

<b>Beschlussvorlage</b>	Datum: 08.07.2020
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 und Sanierung des Bestandes" Rostock, Wallstr. 1a, Az.: 01020-20</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
19.08.2020	Ortsbeirat Stadtmitte (14)
08.09.2020	Bau- und Planungsausschuss
Zuständigkeit	
Vorberatung	
Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen der Gemeinde für das Bauvorhaben (Bauantrag): „Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses und Sanierung des Bestandes“ Rostock, Wallstr. 1a, Az.: 01020-20 wird erteilt.

Beschlussvorschriften: § 7 Abs. 5 Hauptsatzung der Hansestadt 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

in Vertretung

Dr. Chris Müller-von-Wrycz Rekowski  
Erster Stellvertreter des Oberbürgermeisters und  
Senator für Finanzen, Digitalisierung und Ordnung

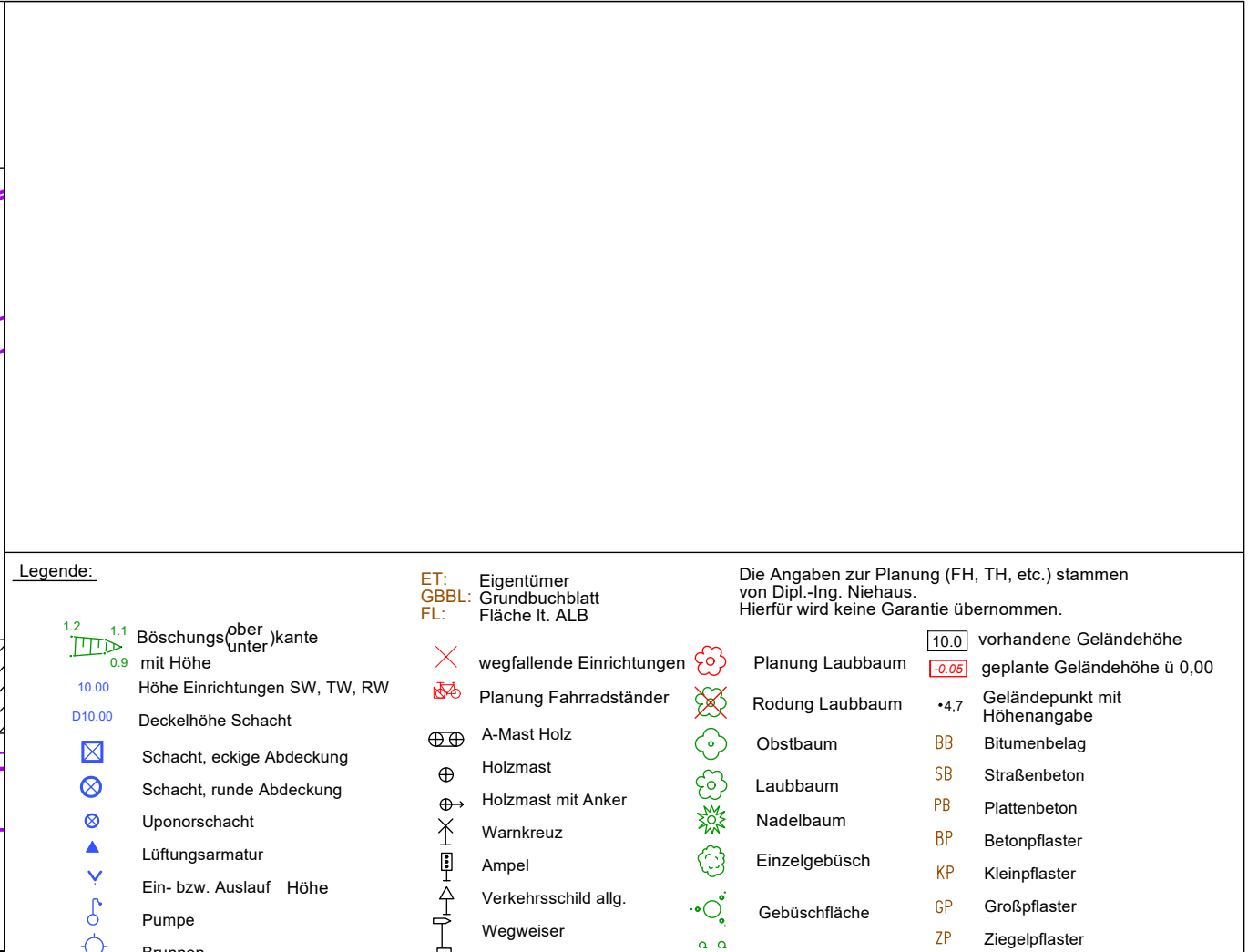
**Anlagen:** Anlage 1: 1x Kurzbeschreibung, Anlage 2: 1x Lageplan, Anlage 3: 1x Ansicht, Anlage 4: 1x Stellplatznachweis, Anlage 5: 1x Auszug Geoport



