



## Ersatzneubau eines Wohnhauses mit rheumatologischer Praxis und Bistro

|                                                                                               |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i><br>Amt für Stadtentwicklung und Umwelt<br><br><i>Einreicher:</i> | <i>Datum</i><br>26.02.2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|

|                                                              |                                 |              |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------|
| <i>Beratungsfolge</i>                                        | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt<br>(Kenntnisnahme) | 12.03.2024                      | Ö            |

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt empfiehlt, dem Antrag auf Abweichung von den Regelungen der Gestaltungssatzung nur teilweise zuzustimmen.

- Die Bauflucht ist einzuhalten.
- Das straßenseitige Fensterband im Bereich des Treppenhauses wird abgelehnt.
- Der verglasten Front im Bereich des geplanten Bistros wird zugestimmt.

### **Sachverhalt:**

Das Rheumazentrum Prof. Dr. Neeck MVZ GmbH plant den Ersatzneubau eines Wohnhauses mit rheumatologischer Praxis und Bistro auf dem Grundstück Dammchausee 28. Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung und widerspricht in Teilen den Vorgaben der Satzung.

Gem. den Regelungen der Gestaltungssatzung kann bei Neubauten von der Gestaltungssatzung abgewichen werden, wenn das Vorhaben mit der Bauverwaltung, dem Rahmenplaner sowie dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt abgestimmt ist. Dieses Gremium empfiehlt der Stadtvertretung eine Entscheidung.

Folgende Regelungen der Gestaltungssatzung sind nicht eingehalten:

- § 8 Abs. 2 und 3 – Hauptgebäude müssen die vorhandenen straßenseitigen Baufluchten einhalten - das geplante Bistro im Souterrain hält die Bauflucht nicht ein
- § 11 Abs. 1, 3 und 4 Öffnungen Fassade – Fassaden müssen als Lochfassaden ausgeführt werden. In der Obergeschosszone muss der Wandanteil mindestens 60% der Fassadenfläche, im Erdgeschoss mindestens 40% der Fassadenfläche betragen. Öffnungen in Form von Fensterbändern über mehrere Geschosse sind unzulässig.
- § 15 – Fenster, die höher als 1,50 m sind, müssen durch einen horizontalen Kämpfer

im oberen Drittel gegliedert werden.

Der Bauherr bittet im Vorfeld der Bauantragstellung um Entscheidung.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, den Abweichungen nur teilweise zuzustimmen.

In der Dammchaussee befinden sich neun denkmalgeschützte Gebäude, zwei unmittelbar neben dem geplanten Vorhabenstandort. Die maßgeblichen Gebäude in der näheren Umgebung des Vorhabenstandortes befinden sich in einer Bauflucht. Diese Ordnung sollte beibehalten werden. Das von der Straße aus einsehbare Fensterband im Bereich des Treppenhauses ist für den Bereich der Dammchaussee völlig untypisch und sollte abgelehnt werden. Für die verglaste Front im Bereich des geplanten Bistros könnte die Zustimmung erteilt werden. Ein ebenso verglaster Anbau wurde bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite genehmigt.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

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

#### **Anlage/n**

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| 1 | Lageplan Dammchaussee (öffentlich) |
| 2 | Ansichten, Grundrisse (öffentlich) |



# Auszug aus dem Geodatenportal - Landkreis Rostock

nur für interne Zwecke

Bad Doberan (132085)

