

Hansestadt Stade
Harschenflether Vorstadt
„Wachstum und nachhaltige Erneuerung –
Lebenswerte Quartiere gestalten“
(ehemals „Stadtumbau“)



Städtebaulicher Rahmenplan
(Fortschreibung des integrierten städtebaulichen
Entwicklungskonzepts von Mai 2019)

Mai 2020

Hansestadt Stade
Harschenflether Vorstadt
„Wachstum und nachhaltige Erneuerung –
Lebenswerte Quartiere gestalten“
(ehemals „Stadtumbau“)

Städtebaulicher Rahmenplan
(Fortschreibung des integrierten städtebaulichen
Entwicklungskonzepts von Mai 2019)

Mai 2020



Auftraggeberin:

Hansestadt Stade
Fachbereich III - Bauen und Stadtentwicklung
Hökerstraße 2
21682 Stade

Telefon: 04141 401-0



Auftragnehmerin:

Cappel + Kranzhoff
Stadtentwicklung und Planung GmbH
Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040/ 380 375 670, Fax -1
mail@ck-stadtplanung.de

Bearbeitung: Peter Kranzhoff, Ulrike Marggraf, Silvio Cabraja

Inhalt

1	Vorbemerkungen	1
2	Abgrenzung des Sanierungs- und Stadtumbaugebiets	2
3	Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen 2011	3
3.1	Städtebauliche Missstände	3
3.2	Ziele und Handlungsansätze im Rahmen der VU	5
3.3	Maßnahmenübersicht und Stand der Umsetzung	7
4	Entwicklung der Strukturbereiche (Vorbereitende Untersuchungen 2011)	9
5	Geltendes Planungsrecht	11
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm 2013	11
5.2	Flächennutzungsplan	11
5.3	Bebauungspläne	12
5.3.1	BP 472	12
5.3.2	BP 211	13
5.3.3	BP 287	13
5.3.4	BP 457	14
6	Weitere planungsrelevante Rahmenbedingungen	15
6.1	Einzelhandel	15
6.2	Verkehr und Erschließung	15
6.3	Biotop- und Artenschutz	16
6.4	Geruchsimmissionen	18
6.5	Schallschutz	18
6.6	Entwässerung	20
6.7	Erdfallgefährdung	20
6.8	Denkmalschutz	21
6.9	Eigentumsverhältnisse	21
7	Leitziele der Rahmenplanung	23
8	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (Fortschreibung)	24
8.1	Verkehr und Erschließung	24
8.1.1	Ziele Verkehr und Erschließung	25
8.1.2	Verkehrs- und Erschließungskonzept	25
8.1.3	Maßnahmenbausteine	26

8.2	Grünstrukturen.....	29
8.2.1	Ziele Grünstruktur.....	29
8.2.2	Grünstrukturkonzept.....	29
8.2.3	Maßnahmenbausteine.....	30
8.3	Nutzungs- und Bebauungsstruktur.....	33
8.3.1	Ziele Nutzungs- und Bebauungsstruktur.....	33
8.3.2	Nutzungs- und Bebauungsstrukturkonzept.....	34
8.3.3	Beispiele für eine mögliche Bebauung des Bereichs westlich der Harschenflether Wettern ...	37
8.3.4	Maßnahmenbausteine.....	39
8.4	Rahmenplan.....	43
8.5	Erforderliche Anpassungen der Bauleitplanung.....	47
9	Realisierungskonzept.....	48
9.1	Maßnahmensteckbriefe.....	48
9.1.1	Maßnahmen der weiteren Vorbereitung.....	48
9.1.2	Ordnungsmaßnahmen.....	51
9.1.3	Baumaßnahmen.....	58
9.2	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	58
10	Quellen und Literatur.....	62

1 Vorbemerkungen

Mit der vorliegenden Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans für die Harschenflether Vorstadt aus dem Jahr 2019 wird das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept den neuen Rahmenbedingungen der Städtebauförderung angepasst. Grundlage bildet die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2020. Entsprechend wurde der Rahmenplan um Aspekte des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel ergänzt.

Die vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungs- und Stadtumbaugebiet wurden im Jahr 2011 durchgeführt und unter dem Titel „Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept als vorbereitende Untersuchungen zum Programm ‚Stadtumbau West‘“ dokumentiert.

Das Plangebiet wurde am 24.6.2013 mit Beschluss des Rates der Hansestadt Stade über die Sanierungssatzung förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt. Die Bewilligung der Städtebauförderungsmittel erfolgte am 13.08.2013.

Der vorliegende Rahmenplan ist eine Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts, die aufgrund des laufenden Entwicklungsprozesses erforderlich wurde. Die im genannten Entwicklungskonzept bereits formulierten Maßnahmen werden in diesem Rahmenplan weiterentwickelt, konkretisiert und ergänzt. Die Entwicklung der Rahmenplanung fand in enger Abstimmung mit Politik, Verwaltung und im Dialog mit EigentümerInnen, Gewerbetreibenden und BewohnerInnen statt.

Die im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Rat der Hansestadt Stade beschlossene Rahmenplanung soll als abgestimmtes städtebauliches Entwicklungskonzept auch als Entscheidungsgrundlage für die Beurteilung von Baugesuchen dienen.

In diesem Bericht werden zunächst die einschlägigen Ergebnisse (festgestellte städtebauliche Missstände, Ziele und Maßnahmen) aus den vorbereitenden Untersuchungen zusammenfassend dargestellt und aktualisiert. Unter Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen werden die Einzelaspekte der Gesamtplanung (Verkehr und Erschließung, Grünstruktur, Nutzungs- und Bebauungsstruktur) vorgestellt und erläutert und dann im Ziel- und Maßnahmenkonzept als Rahmenplan zusammengeführt.

Mit der Fokussierung bei den Ordnungsmaßnahmen auf den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel trägt die Gesamtmaßnahme zum Ziel der Hansestadt Stade bei, Klimaschutzaspekte fest in der Planung und Durchführung von Projekten zu verankern.

2 Abgrenzung des Sanierungs- und Stadtumbauebiets

Das Sanierungsgebiet hat eine Größe von rund 18,6 ha. Es ist folgendermaßen begrenzt:

- Im Westen durch die östliche Straßenbegrenzung der Hansestraße. Auf Höhe des Schleusenweges wird die Straßenverkehrsfläche des Kreuzungsbereichs vollständig eingeschlossen;
- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 14/2, 14/3, 17/10, 9/30, 9/31, 9/32, 9/36, 23/5, 22/16, 9/27 der Flur 19;
- im Nordosten durch die westliche bzw. südliche Grenze der durch die Straße "In der Hörne" erschlossenen Grundstücke und durch die Straße "In der Hörne";
- im Osten durch die Flächen der Kläranlage;
- im Süden durch das Ufer der Schwinge.

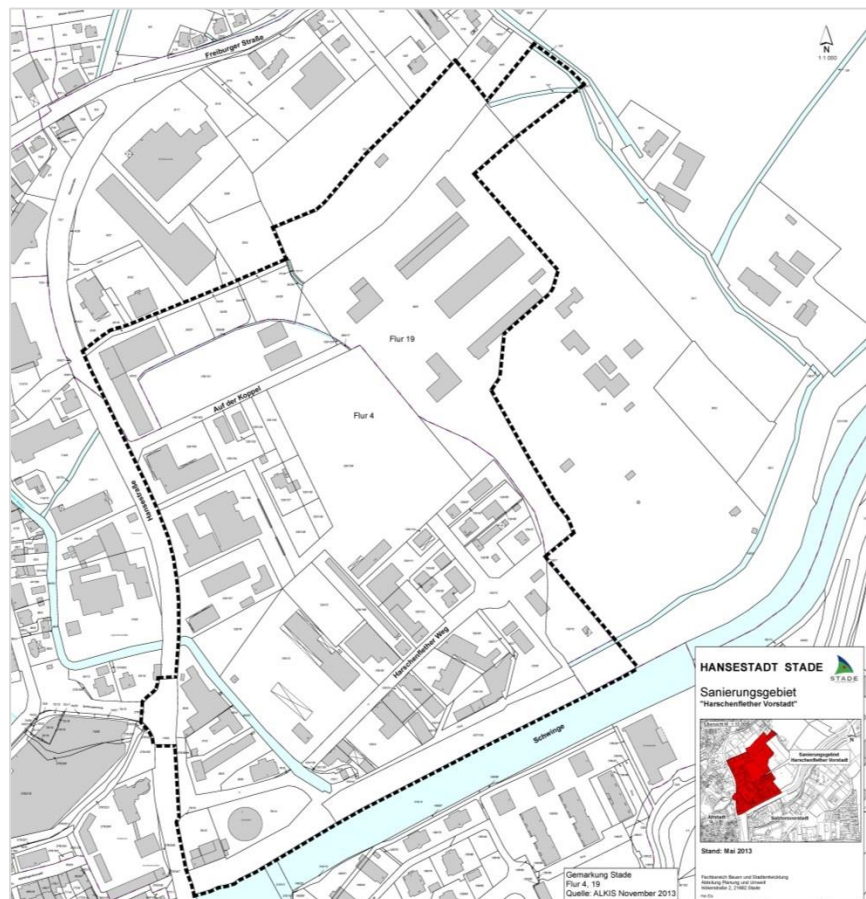


Abbildung 1: Bestand und Abgrenzung des Stadtumbauebiets (Quelle: Hansestadt Stade)

3 Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen 2011

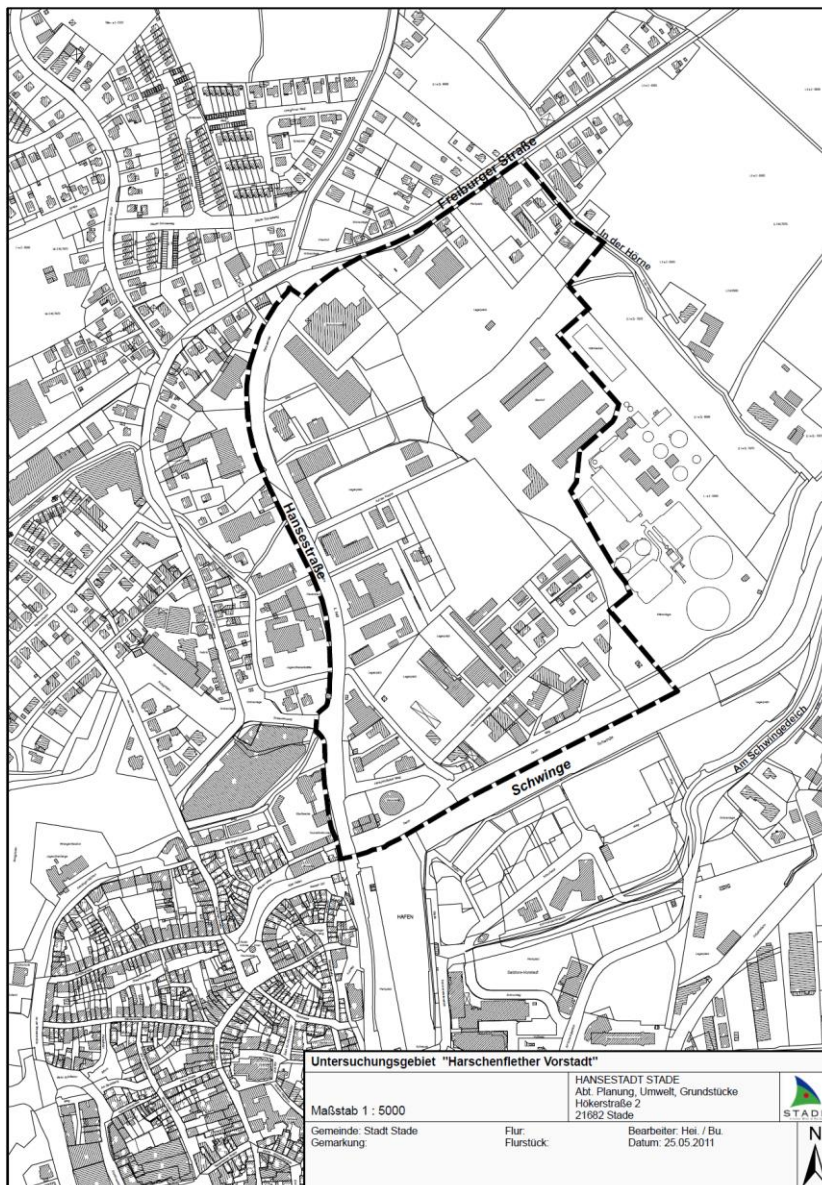


Abbildung 2: Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen 2011
(Quelle: Hansestadt Stade)

3.1 Städtebauliche Missstände

Insgesamt wurden in den vorbereitenden Untersuchungen erhebliche städtebauliche Missstände in Form von Substanz- und Funktionschwächen sowie Funktionsverlusten festgestellt. Das Gebiet wird der Funktion, die es angesichts seiner zentralen Lage haben könnte, bei weitem nicht gerecht. An städtebaulichen Missständen werden im Einzelnen genannt:

- Weitgehende Unternutzung der Flächen des Bauhofs bis hin zur Brache
- Schlechte Erschließung des Gebietsinneren

- Fehl- bzw. Mindernutzungen angesichts der günstigen Lage (Innenstadtnähe / Wasserlage an der Schwinge) durch nicht von der Lagegunst profitierende Betriebe
- fehlende homogene und durchgehende Baustrukturen am Harschenflether Weg
- Erheblicher Sanierungsbedarf und Stellplatzmangel am Harschenflether Weg
- Aufgrund der Gemengelage gegenseitige Störungen der Nutzungen
- stark eingeschränktes Entwicklungspotenzial der Gewerbebetriebe durch mögliche Konflikte und Einschränkungen aufgrund bestehender Wohnnutzungen
- Fehlendes Fuß- und Radwegenetz
- Fehlende Wahrnehmung des Plangebiets trotz Nähe zu Schwinge, Hafen, Altstadt und Saltorsvorstadt
- Funktion des Einzelhandels an der Hansestraße als Ergänzungsstandort der Altstadt nur teilweise erfüllt
- Fortführung der den Altstadtkern umgebenden historischen Wallanlagen durch die Harschenflether Vorstadt fehlt
- Hohes Verkehrsaufkommen in der Hansestraße und der Freiburger Straße
- Gefahren und verkehrliche Konfliktsituationen an den Einmündungen in die Hansestraße und Freiburger Straße
- Geruchsemissionen des Klärwerks
- Zahlreiche Altlastenverdachtsstandorte im Gebiet und schlechter Baugrund

Darüber hinaus werden die zu befürchtenden Emissionen, die mit der neu zu bauenden Wischhafener Straße einhergehen werden, benannt. Es wird ein hohes Verkehrsaufkommen erwartet.

3.2 Ziele und Handlungsansätze im Rahmen der VU

Für das Plangebiet wurden Leitziele und Ziele für einzelne Teilbereiche des Untersuchungsgebiets formuliert.

Leitziele

- Stärkung der Gesamtstadt durch nachhaltige, bedarfsgerechte Umnutzung
- Schaffung eines durchmischten Stadtquartiers durch städtebauliche Neuordnung und Zwischen- bzw. Wiedernutzung von Brachflächen
- Bezug zur Altstadt durch urbane Dichte
- Nutzung der Lagepotenziale für eine nachfrageorientierte Innenentwicklung der Stadt Stade

Ziele für einzelne Teilbereiche

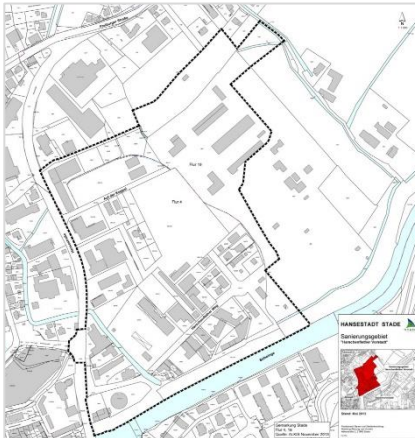
Zur Definition der Teilbereiche siehe Abbildung 3, S. 6.

