

## **Vorhabenbeschreibung**

### **Vorhabenträger**

Die "PGF Projektgesellschaft Frankenhöhe mbH" mit Sitz in 74076 Heilbronn, eine Projektgesellschaft der Opti-Wohnbau GmbH, Heilbronn, und der PLB - Provinzial-Leben-Baubetreuungs- GmbH, Düsseldorf, realisiert das "Gartenquartier Frankenhöhe" mit insgesamt 17 "Pickup"-Häusern (Kombination aus Doppelhaus + Penthouse- Typus), einer Wohnanlage im Geschößwohnungsbau (barrierefreie Wohnungen) und einer Tiefgarage.

### **Grundstück und Plangebiet**

Das cirka 7.385 m<sup>2</sup> große Grundstück grenzt im südöstlichen Teil direkt an die städtische Kindertagesstätte Hechtsheim- Frankenhöhe sowie die katholische Kindertagesstätte "St. Franziska" an. Im Norden grenzt das Grundstück an die "Rieslingstraße", im Westen an die Wohnbebauung der "Rieslingstraße".

Der sich ursprünglich auf dem Plangebiet befindende Bolzplatz erhält einen neuen Standort. Für die neue Spielanlage hat die Stadt Mainz eine ca. 5.600 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Hechtsheim, Flur 3, Nr. 58 erworben. Auf dieser Fläche wird sowohl die Spielanlage "Bolzplatz zur Laubenheimer Höhe" als auch die landespflegerische Ausgleichsfläche für die Spielanlage durch den Investor hergestellt.

### **Erschließung / Freianlage**

Die neue Quartierstraße (Haupterschließungsachse) durchzieht das Quartier von Süden nach Norden. Ihre Anbindung 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 Besucherstellplätzen. 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 privaten Quartierstraßen per Poller abgetrennt, die im Bedarfsfall von der Müllabfuhr oder den Rettungskräften entriegelt werden.

Die neue Quartierstraße wird als Spielstraße ausgebildet, diese ist Wohnertreff 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 Baumbepflanzung und einer Fassadenbegrünung im Erdgeschoss).

Die notwendigen Bewohnerparkplätze des Geschosswohnungsbaus werden in einer Tiefgarage untergebracht. Ein Teil der für die "Pickup"- Bebauung notwendigen Stellplätze werden neben den Garagenstellplätzen im Erdgeschoss der einzelnen 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 wurden hier die Gebäudeflucht der Nachbarbebauung sowie deren Dachneigung aufgenommen um an Vorhandenes anzuknüpfen und zwischen Bestand und Neubebauung zu vermitteln. Im Bereich der Fassadengestaltung sollen die modernen Elemente der Quartierbebauung aufgegriffen werden. Im Geschoßwohnungsbau werden barrierefreie Wohnungen (seniorengerecht) umgesetzt.

Ein "Pickup"- Haus besteht jeweils aus einem unteren "Pick-" und einen oberen "Up-Bereich". Diese Kombination aus Doppelhaus und Penthouse weist Gärten auf zwei Ebenen auf (Verbesserung des Mikroklimas, Regenwasserrückhalt).

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

Der Eingangsbereich (2. Hälfte des 1. Obergeschosses) der oberen Wohnung wird vom Erschließungshof über eine Außentreppe erschlossen. Die Wohnung erstreckt sich über die 2. Hälfte des 1. Obergeschosses sowie des Dachgeschosses mit großzügiger Terrasse und extensiv/ intensiv begrüntem Dachgarten. Diese Wohnung entspricht eher der Wohnform einer modernen Penthouse- Wohnung.

Jeder der beiden Wohnungen ist ein großzügiger Garagenstellplatz im Erdgeschoss direkt zugeordnet.

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