

<b>Beschlussvorlage</b>	Datum: 19.10.2017	
Entscheidendes Gremium: <b>Bau- und Planungsausschuss</b>	fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus	
Federführendes Amt: Bauamt	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter:	bet. Senator/-in:	
<b>Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag) "Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, B-Plan Nr. 10.MI.138, VB-Az.: 00769-14", Rostock, An der Kesselschmiede 4, 4a, Az.: 03555-16</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
29.11.2017	Ortsbeirat Kröpeliner-Tor-Vorstadt (11)	Vorberatung
05.12.2017	Bau- und Planungsausschuss	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen der Gemeinde für das Bauvorhaben (Bauantrag) „Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, B-Plan Nr. 10.MI.138, VB-Az.: 00769-14“, Rostock, An der Kesselschmiede 4, 4a, Az.: 03555-16 wird erteilt.

Beschlussvorschriften: § 7 Abs. 5 Hauptsatzung der Hansestadt Rostock

**Sachverhalt:**

- § 7 Abs. 5 der Hauptsatzung der Hansestadt Rostock erfordert für Bauvorhaben ab 500.000 EUR Rohbausumme die Entscheidung des Oberbürgermeisters über das „Einvernehmen der Gemeinde“ im Einvernehmen mit dem Bau- und Planungsausschuss
- Bauplanungsrechtlich besteht Genehmigungsfähigkeit

Roland Methling

**Anlage/n:**

Anlage 1: 1x Kurzbeschreibung  
Anlage 2: 1x Lageplan  
Anlage 3: 1x Ansicht Nord  
Anlage 4: 1x Ansicht Süd

Anlage 5: 1x Ansicht West  
Anlage 6: 1x Stellplatznachweis  
Anlage 7: 1x Auszug Geoport














## **Anlage 1 – Kurzbeschreibung des Bauvorhabens**

1. Vorhabenbezeichnung: **Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses,  
B-Plan Nr. 10.MI.138,  
VB-Az.: 00769-14**
2. Bauort: **Rostock, An der Kesselschmiede 4, 4a**
- Aktenzeichen **03555- 16**
3. anrechenbarer Bauwert: **3.765.000,00 EUR**
4. Bauherr: **Herr  
Alexander Weiß  
Taylorstr. 14  
14195 Berlin**
5. Abmessungen: **Länge: 50,70 m  
Breite: 31,79 m  
Höhe: 24,10 m**
- Geschosse: 6 + Staffelgeschoss**
6. Funktion: **- Gewerbe mit ca.2550 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
- 11 Wohnungen**
- Stellplätze:  
30 Stellplätze in der Tiefgarage  
24 Stellplätze im Freien**
7. Gestaltung: **Massivbauweise aus Stahlbauteilen und Kalksandstein**
8. Baurechtliche Zulässigkeit: **§ 30 BauGB; § 6 BauNVO**







 Wandflache (außen) 24 cm Kalksandstein, Däm- schicht EPS	 Innenwandscheibe (innen) 12 cm Kalksandstein, Däm- schicht EPS	 Wandflache (innen) 12 cm Kalksandstein
 Außen Wandflache (außen) 18 cm EPS + Putz 12 cm Kalksandstein 4 cm EPS + Putz	 Wandflache (innen) Putz 12 cm Kalksandstein	 Wandflache (innen) Putz 12 cm Kalksandstein
 Außen flache 18 cm EPS + Putz 12 cm Kalksandstein 8 cm EPS + Putz	 Putz 12 cm Kalksandstein	 Innenwandflache  

INDEX					
INDEX	DATUM	BESCHREIBUNG / ÄNDERUNG		GEZ.	BEAR.

