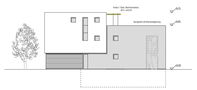
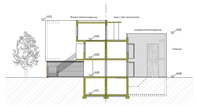
Ansicht Quartiersstraße



Seitenansicht (Bautyp 1)



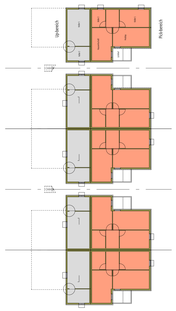
Querschnitt (Bautyp 1)

Ansicht Gartenseite (Bautyp 1)

Maßstab 1: 250

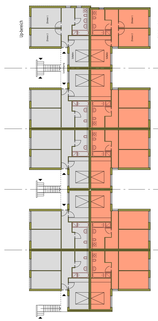
Städtebauliches Konzept

Maßstab 1: 500

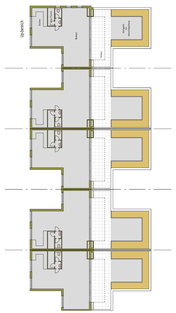


Bautyp 1 - UG

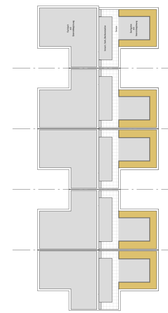
Bautyp 1 - EG



Bautyp 1 - OG



Bautyp 1 - DG



Bautyp 1 - Dachaufsicht

Maßstab 1: 250

Grundriss Tiefgarage

Maßstab 1: 1000

Bautyp 2 - Gartenseite

Bautyp 2 -Straßenseite

Vorhabenbeschreibung

Die PGF Projektgesellschaft Frankenhöhe mbH, Schubartstraße 14, 74076 Heilbronn, eine Projektgesellschaft der Opti-Wohnbau GmbH, Schubartstraße 14, 74076 Heilbronn und der PLB - Provinzial-Leben-Baubetreuungs-GmbH, Provinzialplatz 1, 40591 Düsseldorf, beabsichtigt das „Gartenquartier Frankenhöhe" mit insgesamt 17 „Pickup"-Häusern (Kombination aus Doppelhaus+Penthouse-Typus), einer Wohnanlage im Geschoßwohnungsbau (barrierefreie Wohnungen) und einer Tiefgarage zu realisieren.

Grundstück und Plangebiet

Das cirka 7.370 m² große Grundstück grenzt im südöstlichen Teil direkt an die städtische Kindertagesstätte Hechtsheim-Frankenhöhe sowie die katholische Kindertagesstätte „St. Franziska". Im Norden grenzt das Grundstück an die Rieslingstraße, im Westen an die Wohnbebauung der Rheingaustraße.

Der ursprünglich auf dem Plangebiet sich befindende Bolzplatz erhält einen neuen Standort. Für die neue Spielanlage hat die Stadt Mainz bereits eine ca. 5.600 qm große Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Hechtsheim, Flur 3, Nr. 58 erworben. Auf dieser Fläche soll sowohl die Spielanlage „Bolzplatz zur Laubenheimer Höhe" als auch die landespflegerische Ausgleichsfläche für die Spielanlage durch den Investor hergestellt werden.

Erschließung / Freianlage

Die neue Quartierstraße (Haupterschließungsachse) durchzieht das Quartier von Süden nach Norden. Ihre Erschließung erfolgt über die im Süden des Grundstücks liegende Straße „An den Frankengräben".

Die neue Quartierstraße ist Verteiler zu den Erschließungshöfen und den Garagen der Pickup-Bebauung sowie zu den Besucher-Stellplätzen. Der Fahrweg für die Müll- und Rettungsfahrzeuge führt in einer Schleife über die Rieslingstraße wieder zurück ins Quartier. Um ein Befahren der Rieslingstraße durch andere Benutzer zu unterbinden, wird die Rieslingstraße von den Quartierstraßen per Poller abgetrennt, die im Bedarfsfall von der Müllabfuhr oder den Rettungskräften entriegelt werden können.

Die neue Quartierstraße soll als Spielstraße ausgebildet werden, sie ist Bewohnerhaft und Ort von Festen (Herzu können auch die Garagen der Pickup-Bebauung als regensicherer Bereich mit herangezogen werden).

Die Quartierstraße ist grüne Achse mit entsprechender Bepflanzung (mythmisierte Baumbepflanzung, Fassadenbegrünung im EG).

Die notwendigen Bewohnerparkplätze des Geschosswohnungsbaus werden in einer Tiefgarage untergebracht. Ein Teil der für die „Pick-Up"- Bebauung notwendigen Stellplätze werden neben den Garagenstellplatzen im Erdgeschoss der Gebäude ebenfalls in der Tiefgarage nachgewiesen.

Die Ausgestaltung der Quartiersstraßen sowie des Begleitgrüns wird in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Mainz ausgeführt.

Gebäude und Nutzungen

Der Geschoßwohnungsbau im Süden dient als städtebauliches und architektonisches Gelenk zwischen der vorhandenen Bebauung in der Straße „An den Frankengräben" und dem neuen „Gartenquartier". Bewusst wurde hier die Gebäudeflucht der Nachbarbebauung sowie die Dachneigung aufgenommen um an Vorhandenes anzuknüpfen und zu vermitteln. Im Bereich der Fassadengestaltung sollen jedoch die modernen Elemente der Quartierbebauung aufgegriffen werden. Im Geschoßwohngebau sollen barrierefreie Wohnungen (seniorengerecht) umgesetzt werden.

Das Pickup-Haus besteht jeweils aus einem unteren „Pick-" und einen oberen „UP-Bereich". Diese Kombination aus Doppelhaus+Penthouse weist Gärten auf 2 Ebenen auf (Verbesserung des Mikroklimas, Regenwasserrückhalt).

Die untere Wohnung wird direkt vom Erschließungshof (Treffpunkt, Kommunikation) aus betreten. Sie erstreckt sich über das EG, eine Hälfte des 1. OGs sowie Teile des UGs. Diese Wohnung entspricht der klassischen Doppelhaushälfte mit entsprechendem Gartenbereich.

Der Eingangsbereich (2. Hälfte des 1.OGs) der oberen Wohnung wird vom Erschließungshof über eine Außentreppe erschlossen. Die Wohnung erstreckt sich über die 2. Hälfte des 1. OGs sowie des DGs mit riesiger Terrasse (extensivintensiv begrünter Dachgarten). Diese Wohnung entspricht eher der Wohnform einer modernen Penthouse-Wohnung.

Jeder der beiden Wohnungen ist ein großzügiger Garagenstellplatz im EG direkt zugeordnet. Die für den Stellplatznachweis dann noch erforderlichen Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen.

Da hier zwei unterschiedliche Bewohnertypen angesprochen werden, ist eine inspirierende Mischung von der klassischen Familie bis hin zum Singlehaushalt möglich.

Abstimmung

Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft		

CAD - Planelemente

Planteil	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	He 122 Vorhabenplan.dwg	19.02.14	
Digitale Katterkundkarte			
tsedliche Festsetzungen			

Vorhabenträger

PGF Projektgesellschaft Frankenhöhe mbH
Schubartstraße 14, 74076 Heilbronn

Datum: 19.02.14 Unterschrift

Verfahren Genehmigung

	Datum
1. Einleitungsbeschluss durch den Stadtrat zur Durchführung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 2 Abs. 1 BauGB	
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.	
3. Beschluss über die Anwendung des § 13 a BauGB	
4. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Anwendung des § 13 a BauGB.	
5. Ortsübliche Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit	
6. Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB bzw. Auslegung gem. bis	
7. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.	
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der öffentlichen Auslegung.	
Beschluss zur erneuten / eingeschränkten öffentl. Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes.	
10. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer erneuter / eingeschränkte Auslegung vom bis	
11. Unterrichtung der Öffentlichkeitsorganisationen vom Vorhabenträger gemäß § 13 Abs. 1 BauGB	
12. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.	
13. Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB.	
14. Ausfertigung	
15. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und Inkraftsetzen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB.	

Bearbeiter	Schmitt						
	Straub						
Zeichner/in	Stieglich						
	Neumert						
Abteilungsleiter	Strobach						

Amtsleiter	Mainz	Ausgefertigt Mainz
Ingenhorst		
	Beigeordnete	Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz

Stadtplanungsamt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan He 122
(Vorhaben- und Erschließungsplan)
Planstufe I

"Frankenhöhe - VEP"

Landeshauptstadt
Mainz