

Vorhabenbeschreibung Quartier Magdeburger Allee

Das möchte nach dem Kauf des Grundstücks eine Quartiersentwicklung für eine überwiegende Wohnbebauung mit untergeordneter gewerblicher Nutzung (Erdgeschoss Ilversgehofener Platz) durchführen. Der Erwerb der angrenzenden städtischen Grundstücke (Flurstücke 116/61 & 20/2) ist darüber hinaus geplant und bereits in Verhandlung.

Anlaß des Antrages auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) ist das geplante Vorhaben: **Quartier Magdeburger Allee** Ecke Stollbergstraße, am Ilversgehofener Platz.

Am Standort existiert kein aktueller B — Plan.

Das zu überplanende Baufeld wird begrenzt:

- im Süden durch die Stollbergstraße mit dem Gehweg
- im Westen durch die Magdeburger Allee und den Ilversgehofener Platz mit dem Gehweg und der ausgebauten Straßenbahnhaltestelle,
- im Norden durch Hofbebauungen und Brandmauern der bebauten Quartier-Innengrundstücke (11/2, 10, 9 aus Flur 6),
- im Osten durch die bestehende nördliche Wohnbebauung der Stollbergstraße;

Auf dem Grundstück befand sich bis Anfang der 90er Jahre das ehemalige Unionkino sowie weitere Gebäude. Alle ehemaligen Gebäude wurden inzwischen abgebrochen, das unbebaute Grundstück ist eingezäunt. Das zu überplanende Grundstück ist erschlossen. Im Süden liegt das Grundstück direkt an der Stollbergstraße, über welche es verkehrstechnisch aus beiden Richtungen zu erschließen ist. Im Westen mündet die Stollbergstraße in die Kreuzung Magdeburger Allee / Mittelhäuser Straße.

Westlich vom Grundstück befindet sich direkt an der Magdeburger Allee / Ilversgehofener Platz eine Haltestelle der Straßenbahn mit der Linie 5, die zwischen der Innenstadt sowie der Bebauung nördlich der Bahnschienen und dem Wohngebiet Roter Berg verkehrt und der Linie 1, die zwischen der Innenstadt und den Wohngebieten Rieth und Nordhäuser Straße verkehrt. Die Innenstadt mit dem Anger als Verkehrsmittelpunkt und Umsteigestelle des ÖPNV ist in ca. 8 Minuten zu erreichen.

Der Ilversgehofener Platz an der Gabelung der Magdeburger Allee und der Mittelhäuser Straße wurde vor einigen Jahren als öffentlicher Park hergerichtet.

Alle notwendigen Versorgungsmedien, wie Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas liegen in den Straßen, die das Grundstück begrenzen. Ein direkter Fernwärmeanschluß des Grundstückes ist bisher nicht vorhanden, ist durch Verlängerung vorhandener Leistungen in der Stollbergstraße aber möglich (Hinweis: kein Fernwärmesatzungsgebiet).

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren soll der geordneten und qualitätsvollen städtebaulichen Entwicklung der Brache Rechnung tragen. Ein vorgeschaltete kooperatives Gutachterverfahren mit drei geladenen Teilnehmer und Jury sichert die Qualitätsansprüche an ein solches Projekt.

Das behält sich vor ab HOAI Leistungsphase 5 Planungsleistungen mit der eigenen Planungsabteilung durchzuführen.

Das erklärt sich bereit, das Stadtplanungsamt und den Gestaltungsbeirat in die weitere Bearbeitung des Entwurfs und der Objekt- sowie Fachplanungen aktiv einzubeziehen. Dieses Dialogverfahren dient der Sicherung der städtebaulich-architektonischen Qualität im Zuge der Entwurfsbearbeitung.

Die Schaffung von differenzierten Angeboten der zentrumsnahen Wohnnutzung für Familien, Studenten, Senioren, Single mit kompakten Bauformen des Geschößwohnungsbaus steht im Vordergrund der Entwicklungsabsichten. Im Erdgeschoss des westlichen Projektabschlusses am Ilversgehofener Platz ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Die Barrierefreiheit wird für alle Gebäude und die Freianlagen als Planungsgrundsatz angestrebt. Der Versorgungsgrad mit Stellplätzen wird bedarfsorientiert ermittelt und erfüllt den aus der Nutzung des Baugebiets resultierenden Stellplatzbedarf.

Aufgestellt, Frankfurt 05.2.2016