlasten ist auf der Plankarte vermerkt.

### **3.2.5 Baulast Abstandsflächen**

Gemäß Baulastenverzeichnis der Hansestadt Stade besteht die Verpflichtung, im Plangebiet eine Teilfläche dem Nachbargrundstück Flurstück 19/55, Flur 36, Gemarkung Stade, bei der Bemessung des Grenzabstands zuzurechnen. Die Fläche im Bereich des Lebensmitteldiscounters hat eine Breite von bis zu 7,5 m und eine Länge von etwa 91 m.

Die Eigentümerin des Flurstück 19/55, Flur 36, Gemarkung Stade, ist verpflichtet, mit den baulichen Anlagen den vorgeschriebenen Grenzabstand nach Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) zu dieser Teilfläche einzuhalten. Der als Baulast eingetragene Grenzabstand basiert auf der zum Zeitpunkt der Eintragung (2003) geltenden NBauO. Zum damaligen Zeitpunkt war ein größerer Grenzabstand von 0,5 H bauordnungsrechtlich nachzuweisen. Aus Gründen des Bestandsschutzes ist eine Anpassung der existierenden Baulast auf die aktuell geltenden Grenzabstände der NBauO von 0,4 H nicht möglich. Um eine Umsetzung des baulichen Konzepts des Bebauungsplans sicherzustellen, ist daher eine Festsetzung zur Unterschreitung der Grenzabstände erforderlich (siehe Ziffer 5.3.5).

### **3.2.6 Biotope**

Im Plangebiet kommen keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor.

Aus dem im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Stade (Neuaufstellung 2014) sind dem Plangebiet in der Karte „Biotopverbund“ keine überörtlichen Biotopverbundfunktionen zugewiesen.

Auf örtlicher Ebene ist der gehölzgeprägte Grünzug entlang des Schwabensee-grabens (Camper Graben) für den Biotopverbund im innerstädtischen Raum bedeutsam. Er steht im Verbund mit der parallel verlaufenden gehölzgesäumten Bahntrasse. Diese naturnahen Bestände stellen innerhalb der besiedelten Flächen lineare Trittsteinbiotope für die heimische Pflanzen- und Tierwelt dar.

### **3.2.7 Schutzgebiete**

Im Bereich des Plangebiets und der Umgebung sind keine Schutzgebiete gemäß BNatSchG vorhanden.

### **3.2.8 Artenschutz**

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften über besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44

BNatSchG zu beachten. Hierzu wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt (siehe Ziffer 4.2).

### **3.2.9 Baumschutz**

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Stade vom 17. März 2003. Der größte Teil des im Plangebiet aufgenommenen Baumbestands unterliegt den Schutzbestimmungen der Satzung (siehe Ziffer 4.2). Da im Umfeld der behandelten Bäume Baumaßnahmen geplant sind, sind zusätzlich die Richtlinie der Regelwerke DIN 18920 und RAS-LP 4 einzubeziehen, welche den Schutz von Gehölzen bei Baumaßnahmen sicherstellen sollen.

Nach Auskunft der Niedersächsischen Landesforsten unterliegen die flächigen Gehölzbestände nicht dem Schutz des Waldgesetzes.

### **3.2.10 Vorbeugender Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken Emissionen durch den Verkehr auf der angrenzenden Harburger Straße und der östlich gelegenen Bahnstrecke (Verkehrslärm), den Parkplätzen der umliegenden Gewerbebetriebe (Gewerbelärm) sowie aus der Zufahrt der Tiefgarage im Plangebiet. Die auf die vorgesehenen Nutzungen einwirkenden Lärmimmissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt.

In der lärmtechnischen Untersuchung (LTU) wurden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert am 4. November 2020, herangezogen. Die Immissionsgrenzwerte liegen für Allgemeine Wohngebiete (WA) bei 59 dB(A) tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und 49 dB(A) nachts (22:00 bis 06:00 Uhr). Zur fachlichen Einordnung der ermittelten Lärmbelastung wurde aus der Rechtsprechung im Umgang mit Verkehrslärm außerdem der Schwellenwert herausgebildet, bei welchem eine Gesundheitsgefährdung aufgrund eines Dauerschallpegels nicht mehr ausgeschlossen werden kann. Dieser liegt bei 70 dB(A) im Tagzeitraum und bei 60 dB(A) im Nachtzeitraum. Bis zu dieser Schwelle besteht im Rahmen der Bauleitplanung jedoch ebenfalls ein Abwägungserfordernis.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017, ist im Rahmen von Genehmigungen für Gewerbe- und Industrielärm gesetzlich maßgeblich und wurde herangezogen, um im Rahmen der Bauleitplanung für solche Nutzungen überprüfen zu können, ob eine Genehmigungsfähigkeit grundsätzlich gegeben ist. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Geräuscheinwirkungen durch Gewerbe liegen für Allgemeine Wohngebiete (WA) bei 55/40 dB(A) tags/nachts.

Die Ergebnisse der LTU sind in Ziffer 5.6.1 dargelegt. Es sind Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich.

### **3.2.11 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten**

Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans ist eine Reihe von Fachgutachten erstellt worden, die Hinweise und Erkenntnisse zur Umsetzung der Planung geliefert haben. Die Ergebnisse der Fachgutachten sind in die Abwägung einzustellen, mit den Trägern öffentlicher Belange abzustimmen und in den textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.

Folgende Fachgutachten und Fachplanungen liegen vor und sind bei der Erstellung der Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt worden:

- Lageplan Außenanlagen (dpl Landschaftsarchitekten, 26.03.2025)
- Städtebauliches Konzept (Frenzel Frenzel Architekten, 30.01.2025),
- Baumgutachterliche Stellungnahme (Baumschutzsachverständiger Marwedel, 14.10.2024)
- Baumgutachterliche Stellungnahme – Umpflanzmöglichkeit (Baumschutzsachverständiger Marwedel, 28.09.2023)
- Artenschutzfachbeitrag (Albig, 16.08.2023)
- Artenschutzgutachten Fledermäuse (Ecostate, 14.11.2024)
- Habitatpotenzialanalyse Fledermäuse (Ecostate, 29.11.2024)
- Grünordnerischer Fachbeitrag (Landschaftsplanung Jacob I Fichtner (19.05.2025)
- Baugrundbeurteilung, orientierende Schadstofferkundung (Steinfeld und Partner, 11.05.2023)
- Beheizungskonzept (energie & technik, 22.07.2024)
- Entwässerungskonzept (energie & technik, 26.03.2025)
- Lärmtechnische Untersuchung (Quintus Ingenieurhaus, 24.04.2026)
- Verkehrserhebung Bestand (Kirchner Ingenieure, 07.10.2022)
- Verkehrsprognose (Kirchner Ingenieure, 16.09.2024)
- Mobilitätskonzept (Kirchner Ingenieure, 10.03.2025)

## 4 Angaben zum Bestand

### 4.1 Lage des Plangebiets, Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt an der Harburger Straße südöstlich der Altstadt der Hansestadt Stade im Stadtteil Campe.

Im Zentrum des ca. 1,4 ha großen Plangebiets befindet sich derzeit ein neugeschossiges Gebäude aus den 1970er Jahren, welches als Hauptsitz des Finanzamtes Stade genutzt wird. Die äußere Gestalt des Finanzamtes charakterisiert sich über eine terrassenförmige Abstufung des Baukörpers zu den zwei kurzen Gebäudekanten. Dabei öffnet sich das annähernd L-förmige Gebäude nach Südwesten in Richtung der Harburger Straße, über welche das Plangebiet verkehrlich erschlossen wird.

Im südwestlichen Teil des Plangebiets befindet sich zudem eine großflächige Stellplatzanlage für die Beschäftigten und Besuchenden des Finanzamtes. An der westlichen Grundstücksgrenze führt ein befestigter Weg zu einer weiteren Stellplatzanlage nördlich des Gebäudes.

Neben den baulichen Strukturen befindet sich im Plangebiet ein umfangreicher Baumbestand, der sich jedoch primär auf die Flächen nordöstlich bis südöstlich des Finanzamtes erstreckt.

Umgeben ist das Plangebiet von heterogenen Strukturen sowohl im Hinblick auf den Städtebau als auch die vorhandenen Nutzungen. Nördlich an das Plangebiet angrenzend erstreckt sich ein Wohngebiet entlang des Harry-Lüneburg-Wegs. Die dortige Wohnbebauung ist durch Doppelhäuser sowie Einfamilienhäuser geprägt, die meist eine zweigeschossige Bauweise (ein Vollgeschoss und Satteldach) aufweisen. Weiterhin verlaufen in etwa 230 m Entfernung nordöstlich des Plangebiets die Gleisanlagen der Bahnstrecke Cuxhaven – Hamburg. Zudem führt in gleicher Richtung in einer Distanz von weniger als 100 m Entfernung eine weitere Gleisanlage der Bahnstrecke nach Bremervörde/Bremerhaven am Plangebiet entlang. Es besteht eine uneingeschränkte Genehmigung gemäß § 6 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz). Hinsichtlich möglicher Erschütterungen wird aufgrund des Abstands des Vorhabens zur Schienenstrecke von ca. 100 m auf die Angaben der einschlägigen DIN 4150

verwiesen, wonach Erschütterungen ab einer Entfernung von 80 m generell als unkritisch zu betrachten sind. Aufgrund der Entfernung ist ebenfalls davon auszugehen, dass Staubemissionen nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen führen werden.

Im Südosten grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Schwabenseeegraben. (Camper Graben). Daran anschließend befinden sich zwei Grundstücke, auf denen jeweils ein Einfamilienhaus steht. Die zweispurige Harburger Straße, die das Plangebiet im Südwesten begrenzt, wird mittels eines Brückenbauwerks über die Bahntrasse geführt.

Auf Höhe des Plangebiets finden sich südwestlich der Harburger Straße ein großflächiger Betriebshof der KVG Stade GmbH & Co. KG sowie ein Betrieb des KFZ-Gewerbes. Nordwestlich und südlich des Plangebiets liegen zwei Lebensmitteldiscounter mit dazugehörigen Stellplatzanlagen, die von der Harburger Straße erschlossen werden. Mit den beiden Nahversorgern ist eine sehr gute Deckung des täglichen Bedarfs gewährleistet.

## **4.2 Landschaftsplanerischer Bestand**

### Topografie

Das Gelände des Plangebiets ist von der Harburger Straße im Westen des Geltungsbereichs abfallend liegt mit Geländehöhen zwischen rund 9,4 m und 14,6 m über Normalhöhennull (üNHN). Die zukünftige Bebauung wird auf die Topografie mit unterschiedlichen Höhenlagen planerisch reagieren.

### Boden

Im Bereich der Bestandsbebauung und der befestigten Flächen sind die Böden weitgehend überformt und die Bodenfunktionen stark eingeschränkt.

Zur Beurteilung des Baugrunds wurde ein Bodengutachten erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der in der Baufläche angetroffene bindige Geschiebelerde aus Geschiebelehm eine weitgehend wasserundurchlässige Schicht darstellt. Die Versickerungsfähigkeit wird daher als stark eingeschränkt beurteilt.

