

## Der Bürgermeister

Hökerstraße 2  
21682 Stade  
www.stade.de  
info@stadt-stade.de

Hansestadt Stade – Hökerstraße 2, 21682 Stade

Hansestadt Stade  
Fachbereich Bauen und Stadtentwicklung  
Herrn Nils Jacobs  
Hökerstraße 2  
21682 Stade

Gläubiger-ID DE98STD00000093362  
Fachbereich Bauen u. Stadtentwicklung  
Abteilung Bauaufsicht u. Denkmalschutz  
Dienstgebäude Hökerstraße 2  
Zimmer 114  
Aktenzeichen 00167-21-01  
bearbeitet von Guido Scheven  
Telefon 0 41 41/401-350  
Telefax 0 41 41/401-352  
E-Mail guido.scheven@stadt-stade.de  
Stade 31. März 2021

## Bauvoranfrage Mehrfamilienwohnhaus mit Sozial- und Gewerbeflächen

**Stade, Salinenstraße 1 u. 3 (Baufeld 1-2)**  
**Gemarkung: Stade**  
**Flur: 38**  
**Flurstück: 77/94, 135/30, 135/40, 156/11**

**Bauvorbescheid 00167-21-01**

gemäß § 73 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei den vorliegenden Unterlagen handelt es sich um eine beispielhafte Darstellung einer möglichen Bebauung.

Grundlage für die Genehmigungsfähigkeit ist das Einfügegebot nach § 34 BauGB. Dabei sind der Bebauungsplan Nr. 361 aufgrund seiner Funktionslosigkeit (Festsetzung einer Sonderfläche „für Sport und Veranstaltungen“) sowie der Bebauungsplan Nr. 473 aufgrund des zeitlichen Abstands zur Auslegung nicht mehr anwendbar. (A)

Dieser Bauvorbescheid beantwortet die in der Anfrage vom 16.03.2021 gestellten Fragen sowie die in Zusammenhang mit dem Vorhaben aufgetretenen Fragestellungen.

Eine umfängliche Prüfung wie in einem Baugenehmigungsverfahren wird nicht vorgenommen. Die Ausführungen im Einzelnen bleiben einer späteren Prüfung vorbehalten.

### Konten

Sparkasse Stade-Altes Land  
IBAN DE60 2415 1005 0000 0010 99  
BIC NOLADE21STS

Volksbank Stade-Cuxhaven eG  
IBAN DE38 2419 1015 1000 4165 01  
BIC GENODEF1SDE



Die Grundlage der Beurteilung bilden die am 16.03.2021 eingereichten Unterlagen.

Die für uns ersichtlichen Fragen werden im Einzelnen wie folgt beantwortet und beziehen sich auf die Grundstücke der Gemarkung Stade, Flur 38, Flurstücke 77/94, 135/30 und 135/40 sowie 156/11.

Mindestens die folgenden Bedingungen, Auflagen und Hinweise sind für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zu beachten:

### **Nebenbestimmungen: Bedingungen (B), Auflagen (A) und Hinweise (H)**

(gemäß § 36 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG))

#### I. Grundlagen

1. Im Rahmen dieses Bauvorbescheides wird nur über die planungsrechtliche Art sowie das planungsrechtliche Maß der Bebauung entschieden. Über die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit wird erst im erweiterten Bauvorbescheidsverfahren und Bauantragsverfahren anhand des konkreten Vorhabens im Einzelnen befunden. (H)
2. Einzelne Anforderungen sind für die folgenden Verfahren schon aufgeführt. (H)
- 3. Eine planungsrechtliche Genehmigung wird unter der Bedingung in Aussicht gestellt, dass der Inhalt dieses positiven Bauvorbescheides mit den Bedingungen, Auflagen und Hinweisen vollständig umgesetzt wird. (B)**
4. Weitere Beteiligungen externer Dienststellen wie z.B. des LK Stade oder des GAA Cuxhavens sind von hier aus nicht erfolgt und werden ggf. in den weiteren Verfahren erfolgen. (H)

