Mannagh	Direch	eteiliaun	a "Carri	1	1114
 VPIMPIK	BUITAPIN	etellialini	o nou	evara	III -

Aktz.: 61 26 - A 262 B

Einkaufsquartier an der Ludwigsstraße - Boulevard LU

I. Vermerk

über die im Rahmen der Bürgerbeteiligung zur Ludwigsstraße eingegangenen Stellungnahmen

Gesprächsort: Kurfürstliches Schloss und Rheingoldhalle

am: 26.06.2019 und 26.08.2019

von 18:00 Uhr bis 21:30 Uhr bzw. 19:00 Uhr bis

21:00 Uhr

Öffentlich bekannt gemacht am:

Amtsblatt Nr. 25 vom 14. Juni 2019

Amtsblatt Nr. 36 vom 16. August 2019

Anzahl der Anwesenden:

ca. 220 bzw. 138 Bürgerinnen und Bürger bzw.

Bedenkfrist:

Keine

Aushang:

Internet unter: www.lu.mainz.de

A) Allgemeines

Zur Entwicklung des Einkaufsquartiers Ludwigsstraße fanden zuletzt zwei Bürgerbeteiligungen statt, in deren Rahmen die aktuellen planerischen Vorstellungen sowie die Inhalte des anstehenden Wettebwerbsverfahrens vorgestellt und diskutiert wurden. Die Inhalte dieser Veranstaltungen werden in entsprechenden Vermerken und Berichten zusammengefasst. Ergänzend sind bei der Stadt Mainz Schreiben eingegangen, die in diesem Vermerk zusammengestellt und bewertet werden.

- B) Von den Bürgerinnen und Bürgern im Nachgang zu den Abendveranstaltungen am 26.06.2019 bzw. 26.08.2019 schriftlich vorgebrachte Anregungen/ Themen/ Fragen jeweils wörtlich wiedergegeben.
 - 1. Absender 1: Runder Tisch STADTBAUKULTUR Mainz, Schreiben vom 01.08.2019

Unter der Überschrift "die Stadt verschleudert ihr Bild" werden folgende Inhalte vorgetragen, die im Folgenden wörtlich wiedergegeben werden. Nach den einzlenen Themenblöcken wird in kursiver Schrift der jeweils zugehörige Abwägungsvorschlag der Verwaltung eingeschoben:

"Die Idee einer "Festlichen Ludwigsstraße" hat sich in der Mainzer Bürgerschaft über viele Jahrzehnte aus der Stadtgeschichte heraus zu eigenen Vorstellungen und Bräuchen verdichtet: Vom Dom bis zum Fastnachtsbrunnen schlägt das Mainzer Herz im wandelnden Rhythmus zwischen 'Johannis-' und 'Fastnacht'. Die Festachse der Ludwigsstraße als Ganzes ist ihr emotional prägendes Identifikationsmerkmal. Sie spiegelt Kontinuität und Progression: Das Merkmal ist die öffentliche Promenade im geschützten Raumwechsel von Fluidum und Fluktuation - Übergang zwischen außen und innen, offen und geschlossen, ortsfest und flüchtig zugleich. –

Diesen Ausdruck zu bewahren und in einem klugen städtebaulicharchitektonischen Gesamtkonzept weiter zu entwickeln ist die wesentliche Aufgabe und Pflicht der Stadtspitze mit ihrer Verwaltung. Dafür hat sie die Verantwortung übernommen, in einem breiten Diskurs die reichen Entwicklungschancen in die richtige Zukunft zu lenken, die andernfalls - wie sich jetzt zeigt - verloren sind:"

Abwägungsergebnis

Die Stellungnahmen bezieht sich ausschließlich auf stadtbildbezogene Themen. Bezogen auf die Innenstadt hat die Stadtplanung zusätzlich auch die Aufgabe, die City als Einkaufsstandort funktions- und konkurrenzfähig zu erhalten. Nur so kann das zugrundeliegende Bild der europäischen Stadt erhalten werden und die Mainzer Innenstadt vor dem Hintergrund sich ändernder Konsumgewohnheiten gegen den Internethandel und die großflächige Konkurrenz auf der "grünen Wiese" bestehen. Das in der Ludwigsstraße umzusetzende Oberziel ist die Stärkung des Einkaufspoles Karstadt. Das vom Stadtrat beschlossene TRIPOL-Konzept ist für die Verwaltung bindend. Zur Umsetzung dieser Vorgaben sind Modifikationen bzw. ein teilweiser Umbau der vorhandenen Strukturen notwendig. Die vorhandene Pavillonstruktur, die in der Vergangenheit offensichtlich nicht in der Lage war, sich unter Einzelhandelsaspekten attraktiv zu präsentieren, muss optimiert werden.

Konkret genutzt wurden diese Pavillonzwischenräume zur Johannisnacht und zur Fastnacht, wobei die Zwischenräume dabei u.a. als Standorte von Schaustellerwohnwagen und Verpflegungsstände dienten. Eine solche Nutzung wird grundsätzlich auch weiterhin möglich sein.

Im Vergleich zur Beschlusslage 2017, wonach das Einkaufsquartier bis zur Baumachse vorgezogen worden wäre, sieht das jetzige Konzept einen Wechsel aus Gebäuden und Freiflächen vor.

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

In einer ersten Bürgerbeteiligung an der Projektplanung "Einkaufsquartier Lud-1.2 wigsstraße" hat die 'Stadt' das mit der Eigentümer- und Investorengruppe zuvor abgehandelte Stadtplanungs- und Nutzungskonzept nicht einfach nur bekannt gemacht, sondern prozesshaft als Vorentwurf simuliert - wie in einem Zeitraffer auf dreieinhalb Stunden verkürzt. Bürgerwünsche wurden der Form halber abgefragt, doch zugleich auch verworfen, weil sie sich zwangsläufig gegenseitig widersprechen oder aufheben. So ist es ein Leichtes in einer zweiten Stufe mit den Vorstellungen und Bedingungen der Großmieter, Karstadt und Deutsche Bank, zu kontern, die sogleich auch als unabänderliches Diktat hinzunehmen sind. (Die Verträge sind angeblich unterschrieben; wer würde es wagen, solchem Wirkungsversprechen zu widersagen?) Im dritten Schritt wird über die folgenden Planungsabläufe und Zeitschienen informiert: Diagramme, Pläne und Visualisierungen, sogar ein maßstabsgerechtes Stadtraummodell, sollen die tiefe Durchdringung des Spektrums und die Unwiderlegbarkeit des Resultats beweisen. Zudem suggerieren Fragebögen weiter anhaltendes Interesse am Bürgersinn zu Geschmacksfragen. Die nächste und letzte 'Beteiligung' (wenigstens der Form halber) soll im August sein.

Allein ökonomisch orientierter Städtebau scheint unveränderlichen Naturgesetzen zu folgen, denen sich alle, ob Investoren, Planer oder Bürger, fügen müssen: Das Prinzip ist die Einschränkung der öffentlichen Autonomie. Wenn sich Politiker von Investoren abhängig machen, die ihrerseits den Großmietern unterworfen sind ("mit langfristigen Verträgen"), dann müssen sie die 'Alternativlosigkeit' ihrer Entscheidungen als Ultimatum vorschützen, um Bürgerwillen zu beugen. Nachgeschaltete Wettbewerbsverfahren oder Bürgerbeteiligungen sind in diesem Zusammenhang ein Possenspiel.

Abwägungsergebnis:

Wir sehen die Veranstaltung nicht als eine Auftaktveranstaltung zu einem völlig neuen, bisher unbekannten Thema; wir sehen die Bürgerbeteiligung zu den aktuellen Plänen vielmehr als Fortführung der vorangegangenen LUFOs. Es wurde kein vollkommen neuer Prozess gestartet, sondern ein Partizipationsformat vor dem Hintergrund gewandelter Bedingungen weitergeführt. Der Partizipationsprozess der LUFOs wurde mit Stadtratsbeschlüssen abgeschlossen, die unter anderem auch die Abkehr von der vorhandenen Pavillonstruktur und die komplette Vorverlegung der Gebäudeflucht bis an die Ludwigsstraße demokratisch legitimiert haben. Es ist vor diesem Hintergrund aus unserer Sicht nicht zielführend, alle abgehandelten Themen wieder neu zu thematisieren.

Die spezielle Aufgabenstellung, einen darniederliegenden Einzelhandelsstandort wieder aufzuwerten, ist im Vergleich zu einer Planung auf der grünen Wiese in der bebauten Innenstadt eine Herausforderung. Vor diesem Hintergrund muss man der Eigentümerin das Recht zugestehen, ein geändertes Konzept zunächst mit ihren Mietern abzuklären, zumal es sich um bestehende Mietverträge handelt, die noch eine beträchtliche Restlaufzeit haben. Da der derzeit laufende Planungsprozess zwangsläufig in ein formales Bebauungsplanverfahren münden wird, muss sich die Stadt als Planungsträger im Rahmen einer gerechten Abwägung natürlich auch mit den wirtschaftlichen Belangen der Eigentümerin und der Mieter auseinan-

derzusetzen. Ansonsten kann das Baurecht ggf. im Rahmen einer Normenkontrollklage aufgehoben werden.

Die intensive Auseinandersetzung mit der Aufgabe setzt die Hinzuziehung von Einzelhandelsfachleuten im Planungsprozess voraus.

Die Veranstaltung am 26.06.2019 verlief nach klaren Spielregeln, die es jedem Anwesenden ermöglicht haben, zu Wort zu kommen. Es sollte verhindert werden, dass die Veranstaltung nur von Einzelnen dominiert wird. Auch hat die Moderation keine Themen ausgeklammert. Es wurden Meinungen gesammelt und nebeneindergestellt.

Es ist richtig, das sich einzelne Meinungen gegenseitig widersprochen haben. Dies zeigt aber auch, dass Bürgerinnen und Bürger das Thema "Stadtbild" unterschiedlich bewerten und teilweise auch andere, nicht nur städtebauliche Themen in den Planungsprozess einbringen wollen. Es ist gerade die Aufgabe heutiger Beteiligungsprozesse, diese unterschiedlichen Haltungen heraus zu finden und zu analysieren.

Die Fragebögen hatten den Sinn, dass sich alle Teilnehmer zu unterschiedlichen Themen äußern konnten, ohne sich vor dem Plenum mündlich äußern zu müssen.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

1.3. Denn die baulichen Lösungen stehen längst fest, vom Gegenplan des Investors oktroyiert, der keine Wahl lässt: Er ächtet die bestehenden "Baublöcke südlich der Ludwigsstraße" (Bebauungsplan A 233/1.Ä) als desolat und verwahrlost (Zitat: "Pinkelecken") und gibt sie verloren. Die "Träume in Trümmern", das großzügige Zeugnis einer städtebaulichen Gesamtkonzeption (Zitat: "gegliederte und aufgelockerte Stadt"), die sich die Mainzer Bürgerschaft nach dem Krieg demokratisch erringen konnte, wird zerschlagen.

Abwägungsergebnis:

Der Stadtrat hat schon im Jahre 1992 im Rahmen des ersten Wettbewerbes zur Ludwigsstraße diese Konzeption kritisch hintefragt, gerade weil sie unter Einzelhandelsaspekten nicht funktioniert hat. Der Stadtrat hat damals den Beitrag des Köner Büros Mronz gewürdigt. Diese Konzept war die erste Abkehr vom Pavillonkonzept: Eine Bebauung entlang der Straßenkante ohne Vor- und Rücksprünge war wesentliches Kennzeichen dieses Entwurfes. Auch mündete der Partizipationsprozess der LUFOs mit der Abkehr von der Pavillonstruktur in ein demokratisch legitimiertes Votum durch einen zusätzlichen Stadtratsbeschluss, das bestehende Baurecht "A 233" und "233/1.Ä" zu ändern. Die ersten Überlegungen der aktuellen Eigentümerin aus dem Jahre 2017 fanden bereits die grundsätzliche Zustimmung des Rates. Dem demokratischen Prinzipien wird in vollem Umfang Rechnung getragen.

Die Spielräume für Veränderungen des Konzeptes sind für die Kernbereiche Karstadt und Karstadt-Sport gering, aber durchaus vorhanden. Für den städtebaulichen Ideenwettbewerb vom Schillerplatz bis zum Gutenbergplatz bestehen größere Spielräume. Eine völlige Ergebnisoffenheit hätte hingegen die bereits erfolgten Planungsprozesse und Abstimmungen sowie vom Stadtrat getroffenen Festlegungen unberücksichtigt gelassen.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

1.4 "Die Ludwigsstraße wird in drei Einzelabschnitte zertrennt, mit jedem Teilbereich wird anders verfahren:

1. Mündungsbereich zum Schillerplatz:

Der Abschnitt mit zwei Pavillons ist kein Gegenstand aktueller Planung. Solange kann die öffentliche Freifläche noch als Argument der Rechtfertigung herhalten.

2. "Karstadt-Areal" und "Nutzungsmix" für Einzelhandel - Realisierungswettbewerb [3]: zwei- bis dreigeschossiger Vorbau über die Länge des Areals an der Ludwigsstraße anstelle der drei Pavillons (sowie des parallel notwendigen Fluchtwegs für Großveranstaltungen).

In der Raumtiefe gestaffelte Baukörper bis ca. 13 m Höhe der Frontseite.

Privatisierung der öffentlichen Flächen (Hintere Präsenzgasse für die Andienung sowie beide Plätze an der Ludwigsstraße, deren exklusive Nutzungsrechte der Mieter auch so schon besitzt).

Aufstockung des gesamten Areals bis Bischofsplatz und Eppichmauergasse in der Altstadt mit Bauhöhen über ca. 19 m.

Hotel "Check-In" mit Zufahrt am Bischofsplatz anstelle eines Teilstücks vom Parkhaus (ehem. Palais).

3. "Bebauung Fuststraße" mit Berücksichtigung des "Leuchter"-Pavillons - Realisierungswettbewerb [2]:

Geschosswohnungsbau über einer Erweiterung für zweigeschossige "Retail-Halle" mit "City-Hub" (zentrale Paketstation und -auslieferung).

Das dritte Teilstück berührt die Südwestecke des Gutenbergplatzes. Ein "Städtebaulicher Ideenteil" zur "Ausarbeitung eines [...] Gesamtkonzepts für die Ludwigsstraße vom Schiller- bis zum Gutenbergplatz" [1] wird als Zugabe zu den Realisierungswettbewerben offenbar wegen der neuralgischen Tragweite dieses listigen Winkelzugs für notwendig erachtet.

Die Einteilung der Abschnitte lässt ungleichgewichtige Nutzungsdichten erkennen. Areal 2, "Karstadt", ist derart überlastet, dass der Übergriff auf Areal 3 unausweichlich scheint. Der Schritt verblüfft, weil damit strategisch die Seitenfront (und der in Betracht kommende Zugriff!) zum Gutenbergplatz aufgetan wird. Andererseits bleibt die Gegenseite am Schillerplatz, Areal 1, auffällig außerhalb des Kalküls: Hier könnte die Mündung der Ludwigsstraße zum Schillerplatz mit einem fünfgeschossigen "Kopf- oder Torbau" städtebaulichen neu gefasst und bedeutend aufgewertet werden, außerdem mit der Bebauung der Brachfläche an der ehemaligen Ballstaße (Osteiner Hof).

Die taktischen Entwicklungsbestrebungen der Investoren verfolgen eine Doppelstrategie in andere Richtung, nicht längs, "vom Schiller- zum Gutenbergplatz", sondern bevorzugt quer dazu - einerseits zum Bischofsplatz als Referenz- und Erschließungsfläche des Hotels ("Check-In"), andererseits mit dem Einkaufszentrum mächtig auf die Ludwigsstraße vorgeschoben.

Abwägungsergebnis:

Die Gliederung des Wettbewerbs in unterschieldiche Teilbereiche mit vorgelagertem städtebaulichen Ideenteil ist ein Umsetzung des Stadtratbeschlusses vom 17.04.2019 zur weiteren planerischen Qualifizierung des Einkaufsquartiers Ludwigsstraße.

Diese Gliederung des Wettbewerbs dient der grundlegend gleichen Behandlung aller Bereiche. So wird in einem ersten Bereich zunächst die städtebauliche Situation untersucht, daran schließen sich die beiden Teilbereiche Karstadt-Areal und Fuststraße an. Aufgrund von Eigentümerstrukturen ist für einen kleinen Teilbereich bisher nur ein Ideenteil vorgesehen. Eine Realisierung in Bauabschnitten ist nicht nur aufgrund von bestehenden Nutzeranforderungen (u.a. durch langfristige Mievertreäge) sondern auch aufgrund des Bauablaufs und der davon begleitendeten Maßnahmen notwendig.

Die im städtebauliche Grundkonzept vorliegenden Rahmenbedingungen unterliegen einer räumlichen und funktionellen Analyse zur Behebung von Mißständen.

Der Teilbereich Karstadt-Areal ist der Schwerpunkt der Entwicklung. Die unter Einzelhandelsaspekten modifizierte Pavillonstruktur in einer Höhe, die sich bereits aus dem LUFO-Prozess ergeben hat und per Stadtratsbeschluss legitimiert ist. Die Privatisierung der öffentlichen Flächen wird im Vergleich zu allen Vorgängerplanungen reduziert und beläuft sich in der Summe auf ca. 300 m² - im Vergleich zum Bestand. Die oftmals zitierte Hintere Präsenzgasse existiert im aktuellen Stadtgrundriss von Mainz nicht. Diese Gasse aus dem mittelalterlichen Stadtgrundriss wurde spätestens mit der Erbauung von Karstadt in den später 1960er Jahren aufgegeben und ist seither die private Andienungs- und Müllentsorgungsgasse von Karstadt. Sie ist nicht in städtischem Eigentum und nicht als Verkehrsfläche gewidmet.

Die ECE -Überlegungen gingen von einem Komplettabriss des Karstadt-Komplexes aus. Damit hätte die Möglichkeit bestanden alle Nutzungen und Funktionen neu zu ordnen. Der aktuelle Entwurf erhält große Teile des Bestandes, so auch die Andienung und Entsorgung. Es ist unter Sicherheitsaspekten nicht zu verantworten, Fußgänger durch diese Andienungs- und Müllgasse flaniern zu lassen, zumal diese in einem Teilabschnitt der Weißliliengasse münden würde, wo keine Übergansgmöglichkeiten vorhanden sind. Dem Belang der Sicherheit muss dabei Rechnung getragen werden.

Die Hotelvorfahrt wird nicht am oder über den Bischofsplatz stattfinden. Die Hotelvorfahrt für PKW soll vielmmehr direkt im Parkhaus untergebracht werden. Die Busvorfahrt kann in der Weißliliengasse abgewickelt werden. Der Bischofsplatz ist als ruhiger Stadtplatz gesetzt. Er wird auch nicht mit gastronomischen Randnutzungen besetzt werden.

Der "City-Hub" ist aktuell im nord-westlichen Teil des bestehenden Parkhauses vorgesehen.

Eine Höhenstaffelung des Gebäudekomplexes Parkhaus sowie östlich der Fuststraße ist eindeutig im Wettbewerb vorgesehen, um an das historisch bedeutsame Umfeld einen angemessen baulichen Anschluss herzustellen.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

"Der Bischofsplatz ist nach Westen von einer begrünten Baufront gefasst über der, ebenfalls fensterlos, eine Mansarde mit niedriger Traufhöhe sichtbar wird. Das Motiv erinnert an den ehemaligen Bischofspalast an dieser Stelle. Vor der Wand steht, einem Denkmal gleich, die Einfassung eines der ehemaligen Portale. Dem "stillen" Ensemble, von Bäumen bekränzt, verdankt der Bischofsplatz sein würdiges Erscheinungsbild, wie eine Oase in der Altstadt. - Nun wird das Memorial zum Hotel gewandelt und aufgestockt, ohne Anpassung an die alten Bestandshöhen, und vom Platz erschlossen, über den auf der Gegenseite dann auch die Auslieferung der Paketstation betrieben wird."

Abwägungsergebnis:

Der Bischofsplatz ist frei von motorisiertem Individualverkehr und somit als ruhiger Platz zu erhalten. Mit den Veränderungen der Bausubstanz zum Bischofsplatz gilt es, die historischen Bezüge zu würdigen und angemessen sensibel damit umzugehen.

Eine Hotelvorfahrt für PKW oder Busse im Bereich Fuststraße und Bischofsplatz ist, wie oben erwähnt, nicht vorgesehen, ebenso wenig eine Zufahrt über die Eppichmauergasse. Die Vorfahrt für Reisebusse findet in der Weißliliengasse statt. Hierbei ist ein Standort zu wählen, der eine Entzerrung des Verkehrs der Anlieferungsgasse, des Parkhauses und der Reisebusgäste ermöglicht. Die Nutzung der vorhandenen Busspur ist denkbar.

Die Hotelvorfahrt für PKWs ist über das Parkhaus abzuwickeln. Hotelkunden, die mit dem PKW anreisen, fahren direkt ins Parkhaus und haben von dort Anschluss ins Hotel. Eine Reservierung von Stellplätzen im Parkhaus für die Hotelnutzung ist denkbar.

Die Paketstation wird im Parkhaus untergebracht. Es ist nicht vorgesehen, den City-Hub über den Bischofsplatz anzudienen.

