

**Archiv**

I

4 März 1976

Der Bebauungsplan Neustadt 28 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Juli 1975 (Amtlicher Anzeiger Seite 1065) öffentlich ausgelegen.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen dar.

III

Das Plangebiet umfaßt einen Teilbereich des Bebauungsplans Neustadt 2 vom 7. Dezember 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 188), der hier Gemeinbedarfsflächen für "Kirche" und Straßenverbreiterungsflächen vorsieht.

Bei der im Plangebiet vorhandenen Bebauung handelt es sich um Wohnhäuser mit drei, vier und fünf Geschossen. Außerdem befinden sich an der Ecke der Straße Kohlhöfen und der Jan-Valkenburg-Straße eingeschossige, auf Zeit erstellte Übergangsbauten, die gewerblich genutzt werden.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die ursprünglich für kirchliche Zwecke ausgewiesenen Flächen dem Wohnungsbau zuführen zu können. Das Landeskirchenamt der Ev.-luth. Kirche im Hamburgischen Staate hat auf diese Fläche verzichtet.

Außerdem wird die ursprüngliche Absicht aufgegeben, die Straßenverbindung zwischen der Straße Hütten über die Kurze Straße / Neustädter Straße zur Kaiser-Wilhelm-Straße zu verbreitern, so daß auch die ehemaligen Straßenverbreiterungsflächen als Wohnbauflächen genutzt werden können.

Die Ende des vorigen Jahrhunderts erstellte Wohnbebauung im Plangebiet entspricht zum größten Teil nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Lediglich die fünfgeschossige Altbebauung Ecke Kurze Straße und der Straße Kohlhöfen wird in die Neuplanung einbezogen.

Die intensive bauliche Ausweisung im Bebauungsplan soll dazu beitragen, die besondere Atmosphäre des innerstädtischen Wohnens zu erhalten und zu fördern. Die Ausweisung allgemeinen Wohngebiets bietet Möglichkeiten einer erdgeschossigen Ladennutzung. Für das Maß der baulichen Nutzung wurden Geschoszzahlen von vier bis maximal sieben Geschossen in geschlossener Bauweise gewählt, um an den vorhandenen Baukörper Ecke Kurze Straße / Straße Kohlhöfen mit seinen fünf sehr hohen Geschossen anzuschließen.

Im Planbereich ist eine bauliche Verdichtung beabsichtigt, bei der die Höchstwerte des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) überschritten werden. Die Überschreitung ist nach § 17 Absatz 8 der Baunutzungsverordnung aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Um die Wohnruhe in dem sich ergebenden Wohnhof weitgehend zu sichern, sind ausschließlich Garagen unter Erdgleiche für die Schaffung der erforderlichen Stellplätze festgesetzt worden.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 6 550 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 1 650 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans werden Kosten für die Freie und Hansestadt Hamburg nicht entstehen.