



## Bauvorhaben Severinstraße 8 - Neubau eines Wohngebäudes für Betreutes Wohnen mit Tagespflege

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Stadtentwicklung und Umwelt  <i>Einreicher:</i>	<i>Datum</i> 29.12.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (Vorberatung)	16.01.2024	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	31.01.2024	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	19.02.2024	Ö

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt stimmt dem Bauvorhaben Neubau eines Wohnhauses für Betreutes Wohnen mit Tagespflege zu und erteilt die im Sachverhalt aufgeführten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Gestaltungssatzung sowie gewährt die Sondernutzungserlaubnis für den straßenseitigen Erker.

### **Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück in der Severinstraße 8 ist die Errichtung eines Wohngebäudes für Betreutes Wohnen mit Tagespflege geplant. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 8 „Quartier Severinstraße“. Das Grundstück befindet sich darüber hinaus im Denkmalbereich und im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung. Die Bauvorlagen wurden im Vorfeld mit der Denkmalbehörde abgestimmt.

Im B-Plan Nr. 8 in der Fassung der 2. Änderung wurden nach dem Brand des denkmalgeschützten Gebäudes konkrete Festsetzungen für eine neue Bebauung auf dem Grundstück getroffen.

Das Grundstück befindet sich im Mischgebiet MI1a. Es wurde eine Baulinie und eine Baugrenze festgesetzt. Die absolute Grundfläche der baulichen Anlagen darf 820 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Traufhöhe wurde mit 21,22m über NHN und die Firsthöhe mit 27,10m über NHN festgesetzt. Auf Grund der Lage im Denkmalbereich wurde festgesetzt, dass im Mischgebiet MI1a Dächer an der Süd- und Westfassade (zur Severinstraße und zum Fußweg in Richtung Verbindungsstraße) nur als Mansarddach ausgebildet werden dürfen.

Das geplante Vorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ein. Der Bauherr

beantragt daher folgende Befreiungen:

- **Überschreitung der Baulinie mit dem straßenseitigen Erker** – In Richtung Severinstraße ist im 1. und 2. OG ein Erker geplant, welcher in einer Tiefe von 0,75m in den Gehweg hineinragt und damit die festgesetzte Baulinie überschreitet. In diesem Zusammenhang beantragt der Bauherr ebenfalls eine Sondernutzungserlaubnis für die Inanspruchnahme des Grundstückes der Stadt Bad Doberan.
- **Flachdach statt Mansarddach an der Westfassade** (in Richtung Gehweg zur Verbindungsstraße)
- **Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um ca. 4,50m** im Bereich der Westfassade als Ergebnis der Ausführung eines Flachdaches statt eines Mansarddaches

Das geplante Vorhaben hält ebenso diverse Vorgaben der Gestaltungssatzung nicht ein. Auch hierfür beantragt der Bauherr Befreiungen. Dies betrifft folgende Regelungen:

- **§ 9 Abs. 5 Satz 1** – Dachaufbauten, welche von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sind, dürfen jeweils nur 2,50 m breit sein. Die geplanten Dachaufbauten sind teilweise breiter als 2,50m.
- **§ 9 Abs. 5 Satz 2** - Die Summe der Dachaufbauten darf insgesamt pro Dachseite bis zu 40% der Trauflänge betragen. Die Summe der geplanten Dachaufbauten ist länger als 40% der Trauflänge.
- **§ 9 Abs. 5 Satz 3** – Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang muss mindestens ein Sechstel der Dachlänge betragen.
- **§ 9 Abs. 9** – Liegende Dachfenster sind in der gesamten Severinstraße unzulässig. Der Bauherr plant im Dachgeschoss zur Severinstraße hin zwei liegende Dachfenster.
- **§ 15 Abs. 1 Satz 3** – Glasflächen in Fenstern und Türen, die höher als 1,50 m sind, müssen durch einen horizontalen Kämpfer im oberen Drittel gegliedert werden. Die Kämpferbreite soll mindestens 60 mm betragen, die Kämpfertiefe soll über der äußeren Glasfläche mindestens 20 mm betragen.
- **§ 15 Abs. 6** – Türblätter sind als gegliederte Füllungstüren auszubilden. Türgliederungen sind symmetrisch vorzunehmen.