- Teilbereich 1 „Harschenflether Wettern, Schwingedeich und Gasometer“: Leben und Erholen – öffentliche Freiräume am Wasser
- Teilbereich 2 „Innere Harschenflether Vorstadt“: Wohnen und Gewerbe - Entwicklung eines urbanen, gemischten Gebietes
- Teilbereich 3 „Hansestraße/Freiburger Straße“: Gewerbe und großflächiger Einzelhandel – Synergien für die Altstadt (Ergänzungsstandort)

Entwicklungsziele/Handlungsansätze für das gesamte Gebiet

- Umsiedlung nicht lagegerechter Gewerbebetriebe
- Anreize für die schrittweise Umstrukturierung/Neubebauung
- Aktivierung von mindergenutzten und brachliegenden Flächen
- Sanierung von Altlasten
- Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben, Büros und weiterem nichtstörenden Gewerbe
- Stärkung von bestehenden Versorgungsfunktionen an Hansestraße und Freiburger Straße / Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel – Entwicklung eines Ergänzungsstandorts zur Innenstadt
- Schaffung innerstädtischen Wohnraums – urbanes Quartier als Alternative zum „Eigenheim am Stadtrand“
- Erhalt und Umnutzung des denkmalgeschützten Gasometers für Wohnzwecke
- Erhalt der Blickbeziehungen entlang des Schwingedeichs
- öffentliche Freiräume am Wasser und Vernetzung durch Grün- und Wegeverbindungen
- Anschluss der Harschenflether Vorstadt an die die Altstadt umgebenden Wallanlagen

- Erschließung des Plangebiets durch die geplante Entlastungsstraße
- Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV
- Entwicklung eines eigenständigen Fuß- und Radwegesystems



Abgrenzung Sanierungs- bzw. Stadtumbaugebiet zum Vergleich

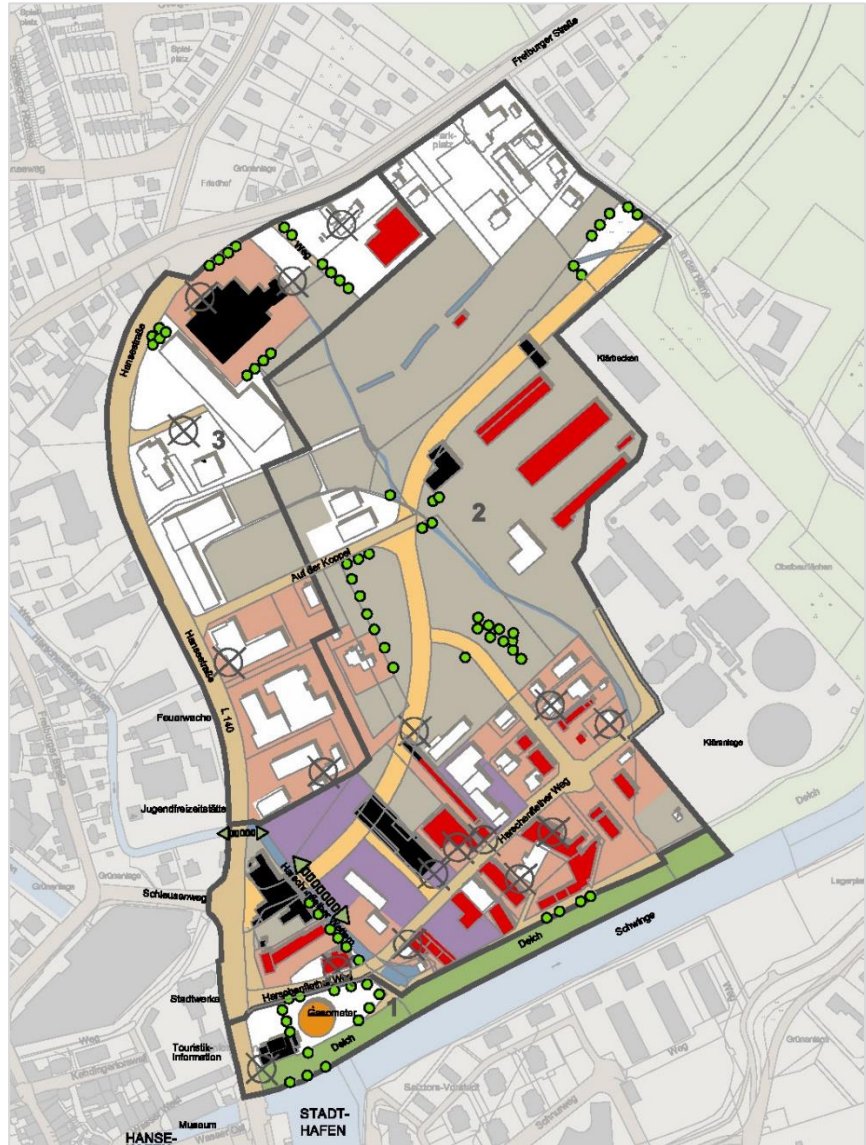


Abbildung 3: Teilbereiche des Plangebiets im Rahmen der VU 2011 (Quelle: Hansestadt Stade 2011, Ausschnitt aus dem Maßnahmenplan)

3.3 Maßnahmenübersicht und Stand der Umsetzung

Maßnahmen	Stand der Umsetzung
Neubau Erschließungsstraße und innere Erschließungsstraßen	Planung der inneren Erschließung (Wischhafener Straße) und der Anbindung Harschenflether Weg an die Wischhafener Straße → Erschließungsentwurf 2019
Bedarfsgerechte Umgestaltung und Sanierung vorhandener Straßenzüge	Teil der Rahmenplanung, Anbindung des Harschenflether Weges an die Wischhafener Straße Anpassung der Straße Auf der Koppel an die Wischhafener Straße im Vorentwurf
Revitalisierung und Wiedernutzbarmachung unter- oder fehlgenutzter Flächen	Flächen sind laut dem inzwischen erstellten Geruchsgutachten aufgrund vorhandener Geruchsbeeinträchtigungen nur eingeschränkt (um)nutzbar Gliederung des Gebietes in unterschiedliche Nutzungsbereiche (gemischte, gewerbliche, Handels-, Verkehrs- und Grünflächen)
Umnutzung von Flächen mit unausgeschöpften Lagepotenzialen	Das Gelände für das Fachmarktzentrum wurde inzwischen freigelegt und bebaut; Gelände war Bestandteil des Untersuchungsgebiets, liegt jedoch außerhalb des Sanierungsgebiets
Verlagerung von Betrieben, Rückbau und Vorbereitung der Flächen für Nachnutzungen	Grunderwerb bzw. mit Stadtwerken und privaten Eigentümern Flächentausch für Neubau Wischhafener Straße erforderlich Teils bereits erfolgt, teils laufen noch Verhandlungen
Ab- bzw. Teilabriss von Gebäuden (Technikmuseum, unterschiedliche Gewerbegebäude im südlichen Bereich der Hansestraße, zwischen Harschenflether Weg und geplanter Erschließungsstraße, Bauhofgelände)	Abbruch des Technikmuseums (außerhalb des Sanierungsgebiets) ist erfolgt, weitere Gebäude müssen im Rahmen der Neuordnung von Flächen und des Straßenbaus abgebrochen werden.
Sanierung und teilweise Umnutzung von Flächen (Bauhof und verschiedene Gewerbegebäude nördlich und südlich Harschenflether Weg)	Teil der Rahmenplanung

Maßnahmen	Stand der Umsetzung
Umnutzung leerstehender Gebäude (Gasometer)	Der Gasometer wurde inzwischen umgebaut und einer Wohnnutzung zugeführt (Projekt abgeschlossen)
Erlebbarmachen von Wasserelementen → Gestaltung Harschenflether Wettern	Teil der Rahmenplanung im Zuge der Neuordnung der Flächen (Grünzüge)
Entwicklung von öffentlichen Freiräumen am Schwingedeich	Deichrechtliches Verfahren in Vorbereitung, außerhalb des Sanierungsverfahrens, aber in enger Abstimmung mit dem Deichverband und dem Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)
Schaffung einer öffentlichen Wegeverbindung entlang der Harschenflether Wettern	Teil der Rahmenplanung (durch geplanten Grünzug im Rahmen der Neubauplanungen)
ggf. Beseitigung von Altlasten	Im Rahmen der Erschließungsplanung zur Wischhafener Straße, Harschenflether Weg und Auf der Koppel erforderlich, teilweise bereits durchgeführt; auf privaten Flächen vor einer Neubebauung noch zu prüfen

4 Entwicklung der Strukturbereiche (Vorbereitende Untersuchungen 2011)

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde das damalige Untersuchungs- und heutige Rahmenplangebiet in sechs Strukturbereiche untergliedert, in denen sich die unterschiedlichen Bebauungs- und Nutzungszonen widerspiegeln (s. Abbildung 4).

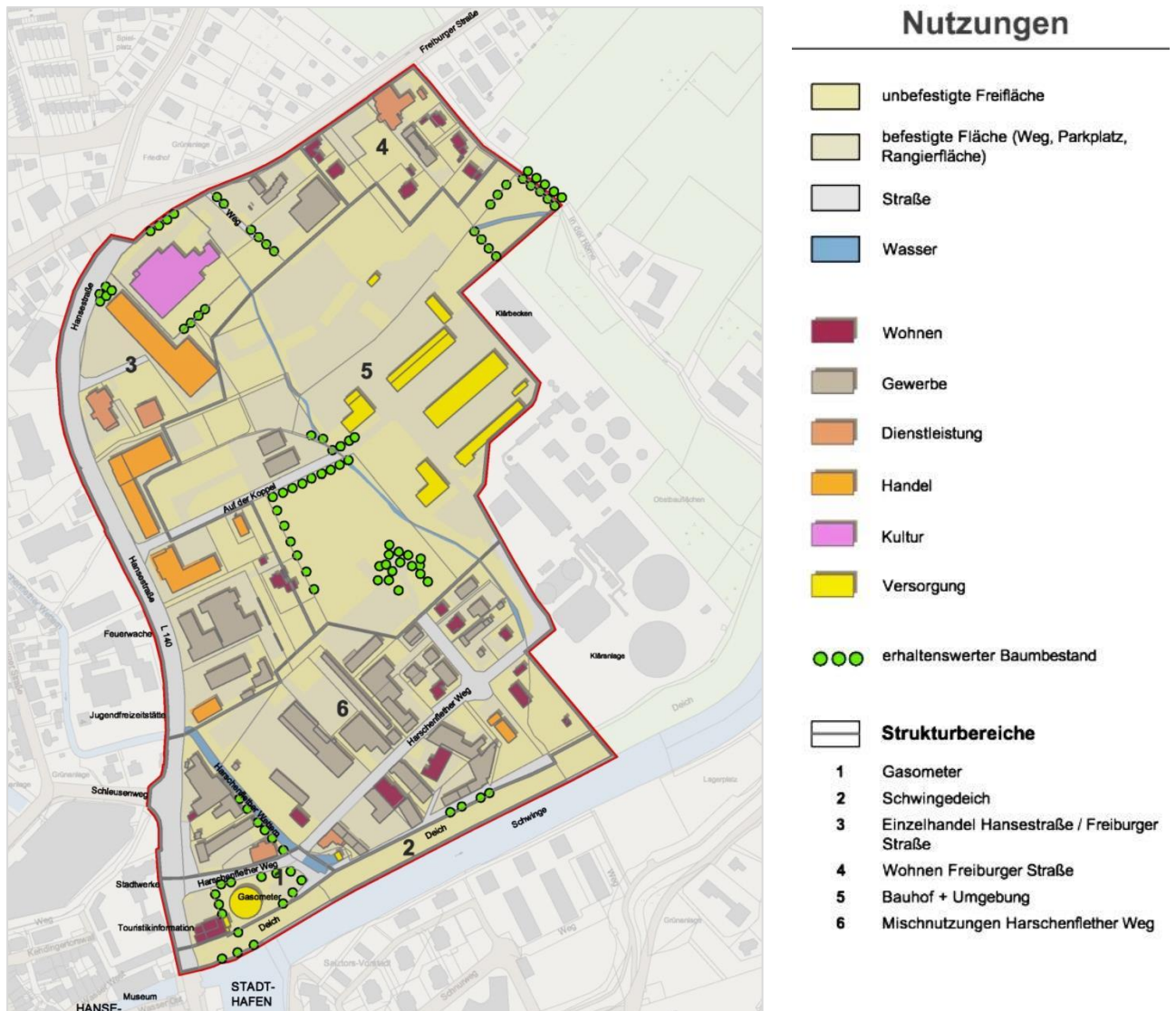


Abbildung 4: Strukturbereiche (Ausschnitt der Darstellung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen; Quelle: Hansestadt Stade 2011)

In der folgenden Tabelle sind die zwischenzeitlichen Veränderungen dargestellt:

Strukturbereich	Relevante Entwicklungen seit 2011
1. Gasometer	Dieser Bereich wurde inzwischen unter Umbau des denkmalgeschützten Gasometers und Neubau von zwei weiteren gemischtgenutzten mehrgeschossigen Gebäuden umgenutzt. Das Projekt ist bereits abgeschlossen.
2. Schwingedeich	Bisher keine Veränderungen, Grundlage für die Planung ist der Bebauungsplan Nr. 457
3. Einzelhandel Hansestraße/ Freiburger Straße	Im Bereich des B-Plan 472 ist das Sondergebiet Fachmarktzentrum entstanden, alles weitere unverändert
4. Wohnen Freiburger Straße	Keine Nutzungsveränderungen im Strukturgebiet selbst. Neu: Nachbarschaft Fachmarktzentrum
5. Bauhof und Umgebung	Der Bereich ist dem inzwischen vorliegenden Geruchsgutachten zufolge aufgrund starker Geruchsemmissionen der Kläranlage nur sehr eingeschränkt (um)nutzbar. Nach straßenbaubedingtem Flächentausch werden die für den Bauhof verbleibenden Flächen neu organisiert.
6. Mischnutzungen Harschenflether Weg	Keine Nutzungsveränderungen: Mischnutzung mit zusätzlichem Wohnraum (Gasometer und Nebengebäude)

5 Geltendes Planungsrecht

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2013

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2013 ist seit 08.01.2015 rechtskräftig. Mit der Neubekanntmachung vom 19.10.2017 wurde der sachliche Teilabschnitt Windenergie unwirksam.

Die Hansestadt Stade ist im RROP 2013 als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten eingestuft. Darüber hinaus besitzt Stade kulturelles Sachgut und hat die besondere Aufgabe, den Tourismus zu entwickeln.

5.2 Flächennutzungsplan

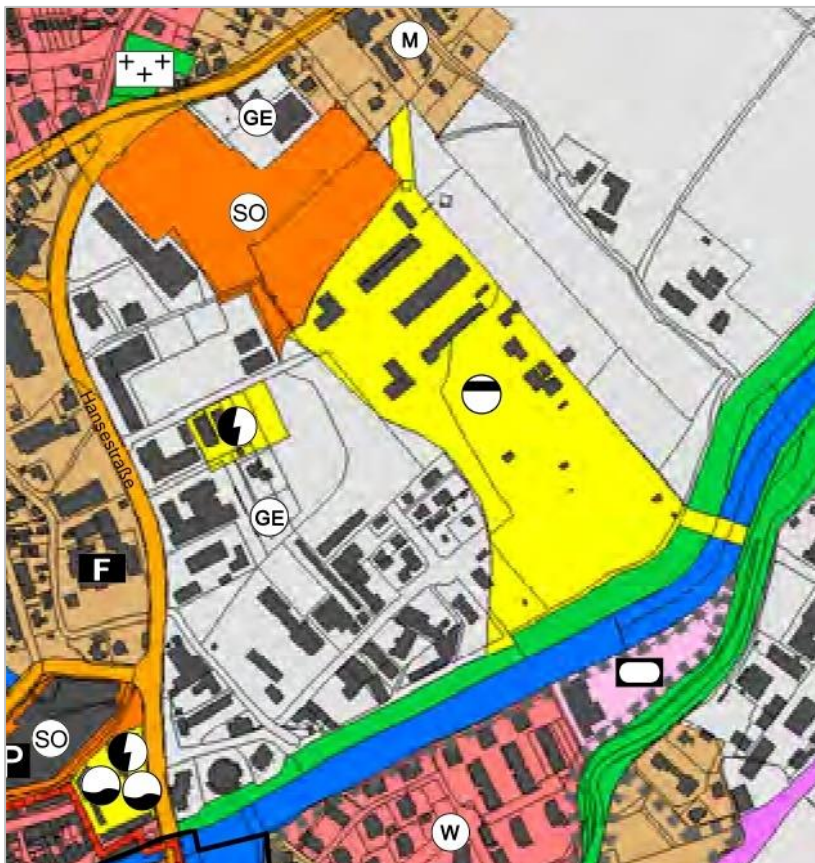
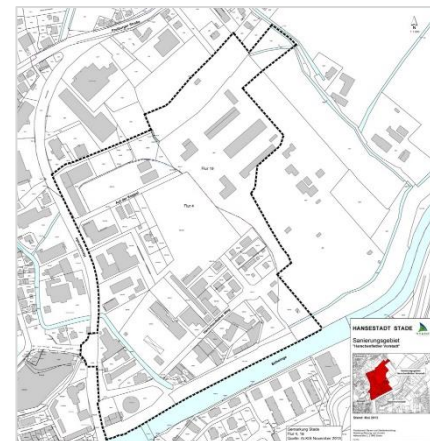


Abbildung 5: Hansestadt Stade - Flächennutzungsplan 2000 mit Änderungen und Berichtigungen, Stand November 2018 (Ausschnitt Harschenflether Vorstadt und Saltorsvorstadt)

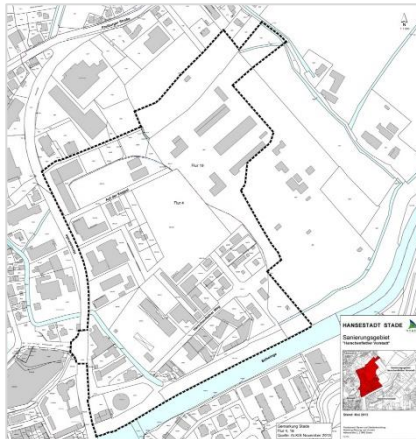
Im geltenden Flächennutzungsplan der Hansestadt Stade ist das Rahmenplangebiet größtenteils als Gewerbegebiet dargestellt. Darin enthalten ist eine für Elektrizitätsversorgungsanlagen vorgesehene Fläche. Die Flächen der Kläranlage sind als Versorgungsanlagen für Abwasser gekennzeichnet. Im Norden ist zudem das Sondergebiet für das Fachmarktzentrum dargestellt. Entlang des Schwingedeichs befindet sich ein Streifen für Grünflächen. Straßenverkehrsflächen sind für das Plangebiet nicht dargestellt.



Abgrenzung Sanierungs- bzw. Stadtumbaugebiet zum Vergleich

5.3 Bebauungspläne

Vier Bebauungspläne (BP) erstrecken sich mit ihren Geltungsbereichen jeweils teilweise über Randbereiche des Rahmenplangebiets. Große Teile des Rahmenplangebiets sind unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB. Die betreffenden Bebauungspläne (BP 472, BP 211, BP 287 und BP 457) sind in den folgenden Abschnitten dargestellt. Zu ihrer Lage siehe auch Abbildung 6.



