

Teilgebiet SO

Erbbaurecht

Stand: 08/2026

Teilgebiet SO
Grundfläche gesamt

4.125 m²

Anzahl Baufelder	1
Baufelder Grundfläche gesamt*	4.125 m ²
Baufenster Fläche gesamt*	1.606 m ²
Bruttogeschossfläche	ca. 3.300 m ²
Geschosse	k. A.

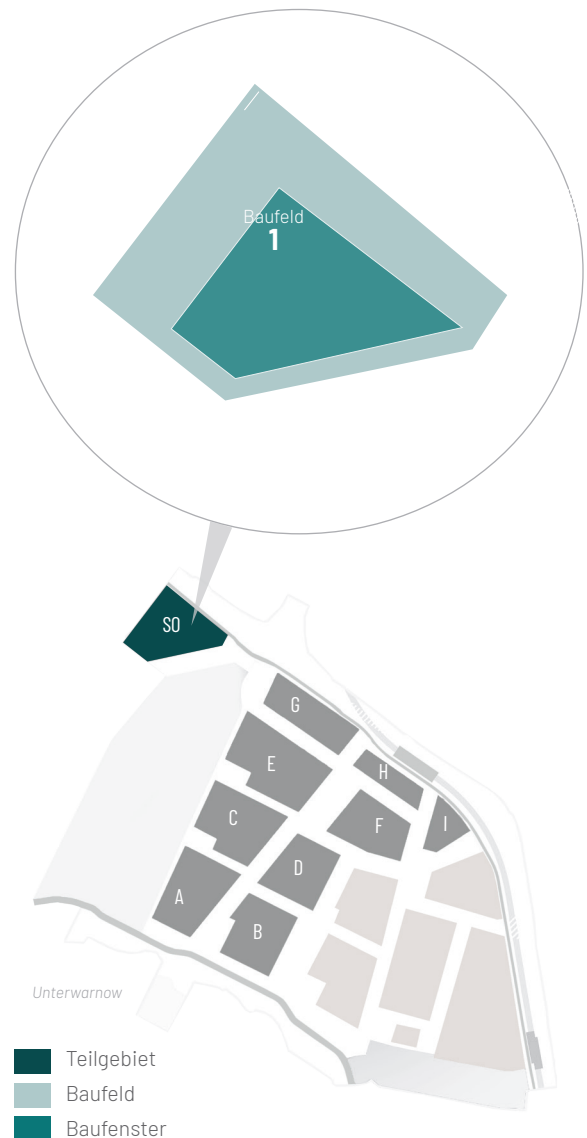
	Grundfläche	Baufenster
Baufeld 1	4.125 m ²	1.606 m ²
Gebäudehöhe		max. 15 m

Nutzung

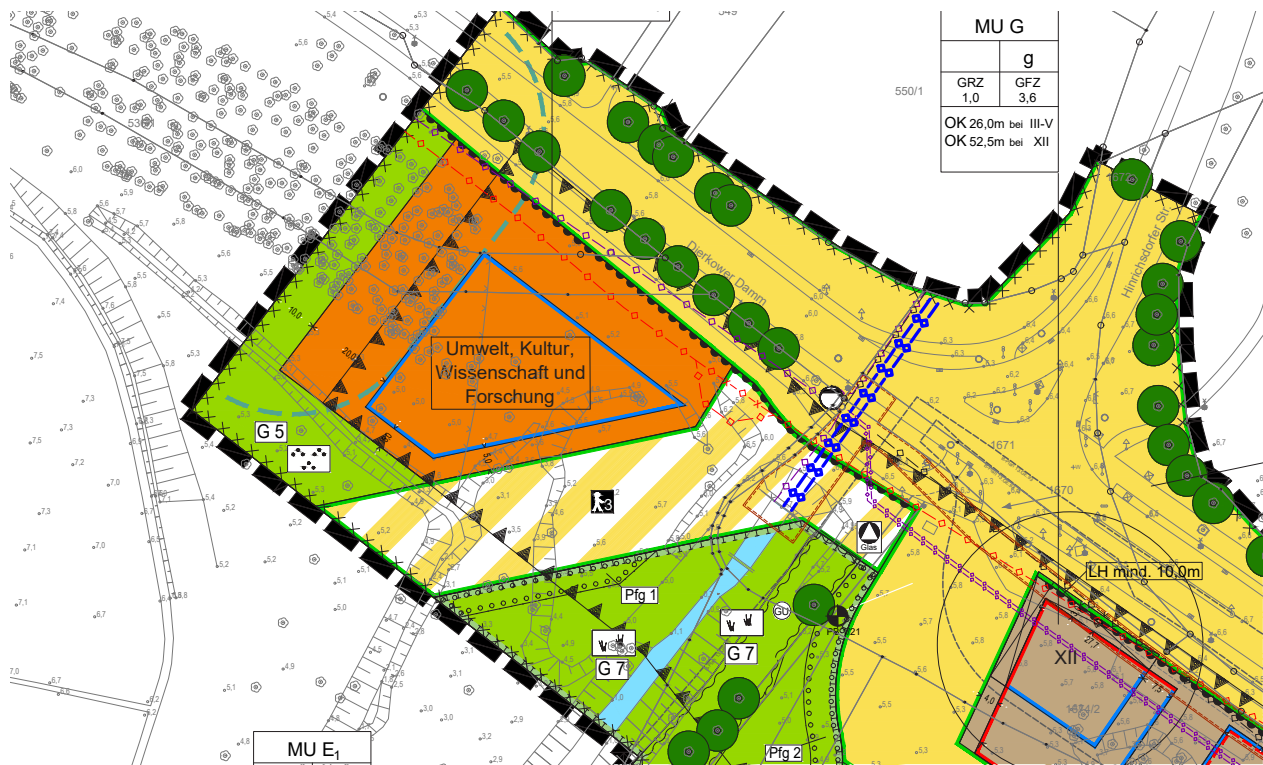
Umwelt, Kultur, Wissenschaft und
Forschung

