

Beschlussvorlage	Datum: 10.03.2020	
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 Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage - Glatter Aal, Bauteil B" Rostock, Buchbinderstr. 6, 7, 8, Rostocker Heide 3, 4, 5, 6, 7 und Rungestr. 19, 19a, 19b; Az.: 03000-19		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
02.06.2020	Bau- und Planungsausschuss	Entscheidung
10.06.2020	Ortsbeirat Stadtmitte (14)	Vorberatung

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Gemeinde für das Bauvorhaben (Bauantrag): „Neubau Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage – Glatter Aal, Bauteil B“ Rostock, Buchbinderstr. 6, 7, 8, Rostocker Heide 3, 4, 5, 6, 7 und Rungestr. 19, 19a, 19b; Az.: 03000-19 wird erteilt.

Beschlussvorschriften: § 7 Abs. 5 Hauptsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Sachverhalt:

- § 7 Abs. 5 der Hauptsatzung der Hanse- und Universitätsstadt 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

gez. Claus Ruhe Madsen

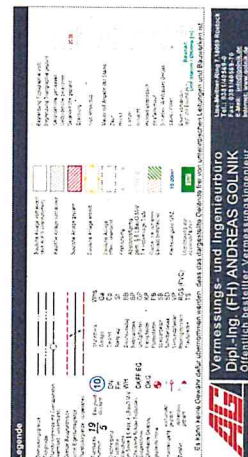
Anlagen:

- 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 Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage - Glatter Aal, Bauteil B
2. Bauort: Rostock, Buchbinderstr. 6, 7, 8, Rostocker Heide 3, 4, 5, 6, 7 und 8, Rungestr. 19, 19a, 19b
- Aktenzeichen 03000- 19
3. anrechenbarer Bauwert: 17.077.000,00 EUR
4. Bauherr:
- Randalswood Germany GmbH
Herrn Christian Solbrig
Karl-Marx-Straße 121
12529 Schönefeld/ OT Großziethen
5. Abmessungen:
- Länge: ca. 88 m
Breite: ca. 65,60 m
Höhe: ca. 23,40 m
- Geschosse: 7
6. Funktion:
- Hotel mit 260 Betten
 - Läden mit ca. 1.285 m² Nutzfläche
 - 135 Wohnungen
 - Stellplätze:
206 Stellplätze in der Tiefgarage
7. Gestaltung:
- Zoniert unterschiedlich gestaltete Lochfassade (Farbe und Material). Geschosstaffelungen im 6. und 7. Geschoss (z.T. auch im 3. bis 5. Geschoss, Gebäudegliederung durch zwei innere Lichthöfe, Fassade mit Balkonen, Loggien, und Erkern, teilweise Laubengangerschließung, Terrassen, Dachspielplatz und Dachbegrünung auf Flachdächern.
8. Baurechtliche Zulässigkeit: Das geplante Vorhaben ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, planungsrechtlich allgemein zulässig. Die Art der Nutzung entspricht der Eigenart der näheren Umgebung und ist planungsrechtlich ausnahmsweise zulässig.
9. Bemerkungen: 65 der 206 Kfz-Stellplätze werden für Bauteil A hergestellt

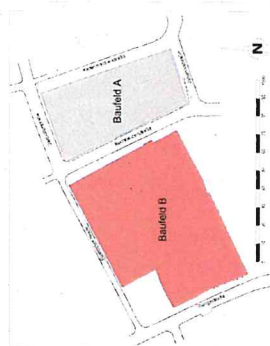
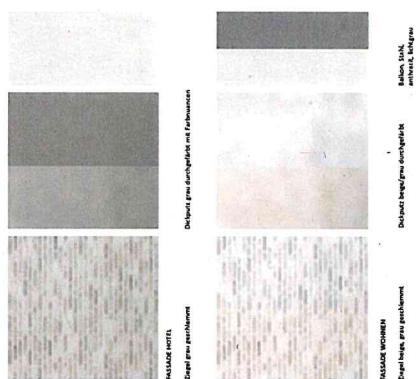
Garbräuterstraße

[illegible]

Lageplan als Bauvorlage

Levorhoben:	Güter, Art Bauwerk & Wohn- und Geschäftshaus mit Garage Ruppertsberg / Ruppertsberg, Kreis Teltow-Fläming, Land Brandenburg	Digitale Kopie
ausführliche Beschreibung:	Hause, ein- und zweigeschossiger Aufbauten von 10 bis 2015 sowie 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2	

Anlage 3 – Ansichten

[illegible]

Anlage 4 – Stellplatznachweis

Stellplatznachweis

zum Bauantrag vom 10.10.2019 mit Aktenzeichen: 03000-19

Berechnung nach Stellplatzsatzung Rostock, Anlage 1 – 6/3

Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf in der Fassung vom 15.11.2017

