



Einladung

zur Sitzung des Ortsbeirates Mainz-Lerchenberg am
Donnerstag, 30.06.2022, 19:00 Uhr,
Sitzungsraum der Ortsverwaltung, Hindemithstr. 1 (ehem. KiTa), 55127 Mainz

Tagesordnung

a) öffentlich

Anträge

1. Namensgebung für den Weg zur städtischen Kindertagesstätte (Grüne)
2. Aufstellung von Mülltonnen zur Altglas- und Biomüllentsorgung in der Gustav-Mahler-Straße (Grüne)
3. Sicherstellung der ÖPNV-Versorgung im Bereich Lerchenberg Mitte während der Bauphase der Mainzer Wärme Plus (MWP) (SPD,CDU,ÖDP)
4. Instandsetzung der Spielplatz-/Ruhezone am Lenauweg (CDU)
5. Wegebenennung zu Ehren von Dr. Ulrich Eicheler und Harry Zeuner (CDU)

Anfragen

6. Festsetzung der Bodenrichtwerte in Mainz-Lerchenberg (CDU)
7. Anfragen aus vorherigen Sitzungen
 - 7.1. Verbesserung des Radwegenetzes (CDU)
8. Sachstandsberichte
 - 8.1. Sachstandsbericht zum Antrag 1239/2021 Ortsbeirat Mainz-Lerchenberg
9. Beschlussvorlagen
 - 9.1. Einkaufszentrum (EKZ) Mainz-Lerchenberg
10. Mitteilungen und Verschiedenes

11. Einwohnerfragestunde

12. Stadtteilmittel

b) nicht öffentlich

13. Bau- und Grundstücksangelegenheiten

14. Mitteilungen und Verschiedenes

Mainz, 23.06.2022

gez. Sissi Westrich
Ortsvorsteherin

Vorlage-Nr. 0888 / 2022

**BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN**



Antrag für den Ortsbeirat Mainz Lerchenberg am 30.06.2022

Namensgebung für den Weg zur städtischen Kindertagesstätte

Bisher gibt es auf dem Lerchenberg weder eine Straße noch einen Fußweg, der einen Frauennamen trägt. Auch ist nicht zu erwarten, dass sich auf dem Lerchenberg sehr viele Möglichkeiten ergeben werden, dieses Ungleichgewicht zu beseitigen.

Der Fußweg, der von der Hindemithstraße zur städtischen Kindertagesstätte und der Sporthalle B führt und allgemein auch als Schwarzer Weg bekannt ist, ist offiziell noch nicht benannt:

Wir beantragen, diesem Weg den Namen Henriette-Arendt-Weg (11.11.1874 Königsberg/Pr - 22.8.1922 Mainz) zu geben. Henriette Arendt ist die erste Polizeiassistentin Deutschlands, die polizeiärztliche Untersuchungen assistierte und nach der Haft entlassene, wohnungslose Frauen, verwahrloste Kinder und Jugendliche betreute. Dies entsprach nicht der traditionellen Rolle einer jüdischen Frau. Nach ihrer Tätigkeit bei der Stuttgarter Polizei veröffentlichte sie mehrere Bücher, die sich u.a. auch mit Kinderhandel beschäftigten. Die letzten Lebensjahre arbeitete sie als Krankenschwester in einem Mainzer Krankenhaus. Sie starb 1922 in Mainz.

Antrag:

Der Ortsbeirat Mainz-Lerchenberg bittet die Verwaltung, diesem Weg den Namen Henriette-Arendt-Weg zu geben.

**BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN**



Vorlage-Nr. 0890 / 2022

Ortsbeiratssitzung Mainz Lerchenberg am 30.06.2022

Antrag zu Aufstellung von Mülltonnen zur Altglas- und Biomüllentsorgung in der Gustav-Mahler-Straße

In den Müll-Sammelstellen entlang der Gustav-Mahlerstraße sind durchgängig Restmüllcontainer und Altpapiercontainer aufgestellt. Es fehlen jedoch zum Teil Tonnen zur Entsorgung von Altglas und fast durchgängig Biomülltonnen. Die Bürger:innen haben somit keine Möglichkeit, ihren Glas- und Biomüll wohnungsnah zu entsorgen. Oft landet dieser Müll in der Restmülltonne und kann damit nicht mehr recycelt werden.

Antrag:

Der Ortsbeirat Mainz-Lerchenberg bittet die Verwaltung an den angegebenen Stellen Altglascontainer und Biomülltonnen in angemessener Zahl aufzustellen.



Vorlage-Nr. 0893 / 2022

Gemeinsamer Antrag zur OBR-Sitzung am 30.06.2022

17.06.2022

Sicherstellung der ÖPNV- Versorgung im Bereich Lerchenberg Mitte während der Bauphase der Mainzer Wärme Plus (MWP)

Die Stadtverwaltung wird gebeten:

Die Aufhebung der ersatzlos gestrichenen Abfahrten an der Haltestelle Hebbelstrasse/Büchnerallee der Linie 54 von und nach Klein-Winternheim gegenüber der Mainzer Mobilität zu erwirken. Auch der Wegfall der Umsteigemöglichkeit der Linie 54 um 7:10 Uhr ab Klein-Winternheim zur Linie 74E in Richtung Gonsenheim, an der Hebbelstraße/Büchnerallee, an Schultagen, soll wieder durch die Mainzer Mobilität eingerichtet werden.

Begründung

Die Lerchenberger Bewohnerschaft in Lerchenberg Mitte sind auf Sicherstellung des Anfahrens der Linie 54 durch die Mainzer Mobilität angewiesen.

Durch die bisherige kurze und schnelle Verbindung von der Haltestelle Hebbelstrasse/Büchnerallee durch die Linie 54 wurde Linienverbindung von der Stadt auf den Lerchenberg und in die City sehr gerne und vermehrt angenommen. Die Linie 55 und Line 71 sind keine Direktverbindungen in die Innenstadt und auch die Entfernung zur Endhaltestelle der Straßenbahn ist für ältere Menschen und auch Pendler, die den ÖPNV nutzen keine Alternative. Die Laufwege auf dem Lerchenberg strukturell, sind wie auch die Taktung der verfügbaren „Alternativlinien“, insbesondere in den Morgen und Abendstunden, sehr dünn.

Zudem ist es schwierig den Schülern die angebotenen Umsteigemöglich in Mainz-Drais anzubieten. Dies hat zur Folge, dass die Schüler:innen von den Eltern zur Schule gefahren werden, da der Umstieg doch sehr beschwerlich/schwierig ist. Der Bringservice ist auch in der heutigen nachhaltigen Zeit als bedenklich einzustufen, daher muss auch für den Schülerverkehr der Umsteigepunkt (Hebbelstrasse/Büchnerallee wiedereingerichtet werden.

Alternativrouten der Linie 54 wurden ja bereits in der vergangenen Bauphase in der Hebbelstrasse von der Mainzer Mobilität bereits erfolgreich angeboten. Aus unserer Sicht hätte diese Umleitung, für die neuen Bauabschnitte auch eingerichtet werden können, zudem wäre eine Linienführung über die Hebbelstraße auch ohne Halt in der Hindemithstrasse, zum Novo-Nordisk-Kreisel eine ebenfalls gute Alternative zum Wegfall der kompletten Anfahrt der Haltestellen Hebbelstraße/Büchnerallee durch die Linie 54.

Für die Ortsbeiratsfraktion der SPD Horst Zorn

Für die Ortbeiratsfraktion der CDU Andreas Michalewicz

Für die Ortsbeiratsfraktion der ÖDP Karl- Heinz Schimpf



Ortsbeiratssitzung Mainz-Lerchenberg am 30. Juni 2022

Vorlage-Nr. 0894 / 2022

**Antrag:
Instandsetzung der Spielplatz-/Ruhezone am Lenauweg**

Der Ortsbeirat möge beschließen:

1. Die Verwaltung wird gebeten, die Spielplatz-/Ruhezone am Lenauweg wieder instand zu setzen.

Begründung:

Wie das nachfolgende Bild zeigt, ist die Ruhezone am Lenauweg in einem erbärmlichen Zustand. Alle Bänke wurden demontiert, lediglich die Betonfüße wurden stehen gelassen. Auch der Mülleimer wurde demontiert, auch hier wurden die Füße stehen gelassen. Der Sandkasten ist zwar sehr grün, kann so seinen eigentlichen Zweck aber nicht mehr erfüllen.



Weitere Begründung erfolgt mündlich.

Für die CDU- Fraktion



Andreas Michalewicz



Ortsbeiratssitzung Mainz-Lerchenberg am 30. Juni 2022

Vorlage-Nr. 0895 / 2022

Antrag:

Wegebenennung zu Ehren von Dr. Ulrich Eicheler und Harry Zeuner

Der Ortsbeirat möge beschließen:

1. Die Verwaltung wird gebeten, den Weg am Feldrand hinter der Fontanestr., der Liebermannstr. und der Rembrandtstr. als Dr.-Ulrich-Eicheler-Weg und
2. den Weg vom Hotel Lerchenberg um das Regenrückhaltebecken (Ententeich) bis hinunter zum Beginn der Regerstr. als Harry-Zeuner-Weg auszuweisen.

Begründung:

In der Sitzung des Ortsbeirats Mainz-Lerchenberg im Mai wurde den kürzlich verstorbenen ehemaligen Ortsvorstehern Dr. Ulrich Eicheler und Harry Zeuner gedacht. Auf dem Lerchenberg ist es eine schöne Tradition, den ehemaligen Ortsvorstehern, wenn sie verstorben sind, ein bleibendes Andenken zu verschaffen, indem ein Weg nach ihnen benannt wird. Beispiele dafür sind der Christian-Haas-Weg oder der Theo-Riedel-Weg. Auch Herr Dr. Eicheler und Herr Zeuner haben jeder für sich in ihrer Funktion als Ortsvorsteher viel für den Lerchenberg geleistet und verdienen diese Anerkennung.

Wir möchten an diese Tradition anknüpfen und beantragen die Benennung von zwei bisher namenlosen Wegen, so dass es zukünftig auch einen Dr.-Ulrich-Eicheler-Weg und einen Harry-Zeuner-Weg auf dem Lerchenberg gibt.

Für den Dr.-Ulrich-Eicheler-Weg soll der sogenannte Panoramaweg ausgewiesen werden, der noch keinen eigenen Namen hat und nur von den Lerchenberg:innen so genannt wird (also der Weg am Feldrand hinter Fontanestr., Liebermannstr. und



Rembrandtstr.). Als Harry-Zeuner-Weg schlagen wir den Weg vom Hotel Lerchenberg um den Ententeich bis hinunter zum Beginn der Regerstr. vor.

Beide Wege besitzen derzeit keinen Namen und können ohne Auswirkungen benannt werden, da von der Benennung keine Anwohner betroffen sind.

Weitere Begründung erfolgt mündlich.

Für die CDU- Fraktion
Andreas Michalewicz



Ortsbeiratssitzung Mainz-Lerchenberg am 30. Juni 2022

Vorlage-Nr. 0887 / 2022

Anfrage zur Festsetzung der Bodenrichtwerte in Mainz-Lerchenberg

Der Bodenrichtwert für Bauland wird, abhängig von den Rechtsvorschriften in den einzelnen Bundesländern, mindestens zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres ermittelt. Er ist Basis für die Besteuerung von Grund und Boden in Deutschland.

Für Mainz-Lerchenberg wurden die Bodenrichtwerte durch den örtlichen Gutachterausschuss zum 01.01.2022 festgelegt. Dabei ist zu beobachten, dass die Bodenrichtwerte für das überwiegende Wohngebiet auf dem Lerchenberg auf 720 € je Quadratmeter festgelegt wurden und damit zum Wert von vor zwei Jahren drastisch gestiegen sind. Unserer Auffassung nach hängt dies mit den Grundstücksverkäufen im neuen Wohngebiet Nino-Erné-Str. zusammen und hätte durch Ausweisung eines getrennten Gebiets für die Wohnbebauung in der Nino-Erné-Str. abgegrenzt werden müssen. Dadurch wäre der Bodenrichtwert für das übrige Wohngebiet nicht so drastisch gestiegen. Für die Feststellung des Grundsteuerwertes ab 2025 hat dies drastische Auswirkungen auf alle Grundstückseigentümer:innen, ggf. müssen hier Korrekturen vorgenommen werden.

Wir bitten die Verwaltung der Stadt Mainz um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Welcher Effekt hat zur drastischen Steigerung des Bodenrichtwertes in den Wohngebieten Mainz-Lerchenberg geführt?
2. Wieso wurde für das Neubaugebiet Nino-Erné-Str. nicht ein separates Wohngebiet eingeführt?
3. Unter welchen Umständen muss ein separates Wohngebiet ausgewiesen werden und welchen ermessensspielraum hat hierbei der örtliche Gutachterausschuss?
4. Kann der Bodenrichtwert nachträglich korrigiert werden und wer muss dazu ggf. einen Antrag stellen?
5. Wer prüft und überwacht den örtlichen Gutachterausschuss und wer ist bei Beschwerden unabhängig zuständig?

Für die CDU- Fraktion
Andreas Michalewicz



Beschlussvorlage für Ausschüsse

öffentlich		Drucksache Nr. 0805/2022
Amt/Aktenzeichen 61/68	Datum 31.05.2022	TOP

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Lerchenberg	Kenntnisnahme	30.06.2022	Ö

Betreff:

Sachstandsbericht zum Antrag 1239/2021 Ortsbeirat Mainz-Lerchenberg
hier: Konzept zur Versorgung des Lerchenberg mit Gemeinschafts-Ladestation für E-Autos

Mainz, 07.06.2022

gez. Steinkrüger

Janina Steinkrüger
Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

Der **Ortsbeirat Mainz-Lerchenberg** nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

Sachstandsbericht:

Die Förderung von Elektromobilität und der hierfür erforderlichen Ladeinfrastruktur stellt einen wichtigen Baustein einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung in Mainz dar. Die Landeshauptstadt Mainz steht aktuell im engen Austausch mit den Mainzer Stadtwerken bezüglich der zukünftigen Konzeptionierung von Elektro-Ladeinfrastruktur auf öffentlichen sowie insbesondere auf halböffentlichen und privaten Flächen. Die bauliche Situation in Teilen von Mainz-Lerchenberg, in denen privaten Stellplätze/ Garagenhöfe nicht direkt an die dazugehörigen Wohnhäuser angrenzen, ist bekannt und findet bei den Überlegungen selbstverständlich Beachtung.

Sobald diesbezüglich nähere Informationen vorliegen, wird die Verwaltung den Ortsbeirat entsprechend informieren.

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0824/2022
Amt/Aktenzeichen 61/14 12 Ler 3	Datum 07.06.2022	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 21.06.2022			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Lerchenberg	Anhörung	30.06.2022	Ö
Jugendhilfeausschuss	Kenntnisnahme	06.07.2022	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	07.07.2022	Ö
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	12.07.2022	Ö
Stadtrat	Entscheidung	20.07.2022	Ö

Betreff: Einkaufszentrum (EKZ) Mainz-Lerchenberg hier: - Beschluss des Gestaltungshandbuches zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen - Beschluss der Förderrichtlinie zur Förderung privater Instandsetzungsmaßnahmen - Bereitstellung von außerplanmäßigen Mitteln in Höhe von 200.000 € im Rahmen des Städtebauförderprogramms "Soziale Stadt – Sozialer Zusammenhalt"	
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen Mainz, 14.06.2022 <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>gez. Marianne Grosse Beigeordnete</div> <div>gez. Dr. Eckart Lensch Beigeordneter</div> </div>	
Mainz, 21.06.2022 In Vertretung gez. Günter Beck Bürgermeister	

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Lerchenberg**, der **Jugendhilfeausschuss**, der **Bau- und Sanierungsausschuss**, der **Ausschuss für Finanzen und Beteiligung** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt das Gestaltungshandbuch zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen im Einkaufszentrum Mainz-Lerchenberg sowie die Förderrichtlinie zur Förderung privater Instandsetzungsmaßnahmen im Bereich der Gebäudefassaden. Zusätzlich werden außerplanmäßige Mittel in Höhe von 200.000 € im Rahmen des Städtebauförderprogramms "Soziale Stadt – Sozialer Zusammenhalt" bereitgestellt.

Sachverhalt

1. Anlass und Sachverhalt

Der Stadtteil Lerchenberg ist eines von drei Regionalfenstern im Rahmen des Städtebauförderprogramms "Soziale Stadt – Sozialer Zusammenhalt" in der Stadt Mainz. In den Analysen zum Integrierten Entwicklungskonzept wurde die Umgestaltung des Einkaufszentrums als wichtigste Maßnahme für den gesamten Stadtteil identifiziert.

