

Beschlussvorlage	Datum: 09.05.2018	
Entscheidendes Gremium: Bau- und Planungsausschuss	fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus	
Federführendes Amt: Bauamt	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter:	bet. Senator/-in:	
Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag): Neubau Großhandelsabholmarkt mit 116 Stellplätzen und 3 Werbeanlagen im Bebauungsplan-Nr. 12.GE.52, Rostock, Timmermannstrat 12; Az.: 03096-17		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
05.06.2018	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)	Vorberatung
19.06.2018	Bau- und Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Gemeinde für das Bauvorhaben (Bauantrag): Neubau Großhandelsabholmarkt mit 116 Stellplätzen und 3 Werbeanlagen im Bebauungsplan-Nr. 12.GE.52, Rostock, Timmermannstrat 12; Az.: 03096-17 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 Ansichten
- Anlage 4: 1x Stellplatznachweis
- Anlage 5: 1x Auszug Geoport

Anlage 1 – Kurzbeschreibung des Bauvorhabens

1. Vorhabenbezeichnung: Neubau Großhandelsabholmarkt mit 116 Stellplätzen und 3 Werbeanlagen im Bebauungsplan-Nr. 12.GE.52
2. Bauort: Rostock, Timmermannsstrat 12
- Aktenzeichen 03096- 17
3. anrechenbarer Bauwert: 3.562.000,00 EUR
4. Bauherr:
- Handelshof Immobilien GmbH & Co. KG
Herr Wolfgang Baer
Viktoriastr. 26
51149 Köln
5. Abmessungen:
- Länge: ca. 119,00 m
Breite: ca. 88,00 m
Höhe: ca. 11,00 m
Höhe Werbeanlage: ca. 14,00 m
- Geschosse: 2
6. Funktion:
- Laden mit ca. 4.887,00 m² Nutzfläche
 - Stellplätze:
116 Stellplätze im Freien
7. Gestaltung:
- Metallkassettenwände farblich abgesetzt, Glasfassade im Bereich Eingang und Treppenhaus, Fensterbänder im Büro- und Personalbereich 1.OG, Flachdach mit Attika, 3 selbstleuchtende, farblich abgesetzte Werbeanlagen
8. Baurechtliche Zulässigkeit: gemäß § 30 Baugesetzbuch
9. Befreiungen:
- Folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12.GE.52 „Gewerbepark Brinckmansdorf“ wurden beantragt:
- Az.: 01108-18 Überschreitung der südlichen Baugrenze
 - Az.: 01109-18 Befreiung von der Festsetzung Nr. 3.11- Stellplätze und Zufahrten sind aus durchsickerungsfähigem Material herzustellen
10. Bemerkungen:


Handelshof

Anlieferung

Schüttung auf reitem Hallenfundament
8 x 11 = 14,00 m x 2,50 m
unbefestigt

Süden

Westen

	Alle Informationen dieses Planes und dessen Inhalt werden vorbehalten. Vervielfältigung, Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigung des Architekten		
	<h2>Handelshof Rostock</h2>		
PROJEKT :	Neubau Café & Carry Markt Timmermannstr. 12 18055 Rostock		
BAUHERR :	Handelshof Immobilien GmbH & Co KG Wismarstr. 15 51143 Köln		
ARCHITEKT:	INGENIEURPLAN SIEBEL GmbH Architekten BDA und Ingenieure Zur Pumpstation 1 428781 Haan		www.IP-Siebel.de Tel.: 02129-93566-0 Fax: 02129-93566-11 Mail: mail@ip-siebel.de
PHASE :	Bauantrag AZ: 03096-17		
PLAN :	Ansichten		M 1:200
Auf Überweisung ist der Arbeitsvermerk gemäß und unter Berücksichtigung des ersichtlichen Entwurfsstadiums legendar			

1642 HH Rostock

Neubau Cash & Carry Markt Timmermannsstrat

Anlage zur Baubeschreibung

Punkt 6

Stellplatznachweis

Anlage zum Bauantrag vom

07.11.2017

Az.: 03096-17

Stellplatzbedarf gemäß Stellplatzsatzung Stadt Rostock

Die in Anlage 1 der Stellplatzverordnung vom 15.11.2017 genannten Nutzungsarten treffen nicht auf die geplante Nutzung als Großhandel zu. Es handelt sich um keine Form des Einzelhandels.

Gem. §3 (2) ist dann der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen zu ermitteln.

1.) Fahrzeuge

Verfahren A - Ermittlung nach den besonderen Verhältnissen

Fahrzeuge

nach Anzahl der Mitarbeiter und Kunden

Anzahl der Mitarbeiter (stärkste Schicht)	100			
		genau	aufgerundet	
1 Stellplatz je 3 Beschäftigte				
Rechenansatz entsprechend ...		33,3		34 Stellplätze
Anzahl der Kunden in Spitzenzeiten:				
Aus der Erfahrung des Bauherrn in vergleichbaren Märkten	300			
ergibt sich in der Zeit zwischen 6.00 und 22:00 Uhr				
eine durchschnittliche Anzahl von				
300 Kunden / Tag				
[entspricht einem Zeitraum vom 16 Stunden]				
Damit ergibt sich eine				
aufgerundete,				
durchschnittliche Anzahl				
von Kunden pro Stunde	300 Kunden / 16 h	20		
Zur Tagesspitze ist mit der				
doppelten Menge der				
durchschnittlichen				
Kundenanzahl zu rechnen	20 * 2	40		
Die Aufenthaltsdauer wird				
mit 1,5h angesetzt	40 * 1,5	60		
Daraus ergibt sich ein	60 * 1	60	60,0	60 Stellplätze
Stellplatzbedarf von 1 STP /				
Kunde				

Summe nach Verfahren A)	94 Stellplätze
--------------------------------	-----------------------

Verfahren B - Ermittlung nach Fläche

genau aufgerundet

Der Großhandelsmarkt entspricht in seiner Nutzungsart am ehesten Punkt 9.2 (Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze) der Stellplatzsatzung

Ansatz gem. 9.2.

1 STP / 100 m² Nutzfläche (ohne Verkehrs- u. Technikfläche) 9.557,30 m² 95,6 96 Stellplätze

Summe nach Verfahren B) 96 Stellplätze

Die unterschiedlichen Verfahren zur Ermittlung der notwendigen Stellplätze führen zu einem ähnlichen Stellplatzbedarf.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird gem. Stellplatzsatzung mit 96 Stück ermittelt:

Notwendige Stellplätze 96 Stellplätze

Summe der geplanten Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird hiermit nachgewiesen.

In der Summe der Stellplätze sind enthalten:

1:
notwendige Behindertenstellplätze gem. Stellplatzsatzung 3% 2,88 3 Stellplätze

Summe der geplanten Behinderten-Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird hiermit nachgewiesen.

2:
notwendige STP als Normalladepunkt gem. § 8 (3)
Stellplatzsatzung 10% 9,6 10 Stellplätze

Summe der geplanten Stellplätze mit Normalladepunkt 10 Stellplätze

126 Stellplätze

116 gem. Planänderung
vom 04.05.2018
aufgerundet
JL

2.) Fahrräder

Verfahren A - Ermittlung nach den besonderen Verhältnissen

nach Anzahl der Mitarbeiter und Kunden

		genau	aufgerundet
Kunden des Großhandels fahren - aus Erfahrung bestehender Märkte - den Großhandelsmarkt mit PKW, Kleintransportern etc, aber nicht mit Fahrrädern an.	0	0	0 Fahrradplätze
Anzahl der Mitarbeiter (stärkste Schicht)	100		
Ansatz - aus der Erfahrung bestehender Märkte : 1 Fahrrad-Stellplatz je 10 Beschäftigte		10,0	10 Fahrradplätze
Summe nach Verfahren A)			10 Fahrradplätze

Verfahren B:

		genau	aufgerundet
Der Großhandelsmarkt entspricht in seiner Nutzungsart am ehesten Punkt 9.2 (Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze) der Stellplatzsatzung			
Ansatz gem. 9.2.			
1 STP / 200 m ² Nutzfläche	9.557,30 m ²	47,8	48 Fahrradplätze
Summe			48 Fahrradplätze

Es ergibt sich zwischen beiden Ermittlungsverfahren eine deutlich unterschiedliche Anzahl.

Aus der Nutzungseigenart des Großhandels und örtlicher Beobachtung des Bauherren entspricht die notwendige Stellplatzanzahl nach Verfahren A) dem tatsächlichen Bedarf.

Die Anzahl der notwendigen Fahrradplätze wird gem. Stellplatzsatzung mit 10 Stück ermittelt:

Notwendige Fahrradplätze	10 Stellplätze
---------------------------------	-----------------------

Summe der geplanten Fahrradplätze

Die Anzahl der notwendigen Fahrradplätze wird hiermit nachgewiesen.

10 Stellplätze

Haan, den 20.12.2017

der Architekt



[Handwritten Signature]
INGENIEURPLAN SIEBEL
GmbH
42781 Haan • Zur Pumpstation 1

ANLAGE 5 - ÜBERSICHT GEOPORT

5996607,89 m Nord (ETRS89/UTM-33N)

316754,89 m Ost (ETRS89/UTM-33N)



316279,89 m Ost (ETRS89/UTM-33N)

5996015,39 m Nord (ETRS89/UTM-33N)



Maßstab
1 : 2500

Datum
08.05.2018

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