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AI	AJ	AK	AL	AM	AN	AO	AP	AQ	AR	AS	AT	AU	AV	AW	AX	AY	AZ	BA	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH	BI	BJ	BK	BL	BM	BN	BO	BP	BQ	BR	BS	BT	BU	BV	BW	BX	BY	BZ	CA	CB	CC	CD	CE	CF	CG	CH	CI	CJ	CK	CL	CM	CN	CO	CP	CQ	CR	CS	CT	CU	CV	CW	CX	CY	CZ	DA	DB	DC	DD	DE	DF	DG	DH	DI	DJ	DK	DL	DM	DN	DO	DP	DQ	DR	DS	DT	DU	DV	DW	DX	DY	DZ	EA	EB	EC	ED	EE	EF	EG	EH	EI	EJ	EK	EL	EM	EN	EO	EP	EQ	ER	ES	ET	EU	EV	EW	EX	EY	EZ	FA	FB	FC	FD	FE	FF	FG	FH	FI	FJ	FK	FL	FM	FN	FO	FP	FQ	FR	FS	FT	FU	FV	FW	FX	FY	FZ	GA	GB	GC	GD	GE	GF	GG	GH	GI	GJ	GK	GL	GM	GN	GO	GP	GQ	GR	GS	GT	GU	GV	GW	GX	GY	GZ	HA	HB	HC	HD	HE	HF	HG	HH	HI	HJ	HK	HL	HM	HN	HO	HP	HQ	HR	HS	HT	HU	HV	HW	HX	HY	HZ	IA	IB	IC	ID	IE	IF	IG	IH	II	IJ	IK	IL	IM	IN	IO	IP	IQ	IR	IS	IT	IU	IV	IW	IX	IY	IZ	JA	JB	JC	JD	JE	JF	JG	JH	JI	JJ	JK	JL	JM	JN	JO	JP	JQ	JR	JS	JT	JU	JV	JW	JX	JY	JZ	KA	KB	KC	KD	KE	KF	KG	KH	KI	KJ	KK	KL	KM	KN	KO	KP	KQ	KR	KS	KT	KU	KV	KW	KX	KY	KZ	LA	LB	LC	LD	LE	LF	LG	LH	LI	LJ	LK	LM	LN	LO	LP	LQ	LR	LS	LT	LU	LV	LW	LX	LY	LZ	MA	MB	MC	MD	ME	MF	MG	MH	MI	MJ	MK	ML	MN	MO	MP	MQ	MR	MS	MT	MU	MV	MW	MX	MY	MZ	NA	NB	NC	ND	NE	NF	NG	NH	NI	NJ	NK	NL	NM	NN	NO	NP	NQ	NR	NS	NT	NU	NV	NW	NX	NY	NZ	OA	OB	OC	OD	OE	OF	OG	OH	OI	OJ	OK	OL	OM	ON	OO	OP	OQ
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----





**Bauvorhaben:** "Ehemalige Neptunwerft"  
Wohn – und Geschäftshaus  
An der Kesselschmiede 4/4a  
18057 Rostock



**Bauherr:** Alexander Weiß  
Taylorstraße 14  
14195 Berlin

## Ermittlung der nötigen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock

Gemäß der Abstimmung vom 25.10.2016 mit Frau Ellen Eger (Abteilung Straßenverwaltung, Straßenbau, Erschließung) werden folgende Stellplätze angesetzt: 1,0 Stellplatz je WE bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 1,5 Stellplätze für Wohnungen mit einer Wohnfläche größer als 90m<sup>2</sup>.

### EG

Gewerbe 1	492,25 m <sup>2</sup>		
Gewerbe 2	242,91 m <sup>2</sup>		
Gewerbe 3	61,64 m <sup>2</sup>		→ 7 Stellplätze

### 1.OG

Gewerbe 4	217,53 m <sup>2</sup>	(abzgl. 37,45 m <sup>2</sup> Nebenflächen)	= 180,08 m <sup>2</sup> → 5 Stellplätze
Gewerbe 5	285,09 m <sup>2</sup>	(abzgl. 20% Nebenflächen)	= 228,07 m <sup>2</sup> → 6 Stellplätze

