

Entscheidendes Gremium: Bau- und Planungsausschuss fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus Federführendes Amt: Bauamt	Beteiligt:	
Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag): "Neubau Wohn- und Geschäftsgebäude mit einer Gewerbeeinheit und 11 Wohneinheiten" Rostock, Kistenmacherstr. 22; Az.: 00947-20		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
14.04.2021	Ortsbeirat Stadtmitte (14)	Empfehlung
11.05.2021	Bau- und Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Gemeinde für das Bauvorhaben (Bauantrag): „Neubau Wohn- und Geschäftsgebäude mit einer Gewerbeeinheit und 11 Wohneinheiten“ Rostock, Kistenmacherstr. 22; Az.: 00947-20 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

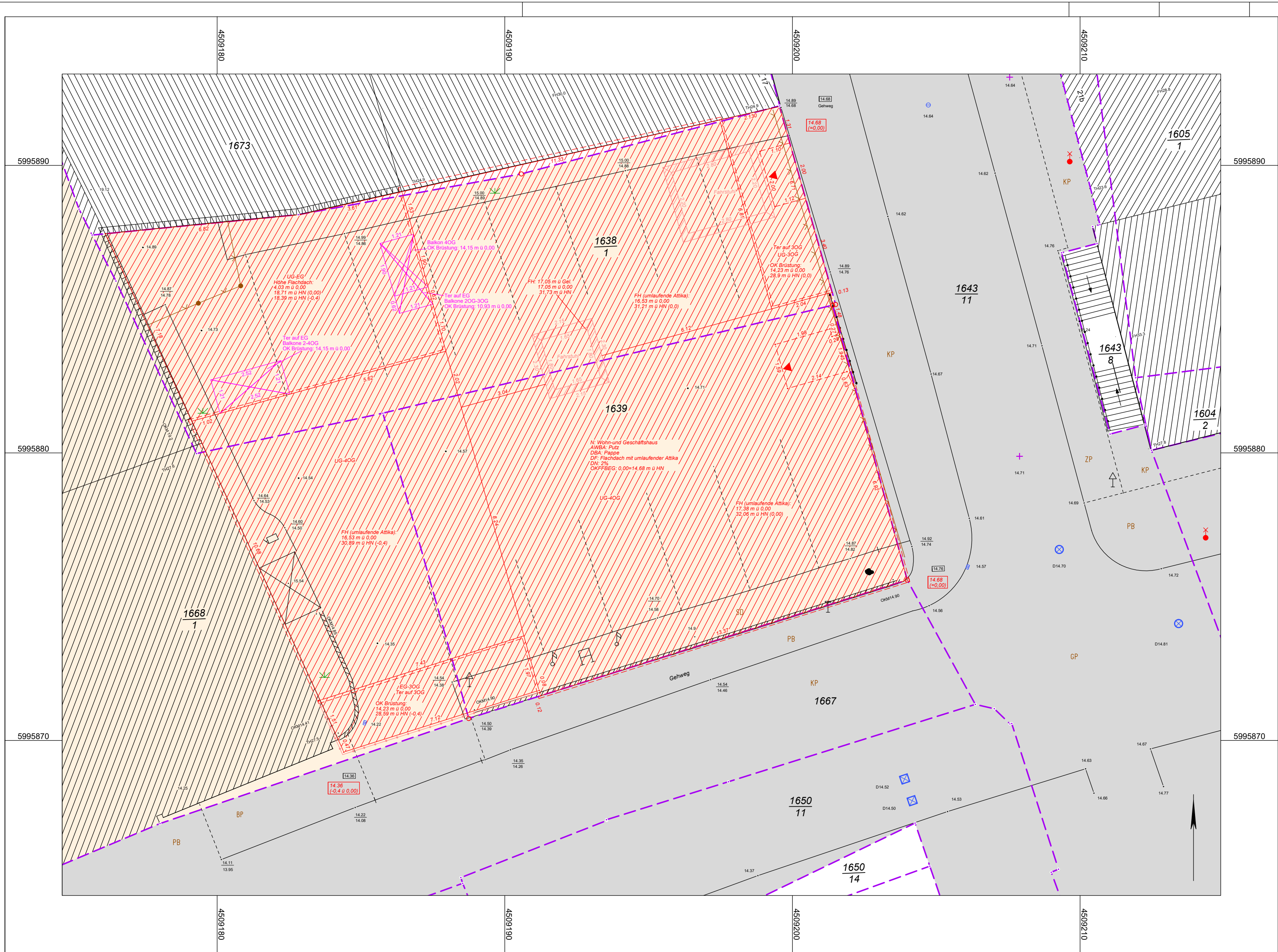
Claus Ruhe Madsen

Anlagen

1	00947-20_Kurzbeschreibung	öffentlich
2	00947-20_Lageplan	öffentlich
3	00947-20_Ansichten	öffentlich
4	00947-20_Stellplatznachweis	öffentlich
5	00947-20_Auszug Geoport	öffentlich