Flur 1

Erstellt am 21.02.2024

Maßstab ca. 1 : 1750

Erstellt durch Joost



6000743.5



6000230.5

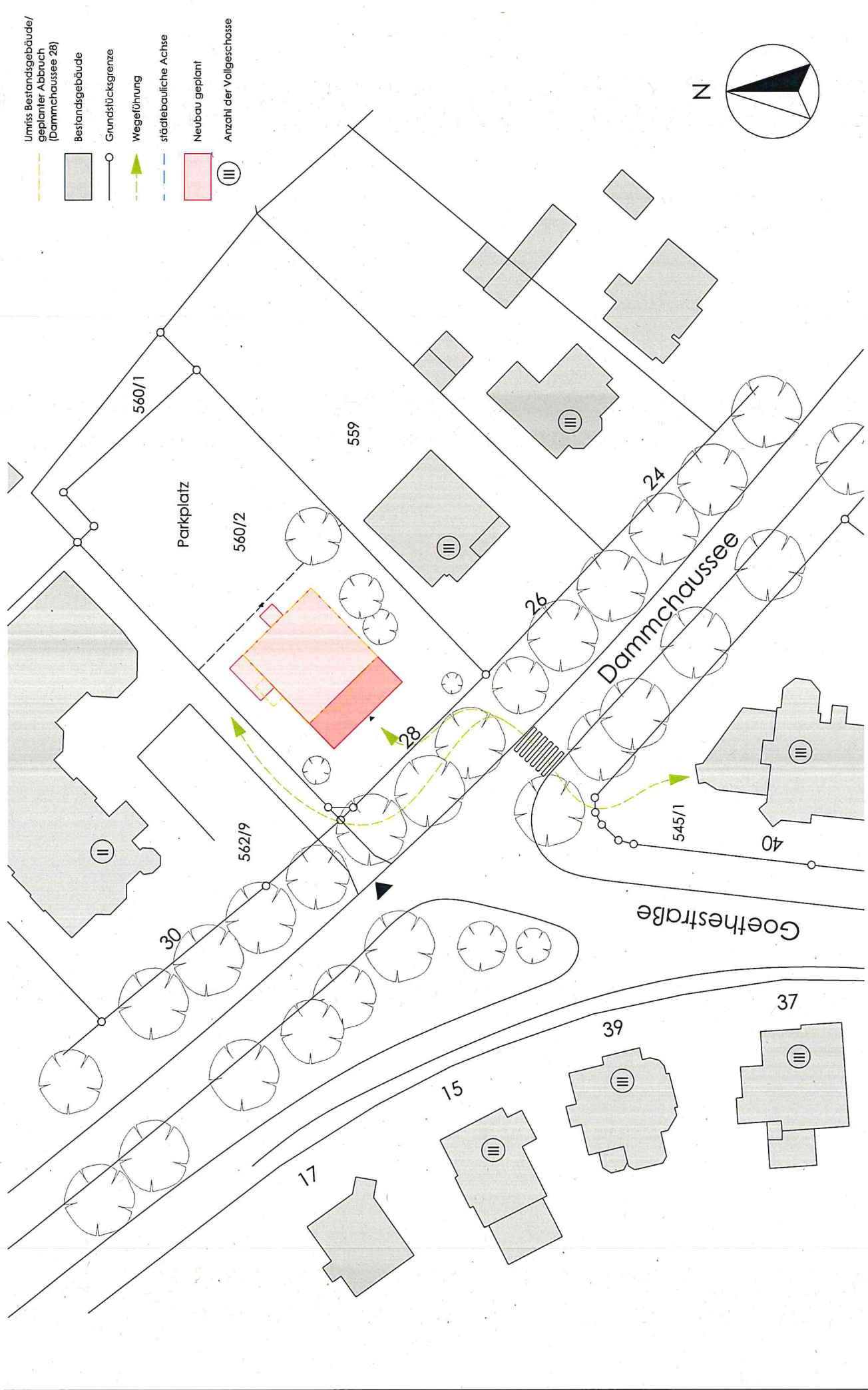
© Landkreis Rostock - Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen, zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht dienstlichen Gebrauch (§34 Abs. 1 GeoVermG M-V). Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht geprüft. Die Darstellungen sind u.a. aus der Digitalisierungsgrundlage abgeleitet und weisen daher Ungenauigkeiten auf. Die Karte ist somit nur bedingt für technische Anforderungen geeignet.

Ersatzneubau eines Wohnhauses mit  
rheumatologischer Praxis und Bistro

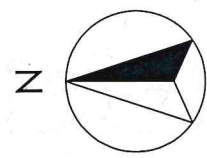
Dammchausee 28, 18209 Bad Doberan

**ENTWURF**

**26.01.2024**



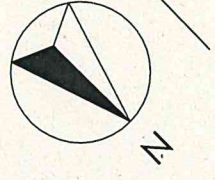
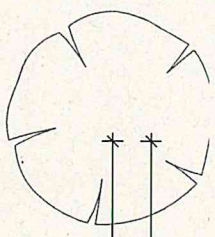
- Umriss Bestandsgebäude/  
geplanter Abbruch  
(Dammchausee 28)
- Bestandsgebäude
- Grundstücksgrenze
- Wegeführung
- städtebauliche Achse
- Neubau geplant
- Anzahl der Vollgeschosse



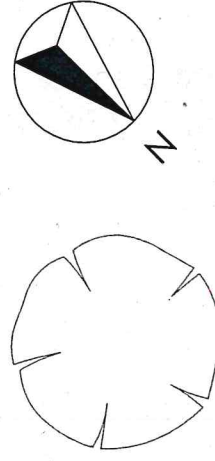
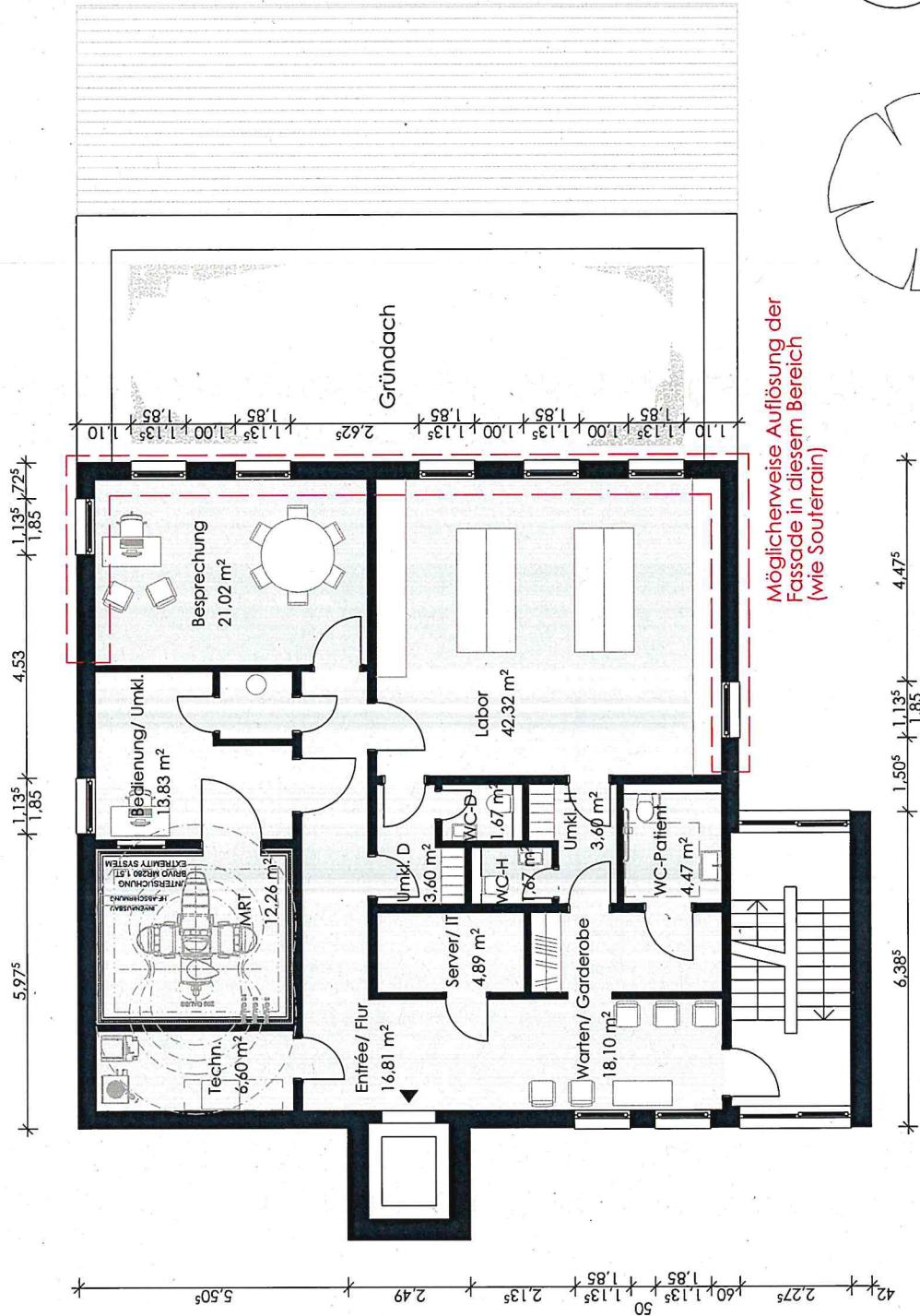
|                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| <b>BAUVORHABEN:</b><br>Ersatzneubau eines Wohnhauses<br>mit rheumatologischer Praxis und<br>Bistro<br><br>Dammchausee 28<br>18209 Bad Doberan | <b>AUFTRAGGEBER:</b><br>Rheumazentrum<br>Prof. Dr. med. Gunther Neeck<br>MVZ GmbH<br>Goethestraße 40<br>18209 Bad Doberan<br>E-Mail: gunther.neeck@profneeck-<br>rheumazentrum.de                                                                                                                                                         |  |  |  |
|                                                                                                                                               | <b>PLANER:</b><br>HOCHBAUPLANUNGSBÜRO ZUR<br>VOSS'SCHEN BRAUEREI<br><br><br>Dipl.-Ing. Torsten Matthäus<br>WOLLENWEBERSTRASSE 42b<br>18055 ROSTOCK<br>Tel: 03 81 - 49 30 10 0<br>Fax: 03 81 - 49 30 10 20<br>E-Mail: info@hvrb-rostock.de            |  |  |  |
|                                                                                                                                               | <b>PLANINHALT:</b><br>Lageplan<br><br>Entwurfsplanung<br>Maßstab 1:500<br>Zeichnungsnummer LPN<br>Datum 06.02.2024<br>Projektnummer 2023.03<br>Planisteller C. Klose<br><br>Dallebene: 2024-01 Entwurf Dammchausee Neeck.pln<br>Pfad: Z:\PROJEKTE\2023.03 Neeck\Leh 3 Entwurfsplanung\ Zeichnungen\ 2024-01 Entwurf Dammchausee Neeck.pln |  |  |  |

[illegible]