#### II. Städtebauliche Beurteilung

##### IIa. Bewertungsmaßstab



*Betrachtungsraum Einfügegebot*

5. Die maßgeblich zur Bewertung heranzuziehende Bebauung ist durch die bestehenden Neubauten im Bereich der Salinen- und Siedestraße [e] sowie durch die Gebäude entlang der Harburger Straße definiert. Aufgrund der straßenseitigen Lage sind dabei insbesondere die Gebäude der KVG [a], die Geschäftshäuser und Verkaufsstätten [b] auf beiden Seiten der Harburger Straße sowie das Finanzamt [c] maßstabsprägend. (H)
6. Im Kontext zu der bestehenden städtebaulichen Situation wird die vorgesehene Bebauung mit einem städtebaulichen Hochpunkt an der Harburger Straße sowie dem abgestuften Riegel entlang der Salinenstraße als vom Einfügegebot getragen erachtet. (H)

7. Die Einfamilienhausbebauung an der Sachsenstraße prägt den Bereich aufgrund des bestehenden und begrünten Abstandes nicht in der Weise, als dass seitens der vorgesehenen Neubebauung der randlich vorhandene „Vorstadtcharakter“ aufgegriffen wird. Die Bebauung in der Ecksituation Harburger Straße / Sachsenstraße stellt sich als unmaßstäblich im Betrachtungsraum dar und kann im Rahmen einer Neubebauung entsprechend der umgebenden Bebauung nachverdichtet werden. (H)

#### IIb. Maß der Bebauung

8. Entsprechend der maßstabsprägenden umgebenden Bebauung wird eine bauliche Höhe (Firsthöhe = FH) von FH 12 m im Westen (Anschluss an das Gebäude Siedestraße 1) und FH 16,5 m im Osten (Baulicher Hochpunkt an der Harburger Straße) als angemessen im Rahmen des Einfügegebotes gesehen. (A)
9. Die Abstandsflächen sind gemäß der NBauO auf dem eigenen Grundstück abzubilden. Die öffentlichen Straßen und Grünflächen dürfen bis zu ihrer Hälfte mit beansprucht werden. (A)
10. Dem Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der Einfamilienhausbebauung wird durch die Höhenstaffelung entsprochen. Des Weiteren ist die Teilfläche B, als fiskalisches Eigentum der Stadt, keine öffentliche Fläche und daher von Abstandsflächen frei zu halten. Damit wird entsprechend dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ein ausreichender und begrünter Abstand zu den Grundstücken der Gebäude „Sachsenstraße B, C und D“ eingehalten. (A)
11. Die Größe und Länge der prägenden Baukörper in der Umgebung rechtfertigen eine nach Norden abweichende Bebauung mit einer Gebäudelänge über 50 m, die zugleich den Verkehrslärm der Harburger Straße abschirmt. (A)
12. Entsprechend der Art der vorgesehenen Nutzung sowie der im Maßstabsraum gemischten Nutzungen ist bei der Grundstücksausnutzung eine GRZ von 0,6 (entspr. Mischgebiet) nicht zu überschreiten. (A)
13. Aufgrund der besonderen Grundstücksform kann nach Abstimmung mit der Stadt (insb. Sachgebiet Verkehr) in Bereichen zu öffentlichen Flächen teilweise auch auf der Grundstücksgrenze gebaut werden. Hierzu muss im nachgezogenen

Bauvorbescheidsverfahren und im Bauantragsverfahren nachgewiesen werden, dass an Eingängen und Zufahrten ausreichende Sicht, sowie Warte- bzw. Aufenthaltsbereiche vorgesehen werden. Für zur Abholung bereitgestellte Abfallbehälter sowie -an den Eingängen- für Fahrräder, Kinderwagen und andere Vehikel sind auf dem Baugrundstück ausreichende Aufstellflächen vorzusehen und sowohl funktional als auch gestalterisch einzubinden. (A)

#### IIc. Art der Bebauung:

14. Vorgesehen ist die Nutzung mit einer sozialen Einrichtung (Kita), nicht wesentlich störenden Gewerbeeinheiten sowie Wohnungen. Damit entspricht die geplante Nutzung der umliegenden Nutzungsstrukturen als Mischgebiet und ist zulässig. (A)