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für KFZ	Zahl der Fahrradabstellmöglichk.
1. 2	Mehrfamilienhäuser	0,7 je Wohnung bis 50 m ² WFL	1 je Wohnung bis 50 m ² WFL
1. 2	Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung ab 50 m ² - 120 m ²	2 je Wohnung ab 50 m ² - 120 m ²
1. 2	Mehrfamilienhäuser	2 je Wohnung 120 m ² WFL	3 je Wohnung 120 m ² WFL
3. 1	Läden, Waren- u. Geschäftshäuser	1 je 35 m ² Verkaufsfläche	1 je 50 m ² Verkaufsfläche
6. 2	Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 je 10 Sitzplätze	1 je 6 Sitzplätze
6. 3	Hotels, Pensionen, Kurheime u. a. Beherbergungsbetriebe	je 4 Betten + Restaurationsbetrieb Zuschlag wie nach 6.1 oder 6.2	1 je 15 Betten + Restaurationsbetrieb Zuschlag wie nach 6.1 oder 6.2

KFZ - Stellplatzbedarf

1.2 Wohngebäude

Typ	Anzahl	Faktor	Soll
Wohnung bis 50 m ² Wohnfläche	48	0,7 StPl.	34 StPl.
Wohnung ab 50 m ² bis 120 m ² Wohnfläche	78	1 StPl.	78 StPl.
Wohnung ab 120 m ² Wohnfläche	9	2 StPl.	18 StPl.
Zwischensumme			130 StPl
Verringerung Gebietszone I		50,00%	65 StPl
Bedarf			65 StPl

3.1 Verkaufsstätten / Läden

Typ	Fläche	Faktor	Soll
Laden G0.1	83,77 m ²	35 je StPl.	2 StPl.
Laden G0.2	296,26 m ²	35 je StPl.	8 StPl.
Laden G0.3	206,09 m ²	35 je StPl.	6 StPl.
Laden G0.4	537,11 m ²	35 je StPl.	15 StPl.
Laden G0.5	161,28 m ²	35 je StPl.	5 StPl.

Typ	Fläche	Faktor	Soll
Zwischensumme			36
Verringerung Gebietszone I		25,00%	9 StPI
Bedarf			27 StPI

6.2 Gaststätten

- kein Gaststättenbetrieb, Hotel hat keine eigene Küche

6.3 Hotel

Typ	Anzahl Zimmer	Faktor	Soll
2 Bett-Zimmer	92	1 je 4 Betten	46
1-Bett-Zimmer	76	1 je 4 Betten	19
Zwischensumme			65 StPI
Verringerung Gebietszone I		25,00%	16 StPI
Bedarf			49 StPI

	Soll
Gesamtbedarf	141 StPI

Vorhandene KFZ – Stellplätze

Tiefgarage	206 StPI.
Übertrag Baufeld A	-65 StPI.
Vorhandene KFZ – Stellplätze Gesamt	141 StPI

Stellplätze für Menschen mit Behinderungen

Forderung: 3% (ab 15 Stellplätzen mindestens 1 Stellplatz), d.h. $141 \times 0,03 = 4,23$ also 4 Stellplätze

Ist: 13 Stellplätze, EG Nr. 60, HG Nr. 59, UG Nr. 41, 42, 45-50, 56+57, 87

Stellplätze mit Normalladepunkt für Elektroautos

Forderung: 10% der Stellplätze, dh. 14 Stellplätze

Ist: Es werden 14 Stellplätze mit den entsprechenden technischen Installationen ausgestattet

Fahrradabstellmöglichkeiten (FAbstM)

1.2 Wohngebäude

Typ	Anzahl	Faktor	Soll
Wohnung bis 50 m² Wohnfläche	48	1 FAbstM	48 FAbstM.
Wohnung ab 50 m² bis 120 m² Wohnfläche	78	2 FAbstM.	156 FAbstM.
Wohnung ab 120 m² Wohnfläche	9	3 FAbstM.	27 FAbstM.
Bedarf			231 FAbstM

3.1 Verkaufsstätten / Läden

Typ	Fläche	Faktor	Soll
Laden G0.1	83,77 m²	50 je FAbstM.	2 FAbstM.
Laden G0.2	296,26 m²	50 je FAbstM.	6 FAbstM.
Laden G0.3	206,09 m²	50 je FAbstM.	4 FAbstM.
Laden G0.4	537,11 m²	50 je FAbstM.	11 FAbstM.
Laden G0.5	161,28 m²	50 je FAbstM.	3 FAbstM.
Bedarf			26 FAbstM