Richtig ist, das auf dem Dach des Parkhauses ein Hotel errichtet werden soll. Im Bereich der aktuell nicht überdachten Stellplätze hinter der genannten Mansarde ist die Frühstücksterrasse des Hotels vorgesehen. Diese Nutzung wird den würdigen Bischofsplatz nicht beeinträchtigen.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

"Das Kaufhaus besetzt mit einem neuen großen, auffällig vorherrschend herausgestellten Baukörper die Ludwigsstraße - eine unwiderstehliche Demonstration seines Alleinstellungs-Merkmals: Der dreigeschossige Klotz mit der stumpfen Ecke wird in der Ludwigsstraße die augenfälligste Werbefläche der Stadt sein. Der Übergriff auf den "Leuchter-" (oder "China-")Pavillon und damit der exklusive

Auftritt auf dem Gutenbergplatz, der dann die letzten Rudimente seiner kreuzsymmetrischen Ordnung verliert, ist vorprogrammiert."

Abwägungsergebnis:

Das städtebauliche Grundkonzept zeigt vielmehr, dass die besondere Portalsituation am Gutenbergplatz zur Ludwigsstraße wieder aufgegriffen werden soll. Die geplanten Vorbauten entlang der Ludwigsstraße im Abschnitt von der Fuststraße bis zur Weißliliengasse treten insgesamt auf die aktuelle Grundrisslinie im Erdgeschoss einheitlich zurück. Der Realisierungswettbewerb zielt darauf ab, die zusammenhängende Baumaße durch gestaltersiche Lösungen zu gliedern und zu strukturieren.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

1.7 Damit soll in Mainz ein Umschwenken eingeleitet werden von der vernünftigen Realität einer Ordnung hin zu Unordnung und Akzeptierung "vulgärer" Architektur als Mittel der Vorherrschaft und Suggestion. Architektur in einer von ökonomischen Interessen motivierten Gesellschaft wird überflüssig. Wo Hauptstraße war, wird der "Strip" gepriesen als neues Utopia, das in den Innenraum hineinführt, in eine private Licht- und Sound-Höhle mit öffentlichem Charakter. Sie nennen sie "Pop-Up"- oder Markthalle mit Party-Flair. Sie ist nicht Passage, sondern Ziel, und sie liegt quer zur Ludwigsstraße. Das ist Programm. Der Nutzen richtet sich nicht nach der vorhandenen Baustruktur. Es ist umgekehrt: Die Struktur folgt dem Nutzungskonzept - was nicht passt, wird pseudokommunikativ manipuliert.

Diese Einstellung der populistischen Moderne - die starke Fragmentierung und Polarisierung - wird freilich eine Rolle bei der weiteren Zerstörung der städtischen Kultur spielen. Die Kritik, die sich vor allem für die Respektierung des bestehenden städtischen Kontextes einsetzt, ist berechtigt. Doch Stadtplaner und Architekten werden nicht bemächtigt, das Vulgäre zu verhindern oder zu ersetzen. Für die Ludwigsstraße steht viel auf dem Spiel: Die großen Stadtfeste und Umzüge spielen sich an der Längsachse ab, "vom Schiller- zum Gutenbergplatz", vom Fastnachtsbrunnen zum Dom. Der Widerstreit konträr ausgerichteter Konzepte kann ihnen auf Dauer Anziehungskraft, Begeisterung und Schwung kosten.

Womöglich bringt schon der vorbeugende Gedanke an die in der "Festmeile" notwendigen Flucht- und Rettungswege, wenn sie von den neuen ambitionierten Kaufhaus-Vorbauten verdrängt werden, Ernüchterung.

Abwägungsergebnis:

Die Umsetzungsqualität wird einerseits auf Basis eines mit der Architektenkammer Rheinland-Pfalz abgestimmten und konform mit den Richtlinien für Plaungswettbewerbe (RPW) durch die Suche nach der besten Lösung in einem normierten Verfahren gesichert. Anderseits hat die Stadt Mainz mit ihren Fachverwaltungen die Auslobung kritisch begleitet und

wesentliche planerische Aspekte, die es zu berücksichtigen gilt, in den Auslobungstext eingebracht.

Auch wird die Tatsache, dass die Markthalle senkrecht zur Laufrichtung der Ludwigsstraße angeordnet werden soll, nicht zu einem Bedeutungsverlust beitragen. Gerade die heutige Sturktur weist mit dem Haupteingang Karstadt einen vergleichbaren Ansatz auf. Die längs der Ludwigsstraße stattfindenden Umzüge werden weder durch die vorgesehene Struktur noch das Nutzungskonzept behindert. Im Vergleich zu allen Vorgängerplanungen haben sich die Bedingungen dafür sogar verbessert, da die Bauflucht in großen Teilen von der Fahrbahn abrücken und somit viel mehr Besuchern Raum geben wird, die Feste und Umzüge zu verfolgen. Fastnacht und Johannisfest werden an den bekannten Tagen im Jahr weiterhin stattfinden und auch ihr begeistertes Publikum finden. Genauso wichtig ist aber für die Ludwigsstraße sowie die gesamte Innenstadt, dass auch an den restlichen Tagen des Jahres Attraktivität einkehrt.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

2. Bürgerinitiative Mainzer Ludwigsstraße e.V.,

, Ein

schreiben vom 09.08.2019 sowie das bis auf das Schlusskapitel identische "offene Schreiben an die Verwaltung" vom 21.08.2019.

2.0. "Die von der Stadt Mainz organisierte und begleitete Präsentation der Firma Gemünden zu deren Nutzungskonzept am Standort Karstadt war von Ihnen als "Bürgerbeteiligung" angekündigt worden.

Leider haben die Vertreter der Stadt es versäumt, gleich zu Beginn Inhalte, Ziele und Grenzen der "Beteiligung" trotz mehrerer Nachfragen Anwesender zu klären. Spätestens am Ende der Veranstaltung zeigte dann jedoch der ausgeteilte Fragebogen, welche Erwartungen Investoren und Stadt an die Bürger hatten. Die verstörenden Aussagen der Familie Gemünden in einem Interview in der AZ scheinen sich zu bestätigen.

Ein Dialog mit den Bürgern kam so leider allenfalls in Ansätzen zustande, zumal viele Fragen an Sie und die Investoren unbeachtet oder unbeantwortet blieben.

Bereits im letzten OB-Wahlkampf und in den folgenden Jahren wurde von der Verwaltung immer wieder angekündigt, die Beteiligungskultur in Mainz zu fördern und massiv ausbauen zu wollen, zuletzt mit der Einrichtung einer AG zur Erstellung von Leitlinien zur Bürgerbeteiligung.

Legt man Anspruch und Bedeutung der Vorbilder für solche Leitlinien – etwa Heidelberg – zugrunde, müssen wir davon ausgehen, dass im Schloss nicht etwa Bürgerbeteiligung vorgetäuscht werden sollte, sondern dass sie schlicht misslungen ist.

Wir erlauben uns daher, einige bereits mündlich auf der Veranstaltung gestellte aber unbeantwortete Fragen noch einmal in Textform an Sie zu richten und einige Stellungnahmen abzugeben. Hinzu kommen Fragen, die einige Bürger nicht stellen konnten, da sie von der Moderation nicht berücksichtigt wurden, oder weil ihnen das Wort entzogen wurde."

Abwägungsergebnis:

Die Veranstaltung am 26.06.2019 verlief nach klaren Spielregeln, die es jedem Anwesenden ermöglicht haben, zu Wort zu kommen. Es sollte verhindert werden, dass die Veranstaltung nur von Einzelnen dominiert wird. Das hat natürlich dazu geführt, dass die Redezeit für einzelne Redner etwas kürzer aussiel. Es wurde jedoch niemandem das Wort entzogen, jeder konnte zu Wort kommen und seine Meinung kundtun. Auch hat die Moderation keine Themen ausgeklammert. Völlig außer Acht bleibt in der Stellungnahme der BI die Tatsache, dass sich ganz viele Bürgerinnen und Bürger im Forstersaal an den Thementischen bei den Experten zu Wort gemeldet haben und somit dort ihre Anregungen einbringen konnten. Wir teilen insgesamt die Auffassung nicht, dass die Veranstaltung misslungen sei. Wir sind im Gegenteil davon überzeugt, dass das Beteiligungskonzept seine Aufgabe erfüllt hat.

Wir sehen die Veranstaltung auch nicht als eine Auftaktveranstaltung zu einem völlig neuen bisher unbekannten Thema; wir sehen die Bürgerbeteiligung zu den aktuellen Plänen vielmehr als Fortführung der vorangegangenen LUFOs. Es wurde kein vollkommen neuer Prozess gestartet, sondern ein Partizipationsformat vor dem Hintergrund sich gewandelter Bedingungen weitergeführt. Der Partizipationsprozess der LUFOs wurde mit Stadtratsbeschlüssen abgeschlossen, die unter anderem auch die Abkehr von der vorhandenen Pavillonstruktur und die komplette Vorverlegung der Gebäudeflucht bis an die Ludwigsstraße demokratisch legitimiert haben. Es ist vor diesem Hintergrund aus unserer Sicht nicht zielführend, alle abgehandelten Themen wieder von neuem zu thematisieren.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

2.1. "In den Leitlinien zur Bürgerbeteiligung, wie sie in anderen Städten bereits existieren und von Fachleuten (etwa Hans-Jörg Sippel, Stiftung Mitarbeit, oder Prof. Klages auf den Veranstaltungen im Rathaus), wird betont, Bürgerbeteiligung müsse "frühzeitig und transparent", mit "klaren Zielsetzungen und Ergebnisoffenheit" in Planungsprozessen begonnen werden, um die gewünschte Produktivität und vor allem die notwendige Akzeptanz in der Bürgerschaft zu erreichen.

Die Bauwünsche der Fa. Gemünden sind seit über einem Jahr der Öffentlichkeit bekannt und haben sich in diesem Zeitraum unserer Einschätzung nach nicht grundsätzlich geändert.

Dennoch fand eine 'Bürgerbeteiligung' erst statt, als der Investor seine Planungen in allen wichtigen Punkten abgeschlossen hatte und – wie es scheint - Modifikationen seines Nutzungskonzepts nicht einmal mehr in Details für die Stadt Mainz oder für das Unternehmen Gemünden infrage kommen.

Wie begründen Sie dieses Vorgehen?"

Abwägungsergebnis:

Es mag sein, dass die Bauwünsche schon vor einem Jahr bekannt waren. Entgegen der Einschätzung der BI haben sie sich seither aber doch noch weiterentwickelt. Die spezielle Aufgabenstellung, einen darniederliegenden Einzelhandelsstandort wieder aufzuwerten, ist im Vergleich zu einer Planung auf der grünen Wiese in der bebauten Innenstadt eine Herausforderung. Vor diesem Hintergrund muss man der Eigentümerin das Recht zugestehen, ein geändertes Konzept zunächst mit ihren Mietern abzuklären, zumal es sich um bestehende Mietverträge handelt, die noch eine beträchtliche Restlaufzeit haben. Da der derzeit laufende Planungsprozess zwangsläufig in ein formales Bebauungsplanverfahren münden wird, muss sich die Stadt als Planungsträger im Rahmen einer gerechten Abwägung natürlich auch mit den wirtschaftlichen Belangen der Eigentümerin und der Mieter auseinanderzusetzen. Ansonsten kann das Baurecht ggf. im Rahmen einer Normenkontrollklage aufgehoben werden.

Die intensive Auseinandersetzung mit der Aufgabe setzt die Hinzuziehung von Einzelhandelsfachleuten im Planungsprozess voraus. Dieser interne Beratungsprozess hat ebenfalls Zeit in Anspruch genommen.

Das Konzept wurde umgehend nach Klärung der inhaltlichen Fragen und nach Abstimmung mit bestehenden Mietern und beteiligten Eigentümern öffentlich vorgestellt und den Gremien der Stadt Mainz sodann eine Vorlage zur Durchführung einer Bürgerbeteiligung vorgelegt. Schneller konnte die Verwaltung bei der Komplexität des Vorhabens keine Beteiligung organisieren. Es wurden alle entscheidenden Informationen transparent dargelegt und der Prozess von einem neutralen Büro moderiert.

Die Spielräume für Veränderungen des Konzeptes sind für die Kernbereiche Karstadt und Karstadt-Sport gering, aber durchaus vorhanden. Für den städtebaulichen Ideenwettbewerb vom Schillerplatz bis zum Gutenbergplatz bestehen größere Spielräume. Eine völlige Ergebnisoffenheit hätte hingegen die bereits erfolgten Planungsprozesse und Abstimmungen sowie vom Stadtrat getroffenen Festlegungen unberücksichtigt gelassen.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

2. 2 "Würden Sie uns bitte mitteilen, worauf sich genau eine Beteiligung der Mainzerinnen und Mainzer an ihren Planungen am Standort Karstadt beziehen soll?

In einem Interview in der AZ teilte Familie Gemünden mit: "Da kann man beispielsweise über die Gestaltung des Lichteinfalls im Innenhof sprechen oder die städtebaulichen Kanten am Hotel." Alle weiteren Entscheidungen stünden nicht für eine Bürgerbeteiligung zur Disposition, auch nicht die von der Baudezernentin für die Beteiligung genannten Quadratmeterzahlen. Diesen Aussagen wurde in der Veranstaltung vom Juni weder von den Investoren noch von der Stadt widersprochen.

Wir bitten Sie, Klarheit zu schaffen: Gibt es darüber hinaus aus Ihrer Sicht für Bürgerinnen und Bürger Möglichkeiten, an den Planungen mitzuwirken, die über das 'Angebot' der Familie Gemünden hinausgehen und die solche Flächen und Gebäude betreffen, die sich im Besitz der Investoren befinden?"

Abwägungsergebnis:

Die Beteiligung bezieht sich auf alle Planunterlagen die vorgestellt wurden, sowohl auf den Rahmenplan der Investorin als auch auf die von der Verwaltung ausgearbeitet Gesamtkonzeption, die durchaus Spielräume für das bevorstehende Wettbewerbsverfahren aufzeigt. Natürlich sind die Spielräume im Bereich Ludwigsstraße geringer als bei einer Planung auf der grünen Wiese – zumal die Investorin die Entscheidung getroffen hat, einen Großteil der Bausubstanz zu erhalten und wiederzuverwerten, was durchaus auch ein ökologisch sinnvoller Ansatz ist. Die Öffentlichkeit wird auch in den zukünftigen Planungsschritten, insbesondere auch im formellen Bauleitplanverfahren, die Möglichkeit haben, Anregungen einzubringen.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

2.3. "Welche der am 26. Juni formulierten Ideen oder auch Forderungen der Anwesenden Bürgerinnen und Bürger haben eine Chance realisiert zu werden – welche nicht? Wer entscheidet wann, auf Basis welcher Kriterien und nach welchen Verfahren darüber?"

Abwägungsergebnis:

Die Vorschläge, die im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorgetragen werden, werden von der Verwaltung ausgewertet und mit Vorschlägen zur Abwägung den demokratisch gewählten Ausschüssen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Das gilt auch für die Anregungen, die in den Auslobungstext zum Wettbewerb aufgenommen werden. Der Stadtrat wird auch über diesen Auslobungstext beschließen. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung am 26.8.19 wird darüber berichtet, welche Anregungen vorgebracht wurden und welche im weiteren Planungsprozess berücksichtigt werden. Alle an den Themeninseln gemachten Anregungen wurden tabellarisch aufbereitet und von der Verwaltung in Abstimmung mit dem Investor bewertet. Die Zusammenstellung ist auch Gegenstand der Beteiligung am 26.8.19 und wird parallel im Internet veröffentlicht.

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

2.4. "Wie war es möglich, dass die Verwaltung Zeitpunkte, Inhalte, Ziele und Ablauf der sogenannten 'Bürgerbeteiligung' offensichtlich mit den Investoren abgestimmt hat, nicht aber mit dem Stadtrat und auch nicht mit den Bürgerinnen und Bürgern?

Zur Erläuterung: Der Rat hatte am 17.4. eine Bürgerbeteiligung beschlossen, ohne Aussagen zu Details zu machen. Die Verwaltung legt sich bereits in der Beschlussvorlage zu dieser Sitzung fest: "Vor den nächsten Schritten werden die zuständigen Gremien jeweils erneut eingebunden." Die Fraktionen hätten also Gele-

genheit bekommen müssen, über den Zeitpunkt, die Art der Durchführung und die Inhalte der Bürgerbeteiligung entscheiden zu können.

Die Gremien haben jedoch erst über die Presse erfahren, wann, wie und mit welchen Inhalten eine Bürgerbeteiligung durchgeführt werden soll. Alles war bereits vorher entschieden. Die Fraktionen waren nicht einmal zu der Pressekonferenz eingeladen."

Abwägungsergebnis:

Der Stadtrat hat die Verwaltung am 17.4.19 damit beauftragt, auf Grundlage des vom Investor vorgelegten Rahmenplanes eine Bürgerbeteiligung durchzuführen. Zudem sollte ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt werden. Diesen Auftrag hat die Verwaltung mit den Veranstaltungen am 26.6. und 26.8.19 erfüllt. Der Hinweis auf die "nächsten Schritte" bezieht sich auf die Schritte nach dieser Bürgerbeteiligung, d. h. den Beschluss über den Umgang mit den Ergebnissen aus der Bürgerbeteiligung, den Beschluss des Auslobungstextes, die Beschlüsse im Rahmen der Bauleitplanung, etc. Es sollte damit verdeutlicht werden, dass keine neuen Schritte unternommen werden, ohne zuvor die Gremien um Entscheidung zu bitten.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

2.5. "Ein zusätzlicher Bedarf an Einzelhandelsflächen vor dem Hintergrund der schnell zunehmenden Abwanderung von Einzelhandelsumsätzen in das Internet ist bisher weder von der Stadt noch von den Investoren begründet worden. Die Leerstände in Mainz mehren sich. Selbst in der Römerpassage sind Läden nicht mehr vermietet.

Inwieweit spielt die bereits existierende "Auswirkungsanalyse" (Bulwien-Gesa 2014, http://www.bi-lu.de/ece/geheim/Protokolle2/ECE-Akte-02-S026-S194.pdf) bei Ihren Planungen eine Rolle? Ist bereits ein neues Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten erstellt worden?

Sollte es noch kein neues Gutachten geben: warum nicht und wann werden Sie eines vorlegen?

Wir gehen davon aus, dass ein solches Verträglichkeitsgutachten eine unerlässliche Voraussetzung für die verantwortungsvolle Weiterführung der Planungen bereits in diesem Stadium und damit Vorbedingung für die Zustimmungsfähigkeit jeglicher Nutzungspläne von Investoren ist. Das ausstehende Gutachten muss bei Auslieferung an die Stadt öffentlich gemacht werden.

Die Gutachten, die von der Fa. Gemünden beauftragt wurden (GMA und Molitor), empfehlen, dem Billigtextilanbieter Primark, der Sportwarenkette Decathlon, weiteren Einzelhandelsketten und den bekannten Discountern zur Nahversorgung Flächen an der Ludwigsstraße anzubieten, da die Vermietung von weiteren Einzelhandelsflächen in Mainz und speziell an diesem Standort schwierig werden

könnte. Es gäbe nicht die erforderliche zusätzliche Kaufkraft in Mainz, so die Gutachten.

Ein großer Bereich in dem Einkaufszentrum soll durch eine ständige Folge von temporären Zwischennutzungen (engl. 'popup retail') geprägt sein. 'Pop-Up'-Läden existieren bereits auch in Mainz, andernorts sind bereits ganze Bereiche von Innenstädten durch diese Form des Einzelhandels geprägt. Eine Abfolge von Kurzzeitvermietungen wechselt sich in diesen Geschäften mit Leerständen ab. Die Entscheidung des Investors für diese Nutzungsart verweist u.a. auf die zu erwartenden Probleme der Vermietbarkeit von Flächen.

Wie stellt sich die Stadt zu der Problematik des absehbaren Überangebots an Einzelhandelsflächen, wie soll einem möglichen Zuwachs an Leerständen entgegengewirkt werden?

Wie schätzen sie grundsätzlich die jetzigen und zukünftigen Anforderungen an die Stadtplanung im Hinblick auf die Entwicklungen im Einzelhandel ein?"

Abwägungsergebnis:

Die Vorhabenträgerin hat im Vorfeld ihrer Rahmenplanung Untersuchungen zur vermarktbaren Größe der Einzelhandelsflächen in Auftrag gegeben und dieses Thema auch mit den Ankermietern abgestimmt. Das Ergebnis ist, dass aktuell nur noch 50% der seinerzeit von ECE geforderten Verkaufsfläche benötigt wird, nämlich ca. 15.000 m² für alle Einzelhändler incl. Karstadt. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Befürchtungen der BI bzgl. Leerstand unbegründet sind. Diese Thematik zeigt auch, dass es durchaus sinnvoll ist ein Konzept vorher mit den betroffenen Nutzern abzustimmen. Im Übrigen ist die Entscheidung für die Nutzungsart "Pop-Up-Stores" auf einem Teil der zukünftigen Fläche eine Antwort auf die veränderte, erhöhte Kundennachfrage nach solchen Konzepten und keine Verlegenheitslösung. Sie bietet jungen Geschäftsideen die Möglichkeit, sich am Markt zu präsentieren. Das Bikini-Haus in Berlin zeigt, dass dieses Konzept aufgehen kann und die kleinen Verkaufsflächen gerade nicht leer stehen.

