

# Stadt Mainz

## Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen

zur Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"

und

zum Bebauungsplan "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"



Stand: erneute Planstufe II

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen bzw. umweltbezogene Stellungnahmen verfügbar:

Informationen zu den Schutzgütern Mensch, Gesundheit, Natur und Landschaft, Kultur und Denkmalpflege, Boden, Klima und Mikroklima sowie zusätzliche Informationen zu Baugrund, Verkehr, Verkehrslärm, Frischluftversorgung, Artenschutz, Energieversorgung, Radon, Versickerung und Entwässerung, Grundwasser, Altlasten und Baumschutz

Im Einzelnen liegen vor:

#### **A. Umweltbericht**

- Ermittlung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung,
- geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (ökologische Fachbauleitung und Baubegleitung, Maßnahmen gegen Schallimmissionen, extensive und intensive Dachbegrünung, Fassadenbegrünung sowie Baumpflanzungen, Schutz der Bäume während der Bauphase, Steuerung der Beleuchtung von Innenräumen hinter Schaufenstern und außerhalb von Gebäuden, Vogelschutzkonzept, Begrenzung Baugrubentiefe, Energiekonzept, kleinklimaökologische Maßnahmen, Mikroklima, Umgang mit Niederschlagswasser, Teilentsiegelung, Baugrund, Nisthilfen für Gebäudebrüter und Fledermäuse, Rodungszeiten, Schutz der Entomofauna und der Avifauna durch Beleuchtung der Wege auf Dachflächen von bzw. zu Dachterrassen nur während Öffnungszeiten, Gebäudehöhenbeschränkung und überbaubare Grundstücksflächen, archäologische Untersuchungen, Schutz der Einzeldenkmäler).
- Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt (Überwachung Vogelschutzkonzept, Monitoring, Rückbau- und Entsorgungskonzepte)

#### **B. Gutachten**

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 17.03.2022, aktualisiert am 07.07.2022, am 06.09.2022 sowie am 09.05.2023, *Planungsbüro Gall*,
- Fachbeitrag Bäume zum Bebauungsplan "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße/ A 262)", Mainz am Rhein, vom 30.02.2022 mit aktualisierter Abbildung vom 06.07.2022 sowie vom 07.08.2023, *Baum hoch4 GmbH (ehemals Büro SVB Leitsch GmbH)*
- Umwelttechnisches Gutachten zum Objekt: Neubau im Bereich des bisherigen Kaufhaus-Gebäudes, "Neuordnung Ludwigsstraße Mainz", Weißliliegasse, Ludwigsstraße und Fuststraße vom 13.09.2021, *BW Baugrundinstitut Westhaus GmbH*
- Geotechnisches Vor-Gutachten zum Objekt: Neubau im Bereich des bisherigen Kaufhaus-Gebäudes "Neuordnung Ludwigsstraße Mainz", Weißliliegasse, Ludwigstraße und Fuststraße, Mainz, Gegenstand: Baugrund und Gründung vom 12.02.2021, *BW Baugrundinstitut Westhaus GmbH*

- Geotechnisches Vor-Gutachten zum Objekt: Neugestaltung des Parkgebäudes (Bauteil B) "Neuordnung Ludwigsstraße Mainz", Weißliliengasse, Eppichmauergasse und Bischofsplatz, Mainz, Gegenstand: Baugrund und Gründung des Parkhauses Fuststraße vom 16.12.2020, *BW Baugrundinstitut Westhaus GmbH*
- Historische Recherche zu Alt- und Verdachtsstandorten vom 13.12.2021, *Stadt Mainz, 67-Grün- und Umweltamt*
- Energiekonzept Projekt Ludwigsstraße im Rahmen des Bebauungsplans "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" vom 11.05.2023, *DENKWERSTATT Prof.Dipl.-Ing. Thomas Giel*
- Bericht zu Grundwassermessstellen, Objekt: Neubau im Bereich des bisherigen Kaufhaus-Gebäudes "Neuordnung Ludwigsstraße Mainz" vom 13.05.2022, Gegenstand: Errichtung von Grundwassermessstellen und Analysen, *BW Baugrundinstitut Westhaus GmbH*
- Umwelttechnischer Kurzbericht zur Beprobung der Grundwassermessstellen, Neuordnung Ludwigsstraße Mainz, vom 09.06.2022, *BW Baugrundinstitut Westhaus GmbH*
- Umwelttechnischer Kurzbericht zur Beprobung der Grundwassermessstellen, Neuordnung Ludwigsstraße Mainz, vom 08.07.2022, *BW Baugrundinstitut Westhaus GmbH*
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A262) in Mainz, Bericht-Nr.: P21-026/B1 vom 01.08.2023, *FIRU Gfl Gesellschaft für Immissionschutz*
- Fachbeitrag Entwässerung zum Bebauungsplan „Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)“ vom 10.05.2023, *Ingenieurbüro Helmut Kläs GmbH & Co. KG*
- Projektbericht Mikroklimasimulation für das Einkaufsquartier Ludwigsstraße und den Neubau Fuststraße vom 10.05.2023, *ENVI\_MET GmbH, Univ.-Prof. Dr. Michael Bruse*
- Verkehrsuntersuchung B-Planverfahren Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A262), Mainz, vom 31.07.2023, *R+T Verkehrsplanung GmbH*
- Mobilitätskonzept "Karstadt-Areal" Mainz vom 31.07.2023, *R+T Verkehrsplanung GmbH*

### **C. Schreiben, Expertisen und Stellungnahmen**

- Stellungnahme des 67-Grün- und Umweltamtes vom 03.03.2021 (1)  
*Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, Altlasten/Bodenschutz, Regenwasserbewirtschaftung, Grundwasser, Radonvorsorge, Lärmschutz, Verkehrslärm, Freiraumplanung, Naberholung, Natur- und Artenschutz, Landschaftsbild, Artenschutz, Dach- und Fassadenbegrünung, Vogelschutzkonzept, Klimaschutz*

- Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 08.02.2021 (2)  
*externe naturschutzfachliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen, Vorrang von Ausgleich oder Ersatz durch Maßnahmen zur Entsiegelung oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen zur Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes*
- Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 02.02.2021 (3)  
*Grundwasserschutz, Bodenschutz*
- Stellungnahme des 10-Hauptamtes, Frauenbüro, Gleichstellungsstelle vom 04.03.2022 (4),  
*Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Raum*
- Stellungnahme des 67-Grün- und Umweltamtes vom 05.05.2022 (5)  
*Verkehrslärm, schalltechnisches Gutachten, Wasserversorgung, Gewässerschutz (Begrenzung der Baugrubentiefe bzw. Begrenzung der Entnahmemengen bei bauzeitlichen Wasserhaltungen), Regenwasserbewirtschaftungskonzept, Baumschutz und Baumerhalt, Vermeidung bzw. Minderung von Vogelschlag, Artenschutz, Umwelt-Monitoring, Dach- und Fassadenbegrünung, Pflanzenvor-schlagsliste, Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, Mikroklimasimulation, Energiekonzept*
- Stellungnahme der Mainzer Netze GmbH vom 12.04.2022 (6)  
*Baumschutz*
- Stellungnahme der Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH vom 31.03.2022 (7)  
*Verkehrslärm*
- Stellungnahme des Ortsbeirates Mainz-Altstadt –Ortsbeirat vom 31.03.2022 (8)  
*Sicherung des Freiraumes, Verkehrslärm, Stadtklima, Mikroklima*
- Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 11.04.2022 (9)  
*Lärmimmissionen*
- Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 06.04.2022 (10)  
*Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung, Grundwassernutzungsanlagen (Brunnen), bauzeitliche Grundwasserhaltung, Energieversorgung, Bodenschutz und Altlastenverdachtsstandorte*
- Schreiben vom 11.03.2021 (11)  
*Klima, Stadtklima und Frischluftversorgung, Überwärmung, Freiraumversorgung und Begrünung öffentlicher Raum, Dach- und Fassadenbegrünung, Wasserhaushalt*
- Schreiben vom 23.02.2021 (12)  
*Baumstandorte, Altlasten*
- Schreiben vom 25.02.2021 (13)  
*Verkehrslärm, Luftverschmutzung/ Stadtklima, Begrünung und Grünerhalt*
- Schreiben vom 17.12.2021 (14)  
*Verkehrslärm, Luftverschmutzung/ Stadtklima, Begrünung und Grünerhalt*

- Schreiben vom 17.02.2021 (15)  
*Stadtklima (Versiegelung, Überhitzung), Luftverschmutzung (CO<sub>2</sub>-Belastung) und Stadtklima, artenfördernde Begrünung, Dach- und Fassadenbegrünung*
- Schreiben vom 22.02.2021 (16)  
*Versiegelung, Überhitzung, Luftverschmutzung (CO<sub>2</sub>-Belastung) und Stadtklima (Durchlüftung des Stadtraumes, Grünflächenversorgung, Wasserhaushalt)*
- Schreiben vom 10.03.2021 (17)  
*Verkehrslärm, Spiegelung (Glasfassaden, Beeinträchtigung Stadtklima), Freiraumversorgung und Begrünung öffentlicher Raum, Dach- und Fassadenbegrünung, Wasserhaushalt, Stadtklima, Frischluftversorgung, Überhitzung*
- Schreiben vom 12.03.2021 (18)  
*Stadtklima (Frischluftversorgung), Belichtung, Begrünung, Wasserhaushalt, Grünflächenversorgung, Klima, Staubbelastung, Energieverbrauch, umweltbelastende Baumaterialien, Verkehrslärm*
- Schreiben vom 10.03.2021 (19)  
*Stadtklima (Begrünung, Überhitzung), Wasserhaushalt, Wasserversorgung*
- Schreiben vom 10.03.2021 (20)  
*Klima und Frischluftversorgung, Begrünung öffentlicher Raum, Biodiversität, Beschattung,*
- Schreiben vom 09.03.2021 (21)  
*Klima und Frischluftversorgung, Freiflächenversorgung, Wasserhaushalt, umweltbelastende Baumaterialien*
- Schreiben vom 11.03.2021 (22)  
*Stadtklima*
- Schreiben vom 09.03.2021 (23)  
*Stadtklima und Frischluftversorgung, Überwärmung, Nachverdichtung, Lärm, Spiegelung (Glasfassaden), Freiraumversorgung und Begrünung öffentlicher Raum, Dach- und Fassadenbegrünung, Wasserhaushalt, Retentionsräume Starkregenereignisse, umweltbelastende Baumaterialien, Müllentsorgung, Einsatz umweltfreundlicher Baumaterialien*
- Schreiben vom 11.03.2021 (24)  
*Verkehrslärm, Versiegelung, Überwärmung, Spiegelung (Glasfassaden, Beeinträchtigung Stadtklima), Belichtung, Stadtklima und Frischluftversorgung,*
- Schreiben vom 12.03.2021 (25)  
*Klima, Stadtklima und Frischluftversorgung*
- Schreiben vom 12.03.2021 (26)  
*Klima, Stadtklima und Frischluftversorgung, Verschattung, Belichtung, Freiraumversorgung, Verkehrslärm, Dach- und Fassadenbegrünung*
- Schreiben vom 10.03.2021 (27)  
*Verkehrslärm*

- Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 20.01.2023 (28)  
*Grundwasserschutz, bauzeitliche Grundwasserhaltung, regenerative Energien (Erdwärme), Bodenschutz*

**Hinweis:**

Der Umweltbericht sowie die Fachgutachten sind gesonderte Teile der Beschlussvorlage und werden öffentlich ausgelegt; sie sind nicht nochmals als Anlage beigefügt.

Schreiben, Expertisen und Stellungnahmen sind hingegen als Anlage beigefügt und nehmen ebenfalls an der öffentlichen Auslegung teil.



Landeshauptstadt  
Mainz

C1

Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Grün- und Umweltamt  
Martina Bauer

61-Stadtplanungsamt

**Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt**

Eingang: 08. März 2021

Antw. Dez.	z. d. ffd. A				Wvl.				R					
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3

Postfach 3820  
55028 Mainz  
Haus A | Zimmer 45  
Geschwister-Scholl-Str. 4

Tel. 06131 - 123844  
Fax 06131 - 122260  
martina.bauer@stadt.mainz.de  
www.mainz.de

Bo 061.2.0.5  
Mainz, 03.03.2021  
AB 11. MRZ 2021

**Bebauungsplanentwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" - Frühzeitige Unterrichtung der Behörden; Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**  
Aktenzeichen: 67 05 16/ A 262

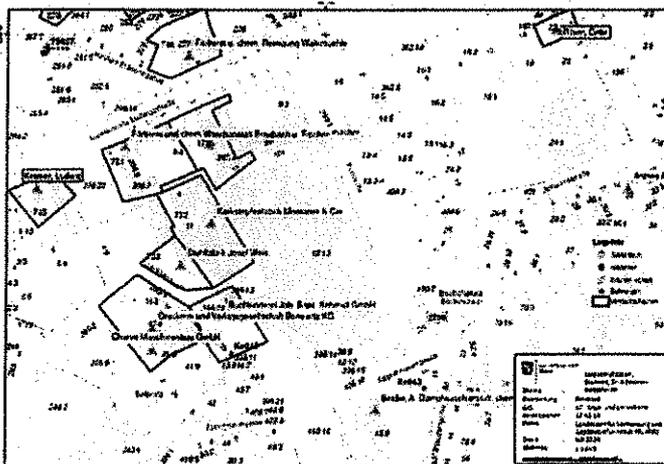
Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist ein Umweltbericht gemäß §§ 2 (4) und 2a BauGB in Verbindung mit § 1 (6) BauGB und Anlage 1 BauGB zu erstellen. Alle erforderlichen Untersuchungen und Gutachten werden seitens des Investors bei hierzu fachlich geeigneten Büros beauftragt werden. Zur Festlegung des Leistungsumfangs werden die fachspezifisch beauftragten Büros gebeten sich mit dem Grün- und Umweltamt entsprechend in Verbindung zu setzen.

Unseren Aufgabenbereich betreffend nehmen wir zudem wie folgt Stellung:

**Altlasten/ Bodenschutz**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Altstandorte bzw. Altlastverdachtsflächen.



Der Altlastenverdacht konnte noch nicht bei allen Standorten ausgeräumt werden.

Anlage zu Bz zu Ekt 149  
Information zur Verwendung  
Hier Daten  
www.mainz.de/usgv

Sparkasse Mainz  
IBAN: DE58 5505 0120 0000 0000 0000  
SWIR-Bic. MALADE3333

Buslinien: 50 | 51 | 52 | 67 | 660

Für die Verdachtsflächen 751 und 752 (Ludwigsstraße 8) wurden bereits div. historische Pläne gesichtet. Im Rahmen eines Bauantrages hat die SGD Süd eine (noch nicht abschließende) Einschätzung abgegeben. Diese beiden Flächen sind auch im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz eingetragen. Für die übrigen Flächen stehen diese Schritte noch aus. Gegenüber 2019 ist noch die Verdachtsfläche 1786 hinzugekommen (Ludwigsstr. 12 - siehe Lageskizze).

Bei allen Verdachtsflächen handelt es sich um Vorkriegsnutzungen, die gegenwärtig vollständig überbaut oder versiegelt sind. Für die Gefährdungsabschätzung ist somit in erster Linie der Wirkungspfad Boden-Grundwasser von Bedeutung, bei Bauarbeiten bzw. Erdarbeiten auch der Wirkungspfad Boden-Mensch. Dazu muss zunächst die Historie recherchiert werden. Die Bewertung unter Einbeziehung der künftigen Nutzung nimmt dann die SGD Süd vor. Daraus könnte im Einzelfall Untersuchungsbedarf resultieren oder aber eine Rückstufung auf nicht altlastverdächtig. Der Altlastenverdacht muss im Übrigen nicht vollständig ausgeräumt werden. Es genügt, wenn sichergestellt ist, dass von einer bekannten oder potenziellen Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können.

Erfordernisse für den städtebaulichen Vertrag:

Sollten wider Erwarten doch erhebliche Boden- oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, kann eine ggf. erforderliche Sanierung - sofern diese nicht vor Satzungsbeschluss bzw. Planreife erfolgen kann - vertraglich festgelegt werden.

#### **Wasserwirtschaft, Gewässerschutz**

##### Regenwasserbewirtschaftung

Aus Sicht der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde ist im Plangebiet die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nur im Einzelfall und nach umfangreicher Prüfung der Untergrundverhältnisse möglich. Gegen eine breitflächige Versickerung, z.B. über durchlässige Beläge bestehen dagegen keine Bedenken. Die Möglichkeiten der Drosselung und Abflussverzögerung sollten daher voll ausgeschöpft werden. Im weiteren Verfahren sollte ein Regenwasserkonzept erarbeitet werden.