Der Boden des geplanten Baugeländes befindet sich innerhalb der Salzstockhochlage und zum Teil innerhalb des erdfallgefährdeten Gebiets. Somit ist im Bereich des Gebäudegeländes die Wahrscheinlichkeit für das Auftreten eines Erdfalls erhöht. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen bei der Erstellung der Gründung werden empfohlen.

### Wasser

Der Grundwasserstand wird gutachterlich bei etwa 5 m üNHN angenommen. Jahreszeitlich bedingt und in Abhängigkeit von vorausgegangenen Niederschlägen sind auch höhere Grundwasserstände möglich. Zudem ist bodenbedingt mit dem Auftreten von Stau- und Schichtenwasser zu rechnen. Ein besonderer Schutzanspruch für das Grundwasser besteht nicht.

Südöstlich des Plangebiets befindet sich mit dem Schwabenseeegraben (Camper Graben) ein relevantes Oberflächengewässer. Der Graben ist als Gewässer 3. Ordnung eingestuft und hat aufgrund seiner die angrenzenden Grundstücke entwässernden Funktion eine Bedeutung für den Wasserhaushalt (siehe auch Ziffer 4.3.2 und 5.7.2).

### Klima / Luft

Aus Sicht des örtlichen Klimas ist die Fläche den Siedlungsklimatopen zuzuordnen. Mit dem hohen Versiegelungsgrad auf den bebauten Flächen gehen klimaökologisch

ungünstige Bedingungen einher (geringe Kaltluftproduktionsrate, höhere Aufheizung, stärkere nächtliche Wärmeabstrahlung, geringere Luftfeuchte). Zudem behindert das mehrgeschossige, winkelförmige Gebäude einen Luftaustausch. Hingegen sind für den gehölzgeprägten Grünzug entlang des Schwabenseegrabens (Camper Graben) kleinräumig wirksame klimaökologische Ausgleichsfunktionen anzunehmen (Kaltluftproduktion etc.).

Eine Belastung der Luft als Teil des Naturhaushaltes erfolgt im Wesentlichen aus dem Straßenverkehr der Harburger Straße in ihrer Funktion als Haupterschließungsstraße.

#### Pflanzen und Tiere

Entlang des Schwabenseegraben (Camper Graben) sowie im westlichen und südlichen Bereich des Plangebiets befinden sich ältere Bäume, die sich vermehrt durch Totholz und Verwachsungen und Fehlentwicklungen der Kronenbereiche auszeichnen. Teilweise ist an der rückwärtigen Seite des Finanzamts ein erhaltenswerter Baum- und Gehölzbestand vorhanden. Prägend ist hierbei insbesondere der naturnahe und homogene Baumbestand, u.a. aus Buche, Ahorn und Laubbäumen. Auf den vorgelagerten Stellplätzen befinden sich überwiegend junge Bäume.

Der Vitalitätszustand der Bäume wurde gutachterlich geprüft. Im Ergebnis sind von den 120 Bäumen 97 erhaltenswürdig, 21 bedingt erhaltenswürdig und 2 nicht erhaltenswürdig. An 89 Bäumen besteht Handlungsbedarf, an 72 Bäumen ist eine baumpflegerische Maßnahme notwendig und 2 Bäume sollten (unabhängig vom Bauvorhaben) gefällt werden.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Im Plangebiet kommen drei Bäume sowie das Bestandsgebäude als potenzielle Fledermausquartiere in Frage. Hinweise auf eine tatsächliche Nutzung konnten allerdings gutachterlich nicht festgestellt werden. Auch wurde das Plangebiet nicht als Nahrungshabitat identifiziert, da nur eine geringe Nachweisdichte von Fledermäusen vorgefunden wurde.

Im Plangebiet wurden 19 Brutvogelarten nachgewiesen. Dabei lag der räumliche Schwerpunkt in den Gehölzbeständen entlang des Schwabenseegraben (Camper Graben) sowie in den randlichen Gehölzbeständen am Nordrand des Plangebiets. Aus der Gruppe der Gebäudebrüter wurde je ein Hausrotschwanz am Gebäude des Finanzamtes und am nördlich benachbarten Discounter kartiert. Alle kartierten Arten gelten in Niedersachsen und in Deutschland als ungefährdet. Es handelt sich ausschließlich um häufige und weit verbreitete Arten. Für weitere Artengruppen bietet das Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen. Insgesamt ist die biologische Vielfalt der Tierwelt insgesamt als nur gering bis mäßig einzustufen.

### **4.3 Erschließungssituation**

#### **4.3.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird im Bestand im Südwesten von der Harburger Straße erschlossen. Diese stellt eine innerörtliche Hauptverkehrsachse in der Hansestadt Stade dar. Nach Norden führt die Harburger Straße in die Innenstadt und nach Süden in Richtung Bundesstraße B73 / A26 und in das Gewerbegebiet Stade-Süd.

Die ebenerdige Stellplatzanlage des Finanzamts ist über eine Zu- und Abfahrt etwa mittig der Flurstücksgrenze zu erreichen. Zudem führt weiter südlich gelegen eine weitere Zu- und Abfahrt über einen abgesenkten Weg zu den Garagen im Untergeschoss des Bestandsgebäudes.

Der nächstgrößere Knotenpunkt Harburger Straße / Sachsenstraße ist etwa 90 m entfernt und beeinflusst die Zu- und Abfahrt des Parkplatzes auf dem Gelände durch den Rückstau des Knotenpunkts in Stoßzeiten. In der Harburger Straße befindet sich nördlich des Plangebiets zudem die Bushaltestelle „Harburger Straße“, die fußläufig erreichbar ist und das Gebiet an den ÖPNV anschließt.

Mittelfristig plant die Hansestadt Stade den Ausbau der Harburger Straße inkl. eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Sachsenstraße. Die Flächenbedarfe für den Ausbau werden im Geltungsbereich bereits gesichert (siehe Ziffer 5.4).

#### **4.3.2 Ver- und Entsorgung**

Das zukünftige Schmutzwasser kann in das vorhandene Schmutzwassersiel in der Harburger Straße abgeleitet werden. Die Regenwasserentsorgung ist über das öffentliche Siel nicht möglich.

Der außerhalb des Geltungsbereiches an der südöstlichen Grundstücksgrenze verlaufende Camper Graben (Schwabenseegraben) wird von der Abwasserentsorgung Stade unterhalten. Die Zugänglichkeit zum Räumstreifen muss gewährleistet sein.

Zur nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Regenwasserrückhaltung, der Überflutungsnachweis und die Regenwassernutzung können auf dem Grundstück vollumfänglich nachgewiesen werden (siehe Ziffer 5.4).

Anschlussstellen für die Trinkwasser-, und Stromversorgung sind in der angrenzenden Harburger Straße vorhanden. Dies gilt ebenso für Telekommunikationsleitungen, die zusätzlich im Plangebiet in Richtung Norden verlaufen. Teilweise müssen im Zuge der baulichen Umsetzung Leitungen umverlegt werden. Eine Abstimmung mit den Leitungsträgern hierzu erfolgt im weiteren Verfahren.

Nebenanlagen für Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser können innerhalb des Geltungsbereichs als Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden.

Die Müllentsorgung für das Vorhaben wurde mit dem Entsorgungsbetrieben abgestimmt. Ein Befahren von privaten Grundstücken durch Müllfahrzeuge erfolgt nicht. Geeignete Sammelstellen für die Abholung der Abfallbehälter werden zukünftig auf dem Baugrundstück (als untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig) vorgehalten. Die Abholung erfolgt an der Straße, wobei sich im Bereich der Behälterentleerung keine Zebrastreifen oder Bushaltestellen befinden dürfen (Sicherheitsbereich). Eine ggfs. erforderliche Fläche zum Ausweichen des Müllfahrzeuges von der Fahrbahn kann im Zuge der Herrichtung der Grundstückszufahrten berücksichtigt werden.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept**

Das neue Wohnquartier soll sich angemessen in das gewachsene, heterogene Umfeld einfügen und gleichzeitig einen zukunftsfähigen städtebaulichen Baustein für die Entwicklung des Standorts und den Stadtteil liefern. Der dem Vorhaben zugrundeliegende städtebauliche Entwurf sieht für das geplante Wohnquartier den Neubau von sechs Baukörpern vor. Diese Geschosswohnungsbauten werden als Solitäre ausgestaltet und schaffen dadurch eine Durchlässigkeit des Quartiers, die Bezüge zu den freiräumlichen Qualitäten herstellt. Dabei erzeugt die Anordnung der Baukörper sowohl Hofsituationen im Inneren des Quartiers als auch eine klare städtebauliche Kante entlang der Harburger Straße und zum nordwestlich gelegenen Gewerbe, sodass vom öffentlichen Raum aus betrachtet ein urbanes städtebauliches Bild entsteht. Die Gebäudestellung berücksichtigt den vorhandenen Baumbestand größtmöglich und bildet zu diesem eine weiche, fließende Kante aus.

Die Gebäude sollen überwiegend mit vier Vollgeschossen umgesetzt werden. Das südwestlichste Gebäude entlang der Harburger Straße wird mit fünf Vollgeschossen realisiert und schafft eine markante Kubatur zum öffentlichen Straßenraum, die einen Beitrag zur Adressbildung des Quartiers leistet. Um einen verträglichen Übergang zur nördlichen und nordöstlichen Wohnbebauung zu schaffen, wird der am dichtesten angrenzende Baukörper im Nordwesten mit nur drei Vollgeschossen ausgebildet. Alle sechs Baukörper werden zuzüglich mit einem Staffelgeschoss versehen.

Übergeordnete Prämisse des Vorhabens ist die Etablierung eines zukunftsfähigen Wohnquartiers mit hoher Aufenthaltsqualität, weshalb dieses weitestgehend vom motorisierten Verkehr und oberirdischen Stellplätzen freigehalten wird. Dafür ist geplant, die PKW von der Harburger Straße im vorderen Grundstücksbereich in die eingeschossige Tiefgarage des Wohnquartiers zu leiten. Weiterhin soll das Wohnquartier mit hochwertigen Freiflächen wie begrünter Hofsituationen mit Kinderspielflächen gemäß § 9 NBauO gestaltet werden. Zusätzlich sieht das gegenwärtige freiraumplanerische Konzept eine Verdichtung der vorhandenen Grünstrukturen durch die Anpflanzung neuer Baum- und Strauchgruppen vor.

Überdies berücksichtigt das Wohnquartier „Camper Park“ unterschiedliche Wohnbedürfnisse und schafft mit seinen unterschiedlichen Wohnungstypen und -größen ein Angebot für verschiedene Bewohnende, darunter Familien und Senior:innen. Ein barrierefreies Wohnungsangebot wird gemäß § 49 NBauO berücksichtigt.