### 2.OG

Gewerbe 6	228,72 m <sup>2</sup>	(abzgl. 20% Nebenflächen)	= 182,98 m <sup>2</sup> → 5 Stellplätze
Gewerbe 7	269,09 m <sup>2</sup>	(abzgl. 51,56 m <sup>2</sup> Nebenflächen)	= 217,53 m <sup>2</sup> → 6 Stellplätze

### 3.OG

Gewerbe 7	218,90 m <sup>2</sup>	(abzgl. 88,13 m <sup>2</sup> Nebenflächen)	= 130,77 m <sup>2</sup> → 4 Stellplätze
Gewerbe 7	267,26 m <sup>2</sup>	(abzgl. 76,35 m <sup>2</sup> Nebenflächen)	= 190,91 m <sup>2</sup> → 5 Stellplätze

### 4.OG

Wohnung 1	83,24 m <sup>2</sup>		→ 1,0 Stellplätze
Wohnung 2	67,69 m <sup>2</sup>		→ 1,0 Stellplätze
Wohnung 3	68,10 m <sup>2</sup>		→ 1,0 Stellplätze
Gewerbe 8	223,42 m <sup>2</sup>	(abzgl. 51,73 m <sup>2</sup> Nebenflächen)	= 171,69 m <sup>2</sup> → 4 Stellplätze

### 5. OG

Wohnung 4	83,24 m <sup>2</sup>		→ 1,0 Stellplätze
Wohnung 5	67,69 m <sup>2</sup>		→ 1,0 Stellplätze
Wohnung 6	68,10 m <sup>2</sup>		→ 1,0 Stellplätze
Wohnung 7	71,94 m <sup>2</sup>		→ 1,0 Stellplätze
Wohnung 8	65,84 m <sup>2</sup>		→ 1,0 Stellplätze
Wohnung 9	66,66 m <sup>2</sup>		→ 1,0 Stellplätze

### 6.OG / Staffelgeschoss

Wohnung 10	180,87 m <sup>2</sup>		→ 1,5 Stellplätze
Wohnung 11	191,96 m <sup>2</sup>		→ 1,5 Stellplätze

### Zusammenfassung Stellplätze:

EG	Pflegedienste gesamt 18 Betten (pro 10 Betten 1 Stellplatz) 2 Stellplätze +5 Mitarbeiterstellplätze	=7 Stellplätze
1.OG	Gewerbe (je 40m <sup>2</sup> 1 Stellplatz)	=11,0 Stellplätze
2.OG	Gewerbe (je 40m <sup>2</sup> 1 Stellplatz)	=11,0 Stellplätze
3.OG	Gewerbe (je 40m <sup>2</sup> 1 Stellplatz)	= 9,0 Stellplätze
4.OG	3 Wohnungen * 1,0 Stellplätze +1 Gewerbe*4,0 Stellplätze	= 7,0 Stellplätze
5.OG	6 Wohnungen * 1,0 Stellplätze	= 6,0 Stellplätze
6.OG/StG	2 Wohnungen * 1,5 Stellplätze	= 3,0 Stellplatz
<b>Gesamt:</b>	<b>54 Stellplätze</b>	

### Benötigte Stellplätze gesamt = 54

geplante in Tiefgarage = 30 Stellplätze  
geplante Stellplätze außen = 24 Stellplätze

**In der Tiefgarage und auf dem Parkplatz werden 54 Stellplätze nachgewiesen.**

Rostock, den 31.08.2017

Dipl. Ing. Kathrin Höhler, Architektin



5998154,32 m Nord (ETRS89/UTM-33N)

310923,51 m Ost (ETRS89/UTM-33N)



310733,51 m Ost (ETRS89/UTM-33N)

5997917,32 m Nord (ETRS89/UTM-33N)



**Maßstab**

**1 : 1000**

**Datum**

**12.10.2017**

Dies ist ein Auszug aus *Geoport.HRO*, dem Portal für Geodaten der Hansestadt Rostock und Umgebung. Es gelten die entsprechenden Nutzungsbedingungen.