##### Grundwasser

Bei der gegenwärtigen Planung sind keine großen und tiefen Baugruben zu erwarten (tiefer als der Bestand), die mit erheblichen Eingriffen in das Grundwasserregime verbunden wären. Damit entfällt die ursprüngliche Forderung nach einem hydrogeologischen Gutachten. Wir bitten zu prüfen, ob die Tiefe von Kellergeschossen bzw. Tiefgaragen auf das gegenwärtige Niveau oder wenig tiefer begrenzt werden kann.

Für den städtebaulichen Vertrag ergibt sich folgender Regelungsbedarf:

- Umsetzung des Regenwasserkonzeptes
- Begrenzung der Baugrubentiefe bzw. Begrenzung der Entnahmemengen bei bauzeitlichen Wasserhaltungen auf ein für die nahegelegenen schutzwürdigen Gebäude (insbesondere Dom und Johannis-kirche sowie denkmalgeschützte Gebäude am Bischofsplatz, Eppichmauergasse, Weihergartenstraße, Pfaffengasse, Ballplatz und Umgebung) unkritisches Maß.

#### **Radonvorsorge**

Eine Radonuntersuchung ist nicht erforderlich.

#### **Lärmschutz**

Die Planung entspricht in großen Teilen dem bereits im Bebauungsplan „A 233“ festgesetzten städtebaulichen Nutzungsgefüge. Spannungen aufgrund geänderter Nutzungen und damit verbundenen Änderungen der Immissionsempfindlichkeit von Gebieten oder dem maßgeblichen Emissionsverhalten der Gebiete sind daher überwiegend nicht zu erwarten. Lediglich im Bereich des geplanten MK 4 ist bisher ein Besonderes Wohngebiet vorhanden, die Immissionsempfindlichkeit wird durch die Pla-

nung herabgesetzt, daher wird keine zusätzliche Beschränkung der umliegenden Nutzungen hervorgerufen. Seinerseits müssen sich neue Nutzungen im MK 4 an den vorhandenen Immissionsempfindlichkeiten der nicht überplanten Umgebung orientieren. Die Nutzungsabstufung nach Süden zum Besonderen Wohngebiet entspricht der guten städtebaulichen Praxis.

Die Anzahl der Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr soll aufgrund der Planung nicht zunehmen. Es ist danach dem Grunde nach nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Auch schafft der Bebauungsplan nach derzeitigem Stand keine Baurechte für neue öffentliche Verkehrswege, so dass in dieser Hinsicht kein Untersuchungsbedarf entsteht.

In bestimmten Obergeschossen in den MK- Gebieten ist eine Wohnbebauung zulässig. Insbesondere im Bereich der Weißliliegasse wirken Verkehrsgeräusche des Straßenverkehrs ein, die für eine lärm-sensible Wohnbebauung abwägungsrelevant sind. Daher wird es erforderlich, die Verkehrsräuscheinwirkungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu untersuchen.

Der Gutenbergplatz ist ein bedeutender Platz für städtische Feste. Damit einhergehende Lärmimmissionen können zu Konflikten mit Anwohnern führen. Aus diesem Grund ist die Planung einer Wohnbebauung zum Gutenbergplatz hin zu vermeiden. Falls eine Wohnnutzung zum Gutenbergplatz geplant wird, könnte dies zukünftig zu Einschränkungen bei der Durchführung von Feste führen. Ebenfalls ist auf dem Gutenbergplatz eine umfangreiche außergastronomische Nutzung vorhanden, die in Konflikt mit einer heranrückenden Wohnbebauung gerät.

Der Plan setzt für die Erschließung des Gebietes Einfahrts- und Ausfahrtsbereiche fest. Diese stimmen mit der heutigen Erschließung überein. Es wird empfohlen zu untersuchen, ob sich eventuell vor dem Hintergrund sich ändernder Nutzungen (z.B. Hotel, Wohnen, Anlieferung) die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen ergibt.

Erfordernisse für den Städtebaulichen Vertrag: derzeit keine.

#### **Freiraumplanung, Naherholung**

Grundsätzlich sind alle vorhandenen Straßenbäume und Einzelbäume im Geltungsbereich als zu erhaltend im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Bzgl. möglicher Neupflanzungen sowie der Dach-, Fassaden- und Innenhof- bzw. Platzbegrünungen erwarten wir eine grünplanerische Konzeption, die als Grundlage für die Fortschreibung des vorgelegten städtebaulichen Entwurfs dienen soll.

Bei der Gesamtkonzeption ist darauf zu achten, dass durch entsprechende Möblierung, Ausstattung mit Grün- und/oder Wasserelementen eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird.

Für kleinere Räume bzw. Abschnitte empfehlen wir mit Detailkonzepten im jeweils angemessenen Maßstab zu arbeiten. Dabei sind die Erfordernisse des Leitungsschutzes mit abzubilden.

Die grünplanerische Konzeption/Freiflächenplanung incl. Detailplanungen wird Bestandteil des Städtebaulichen Vertrags. Weitere erforderliche Konkretisierungen erfolgen plan- bzw. verfahrensbegleitend. Dies gilt ebenfalls für eine aufzunehmende Formulierung bzgl. des konsumfreien Zugangs zu begrünten Dachflächen und/oder Aussichtsplatffotmen.

#### **Natur- und Artenschutz, Landschaftsbild**

Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist höhen- und lagemäßig zu erfassen und zu bewerten und mit der vorgesehenen Planung abzugleichen mit dem Ziel, Konflikte im Kronentrauf- und Wurzelbereich auszuschließen. Als Faustregel für einen möglichen Baumerhalt gilt 2 m Abstand vom äußeren Rand der zu erwartenden Baugruben. Leitungsverläufe sind zu berücksichtigen. Letzteres ist auch zu diskutieren bei der Absicht Neupflanzungen festzusetzen. Die Ergebnisse sind im o. g. Freiflächenplan abzubilden. Weiterführende Regelungen erfolgen im Städtebaulichen Vertrag.

Besonders und streng geschützte Arten oder Artengruppen sowohl an den intensiv gepflegten Bestandsbäumen, aber insbesondere auch an abzureißenden bzw. umzugestaltenden Dach- und Fassadenabschnitten sind in einem qualifizierten Artenschutzgutachten zu untersuchen. Die Erhebungen aus dem Jahr 2014 (Büro Gall) sind fortzuschreiben. Für die gezielte Förderung von Arten sind Vorschläge zur Schaffung von Nistmöglichkeiten in Zusammenhang mit der Schaffung von Flächen für die Nahrungssuche zu entwickeln. Gebäudebewohnende Vögel und Fledermäuse können dauerhaft insbesondere durch die Integration von Niststeinen oder Einlaufblenden in Fassaden gefördert werden. Als Nahrungshabitate werden die konkret festzusetzenden Dachbegrünungen dienen. Wir halten einen über die Dachbegrünungssatzung hinausgehenden Mindestanteil der jeweils als zu begründend festzusetzenden Dachfläche für erforderlich. Das Artenschutzgutachten sowie weiterführende Regelungen werden Bestandteil des Städtebaulichen Vertrags.

Im Kontext mit der stadtplanerischen und architektonischen Bedeutung von Fassadengestaltungen sind in einem grünplanerischen Konzept Standorte für Fassadenbegrünungen und Vorgaben für deren Realisierung zu entwickeln. Die Ergebnisse sind im Freiflächenplan abzubilden.

Aufgrund der geplanten Nutzung ist mit großen und zusammenhängenden Glasflächen zu rechnen.

- Hieraus ergibt sich eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, wodurch Maßnahmen zum Schutz von Vogelschlag an Glas ausgelöst werden. Ein Vogelschutzkonzept ist so rechtzeitig zu erstellen, dass die Erfordernisse zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Städtebaulichen Vertrag geregelt worden sind. Das Vogelschutzkonzept wird Bestandteil des Städtebaulichen Vertrags. In diesem ist zudem eine Verpflichtung des Bauherrn vorzusehen, das genannte Konzept parallel zum Fortschritt der Planung fortzuschreiben und dieses sodann auf Baugenehmigungsebene vorzulegen sowie umzusetzen.
- Es ist anzunehmen, dass für die Schaufenster und die Fassade eine Beleuchtung in den Tagesrandstunden und in der Nacht vorgesehen wird. Diese ist geeignet schädliche Umwelteinwirkungen auszulösen. Ein Beleuchtungskonzept mit Angaben zur Art, Intensität, technischen Ausführung und zeitlichen Steuerung ist so rechtzeitig zu erstellen, dass die Erfordernisse zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Städtebaulichen Vertrag geregelt worden sind. Das Beleuchtungskonzept wird Bestandteil des Städtebaulichen Vertrags. In diesem ist zudem eine Verpflichtung des Bauherrn vorzusehen, das genannte Konzept parallel zum Fortschritt der Planung fortzuschreiben und dieses sodann auf Baugenehmigungsebene vorzulegen sowie umzusetzen.

In dem o. g. Freiflächenplan sind neben allen oben aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen auch die artenschutzfachlichen Maßnahmen abzubilden. Die Weiterentwicklung der von ihnen vorgelegten Unterlagen erfolgt sodann auf Basis der erwarteten Gutachten und Konzeptionen.

#### **Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel/Energie**

Auch aufgrund des zu erwartenden Klimawandels ist ein Begrünungskonzept für die Dach- und Fassadenflächen der Bauwerke zu erarbeiten. Sofern Teile der Dachflächen anderen Nutzungen vorbehalten bleiben sollen, ist dies durch zusätzliche und/oder intensivere Begrünungen zu kompensieren. Die mikroklimatischen Effekte der Begrünung und der ggf. vorgesehenen „Kompensationsbegrünung“ sind in einem Fachgutachten zu untersuchen und zu dokumentieren.

Das Gutachten wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags; es ist so rechtzeitig zu erstellen, dass die Erfordernisse zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Städtebaulichen Vertrag geregelt worden sind. In diesem ist zudem eine Verpflichtung des Bauherrn vorzusehen, das genannte Konzept parallel zum Fortschritt der Planung fortzuschreiben und dieses sodann auf Baugenehmigungsebene vorzulegen sowie umzusetzen.

Mainz ist Masterplankommune und strebt an bis zum Jahr 2035 klimaneutral zu sein. Dies bedeutet eine Halbierung des Endenergieverbrauchs und eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 95%. Ein

Energiekonzept ist zu erarbeiten. Dieses wird ebenfalls Bestandteil des Städtebaulichen Vertrags verbunden mit der Verpflichtung, das Konzept parallel zum Fortschritt der Planung fortzuschreiben, auf Baugenehmigungsebene vorzulegen sowie umzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen



Nehrbaß

Anlage  
Anforderungen der Stadt Mainz an Energiekonzepte für Neubaugebiete

Die Stadt Mainz hat sich als „Masterplankommune 100% Klimaschutz“ verpflichtet die CO<sub>2</sub>-Emission zur Referenz 1990 bis zum Jahre 2050 um 95 % zu reduzieren und den Endenergieverbrauch um 50 % zu reduzieren.

Energiekonzepte für Neubaugebiete sollen sich an dem Ziel orientieren, möglichst geringe Energieverbräuche und CO<sub>2</sub>-Emissionen (sowie andere schädliche Emissionen) in dem Baugebiet zu verursachen, sowie jährlichen Gesamtkosten (Summe aus Kapital- und Betriebskosten) über den gesamten Lebenszyklus (Planung, Bau und Betrieb) zu minimieren.

Die ingenieurwissenschaftliche Ausarbeitung soll auf Basis einer (groben) Energiebilanz des Baugebiets und unter Beachtung der genannten Ziele einen Variantenvergleich beinhalten, der eine Empfehlung für den Einsatz eines bestimmten Wärmeversorgungssystems gibt. Bei Arealen, die in mehreren Bauabschnitten erschlossen werden, kann eine getrennte Betrachtung der Bauabschnitte sinnvoll sein.

Das Konzept sollte mindestens folgende Inhalte haben:

- Varianten verschiedener Gebäudestandards (Passivhaus, KfW-Effizienzhaus, EnEV-Standard) mit auf deren Wärmebedarf abgestimmter Wärmeversorgungsvarianten
- Bei Bauvorhaben mit mehr als 50 Wohneinheiten soll eine zentrale Nahwärmeversorgung (mit Kraft-Wärme-Kopplung) als Option mit untersucht werden
- Angaben zur passiven Solarenergienutzung sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien, sowohl für Wärmenutzung als auch zur Stromerzeugung
- Eine annuitätische Wirtschaftlichkeitsrechnung in Anlehnung an VDI 2067
- Folgenden Kenngrößen sollen (spezifisch und absolut) benannt werden:
  - Energetische bzw. ökologische Kenngrößen
    - beheizte Nettogrundfläche
    - Heizlast und Heizenergiebedarf
    - Endenergiebedarf (getrennt nach Wärme, Warmwasser, Kälte, Strom)
    - Primärenergiebedarf und CO<sub>2</sub>-Emissionen
  - Ökonomische Kenngrößen
    - Baukosten (DIN 276) unter Beachtung von Zuschüssen/ Fördermitteln
    - Betriebskosten (Wartungs-, Instandhaltungs-, Energie- und Wasserkosten) unter Beachtung von Erlösen (z.B. EEG-Einspeisevergütung)
    - Wärmegestehungskosten

Hinweis Fördermittel:

Die Bundesregierung strebt bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand an. Vor dem Hintergrund werden über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) finanzielle Förderungen in Form von zinsgünstigen Darlehen und Tilgungszuschüssen angeboten.

Weitere Informationen können Sie dem KfW-Programm 153 „Energieeffizient Bauen“ unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de) entnehmen.



Landwirtschaftskammer  
Rheinland-Pfalz

C2

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Otto-Lilienthal-Straße 4 - 55232 Alzey

Dienststelle Alzey

Stadtverwaltung Mainz  
Amt 61  
Postfach 3820  
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 10. Feb. 2021

Antw. Dez.	z. d. lfd. A.				VwV.				R					
Abt.	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3

Hausanschrift:  
Haus der Landwirtschaft  
Otto-Lilienthal-Straße 4  
55232 Alzey

Telefon: 06731 / 9510-50  
Telefax: 06731 / 9510-510

E-Mail: info@lwk-rip.de  
Internet: www.lwk-rip.de

Aktenzeichen (im Schriftverkehr stets angeben)  
Ma 14-04.01  
Ma 14-04.03

Auskunft erteilt / Durchwahl  
Frau Mann 537

E-Mail  
Maraike.mann@lwk-rip.de

Datum  
8. Februar 2021

**Bauleitplanung – frühzeitige Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

**Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanes „Einkaufsquartier südlich der Ludwigstraße (A 262)“**

**Bebauungsplanentwurf „Einkaufsquartier südlich der Ludwigstraße (A 262)“**

Ihr Schreiben vom 19.01.21

Ihr Zeichen: 61 20 02 FÄ 45  
61 26 Alt 262

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Vorbehalt des noch ausstehenden Umweltberichts bestehen gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den o.g. Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken.

Sollten im Zuge des Verfahrens externe naturschutzfachliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden, bitten wir darauf zu achten, dass keine landwirtschaftlichen Nutzflächen beansprucht werden. Die Landwirtschaftskammer weist in diesem Zusammenhang auf den § 1a (3) Satz 5 BauGB i.V.m. § 15 (3) BNatSchG hin, da bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf die agrarstrukturellen Belange besondere Rücksicht zu nehmen ist. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz durch Maßnahmen zur Entseigerung oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Maraïke Mann

Z. d. lfd. A. *Ko*  
 Z. d. Handakten  
 Wdh. ....

Anlage 37 zu Blatt 149

61	26	Alt	262
----	----	-----	-----

C3



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Kö

REGIONALSTELLE WASSERWIRTSCHAFT, ABFALLWIRTSCHAFT, BODENSCHUTZ

Kleine Langgasse 3  
55116 Mainz  
Telefon 06131 2397-0  
Telefax 06131 2397-155  
www.sgdsued.rlp.de

02.02.2021

Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 04. Feb. 2021

Antw. Dez.	z. d. lfd. A				Wvl.				R					
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 42 40 |  
55032 Mainz

Stadtverwaltung Mainz  
Amt 61  
Postfach 3820  
55028 Mainz

Mein Aktenzeichen  
Mz 411.0, 02-07:  
Mz 411.0, 02-06:  
33/2Go  
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom  
19.01.2021  
61 20 02 FA 45,  
61 26 Alt 262

Ansprechpartner/-in / E-Mail  
Katharina Gottschalk  
Katharina.Gottschalk@sgdsued.rlp.de

Telefon / Fax  
06131 2397-154  
06131 2397-155

**Flächennutzungsplan 45. Änderung und Bebauungsplan Einkaufsquartier südlich der Ludwigstraße (A 262), Mainz-Altstadt  
hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 19.01.2021 baten Sie um Stellungnahme zu der o. g. Flächennutzungsplanänderung sowie dem Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

**1. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung**

**1.1 Wasserschutzgebiete**

Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

Anlage 47 zu Blatt 149			
Flz	61	26	Alt 262

**1.2 Grundwassernutzung**

Gemäß dem digitalen Wasserbuch befand sich früher ein Brunnen auf dem Flurstück 39/5 Flur 5 jetzt Flur 6 Flurstück 12/13 (UTM Koordinaten~ 447795; 5538624), aus

- 1/4
- Z. d. lfd. A.
  - Z. d. Handakten
  - Wvl.: .....