Auf Grund der Vielzahl an notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Gestaltungssatzung bittet die Verwaltung den Bauausschuss um Entscheidung.

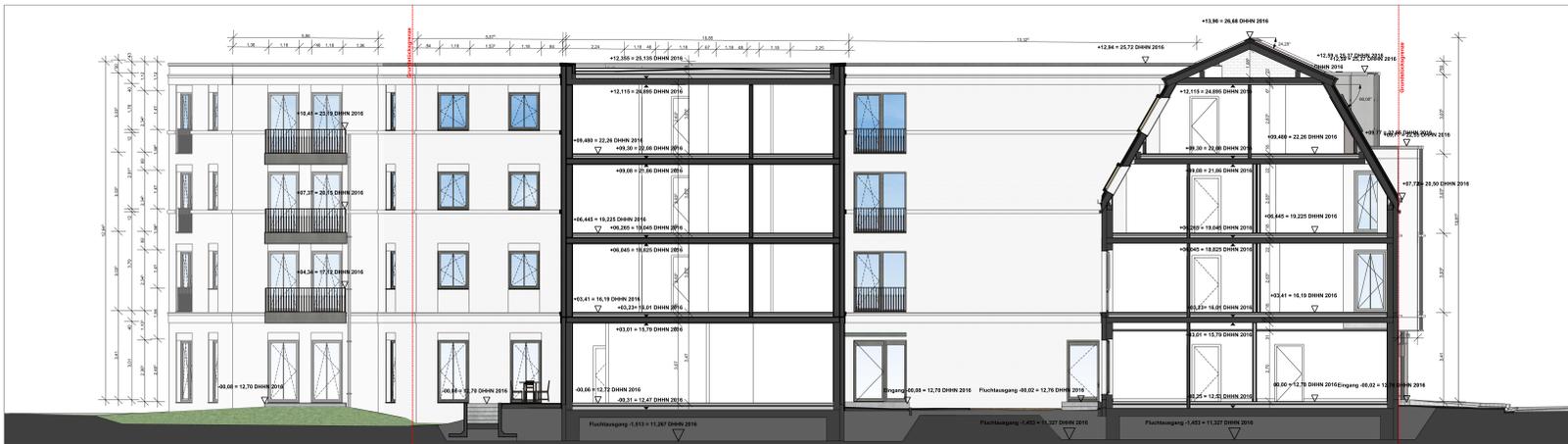
**Finanzielle Auswirkungen:**

Einnahmen	
Keine haushaltsmäßige Berührung	X
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen <b>nicht</b> zur Verfügung	