Im Kontext einer Planungswerkstatt, die im Jahr 2015 stattfand, wurden die Eigentümer:innen und Gewerbetreibende des Einkaufszentrums an einen "Runden Tisch" geladen. Dieses Beteiligungsverfahren fand im März 2015 vor der 1. Planungswerkstatt statt und wurde hauptsächlich der Analyse von Stärken und Schwächen des Einkaufszentrums sowie der Vorstellung der Aufgabenstellung der Planungswerkstatt gewidmet. Ende des Jahres 2015 wurde daraufhin die Planungswerkstatt mit dem Ziel durchgeführt, im Rahmen des diskursiven Verfahrens ein schrittweise umsetzbares Konzept zur zeitgemäßen Erweiterung, Aufwertung und Sanierung des Einkaufszentrums zu erarbeiten. Von besonderer Bedeutung waren dabei die Erhöhung der Aufenthaltsqualität, die Aufwertung der öffentlichen Bereiche sowie die Schaffung von Barrierefreiheit im Einkaufszentrum selbst sowie in seiner unmittelbaren Umgebung. Darüber hinaus soll ein ergänzendes Angebot an weiteren Einzelhandelsflächen insbesondere für einen Lebensmittelvollsortimenter sowie ergänzend einen Lebensmitteldiscountmarkt geschaffen werden. Das Ergebnis dieser Planungswerkstatt stellte einen städtebaulichen Rahmenplan dar, der eine Orientierung für die langfristige Entwicklung des Einkaufszentrums bietet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)", für den der Stadtrat am 07.02.2018 den Beschluss gefasst hat, sollen parallel die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die angestrebten baulichen Entwicklungen und Ergänzungen zu ermöglichen.

In einem weiteren Schritt sollen die öffentlichen Flächen im Ladenzentrum sowie dessen Umfeld neu gestaltet werden. Da hierbei verschiedene Abhängigkeiten zu den baulichen Entwicklungen auf den privaten Flächen bestehen, ist diese Umgestaltung nicht in einem Zug möglich, sondern muss schrittweise erfolgen. Als erster Abschnitt wird derzeit die eigentliche Fußgängerpassage neu gestaltet und barrierefrei hergestellt.

Neben der Aufwertung des öffentlichen Raumes ist ebenso eine ansprechende Wirkung privater Gebäude von hoher Bedeutung. Daher wurde zum Zwecke der Attraktivierung und Modernisierung der bestehenden Bebauung ein Gestaltungshandbuch zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen im Einkaufszentrum Mainz-Lerchenberg erarbeitet, welches zukünftig bei der Sanierung von Fassaden herangezogen werden soll. Der besondere noch aus der Entstehungszeit vorherrschende Charakter, soll durch die Vorgaben des Gestaltungshandbuches auch zukünftig beibehalten werden.

Die Attraktivitätssteigerung der Einkaufspassage soll einen Beitrag leisten, die lokale Nahversorgung zu stärken sowie langfristig zu sichern. Durch die Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche, sollen zukünftig Begegnung und Austausch gefördert werden.

2. Lösung

Das Gestaltungshandbuch hat zum Ziel, die Sanierung und Aufwertung des Einkaufszentrums zu leiten. Somit soll die räumliche Wirkung und Einheit des Einkaufszentrums wiederhergestellt und gestärkt werden. Vorhandene Gestaltungsmängel sollen im Rahmen von Erneuerungs- oder Umbaumaßnahmen im Sinne des Gestaltungshandbuches beseitigt werden. Der Gebäudebestand ist zu erhalten und zu pflegen.

Bei dem Gestaltungshandbuch handelt es sich um ein informelles Planungsinstrument und somit nicht um eine Satzung. Das Handbuch dient als unverbindliche Richtlinie. Das Gestaltungshandbuch soll zusammen mit der Förderrichtlinie private Investitionen durch das Städtebauförderprogramm "Soziale Stadt – Sozialer Zusammenhalt" anstoßen und den privaten Bauherr:innen einen Handlungsrahmen aufzeigen.

Im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)" wird geprüft, welche maßgeblichen Gestaltungsvorgaben durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan Verbindlichkeit erlangen.

3. Geltungsbereich des Gestaltungshandbuches

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- die Regerstraße im Norden,
- die Brucknerstraße im Osten,
- die Hindemithstraße im Süden,
- den Brunnen Lerchenberg im Westen.

4. Verfahren

Für die Erarbeitung des Entwurfes eines Gestaltungshandbuches wurde das Architekturbüro AV1 ARCHITEKTEN GMBH beauftragt. Auf Grundlage einer Bestandsaufnahme wurde eine erste Entwurfsfassung erstellt.

Diese Fassung wurde der Öffentlichkeit im Aushangverfahren vorgestellt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und wurden soweit erforderlich innerhalb des Gestaltungshandbuches berücksichtigt. Der Vermerk über die Bürgerinformation ist der Vorlage beigelegt.

Die überarbeitete Fassung des Gestaltungshandbuches zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen im Einkaufszentrum Mainz-Lerchenberg sowie die dazugehörige Förderrichtlinie zur Förderung privater Instandsetzungsmaßnahmen im Bereich der Gebäudefassaden kann nunmehr abschließend beschlossen werden.

Im Anschluss wird die Förderrichtlinie durch den Fördergeber (hier durch die ADD) bestätigt, um diese daraufhin veröffentlichen zu können.

5. Förderung privater Bauherr:innen

Um einen Anreiz für die dortigen Anlieger:innen zu bieten, zeitnah in die Instandsetzung der Fassaden zu investieren, wurden hierzu innerhalb des Förderprogramms "Soziale Stadt – Sozialer Zusammenhalt" (Regionalfenster Lerchenberg) im Jahresförderantrag 2021 Fördermittel in Höhe von 200.000 € beantragt, welche zur Förderung privater Instandsetzungsmaßnahmen im Bereich der Gebäudefassaden auf Grundlage des Gestaltungshandbuches genutzt werden sollen.

Für jede der im förderfähigen Bereich befindlichen Liegenschaften (insg. 19) stehen somit pro Liegenschaft bis zu 10.000 € (max. 40 % der förderfähigen Kosten) als nicht zurückzahlbarer Zuschuss zur Verfügung.

Als Grundlage für diese Förderung wurde eine Förderrichtlinie erarbeitet, in welcher alle Voraussetzungen und Fristen geregelt werden. Diese ist der Vorlage beigelegt.

6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Aus den Planungsinhalten des Gestaltungshandbuches sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

Finanzierung

7. Finanzielle Auswirkungen

Die zur Umsetzung benötigten Fördermittel in Höhe von 200.000 € werden außerplanmäßig auf dem PSP-Element 7.000.493.740 - SST RFL Aufwertung Einkaufszentrum und dem Sachkonto 01200001 bereitgestellt.

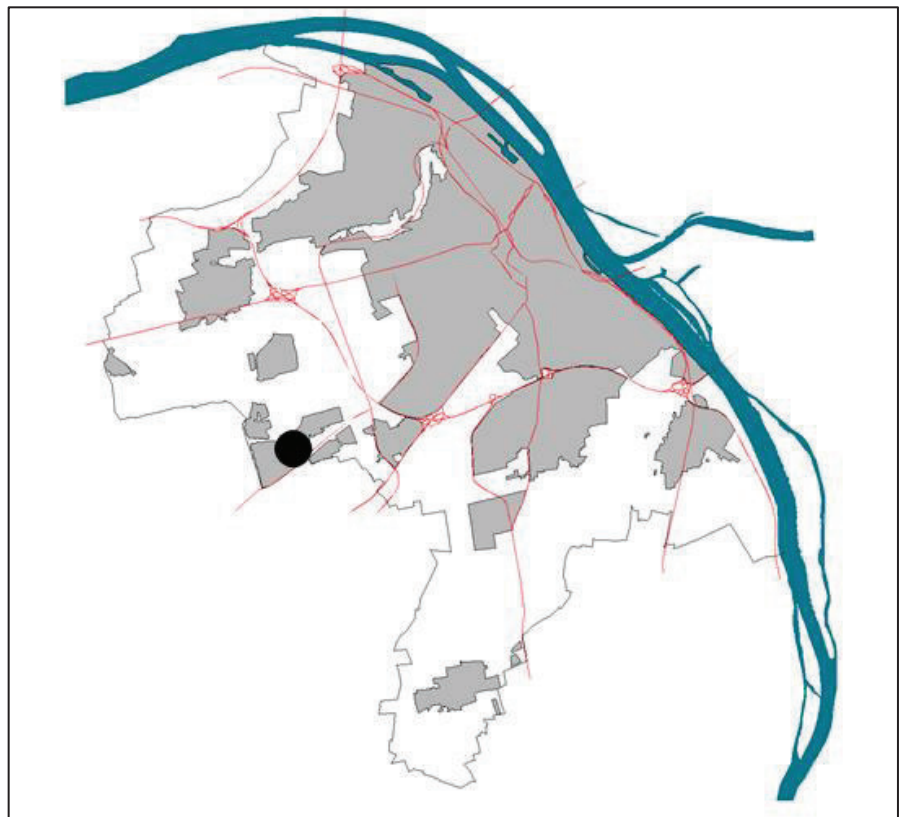
Da die Maßnahme Teil des Förderprogramms "Soziale Stadt – Sozialer Zusammenhalt" ist, wird durch die Förderung mit Erträgen in Höhe von 66,67 % der förderfähigen Kosten gerechnet.

Anlagen

- *Gestaltungshandbuch*
- *Begründung zum Gestaltungshandbuch*
- *Vermerk Bürgerinformation*
- *Förderrichtlinie*

Gestaltungshandbuch

Leitfaden zur äußeren Gestaltung baulicher
Anlagen im Einkaufszentrum Mainz-Lerchenberg



Leitfaden zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen im Einkaufszentrum Mainz Lerchenberg (Gestaltungshandbuch)

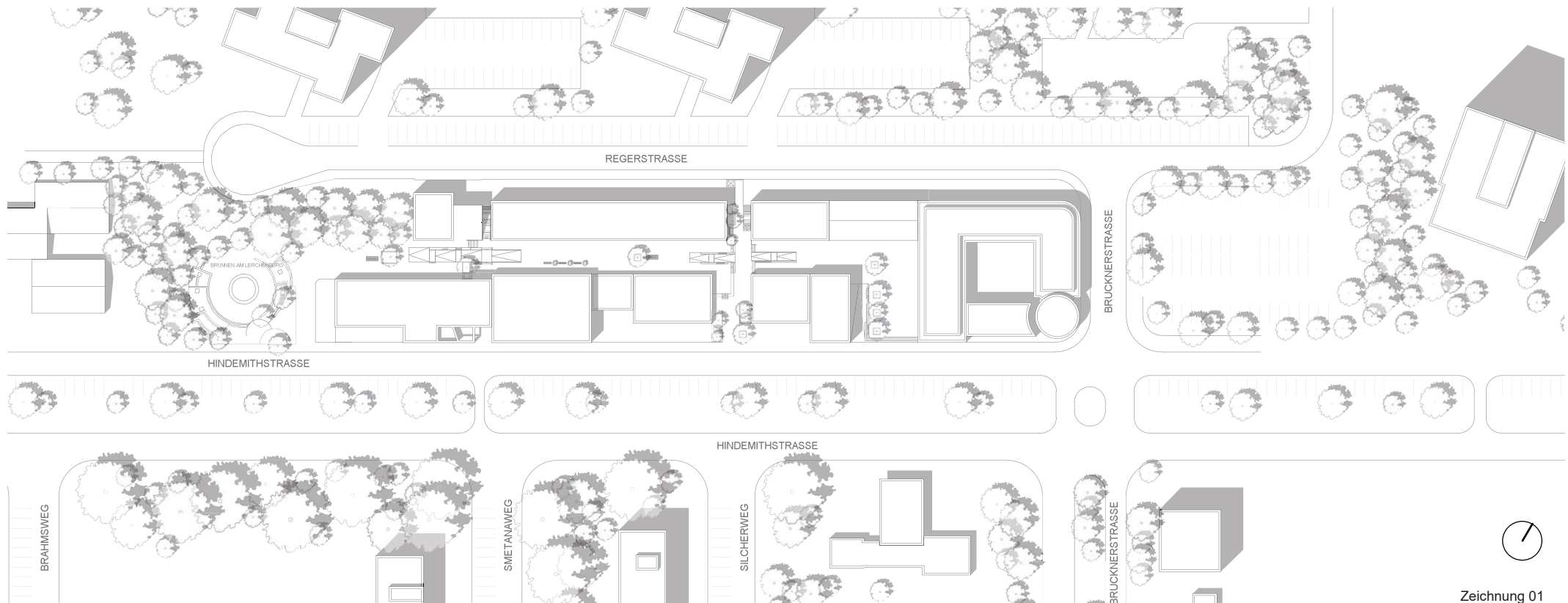
Präambel

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 auf Grund der Zerstörungen im zweiten Weltkrieg zu entgegen.

Das heutige Stadtbild ist somit überwiegend geprägt durch Wohnbebauungen 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 (im Folgenden als EKZ bezeichnet) 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 Gestaltungshandbuchs.

Die Errichtung des EKZ 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.



Zeichnung 01

Projekt
Bauherr
Vertreten durch

MAINZ LERCHENBERG EINKAUFSZENTRUM - FASSADENKONZEPT
LANDESHAUPTSTADT MAINZ
STADTPLANUNGSAMT

AV1 ARCHITEKTEN GMBH
Dujmovic Schanné Urig
Kanalstr. 75 T 0631-341 099-0
67655 Kaiserslautern F 0631-341 099-69
www.av1architekten.de info@av1architekten.de

Planungsstufe
Bearbeitung

VORENTWURFSPLANUNG
Michael Schanné
Roman Wiens

Datum

09.05.2022

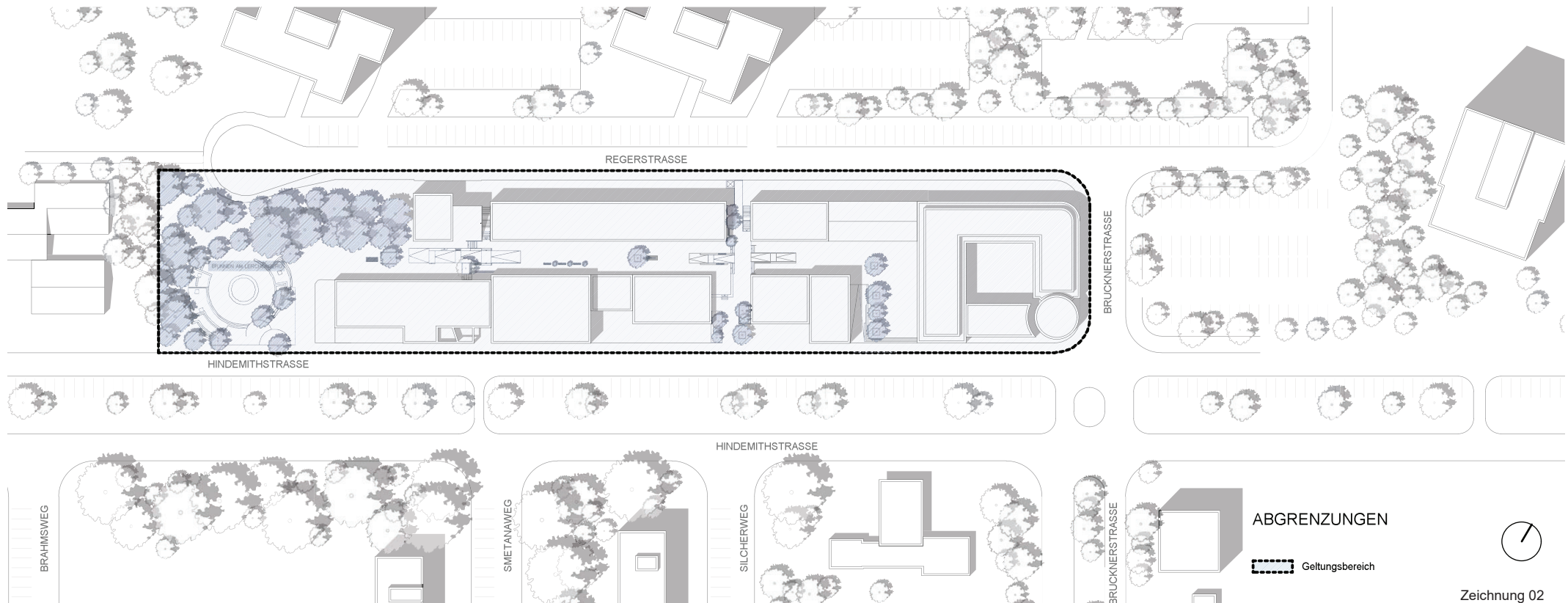
Ziele

Folgende Ziele sind als Grundsatz vorrangig zu beachten:

- Die räumliche Wirkung und Einheit des EKZ sollen wiederhergestellt und gestärkt werden.
- Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Rahmen von Erneuerungs- oder Umbaumaßnahmen im Sinne dieses Gestaltungshandbuchs zu beseitigen.
- Der Gebäudebestand ist zu erhalten und zu pflegen.
- Werden Veränderungen oder Erweiterungen (bspw. Aufstockungen) erforderlich, müssen sie sich gestalterisch am Bestand orientieren und sich in die Umgebung einfügen.

Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

- (1) Der örtliche Geltungsbereich ist aus dem Lageplan (Zeichnung 02) ersichtlich. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch
- die Regerstraße im Norden,
 - die Brucknerstraße im Osten,
 - die Hindemithstraße im Süden,
 - den Brunnen Lerchenberg im Westen.