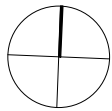
## **Anlage 1 – Kurzbeschreibung des Bauvorhabens**

1. Vorhabenbezeichnung:      Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses und Sanierung des Bestandes
2. Bauort:                      Rostock, Wallstr. 1a
- Aktenzeichen              01020- 20
3. anrechenbarer Bauwert:    1.784.000,00 EUR
4. Bauherr:                      PMC ProMedComplett GmbH  
                                        Herrn Ingolf Kagerer  
                                        Buchbinderstr. 2  
                                        18055 Rostock
5. Abmessungen:              Länge:    ca. 24,60 m  
                                        Breite:    ca. 17,00 m  
                                        Höhe:    Traufe: ca. 19,20 m  
    First: ca. 26,40 m
- Geschosse: 7
6. Funktion:                      - Büros/ Praxis mit insgesamt ca. 290 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 18 Wohnungen
- Stellplätze:  
    5 Stellplätze in der Tiefgarage Rungestr. 20 mit Baulast gesichert
7. Gestaltung:                      - geputzte Lochfassade
8. Baurechtliche Zulässigkeit: Das Vorhaben ist gemäß § 34 & § 172 BauGB zulässig.
9. Bemerkungen: Die beantragten Abweichungen vom Bauordnungsrecht (Spielflächen für Kleinkinder, Größe von Abstellräumen, Brandwandabstand) sind zulässig .

