

<b>Entscheidendes Gremium:</b> <b>Bau- und Planungsausschuss</b>  fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus  Federführendes Amt: Bauamt	<b>Beteiligt:</b>     	
<b>Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag): Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 1 Büroeinheit und 22 WE sowie eines Wohnhauses mit 17 WE verbunden mit einer gemeinsamen Tiefgarage mit 47 PKW-Stellplätze sowie 2 ebenerdigen Stellplätzen im B-Plan Nr. 15.W.99, Rostock, Helmuth-Mentz-Str. 8, 9; Az.: 03071-20</b>		
<b>Geplante Beratungsfolge:</b>		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
28.06.2022	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krümmendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Empfehlung
07.06.2022	Bau- und Planungsausschuss	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen der Gemeinde für das Bauvorhaben (Bauantrag): Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 1 Büroeinheit und 22 WE sowie eines Wohnhauses mit 17 WE verbunden mit einer gemeinsamen Tiefgarage mit 47 PKW-Stellplätze sowie 2 ebenerdigen Stellplätzen im B-Plan Nr. 15.W.99, Rostock, Helmuth-Mentz-Str. 8, 9; Az.: 03071-20, 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**

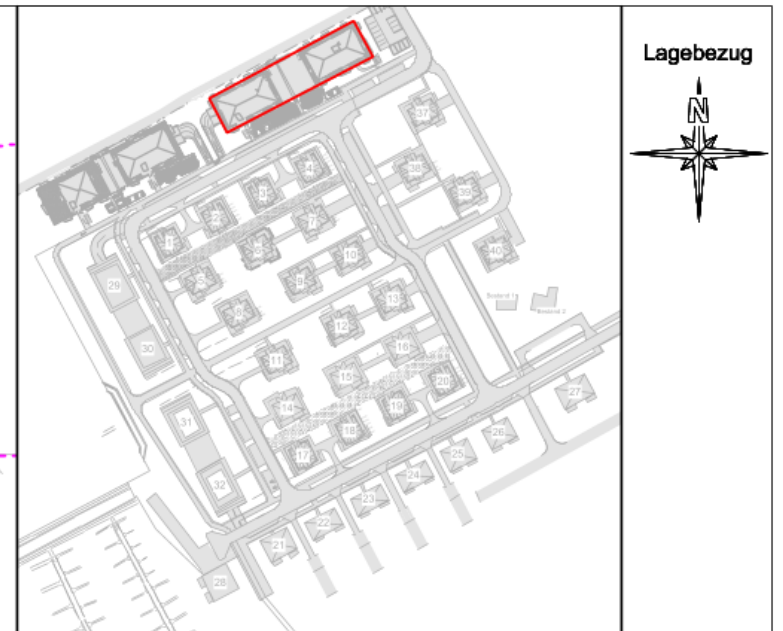
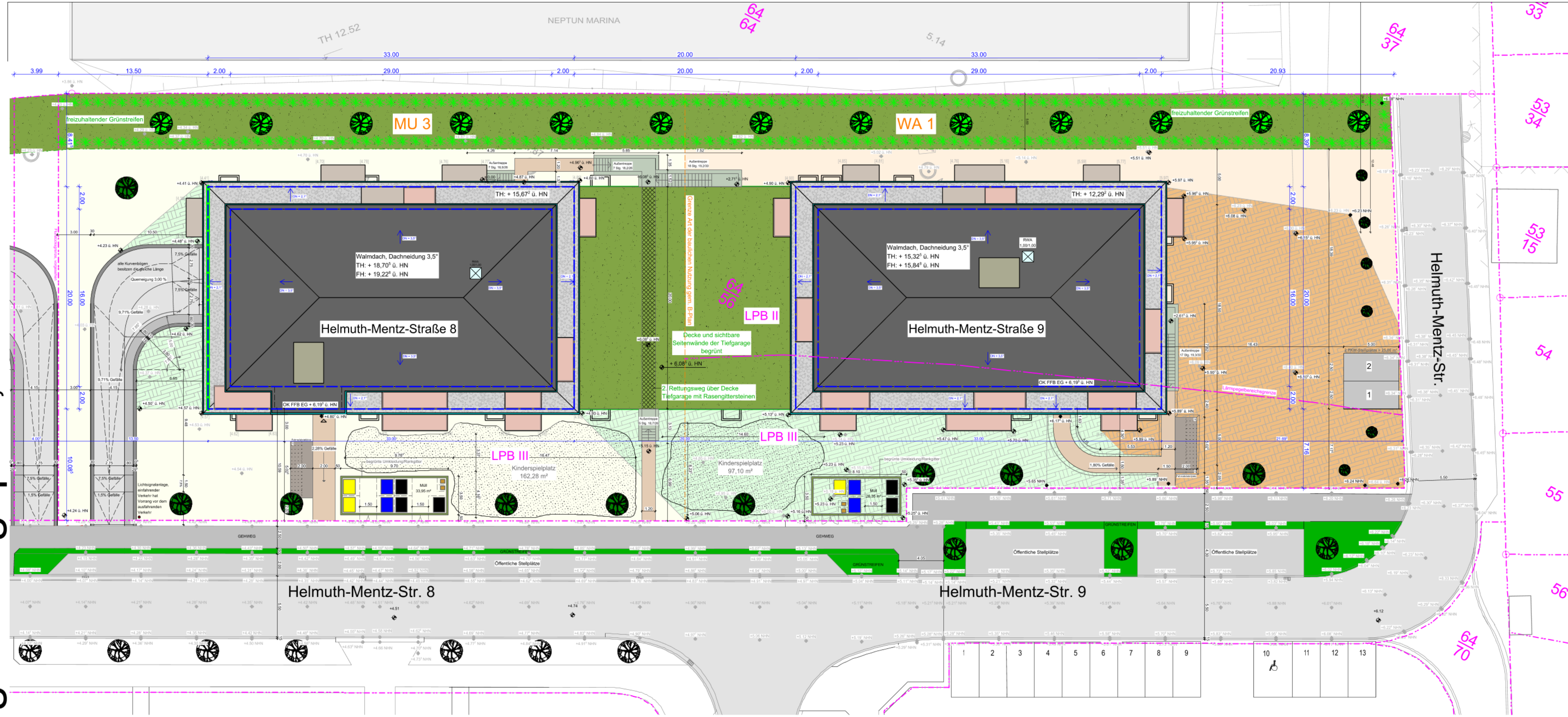
1	03071-20_Kurzbeschreibung	öffentlich
2	03071-20_Lageplan	öffentlich
3	03071-20_Ansichten	öffentlich
4	03071-20_Stellplatznachweis	öffentlich
5	03071-20_Auszug Geoport	öffentlich



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

1. Vorhabenbezeichnung: Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 1 Büroeinheit und 22 WE sowie eines Wohnhauses mit 17 WE verbunden mit einer gemeinsamen Tiefgarage mit 47 PKW-Stellplätze sowie 2 ebenerdigen Stellplätzen im B-Plan Nr. 15.W.99
2. Bauort: Rostock, Helmuth-Mentz-Str. 8, 9
- Aktenzeichen 03071- 20
3. anrechenbarer Bauwert: 4.129.000,00 EUR
4. Bauherr:
- Appartement Muhsal GmbH  
Herr Fred Muhsal  
Weinbergstr. 20  
17192 Waren (Müritz)
5. Abmessungen:
- |         | Haus 1: H.-Mentz-Str. 8 | Haus 2: H.-Mentz-Str. 9 |
|---------|-------------------------|-------------------------|
| Länge:  | 33,00 m                 | Länge: 33,00 m          |
| Breite: | 20,00 m                 | Breite: 20,00 m         |
| Höhe:   | 14,50 m                 | Höhe: 10,70 m           |
- Geschosse: Tiefgarage  
3 Vollgeschosse 2 Vollgeschosse  
1 Staffelgeschoss 1 Staffelgeschoss
6. Funktion:
- Büroeinheit mit insgesamt ca. 260 m<sup>2</sup> Nutzfläche in Haus 1, H.-Mentz-Str. 8
  - 39 Wohnungen in beiden Häusern
  - Stellplätze:  
47 Stellplätze in der Tiefgarage  
2 Stellplätze im Freien  
55 Fahrradstellplätze in Tiefgarage  
30 Fahrradstellplätze im Freien
7. Gestaltung: Massivbauweise aus Stahlbeton und KS-Mauerwerk  
Flachdach, begrüntes Tiefgaragendach, weiße Putzfassade, Balkone
8. Baurechtliche Zulässigkeit: zulässig nach § 30 Abs. 1 BauGB
9. Bemerkungen: Befreiung von den textlichen Festsetzungen des B-Planes Ziffer 2.4. (geplante Ausführung der Staffelgeschosse für beide Gebäude)