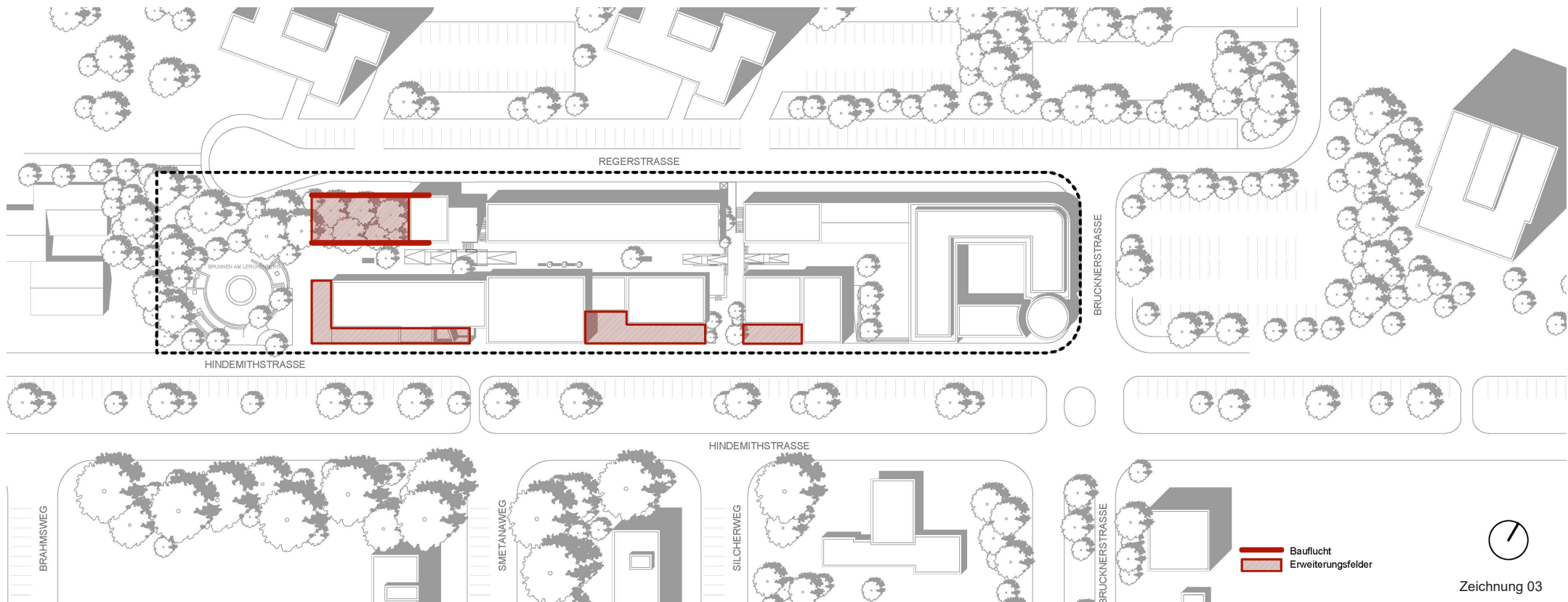


Grundsätzliche Anforderungen an bauliche Anlagen

- (1) Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander Rücksicht nehmen.
- (2) Raumprägende Bauteile (z.B. Vordächer, Schaufenster) der Erdgeschosszone sind zwingend instand zu halten oder wiederherzustellen. Änderungen sind nur im Sinne dieses Gestaltungshandbuchs zulässig.

Erweiterungen

An der Regerstraße besteht die Option das Gebiet zu erweitern. Die neuen Baukörper sollen die bestehenden Raumkanten des EKZ aufnehmen und fortführen. Weiterhin besteht die Möglichkeit die südliche Bebauung zur Hindemithstraße zu verdichten.



Projekt
Bauherr
Vertreten durch

MAINZ LERCHENBERG EINKAUFSZENTRUM - FASSADENKONZEPT
LANDESHAUPTSTADT MAINZ
STADTPLANUNGSAMT

AV1 ARCHITEKTEN GMBH
Dujmovic Schanné Urig
Kanalstr. 75 T 0631-341 099-0
67655 Kaiserslautern F 0631-341 099-69
www.av1architekten.de info@av1architekten.de

Planungsstufe
Bearbeitung

VORENTWURFSPLANUNG
Michael Schanné
Roman Wiens

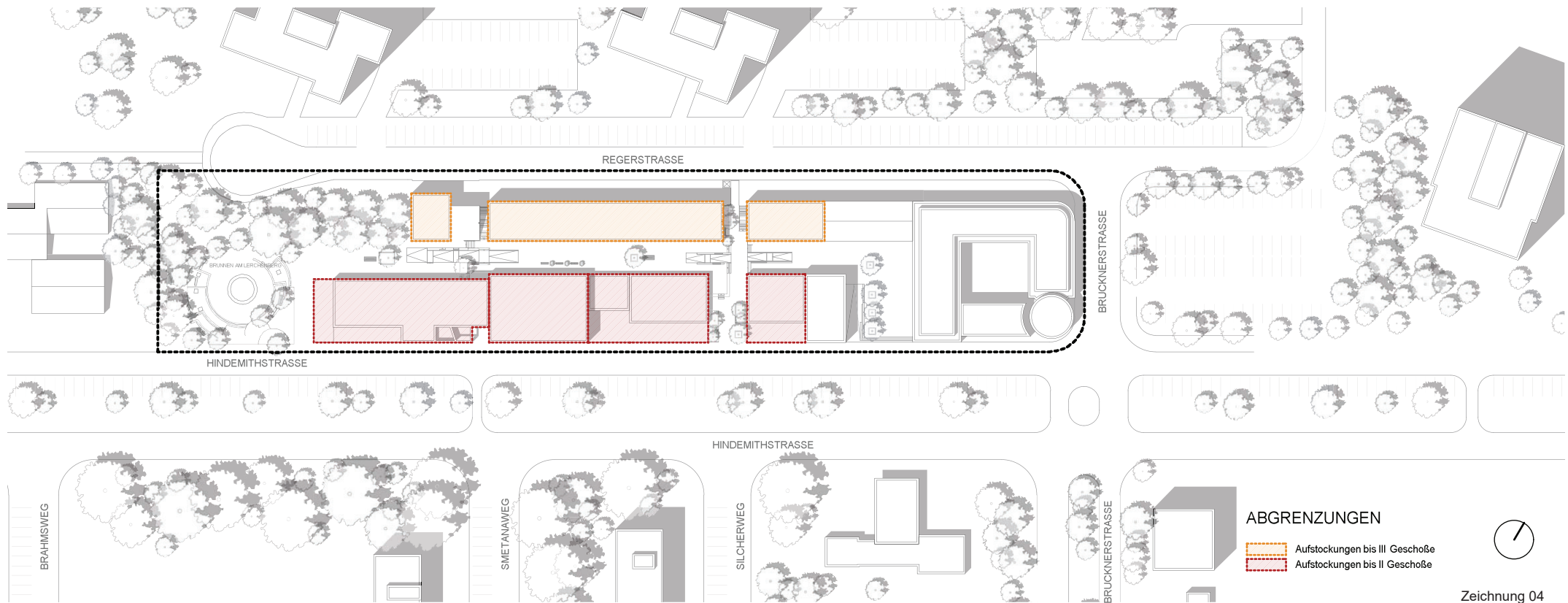
Datum

09.05.2022

Zeichnung 03

Aufstockungen

Das Aufstocken von Bestandsgebäuden ist grundsätzlich zugelassen. Im südlichen Teil des EKZ darf auf insgesamt zwei Vollgeschosse aufgestockt werden, im nördlichen Teil auf insgesamt vier Vollgeschosse. Dabei sind die vorhandenen Traufhöhen aufzunehmen.



Projekt
Bauherr
Vertreten durch

MAINZ LERCHENBERG EINKAUFSZENTRUM - FASSADENKONZEPT
LANDESHAUPTSTADT MAINZ
STADTPLANUNGSAMT

AV1 ARCHITEKTEN GMBH
Dujmovic Schanné Urig
Kanalstr. 75 T 0631-341 099-0
67655 Kaiserslautern F 0631-341 099-69
www.av1architekten.de info@av1architekten.de

Planungsstufe
Bearbeitung

VORENTWURFSPLANUNG
Michael Schanné
Roman Wiens

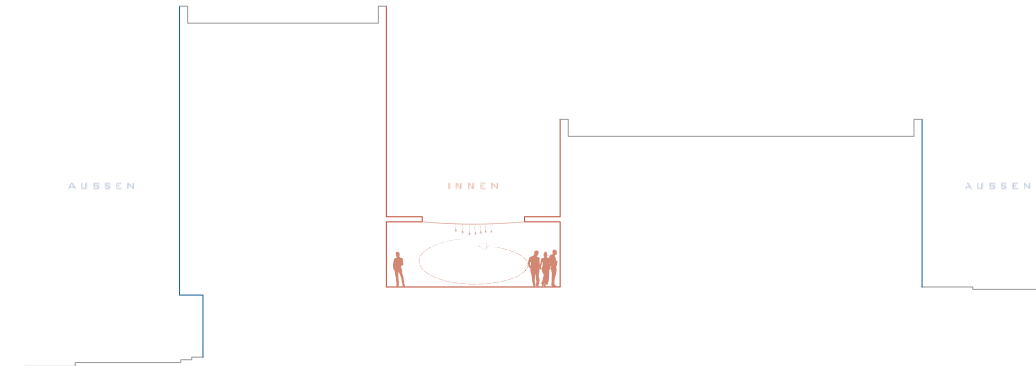
Datum

09.05.2022

Zeichnung 04

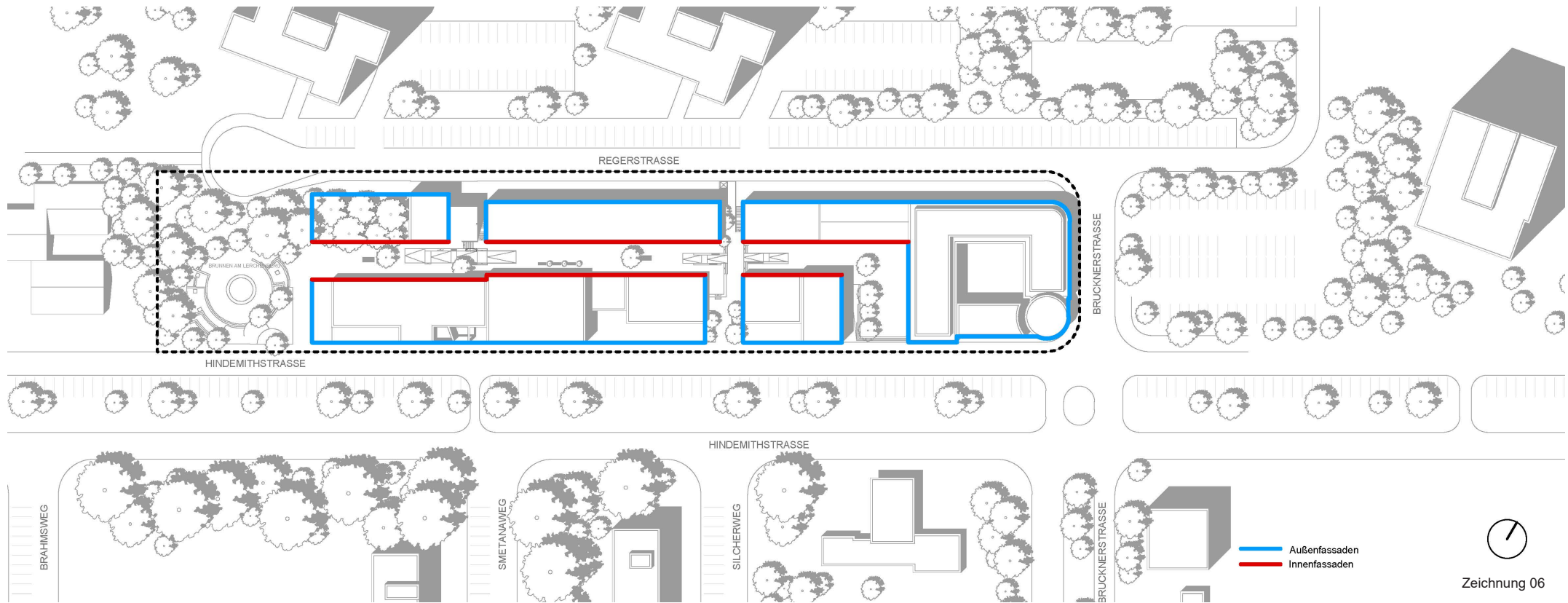
Bereiche - Unterscheidung Innen/Außen

Das Gestaltungshandbuch unterscheidet grundsätzlich zwei Bereiche - Innen und Außen. 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 (s. Zeichnungen 05-06).



Gliederung - Innen / Außen

Zeichnung 05



Zeichnung 06

Projekt
Bauherr
Vertreten durch

MAINZ LERCHENBERG EINKAUFSZENTRUM - FASSADENKONZEPT
LANDESHAUPTSTADT MAINZ
STADTPLANUNGSAMT

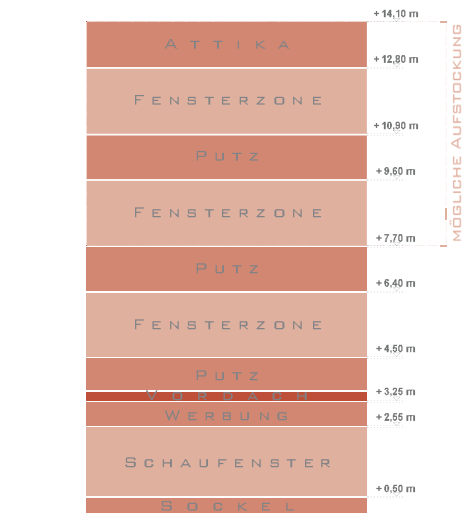
AV1 ARCHITEKTEN GMBH
Dujmovic Schanné Urig
Kanalstr. 75 T 0631-341 099-0
67655 Kaiserslautern F 0631-341 099-69
www.av1architekten.de info@av1architekten.de

Planungsstufe
Bearbeitung

VORENTWURFSPLANUNG
Michael Schanné
Roman Wiens

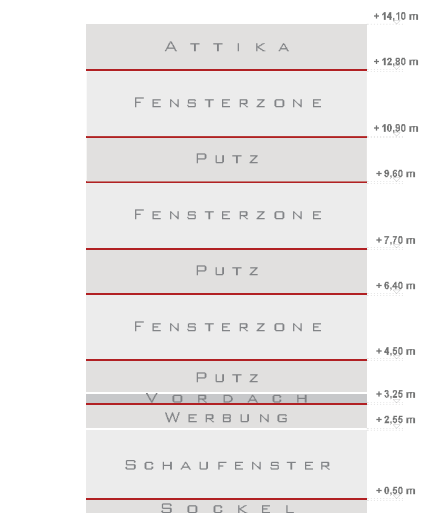
Datum

09.05.2022



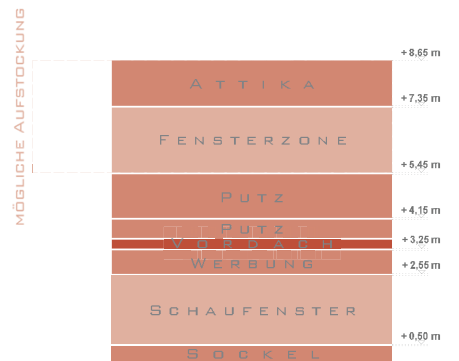
FASSADENSTRUKTUR
INNENFASSADEN
REGERSTRASSE

Struktur der Innenfassaden



PUTZFUGEN
INNENFASSADEN
REGERSTRASSE

Gliederung durch Putzfugen



FASSADENSTRUKTUR
INNENFASSADEN
HINDEMITHSTRASSE

Zeichnung 07



PUTZFUGEN
INNENFASSADEN
HINDEMITHSTRASSE

Zeichnung 08

Merkmale:

Innenfassaden:

- (1) Sockelbereich (s. Zeichnung 10)
- (2) Schaufenster (s. Zeichnung 09)
- (3) Werbetafel (s. Zeichnung 09)
- (4) Vordächer (s. Zeichnung 12, 14)
- (5) Bänderungen durch Putzfugen, opaken und transparenten Bereiche (s. Zeichnung 08)

Außenfassaden und Fassaden in den Durchgängen:

- (1) Farben
- (2) Materialität
- (3) Bänderungen durch Putzfugen, ausgenommen dem Kopfgebäude

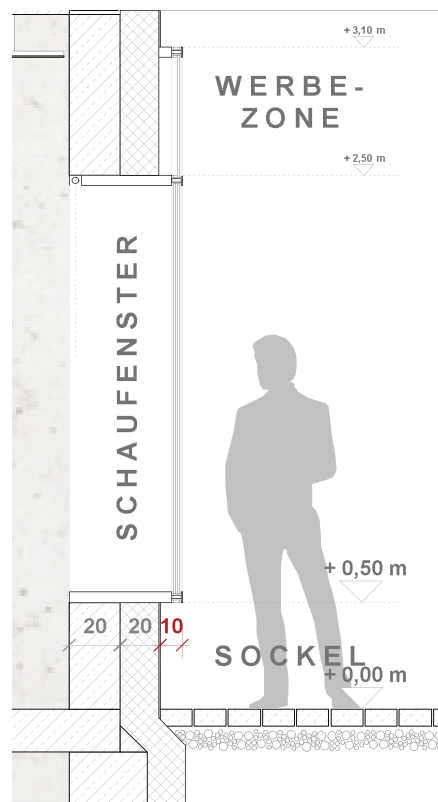
Fassaden (Innen-/Außenfassaden)

Die Gestaltung, Maße als auch die Art und Weise der Ausführung für Fassadenkonstruktionen richten sich nach den beigefügten Zeichnungen, die Bestandteil dieses Gestaltungshandbuchs sind.