## Anlage 2 - Lageplan



Legende:				
 Böschungsschraffur mit Höhenangaben  Höhe Einrichtungs SW, TW, RW  Deckelhöhe Schacht  Schacht, eckige Abdeckung  Schacht, runde Abdeckung  Uponterschacht  Lüftungsarmatur  Ein- bzw. Auslauf Höhe  Pumpe  Brunnen  Sickerschacht  Unterflurhydrant  Absperschieber Wasser  Ventilbohrschelle Wasser  Absperschieber Gas  Gasmerksäule  Hinweisschild Schieber / Hydrant  Straßenablauf am Bord  Straßenablauf frei  Straßenablauf unter Bord  Schaltschrank  Senkelekrant  Straßenlaterne allg.  Straßenlaterne auf Betonmast  Straßenlaterne auf Stahlmast  Gebäudebestand (hier Wohnhaus mit Überdachung und Garage)  Stellplätze (neu - vorhanden) (Bestand, Abriss)  Neubau mit Bemaßung  Abstandsfläche Bestand mit Bemaßung  Baustellflächen  Abstandsfläche Neubau mit Bemaßung  Dachaufbauten mit Bemaßung  Umring Kellersgeschoss mit Bemaßung	<p>ET: Eigentümer Grundbuchblatt Fläche lt. ALB</p> <p>GBBL: </p> <p>FL: </p> <p>wegfallende Einrichtungen</p> <p>Planung Fahrradständer</p> <p>A-Mast Holz</p> <p>Holzmast</p> <p>Holzmast mit Anker</p> <p>Warnkreuz</p> <p>Ampel</p> <p>Verkehrsschild allg.</p> <p>Wegweiser</p> <p>Ortseingangsschild</p> <p>Werbeschild</p> <p>Bushaltestelle</p> <p>Kilometerstein</p> <p>Anschlagsäule</p> <p>Parkuhr</p> <p>Poller</p> <p>Pfosten / Stütze</p> <p>Lichtschaht</p> <p>Fahrradständer</p> <p>Papierkorb</p> <p>Parkbank</p> <p>Fahnenmast</p> <p>Briefkasten</p> <p>Waschestange</p> <p>Treppe</p> <p>Straßenkante</p> <p>Nutzungsartengrenze</p> <p>Hecke</p> <p>Zaun / Pergola</p> <p>Baumreihe</p> <p>Mauer freistehend</p> <p>Stützmauer</p> <p>Befestigungsartenwechsel</p> <p>Entwässerungsrinne</p> <p>Holmengeländer</p> <p>Abriss</p>	<p>Die Angaben zur Planung (FH, TH, etc.) stammen von Dipl.-Ing. Niehaus. Hierfür wird keine Garantie übernommen.</p> <p>Planung Laubbäum</p> <p>Rodung Laubbäum</p> <p>Obstbaum</p> <p>Laubbäum</p> <p>Nadelbaum</p> <p>Einzelgebüsch</p> <p>Gebüschfläche</p> <p>Laubwald</p> <p>Nadelwald</p> <p>Mischwald</p> <p>Gartenland</p> <p>Grünland</p> <p>Erholungsfläche</p> <p>Oedland</p> <p>Acker</p> <p>Hofraumfläche</p> <p>Sumpf</p> <p>Schilffläche</p> <p>Rasen/Grünfläche</p> <p>Spielgerät</p> <p>Parkbank</p>	<p>vorhandene Geländehöhe</p> <p>geplante Geländehöhe ü 0,00</p> <p>Geländepunkt mit Höhenangabe</p> <p>BB Bitumenbelag</p> <p>SB Straßenbeton</p> <p>PB Plattenbeton</p> <p>BP Betonpflaster</p> <p>KP Kleinpflaster</p> <p>GP Großpflaster</p> <p>ZP Ziegelpflaster</p> <p>SD Schotterdecke</p> <p>S Sandfläche</p> <p>GR Grandfläche</p> <p>RAS Rasengitterstein</p> <p>Bau mit maßstabsgerechter Darstellung von Stamm und Krone</p> <p>Baumart Stammumfang Kronen-Ø</p> <p>Höhenangabe Bord oben/unten</p> <p>Trennung Tief-, Hochbord</p> <p>HB, TB Hochbord, Tiefbord</p> <p>RB, RaB Rundbord, Rasenbord</p> <p>TH, TH (G) Traufhöhe (Gebäude, Gaube) (m über DHHN02)</p> <p>FH, FH (G) Firsthöhe (Gebäude, Gaube) (m über DHHN02)</p> <p>Abstand Gebäude-Gebäude bzw. Breite Verkehrsfläche (nicht festgelegt)</p> <p>1,50 Abstand Grenze-Gebäude bzw. Grenzlinie Gemarkungsgrenze</p> <p>Flurgrenze</p> <p>Flurstücksgrenze (festgelegt)</p> <p>Flurstücksgrenze (nicht festgelegt)</p> <p>Baugrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>Baugrundstück mit Bemaßung</p> <p>öffentl. Verkehrsfläche</p> <p>Planung befestigte Fläche</p> <p>Planung private Grünfläche</p> <p>Bestand private befestigte Fläche</p>	
Objektbezeichnung:				
Neubau eines Wohnhauses Wallstr. 1a, 18055 Rostock Gemarkung Rostock, Flur 4, Flurstück 1791/6				
Erzeugnis:				
Lageplan nach BauVorIVO				
Maßstab:	Blatt-Nummer:	Auftrags-Nr.:	Bezugssystem Lage:	Bezugssystem Höhe:
1: 200	1	19.3.0702	GK 42/83	HN76
Hersteller:				
VERMESSUNGSBÜRO HANSCH & BERNAU Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Talliner Straße 1, 18107 Rostock Telefon: (0381) 77671-0 Telefax: (0381) 77671-19 E-Mail: info@hansch-bernaue.de Homepage: www.hansch-bernaue.de		<div><div>Bearbeiter</div><div>Datum</div><div>gemessen:</div><div>Meier / Trost</div><div>2014/2015/2020</div><div>gezeichnet:</div><div>Voigt</div><div>24.03.2020</div><div>geprüft:</div><div>Kahle</div><div>24.03.2020</div><div>Freigabe:</div></div>		
Urheberrechtlich geschützt		Vervielfältigung verboten		
Rostock, 26.03.2020				