Anlage 1 – Kurzbeschreibung des Bauvorhabens

1. Vorhabenbezeichnung: Neubau Wohn- und Geschäftsgebäude mit einer Gewerbeeinheit und 11 Wohneinheiten
2. Bauort: Rostock, Kistenmacherstr. 22
- Aktenzeichen 00947- 20
3. anrechenbarer Bauwert: 932.000,00 EUR
4. Bauherr:
- Rostocker Volks- und Raiffeisenbank eG
Herr Axel Neubert
Buchbinderstr. 19
18055 Rostock
5. Abmessungen:
- Länge: ca. 20 m
Breite: ca. 18 m
Höhe: 17,38 m
- Geschosse: 5
6. Funktion:
- Gewerbe mit ca. 167 m² Nutzfläche
 - Gewerbe mit ca. 37 m² Nutzfläche (Einzelhandel)
 - 11 Wohnungen
 - Stellplätze:
14 Kfz-Stellplätze abgelöst
7. Gestaltung: Geputzte Lochfassade
8. Baurechtliche Zulässigkeit: Das Bauvorhaben ist nach § 34 Abs. 1 & 2 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO und § 172 BauGB zulässig
9. Bemerkungen: keine



Legende:

	Schacht, eckige Abdeckung		Holzmast		Laubbaum		Bitumenbelag
	Schacht, runde Abdeckung		Betonmast für Fahrradstrahl		Obstbaum		Betonfläche
	Upsonerschacht		Schränke		Einzelgebüsch		Plattenbeton
	Schacht, lageunsicher		Warnkreuz		Nadelbaum		Betonpflaster
	Ein- bzw. Auslauf		Ampel		Gebüschfläche		Kleinpflaster
	Sickerschacht		Verkehrsschild allg.		Laubwald		Großpflaster
	Wasserzapfstelle		Wegweiser		Nadelwald		Ziegelpflaster
	Unterflurhydrant		Ortseingangsschild		Weidelandfläche		Schotterdecke
	Absperrschieber Wasser		Hinweisschild		Gehölzfläche		Sandfläche
	Ventilbohrschelle Wasser		Bushaltestellenschild		Pflanzfläche		Fliesenpflaster
	Absperrschieber Gas		Kilometerstein		Rasenfläche		Rasengitter
	Gas Entlüftung		Anschlagsäule		Oedland		Schotterrasen
	Hinweisschild Schieber / Hydrant		Parkuhr		Acker		Höhe Deckel
	Straßenablauf am Bord		Poller		Hofraumfläche		Höhe Sohle
	Ablauf frei		Parkscheinautomat		Gartenland		Steigpfeil für Treppen, Rampen usw.
	Straßenablauf rechteckig		Lichtschacht		Erholungsfläche		Treppe
	Schaltschrank		Fahnenmast		Wasserfläche		Trennung Tief-, Hochbord
	Senkelektant		Denkmal		Baumstumpf		Höhenangabe Bord oben/unten
	Bodenstrahler		Parkplatz		Böschung mit Höhe		Traufhöhe in m ü. NN
	Straßenlaterne auf Betonmast		Parkbank		Mast, allgemein		Firsthöhe in m ü. NN
	Straßenlaterne auf Stahlmast		Bushaltestelle		Art Stammø		Firsthöhe geschätzt ü. NN
	Rodung		Fließrichtungspfeil		Planung Baum		Geländepunkt mit Höhenangabe
	Straßenkante		Höhe Pegel mit Datum				
	veränderlicher Weg						
	Nutzungsartengrenze						
	oberirdische Freileitung						
	Zaun mit Pfosten						
	Mauer freistehend						
	Stützmauer						
	Wechsel Befestigungsart						
	geplante befestigte Fläche						
	Bestandsgebäude mit Bemaßung						
	Neubau mit Darstellung Dachüberstand, Balkon mit Brüstung, Firstlinien (mit Bemaßung und Hauseingang)						
	vorhandene befestigte Fläche auf privatem Grundstück						
	Gebäudeabriss						
	geplante Grünfläche						
	geplante Flurstücksgrenze						
	Flurstücksgrenze (nicht festgelegt)						
	Flurstücksgrenze (festgelegt)						
	Mitte öffentliche Verkehrsfläche						
	Grenzlänge						
	alte/neue Vermarkung						
	alter/neuer unvermarkter GP						
	Flurstücksnummer alt/neu						
	vorhandene Höhenlage Baugrundstück						
	geplante Höhenlage Bauvorhaben						
	Nutzung Vollgeschosses						
	Dachform						
	Dachbauart						
	Außenwandbauart						
	Oberkante Fertigfußboden						
	Traufhöhe über Gelände						
	Oberkante Brüstung						
	Eigentümer						
	Erwerber						
	Grundbuchblattnummer						
	Fläche laut Kataster						