*Räume für Ausstellungs-, Ausbildungs- und
Forschungszwecke einschließlich Büros,
Laboratorien, Werkstätten und Lager sowie
Schank- und Speisewirtschaften*

Teilgebiet, Baufelder und Baufenster



Auszug B-Plan



Grundlagen

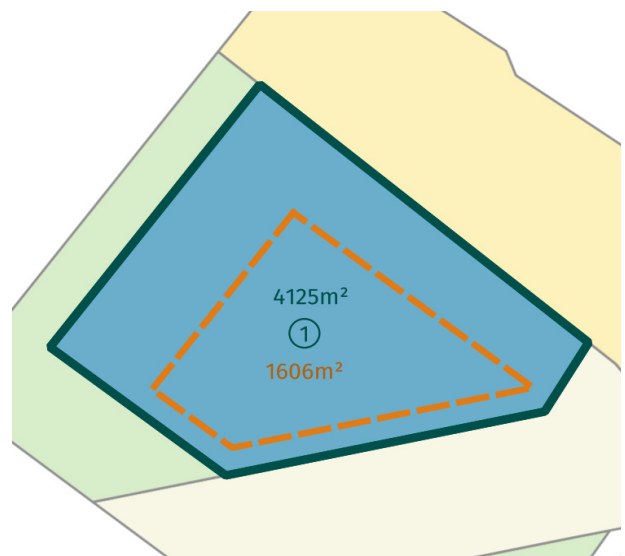
Folgende Unterlagen gelten für das Teilgebiet

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: 0,5 und GFZ: 0,8

Gebäudehöhe:

Gebäudehöhe: bis zu 15 m ü. NHN

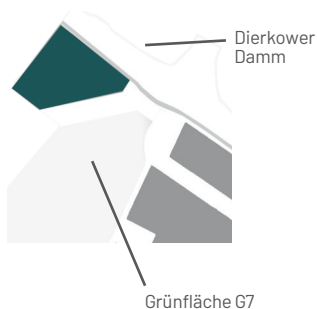
Dachform:

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

Sonstiges:

- 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

Gebäude für Umwelt, Kultur, Wissenschaft und Forschung (TF 1.7)

zulässig sind Gebäude mit Räumen für Ausstellungs-, Ausbildungs- und Forschungszwecke einschließlich Büros, Laboratorien, Werkstätten und Lager sowie Schank- und Speisewirtschaften, soweit sie den Einrichtungen des Sondergebietes dienen

Hochbau

Gründung

Gründungen der Anliegerstraße reichen in das unmittelbar angrenzende Teilgebiet

-> Abstimmung bei der Planung der Gebäudegründung notwendig



Lärmschutz

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 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)

Private Freiflächen

Flächen für Gemeinschaftsanlagen

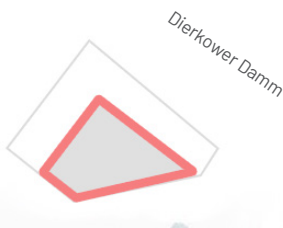
Spiel- und Bewegungsflächen sind zur Gestaltung der Außenbereiche wünschenswert (dem Nutzungszweck dienend)

Vorzonen

Verzahnungsbereich Gebäude und öffentlicher Raum

Urbane Übergang (allseitig):

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



— Urbane Übergang

wünschenswert:

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

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), insb. Minderung Lichtemissionen Richtung Öffentlicher Grünraum/Grünfläche G7, Wald sowie naturnaher ehem. Deponie)

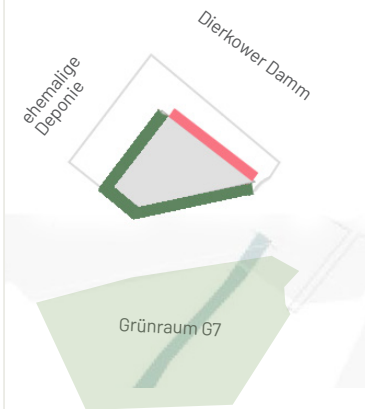
wünschenswert:

Integration weiterer Elemente zur Förderung ökologischer Vielfalt

Einsatz einer ökologischen Baubegleitung im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen

Hochbau- und Freiflächen Begrünung

Fassadenbegrünungen



unterteilt in:

— Fassadenbegrünung ausgeschlossen
-> Richtung Dierkower Damm

— Fassadenbegrünung erwünscht
-> Richtung öffentlicher Grünraum/Grünfläche G7 sowie Wald/naturnahen Raum (ehem. Deponiegelände)

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

Pflanzvorgaben siehe „Pflanzlisten“ (Begründung B-Plan Hinweise 8.19)

— Fassadenbegrünung ausgeschlossen

— Fassadenbegrünung erwünscht

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)

Verkehrerschließung

Kfz-Verkehr & Parken

WarnowQuartier als vorwiegend autoarmes Gebiet konzipiert:

Erreichbarkeit mit Kfz nur in Ausnahmefällen, zeitlich begrenzt und nur über Fußgängerzone, Radverkehr frei

keine Kfz-Zufahrten mit regelmäßiger Nutzung zum Teilgebiet zulässig

Parken nur in den Quartiersgaragen, Eintragung von Baulasten notwendig

Anlieferung, Paketdienste über Mikro-Logistik-Hub in Quartiersgarage

Stellplatzschlüssel gemäß B-Plan (TF 5):

- 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 Fußgängerzone, Radverkehr frei an die Wege am Dierkower Damm

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 „zu SO“ geschotterte Baustraße

Baustraßen nicht im Bereich vorhandener oder geplante Geh- und Radwege anlegen

Innere bauzeitliche Erschließung

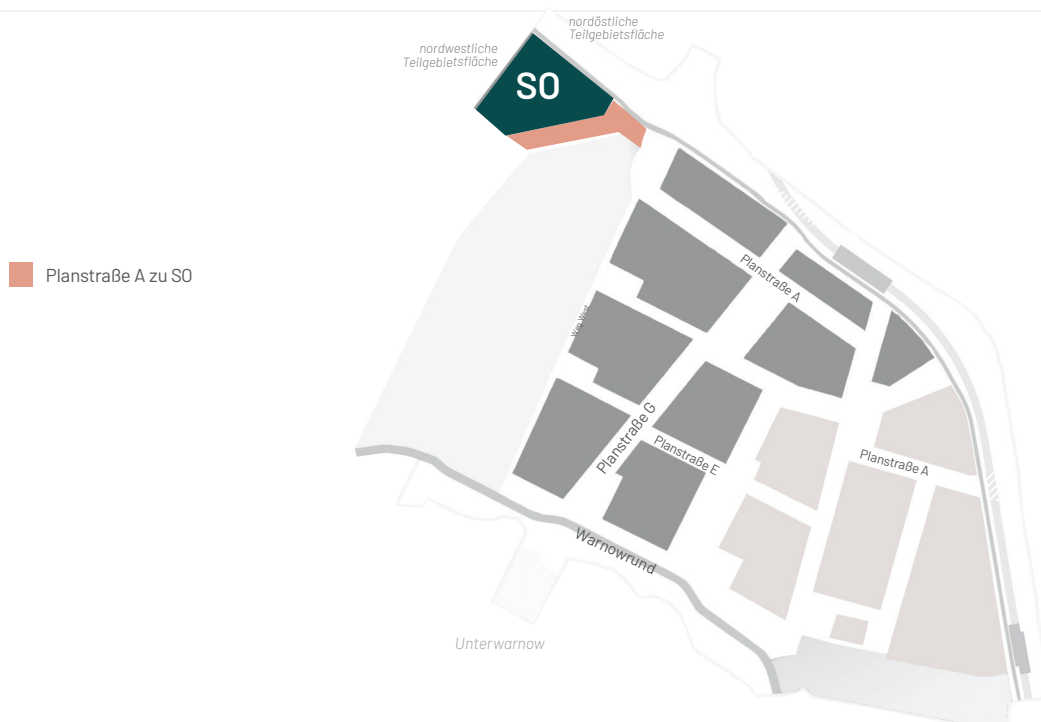
über geschotterte Baustraße und nordöstliche und nordwestliche Teilgebietsfläche

Erschließung nach Fertigstellung / Bezugsreife

Zweite Ausbaustufe:

Rückbau der Baustraße

finale Herstellung des Oberbaus und der Oberflächen Planstraße A „zu SO“ bis an die Grundstücksgrenze nach Fertigstellung der Hochbaufassade und Bezugsreife des Gebäude



Anschlüsse Ver- und Entsorgung / Medien

Ver- und Entsorgungs- leitungen

Hausanschlüsse/Übergabepunkte Medien (Trink-, Schmutz- und Regenwasser, Fernwärme, Telekommunikation, Strom)
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

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