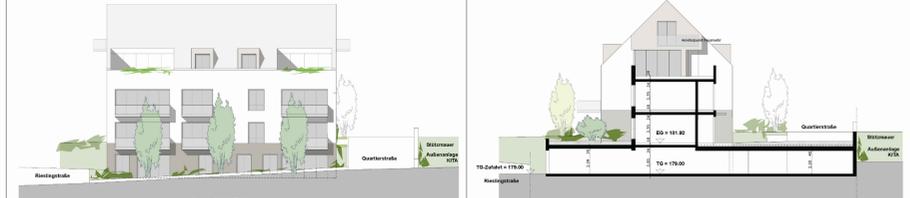




Ansicht Rieslingstraße Richtung Osten Maßstab 1: 200



Ansicht Straße "An den Frankengräbern" in Richtung Norden



Querschnitt Gebäudegelenk mit TG - Richtung Norden



Ansicht Quartiersstraße Richtung Westen Maßstab 1: 200

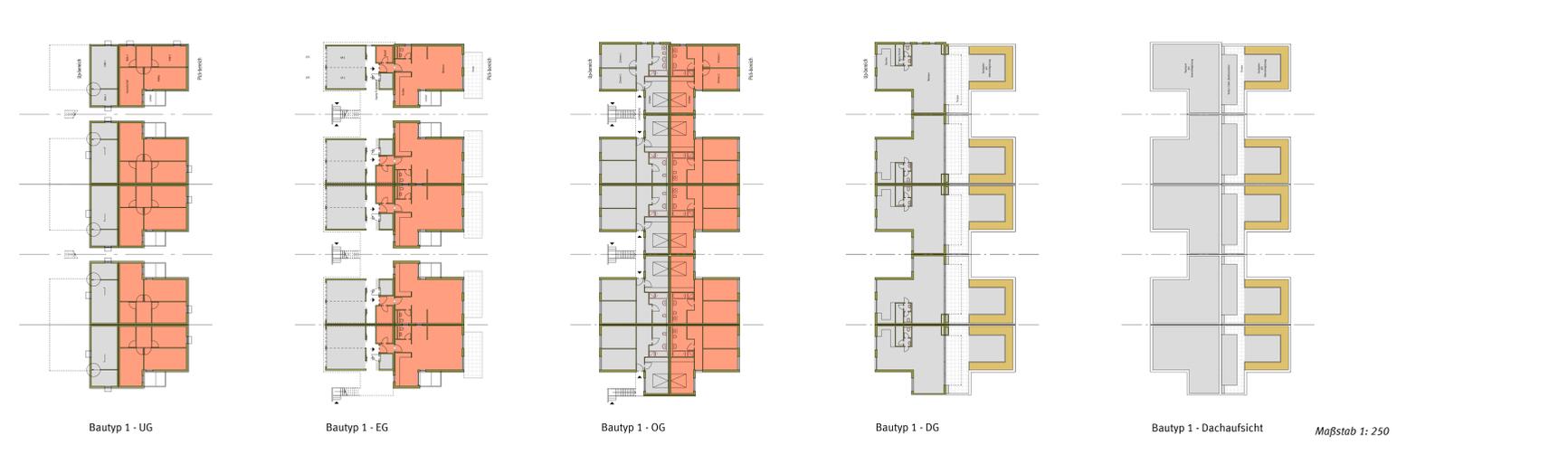


Ansicht Quartiersstraße Richtung Osten Maßstab 1: 200



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 Opti-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 Laubentheimer Höhe“ als auch die landspezifische Ausgleichsfläche für die Spielanlage durch den Investor hergestellt werden.

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

Die neue Quartiersstraße 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 Schleife über die Rieslingstraße wieder zurück ins Quartier. Um ein Befahren der Rieslingstraße durch andere Benutzer zu unterbinden wird die Rieslingstraße von den Quartiersstraßen per Poller abgetrennt, die im Bedarfsfall von der Müllabfuhr oder den Rettungskräften entriegelt werden können.

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

Die Quartiersstraße ist grüne Achse mit entsprechender Bepflanzung (rhythmisierte Baumbepflanzung, Fassadenbegrünung im EG).

Die notwendigen Bewohnerparkplätze des Geschosswohnungsbau 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, Regenwasserrückhalt).
Die untere Wohnung wird direkt vom Erschließungshof (Treppenturm, 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 reiner Terrasse (extensivlandwirtschaftlich 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			
Art	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Raum	Kolator geprüft		

CAD - Planenelemente			
Plantitel	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	He 122_Vorhabenplanung_Plan_He 122	08.2023	

Vorhabenträger
PGF Projektgesellschaft Frankenhöhe mbH
Schubartstr. 14, 74076 Heilbronn
Datum: 2023.05
Unterschrift: [Signature]

Verfahren		Genehmigung	
Nr.	Datum	Nr.	Datum
1. Einleitungsbescheid nach dem Standort zur Durchführung eines Vorhabenbescheides für einen unbefestigten Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 1 BauZG, Nr. 27/2023	08.06.23		
2. Bescheid über die Anweisung des Aufwands für die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 1 Abs. 1 BauZG	09.06.23		
3. Bescheid über die Anweisung des § 12 Abs. 1 BauZG	09.06.23		
4. Bescheid über die Anweisung des § 12 Abs. 1 BauZG	09.06.23		
5. Bescheid über die Anweisung des § 12 Abs. 1 BauZG	09.06.23		
6. Bescheid über die Anweisung des § 12 Abs. 1 BauZG	09.06.23		
7. Bescheid über die Anweisung des § 12 Abs. 1 BauZG	09.06.23		
8. Bescheid über die Anweisung des § 12 Abs. 1 BauZG	09.06.23		
9. Bescheid über die Anweisung des § 12 Abs. 1 BauZG	09.06.23		
10. Bescheid über die Anweisung des § 12 Abs. 1 BauZG	09.06.23		
11. Bescheid über die Anweisung des § 12 Abs. 1 BauZG	09.06.23		
12. Bescheid über die Anweisung des § 12 Abs. 1 BauZG	09.06.23		
13. Bescheid über die Anweisung des § 12 Abs. 1 BauZG	09.06.23		
14. Bescheid über die Anweisung des § 12 Abs. 1 BauZG	09.06.23		
15. Bescheid über die Anweisung des § 12 Abs. 1 BauZG	09.06.23		

Bearbeiter		Schnitt	
Zeichner/in	Städtebauliche	Städtebauliche	Städtebauliche
Abteilungsleiter	Neumeyer	Neumeyer	Neumeyer
Abteilungsleiter	Reinhardt	Reinhardt	Reinhardt
Amtsleiter	Wenz	Wenz	Wenz
Ingenieur			
	Beigeordnete		Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan He 122
(Vorhaben- und Erschließungsplan)
Satzungsbeschluss

"Frankenhöhe - VEP"