Objektbezeichnung: BV: Neubau Wohn- und Geschäftshaus
BH: Rostocker Volks- und Raiffeisenbank e.G.
BO: Kistenmacherstr. / Ecke Garbrästerstr.
Gemarkung: Flbz I, Flur: 1, Flurstücke: siehe Plan

Lageplan nach BauVorIVO

Maßstab: 1: 100 Blatt-Nummer/ Anzahl: 1 / 1 Bezugssysteme: Lage: 42/83 Höhe: HN 76

Hersteller: VERMESSUNGSBÜRO HANSCH & BERNAU Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Talliner Straße 1, 18107 Rostock
Telefon: (0381) 77671-0
Telefax: (0381) 77671-19
E-Mail: info@hansch-bernaul.de
Homepage: www.hansch-bernaul.de

Auftrags-Nr.: 19.3.0082

Bearbeiter: Woest / Voigt Datum: 01/2019 / 07/09/12/2020

Freigabe: Rostock, 15.12.2020

Urheberrechtlich geschützt Vervielfältigung verboten



Süd Ansicht



Ost Ansicht



Nord Ansicht



West Ansicht

AUFBAUTEN

Außenwand Obergeschoss:

Außenputz
Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis
Mauerwerkwand Stahlbeton, gemäß Statik

Außenwand Erdgeschoss:

Naturstein, vorgehängt
Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis
Mauerwerk Stahlbeton, gemäß Statik

Bauherr	 Rostocker Volks- und Raiffeisenbank eG Buchbinderstraße 19 18055 Rostock		
Planung	 INROS LACKNER SE Rosa-Luxemburg-Str. 16 18055 Rostock Tel.: 0381 - 4567-80, E-Mail: hochbau@inros-lackner.de		
Übersicht / Piktogramm			
Höhenbezug:	0.00 m ± + 14.68 m ü. HN		
Leistungsphase	LP4 - Genehmigungsplanung		
Vorhaben / Objekt	Neubau Wohn- und Geschäftshaus Rostock Ecke Kistenmacherstr./ Garbräterstr.		
Planinhalt	Architektur Ansichten		
Bestätigung Bauherr		Kontrolle 1	Awelksian
Bearbeiter	Ninowska	Kontrolle 2	Lembke
gezeichnet	Lewandowski	Maßstab	1 : 100
Maße geprüft	Lembke	Datum	12.12.2020
Plancodierung	Planformat		
2 0 1 7 - 0 1 6 8		A A 4 03 0001	a 841 x 594 mm

An die untere Bauaufsichtsbehörde

Hansestadt Rostock
Der Oberbürgermeister
Bauamt, Abt. Bauordnung
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Eingangsvermerk

**Antrag auf Ablösung
der Stellplatzverpflichtung**

Aktenzeichen

00947- 20

Bauvorhaben:**Genauere Bezeichnung des Vorhabens**

Neubau Wohn- und Geschäftsgebäude

Bauherr/ Vertreter der Bauherrengemeinschaft - Anschrift/ Telefon -

Rostocker Volks- und Raiffeisenbank eG
Buchbinderstraße 19
18055 Rostock

Grundstück - genaue Anschrift

Rostock, Rostock, Kistenmacherstr. 22

Gemarkung Flurbezirk I

Flur 4

Flurstück 1638/1,1639

Eigentümer - Anschrift -

Rostocker Volks- und Raiffeisenbank eG
Buchbinderstraße 19
18055 Rostock

Für das oben genannte Bauvorhaben sind gemäß § 49 LBauO M-V in Verbindung mit Stellplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 15.11.2017

14 Stellplätze für Pkws und

27 Stellplätze für Fahrräder

herzustellen (siehe rechnerischer Nachweis).

Hiermit beantrage ich gemäß § 5 Abs. 1 Stellplatzsatzung der HRO eine finanzielle Ablösung von

14 Stellplätze für Pkws und

0 Stellplätze für Fahrräder.

Begründung

siehe separates Blatt

22.12.2020

Datum/ Unterschrift

 
**Rostocker Volks- und
Raiffeisenbank eG**
Buchbinderstraße 19
18055 Rostock

Antrag auf Ablösung der Stellplatzverpflichtung

Aktenzeichen: 00947-20

In der Hansestadt Rostock soll in der Innenstadt auf folgendem Grundstück eine Eckbebauung realisiert werden:

Kistenmacherstraße

(Hausnummernantrag wurde erstellt, (Eckgrundstück Garbräterstraße/Kistenmacherstraße)

18055 Rostock

Gemarkung: Flurbezirk I

Flur: 4

Flurstücke: 1638/1, 1639

Begründung:

Das Grundstück befindet sich in der Rostocker Altstadt. Aufgrund der Vorgaben (Denkmalamt, Stadtplanungsamt) der Stadt Rostock, der zugrundeliegenden Grundstücksgeometrie (kleines Eckgrundstück) und aus wirtschaftlichen Gründen muss das gesamte Baugrundstück bebaut werden, um eine Nutzung als Gewerbe- und Wohnobjekt zu ermöglichen. Aus folgenden Gründen ist es nicht möglich PKW Stellplätze auf dem Grundstück anzuordnen:

- PKW-Stellplätze im EG sind gemäß der Vorgaben Denkmalamt und Stadtplanungsamt verboten.
- Im UG müssen alle Abstellräume der 11 Wohneinheiten, die Technikflächen der TGA, der Fahrradabstellraum, der Müllraum (Wohnungen und Gewerbe), der 2. Rettungsweg aus dem KG der Bank, sowie das Treppenhaus und zwei Aufzüge untergebracht werden.
- Der 2. Rettungsweg aus dem KG des Bankgebäudes führt gem. Brandschutzkonzept über einen Stechflur in das Treppenhaus des Neubaus und unterteilt zwangsläufig das UG.
- Um eine effiziente und wirtschaftlich Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen, ist das Treppenhaus „mittig“ auf dem Grundstück angeordnet. Somit unterteilt auch das Treppenhaus zwangsläufig das UG.
- Mangels Platzes und Fläche ist es auch nicht möglich im UG eine Tiefgarage zu planen. Aufgrund der Grundstücksgeometrie/ -größe und der anschließenden „engen“ Straßenquerschnitte wäre die Erschließung lediglich über zwei PKW- Aufzüge (Redundanz) möglich. Jedoch ist das UG bereits voll belegt, und durch das Treppenhaus und den 2. Rettungsweg aus der Bank schon vorstrukturiert. Siehe Planung.
- Um die Baugrube herzustellen, müssen die Außenwände im UG einrücken, wodurch die Fläche im UG verkleinert wird.
- Auch ein zweites UG würde nicht ausreichend Platz für die nötigen PKW-Stellplätze bieten, da zusätzliche Technikflächen nötig werden würden. Weiterhin wäre das Herstellen eines zweiten UG, samt der dazugehörigen Baugrube wirtschaftlich nicht tragbar/begründbar und stark risikobehaftet.

Die oben aufgezählten Parameter bzw. Rahmenbedingungen ermöglichen keine PKW- Stellplätze auf dem Grundstück. Folglich wird der PKW- Verkehr (Umweltbelastung, Lärmbelastung usw.) im historischen Kern der Hansestadt Rostock durch die Neubebauung der Kistenmacherstraße nicht erhöht. Vielmehr wird die Nutzung der sehr guten Nahverkehrsanbindung und des Fahrradabstellraumes (Fahrradfahren) begünstigt und unterstützt.

