

Teilgebiet MU E1

Erbbaurecht

Stand: 08/2026

Teilgebiet MU E1
Grundfläche gesamt

3.936 m²

Anzahl Baufelder	2
Baufelder Grundfläche gesamt*	2.865 m ²
Baufenster Fläche gesamt*	1.621 m ²
Bruttogeschossfläche	ca. 9.450 m ²
Geschosse	V - VI

* ohne Gemeinschaftsanlagen

	Grundfläche	Baufenster	Geschosse
Baufeld 1	1.915 m ²	1.136 m ²	V, VI
Baufeld 3	950 m ²	485 m ²	V
Fläche Gemeinschaftsanlage		1.071 m ²	

Nutzung

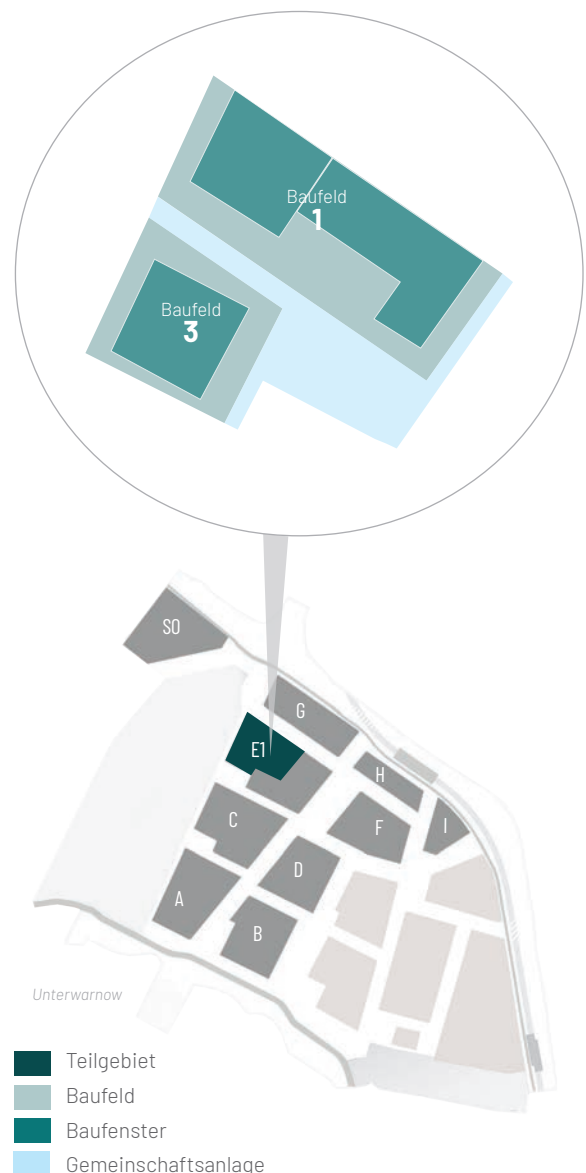
Wohnen, Gewerbe, soziale, kulturelle und sonstige Einrichtungen

aktive Erdgeschosszone

Besonderheit

Die Baufelder können einzeln vergeben werden.

Teilgebiet, Baufelder und Baufenster



Auszug B-Plan



Grundlagen

Folgende Unterlagen gelten für das Teilgebiet:

Bebauungsplan Nr. 15.MU.204 (B-Plan)
 Textliche Festsetzung Bebauungsplan (TF)
 Örtliche Bauvorschriften Bebauungsplan
 Gestaltungshandbuch (GHB)
 Vermarktungsunterlage

Abkürzungsverzeichnis

B-Plan	Bebauungsplan
DGNB	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
GA	Gemeinschaftsanlage
GHB	Gestaltungshandbuch
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
NHN	Normalhöhennull
QNG	Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude
TF	Textliche Festsetzung Bebauungsplan

Auszug Parzellierungsplan



Kenndaten Gebäude

GRZ: 0,6 und GFZ: 2,4

Gebäudehöhe:

bis zu 24,00 m ü. NHN bei V Vollgeschossen
bis zu 26,50 m ü. NHN bei VI Vollgeschossen

Dachform:

Flachdächer mit einer Neigung bis max. 10°
(Örtliche Bauvorschriften Nr. 4)

Bauweise:

abweichende Bauweise

Sonstiges:

- Nachhaltigkeitszertifizierung beispielsweise nach DGNB (GHB S. 120)
- Ökobilanz, Grenzwerte des QNG anstreben (GHB S. 23)
- wünschenswert: serielles, modulares Bauen sowie Holzbau