Nach derzeitigem Planungsstand sollen mit ca. 16.500 qm Geschossfläche (inkl. Staffelgeschosse) rund 160 Wohnungen umgesetzt werden. Es bestehen aktuell Überlegungen, im südöstlichen Baukörper im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen mit einer Gesamtfläche von ca. 550 qm vorzusehen, um das Quartier mittels eines öffentlichkeitswirksamen Angebots mit dem Straßenraum der Harburger Straße zu verknüpfen.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Um die städtebaulich gewünschte Nutzung „Wohnen“ planungsrechtlich zu sichern, setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.

Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird sichergestellt, dass Wohnen die Hauptnutzung der vorhandenen Fläche bildet. Es verbleiben aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung, indem

die Wohnnutzung z. B. durch nicht störende handwerkliche gewerbliche oder soziale Nutzungen ergänzt werden kann. Die Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich an dem bei langfristiger Betrachtung städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nutzungsspektrum. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO wird durch den Bebauungsplan die Einrichtung von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften ermöglicht. Diese Nutzungen können die Versorgung der Bewohnenden des Plangebiets ergänzen und zu einer Belebung des Quartiers beitragen.

Außerdem sind nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, die die Nutzungsmischung im Plangebiet fördern können. Diese Art der Handwerksbetriebe lässt sich mit einer Wohnnutzung vereinbaren, trägt zur Versorgung der vor Ort ansässigen Bewohnerschaft bei und kann eine verkehrsarme Lebensweise mit kurzen Wegen zwischen Wohnen und Arbeiten begünstigen.

Des Weiteren sind neben dem Wohnen auch Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Solche Anlagen stellen eine sinnvolle funktionale Ergänzung der Wohnnutzung dar, ohne dass daraus in der Regel Nutzungskonflikte resultieren. Sie können zu einer Verbesserung der Wohnqualität beitragen und von der guten Erschließungsqualität des Plangebiets profitieren.

Die Festsetzung des Bebauungsplans schließt nicht aus, dass einzelne Räume in den Wohnungen gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden könnten. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt werden, denkbar. Somit wird der wachsenden Bedeutung von Dienstleistungen, die in enger Verzahnung mit der Wohnnutzung ausgeübt werden können, Rechnung getragen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und Nr. 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässig wären, werden aus dem Spektrum der zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da sie den gewünschten Siedlungscharakter gefährden könnten.

*„Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.“  
(vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.1)*

An dieser Stelle soll eine Bau- und Nutzungsstruktur geschaffen werden, die zeitgemäßen Wohnraum in erhöhter städtebaulicher Dichte schafft und dabei zugleich ansprechende und nutzbare Wohnungen und Freiräume gewährleistet. Die gewünschte Bebauungsstruktur mit dem primären Planungsziel „Wohnen“ würde durch gemeinhin flächenintensive Gartenbaubetriebe und Tankstellen gestört bzw. der Schaffung und Erhaltung von Wohnraum entgegenstehen. Zudem gehen von diesen Betrieben häufig störende Emissionen aus. Diese störenden Emissionen würden die Wohnqualität massiv beeinträchtigen. Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie für die Wohnnutzungen störende Verkehrs- bzw. Lärmbelastung sowie Lichtimmissionen insbesondere in den Abend- und Nachtstunden erzeugen können. Der Ausschluss von Tankstellen ist auch vertretbar, da im Umfeld des Plangebiets Tankstellen vorhanden sind und eine diesbezügliche Versorgung gewährleistet ist.

Hotels und Pensionen bieten temporäre Formen der Unterbringung an, tragen allerdings wenig zu stabilen und weitgehend konstanten Nachbarschaften im Quartier bei. Mit der Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes können auch Störungen verbunden sein, die tendenziell mit der Größe des Betriebs

zunehmen. Zum Beispiel lassen Betriebe des Beherbergungsgewerbes eine spürbare Zunahme des nächtlichen Verkehrs durch spät anreisende Gäste erwarten. Aus den genannten Gründen wird diese Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgeschlossen.

Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO gehören zu sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben bzw. zu Betrieben des Beherbergungsgewerbes und werden somit auch ausgeschlossen. Der Ausschluss von Ferienwohnungen trägt dazu bei, dass die geplanten Wohneinheiten dauerhaft für das Wohnen zur Verfügung stehen und nicht durch Nutzungen der Fremdenbeherbergung zweckentfremdet werden.

*„Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.“ (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.2)*

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

Neben der Art der baulichen Nutzung regelt der Bebauungsplan auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ebenfalls das Maß der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird durch Festsetzungen von Grundflächenzahlen (GRZ) und der jeweils als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe sowie der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

#### **5.3.1 Grundflächenzahl**

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird entsprechend der geplanten Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dieses Maß entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 17 BauNVO. Unter Einbezug der südöstlich festgesetzten Grünfläche (siehe Ziffer 5.8) wäre eine GRZ deutlich unter dem Orientierungswert erzielt worden.

Mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) und der möglichen Bebauung geht ein entsprechender Stellplatzbedarf einher. Es sollen die Voraussetzungen für die Herstellung entsprechender Stellplätze geschaffen werden, um den Mobilitätsanforderungen der Wohnbevölkerung zu entsprechen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit begrenzten Flächenressourcen und um eine stadtgestalterische Dominanz des ruhenden Verkehrs zu vermeiden, ist städtebaulich angestrebt, den ruhenden Verkehr der Anwohnenden in einer Tiefgarage unterzubringen (siehe Ziffer 5.5.2).

Zur Unterstützung dieses Planungsziels sind Überschreitungen der festgesetzten GRZ erforderlich, da zur unterirdischen Unterbringung des ruhenden Verkehrs das Allgemeine Wohngebiet (WA) durch eine Tiefgarage unterbaut werden muss. Durch die folgende textliche Festsetzung kann die festgesetzte GRZ für Tiefgaragen überschritten werden:

*„Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche durch Tiefgaragen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.“ (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2.1)*

#### **5.3.2 Betrachtungen zur baulichen Dichte (Geschossfläche)**

Der Bebauungsplan setzt das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer GRZ und der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen und Gebäudehöhen fest. In Kombination mit den Baugrenzen (siehe Ziffer 5.3.4) kann die Realisierung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung und des

städtebaulichen Konzepts bestmöglich sichergestellt werden. Auf die formale Festsetzung einer GFZ kann daher verzichtet werden.

Aus der maximalen Anzahl an Vollgeschossen ergibt sich in Kombination mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine rechnerisch mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 1,6, die den in § 17 BauNVO definierten Orientierungswert für Obergrenzen (GFZ 1,2) für Allgemeine Wohngebiete (WA) überschreitet.

Demgegenüber steht das grundsätzliche Bestreben, durch die festgesetzten Dichteparameter eine innerstädtische Fläche bestmöglich nutzbar zu machen, um zusätzliche Inanspruchnahmen von in der Regel ökologisch wertvolleren Außenbereichsflächen zu vermeiden und dem Innenentwicklungsgebot gem. § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen. Darüber hinaus werden potenziell nachteilige Auswirkungen einer erhöhten baulichen Dichte auf Natur und Umwelt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gemindert, indem z.B. Anpflanz- und Erhaltungsgebote auf privaten Grundstücksflächen getroffen werden (siehe hierzu auch Ziffer 5.3.1).

Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die über den Orientierungswerten des § 17 BauNVO liegenden Dichteparameter demnach nicht zu befürchten. Das vorgesehene Dichtemaß zur Realisierung der angestrebten Bebauung ist städtebaulich erforderlich und angemessen. Die Dichte ermöglicht eine intensive bauliche Nutzung und gewährleistet ein ortsbildverträgliches Einfügen der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung.

### **5.3.3 Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen als Höchstmaß**

Die maximal zulässigen Vollgeschosse tragen in Verbindung mit den getroffenen Baugrenzen zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts bei.

Je nach Baufeld sind drei bis fünf Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß zulässig. In Kombination mit den unterschiedlichen Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe ist eine städtebaulich gewünschte Höhenstaffelung zwischen der benachbarten Wohnbebauung und dem nordwestlich angrenzenden Lebensmitteldiscounter geschaffen, die gleichzeitig der in Richtung Nordosten abfallenden Topografie Rechnung trägt. Eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung bewegt sich in einem Rahmen, der in innerstädtischen Lagen in überwiegend durch Wohnen geprägten Bereichen nicht unüblich ist. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit beziehen sich auf die Vollgeschosse im Sinne von § 2 Abs. 7 NBauO und gelten nicht für Dach-/Staffelgeschosse. Ferner können Geschosse sehr unterschiedliche Höhen aufweisen. Einer städtebaulich unerwünschten, aber bauordnungsrechtlich ansonsten zulässigen Höhenentwicklung soll somit durch die Begrenzung der zulässigen Gesamtgebäudehöhe begegnet werden. Da die Topografie des Geländes von der Harburger Straße in Richtung Nordosten abfällt, wird als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Gebäudehöhen Normalhöhennull (üNHN) gewählt. Es können Baukörper mit Höhen zwischen 24,5 m und 33,5 m ü NHN entstehen. Dies entspricht Gebäudehöhen von rund 14,0 m über Geländeoberkante (GOK) im Nordosten zur vorhandenen Wohnbebauung und rund 19,5 m über GOK im Westen an der Harburger Straße. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bezieht sich jeweils auf die Oberkante der Attika.

Zudem wird durch das festgesetzte Maß und die Anordnung der Baukörper sichergestellt, dass angesichts der Dimensionierung der angrenzenden Straßen- und Freiräume eine Einhaltung von Abstandsflächen gemäß § 5 NBauO grundsätzlich möglich ist (siehe Ziffer 3.2.5). Die von der Bebauung ausgehenden Auswirkungen

wie die Verschattung angrenzender Gebäude und der Sozialabstand sind daher als verträglich einzuschätzen. Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen und der Orientierungswerte des § 17 BauNVO geht der Gesetzgeber in der Regel davon aus, dass gesunde Wohnverhältnisse (z. B. Sozialabstand, Freiraumversorgung, Belichtung, Belüftung, Besonnung) vorliegen.

Aufgrund der Topografie des Plangebiets wird die Tiefgarage auf unterschiedlichen Höhenlagen ausgebildet, sodass diese in Teilen über Terrain als eine Art Sockel sichtbar wird, der jedoch zu begrünen ist (siehe Ziffer 5.9.2).

#### **5.3.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebiets werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Dem Bebauungsplan liegt das unter Ziffer 5.1 beschriebene, mit den Fachbehörden intensiv abgestimmte städtebaulich-freiraumplanerische Konzept zugrunde.

Die Baugrenzen orientieren sich daher an den geplanten Baukörpern. Der Zuschnitt der Baugrenzen sichert die gewünschte städtebauliche Anordnung von Einzelbaukörpern zur Schaffung eines durchlässigen Quartiers mit klaren Raumkanten nach außen und unterschiedlichen Hofsituationen nach innen. Die Unterteilung in mehrere Baukörper gewährleistet einen verträglichen Maßstabswechsel vom Quartier zur nördlich liegenden kleinteiligen Bebauung. Während die äußeren Baugrenzen des Quartiers dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept entsprechen, werden die Baugrenzen zum Quartiersinnern mit einem Spielraum von jeweils rund 2 m ausgestaltet, um eine gewisse Flexibilität bzgl. der hochbaulichen Ausgestaltung und der Gebäudesetzung zu ermöglichen.