Konto der Landesoberkasse:  
Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen  
IBAN DE79 5450 0000 0054 5015 05  
BIC MARKDEF1545

Besuchszeiten:  
Montag-Donnerstag  
9.00-12.00 Uhr, 14.00-15.30 Uhr  
Freitag 9.00-12.00 Uhr



Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter [www.sgdsued.rlp.de](http://www.sgdsued.rlp.de)



dem die damalige Warenhausgesellschaft Hertie Grundwasser u. a. zur Klimatisierung entnommen hatte. Das Wasserrecht wurde allerdings mit Bescheid vom 26.07.1973 der ehemaligen Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz widerrufen und der Rückbau/die Verfüllung des Brunnens gefordert. Ob dieser Forderung nachgekommen wurde, kann ich aus den hier vorliegenden Unterlagen nicht entnehmen.

### 1.3 Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass es im Plangebiet zeitweise zu hohen Grundwasserständen kommen kann. Es wird daher empfohlen, die Grundwasserverhältnisse entsprechend zu erkunden und die ggfs. geplanten Tiefgaragen und Keller-geschosse als sog. „weißen Wanne“ herzustellen.

## **2. Bodenschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)“ sind mir die folgenden Altstandorte bekannt:

- **315 000 00-5342 (Nr. 751 des Verdachtsflächenkatasters der Stadt Mainz)**  
**ehem. Färberei und chemische Wäscherei, Mainz, Ludwigstr. 8**  
1890-1896 Färberei Th. Schütte  
1906-1909 Färberei und chemische Waschanstalt Braubach und Fischer  
1945 vollständige Zerstörung 1

Textilfärbereien sind lt. Branchenkatalog Baden-Württemberg uneingeschränkt altlastrelevant. Parameter potentieller Bodenkontamination sind Schwermetalle, Borate, Säuren, Laugen, Ammonium, Wasserglas, Phosphat, Weinstein, Cyanide, Phenyl-methyl-carbinol, Phenyl-phenol, Chlorbenzol, Benzoesäure / Formaldehyd, BTX, Benzin, Phenole, Anilin, Naphthylamin, Naphthol, Resorcin, Gerbstoffe,



Alkyl-naphthalinsulfonate, Alkylsulfat, Pestizide und leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe.

Chemische Reinigungen sind ebenfalls uneingeschränkt altlastrelevant. Parameter potentieller Bodenkontamination sind BTX, CKW, FCKW, Benzine und Terpentin.

- 315 000 00-5343 (Nr. 752 des Verdachtsflächenkatasters der Stadt Mainz)  
ehem. Korkstopfenfabrik, Mainz, Ludwigstr. 8  
1901-1942 Korkstopfenfabrik Montaner & Cie.  
1945 vollständige Zerstörung

Korkfabriken sind lt. Branchen-katalog Baden-Württemberg ebenfalls uneingeschränkt altlastrelevant. Parameter potentieller Bodenkontamination sind im wesentlichen organische Lösungsmittel (BTX, Benzin, CKW, Schwefelkohlenstoff u.a.m.).

Der bodenschutzrechtlichen Stellungnahme liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Mails des Grün- und Umweltamtes (Fr. Messerschmidt) vom 19.02.2020 mit historischen Kellerplänen (Vorkriegsplan/nicht lokalisierbar, 1963/Hertie, 1970/Deutsche Bank Keller unter Hof, 1971/Deutsche Bank Keller unter Hof, 1989/Deutsche Bank Hauptgebäude)
- Stellungnahme des Grün- und Umweltamtes vom 21.01.2020 zum Bauvorhaben temporäre Baustellen- und Betriebscontainer (Bankfiliale)
- Notizen zur Bauhistorie von 1834-1989
- Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz für die Flächen Nr. 751 und 752
- Diverse Lagepläne mit Eintragung der o.g. Flächen Nr. 751 und 752.

Zu beiden Altstandorten liegen noch keine Belege zu deren Existenz und deren Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen vor. Insofern ist eine Erfassungsbewertung nach § 11 (2) LBodSchG derzeit nicht möglich.



Die Angaben zu den Altstandorten bedürfen noch der Verifizierung und der historischen Erkundung hinsichtlich des Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen. Ich empfehle mittels einer historischen Erkundung bzgl. der altlastrelevanten Nutzungen und Vornutzungen abzuklären, inwieweit ein Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen erfolgt ist und der Altlastverdacht diesbezüglich mittels orientierender Untersuchungen abzuklären ist.

Diese Empfehlung habe ich bereits mit meiner Stellungnahme vom 27.02.2020 an das Bauamt bzgl. des Bauantrages temporäre Baustellen- und Betriebscontainer (Bankfiliale) gegeben. Möglicherweise wurden bereits Recherchen betrieben, deren Ergebnisse mir jedoch bislang nicht vorliegen.

Darüber hinaus sind mir im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine weiteren Altstandorte, Altablagerungen, Verdachtsflächen, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt. Sollten bei der Stadt Mainz oder beim Vorhabensträger Hinweise auf derartige Flächen vorliegen, bitte ich um Mitteilung, Vorlage der Informationen und erneute Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Katharina Gottschalk

---

Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/> bereitgestellt.

C4

**Stadt Mainz: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden**

Mit der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird Ihnen zu dem betreffenden Planverfahren Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Belange gegeben. Zunächst sollte die Stellungnahme die Information zu vorliegenden Grundlagendaten, von Ihnen beabsichtigten Planungen im konkreten Bereich und insbesondere Hinweise auf Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung enthalten.

Die Beteiligung der Behörden als Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB findet separat im weiteren Verlauf des Verfahrens statt.

Bitte verzichten Sie – insbesondere bei dieser frühzeitigen Beteiligung der Behörden – auf Textbausteine mit allgemeinen Hinweisen ohne Bezug zur vorliegenden Planung oder zu der erforderlichen Umweltprüfung. Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

<b>Stadtverwaltung Mainz</b> Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Fr. Kögel Tel.: 06131 - 12 37 19 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: lara.koegel@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 Alt 262 + 61 20 02 FÄ 45
--	---

<b>Verfahren / Planung / Projekt:</b>  Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"  Bebauungsplanentwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"	Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt
---	--

<b>Frist:</b> spätestens bis 12.02.2021	Eingang: 25. Jan. 2021																
<b>Erörterungstermin:</b> /	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td>Antw. Dez.</td> <td>z. d. H. A.</td> <td>Wvl.</td> <td>F</td> </tr> <tr> <td>Abt.: 0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>SG: 0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>SB: 0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> </table>	Antw. Dez.	z. d. H. A.	Wvl.	F	Abt.: 0	1	2	3	SG: 0	1	2	3	SB: 0	1	2	3
Antw. Dez.	z. d. H. A.	Wvl.	F														
Abt.: 0	1	2	3														
SG: 0	1	2	3														
SB: 0	1	2	3														

**Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. / Fax / E-Mail)

10-Frauenbüro - Stadthaus, Große Bleiche 46 / Löwenhofstraße 1  
 12 32 53 corinna.appelshaeuser@stadt.mainz.de

Keine Stellungnahme erforderlich

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:

Parkplätze für Frauen und Mutter-Kind-Parkplätze sind wünschenswert.  
 Die Gestaltung der Durchgangs- und Verbindungswege sollte offen, gut einsehbar und barrierefrei gestaltet werden.  
 Die vorgesehene Begrünung ist so anzulegen, dass die Sichtbeziehungen gewährleistet bleiben. Dies gilt generell für alle vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen. Bei den grünplanerischen Festsetzungen ist Vegetation zu bevorzugen, die Transparenz gewährleistet. Die Bepflanzung entlang der Zugangswege ist dem Sicherheitsbedürfnis anzupassen.  
 Bei der Ansiedlung des neuen Einzelhandels wäre eine paritätische Auswahl von Unternehmern und Unternehmerinnen wünschenswert.

- Z. d. H. A.
- Z. d. Handl.
- Wvl. ....

K0

Anlage 1 zu Blatt 145	
16/12/2019	12/2021

---

Art und Umfang der erforderlichen Umweltprüfung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB):

Bitte Angaben ausschließlich aus Ihrem fachlichen Zuständigkeitsbereich.

Vertiefende Untersuchungen zu den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Umweltprüfung sind erforderlich für Auswirkungen auf:

- a)  Tiere  
 Pflanzen  
 Boden  
 Wasser  
 Luft  
 Klima - und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen -  
 Landschaft  
 biologische Vielfalt
- b)  die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete i. S. d. BNatSchG
- c)  Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind
- d)  Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind
- e)  die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f)  die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie
- g)  die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonst. umweltbezogenen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes
- h)  die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualitäten in bestimmten Gebieten
- i)  die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a), c) und d)

Begründung der Notwendigkeit der vertiefenden Untersuchung und insbesondere der Rechtsgrundlagen:

---

Mainz, 22.01.2021

Frauenbüro

Ort, Datum

Dienststelle

  
Unterschrift, Dienstbezeichnung

05



Landeshauptstadt  
Mainz

Stadtverwaltung Mainz | Amt 67 | 3820 | 55028 Mainz

61-Stadtplanungsamt

-vorab per E-Mail -

Grün- und Umweltamt  
Olaf Nehrbaß  
Amtsleiter

Postfach 3820  
55028 Mainz  
Haus B | Zimmer 122  
Geschwister-Scholt-Straße 4

Ansprechperson  
Martina Bauer  
Tel. 06131/12-3844  
Fax 06131/12-2260  
martina.bauer@stadt.mainz.de  
www.mainz.de

Mainz, 05.05.2022

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf „Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)“ sowie zur Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 in diesem Bereich**  
Aktenzeichen: 67 05 16/A 262

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem derzeitigen Stand der Planung teilen wir Ihnen die Umweltbelange betreffend Folgendes mit:

#### Lärmschutz

Zum Lärmschutz haben wir lediglich Anmerkungen zur Begründung des Bebauungsplanes:

- Seite 27, letzter Absatz, 1. Satz: bitte das Wort „wurde“ ergänzen.  
„Zur Ermittlung der Schalleinwirkungen auf die geplante Bebauung und das Umfeld wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.“
- Seite 28, 1. Absatz, letzter Satz: Bitte den Halbsatz: „... und eine ausreichende, fensterunabhängige Belüftung der Räume besteht.“ streichen, da für Büro- oder Praxisräume diese nicht festgesetzt wird.
- Seite 28, zweiter Absatz, 5. Zeile: bitte die Ziffer „3“ streichen.

#### Wasserwirtschaft, Gewässerschutz, Entwässerung

##### Regenwasserbewirtschaftung

Aus Sicht der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde ist im Plangebiet die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nur im Einzelfall und nach umfangreicher Prüfung der Untergrundverhältnisse möglich. Gegen eine breitflächige Versickerung, z.B. über durchlässige Beläge bestehen dagegen keine Bedenken. Die Möglichkeiten der Drosselung und Abflussverzögerung sollen daher voll ausgeschöpft werden. Das inzwischen vorliegende Niederschlagswasserkonzept erfüllt diese Anforderungen. Im Städtebaulichen Vertrag ist die Einhaltung des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts aufzunehmen.

### Dachbegrünung

Die Textlichen Festsetzungen (TF) zur Dachbegrünung wurden noch einmal geprüft und mit der uns vorliegenden Planung abgeglichen. Dabei stellte sich heraus, dass sie aus der Sicht der Regenwasserbewirtschaftung noch nicht konkret genug sind und zu Fehlinterpretationen führen können.

Aus der Festsetzung 5.1 geht zunächst hervor, dass Flachdächer ab einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> begrünt werden müssen, Ausnahmen sind nicht formuliert. Aus der Festsetzung "Dachaufbauten" (II. 2.1) geht hervor, dass Dachaufbauten in Form von technischen Anlagen maximal 25 % der Dachfläche in Anspruch nehmen dürfen. (Die genannten Beispiele sind üblicherweise nicht begrünbar).

Nichttechnische Anlagen wie Attika, Glasdächer oder Abstandstreifen sind nicht erwähnt. Dachterrassen fallen ebenfalls nicht unter den Begriff technische Anlagen.

Es stellt sich also die Frage, wie viel Raum nichttechnische Anlagen wie zum Beispiel Dachterrassen oder abweichende Bedachungen (insbesondere Glasdächer) einnehmen dürfen.

Wird die Festsetzung 5.1 strikt angewendet und der Spielraum für technische Dachaufbauten ausgeschöpft, müssten 75 % der Dachfläche begrünt werden. Von dieser Regel kann wiederum abgewichen werden, wenn teilweise oder vollständig intensiv begrünt wird (2 : 1-Verhältnis).

Die Planung zum „Neubau Ludwigsstraße und Parkhaus“ (Grünkonzept von Jestaedt und Partner)

Dachfläche gesamt	6.004 m <sup>2</sup>
davon Glasdach	748 m <sup>2</sup>
davon Attika	422 m <sup>2</sup>
davon Abstandstreifen	939 m <sup>2</sup>
davon befestigte Fl.(Wege, Terrassen)	1.256 m <sup>2</sup>
davon extensiv begrünte Dachfl.	1.492 m <sup>2</sup>
davon intensiv begrünte Dachfl.	1.147 m <sup>2</sup>

beruht hingegen darauf, dass Glasdächer, Attika und Abstandstreifen von der gesamten Dachfläche abgezogen werden. Dadurch ergibt sich eine begrünbare Dachfläche von 3.895 m<sup>2</sup>.

**Nur unter der Annahme, dass die genannten Teilflächen aus der gesamten Dachfläche herausgerechnet werden dürfen, geht die Bilanz auf.**

Wird dagegen die gesamte Dachfläche abzüglich 25 % technischer Anlagen zugrunde gelegt (75 % von 6.004 m<sup>2</sup>, siehe oben) ergibt sich ein Fehlbetrag von über 700 m<sup>2</sup> zu begrünende Dachfläche. Für eine ausgeglichene Bilanz müsste der Anteil intensiver Dachbegrünung auf rund 1.900 m<sup>2</sup> erhöht werden.

Da die genannten Anlagen ganz erhebliche Anteile der Dachfläche beanspruchen (genau 2.109 m<sup>2</sup>, entsprechend 35 %) und nicht klar den technischen Anlagen zugeordnet werden können, bitten wir klarzustellen, wie die zu begrünende Fläche (Festsetzung 5.1) zu berechnen ist.

### Der Passus

*"Sofern verglaste Dachteile, technische Dachein- und -aufbauten (außer Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik) sowie nutzbare Dachterrassen einen Anteil von einem Drittel der Gesamtdachfläche überschreiten, ist für je angefangene 100 m<sup>2</sup> Überschreitung zusätzlich ein Baum 2. oder 3. Ordnung auf dem Baugrundstück zu pflanzen."*  
zeigt zwar, dass eine Überschreitung der in Festsetzung II. 2.1 genannten 25 % möglich sein soll

und dass diese Überschreitung auch auszugleichen ist. Aus dem Passus kann aber nicht abgeleitet werden, auf welcher Grundlage und in welchem Umfang Überschreitungen bzw. Abweichungen möglich sind.

Zur Klarstellung sollte der genannte Passus einen eigenen Unterpunkt bekommen, da kein direkter Zusammenhang zur Dachbegrünung besteht.

Wir schlagen vor, die Festsetzungen 5.1 bzw. II. 2.1 so zu konkretisieren, dass sich eine eindeutige Berechnungsbasis für die Dachbegrünungsbilanz ergibt:

*5.1 Ab einer Dachfläche, inkl. Dachüberstände, von 15 m<sup>2</sup> müssen Flachdächer mit einer Neigung bis einschließlich 20° nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste begrünt werden.*

*Berechnungsgrundlage zur Ermittlung der zu begrünenden Dachfläche:*

*Gesamtfläche des Flachdaches abzüglich*

*- bautechnisch notwendige Attika*

*- brandschutztechnisch notwendige Abstandstreifen*

*- sonstige brandschutztechnisch notwendige Anlagen*

*- verglaste Dachteile*

*- technische Dachein- und -aufbauten (außer Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik).*

*Dachterrassen und befestigte Wege auf dem Dach können nicht abgezogen werden.*

Die restliche TF bleibt (unabhängig von der Stellungnahme unter „Natur- und Artenschutz, Bild der Stadtlandschaft“) unverändert.

Textvorschlag für den neuen Unterpunkt:

*5.4 Sofern verglaste Dachteile, technische Dachein- und -aufbauten (außer Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik) sowie nutzbare Dachterrassen einen Anteil von einem Drittel der Gesamtdachfläche überschreiten, ist für je angefangene 100 m<sup>2</sup> Überschreitung zusätzlich ein Baum 2. oder 3. Ordnung auf dem Baugrundstück zu pflanzen.*

#### Grundwasser

Die gegenwärtige Planung sieht keine Eingriffe in den Untergrund vor, die tiefer als der Bestand gehen. Somit sind keine erheblichen Eingriffe in das Grundwasserregime zu erwarten. Damit entfällt die ursprüngliche Forderung nach einem hydrogeologischen Gutachten.

