



Bündnis 90 / DIE GRÜNEN  
im Ortsbeirat  
Mainz-Altstadt

## Anfrage zur Ortsbeiratssitzung am 18. Januar 2023

### Stärkung des Einkaufsstandortes Innenstadt

Am 24. März 2021 bat der Stadtrat um einen Zwischenbericht zum Integrierten Entwicklungskonzept (IEK) Innenstadt, und in Punkt 2 des Beschlusses 0497/2021/1 wurde die Stärkung der „Mainzer Einkaufsstadt“ zu einem Schwerpunktthema erklärt, und gefordert, in diesem Bereich Potenziale zur Weiterentwicklung des IEK vorzuschlagen.

In einer gemeinsamen Sitzung des Ortsbeirats mit dem Bau- und Sanierungsausschuss am 8. September legte die Verwaltung gemeinsam mit Drucksache Nr. 1103/2022 einen Zwischenbericht vor. Unter der Überschrift „5. Veränderte Rahmenbedingungen seit 2015“, die mit dem Punkt 2 des Beschlusses vom Vorjahr korrespondiert, wurden jedoch keine Potenziale zur Weiterentwicklung vorgeschlagen.

Die Stärkung der Mainzer Einkaufsstadt wurde hingegen unter Punkt 3 des Zwischenberichts thematisiert, und festgestellt, dass von den 19 Maßnahmen zur Stärkung der Mainzer Einkaufsstadt, die im IEK genannt wurden, 3 durchgeführt worden seien, 5 seien nach 2025 in Planung, und 11 seien „noch durchzuführen“. Es geht nicht aus dem Zwischenbericht hervor, welche der 84 im IEK enthaltenen Maßnahmen die 19 sind, die diesem Schwerpunkt zugeordnet sind. Wir vermuten A5, A7, A8, B4, D1, D2, D3, E2, E3, F1, F2, G1, G3, G4, H1, H2, I1, I2 und I3, aber es könnten A2, B1, B2, B3, B6, E1, E4, G2, G5, J5, N2, O2 oder Q9 ebenfalls gemeint sein, weil die Abgrenzung zwischen „Verbesserungen in der Erschließungsqualität“, „Übergeordnete Handlungsgrundlagen“ und „Maßnahmen, die dem Einzelhandel dienen“ eher unscharf ist. Laut S. 5 des Berichts zählen D1 und F2 zu den durchgeführten und abgeschlossenen Maßnahmen und laut S. 10 gehören I1, I2, G3, G4, H1 und H2 zu den Maßnahmen, die noch durchzuführen sind.

Im Zwischenbericht zum IEK steht ferner zur Erklärung, warum die Umsetzung des Zieles „Stärkung der Mainzer Einkaufsstadt“ eher stockend voran kommt, dass die Maßnahmen „sich aufgrund der privaten Eigentümerstruktur nicht ohne weiteres umsetzen“ lassen, da die Zustimmung dieser „trotz mehrfach geführter Gespräche in der Vergangenheit [...] bisher nicht vor[lag].“ Des Weiteren heißt es: „Mit dem Wettbewerb zur Entwicklung der Ludwigsstraße wurde darüber hinaus der Grundstein für eine deutliche Aufwertung der Einkaufsinnenstadt mit hohem Innovationscharakter gelegt.“

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf A 262 steht auf S. 18: „Grund für diesen räumlich bezogenen Ausschluss und die vertikale Zonierung der Wohnnutzung in den übrigen Kerngebieten ist das prioritäre Ziel des Bebauungsplanes, u.a. den Einzelhandelsstandort zu stärken. Eine Unterbrechung der Schaufensterzonen in den Erdgeschossen und ersten Obergeschossen kann zu städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklungen führen und hierdurch einen Rückgang der Frequentierung der Einzelhandelsgeschäfte bedingen. Diese Entwicklung würde wiederum die Existenzgrundlage des Einzelhandels gefährden und eine unerwünschte Strukturveränderung nach sich ziehen.“