# Anlage 2: Lageplan, ohne Maßstab



Legende	
	Dach ohne Kies
	Dach mit Kies
	Aufzugsüberfahrt
	Aussentreppe
	Fahrradabstellplatz
	Wintergärten
	Terrassen, Balkone
	Baugrundstück MU 3
	Baugrundstück WA 1
	Geländeaufrag
	Geländeabtrag
	Fallrohre der Regenentwässerung auf Höhe der TG nicht final geplant!
	Richtung des Gefälles mit 3,5°
	Flurstücksgrenze
	Baulast - Blatt Nr. 4051 - Schallschutz
	Baugrenze
	Grenze Art der baulichen Nutzung gem. B-Plan
	[3.02] Bestandshöhen Vermesser interpoliert
	Höhenkote neu
	Höhenkote Bestand
	LPB III/III Lärmpegelbereiche gemäß B-Plan

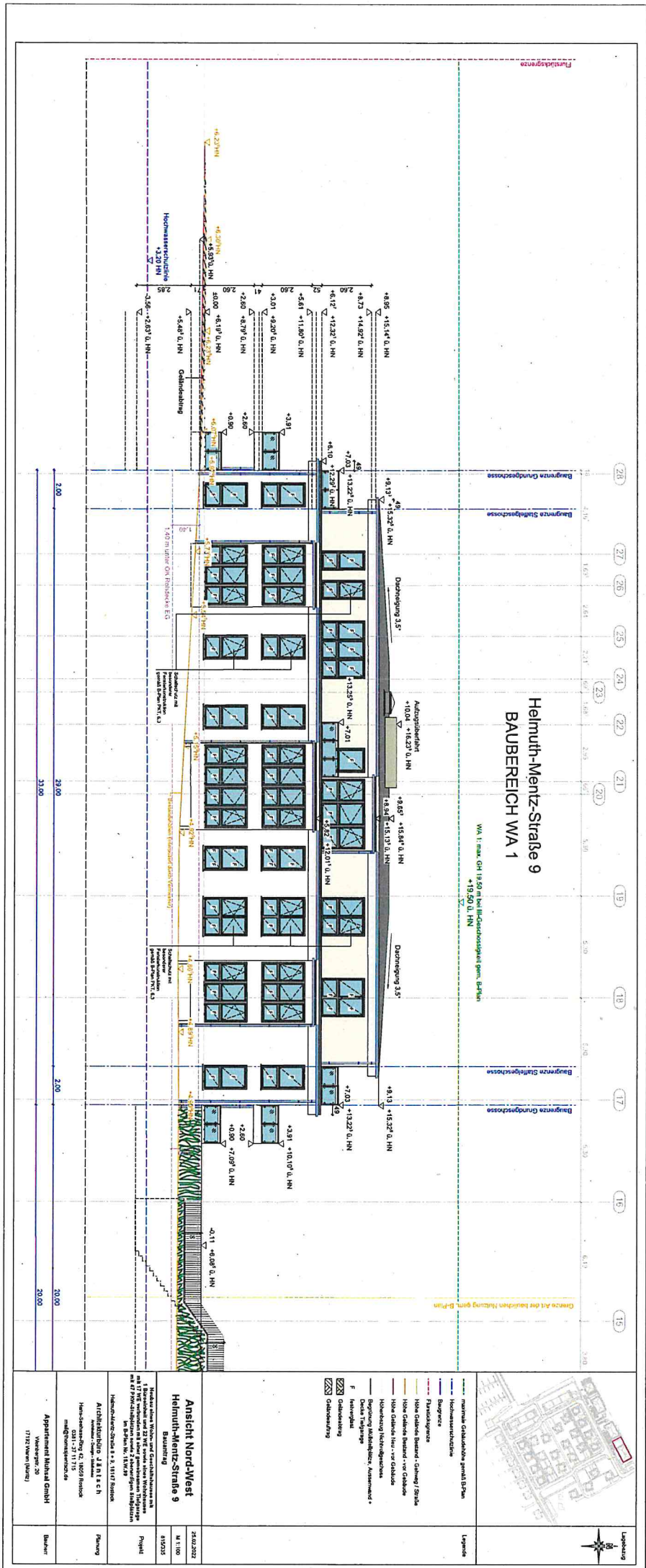
**HINWEIS 1:**  
**Pflanz- und Erhaltungsgebot:**  
 Die gemäß Bebauungsplan Nr. 15.W.99 2. Änderung festgeschriebenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind für die Nutzungsgebiete berücksichtigt und dargestellt worden. Detaillierte Angaben sind dem Nachweis Bäume und Grün, Beschreibung und Planungen, zu entnehmen.

**HINWEIS 2:**  
**Bemaßung:**  
 Hier im Lageplan sind die Abstände der baulichen Anlagen untereinander und zu den Grundstücksgrenzen eingetragen sowie die Abstände der Außenstellplätze für PKW's und Abfallentsorgung, die Lage und Größe der Kinderspielplätze und die Zuwegungen und Zufahrten. Eine detaillierte Bemaßung der Gebäude, Wintergärten, Balkone ist den Grundrissen zu entnehmen.

**HINWEIS 3:**  
**Feuerwehraufstellflächen gemäß Brandschutz:**  
 Aufgrund der Höhe des zuletzt anzuleitenden Geschosses, ist das Anleiten durch Hubrettungsfahrzeuge nicht erforderlich. Demnach werden keine Feuerwehraufstellflächen hergestellt. Die erforderlichen Bewegungsflächen für die Feuerwehr zur Vorbereitung des Löschangriffs und der Rettung von Personen sind im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehen.

<b>Lageplan</b> <b>Helmut-Mentz-Straße 8, 9</b> <b>Bauantrag</b>	30.03.2022
	M 1:250
<b>Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 1 Büroeinheit und 22 WE sowie eines Wohnhauses mit 17 WE verbunden mit einer gemeinsamen Tiefgarage mit 47 PKW-Stellplätzen sowie 2 ebenerdigen Stellplätzen im B-Plan Nr. 15.W.99</b> Helmut-Mentz-Straße 8 + 9, 18147 Rostock	690/297
	Projekt
<b>Institut Jäntsch GmbH</b> Architektur - Design - Städtebau Hans-Seehase-Ring 42, 18059 Rostock 0381 - 37 11 715 mail@thomasjaentsch.de	Planung
<b>Appartement Muhsal GmbH</b> Weinbergstr. 20 17192 Waren (Müritzt)	





# Anlage 4: Stellplatznachweis



**Bauvorhaben:** **Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 1 Büroeinheit und 22 WE sowie eines Wohnhauses mit 17 WE verbunden mit einer gemeinsamen Tiefgarage mit 47 PKW-Stellplätzen sowie 2 ebenerdigen Stellplätzen im B-Plan 15.W.99**

Helmuth-Mentz-Straße 8 + 9, 18147 Rostock

## Nachweis der Stellplatzanzahl Helmuth-Mentz-Straße 8

Gemäß der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock sind in Mehrfamilienhäusern für Wohnungen von 50 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche jeweils 1 PKW-Stellplatz und 2 PKW-Stellplätze für Wohnungen über 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für Bürogebäude sind je 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein PKW-Stellplatz vorzusehen.

Es sind 3 Fahrradstellplätze für Wohnungen über 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Fahrradstellplätze für Wohnungen von 50 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> und 1 Fahrradstellplatz für je 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche in den Gewerbeeinheiten vorzusehen.

	WE zwischen 50 und 120 m <sup>2</sup>	WE über 120 m <sup>2</sup>	Gewerbeflächen
EG:	4 WE	0 WE	262,69 m <sup>2</sup>
1.OG:	7 WE	0 WE	0,00 m <sup>2</sup>
2.OG:	7 WE	0 WE	0,00 m <sup>2</sup>
3.OG:	4 WE	0 WE	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b>22 WE</b>	<b>0 WE</b>	<b>262,69 m<sup>2</sup></b>
<u>Berechnung</u>			262,69 m <sup>2</sup> / 35 m <sup>2</sup>
<u>PKW-Stpl.:</u>	<b>22 WE * 1 = 22</b>	<b>0 WE * 2 = 0</b>	<b>7,51 = 8</b>
<u>Berechnung</u>			262,69 m <sup>2</sup> / 50 m <sup>2</sup>
<u>Fahrrad-Stpl.:</u>	<b>22 WE * 2 = 44</b>	<b>0 WE * 3 = 0</b>	<b>5,25 = 5</b>

22. APR. 2022

Es sind in der Summe 30 PKW-Stellplätze und 49 Fahrradstellplätze erforderlich.