Das Vorhaben wird mit einer Einzelhandelsverkaufsfläche von 12.000 bis 13.000 qm geplant. Damit unterscheidet sich diese Fläche nur marginal, um wenige 100 qm, von der heutigen Bestandsfläche. Neu belegbare Flächen in diesem Projekt entstehen nur durch die Verkleinerung und Umstrukturierung des Karstadt-Warenhauses. Eine Verträglichkeitsuntersuchung auf quantitativer Basis bringt aufgrund der fehlenden Flächenänderungen keine Ergebnisse. Das Projekt wird nach Fertigstellung eine andere Qualität als heute haben. Mit anderen Geschäften als heute kann ein anderer Kundenzuspruch und können andere Umsätze erzielt werden. Für eine Ermittlung dieser Wirkung müsste jedoch ein fertiges Belegungskonzept stehen. Die zur Zeit besonders hohe Dynamik der Einzelhandelsentwicklung macht hier jedoch jede Prognose fragwürdig. Denn zum Zeitpunkt der Belegung in ca. fünf Jahren kann sich der Markt völlig unberechenbar verändert haben. Umsatzänderungen aufgrund von Angebots- und Nachfrageverschiebungen betreffen außerdem alle Einzelhandelsbetriebe. Sie können nicht spezifisch einer Ladenfläche zugeschrieben werden.

Zur Umsetzung des Tripol-Konzeptes ist eine entsprechende Verkaufsfläche am Standort Ludwigsstraße ausdrücklich gewünscht. Die Stadt hält weiter an dem sog. Tripol-Konzept der Innenstadtentwicklung fest. Demnach sollen die wesentlichen Einzelhandelsentwicklungen im Umgriff des Dreiecks mit den Polen Am Brand, Römerpassage und Ludwigstraße stattfinden. Diese Konzentration macht insbesondere in der jetzigen Situation kaum zu prognostizierbarer Rahmenbedingungen und Trends Sinn. Falls die zukünftige Nachfrage nach innerstädtischen Einzelhandelsflächen tatsächlich geringer werden sollte, kann nur durch eine Fokussierung auf einen bestehenden und gewachsenen Kernbereich, Leerstände, Lückenbildungen, Attraktivitätsverluste vermeiden.

Einzelhandel muss als zentraler Baustein einer funktionierenden Innenstadt gerade wegen der Konkurrenz durch den Internethandel attraktiv bleiben. Es ist die Aufgabe, hierfür ein gemischtes Angebot aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Kultur anzubieten, das bei den Besucherinnen und Besuchern der Stadt Interesse weckt und zum Besuchen der Innenstadt motiviert. Gerade die genannte urbane Kombination unterschiedlicher Nutzungen kann das Internet im Vergleich zu Innenstadt nicht bieten.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

2.6. Die Investoren verweisen in den Unterlagen auf Objekte wie die ECE-Mall ,Skyline-Plaza' in Frankfurt oder die Shopping-Mall ,Loop5' an der Autobahn bei Darmstadt als Referenzprojekte für das eigene Bauprojekt.

In den uns vorliegenden Verhandlungsprotokollen ist davon die Rede, die Zugänge zum Einzelhandel in ihrem geplanten Objekt über Rolltreppen und Aufzüge zu ermöglichen. Eine Architektenzeichnung des Investors zeigt eine geplante mehrgeschossige innere Erschließung der Ladengeschäfte über Galerien innerhalb einer sog. 'Pop-Up-Halle'. Dies entspricht den Vorbildern konventioneller Shopping-Malls – wie 'Skyline-Plaza' oder 'Loop5'.

Abwägungsergebnis:

Die genannten Shopping-Malls tauchen in der Präsentation von "dan perlman" auf und zwar unter der Überschrift "Standortanalyse Umland". Besagte Malls sind nicht als Vorbild zu verstehen. Analysiert werden einmal deren Entfernung zu Mainz, die Größe der jeweiligen Verkaufsflächen und somit auch die Kaufkraft, die außerhalb von Mainz gebunden wird und für Mainz nicht mehr zur Verfügung steht. Daraus zieht die Investorin dann ihre Schlüsse zur Größe der in Mainz vertretbaren Verkaufsfläche. Die besagte Präsentation, die von mehreren Mitgliedern der BI unter Aufsicht im Stadtplanungsamt eingesehen werden konnte, nennt keine dieser Malls als <u>Vorbild</u> für Mainz.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

Auf der Veranstaltung am 26.6. hörten die Besucher jedoch von Seiten der Investoren, die Einzelhandelsgeschäfte sollen ausnahmslos vom öffentlichen Straßenraum her zugänglich sein.

Wie lösen Sie diesen Widerspruch auf?

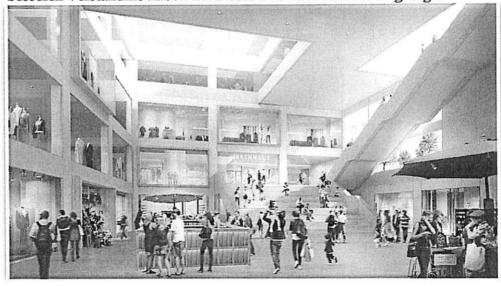
Die Bürgerinitiative richtet sich aus den bekannten Gründen nach wie vor gegen das Konzept einer Shopping-Mall an der Ludwigsstraße, unabhängig von der Größe.

Abwägungsergebnis:

Der Verwaltung ist keine am 26.06.2019 präsentierten Visualisierung bekannt, die eine Galerieerschließung in den Obergeschossen darstellt.

Das Konzept der Vorhabenträgerin sieht eine innen liegende Rolltreppe vor, die die verschiedenen Stockwerke von Karstadt verbindet; die Markthalle ist frei von Rolltreppen und wird nur mit einer Freitreppe, die auch für Veranstaltungen genutzt werden kann, versehen.

Das kleine Bild, auf das sich die BI bezieht, ist mit der Bildeinschrift "beispielhafte Darstellung" auf zwei Folien des Investors zu sehen. Bei genauem Hinschauen erkennt man, dass in den Obergeschossen keine Galerie (im Sinne einer umlaufenden Erschließung), sondern Schaufenster zusehen sind, die zum Teil als "Kastenfenster" bis zur Umfassungsfassade der Markthalle heranreichen. Das bedeutet, dass sich die Geschäfte/Karstadt in den Obergeschossen (und auch das Hotel) zur Markthalle hin präsentieren, was aus Sicht der Stadt der Qualität des Ganzen zuträglich ist. Zum besseren Verständnis haben wir dieses Bild nachstehend eingefügt.



Wie uns die Vorhabenträgerin bestätigt, sind alle Läden vom öffentlichen Raum aus zugänglich. Selbstverständlich wird aber auch die Zugänglichkeit aus der Pop-Up-Halle sichergestellt. Aus der Markthalle sind nur Karstadt und maximal zwei weitere Läden erreichbar. Die weiteren Läden werden nur von der Straße aus erreicht. Wir sehen hier keine Shopping-Mall.

Die genaue Ausgestaltung der Architektur wird Gegenstand des anstehenden Wettbewerbs sein. Das oben gezeigte Bild ist somit ausschließlich als Idee zu verstehen und nicht verbindlich.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

2.7. "Der Verzicht auf praktisch alle wichtigen Vorgaben der Leitlinien, die jedoch nach Aussagen der Baudezernentin und des OB und nach Beschluss des Stadtrats auch den aktuellen Planungen zugrunde zu legen sind, wird nicht schlüssig begründet.

Einzig die wirtschaftlichen Verwertungsinteressen der Investoren, denen hier offenkundig der Vorrang vor städtebaulichen und stadtentwicklunspolitischen Zielen eingeräumt wird, können aus unserer Sicht der Grund dafür sein, dass die Ergebnisse der Ludwigsstraßenforen heute praktisch keine Rolle mehr in den Planungen spielen.

Wir gehen mit den wiederholten Äußerungen der Baudezernentin in der Presse konform und erwarten, dass an der Ludwigsstraße ein "kleinteiliges Quartier" entstehen muss. Wir sprechen uns daher gegen eine monolithische Bebauung aus, wie sie jetzt vorgestellt wurde.

Am Beispiel möchten wir darauf hinweisen, dass sich ein gewisses Maß an Kleinteiligkeit sogar bei einem Bauen im Bestand erreichen ließe. (1) Der Weg zwischen Kaufhaus und Pavillons, der von vielen Bürgerinnen und Bürgern genutzt wird, muss bestehen bleiben; (2) die Durchwegung hinter dem Karstadtgebäude, die jetzt für die Andienung genutzt wird, muss, wie vom Stadtrat vorgeschlagen, als öffentlicher Raum genutzt werden; (3) die Flächen an der Ludwigsstraße im öffentlichen Eigentum sollen vollständig erhalten bleiben und endlich angemessen aufgewertet und nutzbar gemacht werde; (4) die Bauhöhen und – Volumina von Um- und Neubauten müssen deutlich reduziert werden. (Dass die Durchwegung, die jetzige Andienung, gut städtebaulich gestaltbar wäre, zeigt sich daran, dass die Investoren offenbar hier eine Hotelvorfahrt planen).

Warum werden in der Verwaltung keine eigenen stadtentwicklungspolitisch denkbaren oder wünschenswerten Alternativen zu den Gemünden-Planungen in Betracht gezogen und warum werden die Bürgerinnen und Bürger nicht mit ihren Bedürfnissen und Vorstellungen in die Ideenfindung und Entscheidungsbildung einbezogen?"

Abwägungsergebnis:

Viele der Kritikpunkte sind durch die Beschlusslage aus 2017 schon entkräftet. Damals hat der Stadtrat dem kompletten Vorrücken bis zur Ludwigsstraße und damit auch einen Verlust öffentlicher Freiflächen beschlossen. Das Thema "Kleinteiligkeit" muss vor dem Hintergrund, dass schon 2017 und auch im neuen Konzept große Teile des Bestandes erhalten und umgenutzt werden, neu bewertet werden. Das letzte ECE-Konzept ging vom Komplettabriss der Bausubstanz aus. Man hätte also viel mehr Optionen für einen kleinteiligen Aufbau gehabt. Mit dem Erhalt der Bausubstanz bleiben mehrere Zwangspunkte erhalten. Die planerischen Optionen sind damit in der logischen Konsequenz geringer. Hierzu gehört auch die Beibehaltung der logistischen Andienung zwischen Karstadt und dem Parkhaus. Die Hinterläufigkeit der Pavillons ist aus Handelssicht ungünstig, da allseitig öffentlich umspülte, kleine Verkaufsflächen entstehen.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

2.8. "Die bestehende Bebauung mit dem Wechsel aus Pavillons und großzügigen öffentlichen Plätzen an der Ludwigsstraße wird von Fachleuten als Beispiel einer bis heute schlüssigen und gelungenen Stadterneuerung in der Nachkriegszeit bezeichnet und von einigen als denkmalwürdig eingeschätzt.

Leider hat die Stadt in der Vergangenheit ihre Plätze vor Karstadt und der Deutschen Bank verkommen lassen. Die Stadt hat permanente Verschandelungen, etwa durch großflächige Außenwerbung, verklebte Schaufenster und Ramschstände akzeptiert, anstatt sie ansprechend zu gestalten und attraktive öffentliche Nutzungen zu entwickeln. Zudem hat sie darauf verzichtet, die Anlieger zur Instandhaltung und Pflege ihrer Liegenschaften zu bewegen. Wir erwarten, dass die Stadt ihren Aufgaben der Stadtbildpflege und der Stadterneuerung an der Ludwigsstraße endlich nachkommt.

Damit stellt sich zunächst die Frage der Prüfung einer Sanierung und der Aufwertung der öffentlichen Plätze. Wir fordern die Stadt auf, über das Baurecht eine Sanierung und Modernisierung (ggf. durch entsprechende Neubauten) der bestehenden "Kammstruktur" zwischen Gutenbergplatz und Schillerplatz unter Bewahrung der städtebaulichen Qualität, sowie die Aufwertung und Gestaltung der städtischen Plätze in den anstehenden Baurechtsänderungen vorzusehen.

Wie schätzen Sie die grundsätzliche städtebauliche Qualität und das Potential der bestehenden Bebauung im Vergleich zu den Plänen von Gemünden ein?"

Abwägungsergebnis:

Die von der BI und anderen Fachleuten zitierte Wertung der Pavillonbebauung als "Folge festlicher Plätze" ist der Verwaltung bekannt. Die Bebauung hat aber seit Bestehen das Ziel eines funktionierenden Einzelhandelsstandortes nicht erfüllen können. Stadtplanung muss heute die Funktionsfähigkeit der Innenstadt sicherstellen. Nur so kann die Landeshauptstadt und das Oberzentrum Mainz zukünftig die ihr zugedachten Funktionen erfüllen. Vor diesem Hintergrund ist es vertretbar, die Pavillonstruktur unter Einzelhandelsaspekten zu verändern und den Standort heutigen Anforderungen anzupassen.

Die Tatsache, dass die Struktur nicht funktioniert hat, kann man allerdings nicht der Stadt anlasten, weil sie die Plätze angeblich hat "verkommen" lassen. Stadtplätze leben von Nutzungen der sie definierenden Bebauung und davon, wie diese Bebauung sich zum Platz hin darstellt, insbesondere im Erdgeschossbereich. Die Qualität und seine Frequentierung durch Besucher hängen auch davon ab, wie die Erdgeschossanlieger einen Platz bespielen, ob sie sich ihm zuwenden oder von ihm abwenden. Man kann Schaufenster gestalten, indem das Geschäft und die Ware, die es zu verkaufen gilt, dem Kunden ansprechend präsentiert wird. Man kann aber

auch - und das haben wir in den letzten Jahren immer häufiger erlebt - die Regalrückwände der Ladeneinrichtung von innen an die Schaufenster stellen. Das allerdings verleitet niemanden zum Flanieren und ist der Belebung eines Platzes nicht zuträglich. Genau diese Schwächen sollen mit dem neuen Konzept abgestellt werden. Die LU soll wieder Flaniermeile werden.

Im Vergleich zum Konzept aus 2017 öffnet sich das nun vorliegende Konzept wieder mehr in Richtung Ludwigsstraße und sieht einen Rhythmus aus Gebäuden und öffentlichen Plätzen vor. Damit wurde das Konzept eindeutig in die Richtung der o. g. Anregungen verändert. Im Wettbewerbsverfahren werden auch Landschaftsarchitekten eingebunden, um der besonderen Bedeutung der öffentlichen Freiflächen Rechnung zu tragen.

Den Anregungen kann soweit gefolgt werden, dass im Vergleich zum Konzept aus 2017 wieder eine Folge von Plätzen und Gebäuden vorgesehen ist.

2.9. "Wir begrüßen es, dass der Stadtrat nun doch die Auslobung eines "städtebaulichen Ideenwettbewerbs" beschossen hat. Der Wettbewerb bezieht sich lt. Beschluss auf das komplette Gebiet vom Gutenbergplatz bis zum Schillerplatz.

In der Veranstaltung wurde jedoch davon ausgegangen, dass die Liegenschaften im Besitz der Fa. Gemünden von diesem Wettbewerb ausgenommen werden sollen. Das steht in unseren Augen im Widerspruch zum Stadtratsbeschluss.

Der 'Ideenwettbewerb' soll mit einem 'Fassadenwettbewerb' kombiniert durchgeführt werden. Das halten wir für nicht machbar, ja unsinnig, da die architektonischen Vorschläge zur Fassadengestaltung (die ja vom Stadtrat ausdrücklich vom Ideenwettbewerb getrennt gesehen wird) bereits Entscheidungen über städtebauliche Ideen aus den Wettbewerben voraussetzen, die zuvor im Stadtrat zu fällen wären.

Es stellt sich auch die Frage, was der Sinn eines solchen Ideenwettbewerbs sein soll, wenn so enge Vorgaben gemacht werden. Es erscheint uns fraglich, ob die Wettbewerbsergebnisse überhaupt verwertbar sein werden, wenn die Wettbewerbsteilnehmer um die Baumassen des Vorhabens von Gemünden/ECE herum 'Ideen' entwickeln sollen. Im schlimmsten Falle müssten sie sich dem monumentalen Erscheinungsbild der Gemünden-Planungen anpassen, um zu einem einigermaßen schlüssigen Gesamtbild an der Ludwigsstraße zu kommen.

Aus den genannten Gründen lehnen wir diese Form der Ausschreibung von Wettbewerben ab.

Wir bitten Sie um eine Stellungnahme."

Abwägungsergebnis:

Grundlage für den Wettbewerb ist neben dem Rahmenplan des Investors auch das städtebauliche Grundkonzept der Verwaltung, welches Spielräume für die städtebauliche Entwicklung aufzeigt. Durch den städtebaulichen Ideenteil wird sichergestellt, dass die beiden Realisierungsteile (Karstadt-Sport und Karstadt) städtebauliche Bezüge zur Umgebung aufnehmen und der ganzheitliche Nachweis erbracht werden muss, dass sich die Hochbauten in die Umgebung einfügen.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

2.10. "Das Nutzungskonzept von Gemünden sieht eine noch höhere und massivere Bebauung der Grundstücke vor, als es ECE seinerzeit geplant hatte. Ist die Stadt bereit, diesem noch klotzigeren Gebäudekomplex Baurecht zu erteilen?

Wir fordern eine Aufteilung der Baumassen in Einzelgebäude, die sich maßstäblich angemessen zu der Bebauung in der südlichen Altstadt verhalten und – wie im Stadtratsbeschluss fest gelegt – eine Verbindung zur Umgebung herstellen, etwa durch die Wiedereröffnung der Hinteren Präsenzgasse (jetzt Andienung).

Eine solche Lösung ist unserer Einschätzung nach auch im Rahmen eines Bauens im Bestand möglich (s.o.). Wir sehen darin eine zentrale Aufgabenstellung für den anstehenden Ideenwettbewerb, der den Gesamtbereich zwischen Gutenbergplatz und Schillerplatz umfassen wird und bitten um entsprechende Berücksichtigung bei der Ausschreibung."

Abwägungsergebnis:

Das Thema "Kleinteiligkeit" muss vor dem Hintergrund, dass schon 2017 und auch im neuen Konzept große Teile des Bestandes erhalten und umgenutzt werden, neu bewertet werden. Das letzte ECE-Konzept ging vom Komplettabriss der Bausubstanz aus. Mit dem Erhalt der Bausubstanz bleiben mehrere Zwangspunkte erhalten. Die planerischen Optionen sind in der logischen Konsequenz geringer. Darunter fällt auch die Tatsache, dass es eine Hintere Präsenzgasse im Sinne einer himmelsoffenen fußläufigen Gasse nicht möglich ist. Hier werden weiterhin die Andienung des Komplexes und die Müllentsorgung mit Großfahrzeugen stattfinden. Die städtebauliche Verknüpfung mit der Umgebung erfolgt über das städtebauliche Grundkonzept der Stadt, das als Vorgabe in den Ideenteil des Wettbewerbes eingespeist wird.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

2.11. "Mainz lebt auf seinen Plätzen. Durch den geplanten Verkauf von Teilen der öffentlichen Flächen vor Karstadt und der Deutschen Bank werden diese Flächen reduziert. Eine klare Vorstellung von den Auswirkungen der Nutzungspläne von ECE/Gemünden auf die Flächen ist aufgrund der bisher gezeigten Skizzen immer noch nicht möglich. Maßangaben wurden bisher nicht mitgeteilt.

Unverkennbar ist jedoch, dass die schmalen Flächen als planerische Restbestände der baulichen Umgebung in ihrer Nutzung auf die Funktion von Eingangsbereichen zu einer 'Popup-Halle' reduziert werden sollen. Die üblichen unabhängigen Nutzungsmöglichkeiten normaler öffentlicher Plätze durch die Bürgerinnen und Bürger wären verhindert.

Welche Nutzung sieht die Stadt zukünftig für diese Restflächen?

Einer Entwertung und funktionalen Zuordnung der öffentlichen Flächen als reine Eingangsbereiche zu der geplanten 'Pop-Up-Halle' stimmen wir nicht zu und fordern den Erhalt der kompletten Flächen in städtischen Besitz und deren Aufwertung als attraktive, unabhängig nutzbare öffentliche Räume.

Der Hinweis auf die zeitlich begrenzte Zustimmungspflicht zur Nutzung der Fläche vor Karstadt durch den Eigentümer der Immobilie ist nicht geeignet, durch den Verkauf eine endgültige gravierende Nutzungseinschränkung, ja sogar Entwertung – zumal beider Flächen! - zu beschließen.

Wie steht die Stadt dazu?"

