

Beschlussvorlage	Datum: 10.09.2019
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 Geschäftsstelle und Betriebslogistikzentrum für eine Wohnungsgenossenschaft mit 3 Gebäuden, Stellplätzen und Nebenanlagen (B-Plan Nr. 05.MI.82)", Rostock, Hans-Fallada-Str. 8, Az.: 02363-18	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
08.10.2019	Ortsbeirat Evershagen (6)
29.10.2019	Bau- und Planungsausschuss
Zuständigkeit	
Vorberatung	
Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Gemeinde für das Bauvorhaben (Bauantrag): „Neubau Geschäftsstelle und Betriebslogistikzentrum für eine Wohnungsgenossenschaft mit 3 Gebäuden, Stellplätzen und Nebenanlagen (B-Plan Nr. 05.MI.82)“, Rostock, Hans-Fallada-Str. 8, Az.: 02363 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

Claus Ruhe Madsen

Anlage/n:

- Anlage 1: Kurzbeschreibung
- Anlage 2: Lageplan
- Anlage 3: Ansicht
- Anlage 4: Stellplatznachweis
- Anlage 5: Auszug Geoport

Anlage 1 – Kurzbeschreibung des Bauvorhabens

1. Vorhabenbezeichnung: Neubau Geschäftsstelle und Betriebslogistikzentrum für eine Wohnungsgenossenschaft mit 3 Gebäuden, Stellplätzen und Nebenanlagen (B-Plan Nr. 05.MI.82)
2. Bauort: Rostock, Hans-Fallada-Straße 8
- Aktenzeichen 02363- 18
3. anrechenbarer Bauwert: 2.524.000,- EUR
4. Bauherr:
- Wohnungsgenossenschaft WARNOW
Rostock-Warnemünde e. G.
Vogelsang 14
18055 Rostock
5. Abmessungen:
- | | BK1 | BK2 | BK3 |
|------------|----------|----------|----------|
| Länge: | ca. 74 m | ca. 27 m | ca. 47 m |
| Breite: | ca. 39 m | ca. 13 m | ca. 19 m |
| Höhe: | ca. 15 m | ca. 10 m | ca. 10 m |
| Geschosse: | 4 | 3 | 3 |
6. Funktion:
- Büros mit insgesamt ca. 2300 m² Nutzfläche
 - 1 Betriebswohnung
 - Stellplätze:
73 Stellplätze im Freien und 2 in Garage (notwendig 57)
7. Gestaltung: deutliche horizontale Gliederung durch Balkone, Fassadenverkleidung mit HPL-oder Faserzementplatten und Klinker, Hallen mit Sandwichpaneelen
8. Baurechtliche Zulässigkeit: nach § 30 BauGB i. V. m. § 31 BauGB
9. Bemerkungen:
- Befreiungen:
- Werbeanlagen
 - Fassadenmaterialien
 - Überbauung öffentliche Grünfläche
- Ausnahme:
- Betriebswohnung

Anlage 2 - Lageplan



Flurstücks- und Eigentümerangaben			
Flurstück	Fläche [m²]	Grundbuch	Eigentümer/Erwerber
26/25	12	32732	Hanse- und Universitätsstadt Rostock/ Erwerber WG Warnow
27/11	4854	630	Struck, Reiner/ Erwerber WG Warnow 27/11a = 933m²
29/8	2	644	Hanse- und Universitätsstadt Rostock/ Erwerber WG Warnow
29/9	2451	644	Hanse- und Universitätsstadt Rostock/ Erwerber WG Warnow
29/12	30	644	Hanse- und Universitätsstadt Rostock/ Erwerber WG Warnow
29/12	40	644	Hanse- und Universitätsstadt Rostock/ Erwerber WG Warnow
Flur: 1			
23/16	12	4249	Hanse- und Universitätsstadt Rostock/ Erwerber WG Warnow
24/198	5185	52557	Wohnungsgenossenschaft Warnow Rostock - Warnemünde e.G.
24/200	242	42814	Hanse- und Universitätsstadt Rostock/ Erwerber WG Warnow
24/201	90	42814	Hanse- und Universitätsstadt Rostock/ Erwerber WG Warnow
24/204	38	4249	Hanse- und Universitätsstadt Rostock/ Erwerber WG Warnow