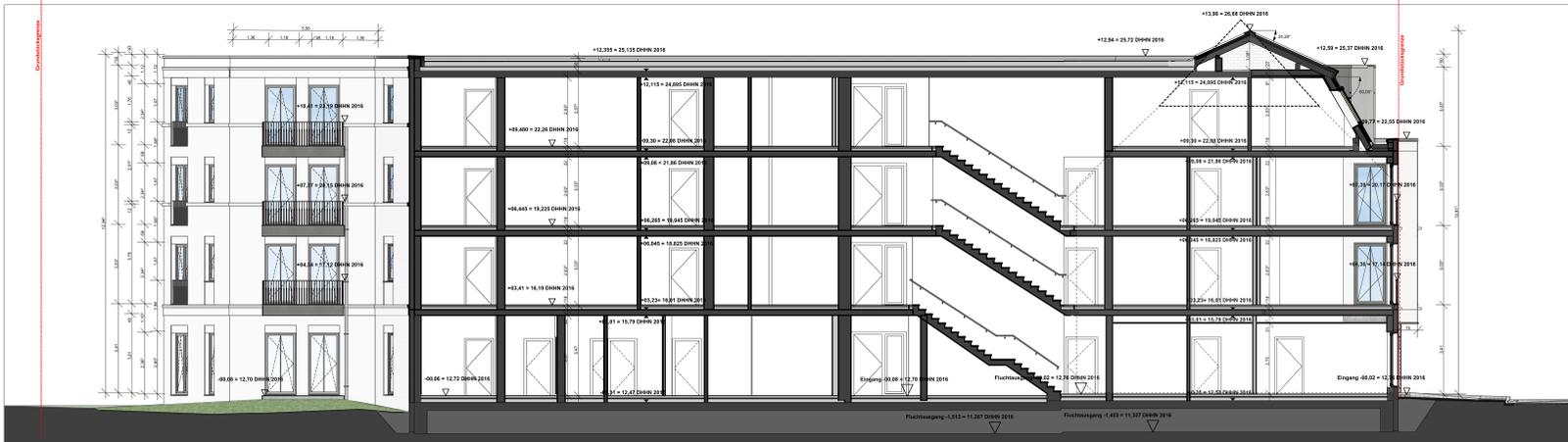
**Anlage/n**

1	BV-389-23 Anl. 1 Schnitt AA (öffentlich)
---	--

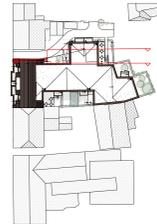
2	BV-389-23 Anl. 2 Axonometrie Schnitt CC (öffentlich)
3	BV-389-23 Anl. 3 Lageplan (öffentlich)
4	BV-389-23 Anl. 4 Fassaden Norden und Osten (öffentlich)
5	BV-389-23 Anl. 5 Fassaden Süden und Westen (öffentlich)



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Index Datum Änderung Verantw.

±0.00 = +12,78 DHHN 2016 (NHN)

Bauvorhaben:  
**Betreutes Wohnen**  
 Severinstraße 6, 18209 Bad Doberan  
 Gemarkung Bad Doberan, Flur 1, Flurstück 501/1 und 502/6

Bauherr:  
**Severin & GmbH**  
 Hauptstraße 103, 18107 Elmenhorst Lichtenhagen

Planungsphase: **GENEHMIGUNGSPLANUNG**

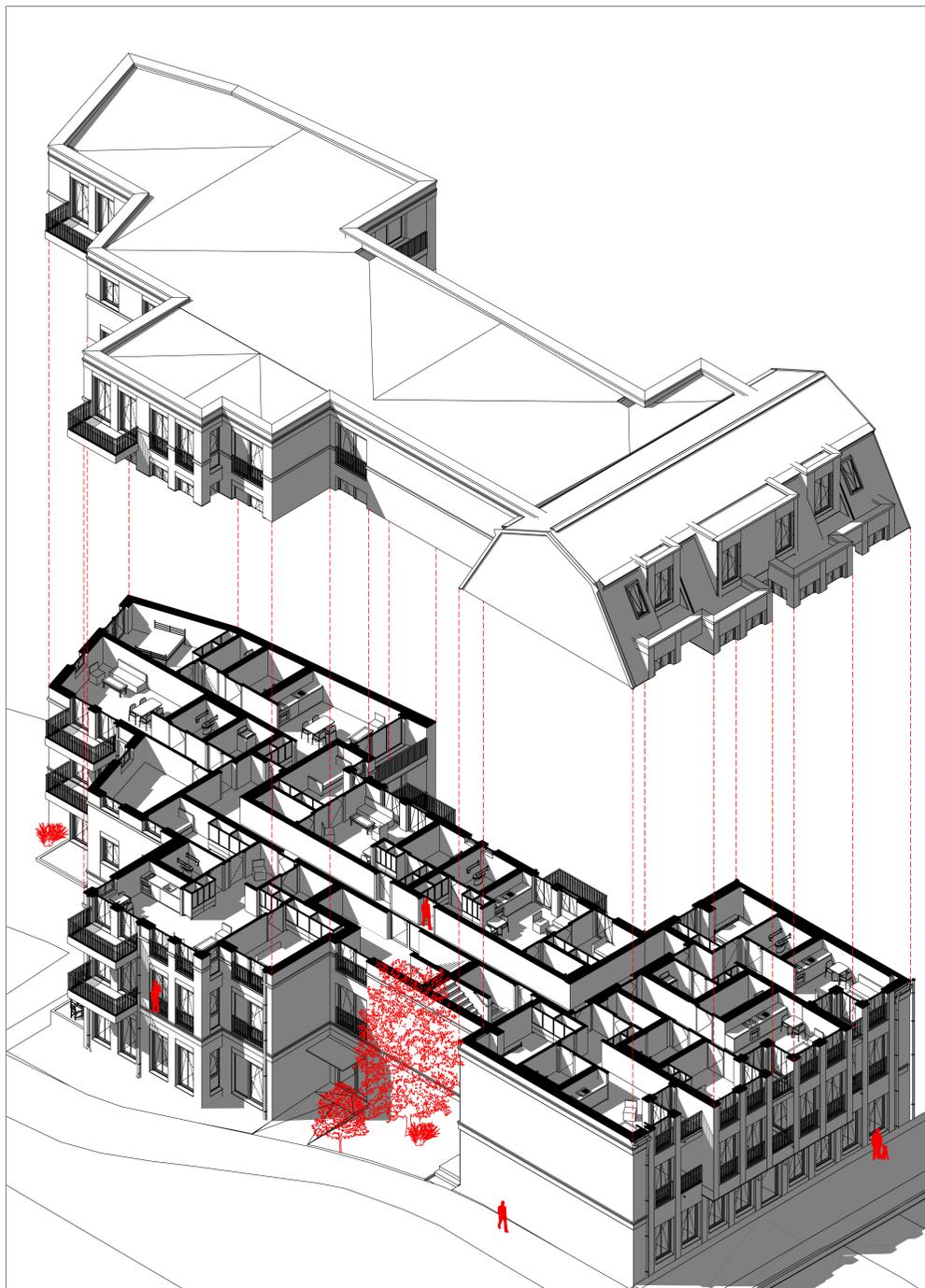
Plan-Inhalt: **Schnitt AA / BB** Datum: 30.11.2023 Gepr.: A. Keipke

Blatt: BA.06 Maßstab: 1:100 (AZL) Gez.: H. Makahleh

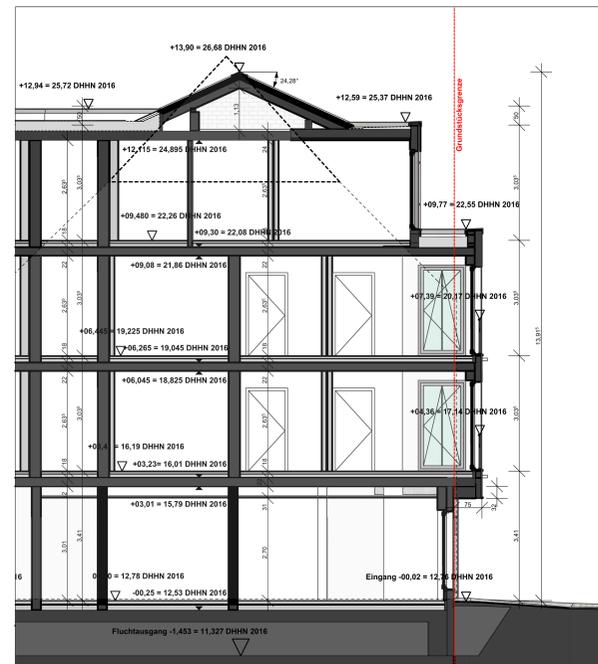
Bauherr:

**AK** KEIPKE ARCHITECTEN BDA  
 Rosa-Luxemburg-Straße 19 18055 Rostock  
 0381-2526401 0381-2526403  
 a.keipke@online.de  
 https://www.architekt44.keipke.de/

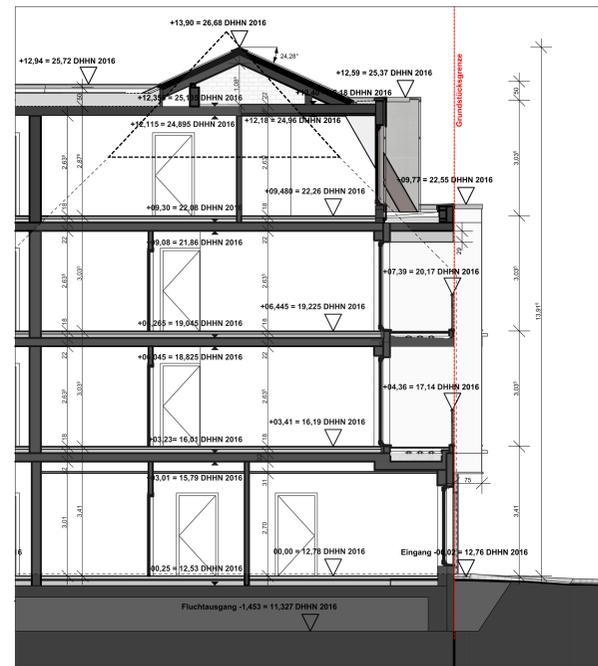
Datum / Unterschrift:



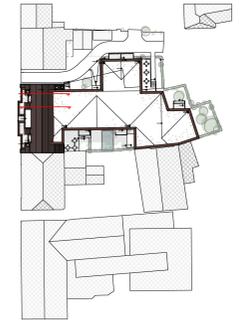
**Axonometrie**



**Schnitt C-C**



**Schnitt D-D**



Index	Datum	Änderung	Veranlasser

**±0.00 = +12,78 DHHN 2016 (NHN)**

Bauvorhaben:  
**Betreutes Wohnen**  
 Severinstraße 8, 18209 Bad Doberan  
 Gemarkung Bad Doberan, Flur 1, Flurstück 501/1 und 502/6

Bauherr:  
**Severin 8 GMBH**  
 Hauptstraße 103, 18107 Elmenhorst Lichtenhagen

Planungsphase: **GENEHMIGUNGSPLANUNG**

Plan-Inhalt: <b>Axonometrie, Schnitt CC / DD</b>	Datum: 30.11.2023	Gepr.: A. Keipke
Blatt: BA.07	Maßstab: 1:100 (A2)	Gez.: H. Makahleh

Bauherr:

**AK KEIPKE ARCHITEKTEN BDA**  
 Rosa-Luxemburg-Straße 19 18055 Rostock  
 0381-2526401, 0381-2526403  
 a.keipke@t-online.de  
<https://www.architekt-keipke.de/>

Datum / Unterschrift:



Index	Datum	Änderung	Verantwortlich
±0.00 = +12,78 DHHN 2016 (NHN)			
<b>Bauvorhaben:</b> Betreutes Wohnen Severinstraße 8, 18209 Bad Doberan Gemarkung Bad Doberan, Flur 1, Flurstück 501/1 und 502/6			
<b>Bauherr:</b> Severin 8 GMBH Hauptstraße 103, 18107 Elmenhorst Lichtenhagen			
<b>Planungsphase:</b> GENEHMIGUNGSPLANUNG			
<b>Plan-Inhalt:</b> Lageplan		Datum: 30.11.2023	Gepr.: A. Keipke
<b>Blatt:</b> BA.01		Maßstab: 1:100 (A1)	Gez.: H. Makhah
<b>Bauherr:</b>  KEIPKE ARCHITEKTEN BDA Rosa-Luxemburg-Straße 19 18055 Rostock 0381-2526401, 0381-2526403 a.keipke@architekt.de https://www.architektkeipke.de/			
Datum / Unterschrift:			

Lageplan, M.1:100