Abwägungsergebnis:

Das vorliegende Konzept wurde auf Basis des Stadtratsbeschlusses von 2017 entwickelt. Im Vergleich zu diesem Konzept, bei dem alle Pavillonzwischenräume bebaut worden wären, führt die Flächenbilanz des aktuellen Konzeptes lediglich zu einer Reduzierung der öffentlichen Fläche um ca. 300 m² bei dem gleichzeitigen Ziel, die Flächen attraktiver zu gestalten. Daher ist es auch klare Aufgabe des Wettbewerbsverfahrens, Vorschläge für eine hochwertige Freiflächengestaltung zu machen.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

"Sehen Sie die Möglichkeit, einen Teil der Dachflächen auf dem geplanten Objekt ohne Verzehrzwang der Öffentlichkeit während der Geschäftszeiten des Einkaufszentrums zugänglich zu machen, als gleichwertig an? Würde der Zugang zu diesen Flächen durch die Mall entlang der Ladenzeilen oder durch das Kaufhaus führen oder ist ein unabhängiger Zugang vorgesehen? Hat so etwas in Mainz jemals funktioniert?

Wir bitten Sie um eine Stellungnahme."

Abwägungsergebnis:

Nach Zusicherungen der Vorhabenträgerin werden Teile der neu geschaffenen Dachterrassen als Aufenthaltsflächen für Jedermann ohne Verzehrzwang zugänglich sein. Nach derzeitigem Stand sollen diese Dachterrassen über eine eigene Erschließung mit Treppe und Aufzug erreichbar sein – auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

2.12. "Die Investoren wollen den Bischofsplatz als Hotelvorfahrt nutzen. Dies würde die Anfahrt von Fahrzeugen vom Taxi bis zum Reisebus rund um die Uhr bedeuten. Hinzu käme ein Gastronomiebetrieb und eine Warenverteilstelle am Bischofsplatz (Anfahrt Lieferfahrzeuge), wie den Verhandlungsprotokollen zu entnehmen ist. Damit wäre der "letzte Ruheplatz in der Innenstadt" (so die Beden-

ken des Investors im Gutachten seiner Firma Molitor) einem Hotelprojekt geopfert, das an dieser Stelle niemand benötigt. Eine solche Nutzung steht im Widerspruch zu gültigen Ratsbeschlüssen. Die BI ist nicht bereit, eine derartige Beeinträchtigung des Bischofsplatzes zu akzeptieren.

Wir bitten Sie um Stellungnahme."

Abwägungsergebnis:

Zu diesem Thema hat die Stadt bei der Abstimmung der Wettbewerbsauslobung eine klare Position bezogen: Der Bischofsplatz ist und bleibt ein ruhiger Stadtplatz, der nicht von Gastronomie dominiert wird, sondern ein Ruhe- und Aufenthaltsort ohne Verzehrzwang bleibt. Ein vor Jahren von der Vorhabenträgerin angedachter gastronomischer Betrieb zum Bischofsplatz hin wurde längst verworfen.

Weder die Busvorfahrt noch die Hotelvorfahrt für Kunden, die mit dem PKW anreisen führen über den Bischofsplatz. Die Hauptabwicklung der Zu- und Abfahrt für Busse soll über eine geeignete Stelle in der Weißliliengasse (z. B. Busspur) erfolgen. Für PKWs soll die Hotelvorfahrt über das Parkhaus abgewickelt werden. Eine Optimierung im Rahmen des Wettbewerbs ist vorstellbar. Gemäß den LuFo-Leitlinien sind die Fuststraße und Eppichmauergasse weiterhin ganztägig als wichtige Fuß- und Radverkehrsachse verfügbar. In Ausnahmefällen (z. B. Fahrgäste mit Mobilitätseinschränkungen) ist die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zur Befahrung der Fußgängerzone Ludwigsstraße denkbar.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

2.13. "Die Investoren sprechen von "kulturellen Nutzungen" die in dem Einkaufszentrum geplant seien. Im Protokoll der Verhandlungen mit der Stadt heißt es, es seien "Keine kulturellen Institutionen der Stadt Mainz" vorgesehen.

Wie ist dies zu verstehen? Was ist Ihnen über die Vorstellungen der Investoren zu den geplanten Kulturveranstaltungen, zu Art, Ort und Umfang dieser Veranstaltungen bekannt? Ist diese Nutzungsart langfristig gesichert? Welche Vorstellungen vertritt die Stadt in diesem Zusammenhang?

Es muss sichergestellt werden, dass es sich bei den geplanten 'kulturellen Nutzungen' nicht um die aus anderen Malls bekannten Verkaufsförderungsveranstaltungen und PR-Aktionen handelt. Wir erwarten, dass die Stadt Anforderungen formuliert, die den Begriff der 'kulturellen Nutzung' inhaltlich so füllt, dass für die Bevölkerung ein erkennbarer Mehrwert und für das Kulturleben der Stadt eine Bereicherung entsteht.

Kulturelle Nutzungen dürfen auch nicht bloß eine zeitweise "Lückenbüßerfunktion" - etwa als Zwischennutzung bei Leerständen von Einzelhandelsflächen – haben, sondern müssen einem Konzept folgen, das diese Nutzungen in ihrer Eigenständigkeit und Unabhängigkeit von kommerziellen Interessen der Einzelhändler
oder des Mall-Betreibers längerfristig absichert.

Die Stadt muss geeignete unbefristete städtebauliche Verträge vorbereiten, sollte es zur Genehmigung des Projektes kommen."

Abwägungsergebnis:

Im städtebaulichen Vertrag, der zusätzlich zum Bebauungsplan erstellt werden wird, kann man sicherlich Regelungen zum Thema kulturelle Veranstaltungen fixieren. Was an Kultur hier stattfinden kann und wird ist zum jetzigen Zeitpunkt im Detail natürlich noch nicht bekannt. Kultur ist auch kein Lückenbüßer, sondern soll den Standort für den Kunden interessant machen; den Kunden wieder in die Innenstadt "locken". Es ist aber nicht möglich, dem Eigentümer oder Betreiber der Markthalle im Detail vorzuschreiben, welche Veranstaltungen er in seiner Markthalle machen darf. Die ein oder andere Verkaufsförderungsveranstaltung wird man nicht verbieten können und auch nicht verbieten wollen. Denn damit wird auch ein Beitrag zum nachhaltigen Funktionieren des Standortes geleistet, was im Sinne der Stadt ist.

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

2.14. "Stadtklima – Klimawandel. Inwieweit ist es seitens der Verwaltung vorgesehen Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 5 Baugesetzbuch https://www.gesetze-iminternet.de/bbaug/ 1a.html im Bereich der Lu zur Umsetzung zu bringen? Soweit dies nicht vorgesehen ist, bitten wir um Darlegung, aus welchen Gründen dies unterlassen werden soll."

Abwägungsergebnis:

Zur Klimarelevanz des Projektes im Sinne des § 1a Abs. 5 BauGB ist festzuhalten: Im Vergleich zum Konzept aus 2017 soll nun eine geringere Grundfläche bebaut werden. Die verbleibenden Freiflächen sollen hochwertig gestaltet werden. Zusätzlich wird in der Auslobung gefordert, Vorschläge für Dach- und Fassadenbegrünung zu machen. Auch das Element "Wasser" soll in geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Die kleinklimatischen Verhältnisse werden sich durch diese Maßnahmen im Vergleich zum Status-quo verbessern.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

2.15. "Die bisherigen Präsentationen beschränkten sich vor allem auf luftige Architekturskizzen in der Presse, Skizzen, die offenkundig für ein Projekt werben sollen. Das ist in etwa vergleichbar mit dem, was wir bereits von ECE kennen. Und: viele Fragen, die die konkrete Umsetzung des Nutzungsplans und seine Auswirkungen betreffen, wurden bis heute nicht oder nicht befriedigend beantwortet oder auch nur öffentlich diskutiert.

Das Bauvorhaben ist für die Zukunft der Mainzer Innenstadt und deren Außenwirkung (Tourismus) ähnlich bedeutend wie die Erweiterung des Gutenbergmu-

seums. Wir erwarten daher grundsätzlich bessere und für die interessierten Bürger leicht zugängliche Visualisierungen von Planungen, die die Ludwigsstraße betreffen.

Die Mainzerinnen und Mainzer müssen die Möglichkeit haben, sich realitätsnahe Vorstellungen zu den Planungen zu machen. Die derzeitigen Darstellungen und Textinformationen sind dazu keinesfalls ausreichend. Insbesondere die Seite 'luerleben' der Boulevard LU GmbH (mithin des Investors), auf die die Stadt mehrfach zur Information verwiesen hat, bietet wenig mehr als Werbung für das Projekt.

Das vorhandene Modell muss daher öffentlich ausgestellt werden, Unterlagen sollten frei zugänglich sein, die Ausstellung sollte bekannt gemacht werden. Das einmalige Zeigen parallel in einem Teil der Veranstaltung vom 26.6. ist da aus unsere Sicht nicht ausreichend. Wir sehen die Stadt in der Pflicht für werbefreie, unabhängige und leicht zugängliche Informationen zu den Planungen zu sorgen, die auch die Interessen und Planungsziele der Stadt sowie die öffentliche Diskussion reflektieren.

Wir bitten Sie um Stellungnahme."

Abwägungsergebnis:

Wie bereits mehrfach erwähnt soll der Planungsprozess in einen städtebaulichen Wettbewerb münden. Die Vorschläge der Bürgerinnen und Bürger wurden ausgewertet und finden, soweit sie zielführend sind, Eingang in die Aufgabenstellung. Der Wettbewerb wird dann die Pläne im gewünschten Detailierungsgrad liefern in einer Darstellung, die auch für Laien verständlich und nachvollziehbar sind.

Im Übrigen wird die Stadt bisher und zukünftig sämtliche Unterlagen im Internet unter: www.lu.mainz.de zur Einsicht veröffentlichen und somit ihrem Informationsauftrag nachkommen.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

2.16. "Würden Sie uns die Audioaufzeichnung der Veranstaltung vom 26. Juni bitte zur Verfügung stellen (hierbei dürfte sich um eine amtliche Information handeln)?

Wir bitten Sie, unsere Einwendungen gemeinsam mit den anderen Stellungnahmen im Rahmen der zwei Bürgerbeteiligungstermine zu bearbeiten.

Es wäre schön, wenn Sie uns die Antworten auf unsere Fragen bis zum 20. August 2019 zukommen lassen könnten."

Abwägungsergebnis:

Die Audioaufzeichnung wurde inzwischen als CD zur Verfügung gestellt. Die Stellungnahme der Bürgerinitiative wird - wie die anderen eingegangenen Stellungnahmen auch - fachlich ausgewertet und mit entsprechenden Abwägungsvorschlägen versehen für die politischen Gremien aufbe-

reitet, die dann darüber entscheiden. Die BI erhält eine entsprechende Antwort auf ihre Fragen.

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

Zusätzliches Kapitel aus dem offenen Brief vom 21.08.2019:

2.17 "Der Oberbürgermeister hat in seinem Wahlkampf 2011 versprochen, die Mainzerinnen und Mainzer mittels eines Bürgerentscheids darüber entscheiden zu lassen, welche Planungen an der Ludwigsstraße realisiert werden sollen (https://www.youtube.com/watch?v=TknOnCP1r1Y).

Wie stehen Sie, Herr OB Ebling, heute zu dieser Aussage? Hat Ihr Versprechen auch zur Oberbürgermeisterwahl im Oktober 2019 Bestand?

Es wäre schön, wenn Sie uns die Antworten auf unsere Fragen bis zum 11. September 2019 zukommen lassen könnten."

Abwägungsergebnis:

Bei o. g. Video handelt es sich um eine Aussage von Herrn Oberbürgermeister Ebling in Funktion als Oberbürgermeisterkandidat im Rahmen des Wahlkampfs. Es ist nicht Aufgabe der Verwaltung, dies zu bewerten. Herr Oberbürgermeister Ebling wird zum gegebenen Zeitpunkt selbst dazu Stellung nehmen.

Die Anregungen können seitens der Verwaltung nicht bewertet werden.

3. Antrag nach Landestransparenzgesetz vom 11.08.2019

"Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantrage ich gemäß § 11 TranspG RLP den Zugang zu den, bei der Stadtverwaltung vorhandenen, amtlichen Informationen in Gestalt der Audiound/ oder Videoaufzeichnung der von der Stadt Mainz unter der Überschrift "Bürgerbeteiligung" dann aber als "Bürgerveranstaltung" bezeichneten Zusammenkunft. Diese fand am 26. Juni im kurfürstlichen Schloss statt. Diese Zurverfügungstellung sollte bitte durch Übergabe eines geeigneten Datenträgers erfolgen."

Abwägungsergebnis:

Die Audioaufzeichnung wurde als CD zur Verfügung gestellt.

Der Anregung kann gefolgt werden.

- 4. Herr Mainz, Schreiben vom 01.07.2019/Email vom 05.07.2019
- 4.1 "Bei der Informationsveranstaltung am 26.06., zur Bebauung des Karstadtkomplexes/Deutsche Bank, habe ich darum gebeten, dass die - wie berichtet wurde bereits erstellten Gutachten zum Themenbereich Bedarf an Einzelhandelsflächen,

der Kaufkraftentwicklung der Bevölkerung und der Empfehlung des ukünftigen Sortiments usw. möglichst kurzfristig veröffentlicht werden.

Zu 1. Mein Hintergrund ist, dass ich im zurückliegenden Wahlkampf ziemlich oft von Bürgern und besorgten Einzelhändlern gefragt wurde, wie es an der Ludwigsstraße weiter geht, denn der

- Online-Handel und Leerstände nehmen zu;
- Immer mehr Kettenläden (z.T. im unteren Preissegment) sind zu sehen;
- Selbst in guten Geschäftslagen gibt es jetzt Läden mit "Billigwaren";
- Wann gibt es die vom Land RP verlangte "Verträglichkeitsprüfung" für große Einzelhandelsbauvorhaben?

Die Antwort der Verwaltung am 26.06. war, dass erst im laufe des B-Plan-Verfahrens ermittlt werden wird, wie groß der Bedarf an Einzelhandelsflächen in der Innenstadt sein wird, über welche Kaufkraft die Bevölkerung verfügt und wieviel davon in das zukünftige Zentrum fließt sowie welches Warensortiment bei Karstadt urid den neuen Geschäften zu erwarten ist.

Da ich die Diskussion am Abend nicht verlängern wollte, bitte ich jetzt um Beantwortung folgender Fragen:

- 1. Liegt ein fachlich fundiertes Gutachten zu 'dem o.g. Fragenkomplex oder Teilen davon vor:
- 2. Enthält es wenn es vorliegt Aussagen, die für die Planung von Bedeutung sind?
- 3. Auch dieses angenommen, wann sollen diese Prämissen verwendet werden, wenn nicht am Beginn des Planungsprozesses um spätere teure Umplanungen zu vermeiden? Wann kann mit einer Veröffentlichung gerechnet werden?

Zu .2. Viele Beiträge wurden an diesem Abend auch zur Klimarelevanz einer baulichen Verdichtung an der Ludwigsstraße vorgebracht.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde um den § 1a - ergänzt. Es kamen weitere Vorschriften zum Umwelt- und Klimaschutz dazu, um eine nachhaltige städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten. So ist u.a. "Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.... Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden....."

Der Städtetag hat sich am 28.03.2019 zur Anpassung der Städte an den Klimawandel mit eigenen Forderungen und Anregungen geäußert. Er stellt fest: "... Risiken für die Bewohner, die kommunale Infrastruktur oder das Stadtgrün werden durch hochsommerliche Extremtemperaturen, starke Niederschläge, Dürreperioden und Stürme weiter steigen..... Von großer Bedeutung für das Stadtklima sind neben den städtebaulichen Rahmenbedingungen auch die Kalt- und Frischluftproduktionsflächen innerhalb des Stadtgebietes. Ziel aller Bemühungen muss es sein, die Folgen des Klimawandels in der Stadt und für die Stadt zu reduzieren. Bei allen Investitionen sollten die zu erwartenden Klimaveränderungen berücksichtigt werden. Heute schon bestehenden städtischen Wärmeinseleffekten sollte aktiv entgegengewirkt werden...."

Deshalb ist jetzt die Bilanzierung der günstigen und ungünstigen Faktoren, die das Stadtklima beeinträchtigen, notwendig. Bisher wurden im Wesentlichen Vorschläge zur baulichen Verdichtung gemacht, Maßnahmen zur Klimaverbesserung fehlen

Dazu möchte ich noch folgenden Hinweis geben:

Bei dem B-Plan A 225 wurden durch das damals geplante Nixdorf/Siemens-Rechenzentrum erhebliche Erwärmungen des örtlichen Klimas befürchtet und mit der Ermittlung des "KÖH-Wertes" eine Klima-Bilanz und entsprechendes Gegensteuern gegen die Verschlechterung transparent gemacht und kommunalpolitisches Handeln ermöglicht. Der geplante Einkaufskomplex an der Ludwigsstraße steht - z.B. hinsichtlich der Energiebilanz - dem Malakoff-Zentrum in nichts nach. Ich empfehle diese Methode auch jetzt anzuwenden. Wenn keine wirksamen Verbesserungen geplant sind, wie kann nachgewiesen werden, dass wenigstens der Status quo gehalten wird? Ich stehe für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

Der Städtetag befürchtet, dass "... die zunehmende Wärmebelastung dazu führen kann, dass die Stadt als Wohnort an Attraktivität verliert. Im Freizeit und Erholungsverkehr werden verstärkt Ziele im Umland angesteuert." Das passiert schon heute, auch bei uns. Die schrumpfende Attraktivität unserer Innenstadt würde sich neben den oben beschriebenen Beeinträchtigungen zusätzlich auch auf den Besuch des Einzelhandels und den Umsatz der Geschäfte auswirken. Auch das muss vermieden werden. Die "Umweltverträglich- keitsprüfung" muss deshalb sofort eingeleitet werden, denn sie ist - wie auch die anderen o.g. Gutachten - eine wesentliche Planungsprämisse"

Abwägungsergebnis:

Das bereits Anfang Juli eingegangene Schreiben wurde von Frau BG Grosse mit Schreiben vom 19.07.2019 persönlich beantwortet. Dieses Schreiben wird der Vollständigkeit halber in diesem Vermerk als Abwägungsvorschlag zitiert: Zitat Anfang:

"Sehr geehrter Herr

zunächst einmal vielen Dank für Ihren sehr engagierten Brief in dem Sie u.a. die Befürchtung äußern, dass mit dem vorgestellten Projekt möglicherweise zu viele Verkaufsflächen entstehen und am Bedarf vorbei geplant wird. Ich darf vorausschicken, dass ich diese Befürchtungen nicht teile.

Ich habe in meinem Statement zu Beginn der Veranstaltung am 26.06.2019 klar zum Ausdruck gebracht, dass unser Hauptziel ist, den deutlich schwächelnden Einkaufsstandort Ludwigsstraße wieder "auf Vordermann" zu bringen. Der Beschluss des Stadtrates zum TRIPOL-KONZEPT ist als dauerhafter Auftrag an die Verwaltung zu verstehen. Die Frage, wie groß der Bedarf an Verkaufsflächen ist, stellt sich dabei aktuell nicht mehr. Vor 10 Jahren ist ECE mit der Forderung von mehr als 30.000 m² Verkaufsflächen für den Standort Ludwigsstraße an die Stadt herangetreten. Wie Sie in Ihrem Brief richtig festgestellt haben, hat seither ein deutlicher Wandel im Einkaufsverhalten der Bevölkerung stattgefunden, was im vorliegenden

Falle dazu geführt hat, dass der Verkaufsflächenbedarf auch bei Karstadt deutlich geschrumpft ist und wir im neuen Konzept insgesamt bei ca. 15.000 m² angekommen sind - wohl gemerkt für Karstadt und den restlichen Einzelhandel am Standort zusammengenommen.

Darüber hinaus sind wir in der Einkaufsinnenstadt der Landeshauptstadt, die auch den Einzelhandel betreffend oberzentrale Funktionen zu erfüllen hat. Das Stadtplanungsamt teilt mir mit, das für die Einzelhandelssteuerung zuständige Amt für Stadtentwicklung habe in der Ämterkoordinierung festgestellt, dass die vom Investor beabsichtigte Verkaufsflächengröße keine Gefährdung für den ansässigen Einzelhandel in der Innenstadt darstelle. Wir brauchen dazu keine Verträglichkeitsprüfung, diese braucht man eher für großflächige Einzelhandelsvorhaben auf der "grünen Wiese", damit die Kaufkraft der Innenstadt nicht abfließt und es hier zu einer Verödung kommt. Eine Verträglichkeitsprüfung ist laut Grün- und Umweltamt nicht erforderlich.

Natürlich hat sich der Investor im Vorfeld zunächst einmal mit seinem Ankermieter Karstadt Gedanken darüber gemacht, welches Sortiment, welcher Nutzungsmix, in welcher räumlichen Konstellation und Größe den Standort für den Kunden überhaupt noch interessant machen könnte. Es geht vornehmlich darum, Anreize zu schaffen und den Kunden überhaupt wieder in die Innenstadt zu "locken". Auch die Größe der Verkaufsflächen wurde geprüft und wie bekannt, deutlich zurückgefahren.

Beide Gutachten sind jedoch nicht von der Stadt beauftragt und genießen Urheberrechtschutz, eine Freigabe konnte bisher nicht erreicht werden. Vertreter der BI haben diese Ausarbeitungen im Rahmen einer Akteneinsicht nach Landestransparenzgesetz unter Aufsicht im Stadtplanungsamt einsehen dürfen. Ich werde mich bemühen, dass diese Unterlagen spätestens zum Bebauungsplanverfahren öffentlich zugänglich sind.