Abgrenzung Sanierungs- bzw. Stadtumbaugebiet zum Vergleich

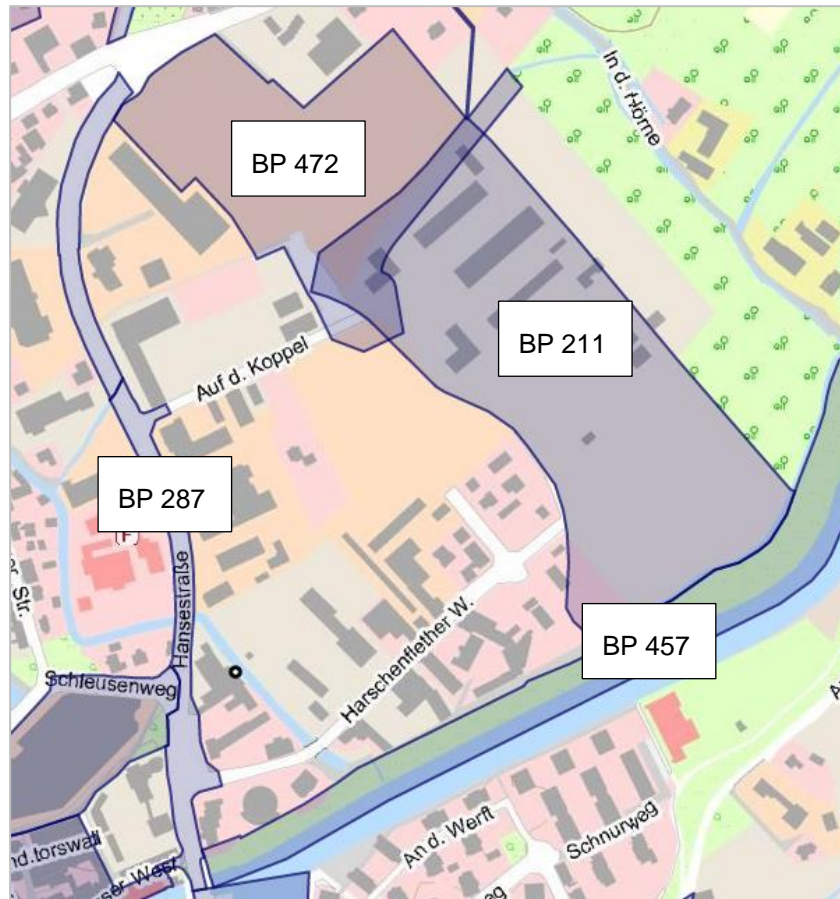


Abbildung 6: Übersicht über das geltende Planungsrecht (Quelle: Landkreis Stade 2018)

5.3.1 BP 472

Der Bebauungsplan 472 „Östlich der Freiburger Straße“, rechtskräftig seit 30.12.2017, zeigt bereits die Festlegung für den im Geltungsbereich liegenden Abschnitt der geplanten Wischhafener Straße zur optimalen inneren Erschließung des neuen, umstrukturierten Gewerbe- und Mischgebietes inklusive des vorgesehenen Kreisverkehrs im Rahmenplangebiet. Nördlich der künftigen Wischhafener Straße ist ein vierteiliges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ mit einer vom Kreisverkehr ausgehenden Erschließungsstraße ausgewiesen. Dieser Bereich befindet sich jedoch nur teilweise im Rahmenplangebiet. Die an den Kreisverkehr angrenzenden Flächen sowie die südlich der Erschließungsstraßen befindlichen Streifen sind als Flächen für die Regenrückhaltung und die Abführung des Oberflächenwassers festgelegt.



Abbildung 7: BP 472 (Ausschnitt, Quelle: Hansestadt Stade)

5.3.2 BP 211

Der Bebauungsplan Nr. 211 „zwecks Errichtung einer Kläranlage und Schaffung eines Kanalisationsstranges vom Pumpwerk Freiburger Straße bis an den südöstlichen Schwingedeich“ erlangte seine Rechtskraft am 10.10.1962. Er berührt den östlichen Randbereich des Rahmenplangebiets. Der Geltungsbereich wurde im Norden teilweise durch den BP 472 überplant.



Abbildung 8: BP 211 (Ausschnitt, nicht genordet, Quelle: Hansestadt Stade)

5.3.3 BP 287

Der Bebauungsplan 287 „für die Altstadt-Ostumgehung im Bereich zwischen der künftigen Straße Auf der Koppel bis zum Fluttor am alten Hafen“, rechtskräftig seit 23.01.1968, ist die planungsrechtliche Grundlage für die Hansestraße. Der Geltungsbereich berührt das Rahmenplangebiet lediglich an den Einmündungen der Straßen Harschenflether Weg und Auf der Koppel, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind.



Abbildung 9: BP 287, Lageplan (Ausschnitt, Quelle: Hansestadt Stade)

5.3.4 BP 457

Der Bebauungsplan 457 „Nordufer Schwingeunterlauf zwischen Hansestraße und Stader Elbstraße“ ist seit 15.07.2004 rechtskräftig und bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Flächen entlang des Schwingedeichs. Innerhalb des Rahmenplangebiets sind Grünflächen mit einem auf dem Scheitel des Deichs verlaufenden Wander- und Radweg sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

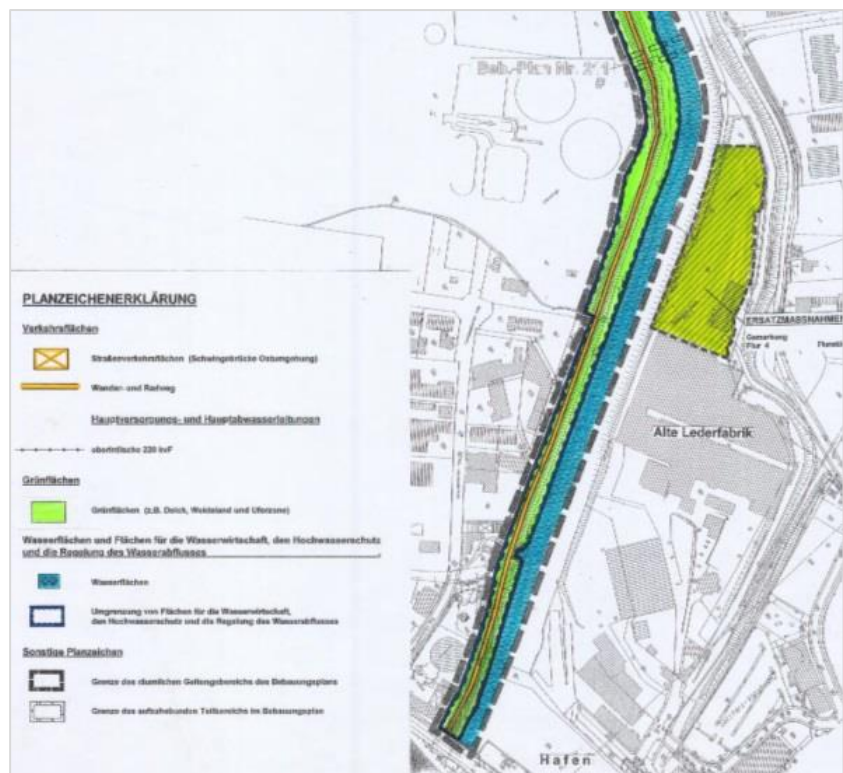


Abbildung 10: BP 457 (Ausschnitt, Quelle: Hansestadt Stade)

6 Weitere planungsrelevante Rahmenbedingungen

6.1 Einzelhandel

Das Einzelhandelskonzept von 2008 wurde im Jahr 2011 fortgeschrieben und aktualisiert (vgl. Hansestadt Stade 2011a). Die Fortschreibung wurde am 14.5.2012 einstimmig durch den Rat der Hansestadt Stade beschlossen.

Insbesondere erfolgte ein Beschluss über die Abgrenzung der Zentren- und Standortstruktur, so u.a. über den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und Sonderstandorte für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel in der Hansestraße und Altländer Straße.

Darüber hinaus wurde eine geänderte Sortimentenliste beschlossen. Diese Liste über zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimentsbereiche dient demnach grundsätzlich als Grundlage für die Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben.

Wesentliche, die Entwicklung des Stadtumbaugebiets betreffende Kriterien für die Zentren- und Standortstruktur sind:

- Beschränkung der Neuansiedlung großflächiger Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt
- Funktionale Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs durch Sonderstandorte unter Ausschluss von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Der Standort Hansestraße ist für Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten – wie z.B. „Gartenbedarf“, „Fahrrad, Auto-/Motorradzubehör“ oder „Mitnahmemöbel“ - und somit als Ergänzungsstandort zur Stader Altstadt vorgesehen.

Für die am Standort Freiburger Straße vorgeschlagene Fachmarktergänzung wurden zwischenzeitlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen (B-Plan 472, s.o.) und mit der baulichen Umsetzung begonnen.

Das Einzelhandelskonzept soll regelmäßig überprüft und ggf. fortgeschrieben werden. Eine Fortschreibung für 2019 ist bereits ausgeschrieben worden.

6.2 Verkehr und Erschließung

Der erste Teil des Erschließungskonzepts für die Harschenflether Vorstadt wurde im Januar 2016 durch das Ingenieurbüro Neumann Engineering Consultants GmbH fertiggestellt. Es bildet die Grundlage für die Führung der geplanten Wischhafener Straße. Mit der Wischhafener Straße sollen die für eine gewerbliche und gemischte Nutzung vorgesehenen Flächen im Sanierungsgebiet erschlossen und gleichzeitig das vorhandene Straßen- und Wegenetz übersichtlich gegliedert und angeschlossen werden. Zudem soll eine ÖPNV-Bedienung ermöglicht werden. Ebenso steht ein übersichtliches Fuß- und Radwegenetz mit einer verkehrssicheren Anbindung an die Altstadt und die Hauptradwegrouten im Fokus.

Auf der Grundlage der ausgewählten Variante der Straßenführung für die Wischhafener Straße (Anbindung von Hansestraße über einen

vierarmigen Kreisverkehr, durch das Gebiet Richtung Nordosten) wurden daraufhin Lösungen für die innere Erschließung erarbeitet. Diese beinhaltet einen fünfarmigen Kreisverkehr am Kreuzungspunkt Auf der Koppel/Wischhafener Straße (zwei Arme Wischhafener Straße, ein Arm Auf der Koppel, je ein Arm rückwärtige Anbindung für Stadtwerke und Fachmärkte). Der Harschenflether Wegs wird im Westen weiterhin von der Hansestraße erschlossen. Im Osten wird der Harschenflether Weg an die Wischhafener Straße angeschlossen.

Um im Bereich des Harschenflether Wegs eine Verkehrsberuhigung zu erreichen und somit eine urbane Mischnutzung zu begünstigen, soll der Durchfahrts- und Haupterschließungsverkehr über die Wischhafener Straße geführt werden. Darüber hinaus soll das Gewerbe- und Mischgebiet durch die neue Straßenführung gegliedert und – insbesondere für den überwiegend gewerblichen Verkehr – optimal an die Altstadt angebunden werden. Zu diesem Zweck wird das Erschließungskonzept um eine detaillierte Erschließungsplanung ergänzt (s. hierzu auch Kapitel 8.1).

6.3 Biotop- und Artenschutz

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung und artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung wurden folgende für den Stadttumbau in der Harschenflether Vorstadt relevante Aussagen getroffen (vgl. Hansestadt Stade 2016b):

Biotoptypen:

- Aufgrund der großflächigen gewerblichen Nutzung haben die Flächen im Gebiet überwiegend allgemeine (mittlere) bis geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
- Die großflächigen Gehölzbestände sowie die halbruderalen Gras- und Staudensäume sind Biotoptypen mit mittlerer Bedeutung.
- Biotope mit besonderer Bedeutung sind die Schilfbestände entlang des Grabens südlich der Straße Auf der Koppel sowie das Süßwasserwatt entlang des Schwingeufers. Sie sind jedoch aufgrund fehlender Mindestbreiten der Flächen nicht geschützt durch § 30 BNatSchG.

Artenschutz:

- Es wird davon ausgegangen, dass das Gebiet aufgrund der potenziell vorkommenden Brutvogelarten von allgemeiner Bedeutung für Brutvögel ist.
- Das Rahmenplangebiet weist potenziell Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse von hoher Bedeutung auf, ebenso wie die angrenzende Schwinge als Jagdhabitat für Fledermäuse. Der Großteil des Gebiets weist voraussichtlich jedoch eine allgemeine (mittlere) Bedeutung für Fledermäuse auf.

Empfehlungen:

Es wird empfohlen, einige kleinräumige Strukturen als Trittsteinbiotope innerhalb von Siedlungen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Hierzu zählen:

- Uferbereich der Schwinge mit besonderen Biotopen
- Grabenabschnitt zwischen Harschenflether Weg und Auf der Koppel als naturnah ausgebildete Uferbereiche mit einzelnen erhaltenswerten Bäumen sowie Röhrichtbereichen mit hohem Entwicklungspotenzial
- Harschenflether Wettern mit hohem Entwicklungspotenzial
- Grabenabschnitt im Nordosten mit Silberweiden

Als Potenzial für die grünordnerische Entwicklung und Gestaltung werden der flächige Gehölzbestand (HSE) sowie die Harschenflether Wettern gesehen. Es wird empfohlen, diese – ebenso wie einzelne geeignete Baumbestände – in die Rahmenplanung des Stadtumbaugebiets zu integrieren (s. Abbildung 11).

Artenschutzrechtlich sind im Rahmen der Planung Schutzmaßnahmen vorzusehen, so dass der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann. Dazu wird empfohlen,

- Fällungen von Baum-/Gehölzbeständen außerhalb der Vogelbrutzeit sowie der aktiven Zeit der Fledermäuse vorzunehmen
- bei Fällungen durch fachkundiges Personal zu prüfen, ob Höhlungen bzw. Eignungen von Fledermausquartieren vorliegen und ggf. vorhandene Quartiere von Fledermäusen in geeignete Ersatzquartiere umzusiedeln
- bei Abrissmaßnahmen von Gebäuden und Hallen ebenfalls die Eignung und Nutzung als Fledermausquartiere zu prüfen.

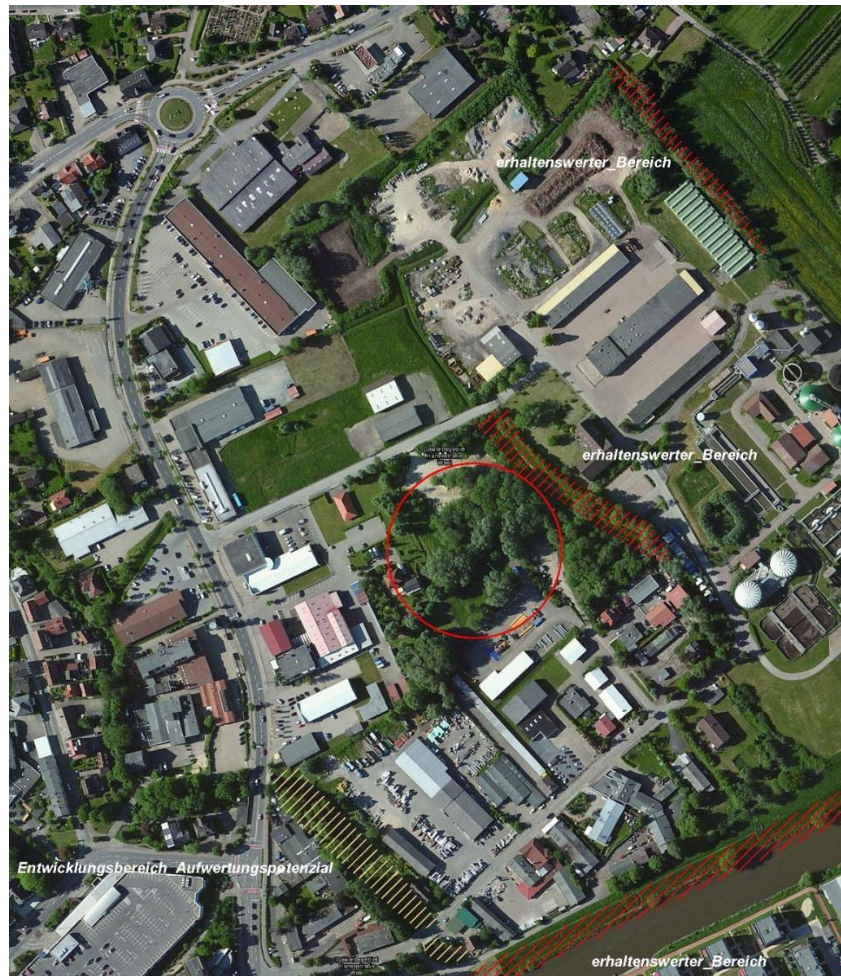


Abbildung 11: Besondere naturschutzfachliche Bereiche (Ausschnitt; Quelle: EGL, Anlage 1 zur Biotoptypkartierung sowie artenschutzrechtliche Ersteinschätzung in der Harschenflether Vorstadt, Hansestadt Stade 2016)

6.4 Geruchsmissionen

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Stadtumbaugebiets zu der Kläranlage Stade wurde eine „Gutachterliche Stellungnahme im Rahmen der Flächennutzungsplanungen der Stadt Stade zur Frage der Geruchsmissionen durch die Kläranlage Stade“ herangezogen. Die Stellungnahme wurde im Jahr 2013 vom TÜV Nord verfasst. Anhand von „Isolinien“ werden dort gerundete relative Häufigkeiten der Geruchsstunde dargestellt. Die Qualität der dargestellten Ergebnisse hat die Stufe 1 mit der Bedeutung „ausreichend, mit sehr geringer Unsicherheit“. Die für die Beurteilung der Nutzbarkeit der Flächen im Stadtumbaugebiet relevanten Einzelheiten sind im Kapitel 8.3.2 dargestellt.