15. Zentrenrelevanter Einzelhandel sowie Einzelhandelsflächen über 800 m<sup>2</sup> sind nicht zulässig. Des Weiteren sind aufgrund der direkten Nähe zum Wohngebiet und der Unterbringung der Kita keine Spielhallen, Bordelle oder andere die Wohnnutzung störende Betriebe zulässig. (A)

#### 16. Fazit:

Aus planungsrechtlicher Sicht fügt sich das Gebäude mit einer Firsthöhe von bis zu 16,5 m im Osten und bis zu 12 m im Westen sowie einer Grundstücksausnutzung bis zu einer GRZ von 0,6 in die Umgebung ein und ist daher gem. §34 BauGB planungsrechtlich zulässig. (A)

17. Über die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit wird erst im nachgezogenen Bauvorbescheidsverfahren und im Bauantragsverfahren anhand des konkreten Vorhabens im Einzelnen befunden. (A)

#### III. Beantwortung der Fragen

##### IIIa. Ist die geplante Bebauung planungsrechtlich zulässig?

18. Siehe hierzu Kapitel II. Städtebauliche Beurteilung.

IIIb. Können die städtischen Grünflächen für den Außenbereich der Kita genutzt werden?

19. Die unter B im Lageplan gekennzeichneten Flächen können als Garten- und Außenbereich von der Stadt gepachtet und genutzt werden. Die Fläche C kann als Erschließungsfläche mit einer entsprechenden Vereinbarung mit der Stadt ebenso für das Bauvorhaben genutzt werden. (H)

IIIc. Welche Anforderungen bestehen an die Erschließung?

20. Die Erschließung sollte, wie im Antrag gezeigt, möglichst entsprechend der Nutzungen entzerrt werden. Daher werden unterschiedliche Stellplatzanlagen (Tiefgarage, Überdachter Stellplatz, Kurzparkzone) begrüßt. Seitens der Stadt wird die integrierte Unterbringung der Stellplätze favorisiert. Für die Einfahrt zu Stellplatzanlagen bzw. für die Erschließung wird die Möglichkeit eröffnet, öffentliche Stellplätze zu überfahren. Hierzu kann eine konkrete Abstimmung mit der Stadt im Rahmen des Vergabe- oder Bauantragsverfahrens erfolgen. (H)

21. Die Erschließung direkt von der Harburger Straße aus ist wegen der vorgelagerten Bushaltestelle nicht möglich. Die Erschließung von Süden von der Sachsenstraße aus soll eine untergeordnete Bedeutung haben. (H)

IIId. Welche Anforderungen bestehen an den Stellplatzschlüssel?

22. Für die Wohnnutzungen in Mehrfamilienhäusern gilt in Stade ein Stellplatzschlüssel von 1 (Wohnung) zu 1,5 (Stellplätzen). Für Wohnungen unter 55 m<sup>2</sup> gilt ein Schlüssel von 1:1. (A)

23. Hierbei können bis zu 12 notwendige Stellplätze für Besucher / Hol- bzw. Bring-Parker in der Salinenstraße im öffentlichen Straßenraum mitgenutzt werden. Sie gelten mit dem Kaufpreis als abgelöst, nicht als reserviert. (H)

24. Für gewerbliche Nutzungen gelten die Anforderungen der NBauO (§§47 ff.) und hierbei jeweils der mittlere Wert. (A)

25. Spätestens in den Bauantragsunterlagen sind für die vorgesehenen Nutzungen gemäß § 48 NBauO ausreichend Fahrradstellplätze nachzuweisen. (A)
26. Im Bereich der Siedestrasse gehen für die Herstellung der Zufahrt zur Tiefgarage mindestens 2 Stellplätze der öffentlichen Stellplatzanlage verloren. (H)
27. Eine erweiterte Kurzparkzone kann nicht beantragt werden. Diese wird ggf. durch die Verkehrsbehörde (Abt. Sicherheit und Ordnung) geprüft und angeordnet. (H)