Anlage 3 - Isometrie



Perspektive



Anlage 4 - Stellplatznachweis



**PKW Stellplatznachweis**

**Ermittlung der erforderlichen PKW-Stellplätze gem. Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock**

**Wohnen**

Anzahl der geplanten Wohnungen bis 50 m <sup>2</sup>	1 WE	1
Anzahl der geplanten Wohnungen ab 50 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup>	11 WE	11
Anzahl der geplanten Wohnungen ab 120 m <sup>2</sup>	6 WE	6
erforderliche PKW-Stellplätze gem. Stellplatzsatzung: 0,7 Stellplatz je Wohnung bis 50 m <sup>2</sup>		1
erforderliche PKW-Stellplätze gem. Stellplatzsatzung: 1 Stellplatz je Wohnung ab 50 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup>		11
erforderliche PKW-Stellplätze gem. Stellplatzsatzung: 2 Stellplatz je Wohnung ab 120 m <sup>2</sup>		12
		<u>24</u>
Reduzierung nach §4 um 50% (Wohnen) in Zone 1		-12
erforderliche PKW-Stellplätze Wohnen		<u>12</u>

**Gewerbe (Büro, Praxis)**

erforderliche PKW-Stellplätze gem. Stellplatzsatzung: 1 Stellplatz je 35 m <sup>2</sup> Nutzfläche bei 289,59 m <sup>2</sup> Nutzfläche		9
Reduzierung nach §4 um 25% (Gewerbe) in Zone 1		-2
erforderliche PKW-Stellplätze Gewerbe (Büro, Praxis)		<u>7</u>

**Summe erforderliche PKW-Stellplätze Gesamt** **19**

**PKW-Stellplätze aus der genehmigten Bestandsnutzung des z.T. rückgebauten Bestandsgebäudes**

erforderliche PKW-Stellplätze gem. Stellplatzsatzung: 1 Stellplatz je 35 m <sup>2</sup> Nutzfläche bei 646 m <sup>2</sup> Nutzfläche (EG-2.OG)		-18
Reduzierung nach §4 um 25% (Gewerbe) in Zone 1		4
erforderliche PKW-Stellplätze Gewerbe (Büro, Praxis)		<u>-14</u>

**Für das Bauvorhaben neu zu errichtene PKW-Stellplätze** **5**

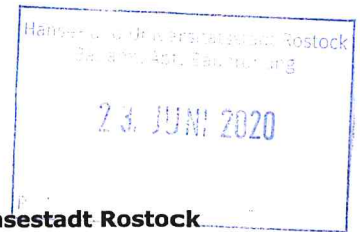
**Nachweis der PKW-Stellplätze**

Für das Bauvorhaben vorgesehene Stellplätze in Bestandsgarage im Gebäude Rungestraße 20		<b>5</b>
vorhandene Stellplätze in Bestandsgarage	51	
Stellplätze Rungestraße 20	18	
freie Stellplätze	<u>33</u>	

**Der PKW-Stellplatznachweis wird auf dem Grundstück Rungestraße 20, 18055 Rostock, erfüllt.**



04.06.2020



## Fahrradabstellmöglichkeiten

### Ermittlung der erforderlichen Fahrradabstellplätze gem. Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock

#### Wohnen

Anzahl der geplanten Wohnungen bis 50 m <sup>2</sup>	1 WE	1
Anzahl der geplanten Wohnungen ab 50 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup>	11 WE	11
Anzahl der geplanten Wohnungen ab 120 m <sup>2</sup>	6 WE	6
erforderliche Fahrradstellplätze gem. Stellplatzsatzung: 1 Stellplatz je Wohnung bis 50 m <sup>2</sup>	1 WE	1
erforderliche Fahrradstellplätze gem. Stellplatzsatzung: 2 Stellplätze je Wohnung ab 50 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup>	11 WE	22
erforderliche Fahrradstellplätze gem. Stellplatzsatzung: 3 Stellplätze je Wohnung ab 120 m <sup>2</sup>	6 WE	18
erforderliche Fahrradstellplätze Wohnen		41

#### Gewerbe (Büro, Praxis)

erforderliche Fahrradstellplätze: 1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche		6
bei 289,59 m <sup>2</sup> Nutzfläche		
erforderliche Fahrradstellplätze Gewerbe (Büro, Praxis)		6

**Summe erforderliche Fahrradstellplätze Gesamt** **47**

#### Fahrradstellplätze aus der genehmigten Bestandsnutzung des z.T. rückgebauten Bestandsgebäudes

erforderliche Fahrradstellplätze gem. Stellplatzsatzung: 1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Gewerbefläche		
bei 646 m <sup>2</sup> Nutzfläche (EG-2.OG)		-12

**Für das Bauvorhaben neu zu errichtene Fahrradstellplätze** **35**

#### Nachweis der geplanten Fahrradabstellplätze

Geplante Fahrradabstellplätze im Untergeschoss	0
Geplante Fahrradabstellplätze im Innenhof	35