6.5 Schallschutz

Die schalltechnische Voruntersuchung zur Entwicklung einer gemischten Nutzung am Harschenflether Weg hatte insbesondere die Aufgabe, die Machbarkeit für ein Mischgebiet mit Schwerpunkt Wohnen im

Bereich des Harschenflether Wegs zu prüfen (vgl. Hansestadt Stade 2018).

Untersuchung ansässiger Betriebe

Als bestehende Schallquellen wurden berücksichtigt

- Waagen-Sander GmbH
- ARA GmbH
- Vermietete Stellplätze
- Heinrich Freudenthal Metallbau-Schlosserei GmbH & Co.KG

Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete der TA Lärm /1/ tags und nachts bei der Betrachtung der vorhandenen Gewerbebetriebe eingehalten werden können und nachts sogar unterschritten werden. Auch die Prüfung des Auftretens einzelner kurzzeitiger Geräuschspitzen ergab, dass diese tags und nachts nicht zu erwarten sind. Tiefenfrequente Geräuschmissionen sind demnach unter Berücksichtigung der betrachteten Geräuschquellen ebenfalls nicht zu erwarten. Dies gilt für einen Abstand des geplanten Mischgebiets von ca. 20 m zur nordöstlichen (nördlich des Harschenflether Wegs) und ca. 8 m von der südöstlichen Plangebietsgrenze (südlich des Harschenflether Wegs).

Untersuchung der Entwicklungsfläche für Gewerbe

Aus vorhandenem Datenmaterial wurden orientierende Berechnungen für den auf dem Gelände der Kommunalen Betriebe Stade (KBS) ansässigen Winterdienst durchgeführt. Aus diesen geht hervor, dass der nächtliche Winterdienst insbesondere in Bezug auf die nördlich des geplanten Mischgebiets vorgesehenen Gewerbegebietsflächen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen bzw. gesondert zu überprüfen ist. Ebenso wird es für sinnvoll gehalten, auch die Geräuschmissionen der Kläranlage ggf. zu untersuchen, obwohl eine detaillierte Betrachtung derzeit nicht als notwendig erachtet wird.

Die an der Hansestraße ansässigen Einzelhandelsbetriebe werden bezüglich ihrer Geräuschmissionen als unkritisch eingeschätzt. Hinsichtlich der nördlich der geplanten Wischhafener Straße vorgesehenen Gewerbeentwicklungsfläche wird empfohlen, die Mischgebietsfläche nicht bis direkt an die Wischhafener Straße heran zu bebauen oder die nördlich an die Wischhafener Straße angrenzenden Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet zu entwickeln.

Untersuchung zum Verkehrslärm

Bezüglich der Hansestraße und der geplanten Erschließungsstraße, auf denen eine hohe Verkehrsbelastung erwartet wird, werden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005/7/ für möglich und somit schalltechnische Berechnungen und die Ermittlung möglicher Schallschutzmaßnahmen für erforderlich gehalten.

Potenzialflächen für eine Mischgebietsbebauung

Die blaue Linie in der folgenden Abbildung zeigt die im Rahmen der schallschutztechnischen Voruntersuchung ermittelten potenziellen Baugrenzen für eine Mischgebietsbebauung. Für die mit einer Num-

merierung als kritisch gekennzeichneten Bereiche wird nahegelegt, den Abstand der Baugrenze zum jeweiligen Emittenten noch genauer zu prüfen (Ziffer 1 = Abstand zu Wischhafener Straße, nördlich angrenzenden Einzelhandelsflächen und geplanten Gewerbeflächen; Ziffer 2 = Abstand zu Hansestraße und Wischhafener Straße sowie gegenüberliegendem Kaufland; Ziffer 3 = Abstand zur Metallbauschlosserei).

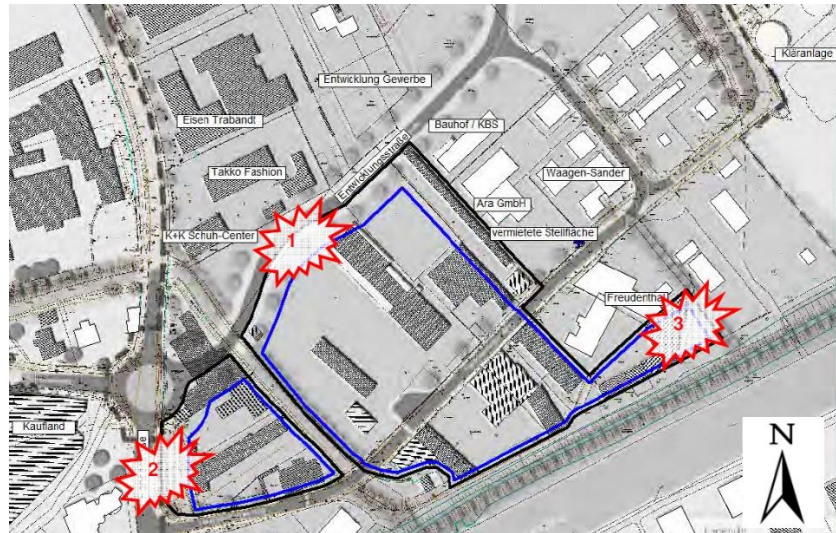


Abbildung 12: Potenzialflächen für eine Mischgebietsbebauung und zu beachtende Schallquellen (Quelle: Hansestadt Stade 2018)

Für die vorliegende schalltechnische Voruntersuchung ist eine Aktualisierung unter Einbeziehung der Betriebsabläufe und angemessener Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe (einschließlich Segelmacher) beauftragt, um Einschränkungen für die Betriebsstandorte zu vermeiden und eine langfristige Standort- und Planungssicherheit zu gewährleisten.

6.6 Entwässerung

Im Dezember 2018 wurde im Auftrag der AES (Abwasserentsorgung Stade) von der SWECO eine Konzeptplanung für die Oberflächenentwässerung in der Harschenflether Vorstadt erstellt. Diese richtet sich an den neuen Anforderungen aus, die mit dem im Bau befindlichen Fachmarktzentrum, mit der Realisierung der geplanten Wischhafener Straße sowie mit den neuen Nutzungen im Stadtumbaugebiet einhergehen werden. Das Konzept beinhaltet eine rechnerisch funktionsfähige Oberflächenentwässerungsmöglichkeit, die bei der weiteren Vorbereitung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen und zu konkretisieren ist (vgl. AES 2018).

6.7 Erdfallgefährdung

Nach Auskunft des Niedersächsischen Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) liegt das Stadtumbaugebiet im Bereich der Hochlage des Salzstocks Stade mit wasserlöslichen Gesteinen im Untergrund (Zechsteinsalz mit Gipshut).

Dem LBEG zufolge ist das Planungsgebiet für Wohngebäude mit bis zu 2 Geschossen der Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen - sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise

auf Subrosion/Verkarstung erbringt. Für Gebäude mit 3 bis 4 Geschossen ist die für zweigeschossige Bauwerke ermittelte Gefährdungskategorie demnach um eins zu erhöhen und dementsprechend die Erdfallgefährdungskategorie 4 maßgebend. Bei Bauvorhaben im Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

Nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen steht im Planungsbereich zudem setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Torf, Mudde, Schlick und Lockergesteine mit sehr geringer Steifigkeit. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

6.8 Denkmalschutz

Im Harschenflether Weg 2 befindet sich das gemäß § 3.2 NDSchG, als Einzeldenkmal eingetragene ehemalige Gasometer. Bei den Planungen ist der Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG, zu beachten. Aufgrund der Vorgeschichte der Harschenflether Vorstadt ist laut der Unteren Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Stade mit archäologischen Befunden zu rechnen. Neubauplanungen und Erdarbeiten müssen daher mit der Stadtarchäologie abgestimmt werden.

6.9 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen der Harschenflether Vorstadt befinden sich zu großen Teilen bereits im Eigentum der Hansestadt Stade. Nennenswerte Bereiche befinden sich zudem im Eigentum der Stadtwerke Stade. Der überwiegende Anteil der Flächen ist in privater Hand.

Für den Neubau der Wischhafener Straße wurden bereits Teile der erforderlichen privaten Flächen durch die Hansestadt Stade erworben bzw. durch Grundstückstausch verfügbar gemacht. Ein wesentlicher Teil der benötigten Flächen befindet sich noch im privaten Eigentum bzw. im Eigentum der Stadtwerke Stade. Die Hansestadt Stade führt derzeit Abstimmungsgespräche mit den jeweiligen Grundstückseigentümern hinsichtlich eines Flächentausches bzw. -erwerbs für die Umsetzung der Wischhafener Straße.

Im Bereich des Harschenflether Wegs werden weitere private Flächen für die Entwicklung der gemischten Bauflächen benötigt. Die Hansestadt Stade bzw. der für die Durchführung des Stadtumbaus beauftragte Sanierungsträger GOS sind diesbezüglich mit den entsprechenden EigentümerInnen und mit einem Investor in Verhandlung.



Abbildung 13: Eigentumsverhältnisse (Quelle: Hansestadt Stade, bearbeitet durch c+k)

7 Leitziele der Rahmenplanung

Die Rahmenplanung für den Stadtumbau in der Harschenflether Vorstadt unterliegt folgenden Leitzielen:

Lagegerechte Nutzung der Flächen

Mit der Neuordnung und Umnutzung der Flächen sollen Nutzungen ermöglicht und gewonnen werden, die von der Lagegunst (Einzelhandels-, Gewerbe- und Wohnstandort in Innenstadtnähe) profitieren.

Verbesserung der Erschließung

Die Schaffung einer zusätzlichen inneren und äußeren Erschließung ist die Voraussetzung für eine adäquate Nutzbarkeit der vorhandenen Flächenpotenziale. Gleichzeitig trägt sie zur Gliederung des Stadtumbaugebiets in unterschiedliche Nutzungs- und Bebauungszonen bei, so dass diese sich gegenseitig nicht beeinträchtigen.

Verbesserung der Anbindung an benachbarte städtische Gebiete

Um die räumlichen Lagevorteile auszuschöpfen und die Integration der Harschenflether Vorstadt als innerstädtischen Wohn-, Handels- und Arbeitsstandort zu erreichen, ist eine verkehrssichere Anbindung auch für den Fuß- und Radverkehr an die benachbarten Wohn- und Einzelhandelsstandorte und insbesondere an die Altstadt sowie an die Wasserlagen eine wichtige Voraussetzung.

Erhalt und Aufwertung der Grün- und Freiräume

Für die Schaffung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität und die Verbesserung des Stadtklimas hat die Qualität der Grün- und Freiräume eine wesentliche Bedeutung. Vorhandene Gehölzbestände sollen gemäß der Rahmenplanung weiterentwickelt werden, um die Qualität für Ökologie und Aufenthalt im Gebiet zu steigern. Das Augenmerk liegt auch auf der Schaffung einer grünen Wegeverbindung entlang der Wettern bis zum Deich, auf der Aufwertung des Deichs für die Naherholung und auf Straßenbegleitgrün und Baumpflanzungen entlang der Straßen.

Klimaschutz / Anpassung an den Klimawandel / Verbesserung der grünen Infrastruktur

Die Harschenflether Vorstadt ist von zahlreichen versiegelten und zum Teil stark belasteten gewerblichen Flächen geprägt. Insbesondere die Grünmaßnahmen sollen zur Verbesserung des Stadtklimas sowie der ökologischen Lebensräume für Pflanzen und Tiere in der Harschenflether Vorstadt beitragen und damit die Wohn- und Arbeitsqualität im Gebiet erhöhen. Neben der Förderung des Fuß- und Radverkehrs als umweltfreundliche Mobilitätsformen sollen innovative Bauprojekte unter dem Einsatz klimaschonender Materialien zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel beitragen. Private VorhabenträgerInnen sollen bei der Durchführung von Maßnahmen unterstützt und beraten werden.

8 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (Fortschreibung)

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept setzt sich aus einem Verkehrs- und Erschließungskonzept, einem Grünstrukturkonzept und einem Nutzungs- und Bebauungsstrukturkonzept zusammen. Wesentlich für die künftige Nutzung der Flächen ist neben den topografischen Gegebenheiten und den derzeit bestehenden Nutzungen die Erschließungsplanung, da diese einen erheblichen Einfluss auf die räumlichen Strukturen des Stadtumbaugebiets hat. Sie wird deshalb zuerst betrachtet und in einem Plan dargestellt.

Anschließend wird das Grünstrukturkonzept erläutert, das sich vorwiegend an topografischen Gegebenheiten wie vorhandenen Wasserflächen und Grünbeständen, jedoch auch am Erschließungskonzept orientiert. Das Grünstrukturkonzept ist ebenfalls in einem eigenständigen Plan visualisiert.

In einem dritten Abschnitt des Kapitels wird die Konzeption für die Nutzungsverteilung und die Bebauungsstruktur erläutert. Diese steht in starker Abhängigkeit vom Erschließungskonzept und weiteren zuvor erläuterten planerischen Rahmenbedingungen. Auch die bereits vorhandenen Grünstrukturen haben einen Einfluss auf das Nutzungskonzept. Aufgrund dieser Abhängigkeiten enthält die Plandarstellung zum Nutzungs- und Bebauungsstrukturkonzept bereits wesentliche Informationen aus dem Verkehrs- und Erschließungskonzept sowie dem Grünstrukturkonzept.

Im vierten Abschnitt findet sich die Abbildung des Rahmenplans, der zusätzlich zu den Informationen aus dem Nutzungs- und Bebauungsstrukturkonzept weitere Zielsetzungen für die Ausführung enthält. Auch sind hier anhand ihrer Nummerierung grob die vorgesehenen Maßnahmen verortet. Die genaue Abgrenzung der Maßnahmen findet sich in den einzelnen Maßnahmensteckbriefen in Kapitel 9.1 auf S. 48.

8.1 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung der Harschenflether Vorstadt soll durch eine neu zu bauende „Wischhafener Straße“, die im Norden an die Freiburger Straße und im Süden an die Hansestraße anschließt, neu organisiert werden. Die Anschlusspunkte sind als Kreisverkehrsplätze, die den Ziel- und Quellverkehr an das übergeordnete Verkehrsnetz anbinden, geplant. In einem Verkehrsgutachten wurden hierzu verschiedene Varianten geprüft und bewertet.

Die Wischhafener Straße hat die Funktion als Haupteerschließungsstraße in der Harschenflether Vorstadt. Nach Fertigstellung des Anschlusses an die Autobahn A 26 ist damit zu rechnen, dass der Verkehr von der Autobahn nicht nur über die Freiburger Straße und Hansestraße sondern auch über die Wischhafener Straße fließen wird. Somit ist zukünftig von einer entsprechenden Belastung der Wischhafener Straße auszugehen. Dies ist bei der Planung der Nutzung und einer künftigen Bebauung der anliegenden Flächen zu berücksichtigen. Wesentlich ist jedoch auch, dass sie die Hansestraße teilweise entlastet sowie eine Verkehrsreduzierung und -beruhigung im Harschenflether Weg ermöglicht und damit zu einer Qualitätsverbesserung für das noch weiterzuentwickelnde Wohnen im Bereich der gemischten Bauflächen beiträgt.

8.1.1 Ziele Verkehr und Erschließung

- Haupt- und Nebenerschließung des Stadtumbaugebiets und seiner Teilbereiche **unter Berücksichtigung einer schonenden Flächeninanspruchnahme**
- Fuß- und Radwegeverbindungen (ausgehend von Wohnnutzung, Grünzügen im Süden und Fachmarktzentrum im Norden)
- Anbindung an die Altstadt
- Verträglichkeit der Verkehrsführung mit den umliegenden Nutzungen
- **Klimafreundliche Mobilität**

8.1.2 Verkehrs- und Erschließungskonzept

Die Planung sieht folgende Einzelheiten vor (s. auch Verkehrs- und Erschließungsplan auf S. 27):

Über fünf Ausfahrten bindet der Kreisel im Norden des Gebiets neben beiden Richtungen der Wischhafener Straße die noch auszubauende Straße Auf der Koppel sowie die im Norden entstandenen neuen Fachmärkte, die Betriebsflächen der Stadtwerke Stade und den im Osten des Gebiets gelegenen Bauhof der Kommunalen Betriebe Stade (KBS) an die Haupteerschließung an.

Im Südwesten des Gebiets mündet die Wischhafener Straße in einen Kreisverkehr im auszubauenden Kreuzungsbereich Hansestraße/Schleusenweg. Die Wischhafener Straße wird den Querschnitt einer innerörtlichen Haupteerschließungsstraße erhalten. Dies ermöglicht auch die – angesichts einer künftig stärkeren Wohnnutzung – erforderliche Durchfahrung der Harschenflether Vorstadt mit Bussen.

Nach Fertigstellung der Wischhafener Straße wird der Harschenflether Weg als Anliegerstraße verkehrsberuhigt, um den urbanen Charakter in diesem Bereich zu erhöhen. Er bleibt jedoch weiterhin für schwere Lkws befahrbar, um Unterhaltungsarbeiten am Schöpfwerk und der dort befindlichen Trafostation durchführen zu können und die Erreichbarkeit der dort ansässigen Betriebe auch künftig zu gewährleisten.