Für den städtebaulichen Vertrag ergibt sich folgender Regelungsbedarf:

- Umsetzung des Regenwasserkonzeptes

- Begrenzung der Baugrubentiefe auf die Tiefe der aktuellen Gebäudestruktur bzw. Begrenzung der Entnahmemengen bei bauzeitlichen Wasserhaltungen auf ein für die nahegelegenen schutzwürdigen Gebäude (insbesondere Dom und Johanniskirche sowie denkmalgeschützte Gebäude am Bischofsplatz, Eppichmauergasse, Weihergartenstraße, Pfaffengasse, Ballplatz und Umgebung) unkritisches Maß.

#### Natur- und Artenschutz, Bild der Stadtlandschaft

Das Baumgutachten ist mit uns abgestimmt und freigegeben; die Gutachten bzgl. Artenschutz und Umweltbericht befinden sich derzeit noch in der Abstimmung. Da die konkrete Ausgestaltung des Fassadenabschnitts 7 noch nicht abschließend geklärt ist, kann das Artenschutzgutachten hier noch nicht fertiggestellt werden. Das Gutachten ist auf dem Weg zur Offenlage des „A 262“ fortzuschreiben; für den Umweltbericht gilt dies analog.

### *Städtebanlicher Vertrag (SV)*

Bzgl. der Folgerungen aus Baum- und Artenschutzgutachten (Hauptgutachten sowie die Anhänge 2-Vogelschlag, 3- Licht, 4- allgem. Artenhilfsmaßnahmen und 5-Monitoring-Konzept) schlagen wir vor, dass in Vorbereitung der Überwachung durch die zu bestellende ökologische Fachbauleitung die Erfordernisse lt. der genannten Gutachten und Anlagen tabellarisch zusammengestellt werden. Bzgl. der Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag soll dabei eine Gliederung erfolgen, die Erfordernisse zur Erreichung eines geringen Risikos abbilden sowie diejenigen, die trotz Einhaltung von Schutzmaßnahmen als mittlere Risikobereiche verbleiben. Die mit dem Amt 67 abzustimmende Tabelle wird Bestandteil des SV.

Das in Anhang 3 dargestellte Konzept zur Vermeidung eines erhöhten Mortalitätsrisikos für die Fauna aufgrund von Lichtemissionen ist baukörperbezogen zu detaillieren. Es wird Bestandteil des SV.

Das in Anhang 4 dargestellte Konzept zur Förderung typischer Arten der Innenstädte ist bzgl. der exakten Anzahl und Lage der Nisthilfen zu konkretisieren.

Das in Anhang 5 dargestellte Monitoring- Konzept muss bzgl. der o. g. mittleren Risikobereiche (s. Anhang 2, Kap. 4.3 und Anhang 5) ebenfalls auf dem Weg zur Offenlage des „A 262“ noch detailliert ausgearbeitet werden. Auch dieses wird Bestandteil des SV.

Wir bitten um Weiterleitung der Forderungen an die Investoren bzw. Vorhabenträger.

### *Textliche Festsetzungen*

#### *5.1 Dachbegrünung*

In einem Dokument werden für die gleiche Art der Begrünung (jeweils intensive Dachbegrünung und Tiefgaragenbegrünung) unterschiedliche Substratstärken festgelegt. Analog der neuen Grünflächensatzung wären 20 cm nur dann erforderlich, wenn wir eine **einfach intensive** Dachbegrünung anstreben. Dies ist im „A 262“ nicht der Fall, denn die Dächer sind **intensiv** zu begrünen. D. h., es sind die gleichen Substratstärken wie bei einer Tiefgaragenbegrünung erforderlich. Konkret: Rasen, Kräuter, Moose, Stauden mit 60 cm.

#### *7.1 Erhalt von Bäumen*

Nach „Verlust“ bitte einfügen: „nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste“

#### *7.2 Anpflanzung von Bäumen*

1. Abs., nach „in einem Meter Höhe“ einfügen „nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste“

2. Abs., nach „Abgang“ einfügen „nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste“

Da Ausweichbrutplätze für den Haussperling erforderlich werden, müssten diese dem Grunde nach festgesetzt werden. Aus der nachvollziehbaren Formulierung lt. Artenschutzgutachten geht allerdings hervor, dass eine konkrete Verortung derzeit nicht getroffen werden kann „Um die Kontinuität der Funktionsfähigkeit der potenziellen Lebensstätten – insbesondere während der Bauphase – zu gewährleisten, sind die in Anhang 4 entwickelten Maßnahmen zugunsten des Haussperlings zeitlich so zu koordinieren, dass stets mindestens 10 spezielle Brutplätze angeboten werden. Sollte sich die Maßnahme wider Erwarten nicht in die Bauabläufe integrieren lassen, ist durch die artenschutzrechtliche Baubegleitung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, wo und wie die angebotenen Brutstätten zwischenzeitlich sichergestellt werden können“. Insofern schlagen wir vor, dass auf dem Weg zur Offenlage des „A 262“ ein Vorschlag zur Sicherstellung der Ausweichbrutplätze entwickelt wird und dieser Bestandteil des SV wird. Diese Besonderheit sollte sich im Besonderen Artenschutzhinweis wiederfinden.

### III. Hinweise

#### Baumschutz

Wir bitten um Aufnahme eines Hinweises auf das Gutachten: Fachbeitrag Bäume des Büros Leitsch vom 03.02.2022.

#### Besonderer Artenschutz

Den von uns leicht angepassten Text erhalten Sie aus Vereinfachungsgründen als Vollversion: Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan des Büro Gall - Landschaftsplanung und Ökologie vom ... wird verwiesen. Die im Gutachten formulierten artenschutzfachlichen Vermeidungs-, Verminderungsmaßnahmen sowie vorlaufenden Schutzmaßnahmen sind einzuhalten.

Zur Vermeidung der Tötung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten im Sinne des § 7 BNatSchG dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zusätzlich erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. vorgenommen werden.

Vor Beginn aller Abriss-, Sanierungs- oder Baumaßnahmen sind im Vorfeld vorhandene Bäume, Gebäude, bauliche Anlagen im Sinne der LBauO und das Baufeld auf das Vorkommen o. g. Arten vertiefend zu untersuchen. Die Bestimmungen des § 24 (3) Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sind zu beachten. In diesem Bebauungsplan können insbesondere brütende Vögel betroffen sein. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist zudem ein Konzept zum Erhalt der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.

Um das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen zu minimieren, wurden in dem o. g. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Maßnahmen entwickelt, die Gefährdungen gemäß § 44 BNatSchG ausschließen bzw. reduzieren. Diese Maßnahmen sind vollumfänglich einzuhalten. Für bestehen bleibende mittlere Gefährdungsrisiken wird für konkrete Glasfronten ein „Monitoring-Konzept“ (s. Anhang 5 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags) durchgeführt.

Die als den Bestand stützenden sowie zu entwickelnden Maßnahmen werden in dem o. g. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in Anhang 4 „Konzept zur Förderung typischer Arten der Innenstädte“ dargestellt. Nähere Auskünfte erteilt das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz.

#### IV. Pflanzenvorschlagsliste

Nach „Bäume für Neu- und Ersatzpflanzungen“ die Klammer „(mit Bodenanschluss)“ einfügen.

Bei „Sträucher (Dachgärten) bitte ergänzen: „heimische Wildrosen, wie z. B. Rosa canina, Rosa rubiginosa, Taxus baccata i. Sorten, Salix spec. Weiden i. Sorten.

Nach „Sträucher (Dachgärten) einfügen „Kräuter, Moose, Stauden (Dachgärten)“. Die entsprechende Pflanzenvorschlagsliste bitten wir mit uns abzustimmen.

Bei „Kletterpflanzen“ nach Clematis alpina (Achtung „a“ statt „e“) bitte ergänzen: Clematis vitalba Gemeine Waldrebe.

Nach „Hydrangea petiolaris“ heißt die Erstnennung Lonicera „caprifolium Echtes Geißblatt“; d. h., hier „periclymenum“ streichen.

*Plan*

In der Ludwigsstraße sollte geprüft werden, ob die vorhandene Allee in Höhe des Gutenbergplatzes um 2 Bäume und an der Ecke Große Langgasse um einen Baum ergänzt werden kann.

*Begründung*

Wir bitten um Weiterentwicklung der Begründung auf Basis unserer Stellungnahme.

Bitte übernehmen Sie unter 7.6 *Artenschutz und Baumkataster* „Durch eine ökologische Baubegleitung wird die Einhaltung der Vorgaben und Empfehlungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sichergestellt.“

Bitte übernehmen Sie unter 7.9 *Fachbeitrag Bäume* „Durch eine dendrologische Baubegleitung wird bei allen zu erhaltenden Bäumen sichergestellt, dass die Vorgaben zum Schutz lt. dem Fachbeitrag Bäume eingehalten werden.“

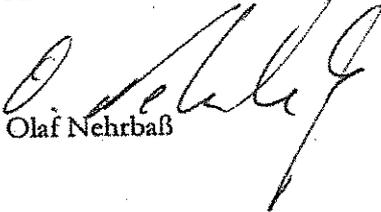
**Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel**

In der vorgelegten Mikroklimasimulation wird nachgewiesen, dass die Planung zu einer Verbesserung der klimaökologischen Situation führt. Das der Berechnung zugrundeliegende Grünkonzept ist umzusetzen. Dies kann durch entsprechende Festsetzungen im Plan oder durch Formulierungen im städtebaulichen Vertrag erfolgen. Die Herstellung von extensiver und intensiver Begrünung auf dem Baugrundstück, an dem Gebäude und auf dem Baukörper ist geeignet Extremtemperaturen zu vermeiden bzw. zu verringern. Die Schaffung und Entwicklung von neuen Grünflächen im Innenstadtbereich fördert die Biodiversität und ist zugleich eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel.

**Energie**

Die vorliegenden Kenntnisse zu dem geplanten Energiekonzept zeigen eine Nutzung von regenerativen Energien und Fernwärme. Dies ist insgesamt positiv zu beurteilen. Das Energiekonzept ist fortzuschreiben, fertigzustellen und vor Satzungsbeschluss mit dem Grün- und Umweltamt einvernehmlich abzustimmen. Regelungen im städtebaulichen Vertrag sind erforderlich und erfolgen sodann.

Mit freundlichen Grüßen

  
Olaf Nehrbaß

- Z. d. lfd. A:  
 Z. d. Handaktes  
 Wvl.: .....

61 26 Alt 262

KÖ



**Bauleitplanung Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße A 262**

Koordinierung\_SWN An: lara.koegel@stadt.mainz.de

12.04.2022 19:43

Kopie "Bruno Fritsche"

Von: "Koordinierung\_SWN" <Koordinierung@mainzer-netze.de>  
An: "lara.koegel@stadt.mainz.de" <lara.koegel@stadt.mainz.de>  
Kopie: "Bruno Fritsche" <Bruno.Fritsche@mainzer-netze.de>

**Bauleitplanung- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

- Änderung Nr.45 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.200 im Bereich des Bebauungsplanes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A262)

Aktenzeichen: 61 20 02 FÄ 45

- Bebauungsplan-Entwurf „Einkaufquartier südlich der Ludwigsstraße (A262)

Aktenzeichen: 61 26 Alt 262

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Kögel,

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 28.02.2022 teilen wir Ihnen mit, dass unsere Stellungnahme vom 18.02.2021 (siehe Anlage) weiterhin Bestand hat und zu berücksichtigen ist.

**Bereich Weißliliengasse:**

Im Bereich der geplanten Baumpflanzungen wird der obere Teil der Gas-ND-Leitung in der Weißliliengasse bis zur Kreuzung Ludwigstraße stillgelegt. Der Kreuzungsbereich Ludwigstraße/ Große Langgasse muss in diesem Zusammenhang umgebaut werden. Die vorh. Gasleitung bleibt von der Eppichmauergasse bis zum Netzanschluss in der Weißliliengasse 31 bestehen.

**Stromversorgung:**

Im Gebiet des Bebauungsplanes liegen zwei Netzstationen. Eine davon hat einen kundeneigenen Anteil, der der Versorgung des ehemaligen Karstadt diente. Im neu geplanten Gebäudekomplex sind weiterhin zwei Stationen für die Umspannung von Mittel- auf Niederspannung erforderlich und zwar einmal im Gebäude östlich der Fuststraße und einmal im Gebäudekomplex zwischen Fuststraße und Weißliliengasse an der Weißliliengasse. Diese Stationen dienen der Versorgung des Gebäudes, ggf. auch in Form von kundeneigenen Transformatoren, und der Versorgung der umliegenden Bebauung und Absicherung der benachbarten Stationen.

**Telekommunikation:**

Für den geplanten Gesamtkomplex sollte einen Glasfaseranschluss bzw. die Vorrichtung in Form eines Leerrohranschlusses erhalten.  
Der Anbindpunkt kann vom Bauherrn bestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 45		zu Blatt 209			
Bz	61	26	Alt	262	

Im Auftrag  
Peter Zytur

Mainzer Netze GmbH  
Technische Planung / Engineering  
TFM 11 - Tiefbau / Koordinierung

Rheinallee 41  
55118 Mainz

Tel: +49 (6131) 12-6714  
Email: [koordinierung@mainzer-netze.de](mailto:koordinierung@mainzer-netze.de)

Mainzer Netze GmbH  
Sitz der Gesellschaft: Mainz  
Registerrichter: Amtsgericht Mainz, HRB 41319  
Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Michael Worch, Dipl.-Ing. Mithun Basu MBA

<http://www.mainzer-netze.de>

Diese Mail und deren Anhänge enthalten vertrauliche und / oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn sie nicht der richtige Adressat sind oder diese Mail irrtümlich erhalten haben, informieren sie bitte sofort den Absender und vernichten sie diese E-Mail. Jegliche Art der Verwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe ist nicht gestattet.



image001.png 2021\_02\_18\_MainzerNetze\_zu\_BPlan\_A262\_fruehzeitig\_Formblatt\_rueckantwort.pdf



MainzerNetze\_Leitungsbestand\_MzA\_Ludwigstrasse\_Vermerk\_M250\_A3.pdf



MainzerNetze\_Kabelbestand\_MzA\_Weisslillengasse\_betroffener\_Bereich.pdf



MainzerNetze\_Kabelbestand\_MzA\_Fuststrasse\_betroffener\_Bereich.pdf

## Stadt Mainz: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden

Mit der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird Ihnen zu dem betreffenden Planverfahren Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Belange gegeben. Zunächst sollte die Stellungnahme die Information zu vorliegenden Grundlagendaten, von Ihnen beabsichtigten Planungen im konkreten Bereich und insbesondere Hinweise auf Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung enthalten.

Die Beteiligung der Behörden als Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB findet separat im weiteren Verlauf des Verfahrens statt.

Bitte verzichten Sie – insbesondere bei dieser frühzeitigen Beteiligung der Behörden – auf Textbausteine mit allgemeinen Hinweisen ohne Bezug zur vorliegenden Planung oder zu der erforderlichen Umweltprüfung. Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Fr. Kögel Tel.: 06131 - 12 37 19 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: lara.koegel@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 Alt 262 + 61 20 02 FÄ 45
<b>Verfahren / Planung / Projekt:</b>  Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"  Bebauungsplanentwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"	
<b>Frist:</b> <i>Eingang:</i> spätestens bis 12.02.2021	
<b>Erörterungstermin:</b> ./.	

### Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Träger öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. / Fax / E-Mail)

Mainzer Netze GmbH  
Technische Planung-TFM 11-Koordinierung  
Rheinallee 41, 55118 Mainz  
Tel.: 06131/ 12 - 6714

Keine Stellungnahme erforderlich

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:

#### Versorgungsleitungen:

Die Anlagen der Gas- und Wasserversorgung sind zu beachten und zu sichern. Eine Überbauung ist unzulässig. Die erforderlichen Mindestabstände dürfen nicht unterschritten werden. Bei Pflanzungen im Umfeld der Anlagen der Wasserversorgung sind die Regelungen der GW 125 zu beachten und einzuhalten.

Durch Erweiterung der Bauflächen müssen stellenweise Kabelanlagen im Bereich Weißlilien-gasse und Fuststraße umgelegt werden.