Zur Schaffung angemessener Wohnungen nach heutigem Standard sollen den einzelnen Einheiten private Freiräume zugewiesen werden. Während die Erdgeschosswohnungen bzw. die Wohnungen mit direktem Zugang zum Außenraum Terrassen erhalten sollen, sind für die Wohnungen in den oberen Geschossen Balkone geplant, die von der Geringfügigkeit (§ 23 Absatz 3 BauNVO) nicht mehr gedeckt sind. Um in diesen Bereichen die Schaffung von Balkonen in ausreichender Nutzbarkeit planungsrechtlich zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

*Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,0 m auf höchstens 50 v. Hundert der Länge einer Fassade je Geschoss zugelassen werden sowie durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,5 m. (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3.1)*

Bei der Regelung zur Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Loggien handelt es sich um eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO. Um städtebaulich bzw. gestalterisch nachteilig wirkende Balkontiefen zu vermeiden, wird durch die textliche Festsetzung sichergestellt, dass die Balkone eine Tiefe von maximal 1,0 m und nicht mehr als die Hälfte der Länge einer Fassade je Geschoss in Anspruch nehmen dürfen.

Für Terrassen erfolgt zur Freihaltung gemeinschaftlich privater Freiräume ebenfalls eine Beschränkung der Tiefe. Dabei wurde ein Maß gewählt, das eine ausreichende Nutzbarkeit zulässt. Eine weitere Beschränkung erfolgt nicht, da die Terrassen städtebaulich nur geringfügig wirksam werden.

### 5.3.5 Abweichende Abstandsflächen

Der Nachweis über die erforderlichen Grenzabstände gem. § 5 NBauO ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Im Plangebiet sind die Baukörper so zu positionieren und in ihrer Höhe so zu gestalten, dass sie die Abstandsflächen einhalten.

Durch die Neuplanung ergeben sich gemäß dem städtebaulichen Konzept keine Abstandsüberschreitungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets und zur benachbarten Bebauung. Nach Nordosten werden die rechtlich zulässigen Grenzabstände zur benachbarten Wohnbebauung sogar deutlich unterschritten. Der städtebaulich verträgliche Abstand zu den benachbarten Bewohnenden wird folglich eingehalten und die Privatsphäre gewahrt.

Im Nordwesten des Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist für das benachbarte Flurstück eine Abstandsflächenbaulast auf Basis der zum Zeitpunkt der Errichtung (2003) geltenden NBauO eingetragen (siehe Ziffer 3.2.5). Es kommt zu einer Überlagerung, sofern die max. zulässige Gebäudehöhe von 29 m bzw. 33,5 m üNNH sowie die nordwestliche Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgeschöpft wird. Entsprechend wird für den Bereich eine von § 5 NBauO abweichende Abstandsfläche von 0,3 der Gebäudehöhe festgesetzt:

*„Entlang der mit „(x)“ bezeichneten Baugrenzen gilt ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 0,3 H“. (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3.2)*

Zum Zeitpunkt der Errichtung des benachbarten Gebäudes war nach damaliger NBauO ein Grenzabstand von 0,5 H erforderlich. Die aktuell geltende NBauO schreibt einen Grenzabstand von 0,4 H vor. Unter Anwendung heutiger bauordnungsrechtlicher Vorschriften wäre eine Regelung zu Abstandsflächen im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Unter diesem Gesichtspunkt ist die Unterschreitung vertretbar. Der Mindestabstand von 3,0 m wird nicht unterschritten. Darüber hinaus handelt es sich bei den betroffenen Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) um solche, bei denen eine ausreichende Besonnung der im Norden gelegenen Räume aufgrund der Himmelsausrichtung ohnehin nicht möglich ist. Bei der Grundrisskonzeption wird im weiteren Planungsverlauf eine zusätzliche Besonnung über eine zweite Fassadenseite geprüft. Es kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Für das nördlich gelegene Gebäude des Lebensmitteldiscounters ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen, da sich an der betroffenen Fassadenseite keine Fensteröffnungen befinden.

## 5.4 Erschließung, Straßenverkehrsflächen

### 5.4.1 Erschließung

Grundsätzlich wird die in Ziffer 4.3.1 beschriebene Erschließung erhalten. Im Rahmen einer verkehrstechnischen Prognose wurde untersucht, inwieweit aus dem Bauvorhaben resultierende Ein- und Ausfahrtsverkehre die Qualität des Verkehrsabflusses in der Harburger Straße beeinträchtigen können.

Für die Spitzenstunde morgens wird für die Einmündung mit der Ein- und Ausfahrt (im Südosten des Plangebiets) sowie für die Einmündung mit der Ausfahrt (mittig der südwestlichen Flurstücksgrenze) als untergeordnete Straße die Qualität des Verkehrsabflusses (QSV mit den Qualitätsstufen A: sehr guter Verkehrsfluss bis F: Verkehrsüberlastung) mit QSV B (gut) bewertet. Für die Spitzenstunde nachmittags

ist das Ergebnis für beide Einmündungen eine QSV C (befriedigend). Maßgebend für die Bewertung sind in allen Fällen die Linksabbieger vom Grundstück „Camper Park“ auf die Harburger Straße (Süd). Die Mindestqualitätsstufe für Neubauvorhaben von QSV D (ausreichend) wird damit sicher erreicht.

Die Feuerwehrezufahrt wird über die mittig der südwestlichen Flurstücksgrenze gelegene vorhandene Überfahrt ermöglicht, um eine Überschneidung mit geplantem Straßengrün (Planung der Harburger Straße) entlang des weiteren Grenzverlaufs Richtung Norden zu vermeiden und ausreichend Abstand zum geplanten Kreisverkehr in Richtung Norden einzuhalten. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Niedersachsen (hier auch vorbeugender Brandschutz) ist zu beachten.

#### **5.4.2 Straßenverkehrsfläche**

Aufgrund des geplanten Ausbaus der Harburger Straße (siehe Ziffer 4.3.1) wird für die Umsetzung eines Fuß- und Radwegs inkl. Sicherheitsstreifen ein Querschnitt von ca. 5,0 m Breite benötigt, der an den heute vorhandenen Grünstreifen in Richtung Norden anschließt. Der für den Ausbau benötigte Flächenanteil wird innerhalb des Geltungsbereiches als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Flächenbedarf beansprucht einen Teil der im Privatbesitz befindlichen Flurstücke (Flurstück Nr. 156/4 (teilw.) und Flurstück Nr. 19/10 (teilw.)). Der Ankauf bzw. die Übertragung der Grundstücksteile an die Hansestadt Stade wird vorbereitet und vertraglich gesichert. Eine Grenzfeststellung erfolgt im Anschluss.

Im Zuge des Ausbaus ist ebenso geplant, die vorhandene Bushaltestelle in Richtung des Plangebiets zu verlegen. Um keine verkehrlichen Konfliktsituationen zwischen an- und abfahrenden Bussen sowie den Zufahrten zum Plangebiet (siehe Ziffer 5.5) zu erzeugen, wird die Lage der zulässigen Einfahrtsbereiche zum Plangebiet entsprechend der Bestandssituation zeichnerisch festgesetzt.

### **5.5 Mobilitätskonzept, ruhender Verkehr und Fahrradabstellanlagen**

#### **5.5.1 Mobilitätskonzept**

Auf Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) war in der Hansestadt Stade gemäß der örtlichen Stellplatzsatzung (StS) vom 01. Januar 2024 für Mehrfamilienhäuser bislang ein Schlüssel für Einstellplätze (Pkw-Stellplätze) von 1,0 je Wohneinheit vorgeschrieben. Mit der Novellierung der NBauO im selben Jahr ist jedoch die Nachweispflicht des durch Wohnungen verursachten Bedarfs entfallen, sodass die Vorgaben der Stellplatzsatzung diesbezüglich nicht mehr gelten. Die Inhalte der StS lassen sich jedoch nach wie vor als Orientierung verstehen.

Um dem aktuellen Stellplatzbedarf und gleichzeitig der zukünftigen Entwicklung im Mobilitätsverhalten (abnehmende Bedeutung des privaten PKW-Verkehrs und Förderung eines multimodalen Mobilitätsverhaltens) Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen des Verfahrens ein Mobilitätskonzept erstellt. Darin werden die Lage, die ÖPNV-Verbindung sowie die Zielgruppe als künftige Nutzende des Quartiers bewertet und in Verbindung mit geeigneten Maßnahmen der erforderliche Stellplatzbedarf eingeschätzt.

Das Mobilitätskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass für Einstellplätze (PKW-Stellplätze) ein Schlüssel von 0,6 bis 0,8 je Wohneinheit ausreichend ist. Dies wird durch folgende Maßnahmen unterstützt:

- Anbieten benutzerfreundlicher Fahrradabstellanlagen (einfach erreichbar, witterungsgeschützt, Diebstahlschutz)

- hohe Anzahl an Fahrradstellplätzen inkl. Abstellmöglichkeiten für Lastenräder
- Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur (Harburger Straße als Radvorrangroute gemäß ISEK Stade 2040, Modal Split)
- Prüfung Taktverdichtung und zusätzliche Spätfahrten der Buslinie 2007
- Entkopplung der Miete eines PKW-Stellplatzes und der Miete einer Wohnung
- effektive Parkraumbewirtschaftung

Die Maßnahmen, die im Einflussbereich der Vorhabenträgerin stehen sowie der Stellplatzschlüssel je Wohneinheit werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Hansestadt Stade geregelt.

Der Nachweis der Einstellplätze erfolgt im Rahmen des nachgelagerten Bauantragsverfahrens.

### 5.5.2 Tiefgarage

Ein Ziel der Planung ist, qualitativ hochwertige Freiräume zu schaffen und diese vorrangig einer Spiel- und Erholungsfunktion zuzuführen. Da die Art der Unterbringung des ruhenden Verkehrs maßgeblich über die Qualität der Freiflächen entscheidet, ist die Unterbringung von PKW-Stellplätzen (Einstellplätzen nach NBauO) überwiegend in einer unterirdischen Tiefgarage geplant. Bei einer rein oberirdischen Unterbringung der Stellplätze könnte die hochwertige freiraumplanerische Gestaltung der Flächen nicht erreicht werden. Zudem werden durch die Bündelung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage auch Belästigungen durch Lärmemissionen im Quartiersinnern vermieden.