Entscheidend ist in diesem Zusammenhang die Tatsache, dass in der Bürgerversammlung seitens der anwesenden Einzelhandelsvertreter kein Wort der Kritik an der Verkaufsflächengröße vorgetragen wurde. Ich bin sicher, die Einzelhändler haben erkannt, dass eine attraktive Ludwigsstraße auch ein wichtiger Frequenzbringer für die restliche Innenstadt sein kann und sie im Endeffekt davon profitieren werden.

Zur Klimarelevanz des Projektes erlaube ich mir folgende Anmerkungen: Allein die Tatsache, dass die Bauflucht jetzt weiter von der Straßenkante abrückt, ist schon eine große Verbesserung zum Vorgän-gerkonzept 2017. Dadurch erhalten die Bäume mehr Platz und die Luftzirkulation in Richtung Rhein wird weniger gebremst. Auch die Baumasse ist durch die Wiederaufnahme des Pavillonmotives zurück-gegangen. Ginge es nach den Verfechtern der Napoleonischen Stadtbaukunst, wäre überhaupt kein Platz für Bäume da.

Unser Hauptaugenmerk in vielen Bebauungsplanverfahren ist es, dafür zu sorgen, dass die Frischluft aus den Frischluftentstehungsgebieten am Stadtrand überhaupt die Innenstadt erreicht. Das ist der Beitrag der Stadt zur Vermeidung von innerstädtischen Wärmeinseln. Das dürfte auch mit den von Ihnen zitierten Empfehlungen des Städtetages zusammengehen.

Denn die primäre Aufgabe der Innenstadt ist nicht die Frischluftproduktion. Gemäß der Aufgabenteilung innerhalb eines Stadtorganismus hat die Innenstadt vielmehr zentrale Funktionen des Einzelhandels, der Kultur und der Verwaltung vorzuhalten und auch als Wohnstandort attraktiv zu sein. Das setzt mitunter eine gewisse bauliche Verdichtung voraus.

Wie in jedem Bebauungsplanverfahren ist planerisches Handeln eine Frage der Abwägung. Ich bin überzeugt davon, dass wir in gewohnter Qualität auch hier ein vernünftiges Gesamtergebnis zustande bringen werden. Es wird eine bedeutsame Fläche an Flachdächern neu errichtet werden, die dann auch gemäß den Vorgaben der schon vorhandenen Dachbegrünungssatzung mit einer kleinklimatisch wirksamen Dachbegrünung versehen werden müssen. Auch zeitgemäße Fassadenbegrünungen sind möglich. Wir werden im Wettbewerbsverfahren entsprechende Aufgaben formulieren.

Ihre im Zusammenhang mit dem Malakoff-Park vorgetragenen Ausführungen kann ich nicht nachvollziehen. Die Fakten, auf die Sie ihre Behauptungen stützen, die Energiebilanz des Einkaufskomplexes Ludwigsstraße stehe der des Malakoff-Parks in nichts nach, sind mir leider nicht bekannt. Mir ist allerdings bekannt, dass in Bebauungsplanverfahren seitens des Grün- und Umweltamtes auf der Basis des Merkblattes Anforderungen der Stadt Mainz an Energiekonzepte dieses Thema regelmäßig mit den Vorhaben-trägern behandelt wird. Ich gehe mal davon aus, dass dabei Berechnungsverfahren zur Anwendung kommen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen und ein Rückgriff auf das KÖH-Wert-Verfahren aus den frühen 1980er Jahren nicht mehr notwendig ist. Sie sehen, auch dieses Thema werden wir verantwortungsvoll beleuchten.

Entgegen Ihrer Einschätzung bin ich davon überzeugt, dass wir auch in puncto Klimarelevanz eine Verbesserung des Status quo erreichen werden und die Mainzer Innenstadt sowohl als Einkaufs- und Aufenthaltsort, aber auch als Wohnstandort nach wie vor attraktiv bleiben wird." Zitat Ende

Den Anregungen kann nur im genannten Umfang gefolgt werden.

5. Frau Mainz, Schreiben vom 27.06.2019

5.1 "Mein jetziges Anliegen entsprang erst den Äußerungen im Fragebogen am Schluss der Veranstaltung. Es wurde mehrfach nach der eigenen Meinung bzgl. der Gebäudehöhe gefragt, wozu man als Laie doch überhaupt keine fachliche Kompetenz haben kann (bei der Bebauung zwischen Dom und Rhein hat man vor Jahren in Köln Ballons einige Tage in der Höhe schweben lassen, die der geplanten Bauweise entsprach). Solange man nicht unterbewusst das Gefühl haben muss, sich wie in einer Straßenschlucht zu bewegen, ist die Gebäudehöhe für den Fußgänger unerheblich. Anders wäre dies wahrscheinlich, wenn man, wie Hartmut Fischer immer wieder glaubt herausstellen zu müssen, die Historie zu Napoleons Zeiten wieder auferstehen lassen wollte. Denn dann blieb auf der verschmälerten LU zwischen den hohen Häusern und den großen Bussen für den Fußgänger kaum noch Luft zum Atmen."

Abwägungsergebnis:

Das Gefühl, das der Einzelne hat, wenn er sich durch Straßen und Plätze bewegt, ist natürlich subjektiv. Es gibt aber durchaus Erfahrungswerte, bei welchen Raumproportionen der Mensch sich wohl oder bedrängt fühlt. Die geplanten Höhe der Bebauung direkt entlang der Ludwigsstraße berücksichtigt die Höhenvorgaben aus den LUFOS und dürfte eher zum Wohlfühlen beitragen. Es ist nicht beabsichtigt die strenge und auch enge Achse zwischen Schiller- und Gutenbergplatz nach napoleonischem Vorbild wiederherzustellen. Es wird der gegenteilige Ansatz verfolgt, der die Aufenhaltsqualität in der LU fördert.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

5.2 "Was man aber, und dazu kam ich durch den Fragebogen, an die Baugeschichte der Stadt anlehnen kann, sind die zu verwendenden Materialien. Roter Sandstein wäre da absolut ideal, und wenn der die Höhe der veranschlagten Baukosten sprengen sollte, kann man zumindest die Laibungen oder die Bögen der Arkaden(!) aus diesem Material errichten."

Abwägungsergebnis:

Ziel des Wettbewerbes ist es, die beste Arbeit für die klar definierten Aufgaben zu finden. Materialvorschläge durch die Architekten sind elementare Bestandteile von Wettbwerbsbeiträgen. Das Votum der Bürgerinnen und Bürger aus den Beteiligungsveranstaltungen zur Wettbewerbsvorbereitung wird in die Auslobung integriert, jedoch ohne eine Vorfestlegung zu treffen.

Den Anregungen kann im genannten Umfang gefolgt werden.

"Und noch etwas war auffällig bei den zu beantwortenden Fragen: Es kam immer wieder die Rede auf ruhige oder belebte Plätze. Was die Ruhe anbelangt, so bin ich der Meinung, dass Menschen mit einem solchen Bedürfnis zu Hause bleiben sollten. Etwas anderes ist, dass man Orte/Plätze in der Innenstadt braucht, die einem ein angenehmes Ausruhen gewährleisten, wozu neben Grün auch Brunnen gehören. Ihre Kollegin Eder wird hierfur sicherlich wieder Sponsoren akquirieren können! Als der ruhigste Platz wird derzeit der Bischofsplatz bezeichnet, gefolgt vom Ballplatz. (am ruhigsten ist wohl der Mauritzenplatz hinter dem Erbacherhof). Und der Bischofsplatz scheint mir als Ausruheort sehr gefährdet, wenn die Zufahrt zu dem evtl. zu realisierenden Hotel über diesen Platz gestattet wird. - Da muss die Stadt frühzeitig die Riegel vorschieben und eine Anfahrt nur über dle Weißliliengasse, dazu evtl. ein reserviertes Parkdeck, ermöglichen!"

Abwägungsergebnis:

Vom Grundsatz her gibt es unter den Mainzer Stadtplätzen so etwas wie eien Arbeitsteilung. Es gibt die belebten von Gastronomie dominierten Plätze und es gibt ruhige Plätze mit Aufenthaltsmöglichkeiten und Sitzgelegenheiten ohne jeglichen Verzehrzwang. Gerade letztgenannter Aspekt ist in der Innenstadt durchaus wichtig. Wenn diese Ruhe- und Sitzbereiche natürlich noch durch Vegetation und Wasserspiel aufgewertet werden, profitiert die Innestadt um so mehr. Der Bischofsplatz gehört zu dieser Kategorie und soll auch ein ruhiger konsumfreier Platz bleiben. Es ist nicht vorgesehen, dass das projektierte Hotel über den Platz seine Vorfahrt erhält. Die Aufgabenstellung zum Wettbewerb lässt dies nicht zu.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

"Eine wie heute angesprochen öffentlich zugängliche Aussichtsplattform auf dem Gebäude wäre sicher ein Anziehungspunkt, besonders wenn sie noch in der Dunkelheit geöffnet wäre - wie das Rockefeller Center in New York!-. Dieselbe oder vielleicht noch bessere Aussicht auf die Stadt hat man zwar vom Kästrich aus, aber wer geht schon knapp einen Kilometer weit, um dieses zu genießen? - Auch die Isis und Magna Mater-Ausstellung wollte man unter der Ägide Ihres Vorgängers im Amt, Peter Krawietz, in die Nähe des Römischen Theaters verlegen, aber nur durch die Präsenz in der Stadtmitte ist sie zu einem Publikumsmagneten geworden."

Abwägungsergebnis:

Das Thema Dachterrasse soll - wie auch die Markthalle - den Standort wieder attraktiv machen, die Kundschaft wieder in die Stadt locken und den Aufenthalt auch nach dem Einkaufen selbst angenehm gestalten. Das spiegeln auch die Wortmeldungen in der Bürgerbeteiligung wider: Der Standort soll nicht nur dem Einkaufen dienen, sondern auch sonst Aufenthaltsqualitäten bieten.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

"Zuletzt möchte ich eine Bemerkung von Gemünden aufgreifen, der Fußgängerstrom verliefe auf der Karstadt gegenüber liegenden Straßenseite. Ja, weshalb wohl? Außer dem ehemals Oehling gibt es in keinem Schaufenster etwas zu besichtigen. Dasselbe Verhalten erleben wir in der Flachsmarktstraße, seit der Kaufhof die Schaufensterzeile zugemauert hat. Ein positives Vorbild ist im Kölner Kaufhof zu finden sowie im KDW in Berlin. - Diese ins Detail gehenden Gedanken müssen aber in die Planung einfließen, denn gerade interessant gestaltete Schaufenster ziehen das Publikum an auch nach Geschäftsschluss, damit man beim abendlichen Flanieren bereits den Entschluss fassen kann, zu Öffnungszeiten nochmals die Stadt zu besuchen."

Abwägungsergebnis:

Die Anmerkungen zum Thema Schaufenster treffen den Kern des Problems und sind auch mit ein Grund dafür, dass die Plätze zwischen den Pavillons nie die Qualität eines Stadtplatzes erreicht haben. Qualität und Frequentierung durch Besucher hängt auch damit zusammen, wie die Erdgeschossanlieger einen Platz bespielen, ob sie sich ihm zuwenden oder von ihm abwenden. Man kann Schaufenster damit gestalten, indem das Geschäft und die Ware, die es zu verkaufen gilt, dem Kunden ansprechend präsentiert wird. Es ist im Wettbewerb vorgesehen, dass alle Läden über den öffentlichen Raum erschlossen werden können. Damit geht zwangläufig eine Öffnung und Präsentation der zukünftigen Läden in der Erdgeschosszone einher.

Den Anregungen kann gefolgt werden.

6. Rheinischer Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz,

Schreiben vom

09.07.2019 an den Herrn Oberbürgermeister

"Mit dem Gutenbergplatz besitzt Mainz ein Alleinstellungsmerkmal von europäischem Rang. Nirgendwo sonst auf dem Kontinent wurde im Gefolge der Französischen Revolution ein neuer Stadtmittelpunkt geplant zu Ehren eines Vertreters des bürgerlichen Standes. Bis zum Ende der hergebrachten Gesellschaftsordnung war es nämlich nur adeligen Herrscherfiguren vorbehalten, auf neu gestalteten Stadtplätzen repräsentiert zu werden. Das vom französischen Chefingenieur Eustache St. Far im Auftrag Napoleons entwickelte Platzkonzept mit seiner doppelten Axialsymmetrie blieb auch nach Abzug der französischen Administration während des gesamten 19. Jahrhunderts maßgebliche Richtschnur bei Entscheidungen über Einzelbauvorhaben. Als Leitbau fungierte seit seiner Errichtung im Jahr 1808 das "Napoleonhaus" Gutenbergplatz 1.

In dem an Sie gerichteten Schreiben vom 17.11.2017 äußerte der Gesamtvorstand des Rheinischen Vereins die Befürchtung, dass bisher bei den in Rede stehenden Bebauungsplanänderungen die Bedeutung des Gutenbergplatzes als Erinnerungsort nicht nur für Gutenberg, sondern auch für einen zivilgesellschaftlichen Emanzipationsakt von bis dahin nie gekannter Durchschlagskraft (dem im Übrigen auch der jüdische Bevölkerungsteil Entscheidendes zu verdanken hatte) leider keine Rolle spielte. Der Rheinische Verein wies in diesem Zusammenhang auf die an Sie und die Stadtratsfraktionen gerichtete Stellungnahme des rheinland-pfälzischen Landesbeirats für Denkmalpflege vom 2. März 2012 hin. Dieses Gremium hielt es damals für unverzichtbar, den ursprünglichen Leitbau Gutenbergplatz 1 "aus seiner atypischen Solitärstellung zu befreien". Auf diesen Leitbau müsse als erstes der vorgesehene Neubau Gutenbergplatz 2/Fuststraße reagieren".

Am 24. Oktober des gleichen Jahres fasste der Mainzer Stadtrat einen Beschluss mit ähnlicher Zielrichtung: "Der Portalsituation am Übergang vom Gutenbergplatz in die Ludwigsstraße kommt eine besondere Bedeutung zu; sie ist entsprechend auszugestalten. (…) Ein Neubau auf dem Anwesen Gutenbergplatz 2 hat auf das "Napoleonhaus' Gutenbergplatz 1 so zu reagieren, dass die ursprüngliche Idee der Axialsymmetrie erkennbar wird.

Das Haus Gutenbergplatz 1 existiert seit dem Wiederbaufbau (es war nur teilweise zerstört worden) nach 1945 nur noch dreigeschossig, wenngleich sich die damalige Eigentümerin in den 1970er Jahren die Genehmigung für eine Aufstockung um ein Geschoss und damit für eine Wiederherstellung der ursprünglichen Baukubatur vor Gericht erstritten hatte. Jederzeit lässt sich so die Viergeschossigkeit realisieren.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligungs-Veranstaltung am 26. Juni dieses Jahres deutete Baudezernentin Marianne Grosse an, in einem neuen Bebauungsplan werde

sich die auf dem Anwesen Gutenbergplatz 2 zulässige Gebäudehöhe an der Traufhöhe des derzeit nur rudimentär vorhandenen Gegenübers Gutenbergplatz 1 orientieren. Dies wäre städtebaulich fatal und widerspräche allen bisherigen Bemühungen, die für die französische Planung kennzeichnende Axialsymmetrie wenigstens an einer Stelle wieder sichtbar zu machen.

In Ergänzurg der Stellungnahme vom 17.11.2017 geht unser Petitum nun dahin, im Auslobungstext für den angekündigten Ideenwettbewerb zu verdeutlichen, dass die

Traufhöhe eines auf dem Anwesen Gutenbergplatz 2 geplanten Neubaus identisch

sein muss mit jener, welche die französischen Ursprungspläne vorgesehen hatten und die 1808 auf dem gegenüber befindlichen Anwesen Gutennbergplatz 1 in einer Gebäudetiefe von drei Fensterachsen realisiert worden war.

Wir würden uns freuen, wenn Sie dieses Planungsziel ebenfalls unterstützen könnten. Zur Veranschaulichung fügen wir nochmals die vom Rheinischen Verein erarbeitete Computersimulation bei. Sie zeigt die genannte "Portalsituation" entsprechend dem französischen Platzrandkonzept"

Abwägungsergebnis:

Das Antwortschreiben des Herrn Oberbürgermeisters wird hier als Zitat wiedergegeben:

Zitat Anfang: Sehr geehrter Herr

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 09.07.2019, in dem Sie auf die Bedeutung des Gutenbergplatzes hinweisen und sich für eine stärkere Beachtung stadt- und bauhistorischer Aspekte – insbesondere in Bezug auf die Gebäudehöhe des Gebäudes am Gutenbergplatz 2 – sowie eine entsprechende Anpassung im Auslobungstext für den Ideenwettbewerb einsetzen.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligungsveranstaltung am 26.06.2019 wurde von Frau Beigeordnete Grosse das in der Verwaltung erarbeitete städtebauliche Grundkonzept vorgestellt, welches auch auf der städtischen Website (www.lu.mainz.de) zu finden ist. Dieses führt die erarbeiteten und fortgeführten Leitlinien aus den LudwigsstraßenForen, die Inhalte des vom Stadtrat im April 2019 zur Kenntnis genommenen Rahmenplanes sowie Kernpunkte aus der Verwaltung zusammen und wird Grundlage für die nachfolgenden Prozesse (Wettbewerb, Baurecht, ...) sein. In diesem Grundkonzept wird u. a. auf die Bedeutung der Torsituation "Napoleonhaus" - Gutenbergplatz 2 eingegangen. Derzeit hat das "Napoleonhaus" eine Gebäudehöhe von 12,50 m. Durch eine Angleichung bzw. Anhebung der Gebäude-höhe des Pavillons Gutenbergplatz 2 könnte die Torsituation betont werden und damit ein angemessener Abschluss des Gutenbergplatzes sowie eine neue Eingangssituation in der Ludwigsstraße geschaffen werden. Gleichzeitig würde der Gutenbergplatz in der Südwestecke eine stärkere räumliche Fassung erhalten. Die konkrete Höhe (12,50 m) wurde bereits im Jahr 1996 im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs ermittelt und geht auf die Sicherstellung der wichtigen Blickbeziehung vom Fastnachtsbrunnen (Schillerplatz) zum Dom zurück.

Diese Punkte wären auch im Sinne der von Ihnen hervorgehobenen Axialsymmetrie des napoleonischen Gestaltungskonzeptes, die bereits auch Teil
der Empfehlungen des vom Stadtrat am 24.10.2012 beschlossenen LuFoAbschlussberichtes ist. Wie im städtebaulichen Grundkonzept dargestellt,
soll aber die Gestaltung der Torsituation und damit auch die Höhe des Pavillons am Gutenbergplatz 2 unter den o. g. Maßgaben Aufgabe des Ideenwettbewerbs sein. Hier soll ein Lösungsvorschlag erarbeitet werden, wie
die Torsituation unterstützt und der Gutenbergplatz städtebaulich gefasst
werden kann. Auf den historischen Hintergrund wird im Rahmen der
Wettbewerbsauslobung hingewiesen. Die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses ist allerdings – wie in meinem Schreiben vom 03.01.2018 erwähnt
– vom Eigentümer abhängig. Die Überzeugung des Eigentümers wird eine
der Aufgaben sowohl für die Stadt als auch für den privaten Investor sein.

Mit freundlichen Grüßen Michael Ebling"

Den Anregungen kann im genannten Umfang gefolgt werden.

- Anwohner
 E-Mail vom 27.08.2019 an den Herrn Strobach
- 7.1 "Sehr geehrter Herr Strobach,

vorab für das sehr informationsreiche Gespräch gestern Abend besten Dank.

In Anlehnung daran trage ich Ihnen nachfolgend wie mit Ihnen besprochen nochmals schriftlich meine Anregungen / Bedenken / Wünsche zu der anstehenden Planung des Bauvorhabens des Karstadt-Areals mit:

1. Höhe der Bauten

Schon jetzt sind die Baukörper des Parkhauses und des Kaufhauses gegenüber den übrigen Gebäuden des Bischofsplatzes sehr massiv und hoch. Bei einer Neugestaltung dürfen zumindest die Höhe der jetzigen Gebäude nicht überschritten werden. Ansonsten nähme man dem Bischofsplatz Licht und Luft abgesehen von der dann gänzlich zerstörten Optik."

Abwägungsergebnis:

Das Einkaufsquartier Ludwigsstraße stellt einen besonderen Pol und somit auch baulichen Schwerpunkt im Gesamtgefüge Innenstadt dar. Die bauliche Verdichtung der Mainzer Innenstadt im Vergleich zu den äußeren Stadtteilen folgt auch den Aufgaben der öffentlichen Versorgung eines Oberzentrums mit Kultur, Verwaltung, Dienstleistung, medizinischer Versorgung und auch Einzelhandelsangeboten.

Eine Höhenstaffelung des Gebäudekomplexes Parkhaus sowie östlich der Fuststraße ist eindeutig im Wettbewerb vorgesehen, um an das historisch bedeutsame Umfeld einen angemessen baulichen Anschluss herzustellen.

Den Anregungen kann im genannten Umfang gefolgt werden.

