



www.mainz.de



Landeshauptstadt  
Mainz

# *Einkaufsquartier Ludwigsstraße*

Städtebauliche Konzeption



## Impressum

*Landeshauptstadt Mainz*  
Dezernat für Bauen, Denkmalpflege und Kultur  
Stadtplanungsamt

September 2019

Fotografien, Grafiken und Pläne (sofern nicht anders gekennzeichnet): Stadtplanungsamt Mainz

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Ausgangslage</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Städtebauliches Gesamtkonzept</b> .....	<b>6</b>
2.1 Städtebauliche Struktur und Raumkanten .....	6
2.2 Funktionelle Rahmenbedingungen .....	9
<b>3. Weiteres Vorgehen</b> .....	<b>10</b>





Schrägluftbild (2019) (© Stadt Mainz)



Blick auf Karstadt-Gebäude (2019) (© Stadt Mainz)

## 1. Ausgangslage

Die Landeshauptstadt Mainz hat das Ziel, die Mainzer Innenstadt als Einkaufsstandort zu stärken und zukunftsfähig zu gestalten. Dies bedeutet, dass ein attraktives Angebot und eine hohe stadträumliche Qualität geschaffen werden, aber auch, dass eine Konzentration der „Einkaufsinnenstadt“ auf den sogenannten TRIPOL Brand – Römerpassage – Ludwigsstraße stattfindet. Während die Pole Römerpassage und Brand gut funktionieren, leidet der dritte Pol – das Karstadt-Areal – an funktionalen und städtebaulichen Mängeln. In den vergangenen Jahren wurden viele Anstrengungen unternommen, diesen Bereich aufzuwerten und in ein modernes Einkaufsquartier zu überführen.

Dafür gab es zwei städtebauliche Ideen- und Realisierungswettbewerbe (1992, 1996), die aufgrund umfangreicher Kritiken nicht umgesetzt wurden. Der Sanierungs- und Modernisierungsaufwand ist seither gewachsen. Um die räumlich-funktionale und gestalterische Entwicklung zu steuern und hierbei die Öffentlichkeit zu beteiligen, initiierte die Landeshauptstadt Mainz bereits in den Jahren 2011 bis 2013 LudwigsstraßenForen (LuFos). Hier haben Bür-

gerinnen und Bürger, Anlieger, politische Vertreter sowie weitere Interessenvertreter in acht Foren einen gemeinsamen Konsens zur stadträumlichen Entwicklung der Ludwigsstraße erarbeitet. Die Ergebnisse mündeten in einen Abschlussbericht mit Leitlinien und Empfehlungen für die zukünftige Entwicklung, der einstimmig vom Stadtrat beschlossen wurde.

Wurde der Prozess anfangs noch mit der ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG besprochen, übernahm Anfang 2016 die Firma Boulevard Lu GmbH & Co. KG die Federführung der Projektentwicklung. Diese hat sich zum Ziel gesetzt, Teile des Gebäudebestands wie z. B. das Parkhaus und das Gebäude der Deutschen Bank zu erhalten. Ein erster Rahmenplan wurde vom Stadtrat im Jahr 2017 verabschiedet.

Dieser Rahmenplan wurde nun gemäß den vielfältigen Anregungen optimiert und bietet zahlreiche Verbesserungen: So verfolgt der Rahmenplan neben der Bestandserhaltung das Ziel, dass das Gebäude sich – mehr als bisher vorgesehen – in Richtung Ludwigsstraße öffnet und bestehende öffentlichen Freiflächen weitestgehend erhalten werden. Eine großzügige Markthalle und Dachterrassen ergänzen



Ausschnitt aus Rahmenplan, Stand: 16.04.2019 (© Stadt Mainz)



Theater und Douglas-Pavillon (2019) (© Stadt Mainz)



Blick auf Deutsche Bank (2019) (© Stadt Mainz)

zen das Freiraumangebot. Der Stadtrat hat im April 2019 die überarbeitete Rahmenplanung zur Kenntnis genommen und hat den Auftrag erteilt, die Bürgerbeteiligung und weitere Schritte wie Auslobung der Wettbewerbe, die Schaffung von Baurecht usw. einzuleiten.