Legende			
Gemarkungsgrenze Flurstücksgrenze Flurstücksgrenze mit Grenzarten Flurstücksgrenze mit Grenzarten Flurstücksgrenze mit Grenzarten	Bauliche Anlage vorhanden Bauliche Anlage vorhanden Bauliche Anlage vorhanden Bauliche Anlage vorhanden Bauliche Anlage vorhanden	Bauliche Anlage geplant Bauliche Anlage geplant Bauliche Anlage geplant Bauliche Anlage geplant Bauliche Anlage geplant	Bauweise Bauweise Bauweise Bauweise Bauweise

2700,00 m²	geplantes Gebäude	330,00 m²	Zuwegung
651,58 m²	PKW-Stellplatz	13,30 m²	Fahrradstellplatz
2487,06 m²	Straße	10,72 m²	Müllstellplatz
	Verkehrsfäche lt. B-PLAN		Grünfläche

Baubauungsplan Nr. 05.MI.82 „Evershagen-Süd“			
Bezugsvermerk:	OE	GRZ - Berechnung:	siehe Anlage
Baugetrag:	Gewerbegebiet GE		
Bauweise:	zusätzliche Vollgeschosse:		
	Fläche des Flurstücks:		
	- Teilfläche nach § 19 Abs.3 BauNVO		
	- Zuschlag nach § 21a Abs.2 BauNVO		
	Baugrundstück, maßgebende Fläche:		
	Gesamte Grundfläche ohne weitere Nebenanlagen:		
	nach § 19 Abs.4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO:		

Vermessungs- und Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. (FH) ANDREAS GOLNIK
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Lageplan als Bauvorlage mit GRZ-Berechnung

Bauvorhaben: Neubau eines Betriebslogistikzentrums Rostock, Hans-Fallada-Straße 8

Raumsaufsichtsbefugnis: Hans-Joachim Rostock

Der Lageplan wurde auf der Grundlage amtlicher Unterlagen, eigener örtlicher Aufnahmen vom 25.01.2018 sowie der Planungsunterlagen, mit Stand vom 20.03.2018, des Entwurfsverfassers hergestellt.

Geschäftsbezeichnung: 118154

Bauherr: Wohnungsgenossenschaft Warnow, Rostock-Warnemünde e.O.

Bearbeiter: K. Goldmann

Vollzugsbeauftragter: DHHN 92 (NHN)

Maßstab: 1 : 250

Entwurfsverfasser: Rüttler Architekten GmbH, Am Schwebbogen 2, 18055 Rostock

Planverfasser:

Vorabzug

Aktenmappe - 4 von 8

Anlage 3 - Ansicht



Anlage 4 - Stellplatznachweis



buttler architekten

Bauvorhaben:

P1801_BLZ WGWARNOW

Stellplatzbedarf + baurechtlicher Stellplatznachweis

nach Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock / 194. Ergänzung, 15. November 2017

Ermittlung notwendige Stellplätze KFZ für BK 1-3

- Nr. 1 Wohngebäude
 - BK 1 = 0 WE
 - BK 2 = 1 WE (Betriebswohnung mit ca. 84 m² Wohnfläche)
 - BK 3 = 5 WE (vorübergehende Unterbringungsmöglichkeit für Personal, Gäste u. Mieter mit ca. 33-49 m² Wohnfläche je WE)
 - Gesamt = 6 WE
 - 1 Stpl. je WE gem. Stellplatzsatzung **→ 6 Stpl.**
- Nr. 2 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen
 - BK 1 = NUF 1.689,6 m²
 - BK 2 = NUF 100,99 m²
 - BK 3 = NUF 0,00 m²
 - Gesamt = NUF 1.790,59 m²
 - 1 Stpl. je 35m² Nutzfläche gem. Stellplatzsatzung **→ 52 Stpl.**
- Nr. 9 Gewerbliche Anlagen
 - BK 1 = NUF 727,48 m²
 - BK 2 = NUF 0,00 m²
 - BK 3 = NUF 132,16 m²
 - Gesamt = NUF 859,64 m²
 - 1 Stpl. je 100m² NUF od. je 3 Beschäftigte gem. Stellplatzsatzung **→ 9 Stpl.**
- SUMME **→ 67 Stpl.****