**Stromversorgung:**

Im Gebiet des B-Plans liegen zwei Trafonetzstationen. Eine davon hat einen kundeneigenen Anteil, der der Versorgung des ehemaligen Karstadt diente. Im neu geplanten Gebäudekomplex sind weiterhin zwei Trafostationen für die Umspannung von Mittel- auf Niederspannung erforderlich. Diese Stationen dienen der Versorgung des Gebäudes, ggf. auch in Form von kundeneigenen Transformatoren, und der Versorgung der umliegenden Bebauung und Absicherung der benachbarten Stationen. Die Stationen sollten wie in der Vergangenheit auf der West- und Ostseite positioniert sein. Eine Auslegung der Stationen kann erst im Lauf der Planungen erfolgen, wenn die Leistungsbedarfe bekannt sind. Die Stationen sind vorzugsweise ebenerdig an den straßenseitigen Grundstücksflächen vorzusehen. Eine einfache Zugänglichkeit muss gegeben sein. Ausreichende Transportwege für die Installation und Austausch der elektrischen Betriebsmittel sind dauerhaft zu gewährleisten.

**Beleuchtung:**

Frage: Werden die bisher unbeleuchteten Plätze vor der Deutschen Bank und vor dem bisherigen Eingang Karstadt in Zukunft beleuchtet?

Derzeit gibt es Leuchten im Durchgang Fuststraße – Gutenbergplatz und in den Arkaden vor dem Parkhaus in der Weißbühlengasse. Werden sollen diese Anlagen auch in Zukunft bleiben?

Aus dem Bebauungsplan ist das nicht ersichtlich.

Begründung der Notwendigkeit der vertiefenden Untersuchung und insbesondere der Rechtsgrundlagen:

---

Mainz, den 18.02.2021

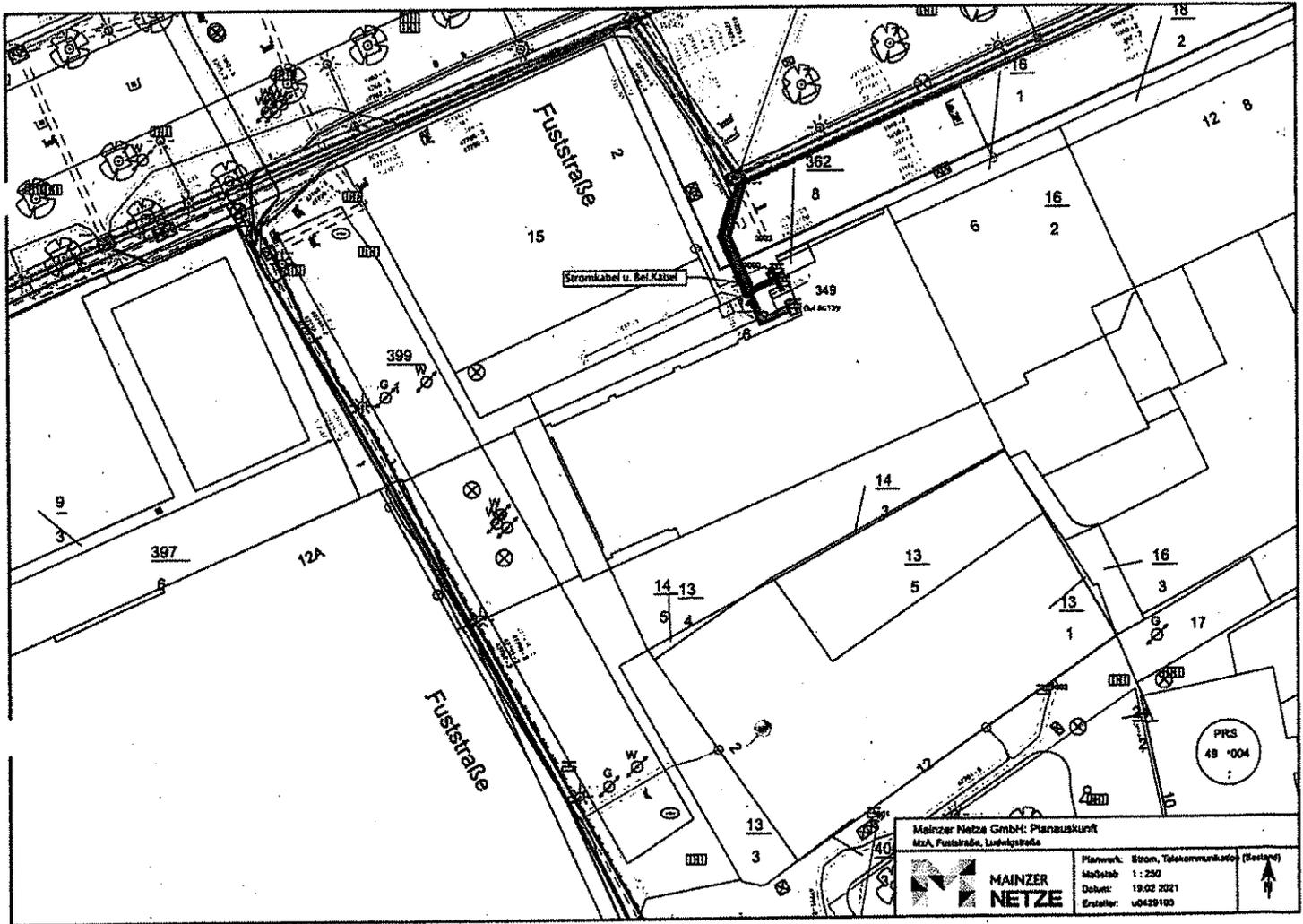
Mainzer Netze GmbH

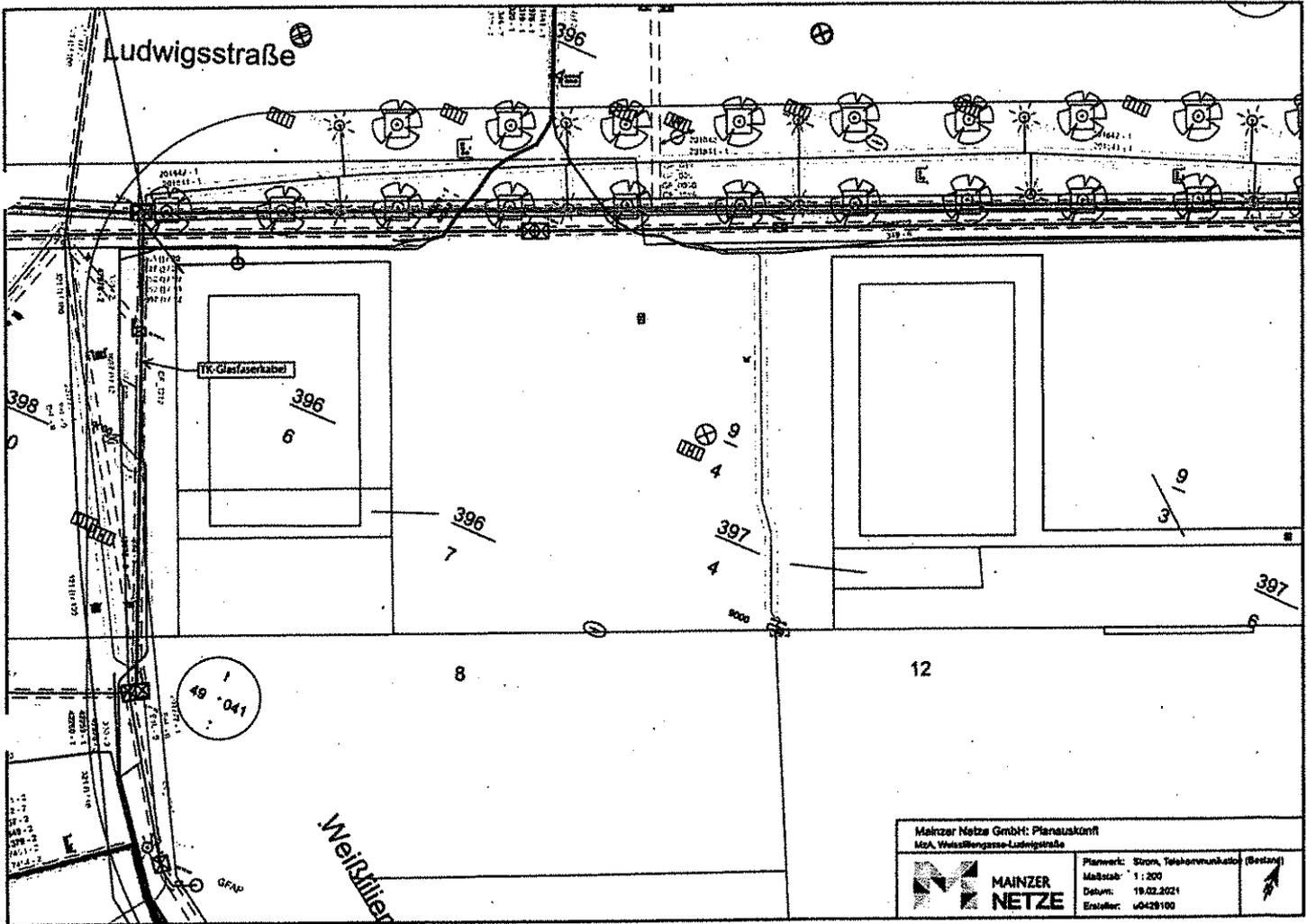
  
I. A. Peter Zytur

Ort, Datum

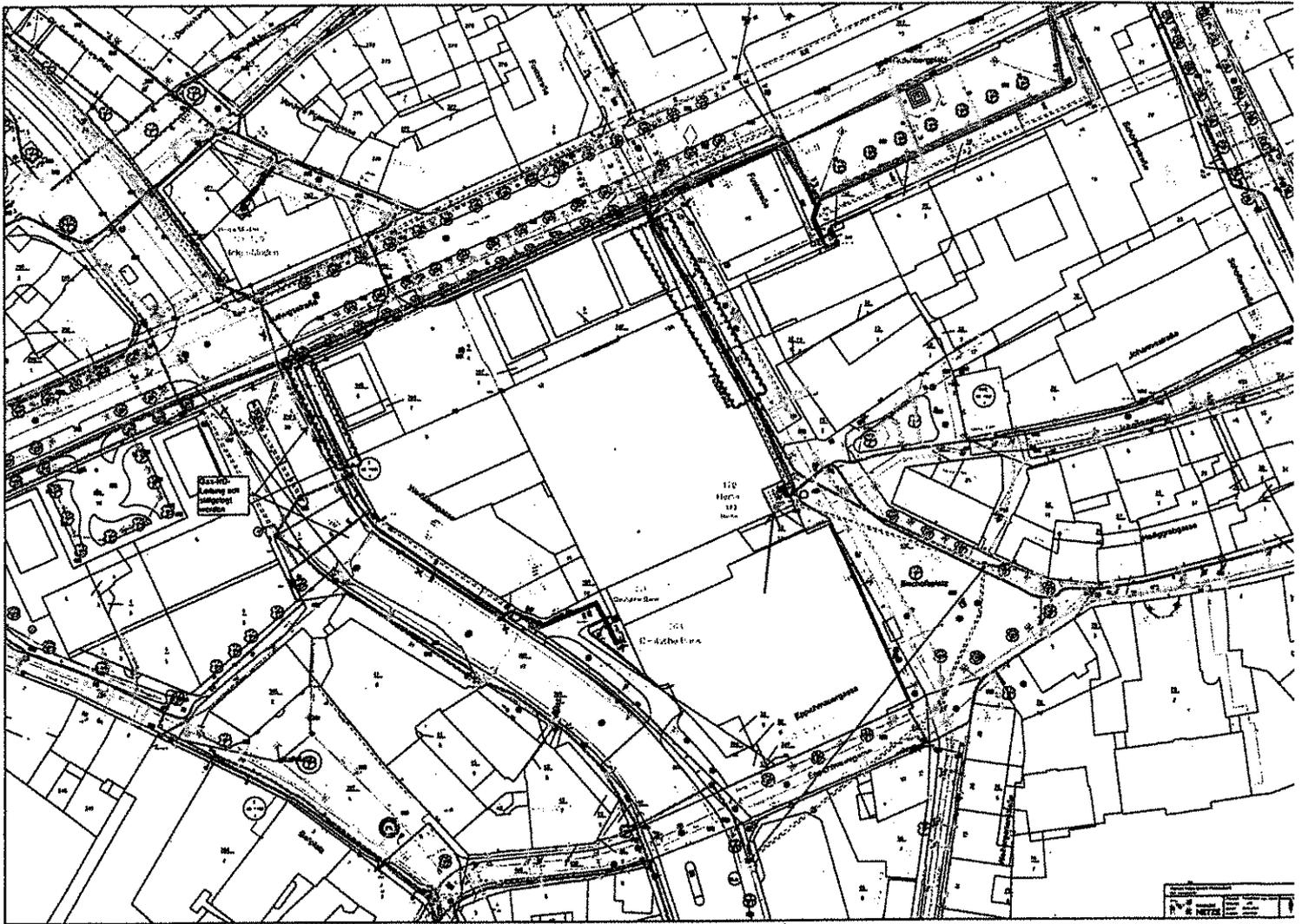
Dienststelle

Unterschrift, Dienstbezeichnung





Mainzer Netze GmbH: Planzustchnitt MoA, Weißbühlstraße-Ludwigsstraße		
 <b>MAINZER NETZE</b>	Planwerk: Strom, Telekommunikation (Bestand)	
	Maststab: 1:200	
	Datum: 19.02.2021 Ersteller: u0429100	



- Z. d. lfd. A. 61 26 Alt 262 -  
 Z. d. Handakten  
 Wvl.: .....

60

*[Handwritten signature]*

C7

2898\_rueckantwort MVG mit Anlage\_A262.pdf  
Johannes Köck  
Lara.Koegel@stadt.mainz.de

31.03.2022 13:03

*[Handwritten signature]*

Kopf: "Kron, Christian"

Von: "Johannes Köck" <johannes.koeck@mainzer-mobilitaet.de>  
An: "Lara.Koegel@stadt.mainz.de" <Lara.Koegel@stadt.mainz.de>  
Cc: "Kron, Christian" <christian.kron@stadt.mainz.de>  
Betreff: Diese Nachricht wurde beantwortet.

Guten Tag Frau Kögel,

anbei die Stellungnahme der MVG als TÖB zur 45. Änderung des FNP und des B-Planentwurfes A 262.

Ich bitte Sie um kurze Rückmeldung, ob der Versand per Mail ausreichend ist, oder ich die Unterlagen auch per Post versenden soll.

Vorab besten Dank!

**Johannes Köck**

Abteilungsleiter MAP  
MAP - Mobilitätsangebot & Produkte

Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH  
Mozartstraße 8, 55118 Mainz

Tel. +49 6131 12-6257

[johannes.koeck@mainzer-mobilitaet.de](mailto:johannes.koeck@mainzer-mobilitaet.de)  
[www.mainzer-mobilitaet.de](http://www.mainzer-mobilitaet.de)

Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH  
Vorsitzende des Aufsichtsrates: Janina Steinkrüger  
Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Jochen Erhof und Berit Schmitz  
Sitz der Gesellschaft: Mainz - Registergericht: Amtsgericht Mainz HRB 7351



2898\_rueckantwort MVG mit Anlage\_A262.pdf

Anlage 46		zu Blatt 209				
Bz	61	26	Alt	262		

## Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Sie betreffenden Themen zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Mainz - und hier dem federführenden Stadtplanungsamt - die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Verzichten Sie bitte auf die Verwendung von Textbausteinen mit allgemeinen Hinweisen, ohne Bezug zur konkreten Planung. Ihre Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben. Die Abwägung obliegt dem Stadtrat der Stadt Mainz.

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Fr. Kögel Tel.: 06131 - 12 37 19 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: lara.koegel@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 Alt 262 + 61 20 02 FÄ 45
Verfahren / Planung / Projekt:  Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"  Bebauungsplanentwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"	
Frist: spätestens bis 11.04.2022	Eingang: 31/03/22
Erörterungstermin: ./.	

### Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel./Fax/E-Mail)

Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH  
Mozartstraße 8  
55118 Mainz  
06131-126257, johannes.koeck@mainzer-mobilitaet.de

- Keine Stellungnahme erforderlich
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:

Der Mainzer Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 03.06.2020 den Beschluss zur Weiterentwicklung - Planung und Realisierung - des Mainzer Straßenbahnnetzes gefasst. Hiervon werden die Planungen des A 262 berührt. Eine Darstellung erfolgt in beigefügter Anlage zum Rückmeldeformular.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Einwendungen:

Rechtsgrundlagen:

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Angabe der Kosten und Folgekosten, die durch die Planung entstehen, unterteilt nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten (nur von städtischen Fachämtern auszufüllen!)

Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen:

Mainz, den 31.03.2022

Ort, Datum

Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH

Mozartstraße 8  
55118 Mainz  
Mainzer  
Verkehrsgesellschaft mbH

Dienststelle

Köck, Abt.-leitung MAP

Unterschrift, Dienstbezeichnung

## Anlage

zu folgendem Verfahren

Stadtverwaltung Mainz Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Fr. Kögel Tel.: 06131 - 12 37 19 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: lara.koegel@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 Alt 262 + 61 20 02 FÄ 45
Verfahren / Planung / Projekt:  Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes vom 24.05.2000 im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"  Bebauungsplanentwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"	

## Stellungnahme der Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH

Der Mainzer Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 03.06.2020 folgenden Beschluss gefasst.

