

Bauvoranfrage Salinenstraße 1-3 BF 1-2 Festplatz

- Baubeschreibung -

Flurstück: 77/94; 156/11; 135/40; 135/30 Flur 38 Gemarkung Stade

Größe des Baugrundstückes: 3.749 m² amtliche Fläche

Vorgesehener Baukörper:

Vorgesehen ist die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes auf dem o.g. Grundstück.

Die derzeitige Planung sieht eine Untergliederung in zwei unterschiedlich hohe Gebäudeteile vor. Während straßenbegleitend zur Salinenstraße ein Riegel vorgesehen ist, wird in Richtung der Harburger Straße ein Abschluss für das Neubaugebiet auf dem ehem. Festplatz geschaffen. Dieser bis zu 16,5 m (gemessen von der Mitte der Ausbauplanung Salinenstraße) hohe Gebäudeteil schafft als städtebaulicher Hochpunkt zur Harburger Straße eine Eingangssituation für das bereits weitgehend fertiggestellte Neubauensemble. Dorthin orientiert sich das Gebäude durch entsprechende Abstufungen. In Richtung Süden vermitteln die unbebauten Aussenflächen der Kita zu den bestehenden Einfamilienhäusern der Sachsenstraße. Sinnvoll - aber nicht notwendig - würde eine spätere Neubebauung am Beginn der Sachsenstraße die städtebauliche Neuausrichtung vervollständigen.

Die Wohnungen sollen durch Staffelung und Balkone entsprechende Außenbereiche erhalten die zugleich eine geeignete visuelle Distanz zum Außenbereich der Kita unterstützen. Der Klinkeranteil in den Netto-Fassadenflächen – ohne die Fensterflächen – soll mindestens 50% betragen.

Nutzung:

Das Gebäude soll als gemischt genutztes Gebäude mit einer 5-Gruppen-Kita, Gewerbe- und Wohnbauflächen konzipiert werden. Kita und gewerbliche Nutzungen sind in den ersten beiden Geschossen geplant. Wahlweise ist auch eine wohnähnliche Nutzung der Obergeschosse (Alten-Wohn- bzw. Pflegeeinrichtungen, Wohngruppen etc.) vorgesehen.

Städtebauliche Werte:

Das vorgesehene Bebauungskonzept sieht eine GRZ von 0,45 sowie eine GFZ von 2,0 vor. Die exponierte Lage ermöglicht diese Ausnutzung und kummulierte Anordnung der Geschossflächen im Norden. Es entsteht keine übermäßige Verschattungswirkung für angrenzende Wohnnutzungen, da nördlich die gewerbliche Nutzung des vorhandenen Autohändlers liegt.

Stellplätze:

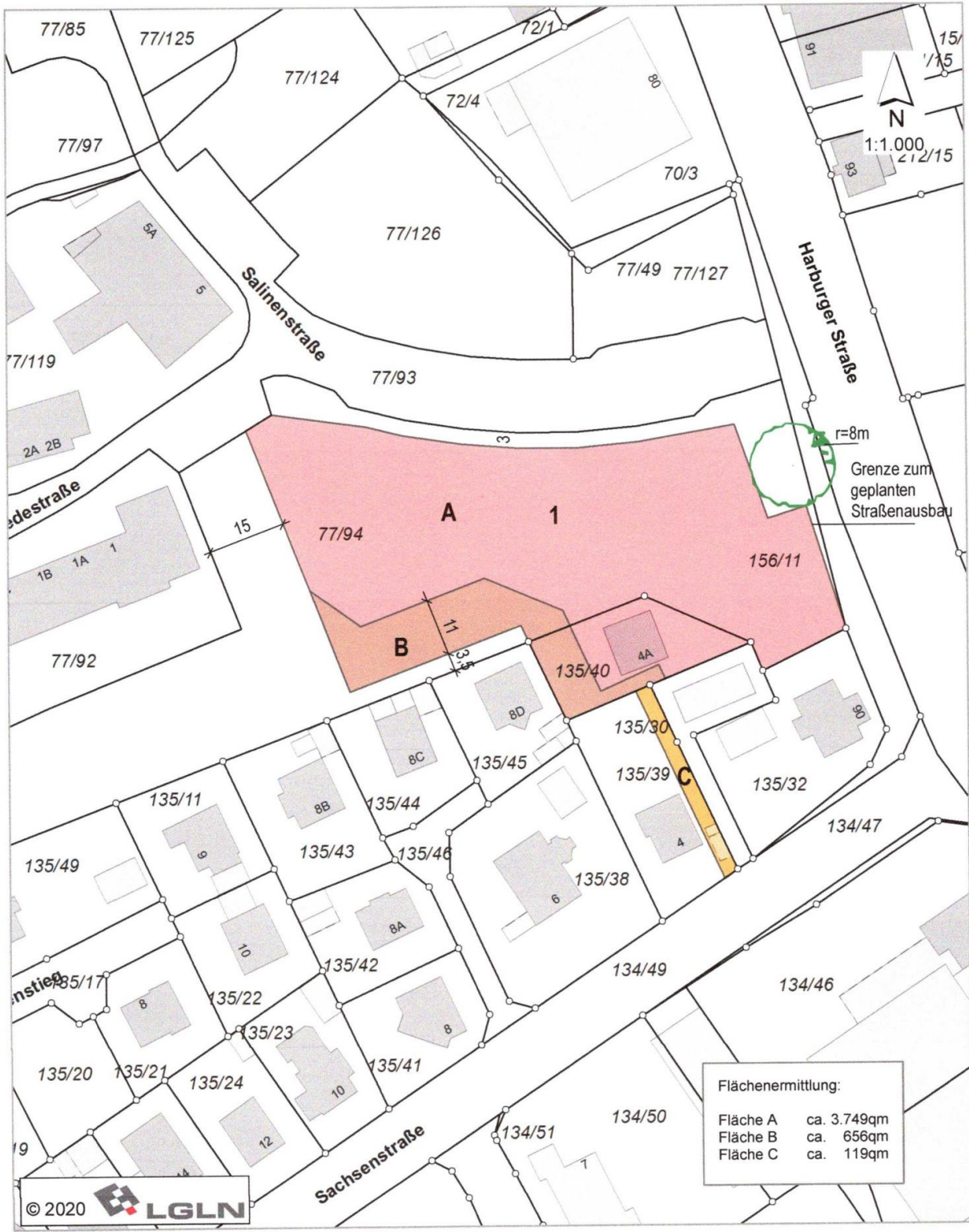
Die notwendigen Stellplätze gliedern sich in Bewohnerparkplätze, Stellplätze für Mitarbeiter sowie Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr sowie für die Besucher des Gewerbes.

Für die Bewohnerstellplätze ist eine Tiefgarage vorgesehen, wobei der Stellplatzschlüssel durch teilweise kleine Wohnungen unter 55 m² entsprechend den Stader Standards reduziert ist. Die Zufahrt der Tiefgarage ist von der Salinenstraße aus vorgesehen.

Für die Mitarbeiter der Kita sowie der Gewerbebetriebe ist die Zufahrt von der Sachsenstraße aus vorgesehen. Dabei soll ein überdachtes Parkdeck entstehen, dessen begrüntes Dach nutzbar bleibt.

Für den Hol- und Bringverkehr sowie für die Besucher des Gewerbes sollen die in der Salinenstraße vorgesehenen öffentlichen Stellplätze mit genutzt werden. Hierzu soll eine Kurzparkzone eingerichtet werden um insbesondere in den Morgen- und Nachmittagsstunden ein ausreichendes Angebot bereithalten zu können. Durch den kleinen Kreisverkehr an der Salinenstraße besteht eine direkte Wendemöglichkeit. Die bauaufsichtlich notwendigen Stellplätze gelten entsprechend der Ausschreibung für die genannten Parkverkehre mit dem Kaufpreis bis zur Zahl von 12 Stellplätzen als abgelöst, nicht reserviert.

- Lageplan -



Flächenermittlung:	
Fläche A	ca. 3.749qm
Fläche B	ca. 656qm
Fläche C	ca. 119qm

- Bebauungsskizze -

Flurstück:	77/94; 156/11; 135/40; 135/30 Flur 38 Gemarkung Stade
Größe des Baugrundstückes:	3.749 m ² amtliche Fläche (Teilfläche A)
Öffentliche Grünfläche:	656 m ² amtliche Fläche (Teilfläche B)
Bebaute Fläche:	ca. 1.800 m ² (ohne Nebenanlagen)
Geschossfläche:	ca. 6.800 m ² (II – IV Geschosse)
Fläche Kita:	ca. 1.700 m ² (auf 2 Geschossen)
Gewerbefläche:	ca. 1.000 m ² (EG an der Harburger Straße)
Wohnbaufläche:	ca. 4.100 m ²

Die Flächenanteile der unterschiedlichen Nutzungen können entsprechend der tatsächlichen Bedarfe noch angepasst werden.



- Perspektive Süd -