- (1) Alle Außenwände sind verputzt auszuführen. Als Außenputz sind feinstrukturierte, gescheibte oder geriebene Putze mit einer Körnung bis 2mm aufzubringen. Gemusterte, dekorative oder modische Putzarbeiten und sonstige Verkleidungen aller Art sind nicht zulässig.
- (2) Sockelverkleidungen bei den Innenfassaden sind verputzt (4mm Körnung, gestrichen, grauweiß) auszuführen (s. Zeichnung 10).
- (3) Die Fassaden sind horizontal mit Hilfe von Putzfugen in bestimmter Höhe zu gliedern. Diese Putzfugen sind umlaufend auszuführen, also sowohl an den Brandwänden, die die Durchgänge in Nord-Südrichtung begleiten, als auch an den Fassadenfronten in der Regerstraße und der Hindemithstraße (s. Zeichnung 08).
- (4) Alle Fassadenöffnungen der Innenfassaden sind innerhalb der Felder zwischen den Putzfugen über die gesamte Höhe des jeweiligen Feldes auszuführen.
- (5) Glasbausteine sind grundsätzlich unzulässig.
- (6) Fensterbänke sind aus Metall, weiß auszuführen.

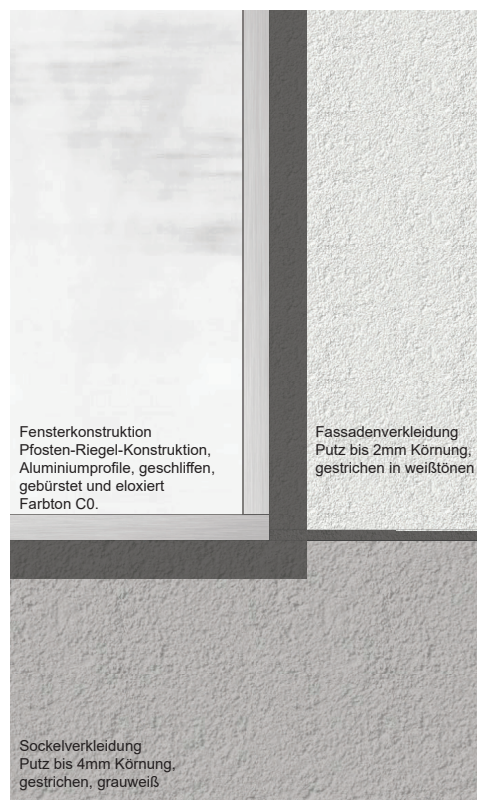
Farben (Innen-/Außenfassaden)

- (1) Die Fassaden sind in Weißtönen auszuführen.



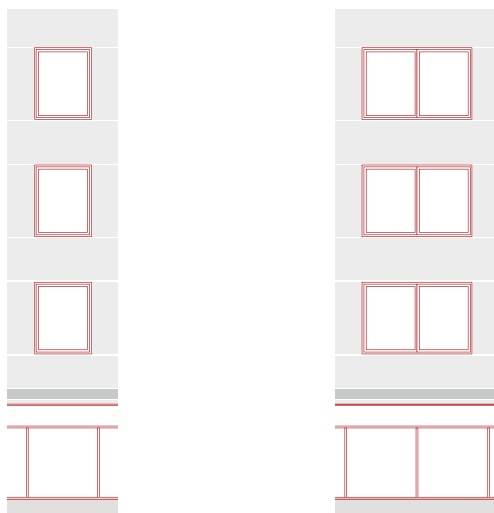
Detail Schaufenster

Zeichnung 09



Materialauswahl

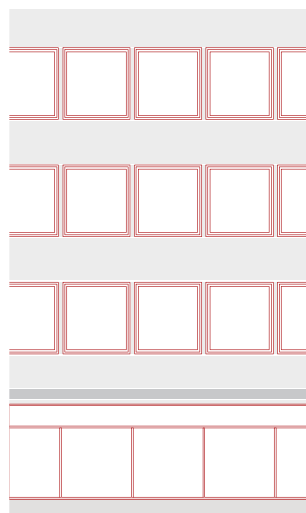
Zeichnung 10



Mögliche Fensteraufteilungen

Projekt
Bauherr
Vertreten durch

MAINZ LERCHENBERG EINKAUFSZENTRUM - FASSADENKONZEPT
LANDESHAUPTSTADT MAINZ
STADTPLANUNGSAMT



Zeichnung 11

Schaufenster (Innenfassaden)

Die Maße als auch die Art und Weise der Ausführung für Schaufensterkonstruktionen richtet sich nach den beigefügten Zeichnungen, die Bestandteil dieses Gestaltungshandbuchs sind.

- (1) Schaufensterkonstruktionen sind in Pfosten-Riegel-Bauweise aus Aluminiumprofilen (Oberflächen geschliffen, gebürstet und eloxiert im Farbton C0) herzustellen.
- (2) Die Schaufensterkonstruktionen sind auskragend (10cm) auszuführen (s. Zeichnung 09).
- (3) Brüstungen sind bis 50cm ab Oberkante Gelände auszuführen. Bodentiefe Schaufensterkonstruktionen sind nicht zulässig.
- (4) Verglasungen sind vorzugsweise aus Klarglas auszuführen. Sonnenschutzverglasungen sind zulässig, jedoch farbneutral. Bei Nebenräumen im EG sind auch satinierte (blickdichte) Fenster zulässig.
- (5) Die horizontalen Abstände der Pfosten sind, falls Bandfenster in den Obergeschossen ausgeführt werden sollen, in Bezug auf die Fenster im EG auszuführen (s. Zeichnung 11).

Fenster in OG (Innen-/Außenfassaden)

- (1) Die Fenster der Obergeschosse sind in der Laibung (um 18cm) zurückzusetzen.
- (2) Einzelfenster sind in stehenden bis quadratischen Formaten auszuführen. Darüber hinaus können diese Formate zu Doppelfenstern „addiert“ werden. Weiterhin können auch Fensterbänder bspw. über die gesamte Breite eines Gebäudes ausgeführt werden. Fensterteilungen in horizontaler Ausrichtung sind nicht zulässig (s. Zeichnung 11).
- (3) Bei Fensterbändern sind Fensteraufteilungen und Pfosten auf die Schaufensterkonstruktionen im EG abzustimmen (s. Zeichnung 11).
- (4) Die Fenster sind weiß auszuführen.
- (5) Fensterverglasungen sind ausschließlich aus Klarglas auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, soweit besondere Umstände dies erfordern (z.B. Behandlungszimmer bei Arztpraxen).

Fensterläden, Rollläden, Jalousien (Innen-/Außenfassaden)

- (1) Außen liegende Fensterläden, Rollläden und Jalousien sind in der Erdgeschosszone nicht zulässig. In der Erdgeschosszone sind lediglich innen liegende Elemente als Blend- oder Einbruchschutz zulässig.
- (2) In den Obergeschossen sind außen liegende bzw. sichtbare Rollladenkästen nicht zulässig.
- (3) Der Sonnenschutz ist in den Obergeschossen in Form von Rollläden oder Jalousien in zu der Putzfassade passenden Weißtönen auszuführen.

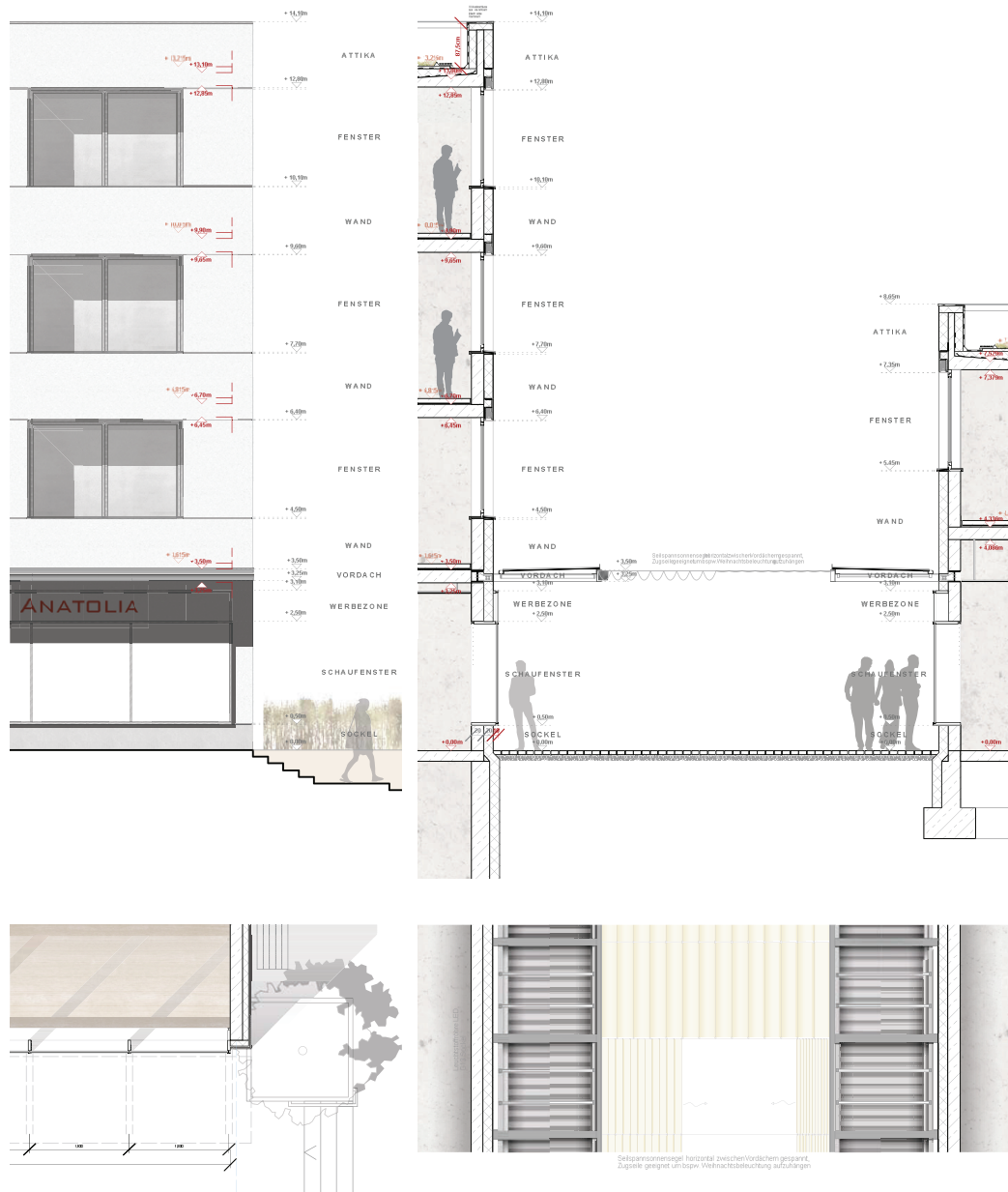
AV1 ARCHITEKTEN GMBH
Dujmovic Schanné Urig
Kanalstr. 75 T 0631-341 099-0
67655 Kaiserslautern F 0631-341 099-69
www.av1architekten.de info@av1architekten.de

Planungsstufe
Bearbeitung

VORENTWURFSPLANUNG
Michael Schanné
Roman Wiens

Datum

09.05.2022



Aufbau Fassade & Vordächer
M 1:100

Projekt
Bauherr
Vertreten durch

MAINZ LERCHENBERG EINKAUFZENTRUM - FASSADENKONZEPT
LANDESHAUPTSTADT MAINZ
STADTPLANUNGSAMT

Zeichnung 12

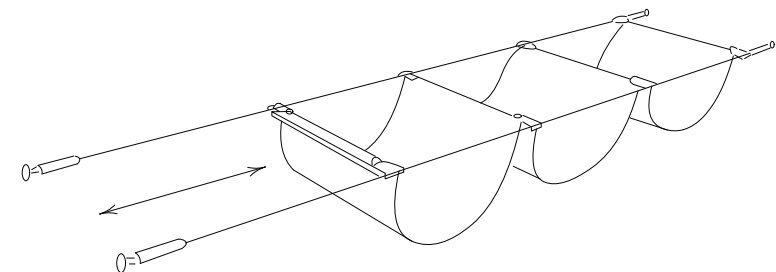
Werbeanlagen (Innenfassaden)

- (1) Werbeanlagen sind grundsätzlich nur in der Erdgeschosszone zulässig (s. Zeichnung 9,12).
- (2) Werbung ist nur im Inneren der Schaufenster zulässig. Das Anbringen von Werbung sowohl unmittelbar an Vordächern als auch an den Spannseilen oder an den Sonnensegel ist nicht zulässig.
- (3) Werbung bzw. Geschäftsbezeichnung oberhalb der Schaufenster ist nur in den dafür vorgesehenen und hinterleuchteten Bereichen zulässig. Die Schrift- und Hintergrundfarbe sind frei wählbar.
- (4) Vollständiges Ausfüllen der Werbezone ist zwingend. Schilder an den Eingangstüren für Nutzungen im OG sind zulässig.

Markisen und Vordächer (Innenfassaden)

Die Maße als auch die Art und Weise der Ausführung für Vordächer richtet sich nach den als Anlage beigefügten Zeichnungen, die Bestandteil dieses Gestaltungshandbuchs sind (s. Zeichnung 12-14).

- (1) Vordächer aus verzinktem Stahl (Trapezblech 35/207) über der Erdgeschosszone (Ladenzone) sind zwingend auszuführen, um die räumliche Wirkung des EKZ zu stärken. Dabei richtet sich die Höhe und Größe der Vordächer und die Art und Weise der Ausführung nach den beigefügten Zeichnungen (s. Zeichnung 14). Verkleidungen von unten sind nicht erlaubt.
- (2) Der Sonnenschutz ist mittels Seilspannsegel aus Stoff zwischen einander gegenüberliegenden Vordächern auszuführen (s. Zeichnung 13).
- (3) Das Anbringen von zusätzlichen oder anderen Vordächern oder Markisen ist nicht zulässig.
- (4) Die Außenraumbeleuchtung ist mittels LED Rundrohrleuchten (1800mm/60mm, Rundrohrgehäuse-P-MMA/Polycarbonat, EVG in Leuchte integriert) senkrecht zur Fassade in die Vordächer zu integrieren. Dabei richtet sich die Art und Weise der Ausführung nach den beigefügten Zeichnungen (s. Zeichnung 14), die Bestandteil dieses Gestaltungshandbuchs sind.
- (5) Das Anbringen von weiterer Beleuchtung auf Grund von gesetzlichen Feiertagen oder anderen Festivitäten (z.B. Weihnachtsbeleuchtung) an den Vordächern oder an den Spannseilen, die der Führung von Sonnensegeln zwischen den einander gegenüberliegenden Vordächern dienen, ist zulässig. Diese ist „warmweiß“ (2700 K) auszuführen. Ein Blinken der Beleuchtung ist nicht zulässig.
- (6) Das bereits vorhandene Vordach des Kopfgebäudes im Osten gilt als einzige konstruktive Ausnahme dieser Regelung.