Die 30 PKW-Stellplätze sind in der Tiefgarage eingeplant. Von diesen 30 PKW-Stellplätzen sind 3% barrierefrei, das heißt es ist mindestens 1 Stellplatz barrierefrei auszuweisen. Aufgrund der Errichtung einer Büroeinheit wird ein zusätzlicher Stellplatz barrierefrei ausgewiesen. Somit sind in der Summe 2 barrierefreie Stellplätze vorhanden. 10% der 30 PKW-Stellplätze werden mit Elektro-Ladeoption ausgestattet, das heißt es sind 3 Stellplätze mit Elektro-Ladeoption ausgestattet. Außerdem befinden sich 34 Fahrradstellplätze in der Tiefgarage und zusätzlich 15 Fahrradstellplätze im Außenbereich.

Dadurch ist die erforderliche Anzahl der PKW- und Fahrrad-Stellplätze nachgewiesen. Die Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen sind über den Aufzug und das Treppenhaus leicht leicht und auf kurzem Weg erreichbar in der Tiefgarage vorhanden. Zusätzlich bieten die barrierefreien Wohnungen Abstellmöglichkeiten für Mobilitätshilfen.



**Planung:**

Institut Jäntsch GmbH  
Hans-Seehase-Ring 42  
18059 Rostock

Institut **Jäntsch** GmbH  
**Architektur ■ Design ■ Städtebau**

Tel. 03 81 / 37 11 715  
mail@thomasjaentsch.de  
www.Jäntsch.de



**Bauvorhaben:** **Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 1 Büroeinheit und 22 WE sowie eines Wohnhauses mit 17 WE verbunden mit einer gemeinsamen Tiefgarage mit 47 PKW-Stellplätzen sowie 2 ebenerdigen Stellplätzen im B-Plan 15.W.99**

Helmuth-Mentz-Straße 8 + 9, 18147 Rostock

## Nachweis der Stellplatzanzahl Helmuth-Mentz-Straße 9

Gemäß der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock sind in Mehrfamilienhäusern für Wohnungen von 50 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche jeweils 1 PKW-Stellplatz und 2 PKW-Stellplätze für Wohnungen über 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Es sind 3 Fahrradstellplätze für Wohnungen über 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Fahrradstellplätze für Wohnungen von 50 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> vorzusehen.

	WE zwischen 50 und 120 m <sup>2</sup>	WE über 120 m <sup>2</sup>
EG:	7 WE	0 WE
1.OG:	7 WE	0 WE
2.OG:	1 WE	2 WE
Summe:	15 WE	2 WE
<u>Berechnung</u>		
PKW-Stpl.:	15 WE * 1 = <b>15</b>	2 WE * 2 = <b>4</b>
<u>Berechnung</u>		
Fahrrad-Stpl.:	15 WE * 2 = <b>30</b>	2 WE * 3 = <b>6</b>

Es sind in Summe 19 PKW-Stellplätze und 36 Fahrradstellplätze erforderlich.

In der Tiefgarage sind 17 PKW-Stellplätze vorhanden. Zwei weitere Stellplätze werden außerhalb des Gebäudes, als ebenerdige Stellplätze nachgewiesen. Von den 19 PKW-Stellplätzen sind 3% barrierefrei, das heißt es ist mindestens 1 Stellplatz barrierefrei auszuweisen. 10% der 19 PKW-Stellplätze werden mit Elektro-Ladeoption

22. APR. 2022

ausgestattet, das heißt es sind 2 Stellplätze mit Elektro-Ladeoption ausgestattet.

Außerdem befinden sich 21 Fahrradstellplätze in der Tiefgarage und zusätzlich 15 Fahrradstellplätze im Außenbereich.

Dadurch ist die erforderliche Anzahl der PKW- und Fahrrad-Stellplätze nachgewiesen.

Die Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen sind über den Aufzug und das Treppenhaus leicht leicht und auf kurzem Weg erreichbar in der Tiefgarage vorhanden.

Zusätzlich bieten die barrierefreien Wohnungen Abstellmöglichkeiten für Mobilitätshilfen.



**Planung:**

Institut Jäntsch GmbH  
Hans-Seehase-Ring 42  
18059 Rostock

Institut **Jänts ch** GmbH  
Architektur ■ Design ■ Städtebau

Tel. 03 81 / 37 11 715  
mail@thomasjaentsch.de  
www.Jänts ch.de

# Anlage 5: Auszug Geoport

5999734,37 m Nord (ETRS89/UTM-33N)

311062,88 m Ost (ETRS89/UTM-33N)



310777,88 m Ost (ETRS89/UTM-33N)

5999378,87 m Nord (ETRS89/UTM-33N)



**Maßstab**

1 : 1500

**Datum**

11.05.2022

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**