In einem Artikel der Wochenzeitung „Die Zeit“ vom 15. Dezember 2022 unter der Überschrift „Neuer Glanz für die Stadt“ wird über die Veränderungen in deutschen Innenstädten geschrieben. „Mit den Innenstädten geht es nämlich bergab. Verwaiste Kaufhäuser verschandeln die besten Lagen [...]. Auch die großen Filialketten fliehen in Scharen aus der Stadt [...]: Demnach machte Douglas in den vergangenen zwei Jahren mindestens 26 Parfümerien in deutschen Haupteinkaufsstraßen dicht, H&M 18 seiner Süßwarenläden. Noch heftiger fiel der Exodus von Modelabeln aus [...]. Lünen hat den schleichenden Verfall nicht nur gestoppt, sondern den Trend sogar umgekehrt: neuen Wohnraum in der Innenstadt geschaffen und zugleich die Zahl der Autos reduziert. [...] Der Grund ist, dass Menschen [...] mit dem alten Prinzip der Stadtentwicklung gebrochen haben, wonach die Innenstadt zum Einkaufen dienen soll, die Menschen am Stadtrand wohnen, mit dem Auto in die City fahren und dort überall auf Filialen der immer gleichen internationalen Ketten stoßen sollen. Dieses Prinzip ist von gestern, es hat ausgedient. Stattdessen: weniger Shopping, mehr Leben.“

Es folgen im Artikel einige Fallbeispiele, z.B. von einem alten Hertie-Kaufhaus, bei dem nun eine Mischnutzung inklusive 24 Wohnungen entstanden ist. Oder einem ehemaligen Shoppingcenter, das vormals einem amerikanischen Vermögensverwalter gehörte. „Wer die ökonomische Funktion der Innenstädte verstehen will, sollte mit jenen reden, denen die Häuser dort gehören. Das sind nicht die großen Handelsketten wie H&M, Zara oder Esprit, die sind bloß die Mieter. Die Eigentümer sind andere. [...] Weite Teile der deutschen Citys sind heute in der Hand von Fonds und anderen professionellen Investoren.“ Ein Oldenburger Architekt wird zitiert: „Ich habe schon im Studium gelernt, wie wichtig die richtige Nutzungsmischung ist. In der Realität lief man mit solchen Plänen aber eher vor die Wand, weil die Fonds immer bloß sagten: Nee, wir machen nur Einzelhandel, nur Büros oder nur Wohnen“, sagt er. Also versuchte er es auf eigene Faust. Gemeinsam mit einigen Partnern kaufte er das tote Shoppingcenter [...]. Ein paar Wohnungen gibt es darin [...]. Das Wichtigste ist die ‚Markthalle‘ im Erdgeschoss. Alles ist offen [...]. Am Rand kleine Stände mit Street-Food.“ Der Artikel befasst sich ebenfalls mit der Charta von Athen und der Funktionstrennung: „Spuren des Trennungsideals finden sich in vielen Gesetzen und Vorschriften. In der deutschen Baunutzungsverordnung steht beispielsweise noch heute, dass in den ‚Kerngebiete‘ genannten Innenstadtlagen Wohnungen nur ‚ausnahmsweise‘ erlaubt sind. [...] Immerhin gibt es seit ein paar Jahren einen neuen Traum, die ‚Neue Leipzig-Charta‘. Angestrebt wird jetzt wieder die gemischte Nutzung.“

Wir fragen die Verwaltung:

1. Wie ist die „Stärkung der Mainzer Einkaufsstadt“ mit der Aussage „Dieses Prinzip ist von gestern, es hat ausgedient. Stattdessen: weniger Shopping, mehr Leben“ in Einklang zu bringen? Wie zeitgemäß ist es, in Zeiten, in denen der stationäre Einzelhandel immer weniger Flächen in den Innenstädten in Anspruch nimmt, zu erwarten, dass Handel in Mainz als Oberzentrum weiterhin den gleichen Raumumfang in der Innenstadt beansprucht, wie im Tripol-Konzept vorgesehen?
2. Was versteht die Verwaltung unter einer „Stärkung“ des Einzelhandels? Wäre auch eine strukturierte Reduzierung der Verkaufsfläche bei Aufrechterhaltung eines robusten, den Bedürfnissen eines Oberzentrums angepassten Kerns ebenfalls eine Stärkung? Mit welchen Instrumenten kann ein solcher Prozess gesteuert werden, und wie sieht die Reduzierung quantitativ aus?
3. Teilt die Verwaltung unsere Auffassung, dass die Steuerung des im ZEIT-Artikel beschriebenen Transformationsprozesses der Innenstadt hin zu einer Reduzierung der Einzelhandelsfläche führt? Teilt sie weiterhin die Einschätzung, dass dieser Prozess unbedingt von partizipativen Elementen der Bürgerbeteiligung begleitet werden muss, und nicht allein am grünen Tisch der Verwaltung entschieden werden kann? Was hat sie in dieser Hinsicht geplant?