Seilspannsegel

AV1 ARCHITEKTEN GMBH
Dujmovic Schanné Urg
Kanalstr. 75 T 0631-341 099-0
67655 Kaiserslautern F 0631-341 099-69
www.av1architekten.de info@av1architekten.de

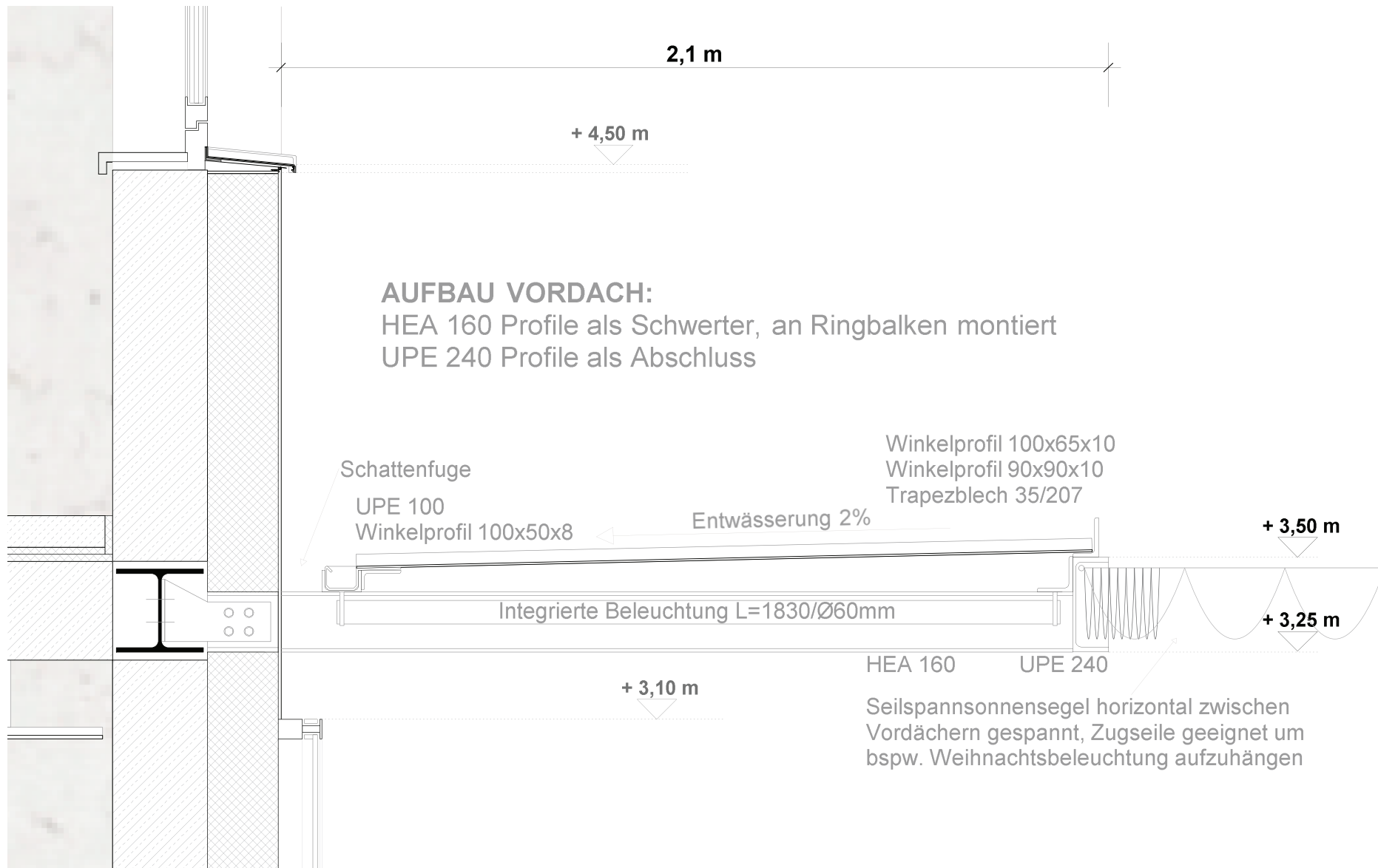
Planungsstufe
Bearbeitung

Zeichnung 13

VORENTWURFSPLANUNG
Michael Schanné
Roman Wiens

Datum

09.05.2022



Detail Vordach mit Seilspannsegel
M 1:10

Zeichnung 14

Projekt
Bauherr
Vertreten durch

MAINZ LERCHENBERG EINKAUFSZENTRUM - FASSADENKONZEPT
LANDESHAUPTSTADT MAINZ
STADTPLANUNGSAMT

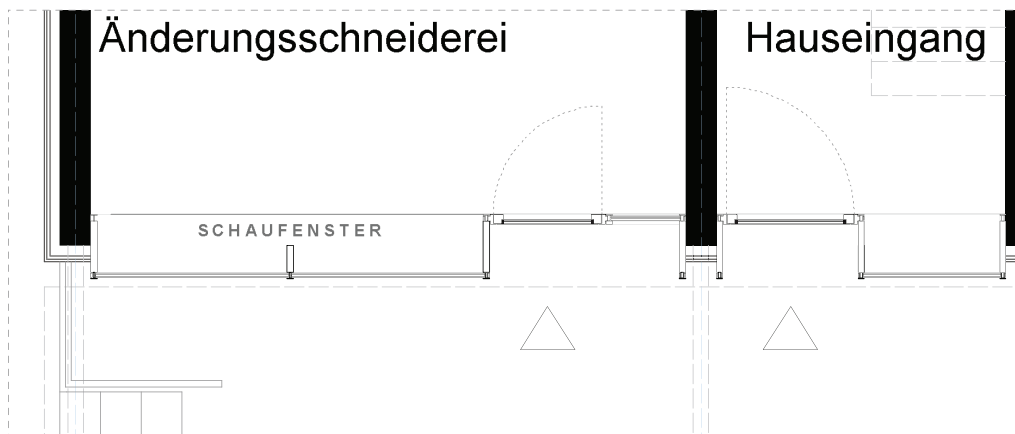
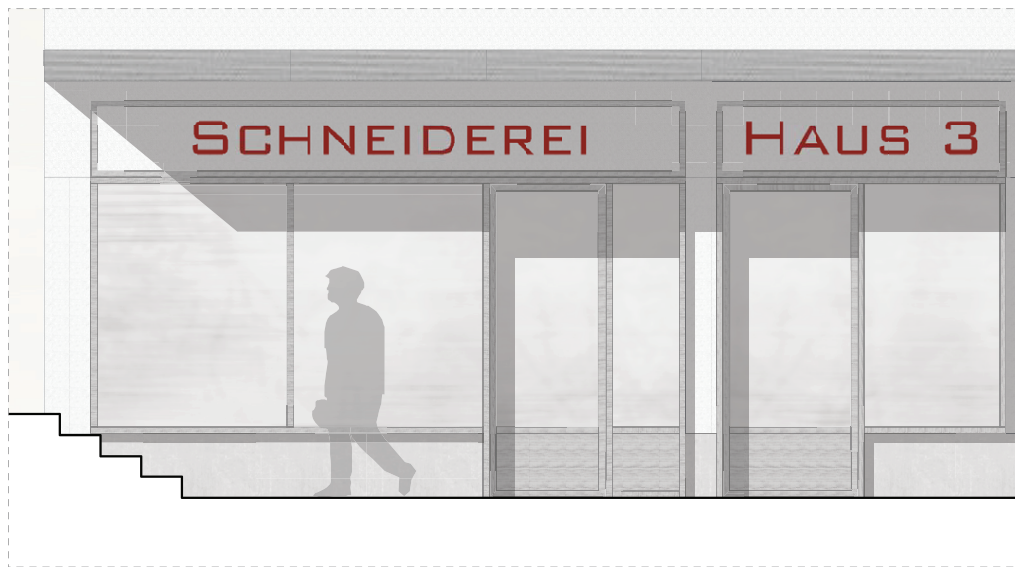
AV1 ARCHITEKTEN GMBH
Dujmovic Schanné Urig
Kanalstr. 75 T 0631-341 099-0
67655 Kaiserslautern F 0631-341 099-69
www.av1architekten.de info@av1architekten.de

Planungsstufe
Bearbeitung

VORENTWURFSPLANUNG
Michael Schanné
Roman Wiens

Datum

09.05.2022



Details Eingänge

Zeichnung 15

Tore und Außentüren (Innen-/Außenfassaden)

Die Maße als auch die Art und Weise der Ausführung für Außentüren richtet sich nach den beigelegten Zeichnungen.

- (1) Eingangstüren von Läden und sonstigen Geschäftsbauten oder Hauseingangstüren, die vom Fußgängerbereich im Inneren des EKZ aus einsehbar sind, sind den Schaufensterkonstruktionen entsprechend ebenfalls aus Aluminiumprofilen (Oberflächen geschliffen, gebürstet und eloxiert im Farbton C0) mit Klarglasfüllung, innen liegend, herzustellen.
- (2) Das Verhältnis zwischen Klarglasfüllung und opaker (z.B. Aluminium-) Füllung der Türflügel entspricht dem Verhältnis von Brüstungshöhe und Schaufensterkonstruktion. Somit ist das opake Feld der Türflügel bis maximal 50cm ab Oberkante Gelände auszuführen. Vollverglaste Türen sind zulässig.

Balkone und Brüstungen (Innen-/Außenfassaden)

- (1) Private Außenräume in Obergeschossen dürfen nur in Form von Loggien ausgeführt werden. Hervor-springende Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Brüstungen zulässiger Loggien sowie Sichtschutzblenden dürfen nur im gleichen Material wie der Rest der Fassade ausgeführt werden.
- (3) Geschlossene Fassadenflächen sind im Erdgeschossbereich nicht zulässig.

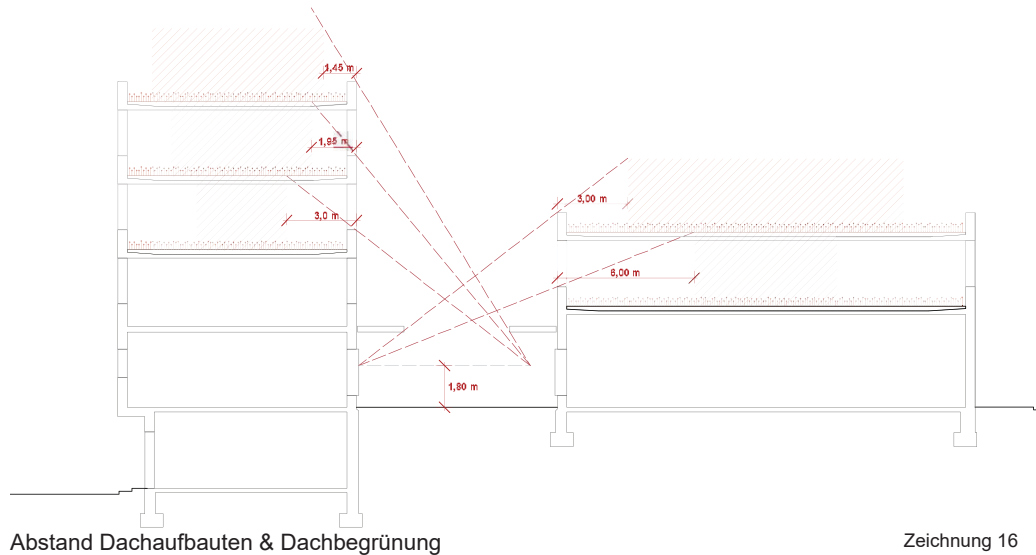
Wintergärten (Innen-/Außenfassaden)

- (1) Die Errichtung von Wintergärten sowie Glasanbauten sind im öffentlichen Raum nicht zulässig.
- (2) Angrenzend an den öffentlichen Raum sind solche Anlagen nur in Ausnahmefällen zulässig. Die Aus-führung darf nur mit echtem Klar- bzw. Sicherheitsglas erfolgen.

Dächer und Dachaufbauten

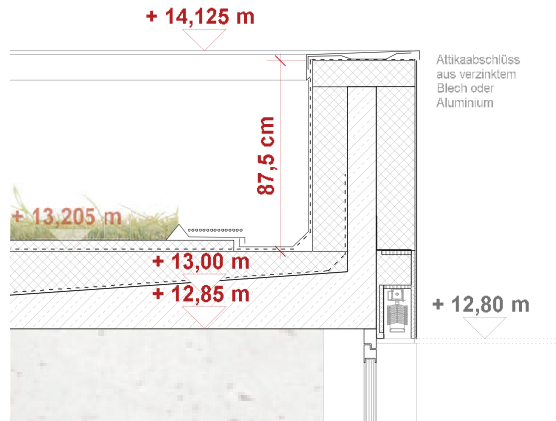
Grundsätzlich sind Flachdächer dem Bestand der Umgebung entsprechend zu erhalten bzw. auszuführen. Da die Dachflächen des Gebäude des EKZ von den höheren Gebäuden in der Umgebung aus einsehbar sind, sind die Dachflächen im gestalterischen Sinne als Fassade zu begreifen und demnach ansprechend zu gestalten und zu begrünen (Substratstärke 20cm).

- (1) Als Dachformen für das Hauptdach sind Flachdächer oder bis 5° flach geneigte Dächer ohne Dachüberstand zugelassen. Im Falle von flach geneigten Dächern, sind diese so auszuführen, dass sie aus dem öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar sind (mit davor hochgeführtem Attikaabschluss (s. Zeichnung 16).
- (2) Dachentwässerungen sind so zu führen, dass sie aus dem öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar sind (hinter der Fassadenkonstruktion).
- (3) Attikaabschlüsse sind entsprechend wie im Bestand bzw. wie in den beigelegten Zeichnungen, aus verzinktem Blech oder Aluminium auszuführen (s. Zeichnung 17).
- (4) Dachflächenfenster bzw. Lichtkuppeln sind zulässig, wenn sie aus dem öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar sind.
- (5) Andere Dachaufbauten (z.B. Aufzugsschächte, Klimageräte) sind nur im nicht vom öffentlichen Verkehrsraum aus einseharen Dachbereich anzubringen und so zu gestalten, dass sie sich in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes einfügen (s. Zeichnung 16).
- (6) Die Flachdächer sind zu begrünen.



Abstand Dachaufbauten & Dachbegrünung

Zeichnung 16



Attikaabschluss

Zeichnung 17

Antennenanlagen

- (1) Parabolantennen, Mobilfunkanlagen und sonstige Antennenanlagen sind so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar sind. Dies gilt ebenfalls für die Verdeckung bzw. Einhausung solcher Anlagen.
- (2) Darüber hinaus sind alle Anlagen nur ohne Werbung zulässig und in neutralen Farben (weiß/grau/schwarz) auszuführen. Die Verkabelung ist in den einseharen Bereichen im Hausinneren bzw. hinter der Fassadenverkleidung zu führen.

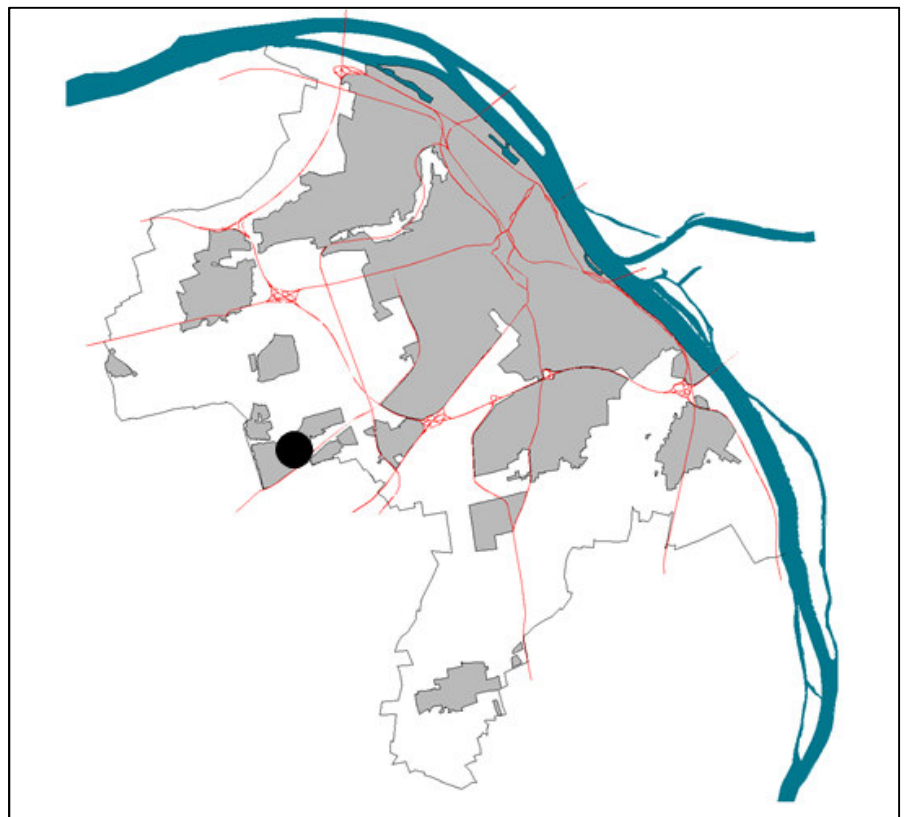
Nutzung der Sonnenenergie

- (1) Solar- und Photovoltaikanlagen sind im Geltungsbereich der Satzung prinzipiell zulässig, jedoch nur, wenn derartige Anlagen vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind und keine Beeinträchtigungen von Nachbargebäuden (u.a. Blendwirkung) vorliegen.

Begründung

Gestaltungshandbuch

Leitfaden 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.....	6
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 "Jubiläums-siedlung" hervor, die anlässlich der Zweitausendjahrfeier der Stadt Mainz gegründet wurde und dem Zweck diente, der Wohnungsknappheit aufgrund der Zerstörungen im zweiten Weltkrieg zu entgegen.

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. Sie 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 Farbwahl 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 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. Dabei sind neben den in Zeichnung 15 dargestellten Flügeltüren, ebenfalls Schiebetüren in Flucht der Fassade möglich.

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 Werbeanlagen auf das Erscheinungsbild des Einkaufszentrums im Bereich der Innenfassaden zu verhindern, wird hier die Zulässigkeit der Errichtung auf die Zonen 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 vorgenommen 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 zu-

sätzliche Markisen, zur Beschattung der Einkaufspassage ausgeschlossen und ein einheitliches Erscheinungsbild gefördert werden.

Gestalterische Vorgaben zur Integration der Außenraumbeleuchtung in die Vordächer sollen deren Ausführung gestalterisch steuern. Die einheitlich zu errichtenden Vordächer sollen durch eine homogene Beleuchtung ergänzt werden. Ein Blinken von zusätzlicher Beleuchtung aufgrund von gesetzlichen Feiertagen 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 Ladepassage 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 Einkaufszentrums 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

Aktz.: 61 14 12 Ler 3

Gestaltungshandbuch zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen im Einkaufszentrum Mainz-Lerchenberg

I. Vermerk

über die Bürgerinformation

<i>Gesprächsort:</i>	-Aushangverfahren-
<i>am:</i>	./.
<i>Öffentlich bekannt gemacht am:</i>	18.02.2022
<i>Anzahl der Anwesenden:</i>	./.
<i>Davon Stadtratsmitglieder:</i>	./.
<i>Ortsbeiratsmitglieder:</i>	./.
<i>Verwaltungsangehörige:</i>	./.
<i>Bedenkfrist:</i>	./.
<i>Aushang:</i>	vom 28.02.2022 bis 18.03.2022 einschließlich

A) Allgemeines

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 09.02.2022 die Durchführung einer Bürgerinformation zu dem o. a. Gestaltungshandbuch beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit des Entwurfes des "Gestaltungshandbuches zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen im Einkaufszentrum Mainz-Lerchenberg" erfolgte in der Zeit vom 28.02.2022 bis 18.03.2022 einschließlich bei der Stadtverwaltung Mainz im Stadtplanungsamt. Parallel dazu konnte der Plan im Internet eingesehen werden.

