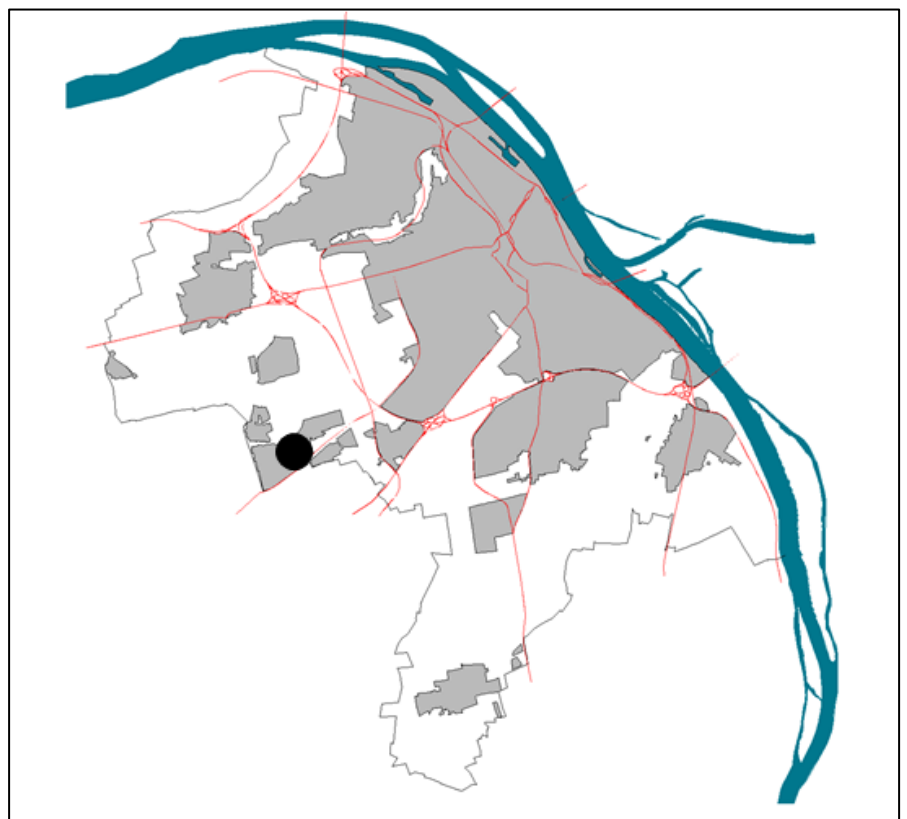


Stadt Mainz

Begründung

Gestaltungshandbuch

Leitfakten zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen im Einkaufszentrum Mainz-Lerchenberg



Begründung

zum Gestaltungshandbuch zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen im Einkaufszentrum Mainz-Lerchenberg

Inhalt

1.	Erfordernis und Zielsetzung des Gestaltungshandbuches	3
2.	Erweiterungen und Aufstockungen	4
3.	Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen	4
3.1	Fassaden	4
3.2	Fenster und Türen	5
3.3	Werbeanlagen.....	5
3.4	Markisen und Vordächer	6
3.5	Balkone, Brüstungen und Wintergärten	7
3.6	Dächer und Dachaufbauten	7

Anlagen

- *Gestaltungshandbuch*

1. Erfordernis und Zielsetzung des Gestaltungshandbuches

Der Mainzer Ortsbezirk Mainz-Lerchenberg ging aus der sogenannten "Jubiläumssiedlung" hervor, die anlässlich der Zweitausendjahrfeier der Stadt Mainz gegründet wurde und dem Zweck diente, der Wohnungsknappheit aufgrund der Zerstörungen im zweiten Weltkrieg zu entgegenen.

Das heutige Stadtbild ist somit überwiegend geprägt durch Wohnungsbebauungen in Form von Einfamilien- und Reihenhäusern im Westen und Nordwesten, mehrgeschossigen Zeilenbauten im Süden, Wohnhochhäusern im Norden und dem ZDF Sendezentrum im östlichen Teil des Bezirks.