4. Welche Position nimmt die Verwaltung innerhalb des Spektrums „Charta von Athen“ bis „Neue Leipzig-Charta“ hinsichtlich Funktionstrennung oder Nutzungsmischung als erstrebenswerte stadtplanerische Zielsetzung ein? Wie sind die „Spuren des Trennungsideals“ in der BauNVO in dieser Hinsicht zu bewerten, und inwieweit ist die Verwaltung bemüht, in ihren Auslegungen dieser Vorschriften und bei Ermessensentscheidungen, die Stadtentwicklung hin zu Nutzungsmischungen zu steuern?
5. Welche sind die 19 IEK Maßnahmen, die zum Schwerpunkt „Stärkung der Mainzer Einkaufsstadt“ gerechnet werden, von denen im Zwischenbericht die Rede ist? In welchem Entwicklungsstand befinden sie sich jeweils? Bitte tabellarisch aufgliedern.
6. Welche Potenziale zur Weiterentwicklung des IEK im Bezug auf das Ziel „Stärkung der Mainzer Einkaufsstadt“ sieht die Verwaltung über die bereits im IEK enthaltenen hinaus? Wie werden die Erfahrungen der Pandemie bei der Entwicklung dieser Liste berücksichtigt? Wie berücksichtigt diese zusätzliche Projektliste die Bedeutungsveränderung des stationären Einzelhandels, die sich in der Zeit von 2015-2023 manifestiert hat?
7. Was ist mit „Funktionale Stärkung der Lotharstraße“ (Maßnahme I2) gemeint? Mit welchen Instrumenten soll diese erreicht werden? Was hat die Verwaltung hierzu bislang unternommen?
8. Was ist mit „Funktionale Stärkung der Steingasse“ (Maßnahme I3) gemeint? Mit welchen Instrumenten soll diese erreicht werden? Was hat die Verwaltung hierzu bislang unternommen? Wie ist der Wunsch nach einer funktionalen Stärkung mit der Aussage der Verwaltung im Sachstandsbericht 0304/2021 zu vereinbaren, dass kein Planbedarf im Areal Steingasse-Welschnonnengasse-Große Langgasse bestehe?
9. Gegenüber früheren Planungen verschiebt sich die Entwicklung des Projekts an der Ludwigsstraße immer weiter weg vom Einzelhandel hin zu immer mehr kultureller Nutzung. Inwieweit ist diese Entwicklung als „Stärkung der Mainzer Einkaufsstadt“ zu verstehen?
10. In den Begründungen zum Bebauungsplanentwurf A 262 wird eine vermeintliche Gefährdung oder ausgebliebene Stärkung des Einzelhandelstandorts an der Ludwigsstraße als Motivation herangezogen, um Grundstücksgeschäfte einzugehen und Wohnnutzung zu minimieren. Wie ist diese Argumentationsweise im Einklang zu bringen mit einer Umstrukturierung nach dem Motto „Weniger Shopping, mehr Leben“, die in den Fragen 2 und 4 zum Ausdruck kommt? Inwieweit ist das vergangene Ideal von einer Kernzone mit ununterbrochenen Einkaufsmöglichkeiten nicht mehr ausreichend, um den Ausschluss von Wohnungen zu rechtfertigen? Warum wird der Verlust von über 300 qm Fläche für den Fußverkehr und den Aufenthalt im öffentlichen Freiraum als unabdingbar für den Erfolg des Projekts gesehen, und der Aufenthalt in pseudo-öffentlichen Flächen stattdessen gefördert?
11. Im Wettbewerb zur Entwicklung der Ludwigsstraße haben sämtliche Entwürfe Vorgaben für eine Kaufhausnutzung zu erfüllen gehabt. Diese Nutzung wird zwischenzeitlich nicht mehr an diesem Standort geplant. Wie ist die Aussage der Verwaltung, der Wettbewerb habe den „Grundstein für eine deutliche Aufwertung der Einkaufsinnenstadt mit hohem Innovationscharakter gelegt“ zu deuten? Ist mit Innovationscharakter die Umstrukturierung zu weniger Handel, wie es in Fragen 2 und 4 zum Ausdruck kommt, gemeint? Wie geschieht die Wertbemessung, nach der eine „Aufwertung“ hier zu konstatieren sei?

12. Warum gefährdet eine Unterbrechung der Schaufensterzonen im ersten Obergeschoss an der Ludwigsstraße die Frequentierung des Einzelhandelsstandorts, wie die Verwaltung in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf behauptet?
13. Wie lauten die Antworten auf die Fragen 1-3 der — immer noch nicht beantworteten — Anfrage 1237/2022, bei der es ebenfalls um die Thematik der Verringerung der Handelsfläche an diesem Standort geht? Warum ist es nicht möglich gewesen, diese Antworten fristgerecht zur Sitzung am 7. September zu liefern? Warum sind diese Informationen in den darauf folgenden vier Monaten den Gremien vorenthalten worden?
14. Welche Parallele sieht die Verwaltung zwischen dem Areal an der Ludwigsstraße und den ehemaligen Hertie-Kaufhäusern und verlassenen Einkaufszentren im ZEIT-Artikel? Wie auffällig sind die Ähnlichkeiten zwischen der offenen Markthalle-Lösung in Oldenburg und dem geplanten Projekt an der Ludwigsstraße? Ist es nicht bedauerlich, dass es in Mainz nicht gelingt, eine Mischnutzung mit **zusätzlichen** Wohnungen, die bei den beiden Vorbild-Projekten im Artikel erwähnt werden, zu erreichen?
15. Trägt die vom IEK ebenfalls geplante Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt nicht auch zur Stärkung der Mainzer Einkaufsstadt bei, in dem potentielle Kunden dann in Laufnähe zu den Handelsstandorten wohnen, und damit nicht erst mit dem Auto in die City fahren müssen? Welche Stärkung des Einkaufsstandorts Innenstadt ist dadurch zu erwarten, dass beim einzigen Projekt der Altstadt, wo ein Bebauungsplan aktiv die Entwicklung steuern könnte, keine zusätzlichen Wohnungen zu erwarten sind, und Wohnnutzung in weiten Teilbereichen des Plangebiets ausgeschlossen wird, so dass diese Nachhaltigkeitseffekte ausbleiben?
16. Mit welchen Instrumenten soll zur Stärkung der Mainzer Einkaufsstadt beigetragen werden? Welche Rolle spielt dabei die Bauleitplanung? Wie erfolgt die Zusammenarbeit zwischen Stadtplanungsamt (federführend für das IEK) und der Abteilung Wirtschaftsförderung (in Amt 80)? Ist diese Zusammenarbeit intensiver, weniger oder gleich intensiv wie die Zusammenarbeit mit Mainz City Management oder mit Mainzplus als Stadtmarketing GmbH? Gab es bereits Ergebnisse aus solcher Zusammenarbeit (falls erfolgt)?
17. Welche Strategien hat die Stadt bisher entwickelt, um die Zusammenarbeit mit der privaten Eigentümerstruktur zu erleichtern, die bislang einer Umsetzung vieler Maßnahmen hinderlich war? Wie soll die Zielsetzung „Stärkung der Mainzer Einkaufsstadt“ realisiert werden, wenn die Einflussmöglichkeiten so stark durch die Eigentümerstruktur eingeschränkt sind?
18. Wird die Verwaltung aufgrund der gestiegenen finanziellen Möglichkeiten in signifikantem Maß Innenstadtgrundstücke kaufen, um ihren Einfluss zur Umsetzung des Zieles der Stärkung der Mainzer Einkaufsstadt zu erreichen? In welchem Umfang ist dies zu erwarten, und welche Eigenschaften sollten die dafür vorgesehenen Grundstücke haben?

Renate Ammann  
Bündnis 90/DIE GRÜNEN