Für die Lage der Tiefgarage bieten die Baukörperfestsetzungen der Gebäude nicht ausreichend Spielraum. Im Bebauungsplan wird daher eine konkrete Fläche für Tiefgaragen zeichnerisch festgesetzt und durch folgende textliche Festsetzung ergänzt:

*„Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Tiefgaragen sowie unterirdische Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sowie unterirdische Nebenanlagen zulässig.“ (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4.2)*

Die Zufahrt erfolgt im Süden über eine Ein- und Ausfahrt von der Harburger Straße auf Höhe des südlichen Baukörpers (Ein- und Ausfahrtbereich zeichnerisch festgesetzt). Da für Tiefgaragenstellplätze und Neben- und Abstellräume ein gemeinsames Kellergeschoss errichtet wird und die Anordnung der jeweiligen Nutzungen nach rein funktionalen und nicht formalen Kriterien erfolgt, wird klargestellt, dass nicht nur die Bereiche des Untergeschosses, die funktional als Tiefgarage zu werten sind, sondern auch andere Nutzungen im Untergeschoss nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sowie unterirdische Nebenanlagen liegen dürfen. Außerhalb der Baugrenzen, jedoch innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sowie unterirdische Nebenanlagen, sind Neben-, Abstell- und Technikräume vorgesehen.

### 5.5.3 Ebenerdige Stellplätze

Die Positionierung der KFZ-Stellplätze sowie der Fahrradabstellplätze orientiert sich im Vorhabengebiet an dem vorrangigen Planungsziel, eine hohe Freiraumqualität im Quartier zu entwickeln und das neu entstehende Quartiersinnere von Straßenverkehr freizuhalten. Ergänzend zu den unterirdischen privaten Einstellplätzen für die

Wohnnutzung werden im Südwesten des Plangebiets, parallel zur Harburger Straße, oberirdische Einstellplätze z. B. für die notwendigen Einstellplätze für die gewerblichen Nutzungen im südöstlichen Baukörper ermöglicht.

*Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ebenerdige Einstellplätze ausschließlich innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Überdachte KFZ-Stellplätze (Carports) sowie Garagen sind unzulässig. (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4.1)*

Die Stellplätze werden über die vorhandene südliche Grundstückszufahrt erreicht (Ein- und Ausfahrtsbereich zeichnerisch festgesetzt, siehe Ziffer 5.4).

#### **5.5.4 Fahrradstellplätze**

Neben privaten Einstellplätzen sind auch private Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl vorzuhalten. Aktuell sind etwa 350 Fahrradstellplätze geplant, was bei einer Umsetzung von 160 Wohneinheiten einem Schlüssel von ca. 2,1 Stellplätzen entspricht. Ein Teil der Fahrradstellplätze soll dezentral in der Nähe der Hauseingänge sicher und witterungsgeschützt vorgesehen werden. Darüber hinaus sollen Abstellplätze in der Tiefgarage angeboten werden. Ergänzend sind offene Fahrradstellplätze z. B. für Besuchende ebenfalls in Nähe der Hauseingänge geplant. § 44 Abs. 4 Nr. 1 NBauO ist zu beachten.

Anlagen für den Fahrradverkehr sind als untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Der Nachweis der Fahrradstellplätze erfolgt im Rahmen des nachgelagerten Bauantragsverfahrens.

### **5.6 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz**

#### **5.6.1 Lärmschutz**

Auf das Plangebiet und dessen Umfeld wirken in erster Linie Belastungen durch die angrenzende Hauptverkehrsstraße Harburger Straße und den Schienenverkehr ein. Eine weitere Lärmquelle stellen die vorhandenen Gewerbebetriebe in der angrenzenden Umgebung dar. Zukünftig kommen Belastungen durch die neue Tiefgarage im Plangebiet und den damit zu erwartenden Verkehr der Bewohnenden hinzu.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde daher geprüft, inwieweit Lärmbelastungen auf das geplante Bauvorhaben zu erwarten sind und welche Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich sind.

Die schalltechnische Beurteilung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens erfolgt auf der Grundlage der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005, Beiblatt 1. Als Zielwerte für die städtebauliche Planung werden darin 55 dB(A) tags und 45/40 dB(A) nachts als schalltechnische Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) angegeben. Bei den zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm gelten. Der höhere ist auf Verkehrsräuscheinwirkungen anzuwenden.

Grenz- oder Richtwerte, die zum Schutz des Wohnens vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nicht überschritten werden dürfen, sind für die Bauleitplanung normativ nicht festgelegt. Welcher Lärm noch zumutbar ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls und insbesondere nach der durch die Gebietsart und durch die tatsächlichen Verhältnisse bestimmte

Schutzwürdigkeit und -bedürftigkeit. Die Schutzwürdigkeit wird dabei vor allem durch den Gebietscharakter und durch die Vorbelastung bestimmt.

Im Rahmen der Abwägung wurde daher geprüft, in welcher Weise für das Wohnen im Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen, um Belastungen für die künftigen Bewohnenden auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch Gewerbelärm in der Nacht Überschreitungen der TA Lärm an den Fassaden der Häuser 1 und 2 zur Harburger Straße auftreten. Die maßgebliche Schallquelle für die Fassaden der Gebäude zur Harburger Straße sind die Geräuschemissionen der Busse des angrenzenden Gewerbebetriebes (Betriebshof der KVG Stade GmbH & Co. KG). Die Emissionen aus den bestehenden Gewerbeeinheiten wurden an Werktagen ermittelt. Aufgrund der niedrigen Anzahl an Busbewegungen an Sonntagen sind an diesen Tagen keine relevanten Emissionen zu erwarten.

Zudem ist nicht mit lärmintensiven Tätigkeiten der übrigen Gewerbeeinheiten in der unmittelbaren Nähe zu rechnen. Die weiteren gewerblichen Nutzungen (LIDL, Autoteile Matties) wurden anhand flächenbezogener Schalleistungspegel beurteilt. Diese typisierende Vorgehensweise führt in der Regel zu höheren Emissionsansätzen als eine betriebsbezogene Detailuntersuchung. Die Betrachtung des Penny-Marktes wird zudem als unkritisch bewertet, da westlich angrenzend an diesen Markt bereits schutzwürdige Wohnbebauung vorhanden ist und somit keine Betriebseinschränkungen zu erwarten sind.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der nächtlichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 40 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet sind entsprechende schallmindernde Maßnahmen erforderlich:

*„Für Fassadenbereiche mit Überschreitungen der zulässigen nächtlichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten, geschlossene Brüstungen, oder vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete in der Nacht, 0,5 m vor den geöffneten Fenstern von Schlafräumen, eingehalten wird. Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.“ (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 7.1)*

Neben dem Gewerbelärm ist auch der Verkehrslärm maßgeblich. Durch Verkehrslärm werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der Nacht an allen Fassaden der Neubauten überschritten. An der südwestlichen, der nordwestlichen und der südöstlichen Fassade der an der Harburger Straße gelegenen Häuser werden die Immissionsgrenzwerte auch am Tag überschritten. An Haus 1 wird in den oberen Geschossen ein Beurteilungspegel von bis zu 65,5 dB(A) prognostiziert, an Haus 2 ein Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A). Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird nicht überschritten. Eine Ausweisung von Wohnnutzungen ist somit grundsätzlich möglich, dennoch handelt es sich bei dem Plangebiet um einen stark lärmbelasteten Bereich. Aufgrund der auf die äußeren Fassaden einwirkenden Verkehrsbelastungen sind Maßnahmen des Immissionsschutzes erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Bei der Bewältigung von Lärmkonflikten in der Bauleitplanung ist zunächst der Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) zu beachten. Dieser kann durch ein Abrücken der Bebauung von der Lärmquelle oder die Anordnung lärmunempfindlicherer Nutzungen in der Nähe der Lärmquelle berücksichtigt werden. Da es sich um ein innerstädtisches Bauprojekt im Sinne der Innenentwicklung in einem durch angrenzende Verkehrsflächen vorbelasteten Gebiet handelt, kann dem

Trennungsgrundsatz hier nicht vollumfänglich entsprochen werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände, scheiden hierbei zur Reduzierung des Straßen- und Schienenlärms aus städtebaulichen Gründen aus. Eine signifikante lärmabschirmende Wirkung durch die Gebäude an der Harburger Straße für die dahinterliegenden Gebäude ist nach gutachterlicher Einschätzung kaum zu erwarten. Der Abstand der hinteren Gebäude zur Harburger Straße so groß, dass die Auswirkung auf die Lärmsituation zu vernachlässigen ist. Der Unterschied liegt in einer Größenordnung wie sie auch durch tägliche Schwankungen im Schwerlastanteil oder in der Gesamtverkehrsmenge auftreten können. Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen sind ausreichend, um den erforderlichen Immissionschutz zu gewährleisten.

Da im Plangebiet kein aktiver Lärmschutz möglich ist bzw. in Abwägung mit städtebaulichen Belangen nicht in Betracht kommt, kommt die sogenannte architektonische Selbsthilfe zum Tragen, die die Ausrichtung der Gebäude und/oder die Vorgabe von Grundrissgestaltungen der Wohnungen beinhaltet. Durch das gewünschte, unter Ziffer 5.1 beschriebene städtebauliche Konzept, welches eine Durchlässigkeit des Quartiers vorsieht und Bezüge zu den freiräumlichen Qualitäten sicherstellt, werden die Immissionsgrenzwerte nachts an allen Fassaden der Gebäudekörper überschritten. Im Plangebiet ist daher keine Anordnung von lärmabgewandten Schlaf- und Kinderzimmern durch Grundrissorganisation möglich. In der Folge werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Dabei wird ein Schalldruckpegel von  $\geq 45$  dB(A) in der Nacht als Grenzwert verwendet. Dieser entspricht dem Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zur DIN18005:2023-07 für Verkehrslärm in Allgemeinen Wohngebieten (WA). Gemäß Anmerkung 2 in eben dieser Norm ist „bei Beurteilungspegeln über 45dB(A) [...] selbst bei nur teilweise geöffnetem Einfachfenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich“. Daher ist ab Beurteilungspegeln von 45dB(A) nachts für Schlafräume eine vom manuellen Öffnen der Fenster unabhängige Lüftungslösung vorzusehen:

*„An allen Fassaden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit Schalldruckpegeln von  $\geq 45$  dB(A) nachts sind für Schlafräume schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, um den notwendigen hygienischen Luftwechsel sicherzustellen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sowie Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“ (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 7.3)*

Für die Fassadenbereiche, an denen eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte am Tag prognostiziert wird, ist teilweise eine lärmabgewandte Anordnung von Außenwohnbereichen möglich. Wo eine entsprechende Grundrissorganisation nicht möglich ist, sind bauliche Schallschutzmaßnahmen zu treffen:

*„Entlang der mit „(A)“ gekennzeichneten Bereiche ist für einen Außenwohnbereich einer Wohnung (z. B. Terrassen, Balkone, Loggien o.ä.) mit Schalldruckpegeln  $\geq 59$  dB(A) tags entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 59 dB(A) erreicht wird.“ (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 7.2)*

Eine Abweichung von den vorgenannten Festsetzungen ist möglich, sofern mittels eines Einzelnachweises belegt werden kann, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren. Z. B. könnte mittels Einzelfallprüfung eine Ausführung mit geschlossener Brüstung

in Teilbereichen zu geringeren Lärmpegeln führen. Um die Abweichungen zu ermöglichen wird Folgendes festgesetzt:

*„Von den Festsetzungen Nr. 7.2 und 7.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass geringere Lärmpegel und damit gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.“ (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 7.4)*

### **5.6.2 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Mit Änderung des Bebauungsplans im städtisch geprägten Innenbereich auf vormals bereits genutzten Flächen wird den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB im Grundsatz bereits Rechnung getragen.

