

Teilgebiet MU F

Erbbaurecht

Stand: 08/2026

Teilgebiet MU F
Grundfläche gesamt

4.894 m²

Anzahl Baufelder	2
Baufelder Grundfläche gesamt	4.894 m ²
Baufenster Fläche gesamt	4.894 m ²
Bruttogeschossfläche	ca. 12.720 m ²
Geschosse	V

	Grundfläche	Baufenster	Geschosse
Baufeld 1	3.169 m ²	3.169 m ²	V
Baufeld 2	1.725 m ²	1.725 m ²	V

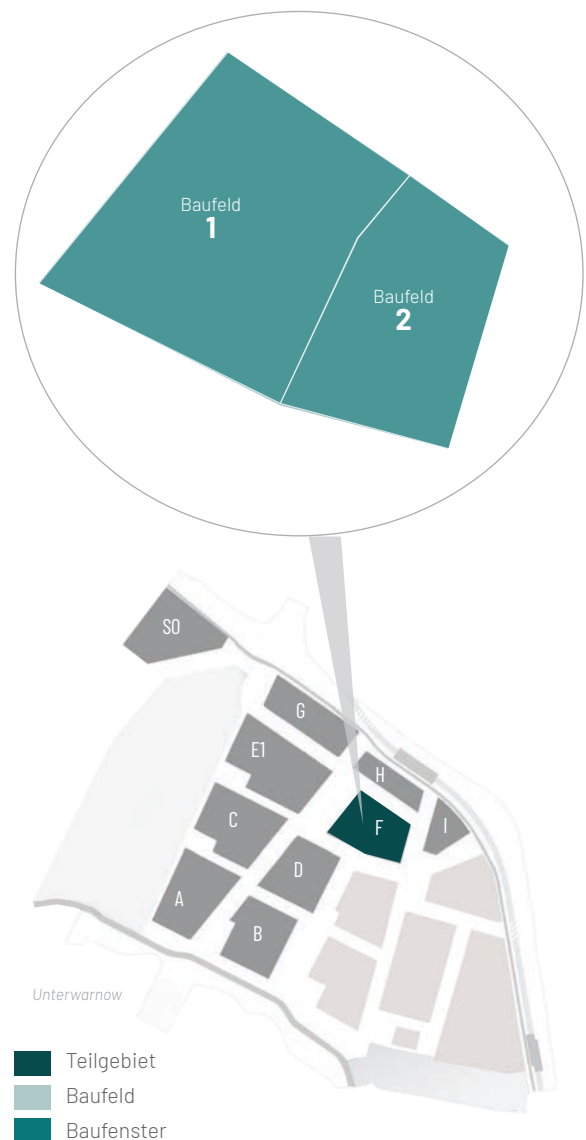
Nutzung

Wohnen, Gewerbe sowie soziale, kulturelle
und sonstige Einrichtungen

aktive Erdgeschosszone

Architekturwettbewerb erforderlich!

Teilgebiet, Baufelder und Baufenster



Kenndaten Gebäude

GRZ: 1,0 und GFZ: 2,6

Gebäudehöhe:

bis zu 28,70 m ü. NHN bei V-Vollgeschossen (Baufeld 1)
bis zu 21,80 m ü. NHN bei V-Vollgeschossen (Baufeld 2)

Dachform:

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

Bauweise:

abweichende Bauweise (Gebäuelänge über 50 m)

Schlüsselprojekt:

- Architekturwettbewerb erforderlich (GHB S. 27)

Sonstiges:

- überhöhtes Erdgeschoss (GHB S. 39/42)
- Nachhaltigkeitszertifizierung beispielsweise nach DGNB (GHB S. 120)
- Ökobilanz, Grenzwerte des QNG anstreben (GHB S. 23)
- wünschenswert: serieller, modularer Bauen sowie Holzbau

Vorgaben für das Raumprogramm



Planstraße G /
Quartiersplatz

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 Erdgeschosszonen entlang Planstraße G zum Quartiersplatz werden vorausgesetzt (GHB S. 42)

ausnahmsweise können Garagengeschosse und bis zu 5 Stellplätze im Innenhofbereich für Lieferverkehr zugelassen werden (TF 5.1)

Vorübergehend unzulässig:

zur Planstraße A ausgerichtete Wohnnutzung ist erst zulässig, wenn die Bebauung der Teilgebiete MU H und MU I immissionswirksam errichtet ist (TF 10.2)

Nicht zulässig:

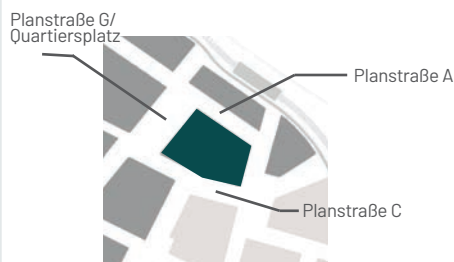
- Wohnnutzung im Erdgeschoss entlang der Planstraße A und G (TF 1.3)
- Ferienwohnungen (TF 1.5)

Hochbau

Gründung

Gründungen der Planstraßen A, C und G reichen in das unmittelbar angrenzende Baufeld

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



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 A und G/Quartiersplatz ausgeschlossen (rot)
- Richtung Planstraße C 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 erwünscht

Private Freiflächen

Flächen für Gemeinschaftsanlagen
inkl. Kleinkinderspielflächen

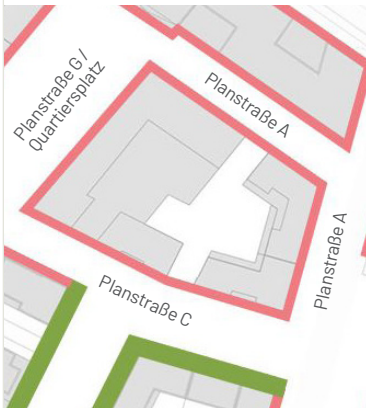
Kleinkinderspielflächen: (TF 11.2.2 i.V.m. GHB S. 96/97)

bei Gebäuden mit Wohnnutzung Herstellung Kleinkinderspielflächen auf dem Dach, Anforderungen: Satzung der Hansestadt Rostock für die Größe und Beschaffenheit von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahren (02/2023)

Hochbau- und Freiflächen Begrünung

Vorzonen

Verzahnungsbereich Gebäude und öffentlicher Raum



— Urbaner Übergang

Urbaner Übergang (Richtung Planstraße A und G/Quartiersplatz):
 — direkter Übergang zur EG-Nutzung, hohe Aufenthaltsqualität
 (rot, GHB S. 78-79)

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):

Mindestregenvasserrückhalt 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)

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:

Nördlicher Teil des Teilgebietes über Planstraße A angebunden

Erreichbarkeit der südlichen Grundstücke mit Kfz nur in Ausnahmefällen, zeitlich begrenzt und nur über Planstraßen C und G (Fußgängerzone, Radverkehr frei)

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

Parken (TF 5.1) ausnahmsweise in Garagengeschoßen und auf bis zu 5 Stellplätzen für Lieferverkehr im Innenhof, ansonsten in den Quartiersgaragen
-> für Quartiersgarage 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 C und G (Fußgängerzone, Radverkehr frei)

bei der Planung von Hauseingängen und privaten Zufahrten sind die angrenzenden öffentlichen Verkehrsanlagen zu beachten

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

Fertigstellung der Planstraße C und G bis ca. 1,50 m vor die Baulinie/Grundstücksgrenze

Innere bauzeitliche Erschließung

Erschließung des Teilgebietes über Planstraße A und den Innenhof des Teilgebietes

Planstraßen G und C stehen für Befahrung während der Hochbautätigkeit des Teilgebietes MU F nicht zur Verfügung

Erschließung nach Fertigstellung / Bezugsreife

Zweite Ausbaustufe:

Erschließung über Planstraße A, Rückbau der Asphaltschicht auf fertiger Verkehrsanlage

Planstraße A: Lückenschluss der Verkehrsanlage zwischen fertiggestellter Planstraße A und Hochbaufassade nach Bezugsreife aller angrenzenden Gebäude in den Teilgebieten MU G, MU E, MU I und MU H (Herstellung von Gehweg und Grünstreifen und Ladezone)

Planstraße C: Lückenschluss der Verkehrsanlage zwischen teilfertiggestellter Planstraße C und Hochbaufassade nach Bezugsreife aller angrenzenden Wohngebäude in den Teilgebieten MU D und ggf. MU O

Planstraße G/Quartiersplatz: Lückenschluss der Verkehrsanlage zwischen teilfertiggestellter Planstraße G und Hochbaufassade nach Bezugsreife aller angrenzenden Gebäude

siehe Abbildung Seite 11

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

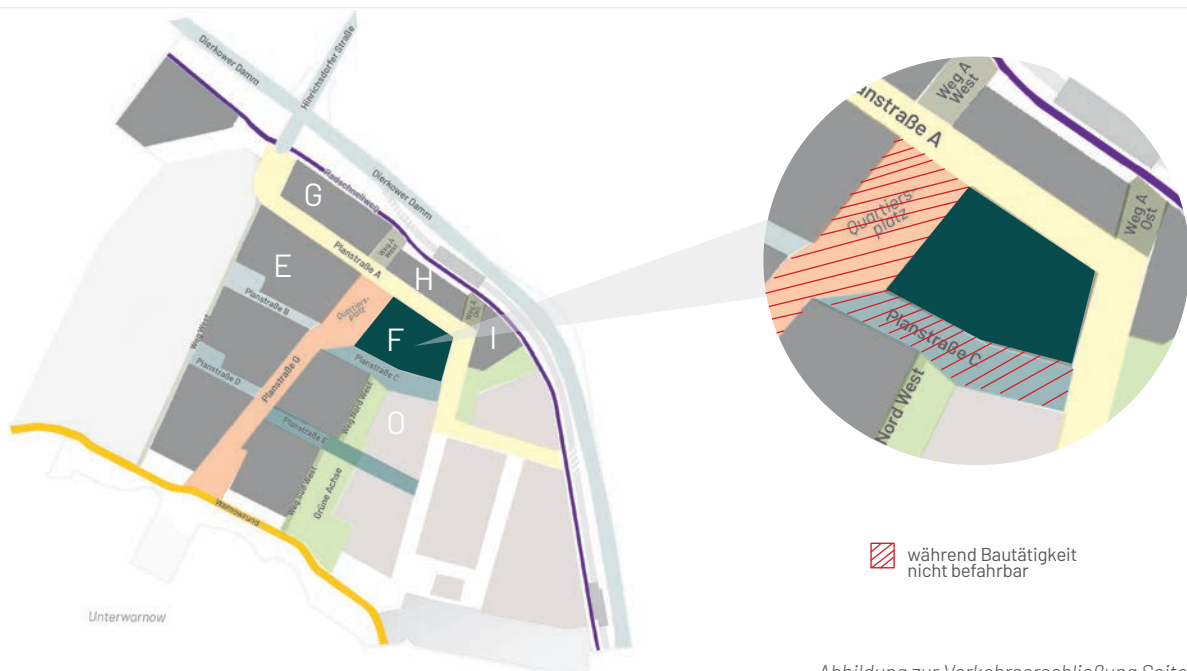
Entsorgung über Planstraße A

Behälter (Gewerbemüll) im Gebäude vorsehen, außerhalb des Gebäudes auf Privatflächen 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



 während Bautätigkeit nicht befahrbar

Abbildung zur Verkehrserschließung Seite 10

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