Aufgrund der großen Dimensionierung und gesamtstädtischen Wirkung des Einkaufsquartiers Ludwigsstraße ist eine städtebauliche Gesamtbetrachtung notwendig: Das in der Verwaltung erarbeitete städtebauliche Gesamtkonzept für die Ludwigsstraße umfasst den Bereich von Gutenbergplatz bis Schillerplatz und führt die erarbeiteten sowie fortgeführten Leitlinien aus den LudwigsstraßenForen, die Inhalte des im April 2019 zur Kenntnis genommenen Rahmenplanes und fachlichen Kernpunkte aus der Stadtverwaltung zusammen. Dieses Gesamtkonzept wurde bereits im Rahmen der ersten Bürgerbeteiligungsveranstaltung am 26. Juni 2019 (Kurfürstliches Schloss) vorgestellt und wird Grundlage der nachfolgenden Prozesse (Wettbewerbe, Baurecht, ...) sein.

Ludwigsstraße mit Blick nach Westen (2019) (© Stadt Mainz)



Blick auf Fuststraße (2019) (© Stadt Mainz)



## 2. Städtebauliches Gesamtkonzept

Das städtebauliche Konzept umfasst zum einen die städtebauliche Struktur und Raumkanten, zum anderen die funktionellen Rahmenbedingungen. In beiden Plänen werden planerische Ziele, aber auch diverse Optionen aufgezeigt.

### 2.1 Städtebauliche Struktur und Raumkanten

#### Raumkanten und Sichtachsen

Die zukünftigen Raumkanten des *ehem. Karstadt-Gebäudes* nehmen die Pavillon-Struktur auf, werden aber auf die heute bereits zurückgesetzte Erdgeschossflucht der derzeitigen Pavillons zurückgenom-

men. Dadurch wird eine einheitliche Bauflucht vom Gebäudekomplex Ludwigsstraße 2-6 bis hin zum Gutenbergplatz geschaffen, was den boulevardartigen Charakter der Ludwigsstraße sowie die Platzfolge und Sichtachse zum Dom stärkt. Gleichzeitig wird dadurch mehr Raum für Fußgänger und Bäume entlang der Ludwigsstraße geschaffen. Die erhaltene zurückgesetzte Bauflucht der Rückbebauung des Karstadt-Areals ergänzt die vordere Raumkante und in Zusammenhang mit den Nachbargebäuden das städtebauliche Gesamtbild.

Nördlich der Ludwigsstraße (ggü. Karstadt-Areal) wird eine Neufassung des dreieckigen Blockes „Schuh-Fink“ angestrebt, da insbesondere die Seite zur Vorderen Präsenzgasse starke städtebauliche Mängel aufweist und eine angemessene städtebau-



liche Raumkante fehlt. Letzteres und die trichterförmige Führung der Fußgänger auf der Fuststraße vom Bischofsplatz zur Ludwigsstraße, wird der hohen Bedeutung der Ludwigsstraße als Flaniermeile gerecht. Die Sichtachsen in der Fuststraße und Eppichmauergasse Richtung Bischofsplatz werden gemäß der LuFo-Leitlinien erhalten.

### Gebäudehöhen und Torsituationen

Die derzeitige Bestandsbebauung entlang der Ludwigsstraße ist durch die Pavillon-Struktur von unterschiedlichen Gebäudehöhen geprägt. Für ein besseres städtebauliches Gesamtbild gilt es Gebäudehöhen anzugleichen, Torsituationen zu stärken und damit dem öffentlichen Raum eine städtebaulichen Fassung zu geben.

Die Neubauten im Bereich der Pavillons des ehem. Karstadtgebäudes werden gemäß der Leitlinien aus den LudwigsstraßenForen auf 12,50 m angehoben, was die wichtige Blickbeziehung vom Schillerplatz zum Dom sicherstellt. Aufgrund des leichten Geländebfalls vom Schillerplatz zum Gutenbergplatz, wird dementsprechend auch die Gebäudehöhe vom Kreuzungspunkt Weißliliegasse (12,50 m) zur Fuststraße (13,20 m) angepasst. Diese geringfügige Erhöhung schafft eine einheitliche Traufkante für die hervortretenden Gebäudeteile und ist Grundlage für eine Dachterrasse mit einheitlicher Gebäudehöhe.

Der Bereich des ehemaligen Karstadt-Sport bzw. des Wolladens an der Fuststraße wird ebenfalls städtebaulich überplant. Eine wichtige Frage der Neugestaltung wird hier der Übergang der Gebäudehöhen hin zum Bestand am *Bischofsplatz* sein. Diese Staffelung soll im Wettbewerb herausgearbeitet werden.

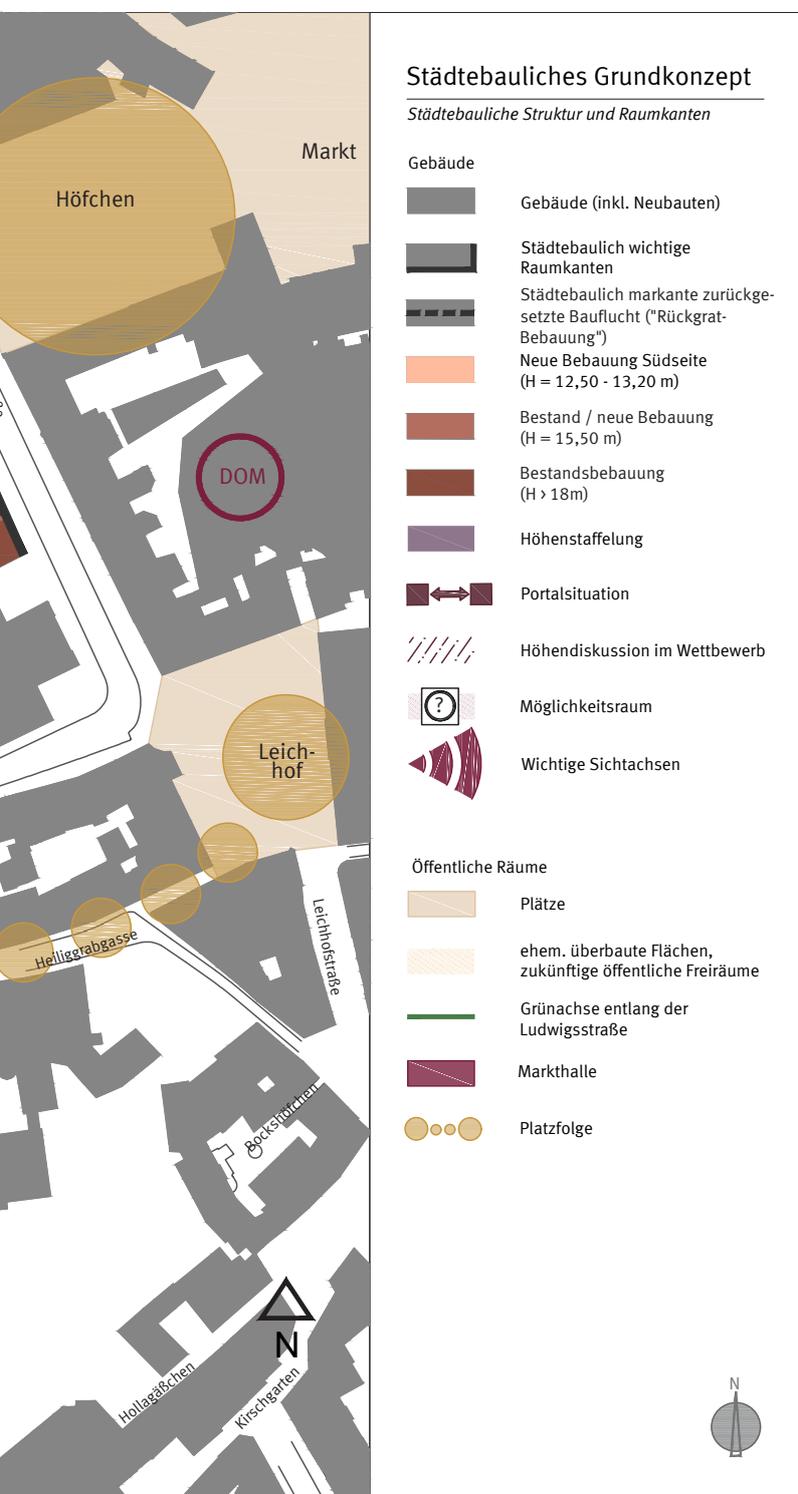
Der *Gutenbergplatz* wird durch Gebäude mit unterschiedlichen Höhen begrenzt. Städtebaulich prägnant sind hier die beiden Torsituationen „WMF-Gebäude – Pavillon Gutenbergplatz 2“ und „Douglas – HypoVereinsbank“. Diese beiden markanten Torsituationen könnten zukünftig durch eine Angleichung bzw. Anhebung der Gebäudehöhen betont werden. Die dadurch geschaffene Symmetrie bietet sowohl einen angemessenen Abschluss des Gutenbergplatzes als auch eine neue Eingangssituation in die LU. Gleichzeitig würde der Gutenbergplatz einen städtebaulichen Rahmen erhalten. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens sollen für die Torsituationen Lösungsvorschläge erarbeitet werden.

