

Teilgebiet MU I

Verkauf

Stand: 08/2026

Teilgebiet MU I
Grundfläche gesamt

2.067 m²

Anzahl Baufelder	1
Baufelder Grundfläche gesamt*	2.067 m ²
Baufenster Fläche gesamt*	1.621 m ²
Bruttogeschossfläche	ca. 11.370 m ²
Geschosse	III-VIII

	Grundfläche	Baufenster	Geschosse
Baufeld 1	2.067 m ²	1.621 m ²	III-VIII

Nutzung

Wohnen, Gewerbe, soziale, kulturelle und sonstige Einrichtungen

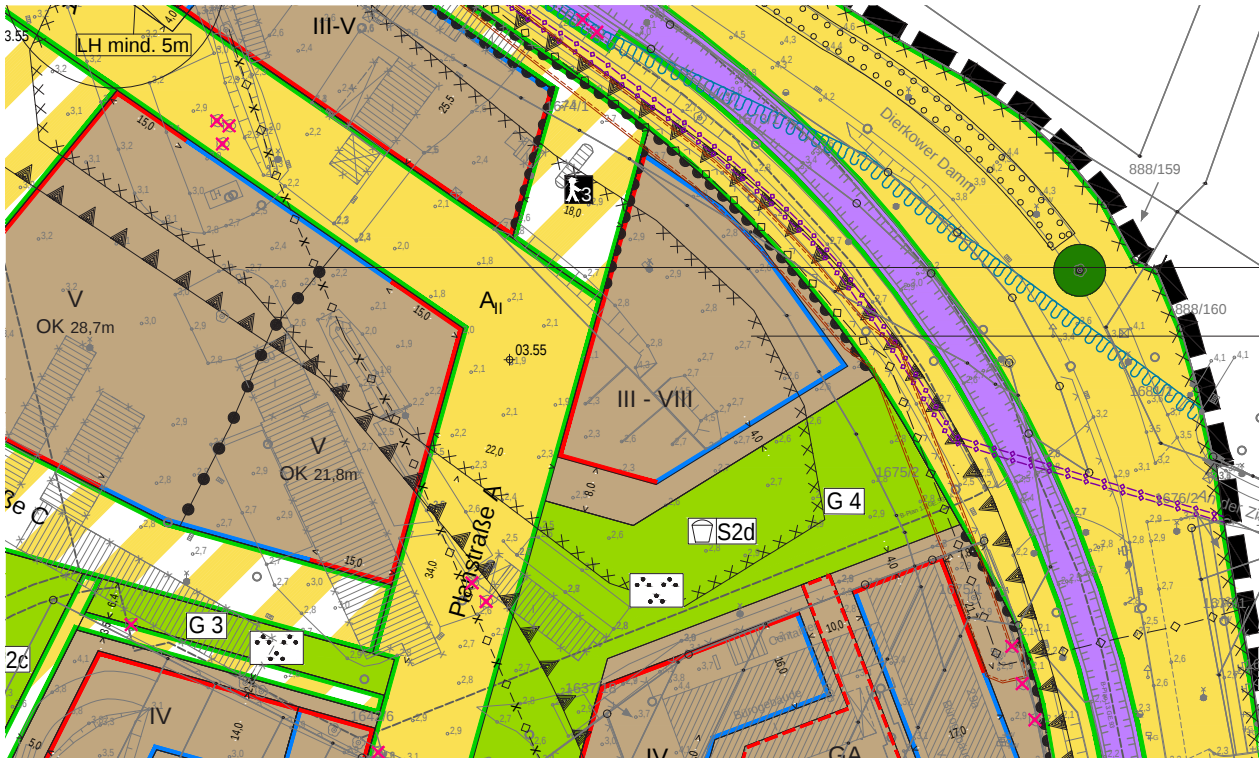
aktive Erdgeschosszone

Architekturwettbewerb erforderlich!

Teilgebiet, Baufelder und Baufenster



Auszug B-Plan



Grundlagen

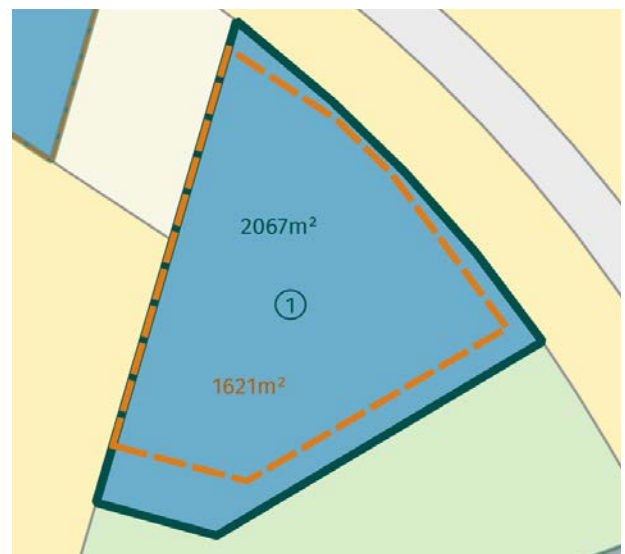
Folgende Unterlagen gelten für das Teilgebiet:

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

Auszug Parzellierungsplan



Kenndaten Gebäude

GRZ: 0,9 und GFZ: 5,5

Gebäudehöhe:

bis zu 35,5 m ü. NHN bei III bis VIII Vollgeschossen

Dachform:

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

Bauweise:

geschlossene Bauweise

Besonderheit:

erweiterte Baugrenze im südwestlichen Bereich ab einer festgesetzten lichten Höhe von 5 m

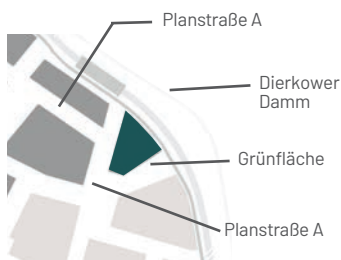
Schlüsselprojekt:

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: serielleres, 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

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

aktive Erdgeschosszone (GHB S. 42)

Nicht zulässig:

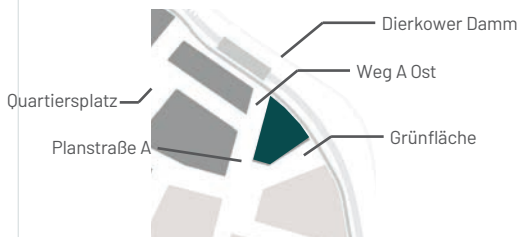
- im Erdgeschoss entlang der Planstraße A ist eine Wohnnutzung nicht zulässig (TF 1.3)
- Ferienwohnungen sind nicht zulässig (TF 1.5)

Hochbau

Gründung

Gründungen der Planstraße A sowie Weg A Ost reichen in das unmittelbar angrenzende Baufeld

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



Lärmschutz

Wohnungen am Dierkower Damm: Anordnung der Hälfte der schutzbedürftigen Räume an der vom Dierkower Damm abgewandten Seite sowie besondere Fensterkonstruktionen der Außenöffnungen schutzbedürftiger Räume (> 12 m²), die zum Dierkower Damm ausgerichtet sind

Anordnung baulich verbundener Außenwohnbereiche straßen- bzw. lärmabgewandt

Ausstattung der Außenöffnungen schutzbedürftiger Räume ohne Wohnnutzung, die zum Dierkower Damm ausgerichtet sind, mit aktiven schallgedämmten Lüftungsanlagen (TF 10.1)



Abgrenzung des maßgeblichen Außenlärmpegels LPB IV und V Tags

Sturmflutschutz

Lage im hochwassergefährdeten Bereich:

Höhe Oberkante Erdgeschossfußboden von Aufenthaltsräumen bei 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

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
- Landschaftlicher Übergang
- Gärtnerischer Übergang

unterteilt in:

Urbaner Übergang (Richtung Planstraße A):

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

Landschaftlicher Übergang (Richtung öffentlicher Grünraum G4):

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

Gärtnerischer Übergang (Richtung Dierkower Damm):

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

wünschenswert:

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

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)

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



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) sowie Weg A Ost

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 A Ost bis ca. 1,50 m vor die Baulinie/Grundstücksgrenze

Fertigstellung der Grünen Achse bis an die Grundstücksgrenze

Innere bauzeitliche Erschließung

Erschließung des Teilgebietes über Planstraße A

Radschnellweg und Gehweg zwischen MU I und den Gleisen der RSAG sowie Weg A Ost und die Grüne Achse stehen für Befahrungen während der Hochbautätigkeit des Teilgebietes MU I nicht zur Verfügung

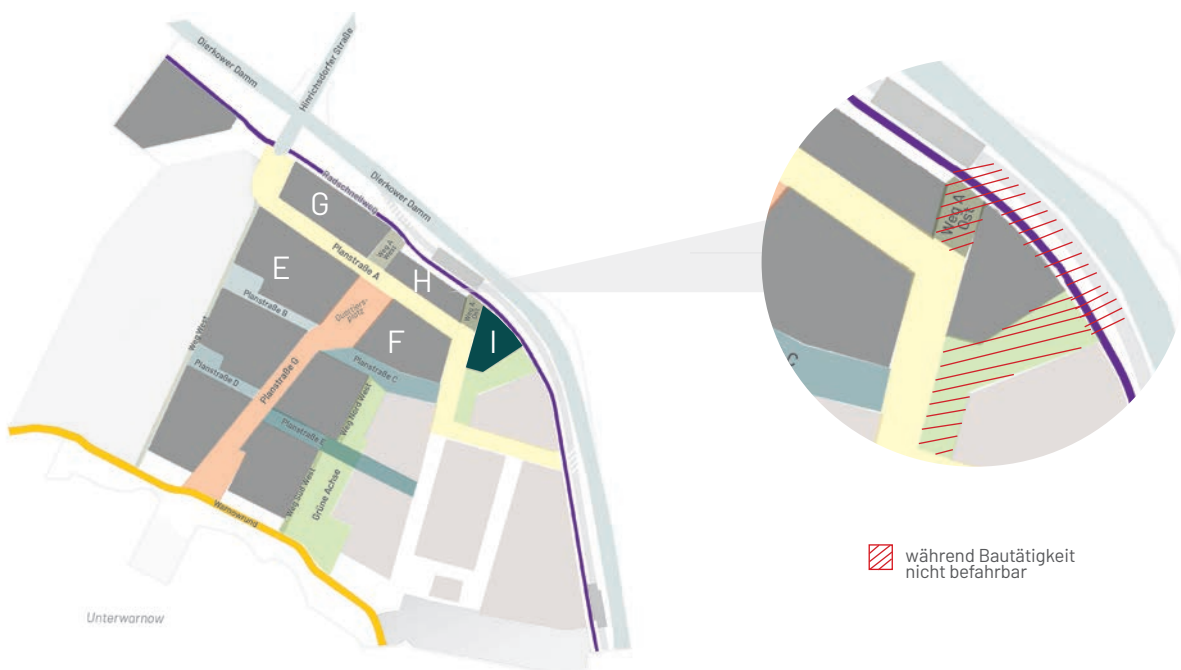
Erschließung nach Fertigstellung / Bezugsreife

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, MU E, MU H, MU F und MU I

Lückenschluss der Verkehrsanlage zwischen teilsfertiggestelltem Weg A Ost und Hochbaufassade nach Bezugsreife aller angrenzenden Gebäude in den Teilgebieten MU I und MU H



 während Bautätigkeit nicht befahrbar

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