Bei der Neuanlage und dem Umbau von Straßen sind das Entwässerungskonzept und eine ausreichende Versorgung des Quartiers mit Löschwasser über das Hydrantennetz zu berücksichtigen.

Die Errichtung und Anordnung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen wird im Zuge der folgenden Baugenehmigungs- und/oder Bauleitplanverfahren geregelt, wenn alle erforderlichen Rahmenbedingungen für die Neubebauung vorliegen bzw. geschaffen worden sind.

Die zur Erschließung gehörigen Fuß- und Radwegverbindungen verlaufen entlang des Deichs und westlich der Harschenflether Wettern sowie entlang der Straßen.

Die Fahrrad-Initiative Stade weist darauf hin, dass das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stade aus dem Jahr 2013 einen „Masterplan fahrradfreundliches Stade“ enthält, der besagt, dass die Führung des Radverkehrs stärker berücksichtigt werden soll. Eine gemeinsame Nutzung der Fahrbahn durch Kfz und Fahrrad wird für sicherer als Radwege im Seitenraum befunden und damit empfohlen. Die genannten Aspekte werden, soweit dies hinsichtlich des zu erwartenden Ver-

kehrsaufkommens faktisch und rechtlich möglich ist, insbesondere beim Neubau der Wischhafener Straße berücksichtigt.

Eine mögliche Nutzung des Schwingedeichs durch FußgängerInnen und RadfahrerInnen wird mit der Deichbehörde, dem Deichverband Kehdingen-Oste und dem Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) abgestimmt. Die Ergebnisse werden bei der Konkretisierung der Planung entsprechend berücksichtigt.

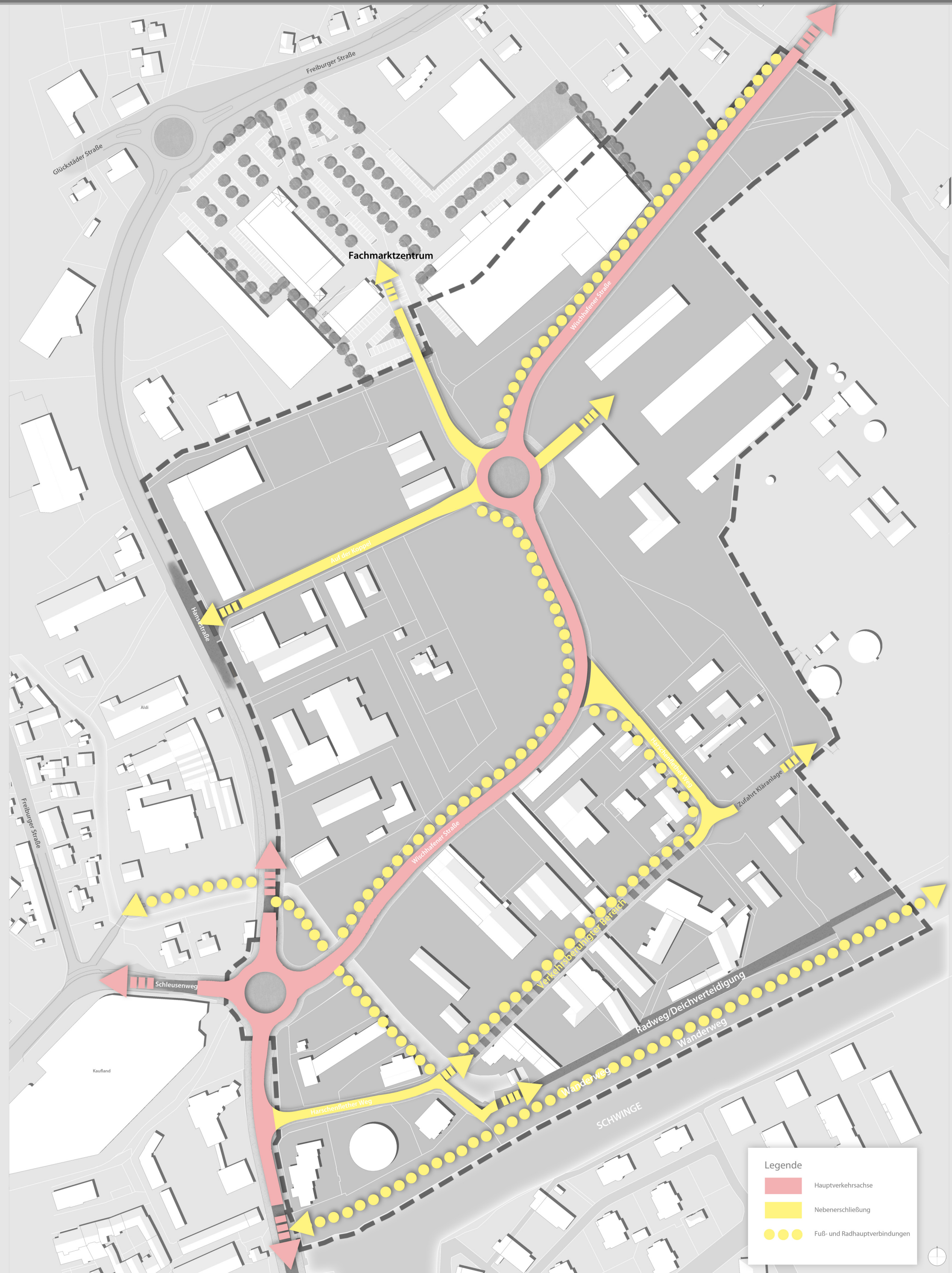
Insgesamt sind bei der detaillierten Ausgestaltung und Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen die Schaffung von Barrierefreiheit und die Vorgaben der UN-Behindertenrechtskonvention zu berücksichtigen.

8.1.3 Maßnahmenbausteine

Für die Realisierung des Verkehrskonzepts sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Änderung Flächennutzungsplan
- Aufstellung Bebauungsplan
- Neubau Wischhafener Straße
- Verkehrsberuhigung und Ausbau Harschenflether Weg
- Umbau Auf der Koppel mit Anschluss an den Kreisverkehr der Wischhafener Straße

Eine genaue Beschreibung der Maßnahmen erfolgt in den Maßnahmensteckbriefen im Kapitel 9.1.



Legende

- Hauptverkehrsachse
- Nebenerschließung
- Fuß- und Radhauptverbindungen



8.2 Grünstrukturen

Die Grünstrukturen sind insbesondere durch die Gewässer geprägt. Hierbei handelt es sich um die Schwinge, die mit dem vorgelagerten Deich die südliche Grenze des Gebiets bildet, sowie die Harschenflether Wettern, die innerhalb des Gebiets bislang nicht zugänglich ist, jedoch einen Qualitätsfaktor für den Stadtumbau darstellt. Darüber hinaus bilden Entwässerungsgräben und erforderliche Regenrückhaltebereiche weiteres Potenzial für wasserbezogene Grünräume. Auch vorhandener Baumbestand ist Ausgangspunkt für den Ausbau bzw. die Gestaltung von Grünverbindungen.

Die Grünverbindungen sollen insbesondere in der Nähe von Wohnnutzungen der Erholung dienen und die notwendigen Wegeverbindungen qualitativ aufwerten.

Durch die Vernetzung der Grün- und Freiräume und die Aufwertung von Wasserflächen sollen die Lebensbedingungen für Flora und Fauna verbessert und die Biodiversität erhöht werden.

8.2.1 Ziele Grünstruktur

- Erholungswertsteigerung im Gebiet
- Verbindungen für Fuß- und Radverkehr
- Vernetzung von Grün- und Freiräumen
- Erlebbar und zugängliche Wasserflächen mit Lebensraum für Flora und Fauna
- Erhöhung der Biodiversität
- Strukturierung des Stadtumbaugebiets
- Abgrenzung von Nutzungsbereichen

8.2.2 Grünstrukturkonzept

Zu den folgenden Erläuterungen siehe auch den Grünstrukturplan auf S. 31:

Die Topografie hat drei Grünzugpotenziale zu bieten, die angesichts der vorgesehenen Nutzungen durch Ausbau und Gestaltung in Wert gesetzt werden sollen:

1. Deich-Rad-Wanderweg:

Entlang des Deichs bzw. auf dessen Krone soll ein Fuß- und Radweg in Richtung Schwinge-Mündung (Elbe) gebaut werden. Bislang ist lediglich ein Weg hinter dem Deich, also ohne Wasserbezug vorhanden. Ein Planfeststellungsverfahren hierzu ist bereits in Arbeit und wird eng mit der Sanierungsplanung abgestimmt. Eine Auslegung und Beteiligung hat noch nicht stattgefunden. Denkbar ist die Realisierung eines Fußwegs auf der Deichkrone und die Führung eines Radwegs in Kombination mit dem erforderlichen Deichverteidigungsweg entlang der Innenseite des Deichs.

Dieser Weg verspricht eine hohe Freizeit- und Erholungsfunktion, insbesondere, wenn er über das Stadtumbaugebiet hinaus realisiert wird. Für die zu entwickelnde Wohnbebauung ist der Grünzug entlang der Schwinge und mit Fernsicht ein hoher Qualitätsgewinn.

2. Harschenflether Wettern:

Die Harschenflether Wettern durchfließt das Wohngebiet senkrecht zur Schwinge. Entlang der westlichen Seite dieses bisher nicht zugänglichen Gewässers ist die Führung einer Wegeverbindung mit Querung der künftigen Wischhafener Straße vorgesehen.

Bisher sind keine attraktiven Fußgängerverbindungen zwischen Stadtumbaugebiet und Altstadt bzw. Burggraben vorhanden. Eine solche Verbindung gewinnt jedoch durch den geplanten Kreuzungsausbau Hansestraße/Schleusenweg als Kreisverkehr noch zusätzlich an Bedeutung, da das Verkehrsaufkommen hier steigen wird. Somit sind attraktive Querungsmöglichkeiten der Hansestraße für FußgängerInnen erforderlich.

Die Harschenflether Wettern und der geplante Weg kreuzen am westlichen Rand des Stadtumbaugebiets die Hansestraße, von wo aus eine Verbindung im Grünen über das Gelände der freiwilligen Feuerwehr bis zum Burggraben erstrebenswert ist.¹

3. Grünzug am Bauhof:

An der westlichen Grenze des Bauhofgeländes erstreckt sich ein breiter Gehölzbestand entlang eines Entwässerungsgrabens. Dieser liegt inmitten des stark von den Geruchsemissionen der Kläranlage beeinträchtigten Gebietsbereichs.

Die Qualifizierung dieses bewachsenen Grünstreifens ermöglicht eine gute Abgrenzung des Bauhofgeländes von den im Westen angrenzenden Nutzungen. Er hat darüber hinaus eine Pufferfunktion und dient als Sichtschutz.

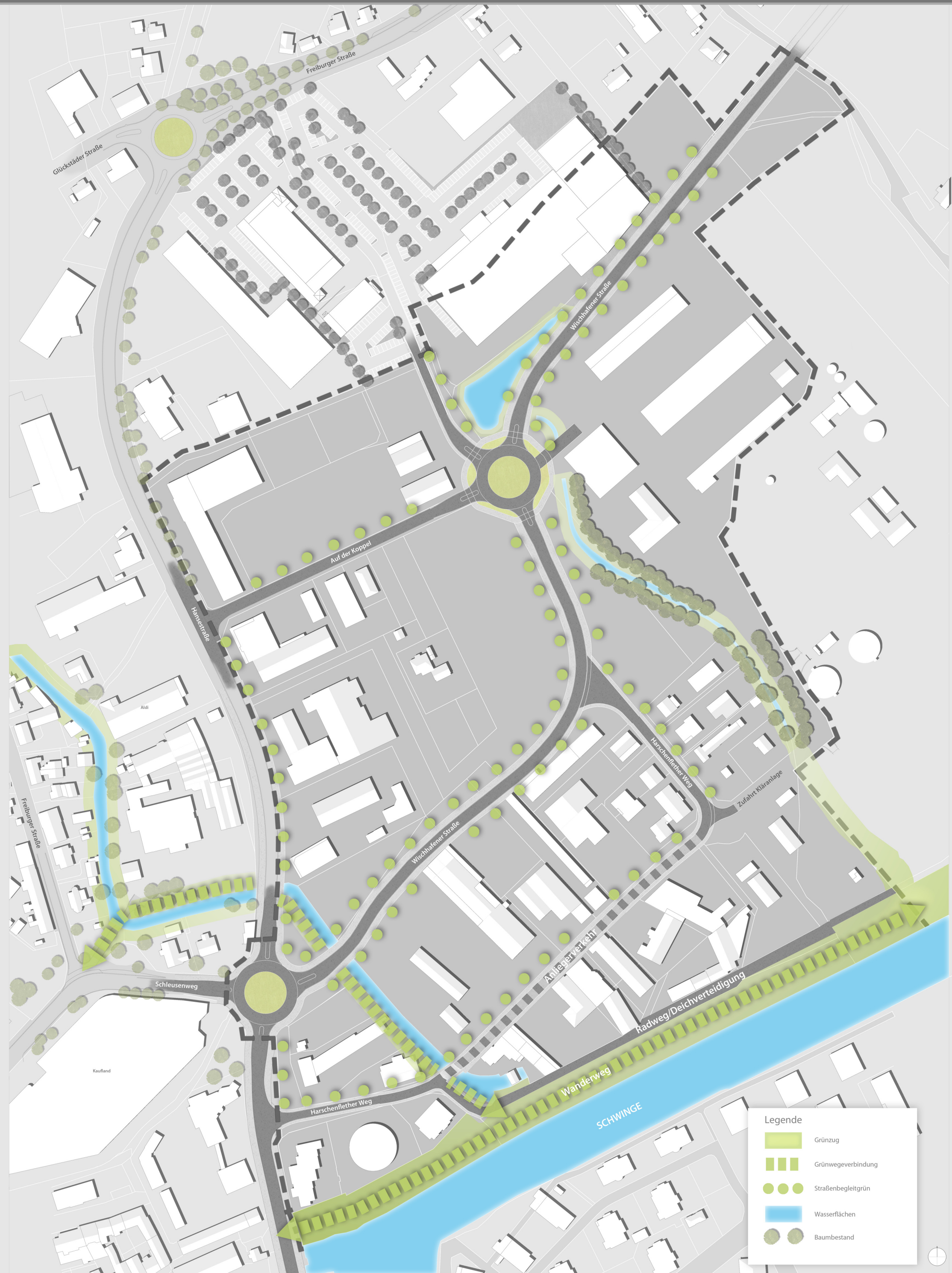
Darüber hinaus sind entlang der Straßen Baumpflanzungen als Gestaltungselement des Straßenraums vorgesehen. Entlang der Wischhafener Straße soll ausreichend Platz für Bäume gesichert werden.

8.2.3 Maßnahmenbausteine

In die Maßnahmen, die in Kapitel 9.1 im Einzelnen beschrieben sind, fließen folgende Aspekte ein:

- Begleitung des deichrechtlichen Verfahrens mit Deichweg
- Entwässerungsplanung (Fließrichtungen, Regenrückhaltung)
- Grün- und Landschaftsplanung: Wege, Pflanzen, Möblierung, Beleuchtung
- Grunderwerb / Klärung Wegerecht
- Ökologische Aufwertung des Grünbestands am Bauhof als Sichtschutz

¹ Das Feuerwehrgelände liegt außerhalb des Sanierungsgebiets. Die im Plan dargestellte Weiterführung des Weges zielt auf eine langfristig erstrebenswerte Verbindung zwischen Harschenflether Vorstadt und Altstadt ab. Die Maßnahme ist nicht Teil des Rahmenplans. Eine Nutzung für den Fuß- und Radverkehr erfordert eine Klärung der Möglichkeiten zwischen der Feuerwehr und der Hansestadt Stade in weiteren Planungsschritten.



Legende

- Grünzug
- Grünwegeverbindung
- Straßenbegleitgrün
- Wasserflächen
- Baumbestand

8.3 Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Die künftige Nutzungsstruktur ist maßgeblich durch die räumlichen Strukturen, die sich durch die neue Erschließung und die vorhandenen topografischen Gegebenheiten (Wasser, Höhenverhältnisse, teilweise erhaltenswerter Baumbestand) ergeben, bestimmt. Es sind zudem Nutzungen im Gebiet vorhanden, die in ihrem Bestand bzw. ihrer Flächenzuweisung erhalten bleiben sollen (Bauhof, Einzelhandelsflächen). Einen erheblichen Einfluss auf die möglichen Nutzungen haben die Geruchsimmissionen, die von der benachbarten Kläranlage ausgehen. Ein olfaktometrisches Gutachten zeigt die räumliche Einschränkung der Nutzbarkeit von Flächen anhand von isometrischen Linien auf. Diese bezeichnen das Maß der Geruchsbelastung und die daraus abgeleitete Zulässigkeit von Nutzungen. Die Möglichkeiten der künftigen Nutzungen des Stadtumbaugebiets werden aus der Gesamtheit der genannten Faktoren abgeleitet und ergeben ein räumlich klar strukturiertes Bild, das dem Konzept zugrunde liegt.

Wesentlich ist die räumliche und stadtgestalterische Integration des Stadtumbaugebiets in das städtische Gesamtgefüge. Mit der Neuordnung und Neubebauung von Flächenarealen soll unter Berücksichtigung bestehender Betriebe und ihrer Entwicklung in angemessenem Maß der Wohnanteil in der Harschenflether Vorstadt erhöht werden. Auch die Ansiedlung weiterer verträglicher gewerblicher Betriebe wird für die Entwicklung des Stadtquartiers angestrebt.