Um PKW-Stellplätze in der näheren Umgebung zu erwerben bzw. per Baulast zu pachten wurden folgende Anbieter angefragt:

- City Parkhaus, Lange Straße
- Parkhaus Altstadt, Küterbruch
- CONTIPARK, Rostocker Hof
- CONTIPARK, Kröpeliner Straße
- KTC Parkhaus
- Parkhaus Galeria Kaufhof
- Parkhaus am Gericht

Das Erwerben oder Pachten von PKW-Stellplätzen in der näheren Umgebung ist nicht möglich, da gemäß Aussage der Anbieter die Stellplätze nicht zum Verkauf bzw. zur Pacht angeboten werden. Bei freien Kapazitäten werden die PKW-Stellplätze durch die Anbieter „lediglich“ zur Daueranmietung angeboten.

Projekt **Rostocker VR-Bank eG, Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in Rostock, Garbräter- / Kistenmacherstraße**
 Projektnummer **2017-0168**

Stellplatzberechnung PKW

Titel
 Leistungsbild Generalplanung
 Planungsphase Genehmigungspannung
 Index
 Neubau Wohn- und Geschäftshaus mit 11 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit
 Aufgestellt Projekttingenieurin Teodora Ninovska, M.Arch.; Projektbearbeiterin A. Wittwer
 Datum 12.12.2020

Anzahl und Nutzungsart (Wohnen)	PKW Stellplatz (Vorgabe Satzung)	Abminderungsfaktor (Gebietszone I = 50%)	Berechnung nötige PKW Stellplätze	Ergebnis
10x Wohneinheiten ab 50 m ² bis 120 m ²	1 je WE	0,5	(10 x 1 + 1 x 2) x 0,5	6
1x Wohneinheiten ab 120 m ²	2 je WE			

Fläche und Nutzungsart (Verkaufsstätte)	PKW Stellplatz (Vorgabe Satzung)	Abminderungsfaktor (Gebietszone I = 25%)	Berechnung nötige PKW Stellplätze	Ergebnis
204,79m ² Verkaufsfläche	1 je 35 m ² Verkaufsfläche	0,75	(204,79m ² / 35m ²) x 0,75	4

SUMME	10			
--------------	-----------	--	--	--

Aufgrund der aktuellen Nutzung des zu bebauenden Grundstücks als Parkfläche für das bereits bestehende Gebäude (VR-Bank) müssen **4 Stellplätze** (Baugenehmigung aus dem Jahr 2002) hinzugefügt werden.

Anzahl der erforderlichen Stellplätze	14
--	-----------

Ablösebeträge für Stellplätze	Gebietzone I	Stellplätze	Summe
	16.090 €	14	225.260 €

Es werden **keine** PKW Stellplätze geplant. Begründung: siehe separates Blatt

Projekt **Rostocker VR-Bank eG, Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in Rostock, Garbräter- / Kistenmacherstraße**
 Projektnummer 2017-0168
 Titel **Stellplatzberechnung Fahrrad**
 Leistungsbild Generalplanung
 Planungsphase Genehmigungsplanung
 Index
 Neubau Wohn- und Geschäftshaus mit 11 Wohneinheiten und 1 Gewerbeinheit
 Aufgestellt Projektingenieurin Teodora Ninovska, M.Arch.; Projektbearbeiterin A. Wittwer
 Datum 12.12.2020

Anzahl und Nutzungsart (Wohnen)	Fahrradstellplatz (Vorgabe Satzung)	Abminderungsfaktor (Gebietszone I = 0%)	Berechnung nötige Fahrradstellplätze	Ergebnis
10x Wohneinheiten ab 50 m ² bis 120 m ²	2 je WE	1	(10 x 2 + 1 x 3) x 1	23
1x Wohneinheiten ab 120 m ²	3 je WE			

Fläche und Nutzungsart (Verkaufsstätte)	Fahrradstellplatz (Vorgabe Satzung)	Abminderungsfaktor (Gebietszone I = 0%)	Berechnung nötige Fahrradstellplätze	Ergebnis
204,79m ² Verkaufsfläche	1 je 50 m ² Verkaufsfläche	1	(204,79m ² / 50m ²) x 1	4