Die o. g. Neufassung des drei-eckigen Blockes „Schuh-Fink“ umfasst neben der Raumkante auch eine Anpassung bezüglich der Gebäudehöhe, um auch hier die Portalsituation herauszuarbeiten und die Gebäudehöhen an die Umgebung (Ludwigsstraße, Dr.-Gisela-Thews-Platz) anzupassen.

Der öffentliche und mit Bäumen umsäumte Platz zwischen den Pavillons Ludwigsstraße 2-6 hat einen prägenden Charakter sowie eine besondere Aufenthaltsqualität. Daher soll im städtebaulichen Teil des Wettbewerbs die Höhenentwicklung der Vorbauten ebenfalls überprüft werden.

### Platzfolgen und Grünachsen

Die bereits in den LuFos herausgehobene Platzfolge *Höfchen – Gutenbergplatz – Schillerplatz*, wird durch die o. g. Maßnahmen räumlich gestärkt. So wird durch den städtebaulichen Kontrast zwischen Enge und Weite und der Verdeutlichung der Torsitua-

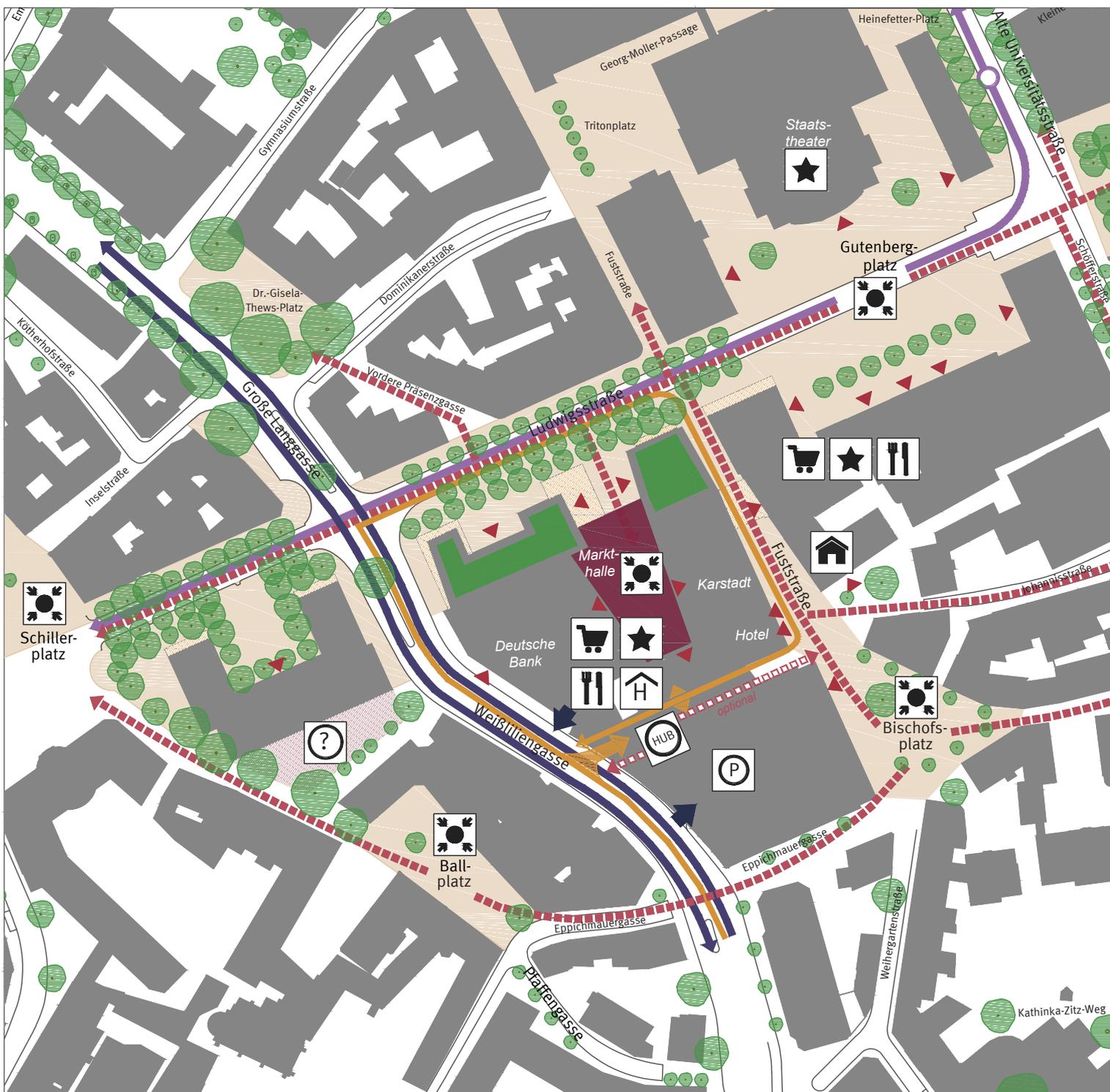


tionen in Kombination mit der vorhandenen Baumallee die räumliche Erlebbarkeit und Wahrnehmung als Flaniermeile gestärkt. Flächenmäßig wurde die Inanspruchnahme von öffentlichen Freiflächen im