

Änderungsantrag zu Beschlussvorlage 2170/2020
für die Ortsbeiratssitzung am 27. Januar 2021
für die Bauausschusssitzung am 28. Januar 2021

Der Bebauungsplanentwurf wird wie folgt geändert:

1. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone) im Bereich der Ludwigsstraße zwischen Weißliliengasse und Fuststraße wird um 312 qm vergrößert; das im Bebauungsplan festgesetzte Kerngebiet MK1 wird entsprechend um 312 qm verkleinert.
2. Festsetzung 1.6 wird dahingehend verändert, dass in den Kerngebieten MK1 bis MK4 Wohnungen oberhalb des 1. Obergeschosses zulässig sind. Rund ein Drittel der so entstehenden Wohnungen, mindestens jedoch 300 qm, sind als geförderter Wohnungsbau mit dem städtebaulichen Vertrag zu sichern.
3. Um die im Wettbewerb erwünschte symmetrische Torsituation zu bilden, wird die Festsetzung zur Dachform für das Gebäudeteil Gutenbergplatz 2 so abgeändert, dass eine Traufhöhe von 102,60 m über NHN festgesetzt wird, und eine Firsthöhe, die sich nach der Firsthöhe von Gutenbergplatz 1 richtet.

Begründung: Die Baugrenze zur Ludwigsstraße zwischen Fuststraße und Weißliliengasse entspricht im unveränderten Entwurf nicht den bestehenden Besitzverhältnissen, sondern den Anforderungen der Auslobung im Herbst 2019, weil damit der Kaufhausstandort erhalten werden konnte. Inzwischen ist klar geworden, dass die Motivation zur Verkleinerung des öffentlichen Freiraums nunmehr mit der Schließung von Karstadt hinfällig geworden ist. Mit der Änderung um 312 qm könnte das Ziel des **Erhalts des öffentlichen Freiraums** erreicht werden, ohne dass ein Kaufhausstandort gefährdet wird.

Die Änderung hat das Ziel, den **Wohnstandort Innenstadt zu stärken**. Zwar wird die bislang geplante Hotelnutzung, Stellplatznutzung und andere gewerbliche Nutzung mit dieser Änderung nicht unterbunden, aber die Wohnnutzung im 2. OG wird auch nicht ausgeschlossen. Gerade Wohnungen im preiswerten Segment sind in der Innenstadt Mangelware, weswegen die Anwendung der üblichen Vorschriften zum sozialen Wohnungsbau hier geboten erscheint. Die Änderung des Flächennutzungsplans zu einem Kerngebiet schwächt die Funktion Wohnen; dies soll mit der expliziten Zulassung von Wohnungen entgegen gewirkt werden. Gerade in den anderen beiden Polen des Tripol-Konzepts, Römer-Passage und Brand-Zentrum, bildet Wohnen zurecht einen größeren Schwerpunkt.

Der unveränderte Entwurf schreibt für Gutenbergplatz 2 ein Flachdach vor. Damit ist keine **Symmetrie zum gegenüberliegenden Haus** zu erreichen. Die **Traufhöhe von 12,50 m** war jahrzehntelanger Konsens, abgeleitet von Gutenbergplatz 1. Nur mit einer Dachform, wie er z.B. vom im Wettbewerb mit einem Sonderpreis ausgezeichneten Büro Promontorio vorgesehen war, ist die erstrebte Wirkung an dieser Stelle zu erwarten. Demgegenüber hat das Preisgericht im Hinblick auf die im Bebauungsplanentwurf vorgeschlagene Lösung mit Flachdach angemerkt: „Der Pavillon Gutenbergplatz 2 ist in seiner Gestaltung gerade in Bezug auf die Fassade zum Gutenbergplatz und die **entstehende Portalsituation** zu überarbeiten.“

Brian Huck, Ortsvorsteher Mainz-Altstadt