Vorgaben für das Raumprogramm



Planstraße A

WarnowQuartier als vorwiegend autoarmes Gebiet konzipiert, Ausstattung gemäß qualifiziertem Mobilitätskonzept zur Förderung des nichtmotorisierten Verkehrs notwendig

Wohnen, Gewerbe, soziale, kulturelle und sonstige Einrichtungen, die eine Wohnnutzung nicht wesentlich stören

aktive Erdgeschosszone an Planstraße A (GHB S. 42)

Vorübergehend unzulässig:

zur Planstraße A ausgerichtete Wohnnutzung ist erst zulässig, wenn die Bebauung des Teilgebiets MU G immissionswirksam errichtet ist (TF 10.2)

Nicht zulässig:

- Ferienwohnungen (TF 1.5)
- entlang der Planstraße A ist die Wohnnutzung in den Erdgeschossen an der Straßenseite unzulässig (TF 1.3)

Gründung



Gründungen der Planstraßen A, B und Weg West reichen in das unmittelbar angrenzende Baufeld

-> Abstimmung bei der Planung der Gebäudegründung mit Planer für Erschließung notwendig

Hochbau

Sturmflutschutz

Lage im hochwassergefährdeten Bereich:

Höhe Oberkante Erdgeschossfußboden von Aufenthaltsräumen mindestens 3,55 m ü. NHN oder Sicherstellung, dass alle Öffnungen bis zu einer Höhe von 3,55 m ü. NHN hochwasserdicht verschlossen sind (TF 15.1)

Energie- und Wärmeversorgung

Entwicklung eines energetischen Musterquartiers:

Energetischer Gebäudestandard: mindestens Effizienzhaus 40 (GHB S. 60)

Wärmeversorgung über Fernwärmeanschluss

Photovoltaikanlagen (TF 7.1): Ausstattung der nutzbaren Dachflächen für bauliche Anlagen zu mindestens 75 % mit PV-Modulen

Brandschutz/ Rettungswege

Herstellung eines 2. Rettungsweges beachten

-> frühzeitige Abstimmung mit der Feuerwehr notwendig:

Abstände zwischen Baugrenze und jeweiliger Planstraße gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr,

zur Sicherstellung der Rettungswege über Leitern der Feuerwehr müssen die Baufelder durch ein Anheben der Geländehöhe auf 3,55 m ü. NHN hochwassersicher hergestellt werden

weicht die Gebäudeplanung von den potenziellen Anleiterstellen im öffentlichen Bereich ab, sind alternative Rettungsmöglichkeiten z. B. über die Gemeinschaftsfläche sicherzustellen

Hochbau- und Freiflächen Begrünung

Dachbegrünung

hoher Begrünungsanteil der Dachfläche bis 100 % mit multifunktionaler Nutzung erwünscht

Dachbegrünung kombiniert mit PV-Anlagen

Dachflächenbegrünung mit mindestens zu 50 % extensiv mit Substratschicht von mindestens 10 cm Sedum-Gras-Kräutermischungen (TF 11.7) (insekten- und vogelfreundlich wünschenswert)

Fassadenbegrünung



Begrünungen an Fassaden (GHB S. 54) sind:

- Richtung Planstraßen G, A und B ausgeschlossen (rot)
- Richtung Innenhof möglich (hellgrün)
- Richtung öffentlicher Grünzug/Grünfläche G7 / insb. Richtung „Biotopfläche“ erwünscht (dunkelgrün)

Rankhilfen sind bis 1 m außerhalb der Baugrenzen zulässig (TF 3.3)

Pflanzvorgaben siehe Pflanzenlisten (Begründung B-Plan Hinweise 8.19)

- keine Fassadenbegrünung
- Fassadenbegrünung möglich
- Fassadenbegrünung erwünscht

Private Freiflächen

Flächen für Gemeinschaftsanlagen
inkl. Kleinkinderspielflächen

wünschenswert: innovative Ideen zur Integration von Regenwasserretention und/oder Feuerwehraufstellflächen (GHB S. 97)

Pflanzung von mindestens 3 Laubbäumen (Pflanzenliste 3, Begründung B-Plan Hinweise 8.19) und dauerhafte Begrünung unversiegelter Freiflächen ohne weitere Anforderung (TF 11.5), Begrünungsanteil mindestens 70-80% (GHB S. 88)

Kleinkinderspielflächen:

zentral in Flächen für Gemeinschaftsanlage (TF 11.2.2 i.V.m. GHB S. 96/97)