Dadurch kommt dem Einkaufszentrum von Mainz-Lerchenberg eine besondere Rolle zu, da es der einzige Ort innerhalb des Ortsbezirks ist, in dem städtisches Leben stattfindet, wo Einzelhandel, Kleingewerbe und das Wohnen an einem Ort zusammenkommen. Diesen städtischen Ort zu erhalten, zu gestalten und räumlich zu fördern ist das Ziel dieses Gestaltungshandbuches.

Die Errichtung des Einkaufszentrums aus einer Hand führte zu einer Einheitlichkeit in Gestalt und Funktion. Aus der kleinteiligen Aufteilung in Einzeleigentum resultieren individuelle Veränderungen und damit auch ein Auflösen prägender Charakteristika. Das Einkaufszentrum zeigt sich, der Planungsphilosophie seiner Entstehungszeit folgend, introvertiert. Die geöffneten Fassaden sind auf den innenliegenden Fußgängerbereich ausgerichtet, während die nach außen gerichteten Fassaden wie Rückseiten wirken. Das Einkaufszentrum, welches 1970 fertiggestellt wurde, wird durch Flachbauten unterschiedlicher Höhe geprägt, die im Gesamterscheinungsbild heterogen wirken. Die Fassaden befinden sich weitestgehend im Zustand der Entstehungszeit. Die Zeilenbauten sind im Erdgeschoss des Fußgängerbereiches verputzt und mit Verblendmauerwerk versehen. In den oberen Geschossen und an den Rückseiten sind die Bauten von einer vorgehängten Fassade mit pyramidenförmigen Kunststoffkacheln geprägt, die teilweise einen schlechten Zustand aufweist.

Durch die Sanierung und Aufwertung der Gebäude des Einkaufszentrums anhand dieses Gestaltungshandbuchs soll die vorhandene räumliche Wirkung und Einheit gesichert werden. Durch die Schaffung eines attraktiven Umfeldes, werden zukünftig Begegnung und Austausch gefördert sowie die Attraktivität des Einkaufszentrums erhöht.

Um diese Zielsetzung zu erreichen, sind die vorhandenen Gestaltungsmängel im Rahmen von Erneuerungs- oder Umbaumaßnahmen im Sinne des Gestaltungshandbuches zu beseitigen. Der Gebäudebestand ist zu erhalten und zu pflegen. Werden Veränderungen oder Erweiterungen (bspw. Aufstockungen) erforderlich, müssen sich diese gestalterisch nach den Vorgaben des Gestaltungshandbuches richten, sodass der ursprüngliche Charakter des Einkaufszentrums, bei gleichzeitiger Aufwertung, gewahrt bleibt.

2. Erweiterungen und Aufstockungen

Die zukünftigen Erweiterungsmöglichkeiten ergeben sich aus den Festsetzungen des jeweils geltenden Baurechts. Aktuell befindet sich im Bereich des Einkaufszentrums der Bebauungsplan "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)" in Aufstellung. Durch die Weiterentwicklung des Einkaufszentrums mit der Schaffung weiterer Flächen, soll das vorhandene Einzelhandelsangebot ergänzt und die Versorgung des Quartiers optimiert werden. Ergänzende Einzelhandelsbetriebe können einen wichtigen Beitrag zu einer hohen Frequentierung des Einkaufszentrums leisten, von welcher auch die bestehenden Betriebe profitieren können.

Nach dem aktuellen Planungsrecht darf im südlichen Teil des Einkaufszentrums die bestehende eingeschossige Bebauung auf insgesamt zwei Vollgeschosse aufgestockt werden. Im nördlichen Bereich lässt das aktuelle Planungsrecht eine Aufstockung der Bestandsgebäude auf bis zu drei Vollgeschosse zu. Zukünftig soll durch den aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)" eine Aufstockung auf bis zu vier Vollgeschosse ermöglicht werden. Bei Aufstockungen sind die zulässigen Höhenentwicklungen den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die fügen sich städtebaulich in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Durch die mögliche Höhenentwicklung wird weiterhin eine natürliche Belichtung und Belüftung des Einkaufszentrums gewährleistet. Die im vorliegenden Gestaltungshandbuch getroffenen Gestaltungsvorgaben sind auch auf die möglichen Aufstockungen anzuwenden.

3. Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen

3.1 Fassaden

Innerhalb des Gestaltungshandbuches wird zwischen Innen- und Außenfassaden unterschieden. Der innere Bereich wird durch die Fassadenfronten der Fußgängerzone definiert. Die Fassadenfronten zu der Regerstraße und Hindemithstraße, als auch die Fassadenfronten in den Durchgängen bilden den äußeren Bereich.

Für die zukünftige Herstellung einer ansprechenden zeitlosen Gestaltung des Einkaufszentrums und zur Vermeidung der Entstehung eines Kontrastes zu der vorherrschenden Bestandsverkleidung, werden innerhalb des Gestaltungshandbuches Regelungen zum Verputz von Außenwänden sowie Sockelverkleidungen bei Innenfassaden getroffen und gemusterte, dekorative oder modische Putzarbeiten und sonstigen Verkleidungen ausgeschlossen. Dabei wird der Charakter der Entstehungszeit durch zeitgemäße Materialien wiederaufgenommen und ein Einfügen in die Gestalt der Umgebungsbebauung gewährleistet. Durch die festgelegte Strukturierung der Fassadenflächen mithilfe einer Gliederung, soll ein einheitliches Erscheinungsbild erzeugt werden.

Die Errichtung von Glasbausteinen wird ausgeschlossen, da diese unter Betrachtung der Umgebungsbebauung untypisch und in dem stark frequentierten Bereich des Einkaufszentrums aufgrund der Einsehbarkeit ungeeignet sind.

Fensterbänke tragen im Besonderen zur äußeren Gestaltung der Fenster als wesentliche Merkmale strukturierter Fassaden bei. Damit die Fensterbänke nicht

dominierend in Erscheinung treten und sich in die Fassadenflächen einfügen, wird innerhalb des Gestaltungshandbuches deren Gestaltung geregelt.

Durch die Festlegung der Farbgebung der Fassadenflächen, soll ebenfalls die Bestandssituation der Entstehungszeit wiederaufgegriffen werden. Gleichzeitig erhält die schmale Einkaufspassage durch die Wahl der Farbtöne eine aufhellende Wirkung. Das durch die Farbgebung entstehende einheitliche Erscheinungsbild fördert die geschlossene Wirkung und die räumliche Zusammengehörigkeit der verschiedenen Bereiche des Einkaufszentrums. Des Weiteren heizen sich die gewählten hellen Farbtöne, im Vergleich zu dunklen Fassadenflächen, im Sommer thermisch weniger stark auf und tragen somit zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch klimatisch günstige Verhältnisse bei.

3.2 Fenster und Türen

Die Festlegung der Bauweise von Schaufensterkonstruktionen dient der Errichtung filigraner Glasfassaden, die zu einem attraktiven Erscheinungsbild des Einkaufszentrums beitragen. Die gewählte Bauweise fügt sich in die bestehenden Fensterkonstruktionen des Einkaufszentrums ein.

Damit sich die Schaufenster optisch von der restlichen Fassadenfläche absetzen und durch die Besucher:innen des Einkaufszentrums gut einsehbar sind, wurde eine auskragende Ausführung gewählt, wie sie bereits im Bestand vorzufinden ist.

Die getroffenen Regelungen zur Art der Verglasung der Fenster, dienen einer guten Lichtdurchlässigkeit für helle Innenräume und gewährleistet einen ungetrübten Blick von außen auf Ausstellungsobjekte. Im Bestand bilden die Fenster ein einheitliches Erscheinungsbild, welches auch zukünftig beibehalten werden soll.

Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung im Bereich des Einkaufszentrums, wurden weitere Regelungen bezüglich der auszuführenden Fensterformate in den Obergeschossen getroffen. Die Farbwahl sowie die Abstimmung auf die darunterliegenden Schaufensterkonstruktionen sollen dazu beitragen, ein geordnetes und einheitliches Erscheinungsbild der gesamten Fassadenfläche zu gewährleisten. Um dieses Ziel zu erreichen, werden ergänzende Vorgaben zu außen liegenden Fensterläden, Rollläden und Jalousien getroffen. Insbesondere in den Erdgeschosszonen können diese eine störende Wirkung auf das Erscheinungsbild entfalten, da diese Bereiche im direkten Blickfeld der Kund:innen des Einkaufszentrums liegen. Aber auch in den Obergeschossen kann durch Fensterläden, Rollläden und Jalousien das einheitliche Erscheinungsbild durchbrochen werden, weshalb auch hier Regelungen notwendig sind.

Die Regelungen zur Errichtung von Toren und Außentüren wurden auf die Ausführung von Schaufensterkonstruktionen abgestimmt.

3.3 Werbeanlagen

Aufgrund der Erweiterungsmöglichkeiten von Flächen für den Einzelhandel und Dienstleitungen, ist zukünftig mit einem höheren Bedarf an der Errichtung von Werbeanlagen zu rechnen. Um eine negative Wirkung durch ungeordnete Werbe-

anlagen auf das Erscheinungsbild des Einkaufszentrums zu verhindern, wird die Zulässigkeit der Errichtung auf die Bereiche der Gebäude beschränkt, die bereits heute für Werbeanlagen genutzt werden. Besonders prägnant ist hierbei ein "Band" von Werbeanlagen oberhalb der Schaufenster und Eingänge.

3.4 Markisen und Vordächer

Vordächer sind entlang der Innenfassaden im Bestand bereits in den überwiegenden Bereichen des Einkaufszentrums vorhanden. Die Vordächer wurden ursprünglich im gesamten Einkaufszentrum einheitlich errichtet (Größe, Material, Höhe). Diese Dächer stellen damit ein über alle Gebäude reichendes, verbindendes Element dar. An wenigen Stellen wurde das vorhandene Vordach im Zuge von Sanierungsmaßnahmen der Gebäude durch Abhängen der Unterseiten verändert. Die prägende einheitliche Wirkung bleibt aber dennoch in der gesamten Passage gewahrt.

Bei den gestalterischen Vorgaben zur Ausbildung des Vordaches werden die Parameter der ursprünglichen Errichtung aus der Entstehungszeit zu Grunde gelegt. Ziel ist es, dieses Erscheinungsbild langfristig aufrecht zu erhalten und die nachträglich vorgenommenen Veränderungen bei künftigen Sanierungsarbeiten wieder auf die ehemals einheitliche Gestalt zurückzuführen. Veränderungen durch neue Materialien, Abhängen der Unterseiten, oder Änderung der Tragkonstruktion sollen hierdurch vermieden werden.

Zur Aufwertung der Vordächer und zur Stärkung der räumlichen Wirkung des Einkaufszentrums werden daher Regelungen zu Materialität, Höhenlage und Größen der zwingend zu errichtenden Vordächer getroffen.

Das vorhandene "Kopfgebäude" am östlichen Ende der Passage stellt bei der Gestaltung der Vordächer eine Besonderheit dar. Dieses Gebäude wurde in den 1990er Jahren nachträglich errichtet, um die vorhandene Ladenpassage zu erweitern und zusätzliche Flächen für einen Lebensmittelmarkt herzustellen. Bezüglich seiner äußeren Gestaltung hebt es sich bereits von den übrigen Gebäuden in der Ladenpassage ab. Das vorhandene Vordach ist hier als transparentes Glasdach ausgebildet und befindet sich in einer anderen Höhenlage. Die gestalterischen Vorgaben für dieses Gebäude sind daher umlaufend nicht den Innenfassaden zugeordnet, sondern den übrigen Außenfassaden.

Zusätzlich zu den zu errichtenden Vordächern, können zur Beschattung als optionales Element Seilspannsegel angebracht werden. Die Seilspannsegel gewährleisten eine großflächige Beschattung an heißen Sommertagen durch gestalterisch ansprechende und leicht zu bedienende Elemente. Durch die Vorgaben des Gestaltungshandbuches soll die Errichtung unterschiedlicher Elemente, wie zusätzliche Markisen, zur Beschattung der Einkaufspassage ausgeschlossen und ein einheitliches Erscheinungsbild gefördert werden.