7.2 "2. Anlieferungsverkehr

Fuststraße, Bischofsplatz und Johannisstraße sind zur Zeit Fußgängerbereiche die nur Vormittags zu festgelegten Zeiten für den Lieferverkehr und ganztags für Taxen befahrbar sind, Anlieger benötigen Ausnahmegenehmigungen. Dies und die Enge der beiden Straßen führt schon heute dazu, dass durch Müllentsorgung und gleichzeitiger Belieferung nicht nur von Karstadt sondern im Besonderen auch von den Gastronomiebetrieben auf dem Gutenbergplatz (sie werden über den Bischofsplatz be- und entsorgt) die Fahrzeuge sich stauen und es teilweise kein vor und zurück mehr gibt.

Somit ist bei der Planung zu berücksichtigen, dass der entstehende Verkehr durch die Ver- und Entsorgung der in dem neu geplanten Kaufhauskomplexes ansässigen Betriebe und auch des angedachten Hotels ausschließlich über die Weißliliengasse erfolgt. Dies ist auch für die Zufahrt der Hotelgäste zu gewährleisten. Damit würde auch die Ludwigsstraße von weiterem Verkehr entlastet."

Abwägungsergebnis:

Weder die Busvorfahrt noch die Hotelvorfahrt für Kunden, die mit dem PKW anreisen führen über den Bischofsplatz. Die Hauptabwicklung der Zu- und Abfahrt für Busse soll über eine geeignete Stelle in der Weißliliengasse (z. B. Busspur) erfolgen. Für PKWs soll die Hotelvorfahrt über das Parkhaus abgewickelt werden. Eine Optimierung im Rahmen des Wettbewerbs ist vorstellbar. Gemäß den LuFo-Leitlinien sind die Fuststraße und Eppichmauergasse weiterhin ganztägig als wichtige Fuß- und Radverkehrsachse verfügbar. In Ausnahmefällen (z. B. Fahrgäste mit Mobilitätseinschränkungen) ist die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zur Befahrung der Fußgängerzone Ludwigsstraße denkbar.

Den Anregungen kann im genannten Umfang gefolgt werden.

7.3 "3. Erreichbarkeit

Schon jetzt bitte ich zu beachten, dass während der Bauphase das Bestattungs-Institut in seiner Verkehrsanbindung nicht behindert wird und auch für seine Kunden erreichbar bleibt. Eine ungestörte Verkehrsanbindung für dessen Einsatzfahrzeuge ist besonders wichtig da eine schnelle Reaktionszeit für Polizeieinsätze / Unfalldienste / etc. unabdingbar ist."

Abwägungsergebnis:

Baumaßnahmen, die den geschilderten Umfang erreichen, sind idR genehmigungspflichtig. Teil des Antrags auf Genehmigung ist die Organisation der Baustelleneinrichtung sowie die Koordinierung der Maßnahmen u.a. mit der Straßenverkehrsbehörde. Aufgabe ist es dabei, die Einschränkungen des Verkehrs auf das geringste Maß zu reduzieren und die Belange benachbarter Anlieger zu berücksichtigen. Diese Maßnahmen werden regelmäßig überprüft.

Den Anregungen kann im genannten Umfang gefolgt werden.

Mainz, 04,09,2019

Habel

II. Frau Beigeordnete Grosse mit der Bitte um Kenntnisnahme

Z. d. Handakten

IV. z.d.lfd.A.

Mainz, 04 09.2019 61-Stadyslanungsamt

Strobach





Mainzer Stadtplaner Architekten, Denkmalpfleger Stadtforscher

01.08.19

Festliche Ludwigsstraße
Die Stadt verschleudert ihr Bild

ortsfest und flüchtig zugleich. -

Die Idee einer "Festlichen Ludwigsstraße" hat sich in der Mainzer Bürgerschaft über viele Jahrzehnte aus der Stadtgeschichte heraus zu eigenen Vorstellungen und Bräuchen verdichtet: Vom Dom bis zum Fastnachtsbrunnen schlägt das Mainzer Herz im wandelnden Rhythmus zwischen 'Johannis-' und 'Fastnacht'. Die Festachse der Ludwigsstraße als Ganzes ist ihr emotional prägendes <u>Identifikationsmerkmal</u>. Sie spiegelt Kontinuität und Progression: Das Merkmal ist die öffentliche Promenade im geschützten Raumwechsel von Fluidum und Fluktuation - Übergang zwischen außen und innen, offen und geschlossen,

Diesen Ausdruck zu bewahren und in einem klugen städtebaulich-architektonischen <u>Gesamtkonzept</u> weiter zu entwickeln ist die wesentliche Aufgabe und Pflicht der Stadtspitze mit ihrer Verwaltung. Dafür hat sie die Verantwortung übernommen, in einem breiten Diskurs die reichen Entwicklungschancen in die richtige Zukunft zu lenken, die andernfalls - wie sich jetzt zeigt - verloren sind:

In einer ersten Bürgerbeteiligung an der Projektplanung "Einkaufsquartier Ludwigsstraße" hat die 'Stadt' das mit der Eigentümer- und Investorengruppe zuvor abgehandelte Stadtplanungs- und Nutzungskonzept nicht einfach nur bekannt gemacht, sondern prozesshaft als Vorentwurf simuliert - wie in einem Zeitraffer auf dreieinhalb Stunden verkürzt. Bürgerwünsche wurden der Form halber abgefragt, doch zugleich auch verworfen, weil sie sich zwangsläufig gegenseitig widersprechen oder aufheben. So ist es ein Leichtes in einer zweiten Stufe mit den Vorstellungen und Bedingungen der Großmieter, Karstadt und Deutsche Bank, zu kontern, die sogleich auch als unabänderliches Diktat hinzunehmen sind. (Die Verträge sind angeblich unterschrieben; wer würde es wagen, solchem Wirkungsversprechen zu widersagen?) Im dritten Schritt wird über die folgenden Planungsabläufe und Zeitschienen informiert: Diagramme, Pläne und Visualisierungen, sogar ein maßstabsgerechtes Stadtraummodell, sollen die tiefe Durchdringung des Spektrums und die Unwiderlegbarkeit des Resultats beweisen. Zudem suggerieren Fragebögen weiter anhaltendes Interesse am Bürgersinn zu Geschmacksfragen. Die nächste und letzte 'Beteiligung' (wenigstens der Form halber) soll im August sein.

Allein ökonomisch orientierter Städtebau scheint unveränderlichen Naturgesetzen zu folgen, denen sich alle, ob Investoren, Planer oder Bürger, fügen müssen: Das Prinzip ist die Einschränkung der öffentlichen Autonomie. Wenn sich Politiker von Investoren abhängig machen, die ihrerseits den Großmietern unterworfen sind ("mit langfristigen Verträgen"), dann müssen sie die 'Alternativlosigkeit' ihrer Entscheidungen als Ultimatum vorschützen, um Bürgerwillen zu beugen. Nachgeschaltete Wettbewerbsverfahren oder Bürgerbeteiligungen sind in diesem Zusammenhang ein Possenspiel.

Denn die baulichen Lösungen stehen längst fest, vom Gegenplan des Investors oktroyiert, der keine Wahl lässt: Er ächtet die bestehenden "Baublöcke südlich der Ludwigsstraße" (Bebauungsplan A 233/1.Ä) als desolat und verwahrlost (Zitat: "Pinkelecken") und gibt sie verloren. Die "Träume in Trümmern", das großzügige Zeugnis einer städtebaulichen Gesamtkonzeption (Zitat: "gegliederte und aufgelockerte Stadt"), die sich die Mainzer Bürgerschaft nach dem Krieg demokratisch erringen konnte, wird zerschlagen. Die Ludwigsstraße wird in drei Einzelabschnitte zertrennt, mit jedem Teilbereich wird anders verfahren:

- Mündungsbereich zum Schillerplatz:
 Der Abschnitt mit zwei Pavillons ist kein Gegenstand aktueller Planung. Solange kann die öffentliche Freifläche noch als Argument der Rechtfertigung herhalten
- "Karstadt-Areal" und "Nutzungsmix" für Einzelhandel Realisierungswettbewerb [3]: zwei- bis dreigeschossiger Vorbau über die Länge des Areals an der Ludwigsstraße anstelle der drei Pavillons (sowie des parallel notwendigen Fluchtwegs für Großveranstaltungen).
 - In der Raumtiefe gestaffelte Baukörper bis ca. 13 m Höhe der Frontseite. Privatisierung der öffentlichen Flächen (Hintere Präsenzgasse für die Andienung sowie beide Plätze an der Ludwigsstraße, deren exklusive Nutzungsrechte der Mieter auch so schon besitzt).
 - Aufstockung des gesamten Areals bis Bischofsplatz und Eppichmauergasse in der Altstadt mit Bauhöhen über ca. 19 m.
 - Hotel "Check-In" mit Zufahrt am Bischofsplatz anstelle eines Teilstücks vom Parkhaus (ehem. Palais).
- 3. "Bebauung Fuststraße" mit Berücksichtigung des "Leuchter"-Pavillons Realisierungswettbewerb [2]:
 Geschosswohnungsbau über einer Erweiterung für zweigeschossige "Retail-Halle" mit "City-Hub" (zentrale Paketstation und -auslieferung).

Das dritte Teilstück berührt die Südwestecke des Gutenbergplatzes. Ein "Städtebaulicher *Ideen*teil" zur "Ausarbeitung eines [...] Gesamtkonzepts für die Ludwigsstraße vom Schillerbis zum Gutenbergplatz" [1] wird als Zugabe zu den Realisierungswettbewerben offenbar wegen der neuralgischen Tragweite dieses listigen Winkelzugs für notwendig erachtet.

Die Einteilung der Abschnitte lässt ungleichgewichtige Nutzungsdichten erkennen. Areal 2, "Karstadt", ist derart überlastet, dass der <u>Übergriff</u> auf Areal 3 unausweichlich scheint. Der Schritt verblüfft, weil damit strategisch die Seitenfront (und der in Betracht kommende Zugriff!) zum Gutenbergplatz aufgetan wird. Andererseits bleibt die Gegenseite am Schillerplatz, Areal 1, auffällig außerhalb des Kalküls: Hier könnte die Mündung der Ludwigsstraße zum Schillerplatz mit einem fünfgeschossigen "Kopf- oder Torbau" städtebaulichen neu gefasst und bedeutend aufgewertet werden, außerdem mit der Bebauung der Brachfläche an der ehemaligen Ballstaße (Osteiner Hof).

Die taktischen Entwicklungsbestrebungen der Investoren verfolgen eine Doppelstrategie in andere Richtung, nicht *längs*, "vom Schiller- zum Gutenbergplatz", sondern bevorzugt *quer* dazu - einerseits zum Bischofsplatz als Referenz- und Erschließungsfläche des Hotels ("Check-In"), andererseits mit dem Einkaufszentrum mächtig auf die Ludwigsstraße vorgeschoben.

- Der <u>Bischofsplatz</u> ist nach Westen von einer begrünten Baufront gefasst über der, ebenfalls fensterlos, eine Mansarde mit niedriger Traufhöhe sichtbar wird. Das Motiv erinnert an den ehemaligen Bischofspalast an dieser Stelle. Vor der Wand steht, einem Denkmal gleich, die Einfassung eines der ehemaligen Portale. Dem "stillen" Ensemble, von Bäumen bekränzt, verdankt der Bischofsplatz sein würdiges Erscheinungsbild, wie eine Oase in der Altstadt. Nun wird das Memorial zum Hotel gewandelt und aufgestockt, ohne Anpassung an die alten Bestandshöhen, und vom Platz erschlossen, über den auf der Gegenseite dann auch die Auslieferung der Paketstation betrieben wird.
- Das <u>Kaufhaus</u> besetzt mit einem neuen großen, auffällig vorherrschend herausgestellten Baukörper die Ludwigsstraße eine unwiderstehliche Demonstration seines Alleinstellungs-Merkmals: Der dreigeschossige Klotz mit der stumpfen Ecke wird in der Ludwigsstraße die augenfälligste Werbefläche der Stadt sein. Der Übergriff auf den "Leuchter-" (oder "China-")Pavillon und damit der exklusive Auftritt auf dem Gutenbergplatz, der dann die letzten Rudimente seiner kreuzsymmetrischen Ordnung verliert, ist vorprogrammiert.

Damit soll in Mainz ein Umschwenken eingeleitet werden von der *vernünftigen* Realität einer *Ordnung* hin zu *Unordnung* und Akzeptierung "vulgärer" Architektur als Mittel der Vorherrschaft und Suggestion. Architektur in einer von ökonomischen Interessen motivierten Gesellschaft wird überflüssig. Wo Hauptstraße war, wird der "*Strip*" gepriesen als neues Utopia, das in den <u>Innenraum</u> hineinführt, in eine private *Licht- und Sound-Höhle* mit öffentlichem Charakter. Sie nennen sie "<u>Pop-Up</u>"- oder Markthalle mit Party-Flair. Sie ist nicht Passage, sondern Ziel, und sie liegt *quer* zur Ludwigsstraße. Das ist Programm. Der Nutzen richtet sich nicht nach der vorhandenen Baustruktur. Es ist umgekehrt: Die Struktur folgt dem Nutzungskonzept - was nicht passt, wird pseudokommunikativ manipuliert.

Diese Einstellung der populistischen Moderne - die starke Fragmentierung und Polarisierung - wird freilich eine Rolle bei der weiteren Zerstörung der städtischen Kultur spielen. Die Kritik, die sich vor allem für die Respektierung des bestehenden städtischen Kontextes einsetzt, ist berechtigt. Doch Stadtplaner und Architekten werden nicht bemächtigt, das Vulgäre zu verhindern oder zu ersetzen. Für die Ludwigsstraße steht viel auf dem Spiel: Die großen Stadtfeste und Umzüge spielen sich an der Längsachse ab, "vom Schiller- zum Gutenbergplatz", vom Fastnachtsbrunnen zum Dom. Der Widerstreit konträr ausgerichteter Konzepte kann ihnen auf Dauer Anziehungskraft, Begeisterung und Schwung kosten. Womöglich bringt schon der vorbeugende Gedanke an die in der "Festmeile" notwendigen Flucht- und Rettungswege, wenn sie von den neuen ambitionierten Kaufhaus-Vorbauten verdrängt werden, Ernüchterung.



Offener Brief (nur per E-Mail)

An den Oberbürgermeister der Stadt Mainz Michael Ebling, die Dezernentin für Bauen, Denkmalpflege und Kultur Marianne Grosse, die Dezernentin für Wirtschaft, Stadtentwicklung, Liegenschaften und Ordnungswesen Manuela Matz

Rathaus 55116 Mainz

Mainz, den 21. August 2019

Veranstaltung vom 26. Juni 2019 im Schloss, Präsentation der Planungen der Fa. Gemünden

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,

die von der Stadt Mainz organisierte und begleitete Präsentation der Firma Gemünden zu deren Nutzungskonzept am Standort Karstadt war von Ihnen als "Bürgerbeteiligung" angekündigt worden.

Leider haben die Vertreter der Stadt es versäumt, gleich zu Beginn Inhalte, Ziele und Grenzen der "Beteiligung" trotz mehrerer Nachfragen Anwesender zu klären. Spätestens am Ende der Veranstaltung zeigte dann jedoch der ausgeteilte Fragebogen, welche Erwartungen Investoren und Stadt an die Bürger hatten. Die verstörenden Aussagen der Familie Gemünden in einem Interview in der AZ scheinen sich zu bestätigen.

Ein Dialog mit den Bürgern kam so leider allenfalls in Ansätzen zustande, zumal viele Fragen an Sie und die Investoren unbeachtet oder unbeantwortet blieben.

Bereits im letzten OB-Wahlkampf und in den folgenden Jahren wurde von der Verwaltung immer wieder angekündigt, die Beteiligungskultur in Mainz zu fördern und massiv ausbauen zu wollen, zuletzt mit der Einrichtung einer AG zur Erstellung von Leitlinien zur Bürgerbeteiligung.

Legt man Anspruch und Bedeutung der Vorbilder für solche Leitlinien – etwa Heidelberg – zugrunde, müssen wir davon ausgehen, dass im Schloss nicht etwa Bürgerbeteiligung vorgetäuscht werden sollte, sondern dass sie schlicht misslungen ist.

Wir erlauben uns daher, einige bereits mündlich auf der Veranstaltung gestellte aber unbeantwortete Fragen noch einmal in Textform an Sie zu richten und einige Stellungnahmen abzugeben. Hinzu kommen Fragen, die einige Bürger nicht stellen konnten, da sie von der Moderation nicht berücksichtigt wurden, oder weil ihnen das Wort entzogen wurde.

1. In den Leitlinien zur Bürgerbeteiligung, wie sie in anderen Städten bereits existieren und von Fachleuten (etwa Hans-Jörg Sippel, Stiftung Mitarbeit, oder Prof. Klages auf den Veranstaltungen im Rathaus), wird betont, Bürgerbeteiligung müsse "frühzeitig und transparent", mit "klaren Zielsetzungen und Ergebnisoffenheit" in Planungsprozessen begonnen werden, um die gewünschte Produktivität und vor allem die notwendige Akzeptanz in der Bürgerschaft zu erreichen.

Die Bauwünsche der Fa. Gemünden sind seit über einem Jahr der Öffentlichkeit bekannt und haben sich in diesem Zeitraum unserer Einschätzung nach nicht grundsätzlich geändert. Dennoch fand eine 'Bürgerbeteiligung' erst statt, als der Investor seine Planungen in allen wichtigen Punkten abgeschlossen hatte und – wie es scheint - Modifikationen seines Nutzungskonzepts nicht einmal mehr in Details für die Stadt Mainz oder für das Unternehmen Gemünden infrage kommen.

Wie begründen Sie dieses Vorgehen?

2. Würden Sie uns bitte mitteilen, worauf sich genau eine Beteiligung der Mainzerinnen und Mainzer an ihren Planungen am Standort Karstadt beziehen soll?

In einem Interview in der AZ teilte Familie Gemünden mit: "Da kann man beispielsweise über die Gestaltung des Lichteinfalls im Innenhof sprechen oder die städtebaulichen Kanten am Hotel." Alle weiteren Entscheidungen stünden nicht für eine Bürgerbeteiligung zur Disposition, auch nicht die von der Baudezernentin für die Beteiligung genannten Quadratmeterzahlen. Diesen Aussagen wurde in der Veranstaltung vom Juni weder von den Investoren noch von der Stadt widersprochen.

Wir bitten Sie, Klarheit zu schaffen: Gibt es darüber hinaus aus Ihrer Sicht für Bürgerinnen und Bürger Möglichkeiten, an den Planungen mitzuwirken, die über das 'Angebot' der Familie Gemünden hinausgehen und die solche Flächen und Gebäude betreffen, die sich im Besitz der Investoren befinden?

- 3.
 Welche der am 26. Juni formulierten Ideen oder auch Forderungen der Anwesenden Bürgerinnen und Bürger haben eine Chance realisiert zu werden welche nicht? Wer entscheidet wann, auf Basis welcher Kriterien und nach welchen Verfahren darüber?
- 4.
 Wie war es möglich, dass die Verwaltung Zeitpunkte, Inhalte, Ziele und Ablauf der sogenannten 'Bürgerbeteiligung' offensichtlich mit den Investoren abgestimmt hat, nicht aber mit dem Stadtrat und auch nicht mit den Bürgerinnen und Bürgern?

Zur Erläuterung: Der Rat hatte am 17.4. eine Bürgerbeteiligung beschlossen, ohne Aussagen zu Details zu machen. Die Verwaltung legt sich bereits in der Beschlussvorlage zu dieser Sitzung fest: "Vor den nächsten Schritten werden die zuständigen Gremien jeweils erneut eingebunden." Die Fraktionen hätten also Gelegenheit bekommen müssen, über den Zeitpunkt, die Art der Durchführung und die Inhalte der Bürgerbeteiligung entscheiden zu können.

Die Gremien haben jedoch erst über die Presse erfahren, wann, wie und mit welchen Inhalten eine Bürgerbeteiligung durchgeführt werden soll. Alles war bereits vorher entschieden. Die Fraktionen waren nicht einmal zu der Pressekonferenz eingeladen.

5.

Ein zusätzlicher Bedarf an Einzelhandelsflächen vor dem Hintergrund der schnell zunehmenden Abwanderung von Einzelhandelsumsätzen in das Internet ist bisher weder von der Stadt noch von den Investoren begründet worden. Die Leerstände in Mainz mehren sich. Selbst in der Römerpassage sind Läden nicht mehr vermietet.

Inwieweit spielt die bereits existierende 'Auswirkungsanalyse' (Bulwien-Gesa 2014, http://www.bi-lu.de/ece/geheim/Protokolle2/ECE-Akte-02-S026-S194.pdf) bei Ihren Planungen eine Rolle? Ist bereits ein neues Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten erstellt worden?

Sollte es noch kein neues Gutachten geben: warum nicht und wann werden Sie eines vorlegen?

Wir gehen davon aus, dass ein solches Verträglichkeitsgutachten eine unerlässliche Voraussetzung für die verantwortungsvolle Weiterführung der Planungen bereits in diesem Stadium und damit Vorbedingung für die Zustimmungsfähigkeit jeglicher Nutzungspläne von Investoren ist. Das ausstehende Gutachten muss bei Auslieferung an die Stadt öffentlich gemacht werden.

