

Ausschreibung „Barmbeker Gleisbogen“ – Rückfragen und (rote) Antworten

1. Die Gebietsausweisung für das Grundstück lautet „MK“. Darunter ist grundsätzlich eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe für Arbeiten, Einzelhandel usw. zu verstehen. In dem Exposé von dem Grundstück steht allerdings, dass Wohnen für dieses Grundstück unzulässig ist. Ist die Nutzungsart Wohnen danach komplett ausgeschlossen oder ist für die Seite des Grundstücks, auf dem die Bahnschienen nicht verlaufen, denkbar?

2. Wenn Wohnen zulässig ist, wie groß darf der Anteil der Wohnnutzung am Gesamtvolumen maximal sein?

Zu 1. und 2.: Das Plangebiet ist aufgrund der unmittelbar südwestlich gelegenen Bahntrassen (Güterumgebungsbahn, S-Bahn, U-Bahn) sowie der benachbarten Straßen Rübenkamp und Hufnerstraße erheblichem Verkehrslärm ausgesetzt. Die gemessenen Werte überschreiten, insbesondere in den Obergeschossen, nahezu überall die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (>60 db (A) nachts) gemäß den Immissionsgrenzwerten (IGW) der 16. BImSchV. Dieses trifft auch auf die Bereiche entlang der Hufnerstraße sowie des Rübenkamps zu. Im Bebauungsplan erfolgt daher ein genereller Ausschluss von Wohnnutzungen im MK.

3. Ist gewerbliches Wohnen wie bspw. Service Konzepte möglich?

Reines Servicewohnen entspricht dem Begriff des Wohnens im eigentlichen Sinne und wäre daher aus o.g. Gründen nicht zulässig. „Gewerbliche Wohnformen“ sind nicht im Sinne des Planziels. Es ist daher vorgesehen, aus städtebaulichen Gründen auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Bebauungsplan auszuschließen.

4. Ist ein Stellplatznachweis erforderlich und wenn ja, für welche Nutzungsarten?

Der Stellplatznachweis richtet sich nach den Anforderungen aus der HBauO.