Die Neubebauung ermöglicht die Schaffung neuer räumlicher Strukturen. Mit der Vorgabe von Geschossigkeiten und der Anordnung von Gebäuden (z.B. Bildung von Raumkanten) wird beispielsweise die Abschirmung von Verkehrslärm und die Bildung von ruhigeren Blockinnenbereichen angestrebt. Darüber hinaus soll durch die Entwicklung des Erscheinungsbilds in Anlehnung an die Saltorsvorstadt am gegenüberliegenden Schwingeufer Bezug zur Gesamtstadt genommen werden.

Wesentlich für den Schutz von Klima und Umwelt – und ebenso für die Verbesserung der grünen Infrastruktur und der Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet – ist bei der Umsetzung der Maßnahmen die möglichst weitgehende Entsiegelung von Flächen und die Verwendung nachhaltiger und ressourcenschonender Baustoffe. Ein besonderes Potenzial liegt in der Ermöglichung höherer Geschossigkeiten für die neue Bebauung, da in diesem Zuge trotz Verdichtung Teilbereiche entsiegelt und durchgrünt werden können.

8.3.1 Ziele Nutzungs- und Bebauungsstruktur

- Ausschöpfung des Lagepotenzials des Stadtumbaugebiets (Innenstadtnähe und Wasserlage)
- Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für Betriebe
- Erweiterung des altstadtnahen Wohnens
- Definition eines Ergänzungsstandorts zur Altstadt für den Einzelhandel
- Erhalt und Begrenzung der Einzelhandelsflächen
- Weiternutzung der KBS-Flächen für den Bauhof

- Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen (Mischnutzung und eingeschränktes Gewerbe, Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme)
- Entwicklung einer Wohnbebauung in Anlehnung an die Saltorsvorstadt am gegenüberliegenden Schwingeufer
- Höhenanpassung der Neubebauung am Deich
- Abschirmung der sensiblen Nutzungen von künftigen Straßenverkehrslärm (bauliche Raumkantenbildung, passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden)
- Durchgrüntes urbanes Quartier
- Anbindung des Quartiers an die Altstadt → Wegeverbindungen für Fuß- und Radverkehr
- Steigerung des Erholungswerts
- Bodenentsiegelung und Durchgrünung von Freiflächen
- Verwendung klimaschonender Baustoffe

8.3.2 Nutzungs- und Bebauungsstrukturkonzept

Zu den folgenden Erläuterungen siehe auch den Nutzungs- und Bebauungsstrukturplan auf S. 41:

Grundsätzlich sind bei der Zuordnung der Nutzungsarten für die einzelnen Flächen drei wichtige Aspekte zu berücksichtigen:

1. Die an der Hansestraße gelegenen Einzelhandelsflächen sollen erhalten bleiben. Über diese und die Flächen für die Fachmärkte im Norden des Stadtumbaugebiets hinaus sollen keine großflächigen Angebote für den Einzelhandel bereitgestellt werden.
2. Die Flächen der Kommunalen Betriebe Stade sollen weiterhin den städtischen Bauhof beherbergen und stehen für eine Umnutzung nicht zur Verfügung.
3. Die Isolinien des olfaktometrischen Gutachtens (TÜV Nord 2013) zeigen die durch die Geruchsimmissionen verursachten räumlichen Einschränkungen der Nutzbarkeit in der Nähe der Kläranlage auf: Wohnen ist demnach nur außerhalb der 10%-Linie zulässig (s. Abbildung 14).²

² Bestehende Nutzungen sind hiervon ausgenommen.

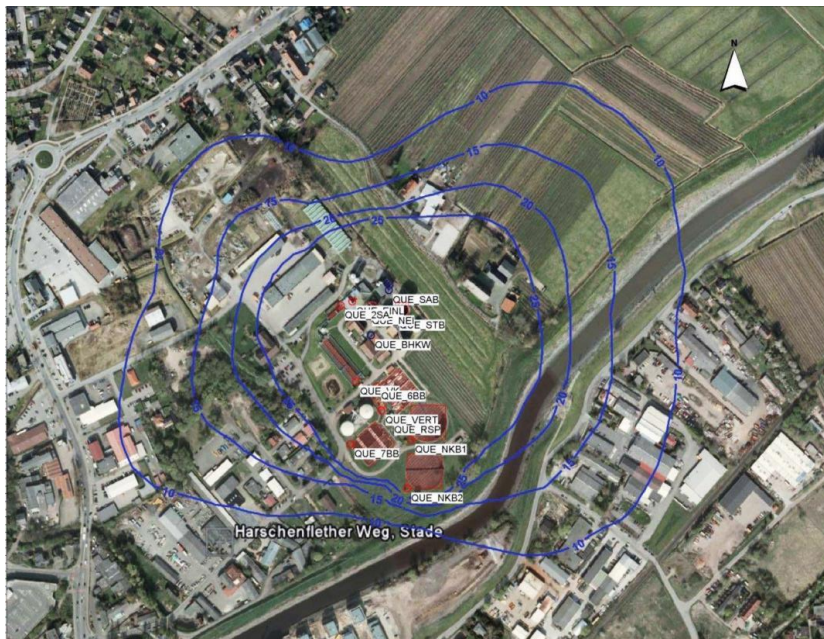


Abbildung 14: Isolinienabstimmung aus dem olfaktometrischen Gutachten (Quelle: TÜV Nord 2013)

Insbesondere aus den Punkten 1 und 3 ergibt sich, dass sich die Flächen, die für eine Wohnnutzung geeignet sind, auf die südlich der geplanten Wischhafener Straße und außerhalb der Geruchslinien liegenden Bereiche beschränken. Bis auf einen kleinen, an die Einzelhandelsflächen angrenzenden Bereich im Norden des Stadtumbauebiets ist das verbleibende Flächenpotenzial den Geruchsimmissionen so ausgesetzt, dass dort lediglich Gewerbe zulässig ist.

Für Grünflächen und Grünzüge bieten sich insbesondere Bereiche in Wasserlagen und mit bereits vorhandenem Grün- bzw. Gehölzbestand an.

Vor diesem Hintergrund lassen sich die Nutzungsbereiche im Stadtumbauebiet klar gliedern:

Wohnen

Eine Wohnnutzung im südlichen Bereich des Gebiets ist grundsätzlich möglich. Derzeit befinden sich hier noch gewerbliche Nutzungen. Der am Deich befindliche ehemalige Gasometer wurde bereits für Wohnzwecke umgebaut und durch zwei weitere gemischt genutzte Gebäude ergänzt. Auch am gegenüberliegenden Ufer der Schwinge (Salztorsvorstadt) wurde ein urbanes Quartier mit Wohnschwerpunkt errichtet und bereits bezogen.

Für das urbane Gebiet wird das Ziel verfolgt, eine angemessene Mischung aus preiswerten und freifinanzierten Wohnungsbau herzustellen. Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse ist mit erhöhtem Erschließungsaufwand (Mehraufwand) zu rechnen. Eine Förderung des Mehraufwands aufgrund von erschwerten Bodenverhältnissen dient den Zielen der Sanierung. Damit soll die Schaffung von preiswertem Wohnraum ermöglicht werden.

Insbesondere für das Wohnen ist die Nähe zur Schwinge sowie der Bezug zur Harschenflether Wettern attraktiv. Dies sind auch die Bereiche, die als Grünzüge ausgebaut werden sollen und Fuß- und Radwegverbindungen in Richtung Schwingemündung und Altstadt ermöglichen. Sowohl Wasserlage als auch Altstadtnähe eignen sich für urbane Nutzungen und Wohnen. Eine mehrgeschossige Neube-

bung macht die Lagevorteile durch eine Wohnnutzung besonders erlebbar und bringt sie städtebaulich zur Geltung.

Die Umnutzung der Flächen um die Harschenflether Wettern und zwischen Deich und künftiger Wischhafener Straße ist somit sowohl städtebaulich als auch funktional geeignet und sinnvoll.

Um ein belebtes urbanes Quartier zu entwickeln, sollen hier jedoch auch Nutzungen wie Gastronomie, Beherbergungsgewerbe, Dienstleistungen und Büros möglich sein. Um diese Art Mischung zu ermöglichen, werden die entsprechenden Flächen im Plan als „gemischte Bauflächen“ bezeichnet.

Sofern die Entwässerung – wie derzeit diskutiert wird - langfristig umgestellt und das zwischen Harschenflether Weg und Schwingedeich gelegene Deich-Schöpfwerk aufgegeben wird, können auch diese Flächen durch eine angemessene Nutzung gewinnbringend in den städtebaulichen Zusammenhang integriert werden.

Bei einer mehrgeschossigen Bebauung in der Nähe des Schwingeuferes ist aus schifffahrtsrechtlichen Gründen sicherzustellen, dass an den Gebäuden, in Fenstern und auf Balkonen keine Zeichen und Lichter angebracht werden, die mit Schifffahrtszeichen verwechselt werden oder die Sichtbarkeit von Schifffahrtszeichen beeinträchtigen können.

Gewerbe

Der neben den beschriebenen auch für das Wohnen geeigneten Flächen und den zu erhaltenden Einzelhandelsflächen verbleibende Bereich kann somit ausschließlich für Gewerbe genutzt werden.

Aufgrund der Nähe zur Wohnnutzung ist die Verträglichkeit von Gewerbebauvorhaben im Stadtumbaugebiet im Einzelfall zu prüfen und aufeinander abzustimmen. Lediglich der für gewerbliche Nutzungen vorgesehene Bereich nördlich der Koppel ist weit genug von möglichen Wohnnutzungen entfernt.

Einzelhandel

Die Einzelhandelsflächen an der Hansestraße sollen mit ihren derzeitigen Nutzungen bestehen bleiben und das Angebot des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs durch nicht zentrenrelevante Waren ergänzen.

Nördlich des Stadtumbaugebiets entsteht derzeit ein Fachmarktzentrum, von dem sich ein Teil der Fläche im Stadtumbaugebiet befindet. Über diese Flächen hinaus sollen im Plangebiet keine neuen Einzelhandelsflächen mehr entstehen, um das Angebot räumlich und inhaltlich zu konzentrieren. Eine Ausnahme bilden kleinflächige Angebote zur unmittelbaren Versorgung der neuen Wohnnutzungen.

Grünflächen

Die Grünflächen befinden sich insbesondere an den Gewässern und stehen in engem Zusammenhang mit Wohnen, Erholung und Wegeverbindungen. Sie sind im Grünstrukturkonzept näher erläutert (s. S. 29).

Flächen der Kommunalen Betriebe Stade (KBS)

Die im Plan violett dargestellten Flächen befinden sich im Eigentum der KBS und beherbergen insbesondere den Bauhof. Für diese Flächen gibt es lediglich Überlegungen zur Optimierung im Bestand. Die

grau/violett schraffierte Fläche stellt einen Erweiterungsbereich für die KBS dar.

Verträglichkeit von Neubauvorhaben

Neubauvorhaben sollen einer Einzelfallprüfung unterliegen. Hierbei soll die Verträglichkeit des Neubaus mit dem Bestand unter Berücksichtigung eines angemessenen Maßes an betrieblicher Entwicklung geprüft werden. Eine wichtige Grundlage bildet die zu aktualisierende schalltechnische Untersuchung. Insbesondere auf der im Südosten des Sanierungsgebiets liegenden Entwicklungsfläche für gewerbliche und gemischte Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) muss die Emissionsschutzproblematik im Baugenehmigungsverfahren individuell geklärt werden.

Bebauungsstruktur

Für die vorgesehene urbane Neubebauung mit hohem Wohnanteil am Harschenflether Weg ist eine Anlehnung an die Salztorsvorstadt am gegenüberliegenden Schwingeufer vorgesehen. Bezüglich der Höhenverhältnisse ist neben der Geschossigkeit auch die Topografie zu berücksichtigen, da Niveauunterschiede auf beiden Seiten der Schwinge vorliegen. Vor diesem Hintergrund ist an diesem Standort eine mehrgeschossige Bebauung denkbar, die die Gebäudehöhe der Neubauten am Gasometer aufgreift.

Um den von der Wischhafener Straße ausgehenden Verkehrslärm von den neuen Quartieren wirkungsvoll abzuschirmen und dort eine hohe Aufenthaltsqualität zu ermöglichen, ist entlang der Wischhafener Straße eine möglichst geschlossene Bebauung vorgesehen. Diese soll sich auf der südlichen Straßenseite von der Hansestraße bis an die gewerblichen Bauflächen erstrecken.

Die zwischen Harschenflether Weg und Wischhafener Straße gelegenen gemischt nutzbaren Bereiche bieten die Möglichkeit für die Entwicklung urbaner, durchgrünter Quartiere. Hier wird eine Bebauung mit drei bis vier Geschossen und die Anlage von ansprechenden Außenanlagen/Quartiersplätzen angestrebt. Auf der östlich angrenzenden, für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Fläche sollen die Gebäudehöhen ein- bis zweigeschossig sein.

Für die gewerblichen Flächen nördlich der Wischhafener Straße soll eine schrittweise Weiterentwicklung der Betriebsflächen mit angemessenen Gebäudehöhen ermöglicht werden.

8.3.3 Beispiele für eine mögliche Bebauung des Bereichs westlich der Harschenflether Wettern

Für den Bereich westlich der Harschenflether Wettern wurden zwei Bebauungsvarianten skizziert. Es handelt sich hierbei noch nicht um konkrete Planungsentwürfe, sondern um eine beispielhafte Darstellung möglicher Flächennutzungen und Bauweisen an dieser Stelle. Die in den Skizzen noch enthaltene bauliche Unterbrechung des Harschenflether Wegs entspricht nicht mehr dem aktuellen Planungsstand und soll nicht umgesetzt werden. Die Ideen der beiden Varianten für eine mögliche Bebauung sind hiervon jedoch unbeeinflusst.

Bei beiden Varianten wird von einer in die Gebäude integrierten Stellplatzlösung (Tiefgaragen) ausgegangen. Bodenuntersuchungen stehen noch aus. Erhöhungen der Flächenbereiche für die Neubebauung und für die Wischhafener Straße auf 2,0 ü. NN sind ggf. erforderlich und werden geprüft.

Variante 1 (Abbildung 15):

Die Variante 1 orientiert sich an der Verkehrsführung der Wischhafener Straße. Mit einer geschlossenen Straßenrandbebauung wird die Form des Straßenverlaufs aufgenommen. Das markante Hauptgebäude markiert den Eingang in die Harschenflether Vorstadt und dient gleichzeitig der Lärmabschirmung für den dahinter liegenden ruhigeren Bereich.

Denkbar ist eine vertikale Mischung der Gebäudenutzungen mit Wohnen in den oberen Geschossen. Das nördlich des Kreisverkehrs liegende Gebäude bildet das Pendant zum Hauptgebäude, ist jedoch aufgrund seiner Lage zwischen zwei spitzwinklig zueinander verlaufenden Armen des Kreisverkehrs weniger prädestiniert für eine Wohnnutzung. Im rückwärtigen ruhigen Innenbereich ist die Bebauung kleinteilig und durchgrünt und öffnet sich in Richtung der Harschenflether Wettern. Hier bietet sich eine Wohnnutzung an. Die geplante Grünverbindung entlang der Harschenflether Wettern bekommt vor diesem Hintergrund auch eine die Wohn- und Aufenthaltsqualität steigernde Funktion. Die Wettern selbst ist in die Gestaltung des Wohnumfelds eingebunden. Vorgeschlagen wird hier die Einrichtung von Sitzterrassen zum Verweilen für AnwohnerInnen und PassantInnen.



Abbildung 15: Ideenskizze Variante 1 (alter Stand der Verkehrsführung, aktuell: Harschenflether Weg bleibt durchgängig befahrbar und soll verkehrsberuhigt werden.)

Variante 2 (Abbildung 16):

Variante 2 zeigt ein Beispiel für eine stärkere Verdichtung. Hier wird eine Blockrandbebauung im Bereich südlich der Wischhafener Straße für gemischte Nutzungen vorgeschlagen (z.B. Wohnen in den oberen

und Läden und/oder Gastronomie in den Erdgeschossen). Im Inneren des Baublocks bietet diese Variante einem ruhigen Wohnhof und kleine Vorplatzflächen vor den einzelnen Gebäudeeinheiten. Gestalterisch kann mit unterschiedlichen Geschosshöhen gespielt werden. Der Wohnhof öffnet sich zur Harschenflether Wettern hin und ist somit direkt an den dort geplanten Grünzug angebunden.

Im Bereich zwischen den spitzwinkligen Armen des Kreisverkehrs nördlich der Wischhafener Straße wird hier die Aufweitung des Grünzugs an der Harschenflether Wettern zu einer Grünfläche bzw. einem kleinen Park vorgeschlagen. Dieser trägt zu einer Aufwertung der Wettern und der fußläufigen Anbindung der Harschenflether Vorstadt an die Altstadt bei.



Abbildung 16: Ideenskizze Variante 2 (alter Stand der Verkehrsführung, aktuell: Harschenflether Weg bleibt durchgängig befahrbar und soll verkehrsberuhigt werden.)