Die Gutachten, die von der Fa. Gemünden beauftragt wurden (GMA und Molitor), empfehlen, dem Billigtextilanbieter Primark, der Sportwarenkette Decathlon, weiteren Einzelhandelsketten und den bekannten Discountern zur Nahversorgung Flächen an der Ludwigsstraße anzubieten, da die Vermietung von weiteren Einzelhandelsflächen in Mainz und speziell an diesem Standort schwierig werden könnte. Es gäbe nicht die erforderliche zusätzliche Kaufkraft in Mainz, so die Gutachten.

Ein großer Bereich in dem Einkaufszentrum soll durch eine ständige Folge von temporären Zwischennutzungen (engl. 'popup retail') geprägt sein. 'Pop-Up'-Läden existieren bereits auch in Mainz, andernorts sind bereits ganze Bereiche von Innenstädten durch diese Form des Einzelhandels geprägt. Eine Abfolge von Kurzzeitvermietungen wechselt sich in diesen Geschäften mit Leerständen ab. Die Entscheidung des Investors für diese Nutzungsart verweist u.a. auf die zu erwartenden Probleme der Vermietbarkeit von Flächen.

Wie stellt sich die Stadt zu der Problematik des absehbaren Überangebots an Einzelhandelsflächen, wie soll einem möglichen Zuwachs an Leerständen entgegengewirkt werden?

Wie schätzen sie grundsätzlich die jetzigen und zukünftigen Anforderungen an die Stadtplanung im Hinblick auf die Entwicklungen im Einzelhandel ein?

6.

Die Investoren verweisen in den Unterlagen auf Objekte wie die ECE-Mall "Skyline-Plaza" in Frankfurt oder die Shopping-Mall "Loop5" an der Autobahn bei Darmstadt als Referenzprojekte für das eigene Bauprojekt.

In den uns vorliegenden Verhandlungsprotokollen ist davon die Rede, die Zugänge zum Einzelhandel in ihrem geplanten Objekt über Rolltreppen und Aufzüge zu ermöglichen. Eine Architektenzeichnung des Investors zeigt eine geplante mehrgeschossige innere Erschließung der Ladengeschäfte über Galerien innerhalb einer sog. 'Pop-Up-Halle'. Dies entspricht den Vorbildern konventioneller Shopping-Malls – wie 'Skyline-Plaza' oder 'Loop5'.

Auf der Veranstaltung am 26.6. hörten die Besucher jedoch von Seiten der Investoren, die Einzelhandelsgeschäfte sollen ausnahmslos vom öffentlichen Straßenraum her zugänglich sein.

Wie lösen Sie diesen Widerspruch auf?

Die Bürgerinitiative richtet sich aus den bekannten Gründen nach wie vor gegen das Konzept einer Shopping-Mall an der Ludwigsstraße, unabhängig von der Größe.

7.
Der Verzicht auf praktisch alle wichtigen Vorgaben der Leitlinien, die jedoch nach Aussagen der Baudezernentin und des OB und nach Beschluss des Stadtrats auch den aktuellen Planungen zugrunde zu legen sind, wird nicht schlüssig begründet.

Einzig die wirtschaftlichen Verwertungsinteressen der Investoren, denen hier offenkundig der Vorrang vor städtebaulichen und stadtentwicklunspolitischen Zielen eingeräumt wird, können aus unserer Sicht der Grund dafür sein, dass die Ergebnisse der Ludwigsstraßenforen heute praktisch keine Rolle mehr in den Planungen spielen.

Wir gehen mit den wiederholten Äußerungen der Baudezernentin in der Presse konform und erwarten, dass an der Ludwigsstraße ein "kleinteiliges Quartier" entstehen muss. Wir sprechen uns daher gegen eine monolithische Bebauung aus, wie sie jetzt vorgestellt wurde.

Am Beispiel möchten wir darauf hinweisen, dass sich ein gewisses Maß an Kleinteiligkeit sogar bei einem Bauen im Bestand erreichen ließe. (1) Der Weg zwischen Kaufhaus und Pavillons, der von vielen Bürgerinnen und Bürgern genutzt wird, muss bestehen bleiben; (2) die Durchwegung hinter dem Karstadtgebäude, die jetzt für die Andienung genutzt wird,

muss, wie vom Stadtrat vorgeschlagen, als öffentlicher Raum genutzt werden; (3) die Flächen an der Ludwigsstraße im öffentlichen Eigentum sollen vollständig erhalten bleiben und endlich angemessen aufgewertet und nutzbar gemacht werde; (4) die Bauhöhen und – Volumina von Um- und Neubauten müssen deutlich reduziert werden. (Dass die Durchwegung, die jetzige Andienung, gut städtebaulich gestaltbar wäre, zeigt sich daran, dass die Investoren offenbar hier eine Hotelvorfahrt planen).

Warum werden in der Verwaltung keine eigenen stadtentwicklungspolitisch denkbaren oder wünschenswerten Alternativen zu den Gemünden-Planungen in Betracht gezogen und warum werden die Bürgerinnen und Bürger nicht mit ihren Bedürfnissen und Vorstellungen in die Ideenfindung und Entscheidungsbildung einbezogen?

8.

Die bestehende Bebauung mit dem Wechsel aus Pavillons und großzügigen öffentlichen Plätzen an der Ludwigsstraße wird von Fachleuten als Beispiel einer bis heute schlüssigen und gelungenen Stadterneuerung in der Nachkriegszeit bezeichnet und von einigen als denkmalwürdig eingeschätzt.

Leider hat die Stadt in der Vergangenheit ihre Plätze vor Karstadt und der Deutschen Bank verkommen lassen. Die Stadt hat permanente Verschandelungen, etwa durch großflächige Außenwerbung, verklebte Schaufenster und Ramschstände akzeptiert, anstatt sie ansprechend zu gestalten und attraktive öffentliche Nutzungen zu entwickeln. Zudem hat sie darauf verzichtet, die Anlieger zur Instandhaltung und Pflege ihrer Liegenschaften zu bewegen. Wir erwarten, dass die Stadt ihren Aufgaben der Stadtbildpflege und der Stadterneuerung an der Ludwigsstraße endlich nachkommt.

Damit stellt sich zunächst die Frage der Prüfung einer Sanierung und der Aufwertung der öffentlichen Plätze. Wir fordern die Stadt auf, über das Baurecht eine Sanierung und Modernisierung (ggf. durch entsprechende Neubauten) der bestehenden "Kammstruktur" zwischen Gutenbergplatz und Schillerplatz unter Bewahrung der städtebaulichen Qualität, sowie die Aufwertung und Gestaltung der städtischen Plätze in den anstehenden Baurechtsänderungen vorzusehen.

Wie schätzen Sie die grundsätzliche städtebauliche Qualität und das Potential der bestehenden Bebauung im Vergleich zu den Plänen von Gemünden ein?

9.

Wir begrüßen es, dass der Stadtrat nun doch die Auslobung eines "städtebaulichen Ideenwettbewerbs" beschossen hat. Der Wettbewerb bezieht sich It. Beschluss auf das komplette Gebiet vom Gutenbergplatz bis zum Schillerplatz.

In der Veranstaltung wurde jedoch davon ausgegangen, dass die Liegenschaften im Besitz der Fa. Gemünden von diesem Wettbewerb ausgenommen werden sollen. Das steht in unseren Augen im Widerspruch zum Stadtratsbeschluss.

Der 'Ideenwettbewerb' soll mit einem 'Fassadenwettbewerb' kombiniert durchgeführt werden. Das halten wir für nicht machbar, ja unsinnig, da die architektonischen Vorschläge zur Fassadengestaltung (die ja vom Stadtrat ausdrücklich vom Ideenwettbewerb getrennt gesehen wird) bereits Entscheidungen über städtebauliche Ideen aus den Wettbewerben voraussetzen, die zuvor im Stadtrat zu fällen wären.

Es stellt sich auch die Frage, was der Sinn eines solchen Ideenwettbewerbs sein soll, wenn so enge Vorgaben gemacht werden. Es erscheint uns fraglich, ob die Wettbewerbsergebnisse überhaupt verwertbar sein werden, wenn die Wettbewerbsteilnehmer um die Baumassen des Vorhabens von Gemünden/ECE herum 'Ideen' entwickeln sollen. Im schlimmsten Falle müssten sie sich dem monumentalen Erscheinungsbild der Gemünden-Planungen anpassen, um zu einem einigermaßen schlüssigen Gesamtbild an der Ludwigsstraße zu kommen.

Aus den genannten Gründen lehnen wir diese Form der Ausschreibung von Wettbewerben ab.

Wir bitten Sie um eine Stellungnahme.

10.

Das Nutzungskonzept von Gemünden sieht eine noch höhere und massivere Bebauung der Grundstücke vor, als es ECE seinerzeit geplant hatte. Ist die Stadt bereit, diesem noch klotzigeren Gebäudekomplex Baurecht zu erteilen?

Wir fordern eine Aufteilung der Baumassen in Einzelgebäude, die sich maßstäblich angemessen zu der Bebauung in der südlichen Altstadt verhalten und – wie im Stadtratsbeschluss festgelegt – eine Verbindung zur Umgebung herstellen, etwa durch die Wiedereröffnung der Hinteren Präsenzgasse (jetzt Andienung).

Eine solche Lösung ist unserer Einschätzung nach auch im Rahmen eines Bauens im Bestand möglich (s.o.). Wir sehen darin eine zentrale Aufgabenstellung für den anstehenden Ideenwettbewerb, der den Gesamtbereich zwischen Gutenbergplatz und Schillerplatz umfassen wird und bitten um entsprechende Berücksichtigung bei der Ausschreibung.

11.

Mainz lebt auf seinen Plätzen. Durch den geplanten Verkauf von Teilen der öffentlichen Flächen vor Karstadt und der Deutschen Bank werden diese Flächen reduziert. Eine klare Vorstellung von den Auswirkungen der Nutzungspläne von ECE/Gemünden auf die Flächen ist aufgrund der bisher gezeigten Skizzen immer noch nicht möglich. Maßangaben wurden bisher nicht mitgeteilt.

Unverkennbar ist jedoch, dass die schmalen Flächen als planerische Restbestände der baulichen Umgebung in ihrer Nutzung auf die Funktion von Eingangsbereichen zu einer "Popup-Halle" reduziert werden sollen. Die üblichen unabhängigen Nutzungsmöglichkeiten normaler öffentlicher Plätze durch die Bürgerinnen und Bürger wären verhindert.

Welche Nutzung sieht die Stadt zukünftig für diese Restflächen?

Einer Entwertung und funktionalen Zuordnung der öffentlichen Flächen als reine Eingangsbereiche zu der geplanten "Pop-Up-Halle" stimmen wir nicht zu und fordern den Erhalt der kompletten Flächen in städtischen Besitz und deren Aufwertung als attraktive, unabhängig nutzbare öffentliche Räume.

Der Hinweis auf die zeitlich begrenzte Zustimmungspflicht zur Nutzung der Fläche vor Karstadt durch den Eigentümer der Immobilie ist nicht geeignet, durch den Verkauf eine endgültige gravierende Nutzungseinschränkung, ja sogar Entwertung – zumal beider Flächen! - zu beschließen.

Wie steht die Stadt dazu?

Sehen Sie die Möglichkeit, einen Teil der Dachflächen auf dem geplanten Objekt ohne Verzehrzwang der Öffentlichkeit während der Geschäftszeiten des Einkaufszentrums zugänglich zu machen, als gleichwertig an? Würde der Zugang zu diesen Flächen durch die Mall entlang der Ladenzeilen oder durch das Kaufhaus führen oder ist ein unabhängiger Zugang vorgesehen? Hat so etwas in Mainz jemals funktioniert?

Wir bitten Sie um eine Stellungnahme.

12.

Die Investoren wollen den Bischofsplatz als Hotelvorfahrt nutzen. Dies würde die Anfahrt von Fahrzeugen vom Taxi bis zum Reisebus rund um die Uhr bedeuten. Hinzu käme ein Gastronomiebetrieb und eine Warenverteilstelle am Bischofsplatz (Anfahrt Lieferfahrzeuge), wie den Verhandlungsprotokollen zu entnehmen ist. Damit wäre der "letzte Ruheplatz in der Innenstadt" (so die Bedenken des Investors im Gutachten seiner Firma Molitor) einem Hotelprojekt geopfert, das an dieser Stelle niemand benötigt. Eine solche Nutzung steht im Widerspruch zu gültigen Ratsbeschlüssen.

Die BI ist nicht bereit, eine derartige Beeinträchtigung des Bischofsplatzes zu akzeptieren.

Wir bitten Sie um Stellungnahme.

13.

Die Investoren sprechen von "kulturellen Nutzungen" die in dem Einkaufszentrum geplant seien. Im Protokoll der Verhandlungen mit der Stadt heißt es, es seien "Keine kulturellen Institutionen der Stadt Mainz" vorgesehen.

Wie ist dies zu verstehen? Was ist Ihnen über die Vorstellungen der Investoren zu den geplanten Kulturveranstaltungen, zu Art, Ort und Umfang dieser Veranstaltungen bekannt? Ist diese Nutzungsart langfristig gesichert? Welche Vorstellungen vertritt die Stadt in diesem Zusammenhang?

Es muss sichergestellt werden, dass es sich bei den geplanten 'kulturellen Nutzungen' nicht um die aus anderen Malls bekannten Verkaufsförderungsveranstaltungen und PR-Aktionen handelt. Wir erwarten, dass die Stadt Anforderungen formuliert, die den Begriff der 'kulturellen Nutzung' inhaltlich so füllt, dass für die Bevölkerung ein erkennbarer Mehrwert und für das Kulturleben der Stadt eine Bereicherung entsteht.

Kulturelle Nutzungen dürfen auch nicht bloß eine zeitweise "Lückenbüßerfunktion" - etwa als Zwischennutzung bei Leerständen von Einzelhandelsflächen – haben, sondern müssen einem Konzept folgen, das diese Nutzungen in ihrer Eigenständigkeit und Unabhängigkeit von kommerziellen Interessen der Einzelhändler oder des Mall-Betreibers längerfristig absichert.

Die Stadt muss geeignete unbefristete städtebauliche Verträge vorbereiten, sollte es zur Genehmigung des Projektes kommen.

14.

Stadtklima – Klimawandel. Inwieweit ist es seitens der Verwaltung vorgesehen Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 5 Baugesetzbuch https://www.gesetze-iminternet.de/bbaug/ 1a.html im Bereich der Lu zur Umsetzung zu bringen? Soweit dies nicht vorgesehen ist, bitten wir um Darlegung, aus welchen Gründen dies unterlassen werden soll.

15.

Die bisherigen Präsentationen beschränkten sich vor allem auf luftige Architekturskizzen in der Presse, Skizzen, die offenkundig für ein Projekt werben sollen. Das ist in etwa vergleichbar mit dem, was wir bereits von ECE kennen. Und: viele Fragen, die die konkrete Umsetzung des Nutzungsplans und seine Auswirkungen betreffen, wurden bis heute nicht oder nicht befriedigend beantwortet oder auch nur öffentlich diskutiert.

Das Bauvorhaben ist für die Zukunft der Mainzer Innenstadt und deren Außenwirkung (Tourismus) ähnlich bedeutend wie die Erweiterung des Gutenbergmuseums. Wir erwarten daher grundsätzlich bessere und für die interessierten Bürger leicht zugängliche Visualisierungen von Planungen, die die Ludwigsstraße betreffen.

Die Mainzerinnen und Mainzer müssen die Möglichkeit haben, sich realitätsnahe Vorstellungen zu den Planungen zu machen. Die derzeitigen Darstellungen und Textinformationen sind dazu keinesfalls ausreichend. Insbesondere die Seite 'lu-erleben' der Boulevard LU GmbH (mithin des Investors), auf die die Stadt mehrfach zur Information verwiesen hat, bietet wenig mehr als Werbung für das Projekt.

Das vorhandene Modell muss daher öffentlich ausgestellt werden, Unterlagen sollten frei zugänglich sein, die Ausstellung sollte bekannt gemacht werden. Das einmalige Zeigen parallel in einem Teil der Veranstaltung vom 26.6. ist da aus unsere Sicht nicht ausreichend. Wir sehen die Stadt in der Pflicht für werbefreie, unabhängige und leicht zugängliche Informationen zu den Planungen zu sorgen, die auch die Interessen und Planungsziele der Stadt sowie die öffentliche Diskussion reflektieren.

Wir bitten Sie um Stellungnahme.

16.

Der Oberbürgermeister hat in seinem Wahlkampf 2011 versprochen, die Mainzerinnen und Mainzer mittels eines Bürgerentscheids darüber entscheiden zu lassen, welche Planungen an der Ludwigsstraße realisiert werden sollen (https://www.youtube.com/watch?v=TknOnCP1r1Y).

Wie stehen Sie, Herr OB Ebling, heute zu dieser Aussage? Hat Ihr Versprechen auch zur Oberbürgermeisterwahl im Oktober 2019 Bestand?

Es wäre schön, wenn Sie uns die Antworten auf unsere Fragen bis zum 11. September 2019 zukommen lassen könnten.

Mit besten Grüßen

Für den Koordinierungskreis der Bürgerinitiative Mainzer Ludwigsstraße e.V.





Antrag LTranspG

04.09.2019 15:36

An:

Von: An:

Kopie: Datum: Betreff:

11.08.2019 21:40

Antrag nach § 11 TranspG RLP wg Audio- und/ oder Videoaufzeichnung



An die Stadt Mainz, Rechtsamt

nur per E-Mail an: @stadt.mainz.de

Mainz, 11.08.19

Antrag nach § 11 TranspG RLP

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantrage ich gemäß § 11 TranspG RLP den Zugang zu den, bei der Stadtverwaltung vorhandenen, amtlichen Informationen in Gestalt der Audio- und/ oder Videoaufzeichnung der von der Stadt Mainz unter der Überschrift "Bürgerbeteiligung" dann aber als "Bürgerveranstaltung" bezeichneten Zusammenkunft. Diese fand am 26. Juni im kurfürstlichen Schloss statt. Diese Zurverfügungstellung sollte bitte durch Übergabe eines geeigneten Datenträgers erfolgen. Alternativ käme auch eine Veröffentlichung auf Ihrer Homepage infrage.

Da die Zurverfügungstellung ein leichtes sein dürfte und diese gemäß § 12 Abs. 3 S. 1 TranspG RLP unverzüglich erfolgen soll bitte ich darum mir einen entsprechenden Datenträger spätestens bis zum 15. August zur Verfügung zu stellen, am besten per Post. Sollte Ihnen wider Erwarten die Einhaltung dieses Termins nicht möglich sein bitte ich um gesonderte Benachrichtigung in Textform nebst Begründung.

Sollten im Zuge der Bearbeitung dieses Antrags für den Antragsteller Kosten entstehen, bitte ich hiermit darum, mich hierüber noch vor Veranlassung der kostenauslösenden Maßnahmen zu informieren.

Für eine kurze Zugangsbestätigung bedanke ich mich im Voraus recht herzlich. Eine Kopie dieser vom Referat für Informationsfreiheit des mail erhält iedenfalls Frau Landesbeauftragten für Datenschutz und die Informationsfreiheit Rheinland-Pfalz.

Freundliche Grüße





Informationsveranstaltung 26.06.19

An: Grosse Marianne, Baudezernat

05.07.2019 10:50

1 Anhang

W

Antrag Veröffentlichung.docx

Liebe Marianne, um die Diskussion nicht zu verlängern und weitere Bürger zu Wort kommen zu lassen, habe ich am 26.06. keine weiteren Fragen gestellt. Das möchte ich nachholen und schicke dir deshalb den angehängten Brief. Zu der KÖH-Wert-Methode (Klima-Ökologisch-Hygienischer-Wert) kann ich dir gerne, wenn du das wünschst, weitere Informationen geben. Mit freundlichen Grüßen und dem Wunsch für einen erträglichen Sommer

Stadtverwaitung Mainz
Dezernat VI

U.U.

Eingarg: 05. Juli 2019

durch

Z. W. Verant Mass. Ent. DE 2. P. A. C. VIV.

122.07. 19 bei th. Obesma

Ø 61 Für Tv. B9 Quosse

1.V.R

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt

Eingang:

09. Juli 2019

Antw. Dez. Z.			d. Ifa. A			Wvl.		_	R.		
Abt.:	1	0		1	1	-	3	3	-	1	
SG:	0	John Mary	2	.3	4	5	G	7	8	9	
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	

\$ 61. 2.3.1

Ab 1 0. JULI 2019

An Frau
Bau- u. Kulturdezernentin Marianne Grosse
Zitadelle
55116 Mainz

Gutachten zur Feststellung

- 1. des zukünftigen Bedarfs an Einzelhandelsflächen, Kaufkraft und Sortiment sowie
- 2. der Auswirkungen der Bebauung an der Ludwigsstraße auf das Stadtklima

Sehr geehrte Frau Baudezernentin, liebe Marianne.

bei der Informationsveranstaltung am 26.06., zur Bebauung des Karstadtkomplexes/Deutsche Bank, habe ich darum gebeten, dass die - wie berichtet wurde - bereits erstellten Gutachten zum Themenbereich 'Bedarf an Einzelhandelsflächen, der Kaufkraftentwicklung der Bevölkerung und der Empfehlung des zukünftigen Sortiments usw.' möglichst kurzfristig veröffentlicht werden.