Die öffentliche Bekanntmachung der Bürgerinformation erfolgte am 18.02.2022 im Amtsblatt der Stadt Mainz.

B) Von den Bürgern/ Innen vorgebrachte Themen/ Fragen

1. Schreiben 1

- E-Mail vom 15.03.2022 -

- Gemäß Vorlage handle es sich bei dem Gestaltungshandbuch um ein informelles Planungsinstrument und nicht um eine Satzung. Das Handbuch solle als unverbindliche Richtlinie dienen. Demgegenüber seien alle Formulierungen strikt als Vorgabe formuliert, die einzuhalten ist. Damit erwecke das Handbuch selbst den Eindruck, dass es sich um eine bindende, verpflichtende Richtlinie handle. Die Formulierungen seien so anzupassen, dass der unverbindliche Charakter erkannt werden kann.

Abwägungsergebnis

Eine Anpassung der Formulierungen ist nicht erforderlich, da aus dem Dokument keine rechtliche Bindungspflicht resultieren kann. Die Inhalte des Gestaltungshandbuches sind so formuliert, dass deutlich wird, welche Maßnahmen notwendig sind, um der Zielsetzung des Konzeptes zu entsprechen.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

- Der Entwurf werde der Öffentlichkeit lediglich im Aushangverfahren vorgestellt. Dies sei nicht ausreichend, zudem für das Aushangverfahren so gut wie nicht informiert worden sei. Es sei davon auszugehen, dass nur wenige über das Aushangverfahren und die verbundene Frist zur Abgabe einer Stellungnahme informiert seien. Der Entwurf solle daher in einer Bürgerinformationsveranstaltung den Interessierten vorgestellt und erläutert werden. Die Frist zur Stellungnahme müsse entsprechend verlängert werden.

Abwägungsergebnis

Da es sich bei dem Gestaltungshandbuch um ein informelles Planungsinstrument handelt, liegt formal keine Informations- bzw. Beteiligungspflicht vor. Dennoch wurde den Bürger:innen die Möglichkeit zur Äußerung zu dem Entwurf des Gestaltungshandbuches gegeben. Da es sich um eine unverbindliche Richtlinie handelt, ist keine weitere Beteiligung vorgesehen.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

- Die Ausführung von Sonnenschutz sei im Gestaltungshandbuch als Seilspannsegel aus Stoff zwischen einander gegenüberliegenden Vordächern auszuführen. Diese Vorgabe sei nicht zielführend, da diese Seilspannsegel wartungsintensiv und durch die Durchhänge stark der Witterung ausgesetzt seien. Gleichzeitig sei in dieser Konstruktionsweise davon auszugehen, dass eine erhöhte Vandalismus-Gefahr bestünde.

Abwägungsergebnis

Auch heute sind im Bereich des Einkaufszentrums andere Formen von Sonnenschutz vorhanden, ohne dass sich Vandalismus gezeigt hat. Die Verwaltung erwartet daher bei der Errichtung von Seilspannsegeln keine erhöhte Vandalismusgefahr. Die Witterungsbeständigkeit der Seilspannsegel ist durch die Materialwahl beeinflussbar.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

- Tore und Außentüren seien nur noch als Flügeltüren auszuführen und sollen innenliegend sein. Es sei nicht nachvollziehbar, warum automatische Schiebetüren in Flucht der Fassade nicht mehr möglich sein sollten.

Abwägungsergebnis

Durch die Regelung zu Toren und Außentüren wird nicht beabsichtigt, Schiebetüren in Flucht der Fassade auszuschließen. Um Unklarheiten zu umgehen, wird eine Erläuterung in der Begründung ergänzt.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

- Das Gestaltungshandbuch könne die genannten Ziele nur erreichen, wenn die privaten Eigentümer durch finanzielle Unterstützung mit Mitteln der Stadt Mainz und des Programms "Sozialer Zusammenhalt - Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten" gefördert werden und so zum Umbau bzw. zur Renovierung animiert werden. Deshalb wird empfohlen, noch im Laufe der aktuellen Förderperiode die entsprechenden Mittel zu beantragen. Das Gestaltungshandbuch sollte dann, zusammen mit der Benennung der expliziten Fördermöglichkeiten, veröffentlicht werden. Eine Veröffentlichung vorher habe keinen besonderen Nutzen, da das Gestaltungshandbuch nur empfehlenden Charakter habe und die Berücksichtigung kostenintensive Maßnahmen für die Eigentümer festlegen würde.

Abwägungsergebnis

Von Seiten der Stadt Mainz wird derzeit eine Förderung für „Instandsetzungsmaßnahmen der Fassaden privater Gebäude“ innerhalb des Fördergebiets „Sozialer Zusammenhalt – Soziale Stadt Lerchenberg“, genauer im Bereich des Einkaufszentrums Lerchenberg angestrebt.

Zum aktuellen Zeitpunkt können zum Inhalt und Umfang der Förderung noch keine näheren Informationen mitgeteilt werden.

Es ist geplant, die notwendigen Genehmigungsschritte zur Aufstellung der Förderrichtlinie und der damit zusammenhängenden Dokumente bis zum Spätsommer 2022 abzuschließen. Anschließend werden die betroffenen Anlieger:innen über die Fördervoraussetzungen, Höhe der Förderung, Antrags- sowie Durchführungszeiträume informiert.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

2. Schreiben 2

- E-Mail vom 15.03.2022 -

- **Parkplätze**

- Zahlreiche Parkplätze seien bereits im Rahmen des Baus der Mainzel-Bahn weit an die Ränder des Einkaufszentrums verlagert worden und einige Parkplätze seien sogar entfallen. Der Stand der jetzigen Planung sehe die weitere Reduzierung der Parkplatzzahl vor. Dieser Planungsteil sei nicht nachvollziehbar. Er stehe dem Ziel, das Einkaufszentrum Mainz-Lerchenberg attraktiv zu machen, vollkommen entgegen. Parkraum und die damit verbundene bequeme Anfahrt, sowie der unkomplizierte Abtransport von Einkäufen, sei eines der wichtigsten Entscheidungskriterien für Kunden ein Einkaufszentrum zu besuchen. Um eine weitschichtige, längerfristige Planung zu betreiben, die auch einer positiven ökologischen Entwicklung Rechnung trage, sei es sinnvoll die Anzahl der Parkplätze zu belassen und von diesen Parkplätzen eine gewisse Zahl als "E-Parkplätze" mit Lademöglichkeiten auszuweisen. Der Anteil der "E-Parkplätze" könne dann in den kommenden Jahren weiter angepasst werden.
- Die Zufahrt zu den Parkplätzen neben der "Mainzel-Bahn" vor dem Einkaufszentrum solle – so die Planung – aus Richtung Wendeschleife der "Mainzel-Bahn" erfolgen. Es wird empfohlen, die Zufahrt aus der entgegengesetzten Richtung vorzusehen, da dies verschiedene Vorteile habe.

Abwägungsergebnis

Regelungen zu Stellplätzen stellen keinen Inhalt des Handbuches zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen dar. Das Gestaltungshandbuch hat zum Ziel, die Sanierung und Aufwertung des Einkaufszentrums zu leiten. Somit soll die räumliche Wirkung und Einheit des Einkaufszentrums wiederhergestellt und gestärkt werden. Vorhandene Gestaltungsmängel sollen im Rahmen von Erneuerungs- oder Umbaumaßnahmen im Sinne des Gestaltungshandbuches beseitigt werden. Der Gebäudebestand ist zu erhalten und zu pflegen. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich hieraus kein Regelungsbedarf.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

- **Parkbereich mit Zugangsschranken**

Zielsetzung der Bereitstellung von Parkraum für Kunden direkt am Einkaufszentrum sei u. a. die direkte, einfache Anfahrt und Wegfahrt. Um diese Zielsetzung zu gewährleisten wird empfohlen, den gesamten Parkbereich mit Zugangsschranken zu versehen.

Abwägungsergebnis

Der Parkbereich stellt keinen Bestandteil des Handbuches zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen dar. Das Gestaltungshandbuch hat zum Ziel, die Sanierung und Aufwertung des Einkaufszentrums zu leiten. Somit soll die räumliche Wirkung und Einheit des Einkaufszentrums wiederhergestellt und gestärkt werden. Vorhandene Gestaltungsmängel sollen im Rahmen von Erneuerungs- oder Umbaumaßnahmen im Sinne des Gestaltungshandbuches beseitigt werden.

den. Der Gebäudebestand ist zu erhalten und zu pflegen. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich hieraus kein Regelungsbedarf.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

- **Finanzierungshilfen**

Der Stadt liege die zügige Sanierung und zukunftsgerechte Gestaltung des Einkaufszentrums Lerchenberg am Herzen. Allerdings könne eine schnelle Sanierung nur dann gelingen, wenn die Eigentümer / Gewerbetreibenden in der Lage seien, die hierzu erforderlichen Investitionen zu erbringen. Die erforderlichen Investitionen seien bei objektiver Betrachtung erheblich und es dürfe bezweifelt werden, dass die Mehrzahl der Eigentümer / Gewerbetreibenden in der Lage oder auch Willens seien, die erforderlichen Mittel kurzfristig bereitzustellen. Da das Risiko bestehe, dass die sehr gute Initiative der Stadt Mainz am Mangel privater Investitionsbereitschaft scheitert, wird vorgeschlagen den Eigentümern / Gewerbetreibenden für Investitionen, welchen den Zielsetzungen der Sanierung des Einkaufszentrums entsprechen, einen attraktiven Kosten-Zuschuss zu gewähren. Zusätzlich könne die Motivation der Eigentümer / Gewerbetreibenden, Sanierungen kurzfristig in Angriff zu nehmen, durch eine von der Stadt Mainz angebotene, nicht Hypotheken gebundene und dennoch vorteilhafte Finanzierungs-Möglichkeit stark erhöht werden.

Abwägungsergebnis

Von Seiten der Stadt Mainz wird derzeit eine Förderung für "Instandsetzungsmaßnahmen der Fassaden privater Gebäude" innerhalb des Fördergebiets "Sozialer Zusammenhalt – Soziale Stadt Lerchenberg", genauer im Bereich des Einkaufszentrums Lerchenberg angestrebt. Zum aktuellen Zeitpunkt können zum Inhalt und Umfang der Förderung noch keine näheren Informationen mitgeteilt werden.

Es ist geplant, die notwendigen Genehmigungsschritte zur Aufstellung der Förderrichtlinie und der damit zusammenhängenden Dokumente bis zum Spätsommer 2022 abzuschließen. Anschließend werden die betroffenen Anlieger:innen über die Fördervoraussetzungen, Höhe der Förderung, Antrags- sowie Durchführungszeiträume informiert.

Eine über die Förderung hinausgehende und von Seiten der Landeshauptstadt Mainz angebotene Finanzierungsmöglichkeit ist aktuell nicht vorgesehen.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

3. Schreiben 3

- E-Mail vom 18.03.2022 -

- Die Stadtverwaltung sei bemüht, die vorhandenen Gebäude, aber auch die aktuell im Bebauungsplanverfahren befindlichen Erweiterungsmöglichkeiten, bis ins Detail im Stil der Erbauung zu gestalten. Dies könne so nicht mehr gelingen, da sich schon viele Abweichungen entwickelt haben, z. B. bei der Fassade der östlichen Kopfbebauung, aber auch bei der Unterverkleidung von Vordächern und mit der Anbringung von Kurbelmarkisen anstelle der vorgesehenen Seilsonnenspannsegel. Die Konservierung des

60er-Jahre-Charmes werde nicht für erstrebenswert gehalten. Man könne sich eher an einer vielfältigeren Farbgebung und auch an am Baustil erkennbaren Erweiterungen erfreuen.

Abwägungsergebnis

Ziel des Gestaltungshandbuches ist es nicht, den 60er-Jahre-Charme aufrecht zu erhalten, sondern die gestalterische Einheit zu sichern. Durch die Orientierung am historischen Charakter der Einkaufspassage wird beabsichtigt, auch zukünftig bestimmte bestehende Gemeinsamkeiten zu schaffen, den Zusammenhang der gesamten Passage zu stärken und einen Rahmen vorzugeben, der einen gestalterischen Zusammenhang sichert.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

- Die Orientierung der Putzfassaden an der RAL-Farbpalette sei schwierig, diese sei besser für die zurzeit noch vorhandenen Raster-Kunststoffverkleidungsplatten gewesen.

Abwägungsergebnis

Die Angabe möglicher RAL-Farben sollte den Eigentümer:innen als Hilfestellung dienen. Um Unklarheiten zu vermeiden, werden die vorgeschlagenen RAL-Farbtöne aus dem Gestaltungshandbuch entfernt. Die Fassaden sind in Weißtönen auszuführen.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

- Die Uniformität der Gebäude durch die strenge Horizontalgliederung und Zonen für Putz, Fenster, Werbung, etc. sei kein Gewinn für das Erscheinungsbild des Einkaufszentrums. Es wird angeregt, außer den Fensterformaten und der Gesamthöhe keine weiteren Vorgaben (außer im EG) zu machen.

Abwägungsergebnis

Bereits im Bestand ist eine Gliederung der Fassaden vorzufinden. Das Gestaltungshandbuch zielt durch die Strukturierung darauf ab, diese einheitliche Wirkung aufrechtzuerhalten und den Charakter zu verfestigen. Daher wird an den getroffenen Vorgaben festgehalten.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

- Die Regelungen zu Werbeanlagen und Beleuchtung sollten auch auf die Außenfassaden ausgedehnt werden. So könnte das Einkaufszentrum für Betrachter von außen attraktiver gemacht werden und seinen introvertierten Charakter verlieren.

Abwägungsergebnis

Für Werbeanlagen im Bereich der Außenfassaden werden innerhalb des Gestaltungshandbuches keine Regelungen getroffen, da hier im Bestand keine Werbeanlagen vorhanden sind, an welchen

sich Regelungen orientieren können. Das Anbringen von Werbeanlagen ist somit auch an den Außenfassaden möglich.

Die Außenraumbeleuchtung ist in die Vordächer zu integrieren um eine homogene Gestaltung der Beleuchtung innerhalb der Einkaufspassage umzusetzen. Eine Ausweitung der Regelung auf die Außenfassaden wird nicht als geeignet erachtet, da hier keine Vordächer vorhanden sind. Eine Beleuchtung ist in diesen Gebäudebereichen nicht erforderlich.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

- Zum Thema "Beleuchtung" wird angemerkt, dass jedes Blinken von Beleuchtung störe. Insofern sollte nicht nur "störendes Blinken" ausgeschlossen werden, sondern jedes Blinken, auch wenn es für das Empfinden des Anbringers vielleicht sehr harmonisch sei.

Abwägungsergebnis

Mit der Formulierung "störendes Blinken" ist jegliches Blinken gemeint, welches Aufmerksamkeit auf sich zieht. Um Unklarheiten zu vermeiden, wird der Zusatz "störend" aus dem Entwurf des Gestaltungshandbuches gelöscht.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

- Um das Gestaltungshandbuch in die Praxis umzusetzen, sei es hilfreich, es in Satzungsrecht zu fassen, soweit die planungs- und bauordnungsrechtlichen Ermächtigungen gegeben sind. Es wird angeregt, alle Festsetzungen zur Gestaltung in den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Le 4" aufzunehmen, damit dem bauinteressierten Bürger ein einheitliches Satzungswerk zur Verfügung steht.

Abwägungsergebnis

Aktuell wird durch die Verwaltung geprüft, ob einzelne der innerhalb des Handbuches aufgeführten Gestaltungsvorgaben als Festsetzungen in den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)" aufgenommen werden können und damit Verbindlichkeit erlangen. Eine generelle Satzung für alle getroffenen Gestaltungsvorgaben ist nicht vorgesehen.

Den Anregungen kann in o. g. Umfang gefolgt werden.

Mainz, 17.05.2022


Lener

II. Frau Beigeordnete Grosse mit der Bitte um Kenntnisnahme

Das Verfahren kann ohne tiefgreifende Änderungen weiter betrieben werden; eine Unterrichtung der Fraktionen erfolgt innerhalb der nächsten Verfahrensschritte im Bauausschuss.

III. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.