SUMME				27
--------------	--	--	--	-----------

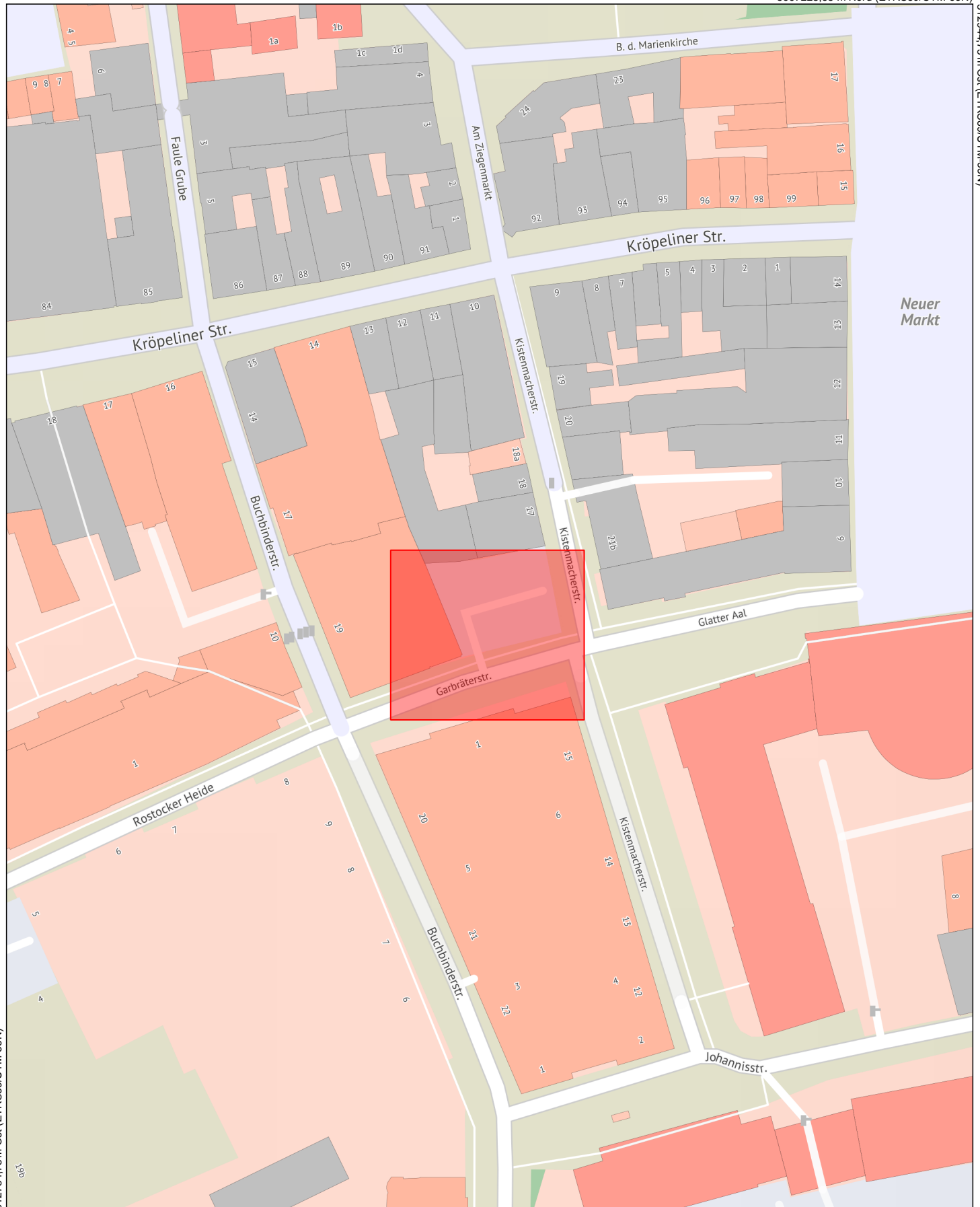
Anzahl der erforderlichen Stellplätze	27
Anzahl der geplanten Stellplätze	30

Geplant ist ein Fahrradabstellraum im UG mit 24 Fahrradstellplätzen. Weiterhin werden für 6 Wohneinheiten vergrößerte Abstellräume mit Fahrradabstellflächen im UG geplant. Insgesamt sind somit 30 Fahrradabstellplätze geplant. Folglich werden die Vorgaben der Stellplatzsatzung HRO erfüllt.

Anlage 5 - Geoportauszug

5997228,65 m Nord (ETRS89/UTM-33N)

312944,75 m Ost (ETRS89/UTM-33N)



5996991,65 m Nord (ETRS89/UTM-33N)

312754,75 m Ost (ETRS89/UTM-33N)



Maßstab
1 : 1000
Datum
11.03.2021

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