Insgesamt sind durch die Planänderung und die damit zulässigen Bauvorhaben aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen nur geringe Auswirkungen auf den Klimaschutz zu erwarten. Zwar werden durch die baulichen Maßnahmen (z. B. Bodenversiegelung) sowie durch die späteren Nutzungen (u. a. durch die erzeugten Verkehre) Emissionen verursacht, allerdings wird die Fläche bereits durch eine bauliche Anlage inkl. Verkehrsbildung genutzt, sodass durch die neue Bebauung insgesamt eher mit langfristig positiven Auswirkungen auf den Klimawandel zu rechnen ist, wenn ein weiterer Baustein der gemischten kompakten Stadt entsteht. Insbesondere die gestiegenen Anforderungen an die Energieeffizienz für Neubauten und ggf. mögliche Entsiegelungen, die aus einer kleinteiligeren Bebauung sowie dem weitgehenden Verzicht auf oberirdische Stellplätze resultieren, können sich positiv auf den Klimawandel auswirken. Die Nutzung regenerativer Energien in Form von Solarenergieanlagen trägt zudem zum Klimaschutz bei. Dies ist nach § 32a NBauO bei Gebäuden mit einer Dachfläche von mindestens 50 m<sup>2</sup> obligatorisch und bedarf keiner Festsetzung.

Dem Klimaschutz wird zudem Rechnung getragen durch

- die Entwicklung CO<sub>2</sub>-bindender Biomasse in Form von Gehölzanpflanzungen, Tiefgaragenbegrünung und weitgehende Sicherung des Baumbestands,
- die Planung einer Wohnbebauung, die unter Beachtung der hohen Anforderungen an die Wärmedämmung in der Betriebsphase nur geringe klimaschädliche CO<sub>2</sub>-Emissionen nach sich zieht und bei der Energieverluste soweit möglich vermieden werden.

Die Berücksichtigung etwaiger Treibhausgasemissionen erfolgt mittelbar durch die Berichterstattung der Bundesregierung gemäß § 10 des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert am 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235). Es liegen keine Hinweise vor, dass das durch die Planung ermöglichte Vorhaben den Zielsetzungen des KSG zuwiderläuft oder eine Zielerreichung nachhaltig gefährdet wäre.

Zum Thema Klimaanpassung wird außerdem auf die Ziffern 5.7.2, 5.8 und 5.9 verwiesen.

### **5.7 Entwässerung**

Für das Vorhaben wurde ein Konzept zur nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung erstellt, welches Entwässerungsanlagen gemäß der Richtlinie DIN1986-100 und DIN EN 12056 1-4 vorsieht. Die örtlichen Vorschriften des Abwasserentsorgungsunternehmens werden berücksichtigt. Die Möglichkeit einer schadlosen Entwässerung wurde nachgewiesen.

### 5.7.1 Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das öffentliche Schmutzwassersiel (Einleitmengenbegrenzung liegt nicht vor) in der Harburger Straße abgeleitet. Das unter der Rückstauenebene anfallende Schmutzwasser wird mit Hebeanlagen über das Rückstauniveau gehoben.

### 5.7.2 Regenwasser

Oberflächenwasser muss nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5 S.1), soweit wie möglich vor Ort versickert werden. Eine Entwässerung ausschließlich durch Versickerung ist aufgrund von stark bindigen Bodenschichten in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) nicht möglich.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser soll daher in das Gewässer 3. Ordnung (Gemarkung: Stade, Flur: 36, Flurstück: 166/1) eingeleitet werden. Die Einleitmenge des anfallenden Niederschlagswassers ist nach aktuellem Kenntnisstand auf das Maß von 1,5 l/(s\*ha) begrenzt.

Insgesamt kann die Rückhaltung im Plangebiet durch das Zusammenwirken verschiedener Rückhalteeinrichtungen realisiert werden. Die Tiefgaragendecke soll als Retentionsdach ausgebildet werden, sodass das anfallende Niederschlagswasser hier direkt für den Überflutungsfall zurückgehalten wird. Abschließend wird es von der wasserführenden Ebene zeitverzögert in das Entwässerungssystem abgeleitet.

Wegeflächen, Stellplätze und Zufahrten außerhalb des unterbauten Bereiches werden als teildurchlässige Pflasterflächen ausgebildet (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 5.1) und über Hofabläufe und Entwässerungsrinnen über das Grundleitungssystem der Regenwasserrückhaltung zugeführt.

Ergänzt wird dieses System durch eine Regenwassernutzung, bei der Regenwasser aufgefangen und zur Bewässerung der Grünflächen zur Verfügung gestellt wird.

## 5.8 Private Grünflächen

Um die Auswirkungen der Planungen auf die Natur und Landschaft zu minimieren, sollen die bestehenden flächigen Gehölzbestände im Osten und Nordosten des Plangebiets dauerhaft gesichert werden. Zu diesem Zweck wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzgürtel“ festgesetzt, welche in ihrem Zuschnitt den größtmöglichen Erhalt der Bestandsbäume sichert und gleichzeitig einen angemessenen Abstand zu den Baugrenzen der Neubebauung hält:

*„Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzgürtel“ ist die vorhandene Bepflanzung in ihrer natürlichen Form dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.“ (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 6.1)*

Die Pflege darf nur dem Erhalt der Pflanzen dienen. Pflegemaßnahmen wie z.B. eine Kappung oder das auf den Stock setzen sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig und mit der Stadt abzustimmen.

Durch die Grünfläche wird darüber hinaus der Gehölzstreifen als grünes Band zur Nachbarbebauung durch Neuanpflanzungen weiterentwickelt (insbesondere durch Baumgruppen).

## 5.9 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Grundlage für die Grünfestsetzungen des Bebauungsplans bildet der grünordnerische Fachbeitrag und der Freiflächengestaltungsplan, der parallel zum

Bebauungsplan erarbeitet wurde. Zur Absicherung dieser Planung und zur Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen an Gebäuden sowie zu Pflanzungen auf den Freiflächen.

### **5.9.1 Baumschutz, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote**

Im Plangebiet ist eine Vielzahl von erhaltenswerten Bäumen vorhanden. Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stade.

Ein Teil des Baumbestands (44 nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume) wird jedoch aufgrund der Planung unvermeidbar entfallen. Bei der Festlegung der überbaubaren Flächen wurde auf den zu erhaltenden Baumbestand auf privatem Grund Rücksicht genommen. Nach Maßgabe der Baumschutzsatzung sind mindestens 48 Bäume als Einzelbäume oder Baumgruppen anzupflanzen. Um eine entsprechende Durchgrünung des Plangebiets zu sichern wird Folgendes festgesetzt:

*„Im Plangebiet sind außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mindestens 48 Bäume als Einzelbäume oder Baumgruppen zu pflanzen.“ (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 6.2)*

Eine Durchgrünung des Plangebiets mit Bäumen ist gestalterisch und ökologisch geboten. Die Baumpflanzungen dienen der Gliederung und optischen Einbindung des Quartiers in sein Umfeld. Die festgesetzte grundsätzliche Anpflanzverpflichtung ermöglicht, anders als räumlich exakt verortete Anpflanzgebote, eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung der Flächen. Die Festsetzung beschränkt sich auf Flächen außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Die konkrete Gestaltung des öffentlichen Straßenraums z.B. mit Straßenbäumen obliegt der Plangeberin und ist nicht Regelungsinhalt dieses Bebauungsplanverfahrens.

Anhand des Freiflächenplans ist geprüft worden, dass Pflanzungen trotz der durch die großflächige Tiefgarage eingeschränkten Wuchsbedingungen und der vielfältigen Anforderungen an die Außenbereiche für die Feuerwehr, die innere Durchwegung, die Kinderspielflächen etc. realisierbar sind. Für die Baumpflanzungen sind höhere Pflanzqualitäten als in der Baumschutzsatzung gefordert vorgesehen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 6.5).

Um die dauerhafte Durchgrünung zu sichern wird ein entsprechender Ersatz bei Abgang festgesetzt.

*„Für die neu gepflanzten und im Bestand in der privaten Grünfläche befindlichen Bäume und Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle vorzunehmen.“ (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 6.3)*

Für Neupflanzungen von Bäumen sind standortgeeignete Laubgehölze zu verwenden. Die Verwendung standortgeeigneter Bäume und Sträucher sichert einen langfristigen Erhalt einer Vegetation mit gebietstypischem Charakter. Die auf die örtlichen Standortbedingungen angepassten Laubgehölze bieten Lebensraum für heimische Tierarten. Standortgeeignete Laubgehölze benötigen darüber hinaus eine vergleichsweise geringe Pflege und keinen Winterschutz. Die Pflanzung und Entwicklung von Jungbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm stellt bereits nach kurzer Entwicklungszeit eine ökologisch und gestalterisch wirksame Durchgrünung des Plangebiets sicher. Die Verwendung von Laubgehölzen trägt in den Wintermonaten dazu bei, die Besonnung im Quartier nicht einzuschränken.

Die vorgegebene Mindestpflanzgröße für Bäume und Hecken dient dem Ziel, dass diese kurz- bis mittelfristig gestalterisch, ökologisch und klimatisch wirksam werden.

*„Festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind gemäß Pflanzliste (Festsetzung Nr. 6.6) vorzunehmen und folgende Mindestqualitäten zu verwenden:*

*Einzelbäume an der Grundstücksgrenze zur Harburger Straße:*

*standortgerechte, mittel- oder großkronige Laubbaumarten  
Hochstämme, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang*

*sonstige Einzelbäume:*

*standortgerechte, mittelkronige Laubbaumarten  
Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 16-18 und 18-20 cm Stammumfang*

*Hecken:*

*Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 125/150cm  
3-4 Pflanzen pro lfm*

*Strauchgruppen:*

*standortgerechte, heimische Laubholzarten  
Straucharten: Sträucher, 1x verpflanzt, 70-90 cm  
Pflanzdichte 1 Pfl./qm“  
(vgl. Textliche Festsetzung Nr. 6.5)*

Die Verwendung standortgerechter, heimischer Pflanzen wird über die Pflanzliste gesichert:

*„Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:*

*Einzelbäume im Allgemeinen Wohngebiet:*

*standortgerechte, mittelkronige Laubbaumarten in diversen Sorten und mit verschiedenen Kronenformen*

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus spec.</i>	Gemeine Esche
<i>Malus Hybr. 'Évereste', ,Butterball' und ,Red Jewel'</i>	Zierapfel
<i>Prunus serrulata</i>	Zierkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

*Baumpflanzungen in der privaten Grünfläche:*

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche

<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

*Strauchgruppen in der privaten Grünfläche:*

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

*Heckenanpflanzungen zum öffentlichen Raum:*

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster

*Schling- und Kletterpflanzen zur Einbindung von herausragenden Teilen von Tiefgaragen und von Nebengebäuden:*

<i>Clematis montana spec.</i>	Berg-Waldrebe in Sorten
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie
<i>Jasminum nudiflorum</i>	Winter-Jasmin
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt
<i>Lonicera henryi</i>	Immergrünes Geißblatt

oder Laubhecken (s.o.).“

(vgl. Textliche Festsetzung Nr. 6.6)

Damit den Bäumen auch nach einer Anwachsphase ausreichender Entwicklungsraum zur Verfügung steht und ein Ausfall vermieden werden kann, wird ein Mindestmaß von 12 Kubikmeter durchwurzelbarem Substrat und eine offene, geschützte Fläche als Baumscheibe festgesetzt. Innerhalb der herzustellenden Baumscheiben sind Einbauten, die im Widerspruch zur angestrebten Bepflanzung stehen, wie z.B. Leuchten nicht zulässig, da sie den Wurzelraum einschränken.

*„Für festgesetzte anzupflanzende Bäume in befestigten Flächen sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit KFZ zu sichern. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.“ (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 6.4)*

Um einen positiven Beitrag zur Durchgrünung des Plangebiets über die private Grünfläche hinaus zu leisten, sind die Freiflächen, die nicht für die Erschließung, Terrassen, Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter sowie die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Kinderspielflächen erforderlich sind, als Gartenflächen (dies bezieht Rasenflächen mit ein) anzulegen. Dabei sind solche Gestaltungen, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen behindern oder unterbinden auf einen deutlich untergeordneten Umfang von bis zu fünf Prozent der zu begrünenden Fläche zu beschränken.

*„Freiflächen, mit Ausnahme der inneren Erschließung (Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen, Zuwegungen zu den Gebäuden), Terrassen, notwendigen Abstellflächen für Fahrräder und Abfallbehälter sowie Spielplatzflächen, sind als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Die Gestaltung mit Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z. B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), sind auf diesen Flächen nur auf maximal fünf Prozent der Fläche zulässig. Die Anlage von Wasserflächen kann ausnahmsweise zugelassen werden.“ (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 6.7)*

Fassadenbegrünung kann zur Verbesserung des örtlichen Klimas beitragen. Sie dient der Ergänzung und Anreicherung der Biotopstrukturen für Insekten und Vögel. Außerdem schafft die Begrünung geeigneter Bauteile ein gestalterisch wirksames Grünvolumen und leistet damit einen Beitrag zur optischen Einbindung der Bebauung in das Umfeld. Die Begrünungsverpflichtung wird auf die Fassaden von Nebenanlagen sowie herausragende Teile von Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Absturzsicherung (ab 1,0 m Höhe) beschränkt. Fassadenbegrünung für die geplanten Baukörper wird nicht festgesetzt, da voraussichtlich keine ausreichend breiten fensterlosen Fassadenflächen vorhanden sind. Obgleich keine Festsetzung erfolgt, ist in der weiteren Abstimmung nicht ausgeschlossen, dass in Teilbereichen eine Fassadenbegrünung vorgesehen werden kann. Mit den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der übrigen Planungsziele eine ausreichende Durchgrünung sichergestellt.

*„Die Fassaden von Nebenanlagen, sowie herausragende Teile von Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen oder Laubhecken gemäß Pflanzliste (Festsetzung Nr. 6.6) dauerhaft zu begrünen.“ (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 6.8)*

### **5.9.2 Sonstige Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur**

Die entstehenden Vegetationsflächen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Gestaltung und Begrünung und somit zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung sowie zur Aufnahme, Speicherung und reduzierten Ableitung der Niederschläge. Außerdem binden Begrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung und tragen damit zur Verbesserung der klimaökologischen Bedingungen bei. Begrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Pflanzen, Insekten und Vögel.

Bei der Begrünung unterbauter Flächen ist Voraussetzung, den für ein dauerhaftes Wachstum von Rasen-, Wiesen- und Staudenflächen und die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für Bäume, Sträucher und Hecken erforderlichen Wurzelraum in Form ausreichender Substratschichten bereitzustellen. Der Bebauungsplan setzt daher Folgendes fest:

*„Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Zuwegungen, Fahrradstellplätzen, Spielplatzflächen und Terrassen mit einer mindesten 40 cm starken, durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen ist eine Mindestdicke der Vegetationsschicht von 100 cm und mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarer Raum je Baum vorzusehen“ (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 5.3)*

Um Baukosten für den neu zu entstehenden Wohnraum möglichst plausibel abbilden und die Energieversorgung flexibel anbieten zu können, werden die Hauptdachflächen im Begrünungskonzept nicht berücksichtigt. Im städtebaulichen Konzept ist vorgesehen, die letzten Geschosse der Gebäude als Staffelgeschosse auszubilden, um die Höhenentwicklung des Quartiers harmonisch im Übergang in sich und zur umliegenden Bebauung zu gestalten. Demnach reduzieren sich die Dachflächen in Bezug auf den Fußabdruck der Gebäude. Die verbleibende Dachfläche wird z. B. für technische Aufbauten zur Wärmeerzeugung benötigt (unter Berücksichtigung der Randabstände, siehe Ziffer 5.10.1). Darüber hinaus existiert ein Platzdarf für Anlagen zur Gewinnung solarer Energie (PV-Fläche), die für ein nachhaltiges Quartier ebenfalls erforderlich sind.

Von einer Kombination aus PV-Anlagen und Begrünung wird abgesehen, da die Praxis zeigt, dass sich die tatsächliche Begrünung unter den PV-Modulen nicht im gewünschten Umfang und der gewünschten Qualität entwickelt. Daher wird u. a. durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche und der Begrünung der Tiefgarage der Fokus auf den begrünten Außenraum gesetzt.

Demgegenüber kann jedoch das Potenzial der Dachflächen von Nebenanlagen, z. B. der Einhausungen von Fahrradstellplätzen genutzt werden, da hier keine technischen Aufbauten oder PV-Flächen vorgesehen sind. Allerdings reicht hier ein geringerer Substrataufbau für eine extensive Begrünung aus, da die Begrünung vorrangig ist und keine Retentionsbeiträge zu erfüllen sind:

*„Dachflächen von Nebenanlagen mit einer maximalen Dachneigung bis 10 Grad sind flächenhaft mit einer mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen.“ (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 5.2)*

Die Substratstärke von mindestens 8 cm stellt die Voraussetzungen für eine dauerhafte extensive Begrünung sicher. Damit wird ein Beitrag zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung und zum Klimaschutz (Verdunstung, Kühlung etc.) geleistet.

Einen wesentlichen Beitrag zur Minderung der Bodenversiegelung leisten die zu begrünenden Freiflächen sowie die Tiefgaragenbegrünung. In Bezug auf die weitergehende Minderung der Bodenversiegelung und somit für den Erhalt sickerwirksamer Flächen wird die folgende Festsetzung getroffen:

*„Geh- und Fahrwege, Stellplätze und deren Zufahrten außerhalb der unterbauten Bereiche sowie Terrassen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten.“ (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 5.1)*

Durch die Festsetzung werden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, ausgeschlossen. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser werden minimiert. Unbelastetes Oberflächenwasser kann weiterhin in das Erdreich eindringen, die Versickerungs- und Verdunstungsfunktion und die Belüftung des Bodens können so gegenüber einer Vollversiegelung in Teilen erhalten bleiben.

Als wasser- und luftdurchlässige Aufbauten gelten Befestigungen mit Materialien, die ein Einsickern von Niederschlagswasser in den Boden ermöglichen, wie z. B. wassergebundene Wegedecken aus verdichteten, sehr feinkörnigen Gesteinsgemischen (Grand) oder in Grobkies verlegte Pflasterungen mit hohem Fugenanteil.

### 5.9.3 Besonderer Artenschutz

Die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG bleiben auch bei der Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB unberührt. Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erfolgte eine Relevanzprüfung der in Niedersachsen vorkommenden Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie. Es wurden im Ergebnis mögliche Betroffenheiten für Fledermäuse und Brutvögel festgestellt (siehe Ziffer 4.2).

Bei der Verwirklichung des Vorhabens sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht betroffen, wenn folgende notwendige Maßnahmen beachtet werden:

- Rodung von Gehölzen bzw. Bäumen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar (allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG),
- Rodung von Bäumen mit > 30 cm Stammdurchmesser nur im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28./29. Februar bzw. nur nach Kontrolle auf aktuellen Besatz durch Fledermäuse,
- Abbruch der Gebäude nur im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28./29. Februar, bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur nach Kontrolle auf aktuellen Besatz durch Vögel und Fledermäuse,
- Installation von Nisthilfen für Gebäudebrüter (mindestens 3 Halbhöhlen und 3 Höhlennisthilfen),
- Vermeidung von Nacharbeiten mit Beleuchtung zwischen dem 1. April und dem 15. Oktober.

Die Maßnahmen sind technisch umsetzbar, sodass keine unüberwindlichen Hindernisse zur Verwirklichung des Vorhabens durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzrechtes auftreten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch umweltschädliche Lichtimmissionen und um Vegetationsflächen als Lebensräume für nachtaktive Arten zu erhalten, werden Vorgaben für die Ausgestaltung von Außenleuchten festgesetzt. Mit Festsetzung der Lichtfarbe werden negative Auswirkungen auf wildlebende Tierarten, insbesondere nachtaktive Insekten, vermieden. Die Festsetzung der Gehäusegestaltung als „staubdicht geschlossen“ vermeidet das Eindringen von Insekten und deren Verenden in der Leuchte. Mit der Begrenzung der Oberflächentemperatur werden Verletzungen und ggf. Tötungen von wildlebenden Tierarten vermieden.

*„Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gehölze oder festgesetzte Grünflächen ist unzulässig.“ (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 5.4)*

## 5.10 Örtliche Bauvorschriften

### 5.10.1 Dächer

Beeinträchtigungen des Stadtbildes können durch unmaßstäbliche Dachaufbauten hervorgerufen werden. Dachaufbauten sind jedoch unter anderem für die Haustechnik oder Anlagen zur Gewinnung solarer Energie sowie für Fahrstuhlüberfahrten erforderlich. Es wird daher eine Festsetzung getroffen, die diese Aufbauten zwar grundsätzlich ermöglicht, in ihrer Höhe jedoch beschränkt. Die Festsetzung zur Überschreitungsmöglichkeit gilt auch, wenn das Höchstmaß der Vollgeschosse nicht ausgeschöpft wird.