Mainz, 17.05.2022
61-Stadtplanungsamt
im Auftrag

Strobach





An:
Kopie:
Blindkopie:
Betreff: WG: Möglichkeit der Stellungnahme zum Gestaltungshandbuch Einkaufszentrum
Lerchenberg

Von: [REDACTED]
An: <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Datum: 15.03.2022 10:21
Betreff: Möglichkeit der Stellungnahme zum Gestaltungshandbuch Einkaufszentrum Lerchenberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Anhang übersende ich Ihnen unsere Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED] 20220313 Stellungnahme Gestaltungshandbuch EKZ.pdf

Stellungnahme der CDU-Fraktion im Lerchenberger Ortsbeirat zum Gestaltungshandbuch Einkaufszentrum Mainz Lerchenberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Gestaltungshandbuchs „Einkaufszentrum Lerchenberg“ gibt die Fraktion der CDU-Lerchenberg die folgende Stellungnahme ab:

Wir begrüßen ausdrücklich, dass die Stadt mit der Entwicklung eines Gestaltungshandbuchs für das Einkaufszentrum Mainz Lerchenberg einen weiteren Schritt zur Attraktivierung des Einkaufszentrums gehen möchte. Es wäre eine Liste positiver Aspekte hervorzuheben, wir fokussieren uns mit dieser Stellungnahme jedoch nur auf wesentliche Kritikpunkte, die einer Verbesserung bedürfen:

Wir sehen die folgenden Kritikpunkte:

1. Gemäß Vorlage soll es sich bei dem Gestaltungshandbuch um ein informelles Planungsinstrument und nicht um eine Satzung handeln. Das Handbuch soll als unverbindliche Richtlinie dienen. Demgegenüber sind alle Formulierungen im Entwurf des Handbuchs strikt als Vorgabe formuliert, die einzuhalten ist. Damit erweckt das Handbuch selbst den Eindruck, dass es sich um eine bindende, verpflichtende Richtlinie handelt. Aus unserer Sicht sind die Formulierungen im Handbuch so anzupassen, dass der unverbindliche Charakter erkannt werden kann. Beispiel: Ziffer 1, letzter Absatz auf Seite 3 des Handbuchs: „Werden Veränderungen oder Erweiterungen erforderlich, müssen sich diese gestalterisch nach den Vorgaben des Gestaltungshandbuches richten...“
2. Der Entwurf des Gestaltungshandbuches wird der Öffentlichkeit lediglich im Aushangverfahren vorgestellt. Dies ist aus unserer Sicht nicht ausreichend, zudem für das Aushangverfahren bisher so gut wie nicht informiert wurde. Es ist davon auszugehen, dass nur wenige über das Aushangverfahren und die verbundene Frist zur Abgabe einer Stellungnahme informiert sind. Wir fordern daher den Entwurf des Gestaltungshandbuchs in einer Bürgerinformationsveranstaltung (gerne auch Online) den Interessierten vorzustellen und zu erläutern. Die Frist zur Stellungnahme muss entsprechend verlängert werden.
3. Zu den Leitfakten:
 - a. Die Ausführung von Sonnenschutz ist im Gestaltungshandbuch als Seilspannsegel aus Stoff zwischen einander gegenüberliegenden Vordächern auszuführen. Aus unserer Sicht ist diese Vorgabe nicht zielführend, da diese Seilspannsegel wartungsintensiv und durch die Durchhänge stark der Witterung ausgesetzt sind. Gleichzeitig ist in dieser Konstruktionsweise davon auszugehen, dass eine erhöhte Vandalismus-Gefahr besteht.

- b. Tore und Außentüren sollen nur noch als Flügeltüren ausgeführt werden und innenliegend sein. Aus unserer Sicht ist nicht nachvollziehbar, warum automatische Schiebetüren in Flucht der Fassade nicht mehr möglich sein sollen.
- 4. Das Gestaltungshandbuch wird aus unserer Sicht die genannten Ziele nur erreichen können, wenn die privaten Eigentümer durch finanzielle Unterstützung mit Mitteln der Stadt Mainz und des Programms „Sozialer Zusammenhalt- Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ gefördert werden und so zum Umbau bzw. zur Renovierung animiert werden. Deshalb empfehlen wir, noch im Laufe der aktuellen Förderperiode die entsprechenden Mittel zu beantragen. Das Gestaltungshandbuch sollte dann, zusammen mit der Benennung der expliziten Fördermöglichkeiten, veröffentlicht werden. Eine Veröffentlichung vorher wird aus unserer Sicht keinen besonderen Nutzen haben, da das Gestaltungshandbuch nur empfehlenden Charakter hat und die Berücksichtigung kostenintensive Maßnahmen für die Eigentümer festlegen würde.

Für die CDU- Fraktion



An:

Kopie:

Blindkopie:

Betreff:

WG: Bis 18.03. Möglichkeit der Stellungnahme zum Gestaltungshandbuch
Einkaufszentrum Lerchenberg

Von:

An:

Kopie:

Datum:

Betreff:

"stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

15.03.2022 13:15

Bis 18.03. Möglichkeit der Stellungnahme zum Gestaltungshandbuch Einkaufszentrum
Lerchenberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend finden Sie die Stellungnahme von 3 der Gewerbetreibenden im Einkaufszentrum
Mainz-Lerchenberg ...

[Redacted signature block]

Wir haben uns gestattet, Ihnen eine gesamtheitliche Stellungnahme zu den Planungen zu
übermitteln (dies schließt das Gestaltungshandbuch aber auch weitere Punkte ein).
Begründung: Alle Einzelplanungen stehen miteinander im engen Zusammenhang – zum
Beispiel die Bereitschaft der Gewerbetreibenden zu weiteren Investitionen .

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature block]

Von:

Gesendet: Montag, 28. Februar 2022 15:09

An:

Betreff: Bis 18.03. Möglichkeit der Stellungnahme zum Gestaltungshandbuch
Einkaufszentrum Lerchenberg

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

ab jetzt und bis 18.03.2022 können Sie sich zum **Gestaltungshandbuch**
„Einkaufszentrum Lerchenberg“ informieren und **bis zum 18.03.2022**
Äußerungen dazu dem Stadtplanungsamt zukommen lassen, die dann in die
Prüfung einbezogen werden (stadtplanungsamt@stadt.mainz.de).

Das Gestaltungshandbuch ist ein Leitfaden zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen im Einkaufszentrum. Es hat nichts mit der jetzt anstehenden Sanierung des Fußgängerbereiches zu tun, sondern zielt darauf, dass bei weiteren Erneuerungs- oder Umbaumaßnahmen nach einheitlichen Leitlinien vorgegangen wird und damit das Einkaufszentrum ein „stimmiges Gesicht“ erhält. Das Handbuch enthält deshalb „unverbindliche Richtlinien“ zur Farbgestaltung, für eine Größe der Schaufenster, Richtlinien zu Sonnenschutz, Beleuchtung und Fensterbänken sowie den richtigen Ort für Werbung.

Nähere Infos entnehmen Sie bitte den Scans aus dem Amtsblatt und den Unterlagen, die sie im Internet einsehen können unter <https://www.mainz.de/verwaltung-und-politik/buergerservice-online/informelle-buergerbeteiligung-gestaltungshandbuch-einkaufszentrum-lerchenberg.php>


Darüber hinaus können Sie auch die Unterlagen ausgedruckt einsehen nach einer Terminvereinbarung beim Stadtplanungsamt unter Tel. 06131/12-2371 oder 06131-12-3829 oder per Mail stadtplanungsamt@sta.mainz.de (Öffnungszeiten montags bis donnerstags von 8:30 Uhr bis 13:00 Uhr). Durch Mitarbeiter:innen des Stadtplanungsamtes besteht dort auch die Möglichkeit der fachlichen Beratung.

Wer all diese Möglichkeiten nicht wahrnehmen kann, der kann das ausgedruckte Gestaltungshandbuch auch einsehen in der Ortsverwaltung Lerchenberg im angegebenen Zeitraum von 8:00 bis 10:00 Uhr von Montag bis Donnerstag oder zu folgenden Zeiten:
07.03., 18:00 bis 20:00 Uhr sowie am 10.03., 17:00 bis 18:00 Uhr (Bitte an der Eingangstür klingeln; Beachtung der Corona-Bedingungen).

Viele Grüße


Ortsvorsteherin Mainz-Lerchenberg



2022_03_15, Kommentare zur Planung d. Stadt Mz, 

EINSCHREIBEN
Stadtplanungs-Amt
Der Stadt Mainz
Zitadelle, Bau A
Am 87er Denkmal

55131 Mainz

3. März 2022

Bürger-Äußerungen bis 18. März 2022
Gestaltungshandbuch „Einkaufszentrum Lerchenberg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind 3 Eigentümer von Gewerbe-Objekten im Einkaufszentrum-Mainz-Lerchenberg – unsere Kontaktdaten finden Sie in der Anlage. Zunächst möchten wir Ihnen gerne bestätigen, dass wir die Initiative zur Sanierung und Aufwertung des Einkaufszentrums sehr begrüßen. Wir sehen jedoch drei Punkte welche u. E. bei der Planung gesamtheitlich berücksichtigt werden sollten:

1. Parkplätze – eine weitere Reduzierung der Anzahl darf nicht sein!

Zahlreiche Parkplätze wurden bereits im Rahmen des Baus der Mainzel-Bahn weit an die Ränder des Einkaufs-Zentrums verlagert und einige Parkplätze sind sogar entfallen. Der Stand der jetzigen Planungen sieht die weitere Reduzierung der augenblicklichen Parkplatz-Zahl vor. Dieser Planungsteil ist nicht nachvollziehbar. Er steht dem Ziel das Einkaufszentrum Mainz-Lerchenberg attraktiv zu machen vollkommen entgegen! Denn Parkraum und die damit verbundenen bequeme Anfahrt, sowie der unkomplizierte Abtransport von Einkäufen, ist eines der wichtigsten Entscheidungskriterien für Kunden ein Einkaufszentrum zu besuchen! Das ist auch hier nicht anders. Um also eine weitsichtige, längerfristige Planung zu betreiben die auch einer positiven ökologischen Entwicklung Rechnung trägt, wäre es sinnvoll die Anzahl der Parkplätze zu belassen und von diesen Parkplätzen eine gewisse Zahl als „E-Parkplätze“ mit Lademöglichkeiten auszuweisen. Der Anteil der „E-Parkplätze“ könnte dann in den kommenden Jahren weiter angepasst werden.

2. Parkplätze – Sicherer Ausstieg und einfache Belieferung

Die Zufahrt zu den Parkplätzen neben der „Mainzel-Bahn“ vor dem Einkaufszentrum soll – so die Planung - aus Richtung Wendeschleife der „Mainzel-Bahn“ erfolgen. Wir empfehlen die Zufahrt aus der entgegengesetzten Richtung vorzusehen – also vom Kreisverkehr her mit Parkplätzen auf der Seite des Einkaufszentrums. Dies hat deutliche Vorteile ...

- i. Parkende und Passagiere müssen nach Ausstieg aus dem Fahrzeug nicht die Fahrbahn (auch wenn verkehrsberuhigt) überqueren.
- ii. Fahrzeuge welche lediglich Personen am Einkaufszentrum absetzen wollen können dies tun ohne, dass die abgesetzten Personen den Zufahrtsweg kreuzen müssen. Dies käme u. E. insbesondere Müttern mit Kindern und älteren Menschen zugute.
- iii. Auch Anlieferungen / Abholungen können ohne die Notwendigkeit den Zufahrtsweg überqueren zu müssen erfolgen

3. Parkbereich mit Zugangsschranken

Zielsetzungen der Bereitstellung von Parkraum für Kunden direkt am Einkaufszentrum sind:

- Direkte, einfache Anfahrt und Wegfahrt
- Durch die Parkplatznähe Reduzierung der Beeinträchtigungen durch schlechtes Wetter
- Leichter, bequemer Abtransport von gekauften Waren

Um diese Zielsetzungen zu gewährleisten empfehlen wir den gesamten Parkbereich mit Zugangsschranken zu versehen.

Hintergrund:

Zurzeit werden die Parkplätze des Einkaufszentrums Mainz-Lerchenberg gerne von Pendlern nach Mainz genutzt. Das heißt Menschen fahren zum Einkaufszentrum, stellen dort ihr Fahrzeug unentgeltlich ab, fahren mit der Mainzel-Bahn in die Stadt, erledigen Einkäufe oder anderes, fahren mit der Mainzel-Bahn wieder zurück nach Mainz-Lerchenberg und holen ihr Fahrzeug dort schließlich wieder ab. Es ist deshalb nach unserem Dafürhalten bedenkenswert das Parken vor dem Einkaufszentrum nur dann kostenfrei für maximal 3 Stunden zu gestatten wenn dort eingekauft, bzw. eine Leistung in Anspruch genommen wurde.

Denkbare Vorgehensweise:

An der Zugangs-Parkschranke zieht der Parkende ein Ticket. Gewerbetreibende können nach Einkauf oder Inanspruchnahme einer Leistung das Parkticket des Kunden von der Gebührenzahlung befreien (dies kann nach unserem Kenntnisstand auch mechanisch durch Einkerbung geschehen - es erfordert ein kleines Gerät bei den Gewerbetreibenden). Der Kunde kann so (innerhalb der 3-Stundenfrist) den Parkbereich an der Ausfahrt durch Eingabe des Parktickets ohne Kosten verlassen. Alle übrigen Parkenden zahlen Parkgebühren welche der Stadt Mainz zufließen.

4. Finanzierungs-Hilfen

Wie auch in dem vorgesehenen Gestaltungshandbuch der Stadt Mainz klar erkennbar liegt der Stadt die zügige Sanierung und zukunftsgerechte Gestaltung des Einkaufszentrums Lerchenberg am Herzen. Allerdings kann eine schnelle Sanierung nur dann gelingen wenn die Eigentümer / Gewerbetreibenden in der Lage sind die hierzu erforderlichen Investitionen zu erbringen. Die

erforderlichen Investitionen sind bei objektiver Betrachtung erheblich und es darf bezweifelt werden, dass die Mehrzahl der Eigentümer / Gewerbetreibenden in der Lage oder auch Willens ist die erforderlichen Mittel kurzfristig bereitzustellen.

Es besteht also das Risiko, dass die sehr gute Initiative der Stadt Mainz am Mangel privater Investitions-Bereitschaft scheitert. Wir schlagen deshalb vor:

- i. Den Eigentümern / Gewerbetreibenden für Investitionen welchen den Zielsetzungen der Sanierung des Einkaufszentrums entsprechen einen attraktiven Kosten-Zuschuss zu gewähren.
- ii. Zusätzlich könnte die Motivation der Eigentümer / Gewerbetreibenden Sanierungen kurzfristig in Angriff zu nehmen durch eine von der Stadt Mainz angebotene, nicht Hypotheken gebundene und dennoch vorteilhafte Finanzierungs-Möglichkeit (denkbar wäre ein Finanzierung-Zeitraum von 5 Jahren) stark erhöht werden.

Es wäre sehr schön, wenn unsere Empfehlungen in Ihre Planungen einfließen würden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

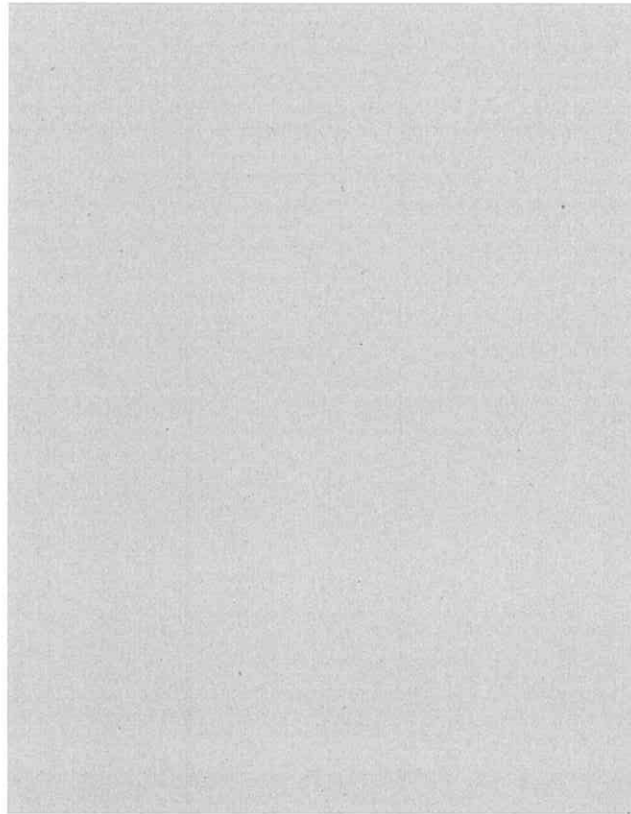
Mit freundlichen Grüßen

gez.

gez.

KONTAKTDATEN SIEHE BITTE ANLAGE

KONTAKTDATEN:





An:
Kopie:
Blindkopie:
Betreff: WG: Bürgerbeteiligung Gestaltungshandbuch Einkaufszentrum Lerchenberg

Von:
An: "stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>
Datum: 18.03.2022 20:12
Betreff: Bürgerbeteiligung Gestaltungshandbuch Einkaufszentrum Lerchenberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit großem Interesse habe ich Ihr Gestaltungshandbuch für unser Einkaufszentrum auf dem Lerchenberg betrachtet.

Was mir beim Lesen auffällt ist, dass Sie sehr bemüht sind, die vorhandenen Gebäude, aber auch die aktuell im Bebauungsplanverfahren befindlichen Erweiterungsmöglichkeiten, bis ins Detail im Stil der Erbauung zu gestalten. Dies kann so nicht mehr gelingen, weil sich schon viele Abweichungen entwickelt haben, z. B. bei der Fassade der östlichen Kopfbebauung, aber auch bei der Unterverkleidung von Vordächern und mit der Anbringung von Kurbelmarkisen anstelle der vorgesehenen Seilsonnenspannsegel.

Als Besucher und Nutzer des Einkaufszentrums halte ich persönlich auch die Konservierung des 60er-Jahre-Charmes nicht für erstrebenswert, sondern könnte mich eher an einer vielfältigeren Farbgebung und auch an am Baustil erkennbaren Erweiterungen erfreuen. Im Übrigen halte ich die Orientierung der Putzfassaden an der RAL-Farbpalette für schwierig; Diese war besser geeignet für die zurzeit noch vorhandenen Raster-Kunststoffverkleidungsplatten..

Ich glaube, auch die Uniformität der Gebäude durch die strenge Horizontalgliederung und Zonen für Putz, Fenster, Werbung, etc. ist kein Gewinn für das Erscheinungsbild des Einkaufszentrums. Meine Anregung wäre hierzu außer den Fensterformaten und der Gesamthöhe keine weiteren Vorgaben (außer im EG) zu machen.

Die Regelungen zu Werbeanlagen und Beleuchtung sollten m. E. auch auf die sog. Aussenfassaden ausgedehnt werden. So könnte das Einkaufszentrum für Betrachter von außen attraktiver gemacht werden und seinen introvertierten Charakter verlieren. Zur Beleuchtung habe ich noch eine Anregung: Ich finde, dass jedes Blinken von Beleuchtungen stört. Insofern sollte nicht nur „störendes Blinken“ ausgeschlossen, sondern jedes Blinken, auch wenn es für das Empfinden des Anbringers vielleicht sehr harmonisch ist.

Um das Gestaltungshandbuch in die Praxis umsetzen zu können wäre es sicher hilfreich, es in Satzungsrecht zu fassen, soweit die planungs- und bauordnungsrechtlichen Ermächtigungen gegeben sind. Da zurzeit für den betreffenden Bereich der Bebauungsplan Le 04 aufgestellt wird, möchte ich anregen, alle Festsetzungen zur Gestaltung in diese Satzung aufzunehmen, damit dem bauinteressierten Bürger ein einheitliches Satzungswerk

zur Verfügung steht.

Ich hoffe, dass meine Anregungen zum guten Gelingen der Planung beitragen können , und freue mich auf das neugestaltete Einkaufszentrum .

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

**Richtlinie der “Stadtverwaltung Mainz”
zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages
bei Instandsetzungsmaßnahmen
der Fassaden privater Gebäude innerhalb des Fördergebiets
“Sozialer Zusammenhalt – Soziale Stadt Lerchenberg“ im Bereich
des Einkaufszentrums**

Präambel

Mit finanzieller Unterstützung des Landes Rheinland-Pfalz und ggf. des Bundes gewährt die Landeshauptstadt Mainz (nachfolgend „Gemeinde“ genannt) einen Kostenerstattungsbetrag (Ausgleichsleistung) zu den Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Fördergebiets “ Sozialer Zusammenhalt – Soziale Stadt Lerchenberg“, genauer im Bereich des Einkaufszentrums Lerchenberg (nachfolgend „Erneuerungsgebiet“ genannt) als Teilmaßnahme der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Den genauen Geltungsbereich entnehmen Sie bitte der Anlage dieser Richtlinie.

Unter Instandsetzung wird die Behebung von baulichen Mängeln gem. § 177 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 BauGB verstanden, die auf eine Vernachlässigung der Instandhaltung der baulichen Anlagen zurückzuführen sind und städtebaulich nachteilige Auswirkungen haben. Durch die durchgeführten Maßnahmen müssen entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsgemäße Nutzung oder der städtebaulich gebotene Zustand von Gebäuden und deren Außenanlagen wiederhergestellt werden.

§ 1

Rechtsgrundlage

Der Kostenerstattungsbetrag wird auf der Grundlage der Vorschriften des Zweiten Kapitels „Besonderes Städtebaurecht“ des BauGB und der Richtlinie zur Förderung der Städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung (RL-StEE) in der jeweils gültigen Fassung sowie dieser Richtlinie gewährt.

Grundsätzlich stellt die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages eine freiwillige Leistung der Gemeinde im Rahmen der Städtebauförderung dar, auf die auch bei Erfüllung aller Voraussetzungen kein Rechtsanspruch besteht.

§ 2

Grundsätze zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages

- 1) Das Grundstück muss in dem Fördergebiet gelegen sein.
- 2) Die Durchführung der einzelnen Instandsetzungsmaßnahmen muss im öffentlichen Interesse liegen und den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Gesamtmaßnahme entsprechen.
- 3) Die Vorgaben des Fassadenkonzepts „Mainz Lerchenberg Einkaufszentrum – Fassadenkonzept (Stand: 09.05.2022)“ sind einzuhalten.
- 4) Die Instandsetzungskosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes unter Berücksichtigung seiner städtebaulichen Bedeutung und Funktion wirtschaftlich vertretbar sein.

- 5) Instandsetzungsmaßnahmen müssen grundsätzlich vor Baubeginn zwischen der Eigentumspartei und der Gemeinde in einer sogenannten Instandsetzungsvereinbarung vertraglich geregelt werden. Baubeginn ist die konkrete Beauftragung von Leistungen. Ausnahmsweise kann im Einzelfall nach vorheriger schriftlicher Zustimmung unschädlich vorzeitig mit dem Vorhaben begonnen werden. Planungsleistungen bleiben hiervon unberührt.
- 6) Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können Instandsetzungsmaßnahmen ausnahmsweise nach vorheriger Absprache mit der Gemeinde in mehreren Abschnitten durchgeführt werden.
- 7) Die Restnutzungsdauer des Gebäudes soll nach Durchführung der Instandsetzungsmaßnahmen in der Regel eine Lebensdauer der Gebäudesubstanz von mindestens 30 Jahre gewährleisten. Die Fassade ist 10 Jahre in dem geförderten Zustand zu erhalten.

§ 3

Berücksichtigungsfähige Kosten

Berücksichtigungsfähig sind Kosten für bauliche Instandsetzungsmaßnahmen (einzelne Gewerke) im Bereich der Gebäudefassade, die zu einer erheblichen Verbesserung der äußeren Gestalt der Gebäude im Sinne einer Stadtbildaufwertung führen. Die baulichen Maßnahmen müssen den Vorgaben des Leitfadens „Mainz Lerchenberg Einkaufszentrum - Fassadenkonzept“ (Stand: 09.05.2022) entsprechen.

§ 4

Nicht berücksichtigungsfähige Kosten

- 1) Nicht berücksichtigungsfähig sind Kosten für Maßnahmen, die
 - den anerkannten Regeln der Technik nicht entsprechen,
 - den Gebrauchswert des Gebäudes insoweit verändern, als der Gebrauchswert infolge der Instandsetzung weit über den Anforderungen der Sanierung liegt (z.B. Luxusmodernisierungen).
 - Finanzierungs- und Gerichtskosten
 - Abschreibungen
 - Gebühren, Abgaben, Versicherungen, Beiträge
- 2) Für unterlassene Instandsetzung ist vorab ein Pauschalbetrag von 10 v.H. der anerkannten Kosten abzuziehen, es sei denn, dass die Eigentumspartei die unterlassene Instandsetzung nachweislich nicht zu vertreten hat.
- 3) Die Umsatzsteuer, die nach § 15 Umsatzsteuergesetz als Vorsteuerabzug gilt, Skonti und sonstige Abzüge gehören nicht zu den berücksichtigungsfähigen Kosten.
- 4) Die Auflistung ist nicht abschließend, weiteres kann aus dem § 44 LHO, der VV zu § 44 LHO sowie der RL-StEE (Abschnitt A Nr. 5.3 ff) entnommen werden.

§ 5

Instandsetzungsmaßnahmen

Unter Bezugnahme auf die Vorgaben des Leitfadens „Mainz-Lerchenberg Einkaufszentrum - Fassadenkonzept“ (Stand: 09.05.2022) können die nachstehend exemplarisch genannten Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen von Instandsetzungsvereinbarungen als Teilmaßnahmen Berücksichtigung finden:

1. Rückbau der alten Fassadenverkleidung
2. Maßnahmen im Bereich der Fenster (incl. Schaufenster und Türen)
3. Maßnahmen im Bereich der Fassadenisolierung
4. Maßnahmen im Bereich der Verputzarbeiten der Fassaden (incl. entsprechendem farblichen Anstrich)
5. Maßnahmen im Bereich der vorhandenen Vordächer (ohne Kosten für den möglichen Sonnenschutz (Seilspannsegel). Die Kosten hierfür sind nicht förderfähig!)

Die Berücksichtigung weiterer Teilmaßnahmen bleibt der Gemeinde vorbehalten, sofern diese mit den Zielen und Zwecken des Leitfadens „Mainz Lerchenberg Einkaufszentrum - Fassadenkonzept“ (Stand: 09.05.2022) im Einklang stehen.

§ 6

Höhe und Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages

- 1) Die Eigentumspartei hat grundsätzlich die Kosten der Instandsetzung selbst zu tragen.
- 2) Der Kostenerstattungsbetrag soll grundsätzlich als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale gewährt werden (pauschalierter Kostenanteil).
- 3) Im Rahmen der Anwendung dieser Richtlinie kann sich die Gemeinde an den berücksichtigungsfähigen Instandsetzungskosten durch Gewährung eines grundsätzlich nicht rückzahlbaren pauschalierten Kostenerstattungsbetrages beteiligen. Dieser beträgt je Liegenschaft max. 40 v.H. der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten (ohne Grundstücks- und Gebäuderestwert), jedoch höchstens 10.000,00 €.
- 4) Die endgültige Festlegung des Kostenerstattungsbetrages erfolgt nach Durchführung der Instandsetzungsmaßnahmen auf der Grundlage der mit Verwendungsnachweis gem. Teil II/Anlage 4 Muster 5 zu § 44 Abs. 1 VV-LHO ([https://add.rlp.de/fileadmin/add/Abteilung_2/Referat_21b/Staedtebau/Verwendungsnachweis - fuer Einzelvorhaben.doc](https://add.rlp.de/fileadmin/add/Abteilung_2/Referat_21b/Staedtebau/Verwendungsnachweis_-_fuer_Einzelvorhaben.doc)) nachgewiesenen und von der Gemeinde geprüften Kosten. Der endgültige Kostenerstattungsbetrag wird durch einseitige Erklärung der Gemeinde Bestandteil der Instandsetzungsvereinbarung.
- 5) Die Überschreitung der gemäß Instandsetzungsvereinbarung zugrundeliegenden Kosten begründet grundsätzlich keinen Anspruch auf einen höheren Kostenerstattungsbetrag.
- 6) Zusätzliche nicht vereinbarte Instandsetzungsmaßnahmen können grundsätzlich nicht berücksichtigt werden; diesbezüglich wird auf § 8 Abs. 7 dieser Richtlinie verwiesen.
- 7) Eine Unterschreitung der veranschlagten Kosten begründet eine anteilige Ermäßigung des Kostenerstattungsbetrages.

§ 7

Zahlungsweise

Der pauschalierte Kostenerstattungsbetrag wird nach Vorlage und Prüfung des Verwendungsnachweises mit Rechnungsbelegen und Auszahlungsnachweisen (z.B. mittels Kontoauszug) sowie nach Feststellung der vertragsmäßigen Durchführung der vereinbarten Instandsetzungsmaßnahmen geleistet.

§ 8

Durchführung

- 1) Der Antrag ist in schriftlicher Form beim Quartiermanagement des Regionalfensters Lerchenberg (Stadtverwaltung Mainz, Amt 51-Quartiermanagement Lerchenberg - Soziale Stadt, Postfach 3620, 55026 Mainz) über das dafür vorgesehene Antragsformular zuzüglich der in Abs. 2 genannten Unterlagen zu stellen.
- 2) Neben dem Antragsformular sind insbesondere folgende Unterlagen einzureichen, die zugleich Bestandteil der abzuschließenden Vereinbarung sind:
 - Amtlich beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch
 - Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters
 - Detaillierte Maßnahmenbeschreibung (incl. Musterfotos)
 - ggf. Bauentwurf Maßstab 1:50 mit Leistungsverzeichnis
 - Kostenschätzung nach der DIN 276 (Vorkalkulation)
 - 3 Vergleichsangebote (je beauftragter Leistung)
 - ggf. Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn
 - Formular „Zusatzerklärung zur privaten Instandsetzungsmaßnahme“
 - Im Fall einer Eigentümergemeinschaft eine Handlungsvollmacht zugunsten des Antragstellers
- 3) Die Eigentumspartei darf vor Abschluss der Instandsetzungsvereinbarung mit den Instandsetzungsmaßnahmen grundsätzlich nicht beginnen. Ein Baubeginn vor Abschluss der Instandsetzungsvereinbarung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung. Andernfalls ist die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages nicht mehr möglich.
- 4) Die Eigentumspartei hat rechtzeitig vor Baubeginn die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen, insbesondere eine möglicherweise gebotene Baugenehmigung einzuholen. Ein Baubeginn ohne diese erforderlichen Genehmigungen führt zum Ausschluss der Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages.
Die Versagung einer Genehmigung mit der Konsequenz, dass die Instandsetzungsarbeiten objektiv nicht umgesetzt werden können, führt zu dem Recht der Vertragsparteien, von der Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten.
- 5) Mit der Durchführung der in der Instandsetzungsvereinbarung festgelegten Instandsetzungsmaßnahmen ist unverzüglich nach Abschluss der Vereinbarung zu beginnen. Die Maßnahmen sind zügig durchzuführen und grundsätzlich innerhalb von einem Jahr zu beenden (inkl. Einreichung des Verwendungsnachweises). Die Frist kann in begründeten Einzelfällen im Einvernehmen mit der Gemeinde angemessen verlängert werden.
- 6) Die Eigentumspartei hat für jede beauftragte Leistung jeweils drei Vergleichsangebote einzuholen, die dem Zuwendungsantrag beizufügen sind.

- 7) Änderungen gegenüber den in der Instandsetzungsvereinbarung festgelegten Instandsetzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Gemeinde und ggf. der Anpassung der Instandsetzungsvereinbarung.
- 8) Den Abschluss der Instandsetzungsmaßnahmen hat die Eigentumspartei der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen und ihr zeitnah einen Verwendungsnachweis nebst Rechnungsbelegen und Auszahlungsnachweisen (z.B. mittels Kontoauszug) vorzulegen.
Die Gemeinde ist berechtigt, die vertragsmäßige Durchführung vor Ort zu überprüfen.
- 9) Stellt die Gemeinde fest, dass die der Eigentumspartei obliegenden Instandsetzungsmaßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt sind, so kann die Gemeinde insoweit die Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen einer angemessenen Frist verlangen. Kommt die Eigentumspartei dem Verlangen nicht fristgemäß nach, so gilt § 11 Abs. 2 dieser Richtlinie entsprechend.

§ 9

Antrags- und Durchführungszeitraum

- 1) Anträge können im Zeitraum vom 01.08.2022 bis 30.06.2023 gestellt werden.
- 2) Die Maßnahme ist innerhalb eines Jahres ab Zugang des Bewilligungsbescheids durchzuführen.

§ 10

Sonstige Pflichten der Eigentumspartei

- 1) Für die Unterhaltung und die Erhaltung des Zustandes der Gebäudefassade, für welches ein Kostenerstattungsbetrag gewährt wurde, gilt eine 10-jährige Zweckbindungsfrist. Die Frist beginnt mit der Feststellung der vertragsmäßigen Durchführung der vereinbarten Instandsetzungsmaßnahmen (vergl. § 7 dieser Richtlinie).
Entsprechende Pflichten sind auf einen etwaigen Rechtsnachfolger zu übertragen. Die Gemeinde ist über eine Veräußerung innerhalb der Zweckbindungsfrist unverzüglich zu unterrichten.
- 2) Für die Zeit der Zweckbindungsfrist von 10 Jahren hat die Eigentumspartei sicherzustellen, dass die Gemeinde, die Aufsichtsbehörden und der Rechnungshof Rheinland-Pfalz berechtigt sind, Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen anzufordern und die Verwendung des gewährten Kostenerstattungsbetrages durch örtliche Erhebungen oder durch Beauftragte zu prüfen. Hierzu hat die Eigentumspartei die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen.

§ 11

Rechtsfolgen bei vorzeitiger Beendigung der Vereinbarung

- 1) Erfolgt die Kündigung aufgrund von Umständen, welche die Eigentumspartei nicht zu vertreten hat, so kann die Eigentumspartei verlangen, dass die Gemeinde ihm die notwendigen Aufwendungen erstattet, die ihm im Vertrauen auf die Durchführung der Vereinbarung entstanden sind. Die der Eigentumspartei aufgrund der Vereinbarung entstandenen Vorteile sind anzurechnen. Soweit vereinbarte Instandsetzungsmaßnahmen bereits durchgeführt sind, verbleibt es insoweit bei dem vereinbarten Kostenerstattungsbetrag und zwar in der Höhe des Anteils, der sich ergibt, in dem die Kosten der durchgeführten Maßnahmen gem. Verwendungsnachweis zu den der Vereinbarung zugrunde gelegten berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten ins Verhältnis gebracht werden.
Ausgezahlte Beträge, die diese Höhe überschreiten, sind innerhalb von 30 Tagen nach Feststellung der Überzahlung an die Gemeinde zurückzuzahlen.
- 2) Erfolgt die Kündigung aufgrund von Umständen, welche die Eigentumspartei zu vertreten hat, so sind die ausgezahlten Beträge sofort zurückzuzahlen und vom Tage der Auszahlung an mit 5 v.H. über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank jährlich zu verzinsen.

§ 12

Inkrafttreten

- 1) Der Stadtrat der Landeshauptstadt Mainz hat am2022 die Instandsetzungsrichtlinie beschlossen. Die ADD hat diese Richtlinie mit Schreiben vom2022 genehmigt.
- 2) Die Instandsetzungsrichtlinie findet am Tag nach der Veröffentlichung Anwendung.

Mainz, den

Rechtsverbindliche Unterschrift

Stempel

Anlage

- Plan des Geltungsbereichs