Zu 1. Mein Hintergrund ist, dass ich im zurückliegenden Wahlkampf ziemlich oft von Bürgern und besorgten Einzelhändlern gefragt wurde, wie es an der Ludwigsstraße weiter geht, denn der

- Online-Handel und Leerstände nehmen zu:
- Immer mehr Kettenläden (z.T. im unteren Preissegment) sind zu sehen:
- Selbst in guten Geschäftslagen gibt es jetzt Läden mit "Billigwaren";
- Wann gibt es die vom Land RP verlangte "Verträglichkeitsprüfung" für große Einzelhandelsbauvorhaben?

Die Antwort der Verwaltung am 26.06.war, dass erst im Laufe des B-Plan-Verfahrens ermittelt werden wird, wie groß der Bedarf an Einzelhandelsflächen in der Innenstadt sein wird, über welche Kaufkraft die Bevölkerung verfügt und wieviel davon in das zukünftige Zentrum fließt sowie welches Warensortiment bei Karstadt und den neuen Geschäften zu erwarten ist.

Da ich die Diskussion am Abend nicht verlängern wollte, bitte ich jetzt um Beantwortung folgender Fragen:

- Liegt ein fachlich fundiertes Gutachten zu dem o.g. Fragenkomplex oder Teilen davon vor?
- 2. Enthält es wenn es vorliegt Aussagen, die für die Planung von Bedeutung sind?
- 3. Auch dieses angenommen, wann sollen diese Prämissen verwendet werden, wenn nicht am Beginn des Planungsprozesses um spätere teure Umplanungen zu vermeiden? Wann kann mit einer Veröffentlichung gerechnet werden?

Zu 2. Viele Beiträge wurden an diesem Abend auch zur Klimarelevanz einer baulichen Verdichtung an der Ludwigsstraße vorgebracht.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde um den § 1a - ergänzt. Es kamen weitere Vorschriften zum Umwelt- und Klimaschutz dazu, um eine nachhaltige städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten. So ist u.a.

"Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen ….. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der Abwägung …. zu berücksichtigen. … Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. …."

Der **Städtetag** hat sich am 28.03.2019 zur Anpassung der Städte an den Klimawandel mit eigenen Forderungen und Anregungen geäußert. Er stellt fest:

"... Risiken für die Bewohner, die kommunale Infrastruktur oder das Stadtgrün werden durch hochsommerliche Extremtemperaturen, starke Niederschläge, Dürreperioden und Stürme weiter steigen. Von großer Bedeutung für das Stadtklima sind neben den städtebaulichen Rahmenbedingungen auch die Kalt- und Frischluftproduktionsflächen innerhalb des Stadtgebietes. Ziel aller Bemühungen muss es sein, die Folgen des Klimawandels in der Stadt und für die Stadt zu reduzieren. Bei allen Investitionen sollten die zu erwartenden Klimaveränderungen berücksichtigt werden. ... Heute schon bestehenden städtischen Wärmeinseleffekten sollte aktiv entgegengewirkt werden. ..."

Deshalb ist jetzt die Bilanzierung der günstigen und ungünstigen Faktoren, die das Stadtklima beeinträchtigen, notwendig. Bisher wurden im Wesentlichen Vorschläge zur baulichen Verdichtung gemacht, Maßnahmen zur Klimaverbesserung fehlen.

Dazu möchte ich noch folgenden Hinweis geben:

Bei dem B-Plan A 225 wurden durch das damals geplante Nixdorf/Siemens-Rechenzentrum erhebliche Erwärmungen des örtlichen Klimas befürchtet und mit der Ermittlung des
"KÖH-Wertes" eine Klima-Bilanz und entsprechendes Gegensteuern gegen die Verschlechterung transparent gemacht und kommunalpolitisches Handeln ermöglicht. Der
geplante Einkaufskomplex an der Ludwigsstraße steht - z.B. hinsichtlich der Energiebilanz
- dem Malakoff-Zentrum in nichts nach. Ich empfehle diese Methode auch jetzt anzuwenden. Wenn keine wirksamen Verbesserungen geplant sind, wie kann nachgewiesen werden, dass wenigstens der Status quo gehalten wird?
Ich stehe für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

Der Städtetag befürchtet, dass "... die zunehmende Wärmebelastung dazu führen kann, dass die Stadt als Wohnort an Attraktivität verliert. Im Freizeit und Erholungsverkehr werden verstärkt Ziele im Umland angesteuert." Das passiert schon heute, auch bei uns. Die schrumpfende Attraktivität unserer Innenstadt würde sich neben den oben beschriebenen Beeinträchtigungen zusätzlich auch auf den Besuch des Einzelhandels und den Umsatz der Geschäfte auswirken. Auch das muss vermieden werden. Die "Umweltverträglichkeitsprüfung" muss deshalb sofort eingeleitet werden, denn sie ist - wie auch die anderen o.g. Gutachten - eine wesentliche Planungsprämisse.

Mit freundlichen Grüßen



Stadtverwaltung Main Mainz, 261 06Stadtplanungsam

Elngang:

09. Juli 2019

Anti		-		~				
Antw.	LIGZ.	يلي	2. d.	lfd. /	4	W	vI.	T
Abt.:	1-	0	ļ	1	-	200		3
88	100	-	=	3	4	5	6	7
CAT!	LV	1 1	2	3	11	E	-	_

Sehr geehrte Frau Bau- und Kulturdezernentin, liebe Frau Marianne Gros

Auf dem Heimweg vom "LuFo" mit dem Fahrrad nach Bretzenheim habe ich soeben im 661.2.3. Geiste bereits den folgenden Brief an Sie geschrieben.

ich war es, die Sie auf die "Kleinteiligkeit" angesprochen hatte und erlaube mir auch jetzt wieder, mich an Sie zu wenden, weil Sie auf der Veranstaltung in der Kulturei nach dem Bibelturm-Volksentscheid die Anwesenden ermuntert hatten, Sie anzuschreiben, wenn man sich zu der Thematik noch weiter äußern wollté.

Mein jetziges Anliegen entsprang erst den Äußerungen im Fragebogen am Schluss der Veranstaltung. Es wurde mehrfach nach der eigenen Meinung bzgl. der Gebäudehöhe gefragt, wozu man als Laie doch überhaupt keine fachliche Kompetenz haben kann (bei der Bebauung zwischen Dom und Rhein hat man vor Jahren in Köln Ballons einige Tage in der Höhe schweben lassen, die der geplanten Bauweise entsprach). Solange man nicht unterbewusst das Gefühl haben muss, sich wie in einer Straßenschlucht zu bewegen, ist die Gebäudehöhe für den Fußgänger unerheblich. Anders wäre dies wahrscheinlich, wenn man, wie Hartmut Fischer immer wieder glaubt herausstellen zu müssen, die Historie zu Napoleons Zeiten wieder auferstehen lassen wollte. Denn dann blieb auf der verschmälerten Lu zwischen den hohen Häusern und den großen Bussen für den fußgänger kaum noch Luft zum Atmen.

Was man aber, und dazu kam ich durch den Fragebogen, an die Baugeschichte der Stadt anlehnen kann, sind die zu verwendenden Materialien. Roter Sandstein wäre da absolut ideal, und wenn der die Höhe der veranschlagten Baukosten sprengen sollte, kann man zumindest die Laibungen oder die Bögen der Arkaden (!) aus diesem Material errichten.

Und noch etwas war auffällig bei den zu beantwortenden Fragen: Es kam immer wieder die Rede auf ruhige oder belebte Plätze. Was die Ruhe anbelangt, so bin ich der Meinung, dass Menschen mit einem solchen Bedürfnis zu Hause bleiben sollten. Etwas anderes ist es, dass man Orte/Plätze in der Innenstadt braucht, die einem ein angenehmes Ausruhen gewährleisten, wozu neben Grün auch Brunnen gehören >>> Ihre Kollegin Eder wird hierfur sicherlich wieder Sponsoren akquirieren können! Als der ruhigste Platz wird derzeit der Bischofsplatz bezeichnet, gefolgt vom Ballplatz (am ruhigsten ist wohl der Mauritzenplatz hinter dem Erbacherhof). Und der Bischofsplatz scheint mir als Ausruheort sehr gefährdet, wenn die Zufahrt zu dem evtl. zu realisierenden Hotel über diesen Platz gestattet wird. - Da muss die Stadt frühzeitig die Riegel vorschieben und eine Anfahrt nur über die Weißliliengasse, dazu evtl. ein reserviertes Parkdeck, ermöglichen!

Eine wie heute angesprochen öffentlich zugängliche Aussichtsplattform auf dem Gebäude wäre sicher ein Anziehungspunkt, besonders wenn sie noch in der Dunkelheit geöffnet wäre - s. das Rockefeller Center in New York! -. Dieselbe oder vielleicht noch bessere Aussicht auf die Stadt hat man zwar vom Kästrich aus, aber wer geht schon knapp einen Kilometer weit, um dieses zu genießen? - Auch die Isis und Magna Mater-Ausstellung wollte man unter der Ägide Ihres Vorgängers im Amt, Peter Krawietz, in die Nähe des Römischen Theaters verlegen, aber nur durch die Präsenz in der Stadtmitte ist sie zu einem Publikumsmagneten geworden.

Zuletzt möchte ich eine Bemerkung von Gemünden aufgreifen, der Fußgängerstrom verliefe auf der Karstadt gegenüber liegenden Straßenseite. Ja, weshalb wohl? Außer dem (ehemais) Oehling gibt es in keinem Schaufenster etwas zu besichtigen. Dasselbe Verhalten erleben wir in der Flachsmarktstraße, seit der Kaufhof die Schaufensterzeile dort zugemauert hat. Ein positives Vorbild ist im Kölner Kaufhof zu finden sowie im KDW in Berlin. - Diese ins Detail gehenden Gedanken müssen aber in die Planung einfließen, denn gerade interessant gestaltete Schaufenster ziehen das Publikum an >>>>>> auch nach Geschäftsschluss, damit man beim abendlichen Flanieren bereits den Entschluss fassen kann, zu Öffnungszeiten nochmals die Stadt zu besuchen.

Liebe Frau Grosse, nach den vielen Vorschlägen und Kritiken am heutigen Abend sind meine Ausführungen auch noch relativ umfangreich, doch hoffe ich, dass die Anregungen im Rahmen des Möglichen liegen, worauf die Stadt, speziell Ihr Dezernat, Einfluss nehmen krien.

Weiterhin eine erfolgreiche Arbeit für unsere Stadt wünscht Ihnen



. (Eingang durch		Eingang: 16. Juli 17 Antur Des de la	Rheinischer Verein Für Denkmalpflege und Landschaftsschutz Regionalverband Mainz 4
	H M	heinischer Verein – Regionalveri Ierm Oberbürgermeister /lichael Ebling – persönlich – Rathaus, Jockel-Fuchs-Platz 5116 Mainz	weiter an: VI. Serichi zd.IId.A. Termin: 10.08.19	56.2.1
		Robaču ingenlančindov úrgon	vosab p. Jax au Vi	1 w.l.

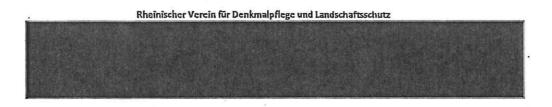
Bebauungsplanänderungen Ludwigsstraße/Gutenbergplatz Zeichnerische Festsetzungen auf dem Anwesen Gutenbergplatz 2

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

mit dem Gutenbergplatz besitzt Mainz ein Alleinstellungsmerkmal von europäischem Rang. Nirgendwo sonst auf dem Kontinent wurde im Gefolge der Französischen Revolution ein neuer Stadtmittelpunkt geplant zu Ehren eines Vertreters des bürgerlichen Standes. Bis zum Ende der hergebrachten Gesellschaftsordnung war es nämlich nur adeligen Herrscherfiguren vorbehalten, auf neu geschaffenen Stadtplätzen repräsentiert zu werden. Das vom französischen Chefingenieur Eustache St. Far im Auftrag Napoleons entwickelte Platzkonzept mit seiner doppelten Axialsymmetrie blieb auch nach Abzug der französischen Administration während des gesamten 19. Jahrhunderts maßgebliche Richtschnur bei Entscheidungen über Einzelbauvorhaben. Als Leitbau fungierte seit seiner Errichtung im Jahr 1808 das "Napoleonhaus" Gutenbergplatz 1.

In dem an Sie gerichteten Schreiben vom 17.11.2017 äußerte der Gesamtvorstand des Rheinischen Vereins die Befürchtung, dass bisher bei den in Rede stehenden Bebauungsplanänderungen die Bedeutung des Gutenbergplatzes als Erinnerungsort nicht nur für Gutenberg, sondem auch für einen zivilgesellschaftlichen Emanzipationsakt von bis dahin nie gekannter Durchschlagskraft (dem im Übrigen auch der jüdische Bevölkerungsteil Entscheidendes zu verdanken hatte) leider keine Rolle spielte. Der Rheinische Verein wies in diesem Zusammenhang auf die an Sie und die Stadtratsfraktionen gerichtete Stellungnahme des rheinland-pfälzischen Landesbeirats für Denkmalpflege vom 2. März 2012 hin. Dieses Gremium hielt es damals für unverzichtbar, den ursprünglichen Leitbau Gutenbergplatz 1 "aus seiner atypischen Solitärstellung zu befreien". Auf diesen Leitbau müsse "als erstes der vorgesehene Neubau Gutenbergplatz 2/Fuststraße reagieren".

Am 24. Oktober des gleichen Jahres fasste der Mainzer Stadtrat einen Beschluss mit ähnlicher Zielrichtung: "Der Portalsituation am Übergang vom Gutenbergplatz in die Ludwigsstraße kommt eine besondere Bedeutung zu; sie ist entsprechend auszugestalten. (...) Ein Neubau auf dem Anwesen Gutenbergplatz 2 hat auf das "Napoleonhaus" Gutenbergplatz 1 so zu reagieren, dass die ursprüngliche Idee der Axalsymmetrie erkennbar" wird.



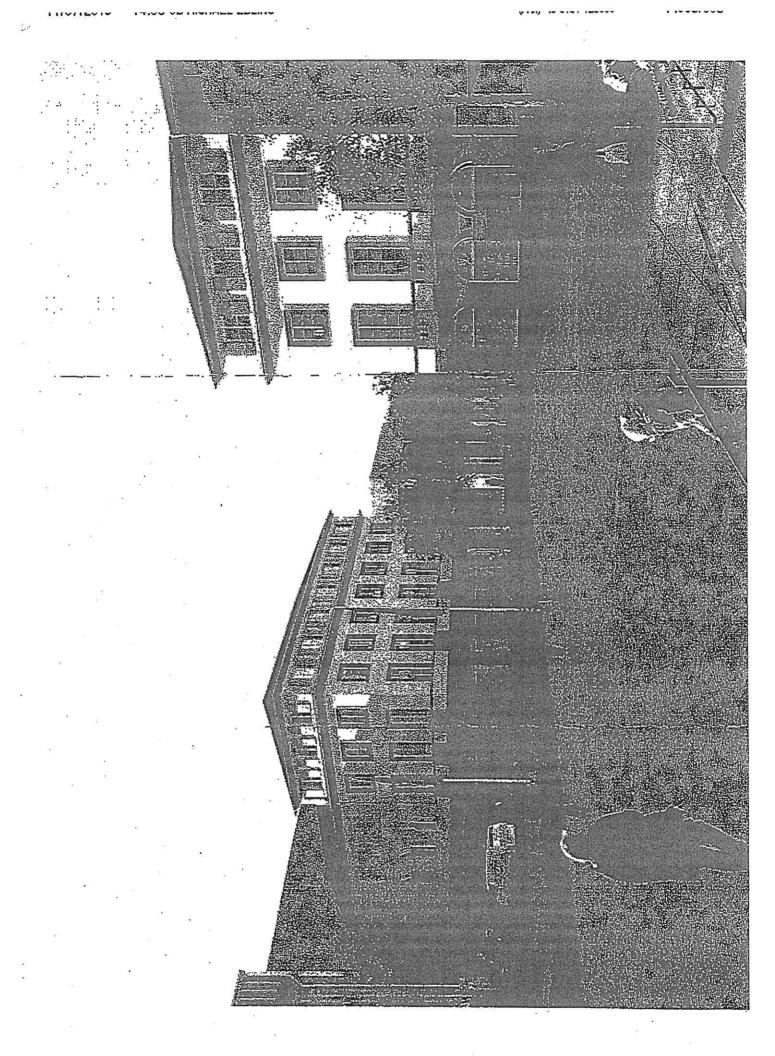
Das Haus Gutenbergplatz 1 existiert seit dem Wiederbaufbau (es war nur teilweise zerstört worden) nach 1945 nur noch dreigeschossig, wenngleich sich die damalige Eigentümerin in den 1970er Jahren die Genehmigung für eine Aufstockung um ein Geschoss und damit für eine Wiederherstellung der ursprünglichen Baukubatur vor Gericht erstritten hatte. Jederzeit lässt sich so die Viergeschossigkeit realisieren.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligungs-Veranstaltung am 26. Juni dieses Jahres deutete Baudezernentin Marianne Grosse an, in einem neuen Bebauungsplan werde sich die auf dem Anwesen Gutenbergplatz 2 zulässige Gebäudehöhe an der Traufhöhe des derzeit nur rudimentär vorhandenen Gegenübers Gutenbergplatz 1 orientieren. Dies wäre städtebaulich fatal und widerspräche allen bisherigen Bemühungen, die für die französische Planung kennzeichnende Axialsymmetrie wenigstens an einer Stelle wieder sichtbar zu machen.

In Ergänzung der Stellungnahme vom 17.11,2017 geht unser Petitum nun dahin, im Auslobungstext für den angekündigten Ideenwettbewerb zu verdeutlichen, dass die Traufhöhe eines auf dem Anwesen Gutenbergplatz 2 geplanten Neubaus identisch sein muss mit iener, welche die französischen Ursprungspläne vorgesehen hatten und die 1808 auf dem gegenüber befindlichen Anwesen Gutenbergplatz Tin einer Gebäudetiefe von drei Fensterachsen realisiert worden war.

Wir würden uns freuen, wenn Sie dieses Planungsziel ebenfalls unterstützen könnten. Zur Veranschaulichung fügen wir nochmals die vom Rheinischen Verein erarbeitete Computersimulation bei. Sie zeigt die genannte "Portalsituation" entsprechend dem französischen Platzrandkonzept^

Mit freundlichen Grüßen







BSV LU Anlage E-Mail

04.09.2019 15:13

Von:

Von: "

Datum: 27. August 2019 um 15:56:15 MESZ

An: Axel.Strobach@stadt.mainz.de
Betreff: Bauplanung Bischofsplatz

Sehr geehrter Herr Strohbach,

vorab für da sehr informationsreiche Gespräch gestern Abend besten Dank.

In Anlehnung daran trage ich Ihnen nachfolgend wie mit Ihnen besprochen nochmals schriftlich meine Anregungen / Bedenken / Wünsche zu der anstehenden Planung des Bauvorhabens des Karstadt-Areals mit:

1. Höhe der Bauten

Schon jetzt ist sind die Baukörper des Parkhauses und des Kaufhauses gegenüber den übrigen Gebäuden des Bischofsplatzes sehr massiv und hoch. Bei einer Neugestaltung dürfen zumindest die Höhe der jetzigen Gebäude nicht überschritten werden. Ansonsten nähme man dem Bischofsplatz Licht und Luft abgesehen von der dann gänzlich zerstörten Optik.

2. Anlieferungsverkehr

Fuststraße, Bischofsplatz und Johannisstraße sind zur Zeit Fußgängerbereiche die nur Vormittags zu festgelegten Zeiten für den Lieferverkehr und ganztags für Taxen befahrbar sind, Anlieger benötigen Ausnahmegenehmigungen. Dies und die Enge der beiden Straßen führt schon heute dazu, dass durch Müllentsorgung und gleichzeitiger Belieferung nicht nur von Karstadt sondern im Besonderen auch von den Gastronomiebetrieben auf dem Gutenbergplatz (sie werden über den Bischofsplatz beund entsorgt) die Fahrzeuge sich stauen und es teilweise kein vor und zurück mehr gibt.

Somit ist bei der Planung zu berücksichtigen, dass der entstehende Verkehr durch die Ver- und Entsorgung der in dem neu geplanten Kaufhauskomplexes ansässigen Betriebe und auch des angedachten Hotels ausschließlich über die Weißliliengasse erfolgt. Dies ist auch für die Zufahrt der Hotelgäste zu gewährleisten. Damit würde auch die Ludwigsstraße von weiterem Verkehr entlastet.

3. Erreichbarkeit

Schon jetzt bitte ich zu beachten, dass während der Bauphase das in seiner Verkehrsanbindung nicht behindert wird und auch für seine Kunden erreichbar bleibt. Eine ungestörte Verkehrsanbindung für dessen Einsatzfahrzeuge ist besonders wichtig da eine schnelle Reaktionszeit für Polizeieinsätze / Unfalldienste / etc. unabdingbar ist.

Für Ihr wohlwollendes Interesse danke ich Ihnen, stehe für Rückfragen gerne zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

[] 本有關於自然的

Abs.:



Germany

Fon: + Mobil Fax: + Mail: