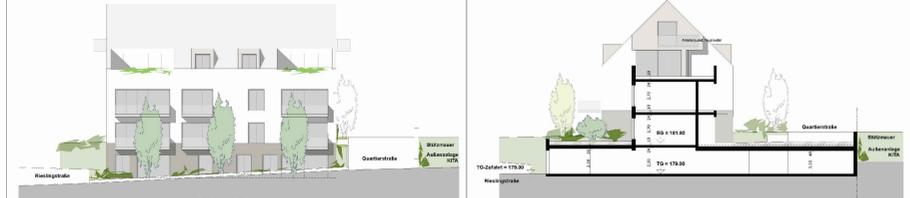




Ansicht Rieslingstraße Richtung Osten Maßstab 1: 200



Ansicht Straße "An den Frankengräbern" in Richtung Norden Querschnitt Gebäudegelenk mit TG - Richtung Norden



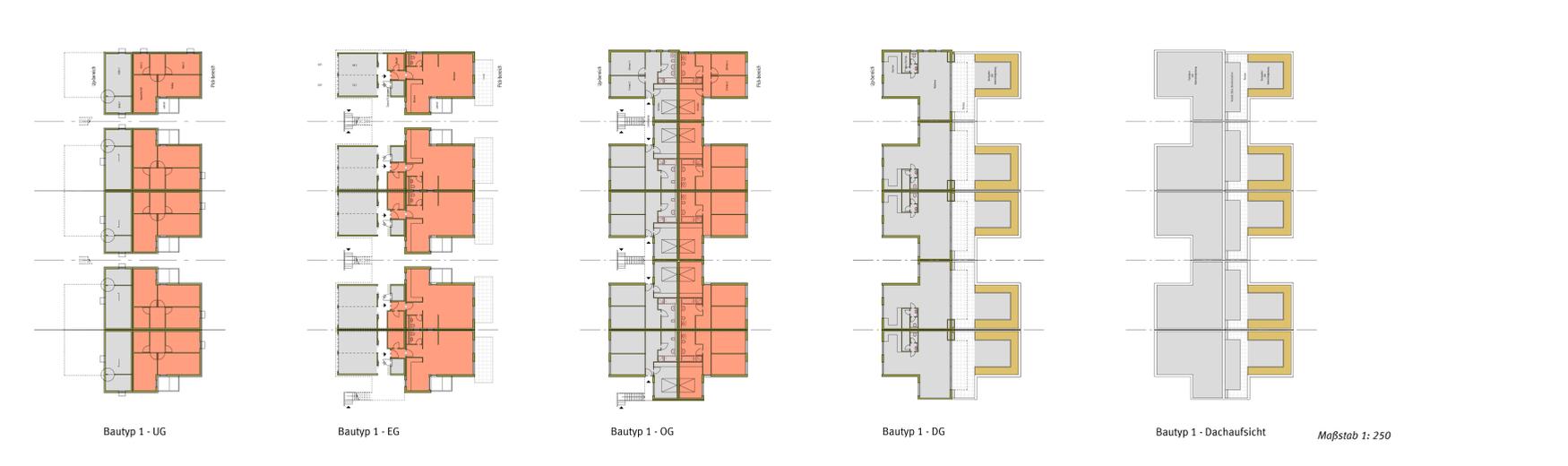
Ansicht Quartierstraße Richtung Westen Maßstab 1: 200



Ansicht Quartierstraße Richtung Osten Maßstab 1: 200



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: 500



Bautyp 1 - Gartenseite



Bautyp 2 - Gartenseite



Bautyp 1 - Straßenseite



Bautyp 2 - Straßenseite

Vorhabenbeschreibung
 Die PGF Projektgesellschaft Frankenhöhe mbH, Schubartstraße 14, 74076 Heilbronn, eine Projektgesellschaft der Opl-Wohnbau GmbH, Schubartstraße 14, 74076 Heilbronn und der PLB - Provinzial-Leben-Baubelegungs-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 circa 7.385 m² große Grundstück grenzt im südöstlichen Teil direkt an die städtische Kindertagesstätte Hechtshelm-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 m² große Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Hechtshelm, Flur 3, Nr. 58 erworben. Auf dieser Fläche soll sowohl die Spielanlage „Bolzplatz zur Laubenheimer Höhe“ als auch die landschaftspflegerische Ausgleichsfläche für die Spielanlage durch den Investor hergestellt werden.

Erschließung / Freianlage
 Die neue Quartierstraße (Haupterschließungssache) durchzieht das Quartier von Süden nach Norden. Ihre Erschließung erfolgt über die im Süden des Grundstücks liegende Straße „An den Frankengräbern“.

Die neue Quartierstraße ist Verteiler zu den Erschließungshöfen und den Garagen der Pickup-Bebauung sowie zu den Besucher-Stellplätzen. Der Fahweg für die Müll- und Rettungsfahrzeuge führt in einer Schiefe 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 Wohnorttreff und Ort von Festen (Hierzu können auch die Garagen der Pickup-Bebauung als regensicherer Bereich mit herangezogen werden).

Die Quartierstraße ist grüne Achse mit entsprechender Bepflanzung (rhythmisierte Saumbepflanzung, Fassadenbegrenzung 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 Garagenstellplätzen im Erdgeschoss der Gebäude ebenfalls in der Tiefgarage nachgewiesen.

Gebäude und Nutzungen
 Der Geschosswohnungsbau im Süden dient als städtebauliches und architektonisches Gelenk zwischen der vorhandenen Bebauung in der Straße „An den Frankengräbern“ 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 Geschosswohnungsbau sollen barrierefreie Wohnungen (seniorengerecht) umgesetzt werden.

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

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 2. OGs. 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 tiefer 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 Mischung von der klassischen Familie bis hin zum Singlehaushalt möglich.

Abstimmung			
Anm.	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Baume	Kritisiert geprüft		

CAD - Planelemente			
Plantitel	Dateiname	Stand	Gr / Pf / Maß
Plan, Legende, Layout	He 122_Vorhabenplan_Planst. II.dwg	03.2023	

Vorhabenträger	
Datum	Unterschrift

V Verfahren	Genehmigung
1. Eintragungsbescheid nach dem Stadtbau zur Durchführung eines Bauprojektes für einen anderen vorgesehenen Bestimmungszweck gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauZG	09.06.14
2. Durchführungsbescheid des Baubehörden gemäß § 14 Abs. 1 BauZG	30.05.14
3. Beschluss über die Anwendung des § 11 Abs. 1 BauZG	09.06.14
4. Durchführungsbescheid des Baubehörden zur Anwendung des § 11 Abs. 1 BauZG	30.05.14
5. Entscheidung über die Genehmigung der Oberflächennutzungsplanung gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 1 BauZG	09.06.14
6. Beschluss zur Offenlegung der Bauplanung gemäß § 10 Abs. 1 BauZG	
7. Beschluss zur Offenlegung der Bauplanung gemäß § 10 Abs. 1 BauZG	
8. Durchführungsbescheid des Orts- und der Baunutzungsplan	
9. Beschluss zur Erteilung der Baugenehmigung gemäß § 10 Abs. 1 BauZG	
10. Durchführungsbescheid des Orts- und der Baunutzungsplan	
11. Eintragungsbescheid des Baubehörden zur Durchführung eines Bauprojektes gemäß § 14 Abs. 1 BauZG	
12. Durchführungsbescheid des Baubehörden gemäß § 14 Abs. 1 BauZG	
13. Entscheidung über die Genehmigung der Oberflächennutzungsplanung gemäß § 10 Abs. 1 BauZG	
14. Beschluss zur Offenlegung der Bauplanung gemäß § 10 Abs. 1 BauZG	
15. Beschluss über die Genehmigung der Bauplanung gemäß § 10 Abs. 1 BauZG	

Bearbeiter	Schnitt		
Zeichner/in	Stadtlich		
Abteilungsleiter	Neumeyer		
	Stadtbau		
Amtsleiter	Maier	Aspenberg, Maier	
Ingenieur/in			
	Beigeordnete	Oberbürgermeister	

Landeshauptstadt Mainz
 Stadtplanungsamt
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan He 122
 (Vorhaben- und Erschließungsplan)
 Planstufe II

"Frankenhöhe - VEP"