#### IV. Grünplanung / Baumschutz

28. Im Bereich der bestehenden Rotbuche sind der Baukörper und die Bauabläufe so zu planen, dass der Baum weiterhin erhalten werden kann. Im Bereich der Wurzeln sind entsprechende Handschachtungen sowie entsprechende Verbaue einzuplanen. (A)

#### V. Gestaltung

29. Im Rahmen des geplanten Grundstücksvergabeverfahrens werden weitergehende Anforderungen an die Gestaltung und Nachhaltigkeit (z.B. begrünte Dächer) formuliert. (H)

#### VI. Archäologie

30. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen sind archäologische Untersuchungen auf dem Baugrundstück durchzuführen. (A)
31. Zur Durchführung und Finanzierung dieser Maßnahmen sind rechtzeitig (spätestens mit Einreichung des Bauantrages) Absprachen mit dem Stadtarchäologen Dr. A. Schäfer (Tel.: 04141 – 401410) zu treffen und vertraglich zu fixieren. (A)

## VII. Schallschutz

32. Das Gebäude liegt an der Verkehrsachse Harburger Straße. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Schallgutachten durch einen qualifizierten Schallgutachter zur Prüfung und Genehmigung einzureichen. (A)
33. Die unvermeidbaren Störungen am Tage, die sich insbesondere aus dem Betrieb der Kita und ihrer Freiflächen ergeben, gelten auch in einem maßgeblich vom Wohnen geprägten Umfeld als sozialadäquat und hinzunehmen. Es können hieraus keine Abwehransprüche abgeleitet werden. (H)

## VIII. Baugenehmigungsverfahren

34. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Brandschutzkonzept durch einen qualifizierten Brandschutzgutachter einzureichen. (A)
35. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens muss gemäß § 4 NBauO das Grundstück ein Baugrundstück gemäß NBauO darstellen. Dies ist durch geeignete Maßnahmen dauerhaft sicherzustellen. (A)
36. Zum Bauantragsverfahren ist ein detaillierter Abstandsflächenplan, aufgestellt durch einen öffentlich zugelassenen Vermesser, zur Prüfung einzureichen. (A)
37. Im Rahmen des notwendigen Baugenehmigungsverfahrens können bei der weiteren Prüfung zusätzliche Auflagen erteilt und weitere Dienststellen beteiligt werden. (H)
38. Die Umsetzung der NBauO in ihrer dann neuesten Fassung bildet die Grundlage zur Beurteilung des Vorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Abweichungen hierzu werden nicht in Aussicht gestellt. (H)

## IX. Verschiedenes

39. Durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages können weitere Regelungen zwischen der Hansestadt Stade und dem Antragsteller getroffen werden. (H)



Im Rahmen des notwendigen Baugenehmigungsverfahrens können bei der weiteren Prüfung zusätzliche Auflagen erteilt werden.

Dieser Bescheid verliert seine Gültigkeit, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach seiner Erteilung der Bauantrag gestellt wird (§ 73 Abs. 2 NBauO). Die Gültigkeit kann vor Ablauf der Frist auf schriftlichen Antrag höchstens um drei Jahre verlängert werden.

Eine Änderung des geltenden Baurechts durch neue Satzungen oder Verordnungen in der Zeit bis zur Erteilung der Baugenehmigung muss bei der Prüfung eines Bauantrages berücksichtigt werden.

Dieser Bauvorbescheid berechtigt nicht mit den Bauarbeiten zu beginnen!

### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der Hansestadt Stade, Hökerstraße 2, 21682 Stade erhoben werden.

Freundliche Grüße  
Im Auftrag

Guido Scheven

### Anlagen

2. Ausfertigung      Baubeschreibung vom 12.03.2021  
                            Zeichnungen: Katasterauszug      M 1:1000  
                            Bebauungsskizze ohne Maßstab  
                            Perspektive ohne Maßstab

2) Nach Abgang Kopie (Text) an:      AES  
  31  
  41  
  60/23  
  61  
  66

3) z.d.V.