

## Der Bürgermeister

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

Hansestadt Stade – Hökerstraße 2, 21682 Stade

Hansestadt Stade  
Abteilung Planung und Umwelt  
Herrn Nils Jacobs  
Hökerstraße 2  
21682 Stade

Gläubiger-ID	DE98STD00000093362
Fachbereich	Bauen u. Stadtentwicklung
Abteilung	Bauaufsicht u. Denkmalschutz
Dienstgebäude	Hökerstraße 2
Zimmer	114
Aktenzeichen	00168-21-01
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 zum Neubau eines Mehrfamilienhauses

**Stade, Salinenstraße 4 (Baufeld 4)**  
**Gemarkung: Stade**  
**Flur: 38**  
**Flurstück: 177/126**

**Bauvorbescheid 00168-21-01**

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 das Grundstück der Gemarkung Stade, Flur 38, Flurstück 77/126.

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. Im Rahmen der internen Beteiligungen an diesem Verfahren der Abteilung Sicherheit und Ordnung (hier: Verkehr) sowie der Abteilung Strassen und Brücken sind keine Hinweise und Auflagen formuliert worden. (H)
5. 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

- Die maßgeblich zur Bewertung heranzuziehende Bebauung ist durch die bestehenden Neu- und Bestandsbauten im Bereich der Salinen- und Siedestraße definiert. Durch die zurückgesetzte Lage von der Harburger Straße besteht hier kein direkter Bezugsrahmen. (H)



*Betrachtungsraum Einfügegebot*

## IIb. Maß der Bebauung

7. Entsprechend der maßstabsprägenden umgebenden Bebauung wird eine bauliche Höhe (Firsthöhe = FH) von FH 14 m als angemessen im Rahmen des Einfügebotes gesehen. (A)
8. Entsprechend der Art der vorgesehenen Nutzung sowie der im Maßstabsraum wohnbaulichen Nutzungen sollte bei der Grundstücksausnutzung eine GRZ von 0,4 (entspr. Wohngebiet) nicht überschritten werden. Dabei führen begrünte Dachflächen und Nebenanlagen bzw. begrünte Fassaden aufgrund der positiven Auswirkungen auf das Mikroklima zu einer besseren Integration in die Umgebung und ermöglichen eine Überschreitung der festgelegten Versiegelung von bis zu 10%. (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 dem bestehenden Gewerbe (Autohaus) ist angrenzend an die östlichen Grundstücke Fl.St. 77/49, 70/3 und 72/4, Flur 38, Gemarkung Stade (Autohaus) der bestehende Baum- und Strauchstreifen von 7 m Breite dauerhaft zu erhalten. Für eine orientierende Berechnung der städtebaulichen Orientierungswerte kann das gesamte Baugrundstück inklusive der nichtbebaubaren Fläche für den Baum- und Strauchstreifen herangezogen werden. (A)
11. 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:

12. Für das Grundstück ist eine wohnbauliche Nutzung entsprechend den umliegenden Nutzungsstrukturen entlang der Salinen- und Siedestraße vorzusehen. (A)

13. Fazit:

Aus planungsrechtlicher Sicht fügt sich das geplante Gebäude in die Umgebung ein und ist daher gem. §34 BauGB planungsrechtlich zulässig. Über die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit wird erst im nachgezogenen Bauvorbescheidsverfahren und im Bauantragsverfahren anhand des konkreten Vorhabens im Einzelnen befunden. (A)

14. 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?

15. Siehe hierzu Kapitel II. Städtebauliche Beurteilung.

IIIb. Sind gewerbliche Nutzungen zulässig?

16. Entsprechend der umgebenden Nutzung ist das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet (WA) einzuordnen. Innerhalb eines Wohngebietes sind gem. § 4 BauNVO neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege sind solche urbane Funktionsmischungen erwünscht jedoch auf das Erdgeschoss zu begrenzen. (A)

17. 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)

IIIc. Welcher Stellplatzschlüssel ist einzuhalten?

18. 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)
19. Für die gewerbliche Nutzungen gelten die Anforderungen der NBauO (§§47 ff.) und hierbei jeweils der mittlere Wert. (A)
20. Spätestens in den Bauantragsunterlagen sind für die vorgesehenen Nutzungen gemäß § 48 NBauO ausreichend Fahrradstellplätze nachzuweisen. (A)

IV. Grünplanung / Baumschutz

21. Angrenzend an die östlichen Grundstücke Fl.St. 77/49, 70/3 und 72/4, Flur 38, Gemarkung Stade (Autohaus), ist der bestehende Baum- und Strauchstreifen von 7 m Breite dauerhaft zu erhalten. Die Baukörper und die Bauabläufe so zu planen, dass die bestehenden Bäume weiterhin erhalten werden können. (A)
22. Pflegemaßnahmen sind unter Maßgabe des Erhalts der natürlichen Schutz- und Abschirmfunktion gegenüber der gewerblichen Nutzung sowie gegenüber der Harburger Straße zulässig. Bei notwendigen Fällungen sind entsprechende Nachpflanzungen sicher zu stellen (Eintragung einer Baulast). (A)

V. Gestaltung

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

VI. Archäologie

24. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen sind archäologische Untersuchungen auf dem Baugrundstück durchzuführen. (A)

25. 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. Baugenehmigungsverfahren

26. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Brandschutzkonzept durch einen qualifizierten Brandschutzgutachter einzureichen. (A)

27. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens muss gemäß § 4 NBauO, das Grundstück ein Baugrundstück gemäß NBauO darstellen. Dies ist durch geeignete Maßnahmen dauerhaft sicherzustellen. (A)

28. Zum Bauantragsverfahren ist ein detaillierter Abstandsflächenplan, aufgestellt durch einen öffentlich zugelassenen Vermesser, zur Prüfung einzureichen. (A)

29. Im Rahmen des notwendigen Baugenehmigungsverfahrens können bei der weiteren Prüfung zusätzliche Auflagen erteilt und weitere Dienststellen beteiligt werden. (H)

30. 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)

#### VIII. Verschiedenes

31. 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.

Der Bauvorbescheid berechtig 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 13.03.2021  
                            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.