„Die Verwaltung wird nach dem großen Erfolg der „Mainzelbahn“ beauftragt, gemeinsam mit den Mainzer Stadtwerken und der Mainzer Verkehrsgesellschaft das Straßenbahnnetz in Mainz weiterzuentwickeln. Dabei sollen folgende Strecken geplant und realisiert werden. Begleitend zu den Planungen der konkreten Straßenbahnprojekte erfolgt jeweils eine umfassende Bürgerbeteiligung. [...] Ein der Maßnahmen ist der Innenstadtring mit Neustadterschließung: Damit erfolgt ein Attraktivitätszuwachs des gesamten Straßenbahnnetzes in Mainz durch eine heute fehlende zentrale Erschließung der Innenstadt (u.a. Höfchen) und eine attraktive Erschließung des einwohnerstärksten Stadtteiles Neustadt.“

Im Stadtratsbeschluss ist explizit die Erschließung des Höfchens erwähnt. Dies folgerichtig vor dem Hintergrund die zentrale und nachfragestärkste Innenstadthaltestelle an das leistungsfähige und attraktive Straßenbahnsystem anzuschließen. Aufgrund der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen ist dies nur mit einer Trassierung über die Ludwigstraße möglich. Der Realisierungszeitraum für den Straßenbahnausbau ist bis 2030 geplant, sodass diese Planung in direktem Zusammenhang mit Prognosezeiträumen für den Bebauungsplanentwurf „Einkaufsquartier südlich der Ludwigstraße (A 262)“ steht.

Im weiterem Bebauungsplanverfahren sind daher die Unterlagen und Gutachten auf diese Rahmenbedingung abzustellen. Im Besonderen wird hier auf die Relevanz für Verkehrs- und Immissionsschutzgutachten hingewiesen.

Je nach Realisierungszeiträumen der Maßnahmen kann es zu Überschneidungen in der Bauausführung kommen, sodass möglicherweise Wechselwirkungen zwischen den Baustellenabläufen, Zufahrten, etc. entstehen können.

Aktz.: \_\_\_\_\_

08

AUSZUG

aus der Niederschrift über die Sitzung  
des Ortsbeirates Mainz-Altstadt am 23.03.2022

Punkt 14 Bau- und Grundstücksangelegenheiten

Punkt 14.3 Stellungnahme Behördenbeteiligung A 262

Der Vorsitzende legt dem Ortsbeirat eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zum A262 zur Abstimmung vor.

Herr Behringer erklärt, dass die SPD dieser Stellungnahme nicht zustimmen kann, da zu viele Punkte nicht mitgetragen werden können.

Die Stellungnahme wird bei vier Enthaltungen einstimmig beschlossen.

**60 - Bauamt Mainz**  
Aktz.: .....

**29. MRZ. 2022**

Dez. Antwortsch.		z.U.	z.K.	Wvl.	z.R.								
Abl.	1	2	3	4	z.R.								
SG	1	2	3	4	5	6	7	8	z.R.				
SB	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	4

Stadtverwaltung Mainz  
Dezernat VI

Eingang/ 28. März 2022 *Pe*

durch: *h*

Z.w.Verant.	Antw.-Entw.	Z.d.lfd.A.	Wvl.	R
60.1				

Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt

*6126 A262*

Eingang: 29. März 2022

Antw. Dez.	z.d.lfd.A.	Wvl.	R						
Abt.: 0	1	2	3	4					
SG: 0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB: 0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

*61 z.k. u z.w.*  
*II z.d.lfd.A.*  
*60.01: 29.03.22*  
*i.A.*

*zu 21a*

*Co*  
*K. Schae*

Zur Beglaubigung:

*Beib*  
Schriftführung

I. \_\_\_\_\_  
m. d. B. um  Kenntnisnahme  
                   weitere Veranlassung

II. Z. d. A. / Z. d. lfd. A. / Wvl.:  
Mainz, 28.03.2022  
Im Auftrag:

Anlage	47	zu Blatt	209	
Az	61	26	PLA	262

*Beib*

## Stellungnahme

Im Rahmen der Beteiligung des Ortsbeirats als Träger öffentlicher Belange  
gemäß §4 Abs. 2 BauGB i.V.m. §75 GemO zum

### Bebauungsplanentwurf A 262

Ortsbeiratssitzung vom 23. März 2022

Der Ortsbeirat weist auf seinen Beschluss 0092/2021 zu einem früheren Entwurf des Bebauungsplans hin. Hierin hatte der Ortsbeirat gefordert, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone) in seinem bisherigen Umfang zu erhalten, und nicht, wie in der Vorlage vorgesehen, um 312 qm zu verkleinern. Dieser Empfehlung ist die Verwaltung bislang noch nicht gefolgt. Angesichts der hohen baulichen Dichte wird erneut vor einer Verkleinerung des Freiraums in diesem Areal gewarnt. Durch eine **Verkleinerung der bebaubaren Fläche auf den Status Quo** (ggf. durch Grenzverschiebungen verlagert) wäre der Erhalt des unbebauten Freiraums möglich.

Nun ist in den Unterlagen ein schalltechnisches Gutachten enthalten. Daraus geht hervor, dass aus der Fußgängerzone recht viel Verkehrslärm zu erwarten ist: „Wegen der hohen Verkehrsbelastungen sind die Fassaden entlang der Weißliliengasse und der Ludwigsstraße nicht für die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen geeignet. Aufgrund der berechneten Überschreitungen [...] sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräumen (z.B. Wohn- und Schlafräume, Büros, Praxis und Schulungsräume) an den Fassaden entlang der Weißliliengasse und der Ludwigsstraße Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.“ (S. 26)

Durch die geplante Bebauung erhöhen sich die Verkehrslärmwerte entlang dieser beiden Fassaden um 0,8 dB(A) nachts aufgrund von zusätzlichem Verkehr. Dies ist laut Gutachten „als nicht wesentlich im Sinne der 16. BImSchV zu beurteilen. Gemäß Punkt 7.3 der TA Lärm sind Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Verkehrslärmeinwirkungen nicht erforderlich.“ (S. 29)

Gerade im Hinblick auf die Ludwigsstraße hat der Ortsbeirat öfters seine Sorge zum Ausdruck gebracht, dass der Status Quo an Nutzungen (was die Grundlage für das schalltechnische Gutachten bildet) eine höhere Verkehrsbelastung aufweist, als für eine Fußgängerzone wünschenswert oder zulässig ist (siehe z.B. Vorlage 0921/2021). Die Verwaltung hat in ihren Antworten darauf stets bestätigt, dass keine baulichen Maßnahmen für diese Verkehrsflächen geplant sind, die zu einer Entlastung vom Lärm führen würden. Dass jetzt aber eine Maßnahme geplant ist, die zu einer **Zunahme** des Verkehrslärms führen wird, hält der Ortsbeirat für äußerst bedenklich! Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrslärmeinwirkungen mögen dabei gemäß der TA Lärm nicht erforderlich sein; **Maßnahmen zur Verminderung des motorisierten Verkehrs in der Fußgängerzone sind jedoch im Sinne der Aufenthaltsqualität in diesem Freiraum dringend anzuraten.** Im Planentwurf sind jedoch keine zu erkennen—im Gegenteil ist mit einer Zunahme zu rechnen.

Der zweite Punkt von Beschluss 0092/2021 betraf die **Stärkung des Wohnstandorts Innenstadt.** Dieses Ziel, das im Integrierten Entwicklungskonzept Innenstadt (S. 54) enthalten ist, wurde mit Stadtratsbeschluss 0497/2021/1 bestätigt, und als „Schwerpunkt“ für die Vorlage weiterer Vorschläge bei der Weiterentwicklung des IEK. Zu den „unterschiedlichen Ansprüchen an lebenswerte Quartiere“ zählte das IEK „unter anderem [die Frage,] wie Umweltbelastungen aus (Lärm-)Emissionen reduziert werden können.“ Anstatt den Vorschlag einer **quantitativen Vergrößerung des Wohnraumangebots** aufzugreifen, und die Wohnnutzung im Sinne des Ortsbeirats bereits ab dem 1. Obergeschoss zuzulassen, akzeptiert die Verwaltung den lärmbelasteten Status Quo und duldet sogar eine Zunahme des nächtlichen Verkehrslärms durch eine geplante Bebauung, in der die Wohnnutzung in weiten Bereichen ausgeschlossen wird. Der Ortsbeirat erwartet, dass die Verwaltung an dieser Stelle **planerische Maßnahmen ergreift, die den Wohnstandort Innenstadt stärkt.**

Den Unterlagen beigelegt ist auch eine Mikroklimasimulation. Eine wesentliche Erkenntnis dieser Modellierung ist auf Seite 13 enthalten: „Insbesondere der Baumbestand in der Ludwigsstraße macht sich lokal in reduzierten Lufttemperaturen deutlich bemerkbar.“ Im ersten Entwurf des

Bebauungsplans vom Januar 2021 war vorgesehen, die Baulinie des Pavillons Gutenbergplatz 2 nach Süden zu verschieben, um die **zweite Baumreihe hier vervollständigen** zu können. Leider ist in der Überarbeitung des Planentwurfs diese Maßnahme entfallen. Somit entfällt eine mögliche klimatische Verbesserung. Bei der Beschlussfassung zu Vorlage 0092/2021 kam im Ortsbeirat der Vorschlag auf, auf die damals noch vorgesehene Verschiebung der Baulinie zu verzichten. Diesen Vorschlag hat der Ortsbeirat mit 5 Ja-Stimmen und 7 Nein-Stimmen abgelehnt. Dennoch wird er von der Verwaltung bei der Überarbeitung des Plans berücksichtigt, während die einstimmig befürworteten Vorschläge des Ortsbeirats keine Berücksichtigung finden.

Im Bauausschuss hatte am 28. Januar 2021 ein beratendes Mitglied des Ortsbeirats gefordert, „den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den bereits angesprochenen Parkplatz zu erweitern. Die Sicherung der Umwandlung des Parkplatzes soll durch Baurecht zeitgleich mit der Schaffung baurechtlicher Fakten in der Ludwigsstraße geschehen.“ Nun hat der jüngste Entwurf des Bebauungsplans eine Änderung im Geltungsbereich erfahren, allerdings nicht an der Stelle, die im Bauausschuss gefordert war, sondern an anderer Stelle, nämlich Gutenbergplatz 1-5, als festgesetztes Kerngebiet MK8. Anstatt der gewünschten **Festsetzung einer Grün- und Freifläche** wird ein zusätzliches Kerngebiet festgesetzt. Der Ortsbeirat regt an, einen größeren planerischen Schwerpunkt auf die Freiflächen zu legen.

Zielsetzung des neu hinzu gekommenen Kerngebiets MK8 ist die „Sicherung es städtebaulichen Erscheinungsbildes entlang der Ludwigsstraße und hier insbesondere der Torsituation“. Dies geschieht mit der Festsetzung zwingender Oberkanten und der Form eines Flachdachs. In seinem Beschluss 0092/2021 wollte der Ortsbeirat ebenfalls das städtebauliche Erscheinungsbild und die symmetrische Torsituation absichern, hatte jedoch **eine andere Form dieser Torsituation** als Vorbild im Sinne.

Die Torsituation ist oft in der Diskussion gewesen, so wie z.B. in einem Artikel in der FAZ vom 12. September 2017 („Platz nach napoleonischem Vorbild“), begleitet von einer Visualisierung des Rheinischen Vereins für Denkmalpflege und Landschaftsschutz, die auch in anderen lokalen Medien wiederholt erschienen ist, und für die öffentliche Diskussion eine gewisse Prägungskraft entfaltet hat. In dieser Visualisierung ist erkennbar eine Torsituation ablesbar. Die heutige Traufhöhe von Gutenbergplatz 1 ist gut erkennbar, sowie ein weiteres, gedrungenes Geschoss in geringerer Geschosshöhe (neue Traufhöhe geschätzt 15,00 m, oder etwa 104,40 über NN), und mit Schrägdach (Firsthöhe schätzungsweise 106 m über NN). Während Gutenbergplatz 2, ebenfalls mit Schrägdach, symmetrisch in seiner Höhenentwicklung ausgebildet wird, geht die Geschosshöhe nach drei Fensterachsen zur Ecke des Platzes wieder auf eine **geringere Höhe** (etwa 12,50 über dem Boden, oder etwa 101,90 über NN) zurück.

Der vorliegende Planentwurf sieht Traufhöhe und Firsthöhe als identisch an, wodurch ein ganz anderer Eindruck entsteht als in dem prägenden Bild mit Schrägdächern. Auch beim Wettbewerb in den 1990er Jahren war die Vorgabe einer **Ablesbarkeit der gegenwärtigen Traufhöhe von Gutenbergplatz 1** (etwa 101,90 über NN) konsensbildend. Nun soll, mit Ausnahme einer Fläche zur Fuststraße hin (südlich aber nicht nördlich der Ludwigstraße; also auch an dieser Ecke **unsymmetrisch**) mit 102,50 (die zusätzlichen 60 cm ergeben sich durch die Verschiebung der Referenzstelle vom Gutenbergplatz zur Weißlilien-gasse und die ansteigende Topographie mit zunehmender Entfernung vom Rhein), ansonsten flächendeckend eine Höhe von 106,00 m über NN vorgeschrieben werden. Eine **Abstufung der Höhe** ist, anders als in der Visualisierung des Rheinischen Vereins, nicht mehr **parallel zur Ludwigsstraße** vorgesehen. Da derzeit nicht absehbar ist, wann es zu einer Bautätigkeit an den beiden „Flügeln“ des Portals kommen soll, ist auch die Gefahr gegeben, dass die Aufstockung nur einseitig geschieht, und eine **Asymmetrie auf Jahre hinaus gefestigt** werden könnte.

Der Ortsbeirat erhebt entschiedene Einwände gegen die vorgeschlagene Ausbildung der Dachlandschaft an dieser Stelle und befürwortet den **Einsatz von Schrägdächern** mit unterschiedlichen Trauf- und Firsthöhen, analog zu seiner Empfehlung 0092/2021. Ebenfalls soll die Aufstockung nicht so flächendeckend sein wie im vorliegenden Entwurf, sondern punktueller. Zuletzt erinnert der Ortsbeirat an die Diskussion vor einem Jahrzehnt über den Domblick und weist darauf hin, dass die damals gemachten Zusagen von einer Dachhöhe an dieser Stelle ausgingen, die **mehrere Meter geringer** war als im vorliegenden Vorschlag.



CG

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Kaiserstraße 31 | 55116 Mainz

Stadtverwaltung Mainz  
Stadtplanungsamt  
Große Bleiche 46  
55116 Mainz

**Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt**

Eingang: 11. April 2022

Antw. Dez.	z. d. W. A				Wvl.				R	
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

REGIONALSTELLE  
GEWERBEAUF SICHT

Kaiserstraße 31  
55116 Mainz  
Telefon 06131 96030-0  
Telefax 06131 96030-99  
referat22@sgdsued.rlp.de  
www.sgdsued.rlp.de

07.04.2022

*Schick KG*

Telefon / Fax  
06131 96030-31  
06131 96030-99

Mein Aktenzeichen  
22/04/6/2022/0020  
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom  
28.02.2022

Ansprechpartner/-in / E-Mail  
Rüdiger Koch  
Ruediger.Koch@sgdsued.rlp.de

### Bauleitplanung der Stadtverwaltung Mainz

Flächennutzungsplan    ( ) Aufstellung                    (X) 45. Änderung  
 Bebauungsplan            (X) Aufstellung                    ( ) Änderung

### Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigstraße (A262) und Bebauungsplan-Entwurf "Einkaufsquartier südlich der Ludwigstraße (A262)

(X) Anhörung            gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zur o. a. Bauleitplanung unter Bezug auf die vorgelegten Unterlagen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Schallgutachten getroffenen Annahmen im Zuge der Bauausführung zu berücksichtigen sind. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang die Erstellung weiterer schalltechnischer Nachweise erforderlich.

1/2

Anlage 52 zu Blatt 209			
Az	61	26	A4
			262

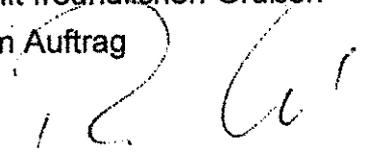
Konto der Landesoberkasse:  
Deutsche Bundesbank Ludwigshafen  
IBAN: DE79 5450 0000 0054 5015 05  
BIC: MARKDEF1545

Besuchszeiten:  
Montag-Donnerstag  
9:00-12:00 Uhr, 14:00-15:30 Uhr  
Freitag 9:00-12:00 Uhr





Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Rüdiger Koch

---

Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/> bereitgestellt.