*„Die tatsächliche Gebäudehöhe kann ausnahmsweise durch technische oder sonstige erforderliche Aufbauten (wie z.B. Treppenträume oder Aufzugüberfahrten) und Anlagen zur Gewinnung solarer Energie um bis zu 2 m überschritten werden. Für Anlagen der Wärme- und Klimatechnik (wie z.B. Wärmepumpen) kann ausnahmsweise eine Überschreitung um bis zu 4 m zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe üNNH überschritten wird.“ (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 8.1)*

*„Der Abstand der Aufbauten und deren Einhausung zu den Außenflächen der aufgehenden Fassade muss mindestens dem Maß der Höhenüberschreitung entsprechen, ausgenommen davon sind Geländer, Aufzugüberfahrten und Anlagen zur Gewinnung solarer Energie.“ (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 8.3)*

Um das auf die Umgebung abgestimmte, gestufte Höhenkonzept umzusetzen, wird durch die Festsetzung auch die Lage von Dachaufbauten eingegrenzt. Die Festsetzung soll gewährleisten, dass die Aufbauten sich räumlich den Baukörpern unterordnen und die Gebäudekubatur nicht wesentlich verändern. Aufgrund der Grundrissorganisation ist es nicht möglich, Aufzugsüberfahrten in allen Bereichen mit dem oben genannten Abstand von der Außenfassade zu realisieren. Diese sind daher von der Festsetzung ausgenommen. Dies gilt ebenso für Anlagen zur Gewinnung solarer Energie, da diese optimal in ihrer Lage und Anordnung ausgestaltet werden müssen, um einen entsprechenden Wirkungsgrad erzielen zu können.

Ferner sind die Dach- und Technikaufbauten räumlich zusammenzufassen und einzuhausieren oder je nach Höhe durch eine allseitige Attika zu verdecken. Diese Vorgabe ist erforderlich, da die Aufbauten aufgrund der zulässigen Höhe bereits die Wirkung von Geschossen entfalten können und dementsprechend aus gestalterischen Gründen einer Einhausierung bedürfen, die wiederum vor allem dann möglich ist, wenn die Technikaufbauten räumlich zusammengefasst werden. Trotz dieser Einschränkungen ermöglicht die Festsetzung eine zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen, die aus technischen Gründen erforderlich sind.

*„Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung solarer Energie sind gruppiert anzuordnen und einzuhausieren oder durch eine allseitige Attika zu verdecken.“ (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 8.2)*

### 5.10.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen insbesondere das Interesse von potenziellen Kunden auf die zu bewerbenden Nutzungen lenken. Um eine gewisse Fernwirkung zu erzeugen, erreichen sie häufig eine maßgeblich über das Gebäude hinausgehende Höhe und können hierbei sehr negative Auswirkungen auf das Ortsbild und das bauliche

Umfeld entfalten. Aus diesen Gründen werden Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung und nur in einer Größe von 1 m<sup>2</sup> zugelassen. Größere Werbeanlagen bis 3 m<sup>2</sup> sind nur ausnahmsweise zulässig. Bewegliche und blendende Werbeanlagen und solche mit wechselndem Licht sind ausgeschlossen. Damit soll eine Beeinträchtigung des Siedlungsbildes durch störende Werbung verhindert werden.

*„Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bzw. im direkten Umfeld in einer Größe von jeweils max. 1,0 m<sup>2</sup> allgemein zulässig. Werbeanlagen in einer Größe von jeweils 1,0 – 3,0 m<sup>2</sup> sind ausnahmsweise zulässig. Bewegliche, blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.“ (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 9.1)*

### 5.10.3 Einfriedungen

Für Einfriedungen im Plangebiet gegenüber dem öffentlichen Straßenraum sollen gestalterische Regeln formuliert werden.

*„Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als heimische Laubhecken gemäß Pflanzliste (Festsetzung Nr. 6.6) und nur in einer Höhe bis 1,5 m über Gehwegoberkante zulässig. Zäune sind nur zusätzlich zu Hecken und nur auf der dem Wohngrundstück zugewandten Seite der Hecke zulässig. Zäune dürfen Hecken in der Höhe nicht überragen und müssen blickdurchlässig sein.“ (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 10.1)*

Einfriedungen dienen der Abgrenzung eines privaten Rückzugsortes. Durch die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen kann sichergestellt werden, dass Einfriedungen gestalterisch einheitlich vorgenommen werden. Künstliche und damit zumeist blickdichte Einfriedungen sollen zur Vermeidung eines abgegrenzten und abgeschotteten Charakters des Wohngebiets vermieden werden. Hierzu wird zudem die max. zulässige Höhe auf 1,5 m über der Gehwegoberkante begrenzt. Etwaige erforderliche Abgrenzungen z. B. zum Schutz von Haustieren und/oder Kindern sind in Form von Zäunen möglich. Diese sind jedoch nur den Wohngrundstücken zugewandt zulässig und dürfen die Höhe der Hecke nicht überragen.

Neben den gestalterischen Qualitäten bieten Laubgehölze als Einfriedungen einen zusätzlichen Mehrwert, da Sie als Lebensraum insbesondere für Vögel und Insekten dienen.

## 6 Flächen- und Kostenangaben

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans:</b>	<b>ca. 14.380 m<sup>2</sup></b>
Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet):	ca. 10.850 m <sup>2</sup>
Grünflächen (Private Grünfläche):	ca. 3.190 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (öffentlich):	ca. 350 m <sup>2</sup>

## 7 Aufhebung und Änderung bestehender Pläne

Im Plangebiet wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 317/1 „für das Gebiet zwischen Harburger Str., Hinterm Teich und den Eisenbahnstrecken nach Hamburg und Bremervörde“ geändert.

## 8 Abwägungsrelevante Informationen

### 8.1 Darstellung des Verfahrens

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines innerstädtischen Wohnquartiers mit einem allgemeinen Wohngebiet und einer privaten Grünfläche zur Sicherung des bestehenden Baumbestands südöstlich der Altstadt der Hansestadt Stade im Stadtteil Campe. Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um ein Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange. Ebenso ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung im Internet und Auslegung Bestandteil des Verfahrens.

### 8.2 Aufstellungsbeschluss

Die kommunalpolitischen Gremien der Hansestadt Stade haben am 31.05.2021 die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 317/1 „Auf dem Kamp – Altes Finanzamt“ beschlossen.

### 8.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 02.11.2023 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Anschließend wurde das Vorhaben im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 14.11.2023 vorgestellt. Die Planunterlagen wurden vom 14.11.2023 bis einschließlich 30.11.2023 zur allgemeinen Einsichtnahme zu den Dienststunden im Rathaus und außerdem im Internet auf der Seite [www.stadt-stade.info/beteiligung](http://www.stadt-stade.info/beteiligung) bereitgestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden seitens der Öffentlichkeit Fragen und Anregungen zu folgenden Themen eingebracht:

- Gebäudehöhen und Geschossigkeit, Staffelgeschosse, erforderliche Abstandsflächen, Einsehbarkeit/Privatheit
- Oberflächenentwässerung: Überflutungsschutz bei Starkregen, Versiegelungsgrad
- Ausbildung der Tiefgarage, Umgriff und Höhe, Anzahl der Stellplätze
- Aufschüttung des Geländes
- Bauzeit, Freisetzung von Schadstoffen bei Abriss
- Verbreiterung der Harburger Straße

Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind in die weitere Planbearbeitung eingeflossen. Sie werden zudem in die Schlussabwägung des Rates der Hansestadt Stade vor der endgültigen Beschlussfassung eingestellt. Des Weiteren wurden Hinweise und Anregungen vorgebracht, die keinen weiteren Einfluss auf die Abwägung haben, aber zum Teil in die redaktionelle Überarbeitung des Planwerks eingeflossen sind.

#### **8.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Mit Schreiben vom 02.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.

Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung betrafen insbesondere die folgenden Punkte:

- Brandschutz: Berücksichtigung der erforderlichen Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge
- Immissionsschutz: Schalltechnische Untersuchung zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen
- Belange benachbarter Gewerbebetriebe: Vermeidung zukünftiger Schutzansprüche des Wohnens
- Oberflächenentwässerung: Entwässerungskonzept zum Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung, Anlagen zur Regenrückhaltung, Hinweise zum öffentlichen Siel und benachbarten Gewässer 3. Ordnung
- Maßnahmen für den Naturschutz und die Landschaftspflege: Baumerhalt, private Grünfläche, Pflanzliste, Begrünung
- Klimagerechter Umgang mit Baustoffen/-materialien
- Müllabfuhr: Aufstellplätze und Zufahrtsflächen
- Erschließung: Umbau Knotenpunkt Harburger Straße/ Sachsenstraße, Verlegung der Bushaltestelle, Zufahrt zum Plangebiet
- Nutzung: Kindertagesstätte
- Hinweise verschiedener Leitungsträger

Die Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind in die weitere Planbearbeitung eingeflossen. Sie werden zudem in die Schlussabwägung des Rates der Hansestadt Stade vor der endgültigen Beschlussfassung eingestellt. Des Weiteren wurden Hinweise und Anregungen vorgebracht, die keinen weiteren Einfluss auf die Abwägung haben, aber zum Teil in die redaktionelle Überarbeitung des Planwerks eingeflossen sind.

#### **8.5 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Stade hat in seiner Sitzung am 23.06.2025 die Auslegung des Entwurfes für die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 317/1 „Auf dem Kamp – Altes Finanzamt“ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.07.2025 ortsüblich im Amtsbatt für den Landkreis Stade bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde gemeinsam mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrelevanten Informationen und Stellungnahmen im Zeitraum vom 14.07.2025 bis einschließlich 22.08.2025 unter der Adresse [www.stadt-stade.info/beteiligung](http://www.stadt-stade.info/beteiligung) im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

Die Anregungen der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung betrafen die folgenden Punkte:

- Nutzung: Kindertagesstätte berücksichtigen
- Wohnbedürfnisse: bezahlbaren Wohnraum schaffen

## **8.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 14.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf und zur Begründung aufgefordert.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung betrafen insbesondere die folgenden Punkte:

- Salzstockhochlage: Berücksichtigung von konstruktiven Sicherungsmaßnahmen
- Belange benachbarter Gewerbebetriebe und Lebensmittelhändler: Vermeidung zukünftiger Schutzansprüche des Wohnens
- Belange benachbarter Bahnanlage: Vermeidung zukünftiger Schutzansprüche des Wohnens
- Oberflächenentwässerung: Hinweise zum wasserrechtlichen Verfahren (Einleiterlaubnis)
- Maßnahmen für den Naturschutz und die Landschaftspflege: Maßnahmen und Festsetzungen, städtebauliches Konzept, Tiefgaragenüberdeckung, CO<sub>2</sub>-Bilanz, PV und Dachbegrünung, Schwabenseegraben
- Müllabfuhr: Entleerung außerhalb von Zebrastreifen und oder Bushaltestellen
- Hinweise verschiedener Leitungsträger; teilw. Umverlegung von Leitungen erforderlich
- Planzeichnung: redaktionelle Hinweise zur Legende

Im Ergebnis wurden zum einen redaktionellen Anpassungen an den Planunterlagen vorgenommen. Zudem wurde die lärmtechnische Untersuchung hinsichtlich der Ermittlung des Gewerbelärms angepasst. Daraufhin wurde eine zusätzliche textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen und die Bebauungsplanunterlagen werden aufgrund der Änderungen erneut ausgelegt.

## **8.7 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB**

*Wird nach Abschluss der Beteiligung ergänzt.*

## **8.8 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB**

*Wird nach Abschluss der Beteiligung ergänzt.*

## **8.9 Fazit**

*Wird mit dem Verfahrensabschluss ergänzt.*