**Summe der geplanten Fahrradabstellplätze** **35**

**Der Nachweis für die Fahrradabstellmöglichkeiten wird auf dem Grundstück erfüllt.**

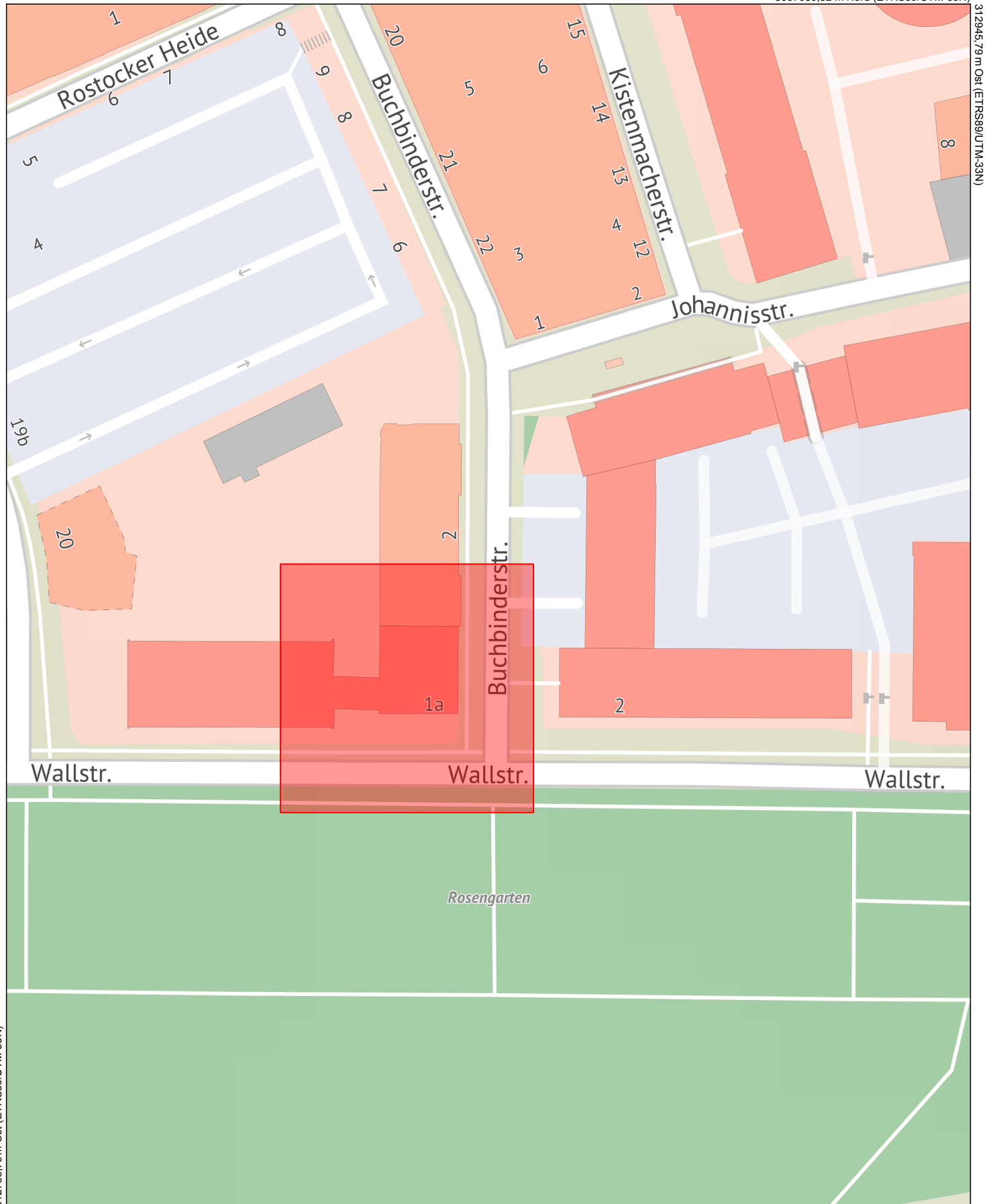


Niehaus Architekten

04.06.2020

# Anlage 5 - Geoportauszug

5997080,82 m Nord (ETRS89/UTM-33N)



312755,79 m Ost (ETRS89/UTM-33N)

5996843,82 m Nord (ETRS89/UTM-33N)



**Maßstab**

1 : 1000

**Datum**

06.07.2020

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**