8.3.4 Maßnahmenbausteine

Folgende Handlungsschritte sind für die Umsetzung dieser Konzeptsansätze erforderlich:

- Änderung des Flächennutzungsplans
- Aufstellung eines Bebauungsplans für die Wischhafener Straße und die gemischten Bauflächen am westlichen Kreisverkehr

- Neuordnung und Umnutzung von Flächen (inkl. Verhandlungen und Einigung mit den EigentümerInnen, Grunderwerb und ggf. Verlagerung von Betrieben)
- Städtebauliches und Nutzungskonzept für die gemischten Bauflächen
- Konzept für die Neuordnung der gewerblichen Flächen, die an die künftig auch durch Wohnen geprägten Bereiche angrenzen
- Baugrunduntersuchungen
- Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde bei Altlastenverdachtsflächen
- Städtebaulicher Entwurf bzw. Wettbewerb für die gemischten Bauflächen westlich der Harschenflether Wettern
- Abstimmung mit dem Unterhaltungsverband Kehdingen

Diese Handlungsschritte bilden Bestandteile von Maßnahmen, die in Kapitel 9.1 gebündelt beschrieben und in Form von Maßnahmensteckbriefen dargestellt werden.

gewerbliche Bauflächen:
 » Gewerbebetriebe
 » Einzelhandel
 (nicht zentrenrelevant)

gewerbliche Bauflächen:
 » Gewerbebetriebe
 » betriebsbezogenes Wohnen
 (Bestand)

gewerbliche Bauflächen:
 » Gewerbebetriebe
 » Büronutzung

gewerbliche Bauflächen:
 » Gewerbe- und
 » Beherbergungsbetriebe

Entwicklung in Anlehnung an die
 städtebauliche
 Struktur der Saltztorvorstadt

Legende

	gemischte Bauflächen
	gewerbliche Bauflächen
	Entwicklungsfläche gewerbliche / gemischte Nutzungen
	Grünflächen
	KBS / Entwicklungsfläche KBS
	Handelsflächen



8.4 Rahmenplan

Auf der folgenden Seite ist der Rahmenplan als integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept abgebildet. Er enthält die städtebaulichen Zielsetzungen für den Stadtumbau und bildet die Grundlage für die Entwicklung der Harschenflether Vorstadt.

Zur Orientierung sind hier zusätzlich die im Kapitel 9 näher erläuterten Maßnahmen grob verortet. Eine genaue Abgrenzung der Maßnahmenbereiche findet sich in den Maßnahmensteckbriefen im Kapitel 9.1.

gewerbliche Bauflächen:

- » Gewerbebetriebe
- » Einzelhandel (nicht zentrenrelevant)

gewerbliche Bauflächen:

- » Gewerbebetriebe
- » betriebsbezogenes Wohnen (Bestand)

gewerbliche Bauflächen:

- » Gewerbebetriebe
- » Büronutzung

gewerbliche Bauflächen:

- » Gewerbe- und Beherbergungsbetriebe

MASSNAHMEN NACH NUMMERN BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG SIEHE MASSNAHMEN-STECKBRIEFE



8.5 Erforderliche Anpassungen der Bauleitplanung

Für die Umsetzung des im Rahmenplan dargestellten integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts ist die Anpassung der Bauleitplanung in zwei Bereichen erforderlich.

Dies betrifft zum einen die im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen gekennzeichneten Bereiche, die künftig als Mischgebietsflächen dargestellt werden sollen, um hier auch eine Wohnnutzung zu ermöglichen. Zudem ist im Flächennutzungsplan die Wischhafener Straße als neue innerörtliche Hauptverkehrsstraße darzustellen.

Darüber hinaus ist für den Teilbereich am geplanten Kreisverkehr Hansestraße die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Geltungsbereich soll die für gemischte Nutzungen vorgesehenen Flächen zwischen Hansestraße, Harschenflether Wettern und Harschenflether Weg sowie die Flächen für die geplante Wischhafener Straße umfassen. Einbezogen werden sollen auch die Randbereiche nördlich der Wischhafener Straße.

Die folgende Abbildung zeigt die Bereiche, in denen die Bauleitplanung angepasst werden muss:

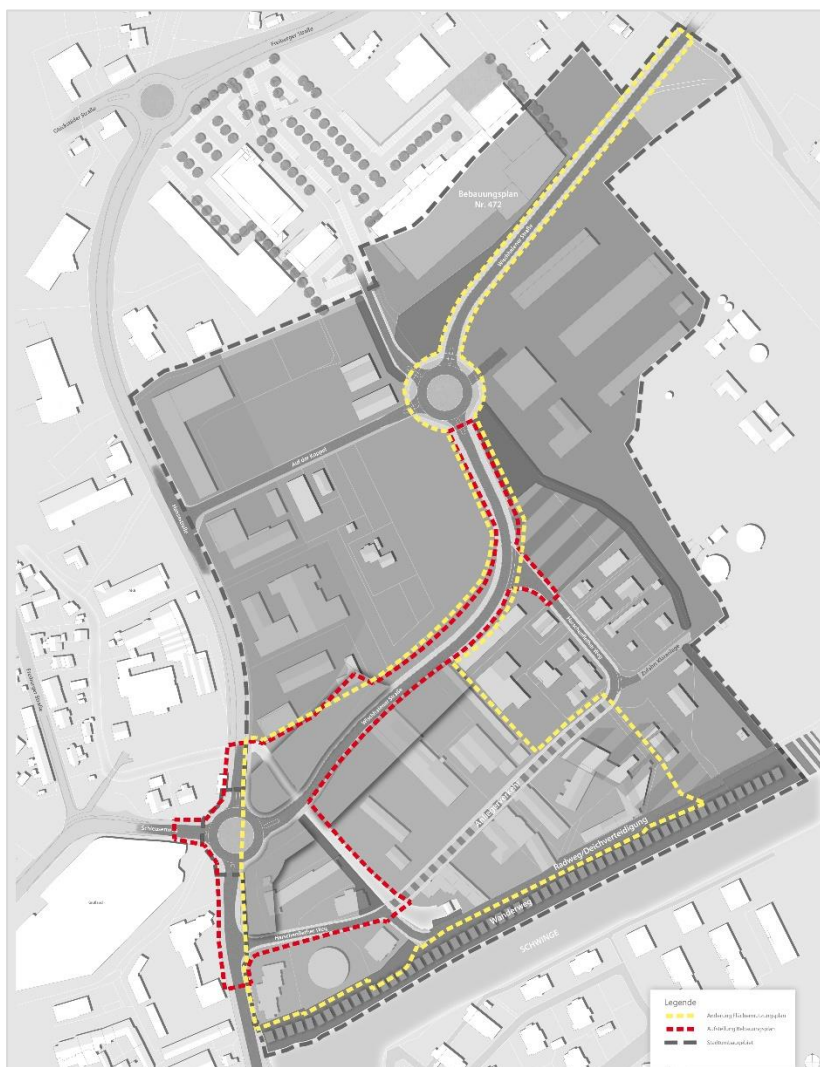


Abbildung 17: Erforderliche Anpassung Bauleitplanung (gelb: Änderung FNP; rot: Neuaufstellung B-Plan)

9 Realisierungskonzept

Das Realisierungskonzept setzt sich aus der grafischen und textlichen Darstellung der Maßnahmen in Maßnahmenplan und Maßnahmensteckbriefen sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht zusammen.

9.1 Maßnahmensteckbriefe

Im folgenden Abschnitt werden die Maßnahmen in Form von Steckbriefen dargestellt. Diese sind im Rahmenplan anhand ihrer Nummerierung grob verortet. Die vorgenommene Priorisierung der Maßnahmen gibt Aufschluss über die zeitliche Dringlichkeit ihrer Umsetzung. Außerdem werden hier die voraussichtlichen Kosten und Akteure benannt.

9.1.1 Maßnahmen der weiteren Vorbereitung

M1 Rahmenplan	
Mit dem Rahmenplan wird das städtebauliche Entwicklungskonzept für den Stadtumbau in der Harschenflether Vorstadt von 2011 fortgeschrieben und konkretisiert. Dieser bildet die Grundlage für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen.	
Ziel	Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen
Akteure	Hansestadt Stade, Planungsbüro
Kosten	55.000 € (StBauF)
Priorität	abgeschlossen

M2 Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger	
Zur Information und Förderung der Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger wird Informationsmaterial erstellt (z.B. Flyer, Broschüren). Auch die Durchführung öffentlicher Veranstaltungen ist geplant, beispielsweise am Tag der Städtebauförderung.	
Ziel	Förderung der Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen
Akteure	Hansestadt Stade, Planungsbüro
Kosten	45.000 € (StBauF)
Priorität	begleitend

Maßnahmen M3 und M4: Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Die im Folgenden dargestellten Maßnahmen M3 und M4 sollen auf bauleitplanerischer Ebene dem Klimaschutz und der Anpassung des Sanierungsgebiets an die Herausforderungen des Klimawandels dienen. Allgemein soll darauf abgezielt werden, dass baulich und gestalterisch die Voraussetzungen für den Erhalt und die Verbesserung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen sowie ein positives Mikroklima in der Stadt gefördert werden. Hierzu sollen im Bereich der Grün- und Freiräume, der Wasserflächen und der Straßenverkehrswege Flächen entsprechend gekennzeichnet bzw. konkrete Festsetzungen für die Ausführung der Maßnahmen getroffen werden. Im Rahmen einer Umnutzung von Gewerbegebieten (GE) in Mischgebiete (MI) oder urbane Gebiete (MU) wird trotz Verdichtung durch höhere Geschossigkeiten der Neubebauung eine Entsiegelung und Durchgrünung von Teilbereichen möglich und angestrebt.

M3 Aufstellung eines Bebauungsplans Wischhafener Straße und Baugebiet zwischen Hansestraße und Harschenflether Wettern



Für die Realisierung des an den B-Plan 472 angrenzenden Abschnitts der Wischhafener Straße inklusive des Kreisverkehrs an der Hansestraße sowie für die Neuordnung der Flächen westlich der Harschenflether Wettern und zwischen Harschenflether Wettern, Harschenflether Weg und Wischhafener Straße ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Festgesetzt werden sollen insbesondere Verkehrsflächen, Misch- bzw. urbane Gebiete sowie Grünverbindungen mit Fuß- und Radweg. Beidseitig der Harschenflether Wettern sind grundsätzlich 5 m breite Streifen von baulichen Anlagen freizuhalten.

Ziel	Schaffung von Planungsrecht für die Herstellung einer Erschließungsstraße sowie die Neuordnung und Nutzungsänderung von Flächen.
Akteure	Hansestad Stade
Kosten	aus kommunalen Mitteln
Priorität	hoch

M4 Änderung des Flächennutzungsplans



Die vorgesehenen Nutzungsänderungen machen eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erforderlich. Bisher als Gewerbegebiete dargestellte Flächen sollen als Mischgebiete und für die neue Wischhafener Straße als Verkehrsfläche entwickelt und im FNP entsprechend gekennzeichnet werden.

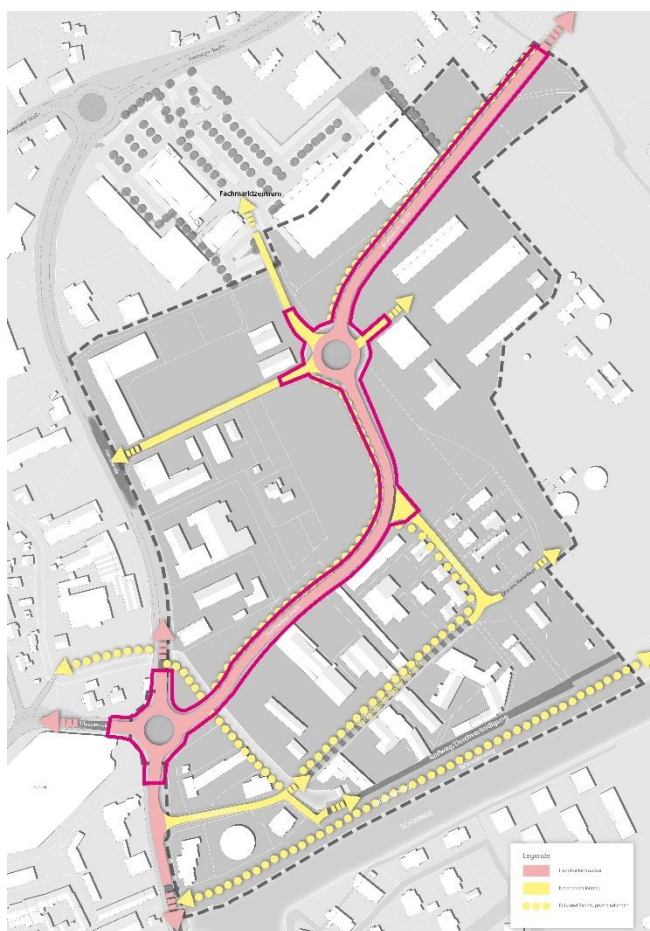
Ziel	Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an die Erfordernisse des Stadumbaus in der Harschenflether Vorstadt
Akteure	Hansestadt Stade
Kosten	aus kommunalen Mitteln
Priorität	hoch

9.1.2 Ordnungsmaßnahmen

Maßnahmen M5, M6, M7: Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Bei den Ordnungsmaßnahmen M5-M7 handelt es sich um Straßenbaumaßnahmen. Sie sind so auszugestalten, dass sie die Erreichung der Klimaschutz- und Anpassungsziele befördern, sie zumindest jedoch nicht beeinträchtigen. Insbesondere mit der Entsorgung von Altlasten und der Verwendung ressourcenschonender, nach Möglichkeit klimaneutral hergestellter und recyclebarer Baumaterialien, mit der Förderung des Fuß- und Radverkehrs sowie mit dem Einsatz heimischer Pflanzen bei der Gestaltung von Stellplatzanlagen – und, wo möglich, mit Bäumen am Straßenrand – sollen die klimaschädigenden Auswirkungen des für die Funktionsfähigkeit des Quartiers als gesamtstädtisch bedeutsamer Wohn- und Arbeitsort erforderlichen Straßenbaus abgemildert werden. Der Verdunstungsprozess von Niederschlagswasser kann an heißen Tagen zur Kühlung der umgebenden Lufttemperatur führen und so das Mikroklima positiv beeinflussen. Für die Oberflächenentwässerung wird ein Regenrückhaltebecken erwogen, das darüber hinaus eine ökologisch sinnvolle Bepflanzung erlaubt.

M5 Neubau der Wischhafener Straße



Die Wischhafener Straße soll als Erschließungsstraße für die Harschenflether Vorstadt neu gebaut werden. Die Straßenführung beinhaltet zudem einen fünfarmigen Kreisverkehr im Norden sowie einen vierarmigen Kreisverkehr im Süden des Gebiets als Anbindung an die Hansestraße und den Schleusenweg. Am letztgenannten Kreisverkehr ist die Führung einer attraktiven Straßenquerung für den Fuß- und Radverkehr erforderlich. Für die Umsetzung sind folgende Schritte erforderlich

- Grunderwerb
- Betriebsverlagerung
- Altlastenuntersuchung
- Freilegung (Abriss von baulichen Anlagen/Altlastenbeseitigung)
- Neubau der Straße inklusive Fuß- und Radwege sowie Oberflächenentwässerung
- Straßenbegleitgrün / Baumpflanzungen
- Fuß- und Radverkehrsquerung am Kreisverkehr über die Hansestraße
- Querung für FußgängerInnen an der Einmündung Harschenflether Weg / Verkehrsberuhigung

Ziel	Optimierung der inneren Erschließung der Misch- und Gewerbegebiete in der Harschenflether Vorstadt; Schaffung einer attraktiven Fuß- und Radverkehrsanbindung an die Stader Altstadt, Schaffung von Verkehrssicherheit
Akteure	Hansestadt Stade, GOS, Stadtwerke Stade, Private, ggf. Gutachter
Kosten	6.500.000 € (StBauF)
Priorität	hoch

M6 Umbau Harschenflether Weg



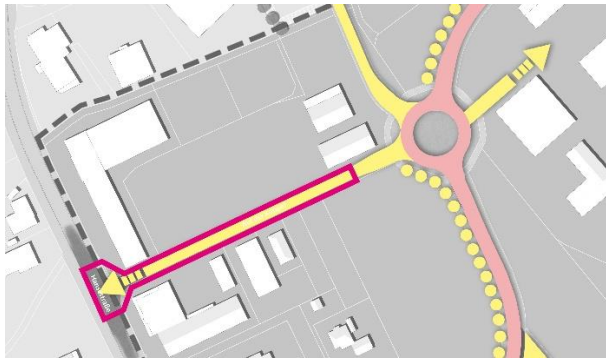
Der Harschenflether Weg soll die gewerblichen und gemischten, auch als Wohnstandort fungierenden Flächen erschließen. Der technische Umbau des Harschenflether Weges soll auch zukünftig die Nutzung durch Schwerlastverkehr ermöglichen, damit ansässige Gewerbebetriebe erreichbar bleiben. Nach Fertigstellung der Wischhafener Straße soll der Harschenflether Weg jedoch verkehrsberuhigte Anliegerstraße werden. Im Westen soll ein südlicher Abzweig eine Zufahrt zum Deichverteidigungsweg und dem dort ebenfalls verlaufenden Radweg bilden. Der östliche Abschnitt des Harschenflether Wegs wird zusätzlich von der Wischhafener Straße aus erschlossen. Die Kläranlage bleibt über den Harschenflether Weg erschlossen.

Für die Umsetzung dieser Maßnahme sind folgende Schritte erforderlich:

- Altlastenuntersuchung, Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde
- Umbau, Gestaltung / ggf. Neubau des südlichen Abzweigs (z.Zt. Kopfsteinpflaster)
- Frühzeitige Einbindung / Information der AnliegerInnen

Ziel	Verkehrsberuhigte Erschließung des Mischnutzungsbereichs zwischen Schwinge und Wischhafener Straße
Akteure	Hansestadt Stade, GOS, Private
Kosten	1.400.000 € (StBauF)
Priorität	mittel (voraussichtlich nach Fertigstellung der Wischhafener Straße)

M7 Umbau Auf der Koppel



Die mit Kopfsteinpflaster belegte Straße „Auf der Koppel“ wird ihrer Anbindung an den Kreisverkehr der Wischhafener Straße und der künftigen Nutzungsansprüche entsprechend umgebaut.