Order: 7A BPO IKTEN 2009 03 NleedW 1st 2 Psk-nd-fm-nm) Tsh-d-m-m-m) 2009 03 Psk-nd-fm-nm) 2



| 1. Obergeschoss      |              |
|----------------------|--------------|
| Raumname             | Fläche (NRF) |
| Labor                | 42,32 m²     |
| Bedienung/<br>Umkl.  | 13,83 m²     |
| MRT                  | 12,26 m²     |
| Techn.               | 6,60 m²      |
| Warten/<br>Garderobe | 18,10 m²     |
| WC-Patient           | 4,47 m²      |
| Umkl. D              | 3,60 m²      |
| WC-D                 | 1,67 m²      |
| Umkl. H              | 3,60 m²      |
| WC-H                 | 1,67 m²      |
| Besprechung          | 21,02 m²     |
| Server/IT            | 4,89 m²      |
| Entrée/Flur          | 16,81 m²     |
| Summe                | 150,84 m²    |



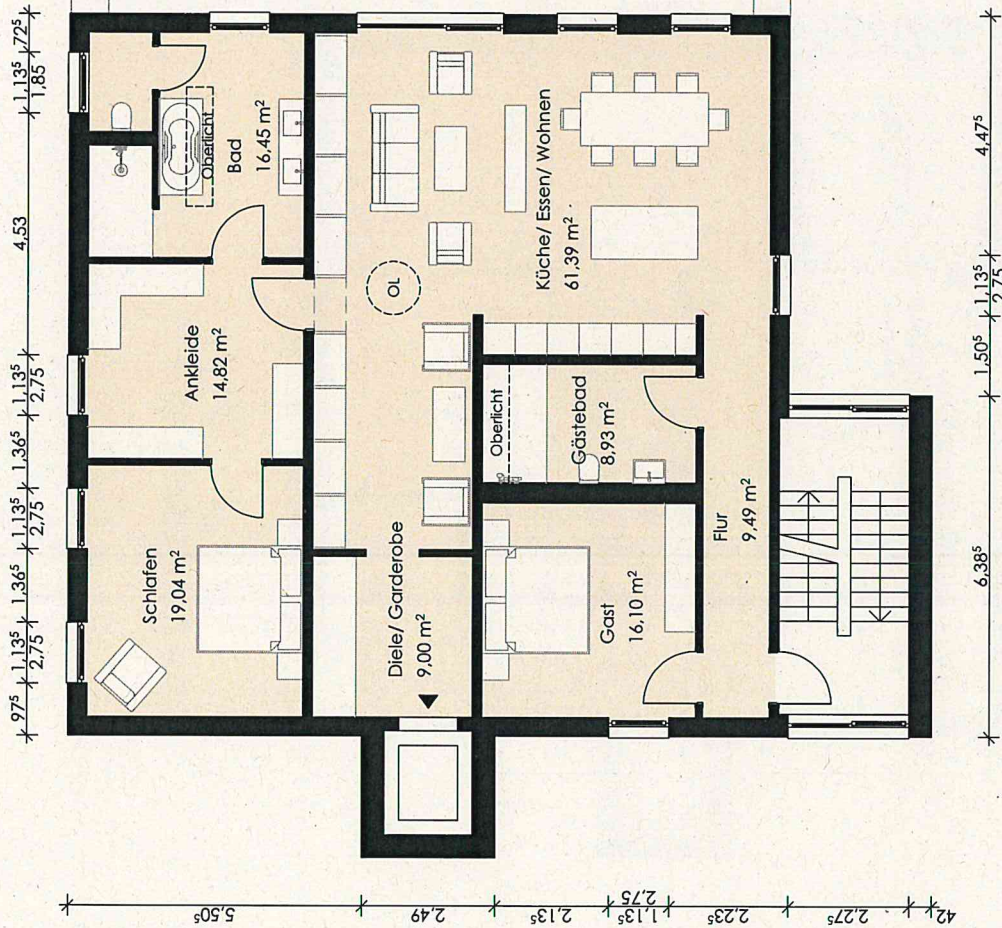
**BAUVORHABEN:**  
Ersatzneubau eines Wohnhauses  
mit rheumatologischer Praxis und  
Bistro  
Dammchausee 28  
18209 Bad Doberan

**AUFTRAGGEBER:**  
Rheumazentrum  
Prof. Dr. med. Gunther Neeck  
MVZ GmbH  
Goethestraße 40  
18209 Bad Doberan  
E-Mail: gunther.neeck@profneec-  
rheumazentrum.de

**PLANER:**  
HOCHBAUPLANUNGSBÜRO ZUR  
VOSS'SCHEN BRAUEREI  
  
Dipl.-Ing. Torsten Matthäus  
WOLLENWEBERSTRASSE 62b  
18055 ROSTOCK  
Tel: 03 81 - 49 30 10 0  
Fax: 03 81 - 49 30 10 20  
E-Mail: info@hochbau-plan.de

**PLANINHALT:**  
1. Obergeschoss  
Entwurfsplanung  
Maßstab  
1:100  
Zeichnungsnummer  
GR-1  
Datum  
01.02.2024  
Projektnummer  
2023.03  
Planisteller  
C. Klose  
Dateiname: 2024-01 Entwurf Dammchausee Neeck.dwg  
Dateiname: 2024-01 Entwurf Dammchausee Neeck.dwg  
Dateiname: 2024-01 Entwurf Dammchausee Neeck.dwg

| 2. Obergeschoss      |              |
|----------------------|--------------|
| Raumname             | Fläche (NRF) |
| Diele/ Garderobe     | 9,00 m²      |
| Küche/ Essen/ Wohnen | 61,39 m²     |
| Bad                  | 16,45 m²     |
| Ankleide             | 14,82 m²     |
| Schlafen             | 19,04 m²     |
| Gast                 | 16,10 m²     |
| Gästebad             | 8,93 m²      |
| Flur                 | 9,49 m²      |
| Summe                | 155,21 m²    |



**BAUVORHABEN:**  
Ersatzneubau eines Wohnhauses  
mit rheumatologischer Praxis und  
Bistro  
Dammchausee 28  
18209 Bad Doberan

**AUFTRAGGEBER:**  
Rheumazentrum  
Prof. Dr. med. Gunther Neeck  
MVZ GmbH  
Goethestraße 40  
18209 Bad Doberan  
E-Mail: gunther.neeck@profneec-  
rheumazentrum.de

**PLANER:**  
HOCHBAUPLANUNGSBÜRO ZUR  
VOSS'SCHEN BRAUEREI  
  
Dipl.-Ing. Torsten Matthäus  
WOLLENWEBERSTRASSE 62b  
18055 ROSTOCK  
Tel: 03 81 - 49 30 10 0  
Fax: 03 81 - 49 30 10 20  
E-Mail: info@hochbauplanungs-  
bue-ro.de

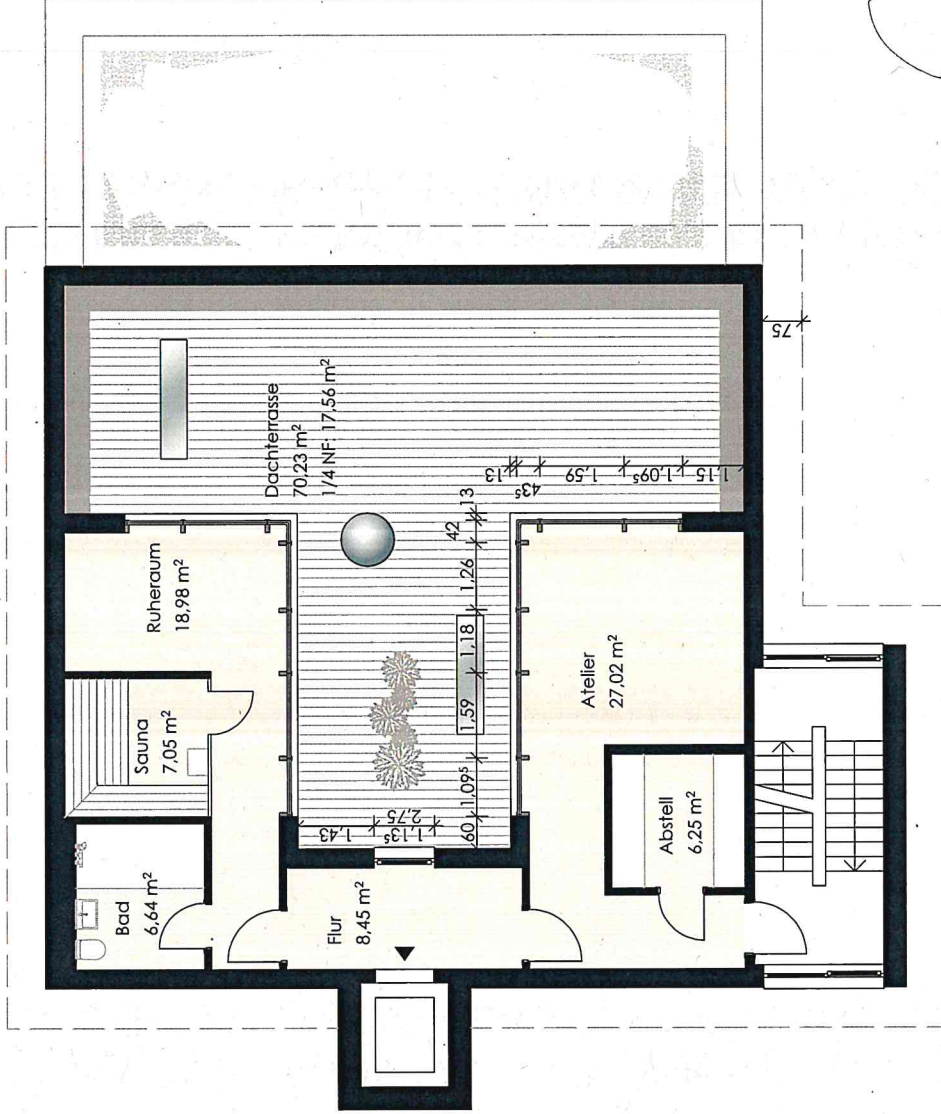
**PLANINHALT:**  
2. Obergeschoss  

| Entwurfsplanung | Maßstab | Zeichnungsnummer | Datum      | Planersteller |
|-----------------|---------|------------------|------------|---------------|
|                 | 1:100   | GR-2             | 01.02.2024 | C. Klose      |

Dateiname: 2024-01 Entwurf Dammchausee Neeck.pln  
Büro: T.V.P.B. (ETB) 2023 (T. Neeck) 1. et 2. Entwurf (entwurfen.de) Zeichnung: 9993\_01 Entwurf Dammchausee 28, 18209 Bad Doberan

| Dachgeschoss |              |
|--------------|--------------|
| Raumname     | Fläche (NRF) |
| Atelier      | 27,02 m²     |
| Sauna        | 7,05 m²      |
| Bad          | 6,64 m²      |
| Ruheraum     | 18,98 m²     |
| Flur         | 8,45 m²      |
| Abstell      | 6,25 m²      |
| Dachterrasse | 17,56 m²     |
| Summe        | 91,95 m²     |

|              |           |
|--------------|-----------|
| Summe gesamt | 626,25 m² |
|--------------|-----------|

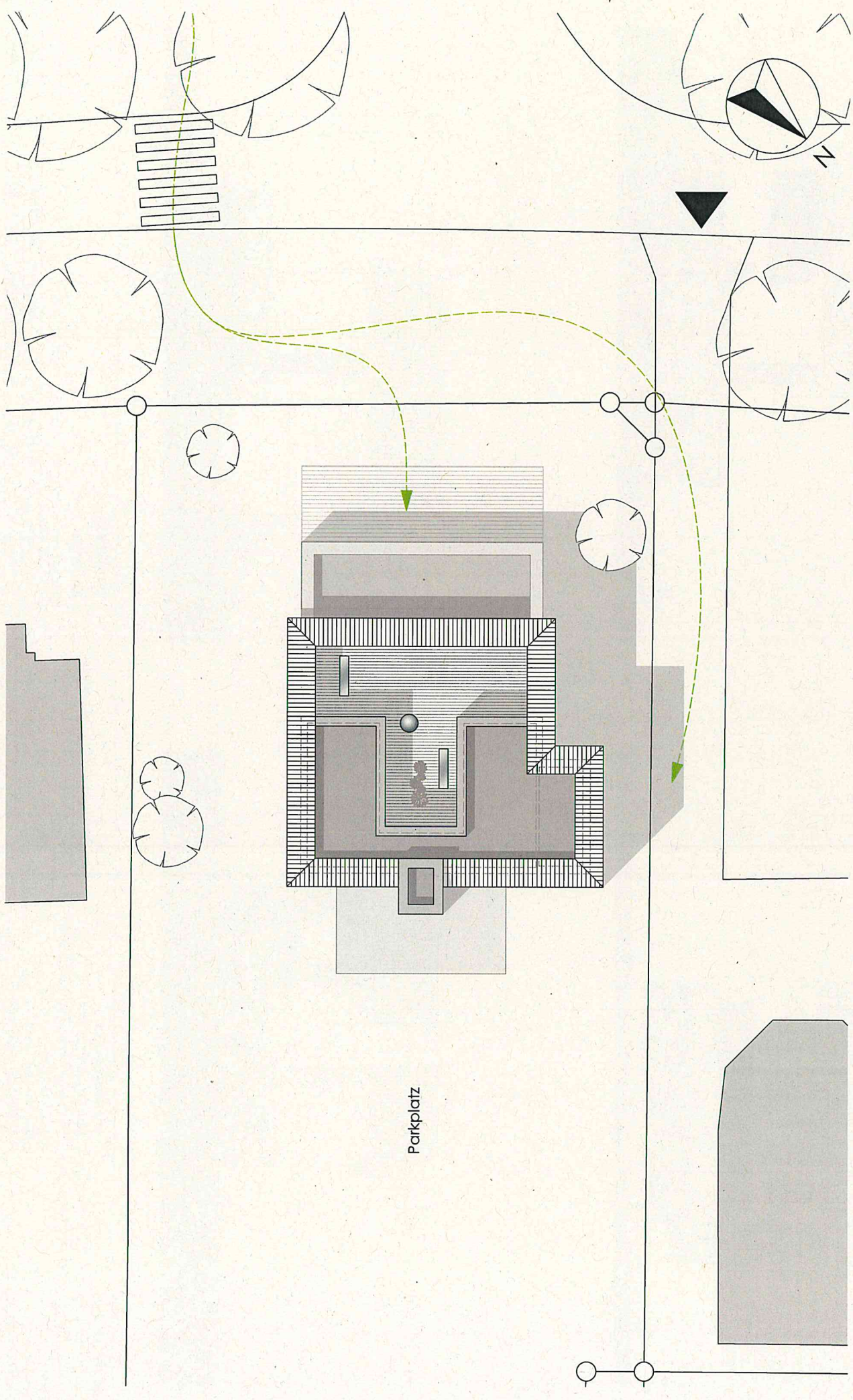


**BAUVORHABEN:**  
Ersatzneubau eines Wohnhauses  
mit rheumatologischer Praxis und  
Bistro  
Dammchausee 28  
18209 Bad Doberan

**AUFTRAGGEBER:**  
Rheumazentrum  
Prof. Dr. med. Gunther Neeck  
MVZ GmbH  
Goethestraße 40  
18209 Bad Doberan  
E-Mail: gunther.neeck@profneek-  
rheumazentrum.de

**PLANER:**  
HOCHBAUPLANUNGSBÜRO ZUR  
VOSS'SCHEN BRAUEREI  
  
Dipl.-Ing. Torsten Matthäus  
WOLLENWEBERSTRASSE 62b  
18055 ROSTOCK  
Tel: 03 81 - 49 30 10 0  
Fax: 03 81 - 49 30 10 20  
E-Mail: info@voss-brauerei.de

**PLANINHALT:**  
Dachgeschoss  
Entwurfsplanung  
Maßstab 1:100  
Zeichnungsnummer GR-3  
Datum 01.02.2024  
Projektnummer 2023.03  
Plansteller C. Klose  
Dateiname: 2024-01 Entwurf Dammchausee Neeck.pln  
Plan nr.: 7-PPG-18209-2023-03 Neeck-11.m.3. Entwurfplan.mxd Zeichnungsnummer: 2023-03 Entwurfplan.mxd



**BAUVORHABEN:**  
Ersatzneubau eines Wohnhauses  
mit rheumatologischer Praxis und  
Bistro  
Dammchausee 28  
18209 Bad Doberan

**AUFTRAGGEBER:**  
Rheumazentrum  
Prof. Dr. med. Gunther Neeck  
MVZ GmbH  
Goethestraße 40  
18209 Bad Doberan  
E-Mail: [gunther.neeck@profneeck-rheumazentrum.de](mailto:gunther.neeck@profneeck-rheumazentrum.de)

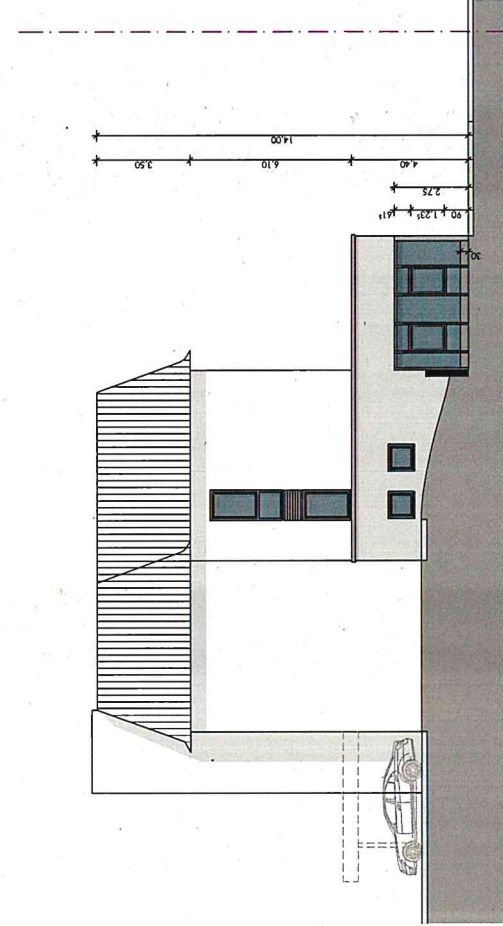
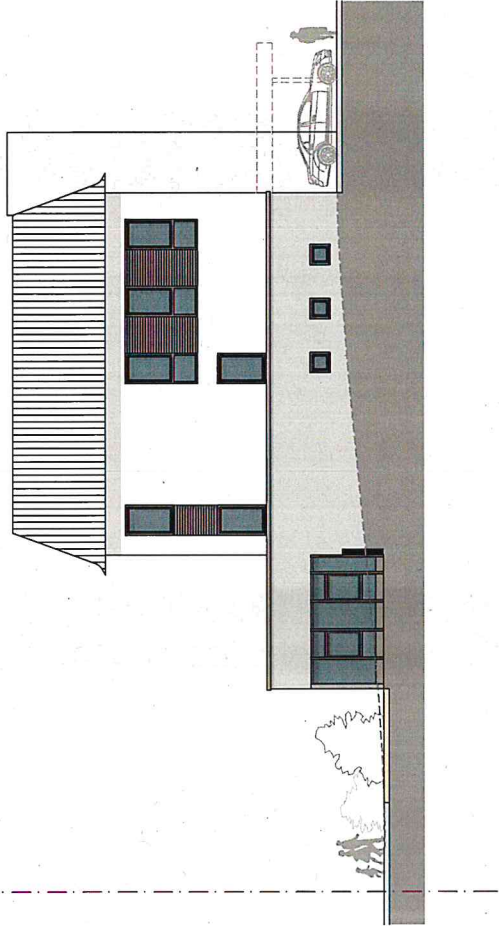
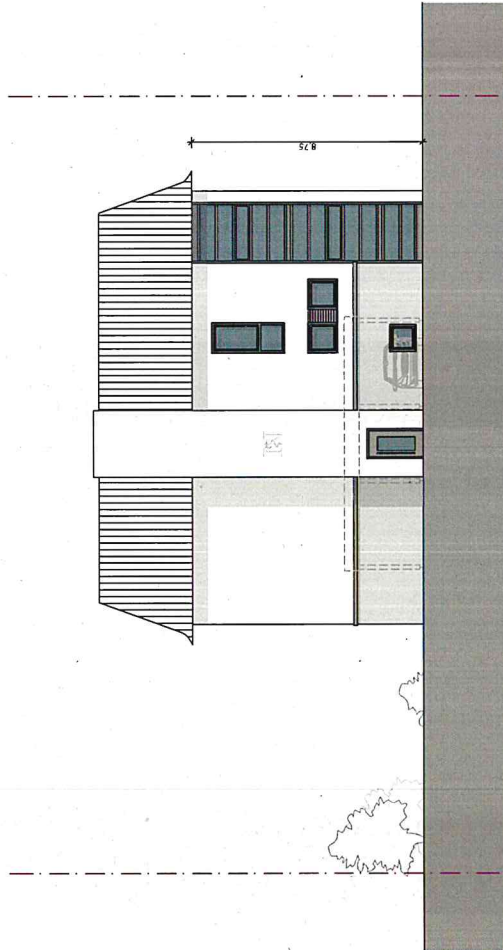
**PLANER:**  
HOCHBAUPLANUNGSBÜRO ZUR  
VOSS'SCHEN BRAUEREI  
  
Dipl.-Ing. Torsten Matthäus  
WOLLENWEBERSTRASSE 62b  
18055 ROSTOCK  
Tel. 03 81 - 49 30 10 0  
Fax 03 81 - 49 30 10 20  
E-Mail: [info@hochbauplanung.de](mailto:info@hochbauplanung.de)

**PLANINHALT:**  
Draufsicht  
Entwurfsplanung  
Maßstab 1:200  
Zeichnungsnummer GR-4  
Datum 01.02.2024  
Projektnummer 2023.03  
Plansteller C. Klose

Dateiname: 2024-01 Entwurf Dammchausee Neeck.pln  
Platzt: 7\VP\01\ETFF\2023\01 Neeck\1.rch. 3 Entwurf\Entwurf.dwg  
Autor: 7\VP\01\ETFF\2023\01 Neeck\1.rch. 3 Entwurf\Entwurf.dwg



Grundstücksgrenze



**BAUVORHABEN:**  
Ersatzneubau eines Wohnhauses  
mit rheumatologischer Praxis und  
Bistro  
Dammchausee 28  
18209 Bad Doberan

**AUFTRAGGEBER:**  
Rheumazentrum  
Prof. Dr. med. Gunther Neeck  
MVZ GmbH  
Goethestraße 40  
18209 Bad Doberan  
E-Mail: [gunther.neeck@profneeck-rheumazentrum.de](mailto:gunther.neeck@profneeck-rheumazentrum.de)

**PLANER:**  
HOCHBAUPLANUNGSBÜRO ZUR  
VOSS'SCHEN BRAUEREI



Dipl.-Ing. Torsten Matthäus  
WOLLENWEBERSTRASSE 62b  
18055 ROSTOCK  
Tel: 03 81 - 49 30 10 0  
Fax: 03 81 - 49 30 10 20  
E-Mail: [info@hochbau-plan.de](mailto:info@hochbau-plan.de)

**PLANINHALT:**  
Ansichten

| Entwurfsplanung                                                                                                       | Maßstab | Zeichnungsnummer | Datum      | Projektnummer | Planer/steiler |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------|------------|---------------|----------------|
| 1:200                                                                                                                 | ANS     | 2023.03          | 01.02.2024 | 2023.03       | C. Klose       |
| Dateiname: 2024-01 Entwurf Dammchausee Neeck.pln                                                                      |         |                  |            |               |                |
| Pfad: 7:\PROJEKTE\2023\03 Neeck\1\Anz.3 Entwurf\Zeichnungen\Zeichnungsansichten\2024-01 Entwurf Dammchausee Neeck.rvt |         |                  |            |               |                |