Mindestgröße: 65 m² (örtliche Bauvorschriften Nr. 2),

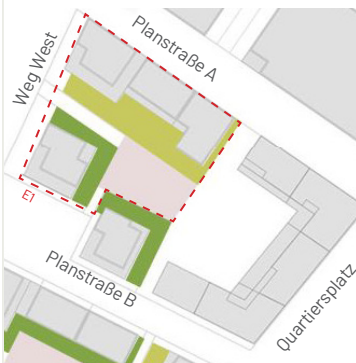
wünschenswert: Mindestgröße 120 m² (GHB S. 96),
ergänzende Spielangebote innerhalb der Gemeinschaftsanlage

Ausstattung/Gestaltung Kleinkinderspielflächen: breit gefächerte innovative Spielangebote, sinnliche und motorische Erfahrungsräume, hochwertige Ausstattung aus vorwiegend natürlichen Materialien (z.B. Holz, Sand, Stein)

Hochbau- und Freiflächen Begrünung

Quartiershöfe

Verzahnungsbereich Gemeinschaftsanlage und Gebäude



unterteilt in:

Private Gärten (im südlichen Teilgebiet):

hoher Anteil von Vegetationsflächen und artenreicher Pflanzenwahl (dunkelgrün, GHB S. 92-93) und

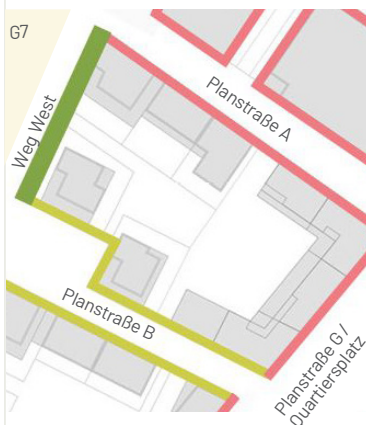
Gemeinschaftsgärten (im nördlichen Teilgebiet):

mit Nutzgarten, Gemeinschaftsbeeten und Aufenthaltsflächen (hellgrün, GHB S. 94-95)

Private Gärten
Gemeinschaftsgärten

Vorzonen

Verzahnungsbereich Gebäude und öffentlicher Raum



unterteilt in:

Urbaner Übergang (Richtung Planstraße A und G/Quartiersplatz):

direkter Übergang zur EG-Nutzung, hohe Aufenthaltsqualität (rot, GHB S. 78-79)

Landschaftlicher Übergang (Richtung öffentlicher Grünraum/ Grünfläche G7):

offene Wiesenflächen mit lockeren Strauch- und Baumpflanzungen (Bäume: 1. und 2. Ordnung) als Übergangszone zur Landschaft (dunkelgrün, GHB S. 80-83)

Gärtnerischer Übergang (Richtung Planstraße B):

Ausbildung „Grüner Säume“ oder Vorgarten mit dichter Pflanzung von Gräsern, Sträuchern und Stauden sowie Rasenflächen, Bäume: 3. Ordnung (hellgrün, GHB S. 84-87)

Urbaner Übergang
Landschaftlicher Übergang
Gärtnerischer Übergang

wünschenswert:

Vegetation in allen Bereichen: artenreich, insektenfreundlich, standortgerecht, heimisch, klimaangepasst, Vogelnährgehölz, nachhaltige Bewässerungstechnik (Regenwassernutzung)

Hochbau- und Freiflächen Begrünung

Niederschlagswasser, Starkregenvorsorge & Boden

nachhaltiges Regenwassermanagement nach Schwammstadtprinzip und multifunktionale Flächennutzung (GHB S.72/73):

Mindestregenwasserrückhalt durch Freiflächengestaltung, Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers über die bewachsene Bodenschicht, Sammlung in Zisternen zur Regenwassernutzung oder Dachrückhalt (Retentionsdächer)

erforderliches Speichervolumen je Grundstück: 31 l pro m² Dachfläche (TF 14.1)

oberflächiger Abfluss als Überlauf ab 30-jährigem Regenereignis über angrenzende Straßen als Notwasserwege

Befestigung von Wegen im Urbanen Gebiet nur in wasser- und luftdurchlässigem Auf- und Unterbau (TF 11.6)

flächige auffüllungsbedingte Bodenkontamination vorhanden: bodenkundliche Fachbaubegleitung erforderlich (TF 13.1 und Hinweise 9/10)

Artenschutz



Artenschutz / Ökologische Baubegleitung / Artenfachbeitrag (Begründung B-Plan Hinweise 8.1.3, GHB 102/103)

störungsarme Gestaltung der Abend- und Nachtbeleuchtung (z.B. Anpassung Lichtintensität, Leuchtdauer, Streuung und Wellenlänge insbesondere Minderung Lichtemissionen Richtung öffentlicher Grünraum/Grünfläche G7)

wünschenswert:

Integration weiterer Elemente zur Förderung ökologischer Vielfalt

Einsatz einer ökologischen Baubegleitung im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen

Verkehrerschließung

Kfz-Verkehr & Parken

WarnowQuartier als vorwiegend autoarmes Gebiet konzipiert:

Erreichbarkeit der südlichen Grundstücke mit Kfz nur in Ausnahmefällen, zeitlich begrenzt und nur über Planstraße B (Fußgängerzone, Radverkehr frei)

keine Kfz-Zufahrten mit regelmäßiger Nutzung von Planstraße A zum Teilgebiet zulässig

Parken nur in Quartiersgaragen, Eintragung von Baulasten notwendig

Anlieferung, Paketdienste über Mikro-Logistik-Hub in Quartiersgarage

Stellplatzschlüssel gemäß B-Plan (TF 5):

- reduziert für Wohnen, 0,5 Stellplätze/WE
- 1 Stellplatz je 5 Beschäftigte (Betriebe/besondere Vorhaben mit mehr als 100 m² Grundfläche je Beschäftigten)

Stellplätze für weitere Nutzungen gemäß Stellplatzsatzung HRO vom 15. November 2017



Verkehrerschließung

ÖPNV-Erschließung

Anbindung an ÖPNV über geplante neue Straßenbahnhaltestelle „WarnowQuartier“ sowie bestehende Haltestelle „Dierkower Damm“

Erschließung Fuß- und Radverkehr, Fahrrad-parken

Anschluss an das öffentliche Fuß- und Radverkehrsnetz über Planstraßen A (Tempo-30-Zone) und B (Fußgängerzone, Radverkehr frei) sowie Weg West (gemeinsamer Geh- und Radweg) auch an den Warnowrundweg

Fahrradparken gemäß Stellplatzsatzung HRO vom 15. November 2017 bzw. B-Plan (Örtliche Bauvorschrift Nr. 5.6)

Zufahrten / Zugänge

bei der Planung von Hauseingängen und privaten Zufahrten sind die angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünanlagen zu beachten

Verkehrerschließung Bauphasen

Bauzeitliche Erschließung

Erste Ausbaustufe:

Planstraße A als ca. 6,00 m breite Baustraße (Asphaltschicht als Schutz auf fertiger Verkehrsanlage), die einen Abstand von ca. 6,00 m zur privaten Grundstücksgrenze hat

Weg West (Baustraße, Asphaltschicht als Schutz auf fertiger Verkehrsanlage)

Fertigstellung Planstraße B bis an die Grenze des öffentlichen Raumes/Grundstücksgrenze

Innere bauzeitliche Erschließung

Erschließung des Teilgebietes über Planstraße A, Weg West und den Innenhof des Teilgebietes E1

Planstraßen G und B stehen für Befahrung während der Hochbautätigkeit der Teilgebietes MU E1 nicht zur Verfügung

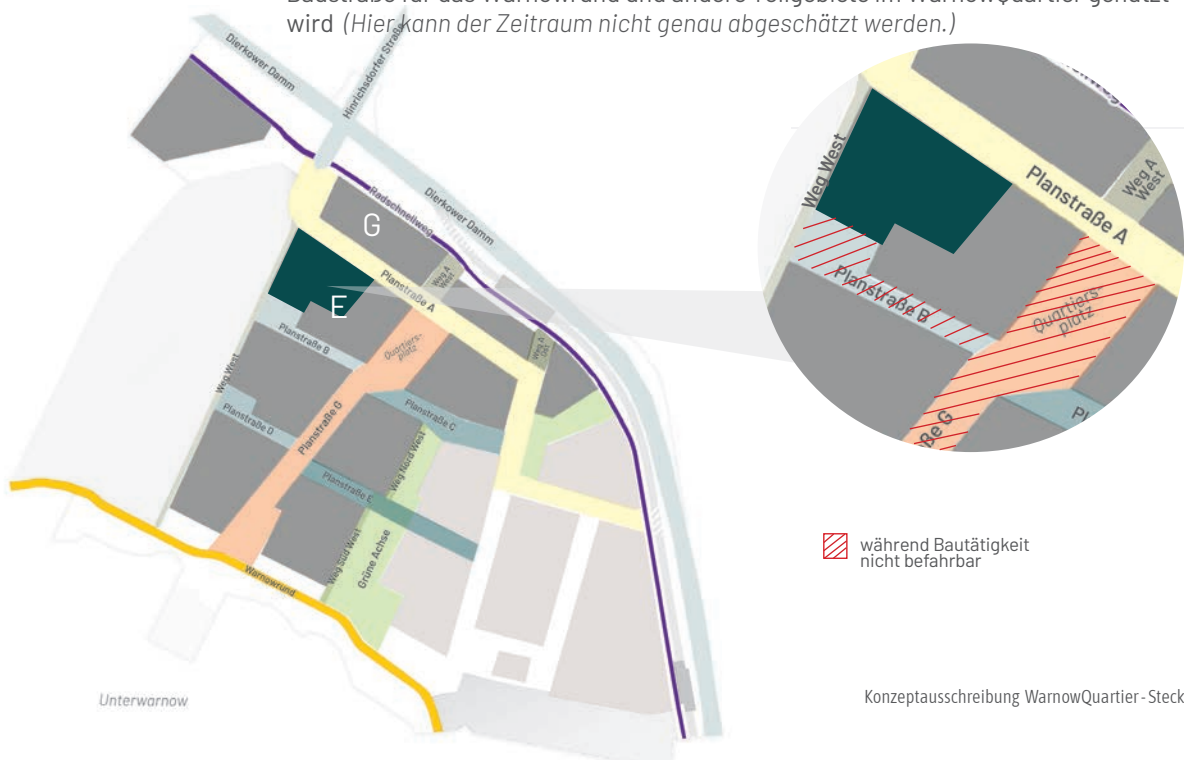
Erschließung nach Fertigstellung / Bezugsreife

Zweite Ausbaustufe:

Erschließung über Planstraße A, Rückbau der Asphaltschicht auf fertiger Verkehrsanlage

Lückenschluss der Verkehrsanlage zwischen fertiggestellter Planstraße A und Hochbaufassade nach Bezugsreife aller angrenzenden Gebäude in den Teilgebieten MU G und MU E

Rückbau der Asphaltschicht auf fertigem Weg West und Herstellung des Seitenstreifens bis an die Grundstücksgrenze kann erst erfolgen, wenn Weg West nicht mehr als Baustraße für das Warnowrund und andere Teilgebiete im WarnowQuartier genutzt wird (Hier kann der Zeitraum nicht genau abgeschätzt werden.)



 während Bautätigkeit nicht befahrbar

Anschlüsse Ver- und Entsorgung / Medien

Ver- und Entsorgungsleitungen

Hausanschlüsse/Übergabepunkte Medien (Trink-, Schmutz- und Regenwasser, Fernwärme, Telekommunikation, Strom)
ca. 1 m auf dem Grundstück vorhanden

Abfallentsorgung

Entsorgung Baufeld 1 nur über Planstraße A, Baufeld 3 nur über Planstraße B möglich

Behälter (Gerbemüll) im Gebäude vorsehen, außerhalb des Gebäudes nur temporäre Aufstellflächen für Entsorgungstag
-> auf öffentlichen Verkehrsflächen wird einer temporären Nutzung nicht zugestimmt

Hausmüllentsorgung verpflichtend über die Unterflurbehälter im öffentlichen Raum (GHB S. 98)

-> Errichtung erfolgt durch Erschließungsträger, Kostenzuschuss wird erhoben

ggf. vertragliche Vereinbarung zwischen den nutzenden Parteien mehrerer Teilgebiete über gemeinschaftliche Hausmüllentsorgung

Erreichbarkeit mit Kfz nur in Ausnahmefällen



KONTAKT

Haben Sie Rückfragen oder Interesse, im WarnowQuartier zu bauen? Melden Sie sich gern bei der Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH (RGS), welche im Auftrag der Hanse- und Universitätsstadt Rostock handelt.

E-Mail: vermarktung@rgs-rostock.de oder **Postanschrift:** RGS | Am Vögenteich 26 | 18055 Rostock

Für unverbindliche Anfragen kann die Interessenbekundung genutzt werden. Diese ist auf der Website <https://www.warnowquartier.de/planen-bauen/konzeptausschreibung> zu finden.

Weitere Infos zur Konzeptausschreibung



Ihr Projekt im WarnowQuartier? Über QR-Code Interesse als Investor anmelden!



Anmeldung zum Newsletter



Impressum

Auftraggeberin

Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Die Oberbürgermeisterin
Neuer Markt 1, 18055 Rostock
Telefon: +49 381 381 0
Website: www.rostock.de



Hanse- und Universitätsstadt

Projektsteuerin der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH

Am Vögenteich 26, 18055 Rostock
Telefon: +49 381 45607 0
Website: www.rgs-rostock.de



RGS
STADTENTWICKLUNG
FÜR ROSTOCK