Vergleich zum Rahmenplan 2017 deutlich reduziert – nach aktuellem Stand beträgt die Inanspruchnahme ca. 300 m<sup>2</sup>. Die zurückgesetzte Raumkante der Pavillons auf den heutigen Erdgeschossbereich schafft weiteren Raum für Fußgänger und Bäume. Der derzeitige öffentliche Raum wird zudem durch die halböffentliche Markthalle ergänzt. Dadurch und durch die vielfältigen Nutzungen (vgl. 2.2) erhält der öffentliche Raum auch funktionell mehr Aufenthaltsqualität.

Aber auch die Platzfolge *Ballplatz – Bischofsplatz – Leichhof* gilt es als öffentliche Freiflächen zu erhal-

ten und städtebaulich aufzuwerten. Im Gegensatz zur Flaniermeile Ludwigsstraße haben diese Plätze einen ruhigen Charakter, der auch künftig zu bewahren ist.

Der derzeitige Mieter-Parkplatz westlich des ehemaligen Karstadt-Areals (zwischen Ludwigsstraße 2-6 und dem Ballplatz) stellt ein Potenzial für weitere Nutzungen dar und könnte die Verbindung der Platzfolgen ergänzen. Der Investor, der gleichzeitig Eigentümer dieser Flächen ist, hat diesen Bereich zur Überplanung freigegeben.



## 2.2 Funktionelle Rahmenbedingungen

Der zweite Teil der städtebaulichen Konzeption umfasst die Funktionszusammenhänge sowohl im Hinblick auf die vielfältigen Nutzungen als auch die Verflechtungen.

### Nutzungen

Entlang der Ludwigsstraße und auf dem Gutenbergplatz sind bereits jetzt Treffpunkte, Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Sehenswürdigkeiten und Gastronomie verortet. In dem künftigen Einkaufsquartier werden vielfältige Nutzungen dieses Angebot ergänzen und dadurch auch neue Treffpunkte erzielen: Neben der Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten sind eine Gastronomie-, Kultur-, Hotel- und Wohnnutzung

geplant. Daneben sorgen die geplanten PopUp-Stores in der Markthalle für ein abwechslungsreiches Erlebnis.

Der Bereich des derzeitigen Mieterparkplatzes westlich des Karstadt-Areals stellt einen Möglichkeitsraum für vielfältige Nutzungen dar. Unter Beachtung des vorhandenen Baumbestands wäre auch eine Freiflächennutzung z. B. als Kinderspielplatz sowie eine bauliche Ergänzung entlang der Weißliliegasse möglich.

### Grün & Freiraum

Neben den neuen Nutzungen wird aber gleichzeitig auch ein Fokus auf den derzeitigen und neu hinzugekommenen privaten und öffentlichen Raum mit Treffpunkten und Plätzen, gerichtet. Die Baumreihen entlang der Ludwigsstraße tragen wesentlich zum Flair und zur Aufenthaltsqualität der Flaniermeile bei und sind daher zu erhalten. Neben der Erhaltung und städtebaulichen Aufwertung der einzelnen Plätze entstehen aber auch neue halböffentliche Freiräume: Sowohl die Markthalle als auch die Dachterrasse können auch als nicht kommerzielle Treffpunkte genutzt werden.

Der öffentliche und mit Bäumen umsäumte Platz zwischen den Pavillons Ludwigsstraße 2-6 bietet eine besondere Aufenthaltsqualität. Daher sollen die öffentliche Freifläche und die Bäume grundsätzlich erhalten werden – die Gestaltung der Beete sowie des Mobiliars, wird jedoch Aufgabenstellung des Wettbewerbs sein.

### Wegeverbindungen

Den LuFo-Leitlinien entsprechend soll sich das Einkaufsquartier eindeutig nach außen hin öffnen. Die Erschließung erfolgt weiterhin zu Fuß, mit dem ÖPNV (Haltestelle Höfchen, Schillerplatz) bzw. mit dem PKW im bisher genutzten Parkhaus. Schwerpunkte für die Fußwegeverbindungen liegen bei den Platzfolgen und deren Verknüpfungen. Dementsprechend sind auch die Eingänge angeordnet.

Durch das im Parkhaus verortete City-Hub können die eingekauften Waren (Einkaufsquartier Ludwigsstraße und Umgebung) nachhause geliefert werden, was eine autofreie Anfahrt fördert. Die Warenanlieferung und die Entsorgung verbleiben in der heute schon vorhandenen Gasse, die v. a. über die Weißliliegasse angefahren wird. Hier wäre eine optionale Fußwegeverbindung zur Erschließung des HUBs denkbar.



### 3. *Weiteres Vorgehen*

Die in der städtebaulichen Gesamtkonzeption beinhaltenen planerischen Ziele und Optionsmöglichkeiten fließen in die Wettbewerbsauslobung und Bauleitplanung mit ein.







Landeshauptstadt  
Mainz

## Impressum

*Landeshauptstadt Mainz*  
Dezernat für Bauen, Denkmalpflege und Kultur  
Stadtplanungsamt

September 2019

Foto auf Titelseite: Stadtplanungsamt Mainz  
Foto auf Rückseite: Stadtplanungsamt Mainz