Ermittlung notwendige Fahrradabstellmöglichkeiten

- Nr. 1 Wohngebäude
 - 2 F.-Stpl. je WE **→ 12 F.-Stpl.**
- Nr. 2 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen
 - 1 F.-Stpl. je 50m² NUF **→ 36 F.-Stpl.**
- Nr. 9 Gewerbliche Anlagen
 - 1 F.-Stpl. je 200m² NUF **→ 5 F.-Stpl.**
- SUMME **→ 53 F.-Stpl.****

buttler architekten GmbH

1 | 2

BNB - Sachverständige
für Nachhaltiges Bauen
Energieberater nach BAFA & KfW
Brandschutzplanung
Fachplaner für barrierefreies Bauen

Am Schwibbogen 2
18055 Rostock
Tel.: +49 381-1288812-0
Fax.: +49 381-1288812-9

Geschäftsführung: Maik Buttler
HRB: 13609 Amtsgericht Rostock
mail@buttler-architekten.com
www.buttler-architekten.com

Umsatzsteuer-Nr.: 079/106/07221
USt-IdNr.: DE 256 416131
Bank: Deutsche Bank Rostock
IBAN: DE10 1307 0024 0142 7111 11
BIC: DEUTDE33HAN

**Verringerung Stellplatzanzahl entsprechend Stellplatzsatzung § 4 Abs. 1 Satz 1:
„Verringerung der Anzahl der notwendigen Stellplätze um 15 % in Gebietsgrenze Zone 3“**

Summe der notwendigen Stellplätze KFZ 67 Stpl. -15% Abm. = **57 Stpl.**

NOTWENDIG: Es sind 57 KFZ Stellplätze auf dem eigenen Grundstück notwendig.

VORHANDEN: Es sind insg. 76 KFZ-Stellplätze (mind. 2,50 x 5,00 m) auf dem eigenen Grundstück geplant.

- insg. 2 Stpl. (> 3% notw. Stpl.) barrierefrei gem. Stellplatzsatzung (Stellfläche 3,50 x 5,00 m),
- insg. 2 Stpl. in Garagen (Stellfläche 2,50 x 5,00 m),
- insg. 8 Stpl. (> 10% notw. Stpl.) m. Ladestationen für Elektrofahrzeuge (+7 weitere Stellplätze können mit Ladestationen nachgerüstet werden)

→ Die Anforderungen an die Stellplatzsatzung werden erfüllt.

Summe der notw. Fahrradabstellmöglichkeiten

53 F.-Stpl.

NOTWENDIG: Es sind 53 Fahrradabstellmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück notwendig.

VORHANDEN: Es sind 54 Fahrradabstellmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück geplant.

→ Die Anforderungen an die Stellplatzsatzung werden erfüllt.

Aufgestellt: Rostock, 29.05.2019

M.A. Daniel Martens
Architekt | BNB Sachverständiger

buttler architekten GmbH

BNB - Sachverständige
für Nachhaltiges Bauen
Energieberater nach BAFA & KfW
Brandschutzplanung
Fachplaner für barrierefreies Bauen

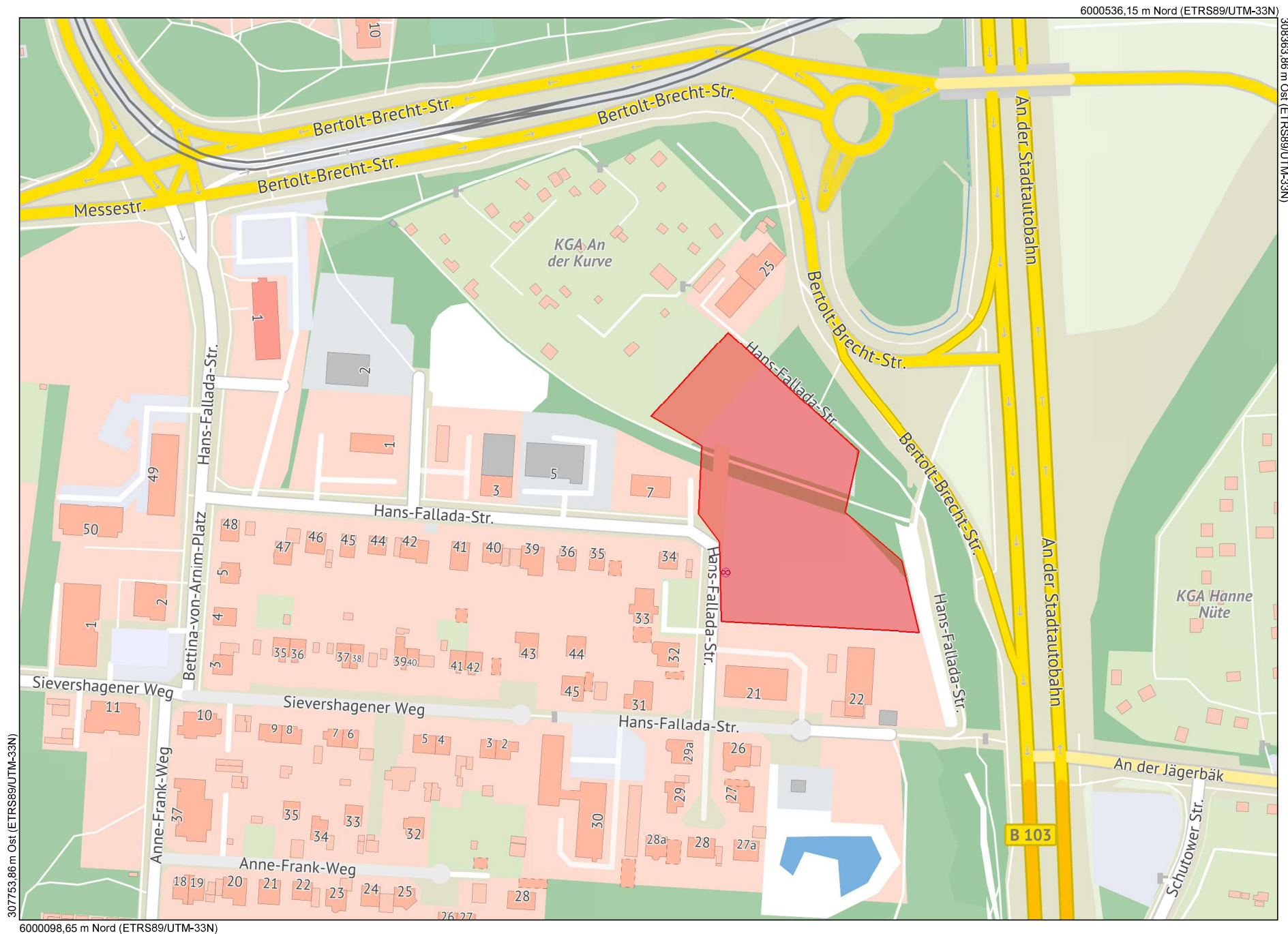
Am Schwibbogen 2
18055 Rostock
Tel.: +49 381-1288812-0
Fax.: +49 381-1288812-9

Geschäftsführung: Maik Buttler
HRB: 13609 Amtsgericht Rostock
mail@buttler-architekten.com
www.buttler-architekten.com

Umsatzsteuer-Nr.: 079/106/07221
USt-IdNr.: DE 256 416131
Bank: Deutsche Bank Rostock
IBAN: DE10 1307 0024 0142 7111 11
BIC: DEUTDE33HAN

2 | 2

Anlage 5 – Auszug Geoport



Maßstab
1 : 2500
Datum
06.09.2019

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



Geoport HRO