6.2 Gaststätten

- kein Gaststättenbetrieb, Hotel hat keine eigene Küche

6.3 Hotel

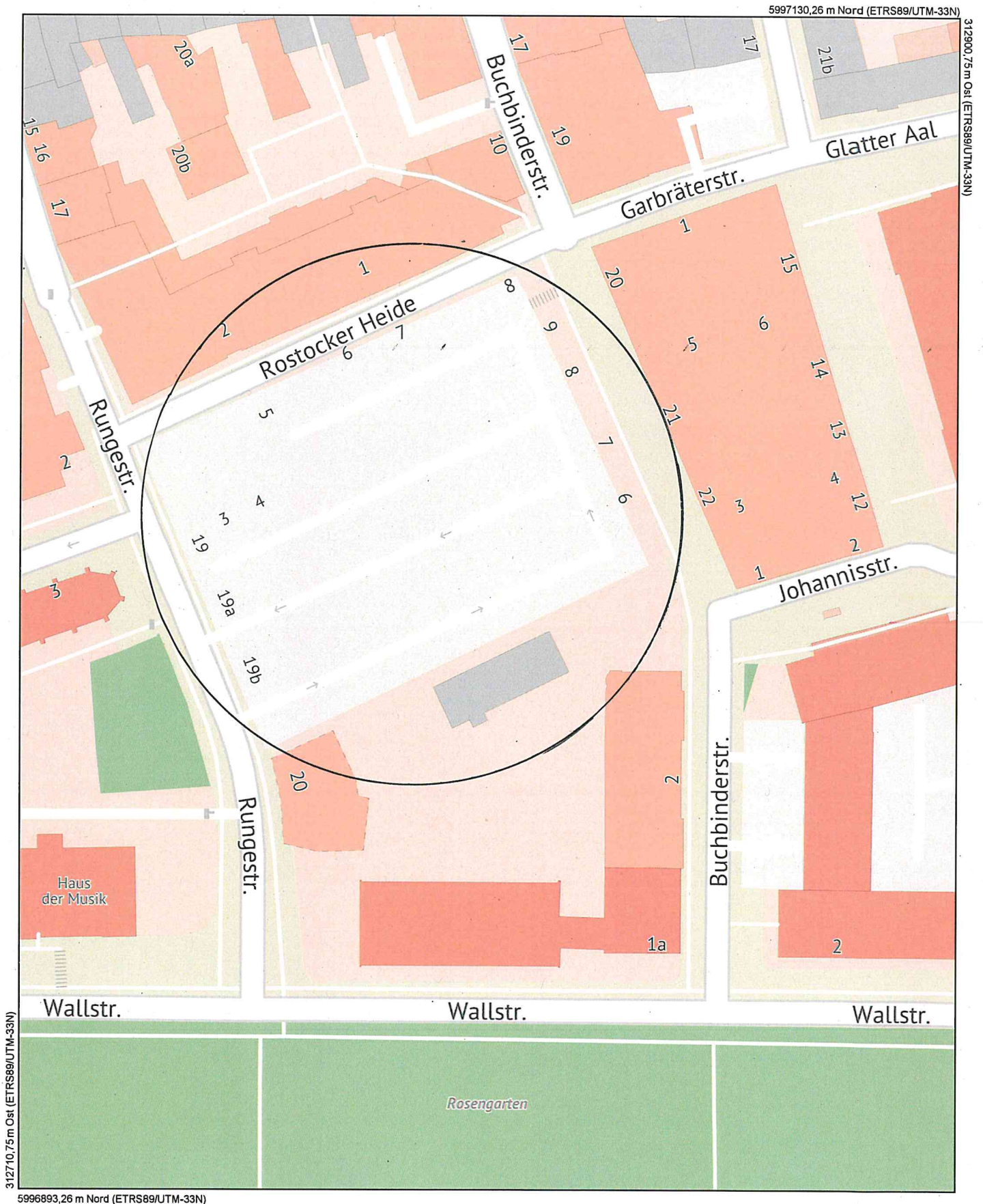
Typ	Anzahl Zimmer	Faktor	Soll
2 Bett-Zimmer	92	1 je 15 Betten	6
1-Bett-Zimmer	76	1 je 15 Betten	5
Bedarf			11 StPl

	Soll
Gesamtbedarf	268 FAbstM

Vorhandene Fahrradabstellmöglichkeiten

Tiefgarage	0 FAbstM.
Wohnebenen	456 FAbstM.
Übertrag Baufeld A	0 FAbstM.
Vorhandene Fahrradabstellmöglichkeiten Gesamt	456 FAbst

Anlage 5 - Geoportauszug



Maßstab

1 : 1000

Datum

06.03.2020

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