Der Einmündungsbereich wird den zu erwartenden Anforderungen angepasst.

Ziel	Verbesserung der Erschließung
Akteure	Hansestadt Stade, GOS
Kosten	300.000 € (StBauF)
Priorität	mittel

Maßnahmen M8, M9: Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Bei den Maßnahmen M8 und M9 handelt es sich um Neuordnungsmaßnahmen mit Umnutzung und Neubebauung. Auflagen für einen klimaschonenden Umgang mit der Fläche sollen bereits in der Auslobung der vorgesehenen städtebaulichen Wettbewerbe formuliert werden. Dies betrifft beispielsweise die Vermeidung großer versiegelter Stellplatzanlagen und die Gestaltung der Freiräume als Grünflächen bzw. mit einem hohen Anteil wasserdurchlässiger Bodenbeläge. Zu empfehlen ist beispielsweise die Anlage von Wasserflächen und/oder eine Begrünung auf Parkierungsflächen, die der Verschattung dienen. Eine Gestaltung von Flächen mit Pflasterrasen oder Rasengittersteinen, durch die nicht nur Regenwasser versickern kann, sondern auch die Verdunstung erhöht wird, trägt zu einer Minderung der Oberflächentemperatur bei. Zur Förderung einer klimafreundlichen Mobilität kann darüber hinaus mit einem ggf. ergänzend zu den vorgesehenen Maßnahmen zu entwickelndem Angebot an Carsharing und E-Bike-Stationen beigetragen werden. Mit der angestrebten Umnutzung ist eine weitreichende Entsiegelung bisheriger gewerblicher Flächen möglich, so dass die natürlichen Bodenfunktionen wiederhergestellt werden können.

M8 Neuordnung und Umnutzung der Fläche zwischen Wischhafener Straße und Harschenflether Weg, westlich Harschenflether Wettern



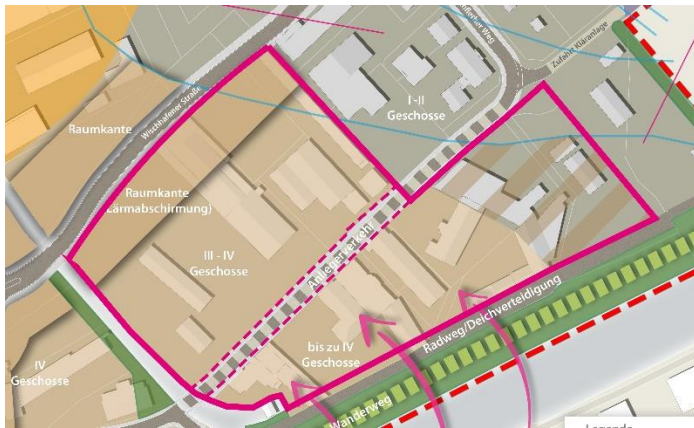
Für die vorgesehene Neuordnung der künftig für gemischte Nutzungen vorgesehenen Flächen müssen Grundstücke erworben und freigelegt werden. Hinzu kommt eine Neubebauung der freigelegten Grundstücke entsprechend dem in Aussicht genommenen Bebauungsplan.

Für die Umsetzung der Baumaßnahme werden geeignete Wettbewerbsverfahren durchgeführt.

Ziel ist die Schaffung eines angemessenen Mischungsverhältnisses zwischen preiswertem und freifinanziertem Wohnraum.

Ziel	Lagegerechte Nutzung der Flächenpotenziale
Akteure	Hansestadt Stade, GOS, GrundstückseigentümerInnen, Beauftragte
Kosten	60.000 € (StBauF)
Priorität	hoch

M9 Neuordnung und Umnutzung der Flächen zwischen Wischhafener Straße und Schwingedeich, östlich Harschenflether Wettern



Für die vorgesehene Mischnutzung aus Wohnen, Dienstleistungen und Gastronomie in den Erdgeschossen ist eine Neuordnung der Flächen erforderlich.

Zunächst müssen Grundstücke erworben und freigelegt werden. Voraussetzung hierfür ist ein Einvernehmen mit den EigentümerInnen. Sodann erfolgt eine Neubebauung bzw. eine Veräußerung der freigelegten Grundstücke an InvestorInnen.

Für eine optimale Umsetzung der Maßnahme ist vorab die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs wünschenswert.

Ziel ist die Schaffung eines angemessenen Mischungsverhältnisses zwischen preiswertem und freifinanziertem Wohnraum.

Ziel	Lagegerechte Nutzung der Flächenpotenziale
Akteure	Hansestadt Stade, GOS, Private, Beauftragte
Kosten	private GrundstückseigentümerInnen, InvestorInnen
Priorität	mittel

Maßnahmen M10, M11, M12: Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Die Grünmaßnahmen M10-M12 erfüllen neben ihrem Ziel, die Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität im Quartier zu erhöhen, auch direkt klimawirksame Zwecke. Durch die Aufwertung bestehender Grünflächen und den Ausbau von Wegeverbindungen wird der klima- und umweltfreundliche Fuß- und Radverkehr begünstigt, Grünräume vernetzt und Wasserflächen als Lebensräume für Tiere und Pflanzen gestärkt. Insbesondere die Grün- und Wasserflächen tragen mit ihrer temperatenausgleichenden Wirkung durch Regenwasserversickerungs- und Verdunstungsflächen entscheidend zu einem positiven Mikroklima bei. Neben der Beseitigung von Altlasten liegt das Augenmerk hier in besonderem Maße auf der Anpflanzung heimischer Bäume und Gehölze sowie der Anlage von Blühwiesen bzw. Blühstreifen, um die Lebensbedingungen für die Pflanzen- und Tierwelt zu verbessern und die Voraussetzungen für eine deutliche Erhöhung der Biodiversität zu schaffen. Dabei sind allerdings stets die Belange der Wasserwirtschaft und des Deichschutzes zu berücksichtigen.

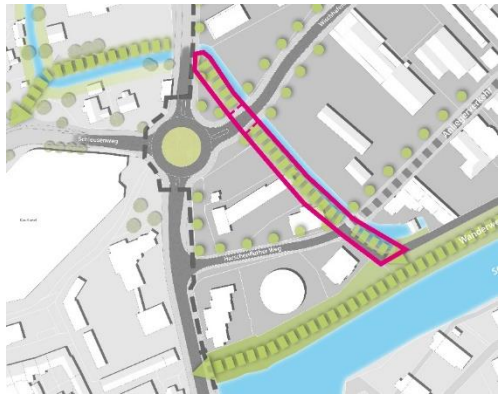
M10 Deichwanderweg



Auf dem Schwingedeich soll ein Deichwanderweg mit Anbindung an die Grünverbindung Harschenflether Wettern entstehen. Dieser Weg soll als öffentliche Wegeverbindung der Naherholung sowohl für AnwohnerInnen als auch für TouristInnen bzw. BesucherInnen dienen.

Die Nutzbarkeit des Deiches befindet sich in Abstimmung mit dem zuständigen Deichverband und dem NLWKN.

Ziel	Fußläufige Erschließung der südlichen Harschenflether Vorstadt; Anbindung an die Grün- und Erholungsräume der Umgebung, Touristischer Anziehungspunkt
Akteure	Hansestadt Stade
Kosten	180.000 € (StBauF, Umfang der Maßnahme vom Planfeststellungsverfahren abhängig)
Priorität	mittel

M11 Grünverbindung Harschenflether Wettern	
	<p>Westlich entlang der Harschenflether Wettern soll eine Grünverbindung mit Fuß- und Radweg vom Schwingedeich bis zur Hansestraße geschaffen werden. Die Grünverbindung führt durch das für einen mindestens 50-prozentigen Wohnanteil vorgesehene Baugebiet und dient diesem als fußläufige Erschließung und als Erholungsraum. Sie bindet darüber hinaus auch das bereits vorhandene Quartier im und um den ehemaligen Gasometer an.</p> <p>Für den Bereich am Kreisverkehr zwischen Hansestraße und Wischhafener Straße besteht die Option, die Grünverbindung zu einer Grünfläche aufzuweiten, sofern diese nicht überbaut werden soll.</p> <p>Im Falle einer Überbauung der Fläche und der Harschenflether Wettern an dieser Stelle wird die Verbindung Richtung Wallring als Fußweg bis zur Hansestraße weitergeführt.</p>
Ziele	Erschließung der südlichen Harschenflether Vorstadt für den Fuß- und Radverkehr; Schaffung von Erholungsräumen; Ökologische Aufwertung
Akteure	Hansestadt Stade
Kosten	130.000 € (StBauF)
Priorität	hoch

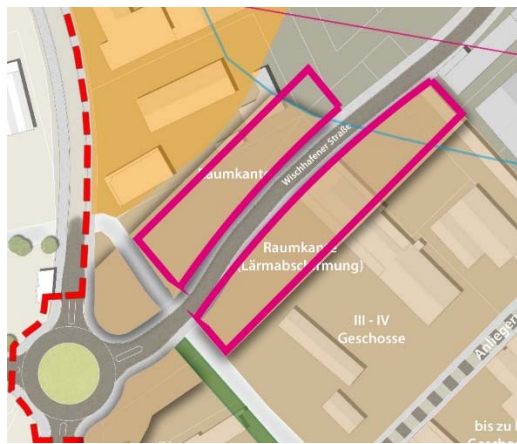
M12 Grünzug entlang der Flächen des Bauhofs – Erhalt und Stärkung	
	<p>Der bereits bestehende Graben entlang des Bauhofgeländes hat eine Entwässerungsfunktion mit ökologischem Potenzial. Er soll als solcher erhalten und gestärkt werden. Zudem dient er als Puffer zwischen dem KBS-Betriebsgelände auf seiner östlichen und den gewerblichen Nutzungen auf seiner westlichen Seite. Zur Stärkung dieser Funktionen soll er entsprechend einmalig aufgewertet werden.</p>
Ziel	Entwässerung, Grün als Sichtschutz, Stärkung der Ökologie im Quartier
Akteure	Hansestadt Stade, KBS
Kosten	30.000 € (StBauF)
Priorität	gering

9.1.3 Baumaßnahmen

Maßnahme M13: Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Beim Neubau eines klimafreundlichen Quartiers kommt es in hohem Maße auch auf die Verwendung nachhaltiger, ressourcenschonender, möglichst klimaneutral erzeugter Baumaterialien an. Zu diesem Zweck ist bei der Gestaltung von privaten Flächen eine Mitwirkung der Hansestadt Stade (z.B. in Form eines Beratungsangebots) zu empfehlen. Zudem sind anstelle großflächiger, versiegelter Stellplatzanlagen flächensparende Lösungen, auch für das innenstadtnahe, öffentliche Parken erforderlich.

M13 Bebauung der Flächen entlang der Wischhafener Straße, südlicher Abschnitt



Die geplante Bebauung entlang des südlichen Abschnitts der Wischhafener Straße soll teils auf gemischte Nutzungen mit einem relativ hohen Anteil an Wohnungen und teils auf gewerbliche Nutzungen ausgerichtet werden. Geplant ist eine drei- bis viergeschossige Bauweise im Bereich der gemischtgenutzten Flächen, die auch der Abschirmung des von der Wischhafener Straße ausgehenden Verkehrslärms dienen und insbesondere die Wohnqualität in den südlich angrenzenden gemischten, durch Wohnen geprägten Bereichen erhöhen soll. In ggf. nicht bebaubaren Zwischenräumen sollen auch öffentliche Nutzungen möglich sein (z.B. zentrumsnahe öffentliche Parkplätze).

Für die vorgesehene Neuordnung der Flächen sind erforderlich:

- Grunderwerb
- Ggf. Betriebsverlagerungen (durch InhaberInnen und InvestorInnen)
- Freilegung der Grundstücke (inklusive Altlastenuntersuchung und -beseitigung)
- Neubebauung bzw. Veräußerung der freigelegten Grundstücke an InvestorInnen
- Berücksichtigung von Schallimmissionen im Neubau

Ziel	Lagegerechte Nutzung der Flächenpotenziale
Akteure	Hansestadt Stade, GOS, Private, Beauftragte
Kosten	private GrundstückseigentümerInnen, InvestorInnen
Priorität	mittel

9.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die auf der folgenden Seite dargestellte Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde in Zusammenarbeit mit der Hansestadt Stade durch die mit der Sanierungsträgerschaft beauftragten Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH (GOS) aufgestellt.

Kosten- und Finanzierungsübersicht Harschenflether-Vorstadt

Stand: 06.05.2020

	Harschenflether Vorstadt	Gesamt-kosten	StBauFM (Aktuell)	Flankierende Förderung, ergänzende Programme				
				Investitionen über Arbeitsfördermaßnahmen	Anteil privater Investoren	Anteil EntflechtG	Anteil KFW-Modernisierungsprogramm	Anteil Versorgungsträger
1.	Weitere Vorbereitung							
1.1	Rahmenplanung	120.000	55.000					
1.2	Verkehrskonzept	50.000	50.000					
1.3	Gutachten	50.000	20.000		30.000			
1.4	Wettbewerbsverfahren	60.000	60.000					
1.5	Öffentlichkeitsarbeit	65.000	45.000		20.000			
1.6	Sanierungsträger	500.000	500.000					
2.	Ordnungsmaßnahmen							
2.1	Grunderwerb							
2.1.1	Harschenflether Weg 1b	608.000	608.000					
2.1.2	Harschenflether Weg 1a	323.000	323.000					
2.1.3	Schlichting, nördlich der Str.	273.000	273.000					
2.1.4	Schlichting, Staßenbereich	272.000	272.000					
2.1.5	Straße Süd	140.000	140.000					
2.1.6	Straße Nord	110.000	110.000					
2.1.7	Alte Mülltonne	160.000	160.000					
2.2	Bodenordnung							
2.2.1	Kreisverkehrsplatz	60.000	60.000					
2.2.2	Kreuzung auf der Koppel	130.000	130.000					
2.3	Umzug von Bewohnern und Betrieben							
2.3.1	Alte Färberei	191.000	178.000		13.000			
2.4	Freilegung von Grundstücken							
2.4.1	Abbruch	442.000	400.000	12.000	30.000			
2.4.2	Altlasten	1.190.000	990.000		200.000			
2.5	Erschließungsmaßnahmen inkl. Klimaschutz							
2.5.1	Neubau der Wischhafener Straße	3.540.000	3.400.000			140.000		
2.5.2	Umbau Harschenflether Weg	1.230.000	1.230.000					
2.5.3	Umbau Auf der Koppel	260.000	260.000					
2.5.4	Leitungsgebundene technische Infrastruktur	3.000.000						3.000.000
	Verbesserung der grünen Infrastruktur							
2.5.5	Deichwanderweg	160.000	160.000					
2.5.6	Grünverbindung Harschenfl. Wettern	130.000	120.000	10.000				
2.5.7	Grünverbindung, entlang Bauhof	30.000	30.000					
2.6	Sonstige Ordnungsmaßnahmen							
2.6.1	Belastungsdamm Trasse	2.300.000	2.300.000					
2.6.2	Reparatur Straßenbau	100.000	100.000					
3.	Baumaßnahmen							
3.1	Gebäudemodernisierung	6.450.000	550.000		5.000.000		900.000	
3.2	Naubau von Geschäftshäusern	28.560.000			28.560.000			
3.3	Neubau von Wohngebäuden	16.056.000			16.056.000			
	Summe	66.560.000	12.524.000	22.000	49.909.000	140.000	900.000	3.000.000

Einnahmen
Grundstücksverkäufe
Ausgleichsbeträge
durch Einnahmen nicht gedeckt Kosten
Städtebaufördermittel

	Investitionen über Arbeitsfördermaßnahmen	Anteil privater Investoren	Anteil EntflechtG	Anteil KFW-Modernisierungsprogramm	Anteil Versorgungsträger
	2.225.240				
	1.725.240				
	500.000				
	10.298.760				
	10.298.760				

10 Quellen und Literatur

- AES Abwasserentsorgung Stade (2018):
Harschenflether Vorstadt in Stade. Konzeptplanung Oberflächenentwässerung (SWECO GmbH)
- Hansestadt Stade (2011):
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept als vorbereitende Untersuchungen zum Programm „Stadtumbau West“ (Cappel + Partner Architektur und Stadtplanung)
- Hansestadt Stade (2011a):
Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Hansestadt Stade (GMA)
- Hansestadt Stade (2016):
Erschließungskonzept für die Harschenflether Vorstadt, Schlussbericht Januar 2016 (Neumann, Engineering Consultants GmbH)
- Hansestadt Stade (2016a):
Innere Erschließung der Harschenflether Vorstadt, Zwischenbericht Juni 2016 (Neumann, Engineering Consultants GmbH)
- Hansestadt Stade (2016b):
Biotoptypenkartierung sowie artenschutzrechtliche Ersteinschätzung in der Harschenflether Vorstadt, Hansestadt Stade (EGL - Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH)
- Hansestadt Stade (2018):
Schalltechnische Voruntersuchung zur Entwicklung einer gemischten Nutzung am Harschenflether Weg in der Hansestadt Stade, Entwurf (T&H Ingenieure GmbH)
- Landkreis Stade (2018):
<https://navigator.landkreis-stade.de/thema-bebauungsplaene-stade.html> (abgerufen am 15.11.2018)
- RROP (2013):
Landkreis Stade: Regionales Raumordnungsprogramm 2013
Landkreis Stade.
- TÜV NORD (2013):
TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG: Gutachterliche Stellungnahme im Rahmen der Flächennutzungsplanungen der Stadt Stade zur Frage der Geruchsmissionen hervorgerufen durch die Kläranlage Stade.