Gestalterische Vorgaben zur Integration der Außenraumbelichtung in die Vordächer sollen deren Ausführung gestalterisch steuern. Die einheitlich zu errichtenden Vordächer sollen durch eine homogene Beleuchtung ergänzt werden. Ein störendes Blinken von zusätzlicher Beleuchtung aufgrund von gesetzlichen Feiertags-

gen und Festivitäten wurde ausgeschlossen, da diese Art von Lichtimmissionen in der Regel sowohl von Passant:innen als auch von Anwohner:innen als störender wahrgenommen werden als eine gleichmäßige Dauerbeleuchtung.

Aufgrund der abweichenden Gebäudestellung des Kopfgebäudes im Osten, wird bezüglich des bereits vorhandenen Daches eine Ausnahmeregelung getroffen.

3.5 Balkone, Brüstungen und Wintergärten

Ein Ausschluss hervorspringender Balkone soll einer zusätzlichen Verschattung der schmalen Passage entgegenwirken und den Bestandscharakter beibehalten. Zusätzlich soll hierdurch die Durchbrechung der einheitlichen Fassadenflächen und damit die Erzeugung eines unruhigen Charakters des Einkaufszentrums verhindert werden. Zwar ist der Wunsch nach Außenwohnbereichen verständlich, wegen der besonderen Enge in der Passage sind diese jedoch ungeeignet.

Ergänzende Regelungen der Materialwahl von Brüstungen von Loggien sowie Sichtschutzblenden gewährleisten, dass diese nicht dominant in Erscheinung treten.

Geschlossene Fassadenflächen werden in den Erdgeschosszonen ausgeschlossen, da diese der Funktion der Erdgeschosszone als Bereiche für den Einzelhandel entgegenstehen würden. Ziel ist es, einen offenen Charakter innerhalb der Ladenpassage zu erzeugen.

Da Wintergärten und Glasbauten untypisch für den Bereich des Einkaufszentrums sind und der prägende Charakter des Bestands erhalten werden soll, werden diese ausgeschlossen, bzw. ergänzende Regelungen zur Ausbildung getroffen.

3.6 Dächer und Dachaufbauten

Da die Dachflächen der Gebäude des Einkaufszentrums von den höheren Gebäuden in der Umgebung aus einsehbar sind und damit eine bedeutende Wirkung auf das Erscheinungsbild des Einkaufszentrums entfalten, werden Regelungen zu deren Gestaltung getroffen. Die zulässige Dachform leitet sich aus dem Bestand sowie der näheren Umgebungsbebauung ab. Dachentwässerungen, Dachaufbauten, Solar- und Photovoltaikanlagen, Antennenanlagen sowie Dachflächenfenster bzw. Lichtkuppeln sind so zu errichten, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar sind, da sie somit dem Sichtfeld von Passant:innen entzogen werden und der Entstehung einer ungeordneten Außenwirkung vorgebeugt wird.

Regelungen zur Ausführung von Attikaabschlüssen tragen zu einer hohen Stabilität und Langlebigkeit sowie zu einem einheitlichen aus dem Bestand abgeleiteten Erscheinungsbild der gesamten Fassade bei.

Eine wichtige Regelung innerhalb des Gestaltungshandbuches stellt ebenfalls die Begrünung von Flachdächern dar. Als natürliches Gestaltungselement, soll die Begrünung das Einkaufszentrum optisch aufwerten und die Attraktivität des Stadtbildes erhöhen. Die ästhetische Gestaltung der sonst unscheinbaren Dachflächen, wirkt sich insbesondere positiv auf die Wahrnehmung des Einkaufszent-

rums der Bewohner:innen der angrenzenden Hochhäuser aus. Neben diesen gestalterischen Gründen, dient die Dachbegrünung der Rückhaltung von Regenwasser sowie der Schaffung von Lebensraum für Insekten. Darüber hinaus heizt sich eine Dachbegrünung im Vergleich zu anderen Dachdeckungsmaterialien thermisch weniger stark auf und trägt somit auch zu einer klimatischen Aufwertung des Einkaufszentrums bei.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete