

# Teilgebiet MU H

Verkauf

Stand: 08/2026

Teilgebiet MU H  
Grundfläche gesamt

2.297 m<sup>2</sup>

|                               |                           |
|-------------------------------|---------------------------|
| Anzahl Baufelder              | 1                         |
| Baufelder Grundfläche gesamt* | 2.297 m <sup>2</sup>      |
| Baufenster Fläche gesamt*     | 2.297 m <sup>2</sup>      |
| Bruttogeschossfläche          | ca. 13.220 m <sup>2</sup> |
| Geschosse                     | III-V und VII-VIII        |

|                                  | Grundfläche          | Baufenster           | Geschosse          |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| Baufeld 1                        | 2.297 m <sup>2</sup> | 2.297 m <sup>2</sup> | III-V, VII-VIII    |
| Mögliche Überkragung<br>Luftraum |                      |                      | 105 m <sup>2</sup> |

## Nutzung

Wohnen, Gewerbe, soziale, kulturelle und  
sonstige Einrichtungen

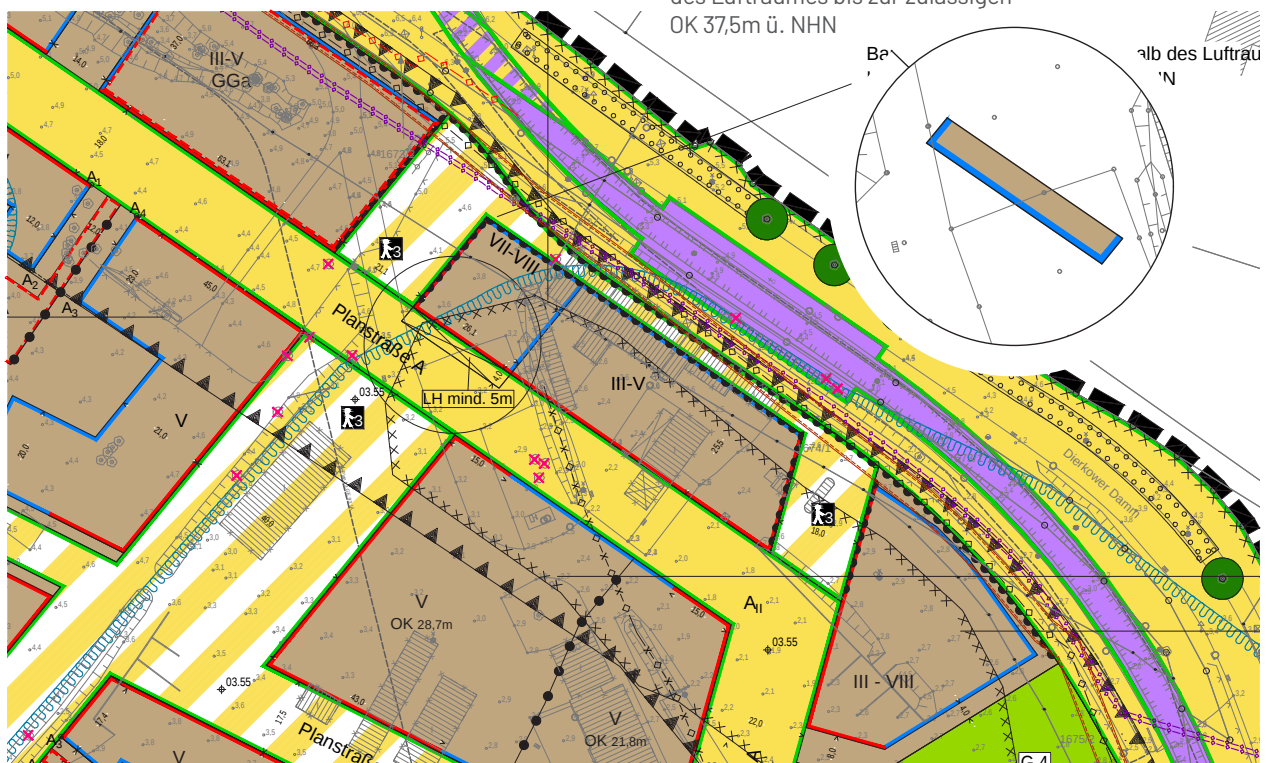
aktive Erdgeschosszone

**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: 1,0 und GFZ: 5,8

### Gebäudehöhe:

bis zu 26,00 m ü. NHN bei III bis V-Vollgeschossen  
bis zu 37,50 m ü. NHN bei VII 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 westlicher Gebäudeteil (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: serielles, 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

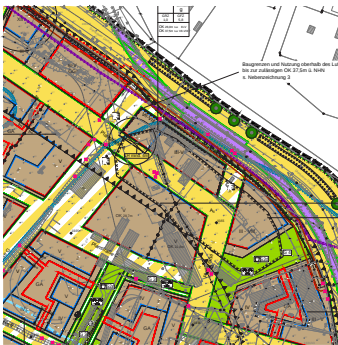
### Gründung



Gründungen der Planstraße A sowie Weg A West und 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 ( $> 12 \text{ m}^2$ ), 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

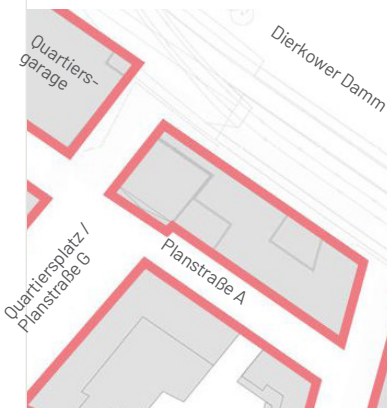
Verzahnungsbereich Gebäude und  
öffentlicher Raum

Urbaner Übergang (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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) sowie Wege A (Ost und West)

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

### Innere bauzeitliche Erschließung

Erschließung des Teilgebietes über Planstraße A

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

### Erschließung nach Fertigstellung / Bezugsreife

#### Zweite Ausbaustufe:

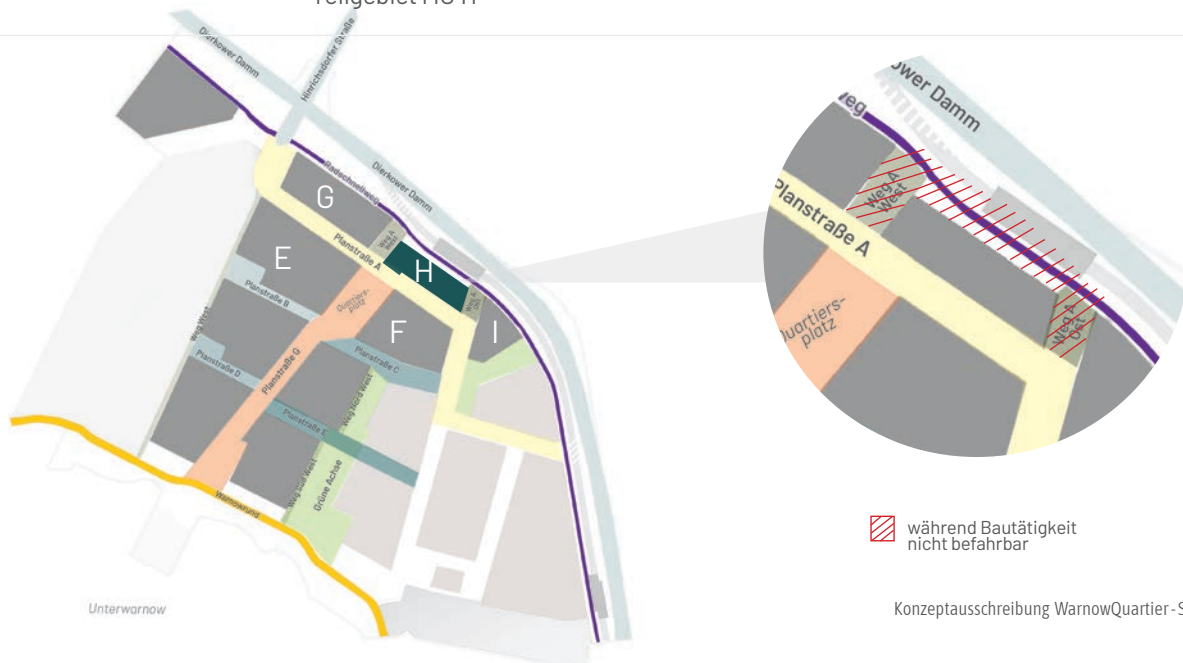
Erschließung über Planstraße A, Rückbau der Asphaltschicht auf fertiger Verkehrsanlage

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

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

Herstellung des Radschnellweges nach Bezugsreife des angrenzenden Gebäudes in Teilgebiet MU H



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 nur über Planstraße A möglich

Behälter (Gewerbemüll) im Gebäude vorsehen, außerhalb des Gebäudes auf Privatflächen nur temporäre Aufstellflächen für den 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 eines Teilgebietes 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](mailto: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](http://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](http://www.rgs-rostock.de)



**RGS**  
STADTENTWICKLUNG  
FÜR ROSTOCK