

Teilgebiet MU G1

Verkauf

Stand: 08/2026

Teilgebiet MU G1
Grundfläche gesamt

2.007 m²

Anzahl Baufelder	1
Baufelder Grundfläche gesamt*	2.007 m ²
Baufenster Fläche gesamt*	1.183 m ²
Bruttogeschossfläche	ca. 7.220 m ²
Geschosse	III – V und XII

	Grundfläche	Baufenster	Geschosse
Baufeld 1	2.007 m ²	1.183 m ²	III – V, XII
Mögliche Überkragung Luftraum			210 m ²

Nutzung

Wohnen, Gewerbe, soziale, kulturelle und sonstige Einrichtungen

aktive Erdgeschosszone

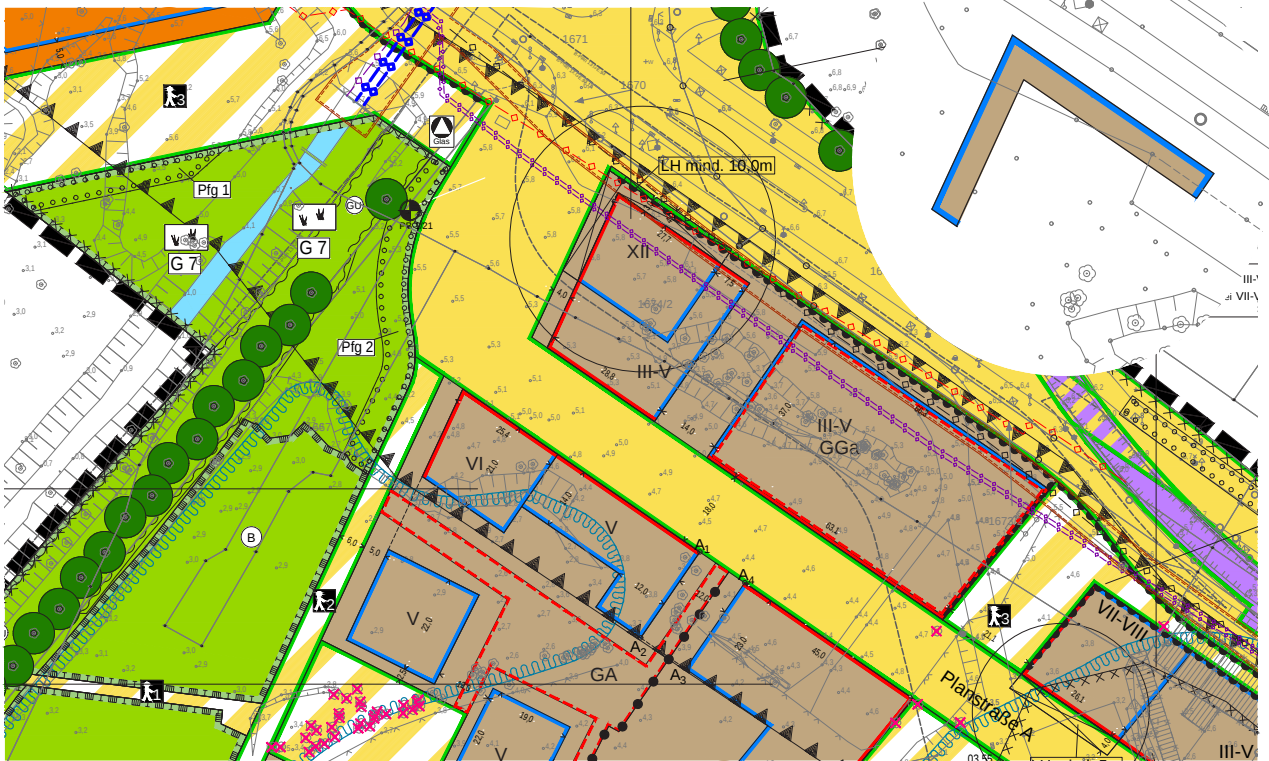
Architekturwettbewerb erforderlich!

Teilgebiet, Baufelder und Baufenster



Auszug B-Plan

Nebenzeichnung:
Baugrenzen und Nutzung oberhalb
des Luftraumes bis zur zulässigen
OK 52,5m ü. NHN



Grundlagen

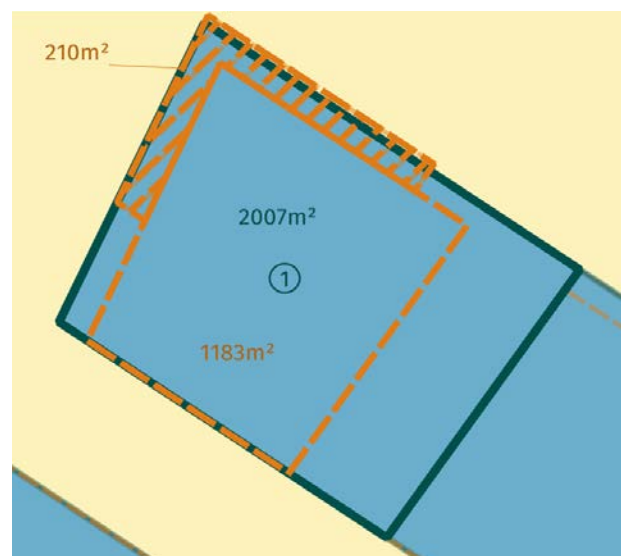
Folgende Unterlagen gelten für das Teilgebiet

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
LPB	Lärmpegelbereich
NHN	Normalhöhennull
QNG	Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude
TF	Textliche Festsetzung Bebauungsplan

Auszug Parzellierungsplan



Kenndaten Gebäude

GRZ: 1,0 und GFZ: 3,6

Gebäudehöhe:

bis zu 26,00 m ü. NHN bei III bis V-Vollgeschossen
bis zu 52,50 m ü. NHN bei XII-Vollgeschossen

Dachform:

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

Bauweise:

bauliche Anlagen entsprechend der festgesetzten Baufenster realisieren, geschlossene Bauweise

Besonderheit:

erweiterte Baugrenze an der nordwestlichen Ecke ab einer festgesetzten lichten Höhe von 10 m

Schlüsselprojekt:

Architekturwettbewerb erforderlich (GHB S. 27)

Sonstiges:

- ablesbare Einzelarchitektur, Hochpunkt (GHB S. 38)
- überhöhtes Erdgeschoss (GHB S. 39/42)
- Nachhaltigkeitszertifizierung beispielsweise nach DGNB (GHB S. 120)
- Ökobilanz, Grenzwerte des QNG anstreben (GHB S. 23)
- wünschenswert: seriell, modulares Bauen sowie Holzbau

Vorgaben für das Raumprogramm



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 (GHB S. 42)

mindestens 40% der Geschossfläche ist für gewerbliche Nutzungen zu verwenden (TF 1.4)

Nicht zulässig:

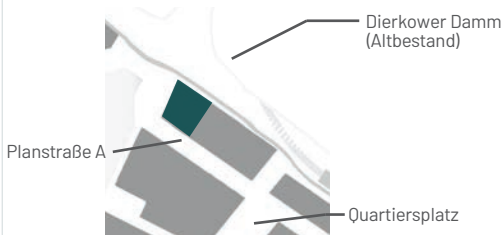
- Wohnnutzung im Erdgeschoss entlang der Planstraße A (TF 1.3)
- Wohnnutzungen und Beherbergungsbetriebe an der zum Dierkower Damm ausgerichteten Gebäudeseite (TF 1.2)
- Ferienwohnungen (TF 1.5)

Hochbau

Gründung

Gründungen der Planstraße A 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)

Lärmschutz

Wohnungen an der Westseite des MU G1: Ausstattung der Außenöffnungen schutzbedürftiger Räume ($> 12 \text{ m}^2$), die zum Dierkower Damm ausgerichtet sind, als besondere Fensterkonstruktionen

Anordnung baulich verbundener Außenwohnbereiche straßen- bzw. lärmabgewandt

Ausstattung der Außenöffnungen schutzbedürftiger Räume ohne Wohnnutzung, die zum Dierkower Damm bzw. zur Westseite ausgerichtet sind, mit aktiven schalldämmten Lüftungsanlagen (TF 10.1)



Abgrenzung des maßgeblichen Außenlärmpegels LPB IV und V Tags

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 - falls das Grundstück unter dieser Höhe angepasst wird

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

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

Hochbau- und Freiflächen Begrünung

Gebäudegrün

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 ausgeschlossen (GHB S. 54)

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)

Vorzonen

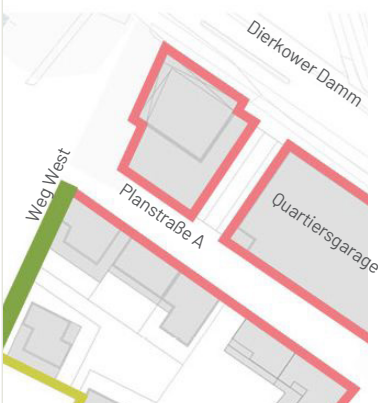
Verzahnungsbereich Gebäude und
öffentlicher Raum

Urbaner Übergang (allseitig):

— 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)



— Urbaner Übergang

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 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:

Parken nur in Quartiersgaragen, Eintragung von Baulasten notwendig

keine Kfz-Zufahrten mit regelmäßiger Nutzung zum Teilgebiet zulässig

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



■ Quartiersgaragen

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 Planstraße A (Gehweg und Fahrbahn) sowie Dierkower Damm (Geh- und Radschnellweg)

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

Innere bauzeitliche Erschließung

Erschließung des Teilgebietes über Planstraße A und den Innenhof

Radschnellweg und Gehweg zwischen MU G und den Gleisen der RSAG sowie Weg A West stehen für Befahrungen während der Hochbautätigkeit des Teilgebietes MU G nicht zur Verfügung

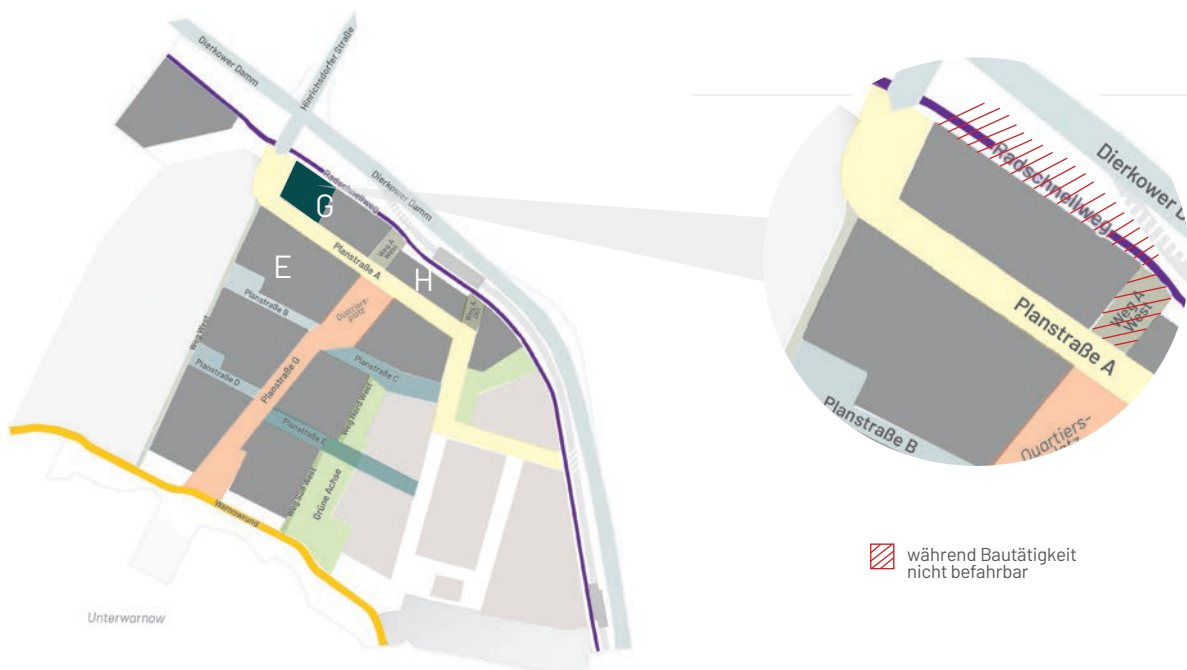
Erschließung nach Fertigstellung / Bezugsreife

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 (Herstellung von Gehweg und Grünstreifen)

Lückenschluss der Verkehrsanlage zwischen teilfertiggestelltem Weg A West und Hochbaufassade nach Bezugsreife aller angrenzenden Gebäude in den Teilgebieten MU G und MU H



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 nur temporäre Aufstellflächen für Entsorgungstag, auf öffentlichen Verkehrsflächen wird auch 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



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