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 42 40 | 55032 Mainz

Stadtverwaltung Mainz  
Amt 61  
Postfach 3820  
55028 Mainz

**Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt**

Eingang: 06. April 2022

Antw. Dez.	z. d. ffd. A		Wvl.		R	
Abt.:	0	1	2	3	4	5
SG:	0	1	2	3	4	5
SB:	0	1	2	3	4	5

REGIONALSTELLE  
WASSERWIRTSCHAFT,  
ABFALLWIRTSCHAFT,  
BODENSCHUTZ

Kleine Langgasse 3  
55116 Mainz  
Telefon 06131 2397-0  
Telefax 06131 2397-155  
www.sgdsued.rlp.de

01.04.2022

Mein Aktenzeichen  
Mz 411.0, 02-07; 2/Sd:33  
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom  
03.03.2022; Az:  
61 26 Alt 262

Ansprechpartner/-in / E-Mail  
Lisa Seidel  
lisa.seidel@sgdsued.rlp.de

Telefon / Fax  
06131 2397-154  
06131 2397-155

### Bebauungsplan „Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)“

hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 28.02.2022 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

#### 1. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

##### 1.1 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

##### 1.2 Grundwassernutzung

Grundwassernutzungsanlagen (Brunnen) im Planbereich sind hier nicht bekannt. Der ursprüngliche Brunnen zur Förderung von Grundwasser zur Kühlung von Kühlmaschi-

Anlage 53 zu Blatt 209					
Az	61	26	Alt	262	

1/8

Konto der Landesoberkasse:  
Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen  
IBAN DE79 5450 0000 0054 5015 05  
BIC MARKDEF1545

Besuchszeiten:  
Montag-Donnerstag  
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr  
Freitag 9.00–12.00 Uhr





nen u. ä. wurde wasserrechtlich mit Bescheid vom 25.10.1963 erlaubt. Dieses Erlaubnis wurde mit der Verpflichtung zum Rückbau/Verfüllung des Brunnens widerrufen mit Bescheid vom 26.07.1973. Nach aktueller Information durch die Stadt Mainz wurde dieser Brunnen im Okt. 1973 verfüllt. Wie bereits in den Vorgutachten erwähnt, ist hier zu überprüfen welche Anlagen noch vorhanden sind.

Die in den Unterlagen erwähnte Ringdränage um das bestehende Parkhaus mit Einleitung des anfallenden Grundwassers in einen Mischwasserkanal ist ebenfalls zu überprüfen, insbesondere der in den Unterlagen erwähnte „Großbrunnen“. Hier stellt sich die Frage, um was für einen Brunnen es sich handelt und zu welchem Zweck er errichtet wurde. Ebenfalls ist zu überprüfen, inwieweit hier eine wasserrechtlich relevante Benutzung stattfindet oder stattgefunden hat.

### 1.3 Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass es im Plangebiet zeitweise zu hohen Grundwasserständen kommen kann. Deshalb wird empfohlen, auf Kellergeschosse/Tiefgaragen zu verzichten bzw. Keller/Tiefgaragen als sog. „weißen Wanne“ herzustellen.

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

### 1.4 Regenerative Energie

Die Energieversorgung für die wohnbauliche Nutzung und das Hotel soll über ein sog. Kalte-Nahwärmenetz sichergestellt werden. Als Energieträger ist hier die Erdwärme vorgesehen. Für die Errichtung ist daher ein Erdwärmesondenfeld vorgesehen.

Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist, in Abhängigkeit von der Größe der geplanten Anlage (z.B. > 200KW) zu entscheiden, ob es sich um eine Anlage handelt, die unter das Bergrecht fällt ansonsten wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.



Die energetische Versorgung der Gewerbeanlagen, Einzelhandel und Gastronomie soll über das bestehende Fernwärmenetz sichergestellt werden.

Zusätzlich ist die Installation von PV-Anlagen vorgesehen. Hier der Hinweis, dass bei gewerblichen Anlagen (z.B. Transformatoren) die Anforderungen aus der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zu beachten sind.

## 2. Bodenschutz

Für den Geltungsbereich des BBP „Einkaufsquartier Süd/Ludwigsstraße (A262)“ sind im Bodenschutzkataster verschiedene Altstandorte verzeichnet, die aktuell wie folgt bewertet werden:

a. 315 00 000-5342 ehem. Färberei u. chemische Wäscherei,

Mainz, Ludwigstr. 8

Altstandort altlastverdächtig (geringer Altlastverdacht)

Nutzungszeitraum: 1890-1995 Färberei  
1906-1909 chemisch Wäscherei

Lt. Branchenkatalog Baden-Württemberg sind beide Vornutzungen uneingeschränkt altlastrelevant.

### Textilfärbereien.

Parameter potentieller Bodenkontamination sind:

Schwermetalle, Borate, Säuren, Laugen, Ammonium, Wasserglas, Phosphat, Weinstein, Cyanide, Phenyl-methyl-carbinol, Phenyl-phenol, Chlorbenzol, Benzoesäure / Formaldehyd, BTX, Benzin, Phenole, Anilin, Naphthylamin, Naphthol, Resorcin, Gerbstoffe, Alkyl-naphthalinsulfonate, Alkylsulfat, Pestizide und leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe.

### Chemische Reinigungen

Parameter potentieller Bodenkontamination sind BTX, CKW, FCKW, Benzine und Terpentin.

Bei chemischen Wäschereien wurde zunächst Terpentinöl genutzt, dann Benzol, ab 1870 wurde Leichtbenzin verwendet, ab den 1920er Jahren Schwerbenzin, von 1900-1960 Tetrachlorkohlenstoff (Tetrachlormethan), überlagert mit der



Verwendung von PER und TRI und ab den 1950er Jahren FCKW R113 und R 11.

Für diesen Altstandort sind demnach am ehesten Aromatische Kohlenwasserstoffe, Leichtbenzin, Schwerbenzin und Tetrachlorkohlenstoffe (Tetrachlormethan), evtl. PER und TRI zu erwarten.

- b. **315 00 000-5343** ehem. Korkstopfenfabrik, Mainz, Ludwigsstr. 8:  
**Altstandort altlastverdächtig** (geringer Altlastverdacht)

Ehem. Adresse Hintere Präsenzgasse 2

Nutzungszeitraum: 1901-1942

Lt. Branchenkatalog Baden-Württemberg uneingeschränkt altlastrelevant

Parameter potentieller Bodenkontamination sind im wesentlichen Schmiermittel für Maschinen (MKW), organische Lösungsmittel (BTX, Benzin; CKW, Schwefelkohlenstoff u.a.m.); Klebstoffe sind unwahrscheinlich, da zum Nutzungszeitraum Presskorken unüblich waren.

Vollständige Zerstörung im 2. Weltkrieg, relevant, da zu diesem Zeitpunkt vermutlich noch altlastrelevante Nutzung vorlag.

- c. **315 00 000-5363** ehem. Heizungs- und Heizöltank-Anlage, Kältezentrale  
Dt. Bank, Mainz, Ludwigsstr. 8:  
**Altstandort altlastverdächtig**

Nutzungszeitraum: Heizungs- und Heizöltank-Anlage 1970/1971 +/-)  
Kältezentrale unbekannt

- d. **315 00 000-5364** ehem. Kaufhaus, Mainz, Ludwigsstr. 12-12a  
**Altstandort altlastverdächtig**

mit altlastrelevanten Nutzungseinheiten aus dem Kellerplan 1963

5364/001 Kühlmaschinenraum I und II  
gem. OU 13.09.2021 waren in der Bodenluft BL1 und BL2 keine FCKW nachweisbar. Allerdings wurden nicht alle relevanten FCKW analysiert. Insbesondere fehlt die Bestimmung von Frigen



22.

Weiterhin Altstandort altlastverdächtig in Bearbeitung

5364/002 Kältemaschinen

5364/003 ehem. chemische Reinigung 1985-1993  
gem. OU 13.09.2021 waren in der Bodenluft BL3 und BL4 AKW lediglich in geringer Konzentration und LHKW lediglich in Spuren nachweisbar. Die orientierenden Hinweise nach ALEX- Informationsblatt 16 sind jeweils weit unterschritten. Feststoffanalysen auf AKW ergaben keine nachweisbaren Gehalte.  
Altstandort nicht altlastverdächtig

5364/004 Dieseltank

5364/005 Trafos

5364/006 Öltanks  
gem. OU 13.09.2021 waren in der Bodenluft BL5 und BL6 AKW lediglich in geringer Konzentration und LHKW nicht nachweisbar. Die orientierenden Hinweise nach ALEX- Informationsblatt 16 sind jeweils weit unterschritten. Feststoffanalysen auf AKW ergaben keine nachweisbaren Gehalte. Organoleptische Auffälligkeiten waren bis in den Hochflutlehm hinein nicht feststellbar. Weitere Analysen erfolgten nicht, erscheinen aber auch nicht erforderlich.  
Altstandort nicht altlastverdächtig

- e. **315 00 000-5367** ehem. Stempelfabrik u. VN, Mainz, Ludwigsstraße 12  
**Altstandort altlastverdächtig**  
(sehr geringer Altlastverdacht)

Es liegen folgende gemäß Branchenkatalog Baden-Württemberg uneingeschränkt altlastrelevante Vornutzungen vor:

1870-1922 Parfümerie und Seifenfabrik  
1874-1895 Damenmäntel-Fabrik  
1936-1940 Stempelfabrik

Parameter potentieller Bodenkontamination:



Schwermetalle (Metallseifen: Barium, Blei, Cadmium, Cäsium, Chrom, Kobalt, Kupfer, Zink u.a.m./Chromate, Farbe- und Fixierflotten/Lackpigmente), Org. Lösungsmittel (Lösungsmittelseifen: Benzin, BTX, Terpentinöl, Testbenzine, CKW u.a.m.), Styrol (Bindemittel), Diisocyanate (Härter), org. Farbstoffe (Azofarben u.a.m.), PCP (Konservierung), Epichlorhydrin (Schlichten, Appretieren) u.a.m.

Aufgrund des lange zurückliegenden Nutzungszeitraums, der kurzen Nutzungsdauern und des verhältnismäßig kleinen Grundstücks wird für diese Vornutzungen nur geringe Altlastenrelevanz gesehen.

Vollständige Zerstörung im 2. Weltkrieg, relevant, da zu diesem Zeitpunkt evtl. noch altlastrelevante Nutzung vorlag.

- f. **315 00 000-5365**      **ehem. Gebetbuchfabrik, Mainz,**  
   **Hintere Präsenzgasse 1**  
   **Altstandort altlastverdächtig (geringer Altlastverdacht)**

Ehem. Adresse Hintere Präsenzgasse 1, 5/10

Nutzungszeitraum:

1895-1945      Gebet- und Gesangbuchfabrik

1934-1940      Beleuchtungskörperfabrik

Beide gem. Branchenkatalog Baden-Württemberg uneingeschränkt altlastrelevant

Parameter potentieller Bodenkontamination:

Schwermetalle, BTX, CKW, Benzin, org. Farbstoffe (Azofarbstoffe u.a.m.),

Eventuell radiologisch relevante Stoffe: thorierte Elektroden, Verwendung von Radionukliden als Zündhilfe in Gasentladungslampen.

Vollständige Zerstörung im 2. Weltkrieg, relevant, da zu diesem Zeitpunkt noch altlastrelevante Nutzung vorlag.

- g. **315 00 000-5366**      **ehem. Möbelfabrik, Mainz,**  
   **Hintere Präsenzgasse 4**  
   **Altstandort altlastverdächtig (geringer Altlastverdacht)**



Ehem. Adresse Hintere Präsenzgasse 4, 5/8

Nutzungszeitraum:

1870-1906 Möbelfabrik, Dekoration, feine Bauarbeit

1916-1934 Stuhlfabrik

Gem. Branchenkatalog Baden-Württemberg uneingeschränkt altlastrelevant

Aber kleines Grundstück (rd. 340 m<sup>2</sup>).

Parameter potentieller Bodenkontamination:

Metalle/Schwermetalle CKW (Reinigungsmittel), Öle (Bohr-, Schleif-, Schneid-  
öle; Additiv: PCP), Hydrauliköle (PCB) Metallrückstände (ölverunreinigt)

Zum überwiegenden Teil fehlen zu den einzelnen Altstandorten konkrete Angaben zum Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, zur Bauart, Nutzungsdauer, Prüfstatus und Zustand von Anlagen zum Umgang mit umweltgefährdenden/wassergefährdenden Stoffen. Aus dem heutigen Zustand der Räume kann ein früherer Schadstoffeintrag in den Untergrund auch nicht ausgeschlossen werden.

### **Kriegsschäden, Schadensfälle, Erfassungsbewertung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 262 wurde im 2. Weltkrieg nahezu vollständig zerstört. Bei nur 3 der in Ziffer 4.3 genannten Altstandorten ist zu vermuten, dass zu dem Zeitpunkt noch altlastrelevante Nutzungen vorlagen.

315 00 000-5343 ehem. Korkstopfenfabrik, Mainz, Ludwigsstr. 8

315 00 000-5365 ehem. Gebetbuchfabrik, Mainz, Hintere Präsenzgasse 1

315 00 000-5367 ehem. Stempelfabrik u. VN, Mainz, Ludwigsstraße 12.

Schadstoffeinträge in diesem Zusammenhang können nicht ausgeschlossen werden.

Weitere Schadensfälle sind nicht bekannt.

### Untersuchungskonzept:

Zum Teil können die Altstandorte nicht oder nur mit sehr großen Aufwand der gezielten orientierenden Untersuchung unterzogen werden.

Die Erkundung möglicher Grundwasserbelastungen mittels Grundwasser-Messstellen im Zu- und Abstrom der Altstandorte ist daher sinnvoll und bereits mit dem Grün- und Umweltamt Mainz kommuniziert.



Bei der Positionierung und dem Ausbau der Grundwasser-Messstellen ist sicherzustellen, dass der Grundwasser-Abstrom aus allen betroffenen altlastverdächtigen Altstandorten erfasst wird. Gegebenenfalls kann die 1¼-Zoll-GW-Messstelle im Keller des Kaufhauses oder GW-Messstellen aus der Umgebung mit hinzugezogen werden.

Ich empfehle, im abströmenden Grundwasser mindestens 2 mal, besser 3 mal auf folgende Parameter zu untersuchen:

- ALEX-Merkblatt 01 Stufe 2 „offene Liste“; bei LHKW bitte Tetrachlorkohlenstoff mitbestimmen
- FCKW: Frigen 22 im Abstrom Kaufhaus Kühlmaschinenräume I + II  
Frigen 11, 12, 22 und 113 im Abstrom Kaufhaus Kältemaschinen und im Abstrom Heizöltanklager/Kältezentrale Dt. Bank

Hinweis:

Ich teile die in der Begründung zum BBP dargestellte Auffassung nicht, dass der FCKW-Verdacht abschließend ausgeräumt ist.

Bzgl. radiologisch relevanter Stoffe aus der historischen Nutzung (siehe 315 00 000-5365) habe ich aktuell die Gewerbeaufsicht und das Landesamt für Umwelt um eine Einschätzung gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Lisa Seidel

---

Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/> bereitgestellt.

C41

**Der Plan, südlich der Ludwigsstraße ein Einkaufsquartier zu errichten, ist nicht mehr zeitgemäß. Dafür gibt es ernstzunehmende Gründe:**

### **1. Der Klimawandel**

Vorbemerkung: Am 25. September 2019 hat der Mainzer Stadtrat den **Klimanotstand** ausgerufen. *Damit stehen alle „künftigen Entscheidungen, Projekte und Prozesse unter Klimaschutzvorbehalt“.* Müsste die Stadt jetzt nicht ihren Einfluss geltend machen?

Statt einer kleinteiligen Bebauung (das Ergebnis der Ludwigsstraßen- Foren) plant der Investor anstelle des Karstadt Areals einen Monolithen mit großen Glasflächen. Dieser überdimensionale Baukörper ermöglicht in seinem Umfeld keine kühlenden Luftbewegungen, wie sie hinter den Pavillons heute noch möglich sind und bietet keine Schattenplätze. Glas und Beton speichern Wärme, auch in Innenräumen. So wird die zu erwartende sommerliche Aufheizung in dem Bereich zunehmen, zumal Baumpflanzungen, Fassaden- oder Dachbegrünungen und auch Grünflächen sowie Wasserelemente nicht vorgesehen sind. Das wird sich immens auf das Mikroklima auswirken. Nach dem Verzicht des Karstadt-Kaufhof-Konzerns auf seine Ladenflächen wäre es an der Zeit, die Hintere Präsenzgasse wieder zu öffnen. Diese alte, historische Straße zwischen Weißliliegasse und Bischofsplatz könnte nicht nur den Fußgängerverkehr vom Ball- zum Bischofsplatz ermöglichen und die hintere Front des Baus mit Eingängen zu Läden und Wohnungen versehen, sondern auch zum Luftaustausch und zur Kühlung rund um das Einkaufsquartier beitragen.

Da bei den Bauarbeiten der Efeubewuchs am Parkhaus mit Sicherheit Schaden nehmen wird und infolgedessen entfernt werden würde, sind auch hier, wie im gesamten Umkreis, sowohl eine Re-Fassadenbegrünung als auch weitere Pflanzungen fraglich und nicht geplant.

**Dieser monolithische Bau mit großen Glasfronten und ohne das so wichtige Grün in der Innenstadt wird die Erhitzung aufgrund des Klimawandels- besonders an der Ludwigsstraße--weiter verstärken.**

### **2. Die Lage des Einzelhandels in der Innenstadt**

Nach der stetig wachsenden Konkurrenz durch den Onlinehandel und die schon mehr als ein Jahr andauernde Coronakrise hat der Einzelhandel in Mainz große Existenzprobleme. Die zunehmenden Leerstände in der Innenstadt, auch in 1A-Lagen, sind nicht zu übersehen. Nicht nur kleine Geschäfte, auch große Niederlassungen wie Eckerle an der Schusterstraße und Filialen wie Douglas geben auf. Da ist die Zunahme des Angebots weiterer Ladenlokale nicht nachvollziehbar. Welcher Mainzer Händler soll sich in das Einkaufsquartier einmieten? Es kämen doch vor allem Händler und Filialisten infrage, die ihren Stammplatz in der Innenstadt verlassen und damit weitere Leerstände verursachen würden. Das kann nicht im Interesse der Stadt und ihrer Bürger sein. Sinnvolle Alternativen wären Wohnungen und kleine (Kunst)-Handwerkerbetriebe sowie soziale und kulturelle Einrichtungen, die die Innenstadt beleben und damit auch die Frequenz in den Geschäften erhöhen würden.

**Für den innerstädtischen Einzelhandel wäre eine weitere und auch beachtliche Zunahme von Ladenflächen ein Desaster.**

### **3. Das Areal im Spannungsfeld seiner Umgebung**

Die architektonische Gestaltung des Baukörpers ist gewagt und unsensibel.

Das geplante Quartier liegt zwischen dem mit Barockbauten umfassten Schillerplatz und der südlichen, vom Krieg wenig zerstörten Altstadt. Da wäre es Aufgabe des Architekten, sich dieser einmaligen Umgebung mit Sensibilität zu nähern.

Stattdessen ist ein klotziger Bau geplant, der eher nach Las Vegas als in eine europäische Stadt passen würde. Er ist mit Sicherheit kein architektonisch-kultureller Gewinn für Mainz. Die schrägen Grundbaulinien an der Stelle der ehemaligen Pavillons mit unterschiedlich breiten, vor- und zurückspringenden Fassaden zwischen den „Pseudopavillons“, der „brutale“ Eingang zur Pop-Up Halle, sie bieten dem Betrachter keinen Ruhepol und können keinesfalls als architektonisch gelungen betrachtet werden..

Die unsensibel klotzigen Entwürfe für den „Leuchter“-Pavillon und für den Bau am Bischofsplatz, der vorgibt, „mittelalterlichen Stadthäusern“ nachempfunden zu sein. (aber er hat Dimensionen, z.B. die Größe der Fenster zum Platz hin und die Höhe des Satteldachs, die so in Mainz nirgends zu finden sind) und die Hotel-Kuben auf dem Parkhaus, die mit Sicherheit kein „lockerer Übergang“ in die Altstadt, sondern ein Aufreger sind, sie nehmen dem Platz- bis jetzt noch eine Oase der Ruhe-, seinen Charme.

Diese Gebäude, die in Zukunft realisiert werden sollen, werden sich nicht in ihr Umfeld einfügen können. Aufgrund ihrer Größe und Höhe werden sie angrenzende Straßen, z.B. den Weihergarten und die Johannisstraße mit der Johanniskirche, sowie den Schillerplatz dominieren und das Flair eines der schönsten Orte in der Altstadt zerstören.

**Mit diesem Bau an der südlichen Ludwigsstraße kann die Stadt Mainz nur verlieren.**



**WG: Bürgerbeteiligung zum Bauleitverfahren "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße " A 262**

Thorsten Straub An: Lara Koegel

22.03.2021 09:50

Von: Thorsten Straub/Amt61/Mainz  
An: Lara Koegel/Amt61/Mainz@Mainz

Mit freundlichen Grüßen  
i.A. Thorsten Straub



Landeshauptstadt  
Mainz

Landeshauptstadt Mainz  
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung  
Thorsten Straub  
Leiter SG Verbindliche Bauleitplanung Altstadt - Neustadt - Oberstadt

Postfach 38 20 55028 Mainz  
Zitadelle Bau B  
Tel 0 61 31 - 12 30 46  
Fax 0 61 31 - 12 26 71

[www.mainz.de](http://www.mainz.de)

--- Weitergeleitet von Thorsten Straub/Amt61/Mainz am 22.03.2021 09:50 ---

Von: Heike Ebert/Amt61/Mainz  
An: Axel Strobach/Amt61/Mainz@Mainz, Thorsten Straub/Amt61/Mainz@Mainz  
Datum: 22.03.2021 09:38  
Betreff: WG: Bürgerbeteiligung zum Bauleitverfahren "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße " A 262

--- Weitergeleitet von Heike Ebert/Amt61/Mainz am 22.03.2021 09:38 ---

Von: [Redacted]  
An: [stadtplanungsamt@stadt.mainz.de](mailto:stadtplanungsamt@stadt.mainz.de)  
Datum: 11.03.2021 21:42  
Betreff: Bürgerbeteiligung zum Bauleitverfahren "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße " A 262



Stadtplanungsamt  
Axel Strobach  
Zitadelle, Bau A  
55020 Mainz

- Z. d. Hfd. A. 61 26 Alt 262
- Z. d. Handakten 60
- Wvl.: .....

154 <sup>27</sup>

Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 01. März 2021

Arkv. Dez.	Z. d. Bd. A	Wvl.	F.
Abz:	0	1	2
SA:	0	1	2
SE:	0	1	2

C  
12

23.02.2021

Stadtplanungsamt, Ziradelle, Bau B  
Am 87er Denkmal  
55131 Mainz

- Z. d. Ikt. A. 61 26 AH 262  
 Z. d. Hauptknoten  
 Wvl.: .....

**Bebauungsplanentwurf „Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)“**  
hier: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,

hinsichtlich der Festsetzungen auf dem Anwesen Gutenbergplatz 2 und seiner Umgebung empfehlen wir folgende Änderungen:

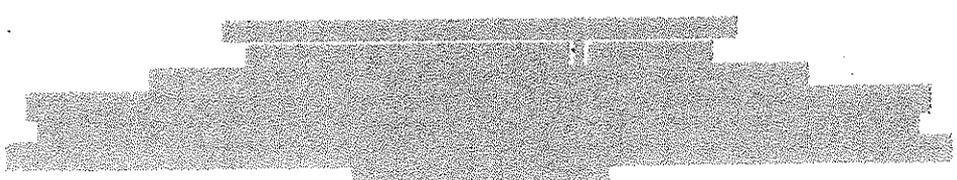
1.  
Jener Bereich der Denkmalzone „Historischer Platzgrundriss Gutenbergplatz“, der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans A 262 befindet, ist gemäß Planzeichenverordnung mit „D“ darzustellen.
2.  
Als Baulinien werden auf dem Anwesen Gutenbergplatz 2 die gegenwärtig vorhandenen Baufluchten festgesetzt.
3.  
Die Angaben der Gebäudehöhen werden ergänzt durch die Höhen ab Straßenniveau.
4.  
Auf dem Anwesen Gutenbergplatz 2 wird anstelle von „OK 107,40 m ü NHN“ entsprechend den Gegebenheiten auf dem Anwesen Gutenbergplatz 1 (ursprüngliche Baugestalt) in einer Baukörpertiefe von 10,00 m Folgendes festgesetzt: „Walmdach, Traufhöhe (TH) 104,10 ü NHN (15,00 m) und Firsthöhe (FH) 106,80 ü NHN (17,70 m)“.

Begründung zu 1:

Beim Gutenbergplatz, der im Westen bis zur Fuststraße reicht, handelt es sich um eine Denkmalzone in Form eines kennzeichnenden Platzgrundrisses. Die rechteckige Platzanlage war zu Ehren Gutenbergs aufgrund eines Dekrets Napoleons vom 1.10.1804 von Chefingenieur Eustache St. Far in Verbindung mit einem Straßendurchbruch zum Schillerplatz als neuer Stadtmittelpunkt geplant worden. (Denkmaltopographie Stadt Mainz, Band 2, Seite 202)

Begründung zu 2:

Gemäß § 2 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz sind bauliche Maßnahmen, die Kulturdenkmäler in ihrem Bestand oder ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigen können, auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken. Da historische Platzanlagen maßgeblich von ihren rahmenden Baufluchten



194<sup>1</sup>

geprägt werden, kommt hier den sich am alten Kellergrundriss orientierenden Baufluchten des Gebäudes Gutenbergplatz 2 unbeschadet der in der Wiederaufbauzeit erfolgten Zurücknahme der nördlichen Front um ca. 4,60 m eine bildprägende Bedeutung zu. Sogar die radikalen Pläne von Marcel Lodz aus dem Jahr 1947 beließen es bei der historisch überlieferten Platzbegrenzung, was sicher auch der Achtung vor der französischen Platzidee geschuldet war.

Mit der im Bebauungsplan festgesetzten neuerlichen Zurücknahme der nördlichen Bauflucht um 3,00 m würde der Gutenbergplatz auf seiner Westseite ein weiteres Mal aufgerissen, so dass eine Lücke von ca. 28,00 m Breite entstünde. Das wäre fast die Hälfte der Platzbreite. Damit würde die historisch überlieferte Raumfigur „Platz“ noch mehr verunklart.

Im Rahmen der ersten Zurücknahme der nördlichen Gebäudefront musste das darunter befindliche Kellergewölbe abgemauert werden (siehe beiliegende Skizze). Es lässt sich nicht ausschließen, dass das nicht mehr überbaute Kellerstück noch existiert. Aber auch bei einer damals erfolgten Verfüllung mit Bauschutt wäre dort das Anpflanzen von Bäumen mit einem Fragezeichen zu versehen.

Die Breite des heutigen Pavillons Gutenbergplatz 2 entspricht annähernd jener des Vorgängerbaus mit seinen sieben Fensterachsen in Anlehnung an die sieben Fensterachsen des gegenüber befindlichen ‚Napoleonhauses‘ Gutenbergplatz 1. Diese Gleichartigkeit war aus Gründen der Axialsymmetrie des Gutenbergplatz-Weststrands bewusst herbeigeführt worden. Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Verschmälerung eines Neubaus durch Rückversetzen der östlichen Bauflucht würde dies unkenntlich machen.

#### Begründung zu 3:

Die Bauhöhenangaben nur gemäß NHN mit einem Bezugspunkt an der Ecke Ludwigsstraße/-Weißliliegasse machen es schwer, die tatsächlichen Gebäudehöhen ab Straßenniveau zu erkennen. Zwecks besserer Lesbarkeit des Bebauungsplans erweisen sich ergänzende Höhenangaben als notwendig.

#### Begründung zu 4:

Der Landesbeirat für Denkmalpflege empfahl in einem Schreiben vom 2.3.2012 dem Mainzer Oberbürgermeister, das historische Haus Gutenbergplatz 1 aus seiner atypischen Solitärstellung zu befreien. Deshalb sollte ein Neubau auf dem Anwesen Gutenbergplatz 2 auf den historischen Bau angemessen reagieren. Am 24.10.2012 schloss sich der Stadtrat dieser Empfehlung sinngemäß an, um zu erreichen, dass die Idee der Axialsymmetrie des Platzes zumindest auf seiner Westseite wieder erkennbar wird. Die beigefügte Computersimulation veranschaulicht jeweils in einer Gebäudetiefe von drei Fensterachsen den Platzwestabschluss gemäß dem französischen Konzept.

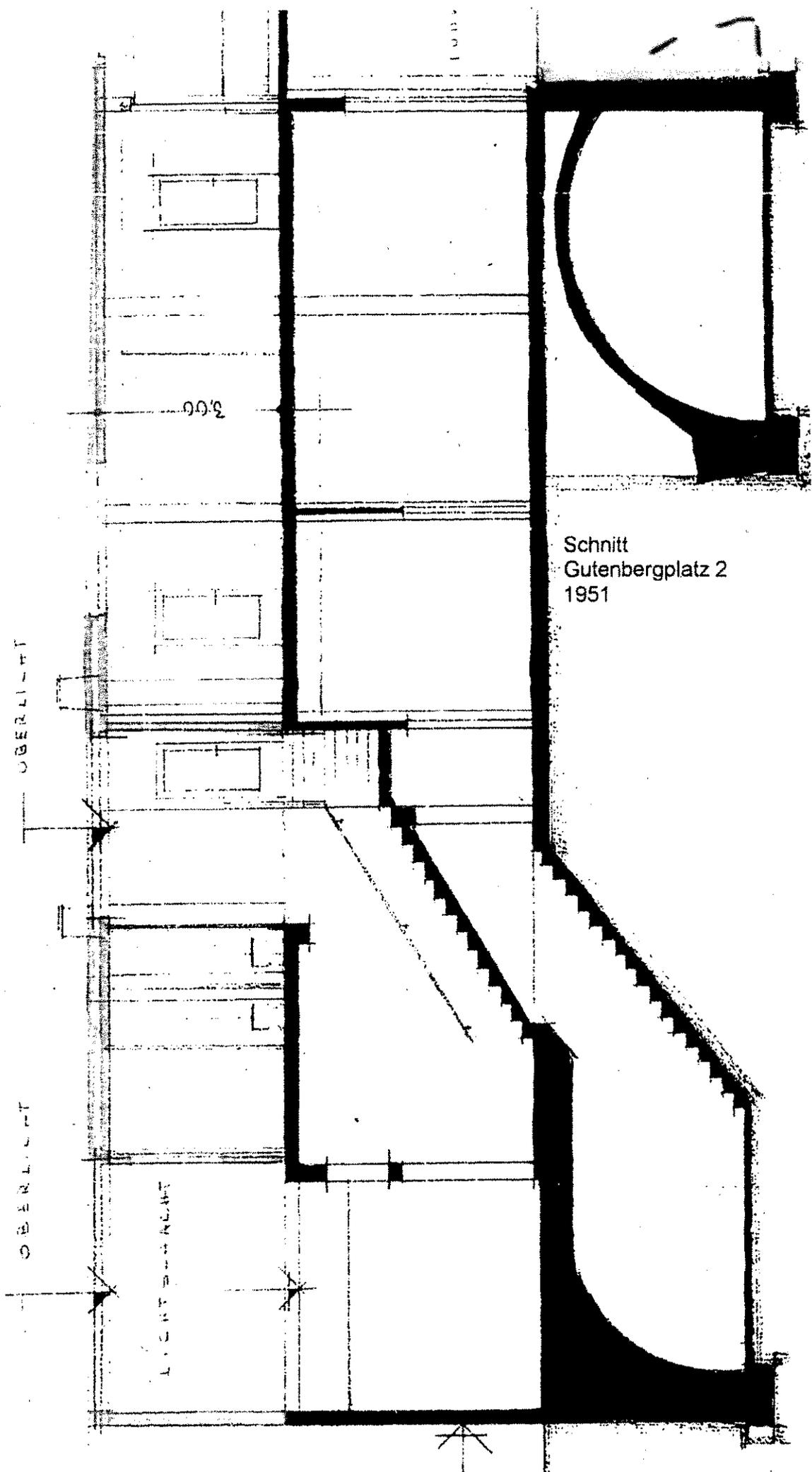
Die Traufhöhe des ‚Napoleonhauses‘ Gutenbergplatz 1 betrug ab Straßenniveau ursprünglich ca. 15,00 m und die Firsthöhe von dessen Walmdach ca. 17,70 m. Auf eine solche Höhe wollte die damalige Eigentümerin 1970 das Gebäude entsprechend dem historischen Vorbild aufstocken, verzichtete dann aber auf dieses Vorhaben. Auf dem Anwesen Gutenbergplatz 2 soll nunmehr der mit einem Flachdach zu versehenende Baukörper eine Höhe von 17,30 m über der Höhe des Bezugspunkts an der Einmündung Weißliliegasse (90,10 m ü NHN) erhalten. Nach den Lageplänen von 1957 lag das Straßenniveau damals vor dem Haus Gutenbergplatz 2 bei gemittelt 89,10 m ü NN. Daran dürfte sich bis heute kaum etwas geändert haben. Somit betrüge die Höhe des nunmehr geplanten Neubaus ab Straßenniveau ca. 18,40 m. Er wäre also nicht nur deutlich höher als die Traufhöhe des ursprünglichen ‚Napoleonhauses‘, sondern auch

höher als dessen ursprünglich 17,70 m hohe Firstlinie. Demzufolge wäre die Idee der Axialsymmetrie als platzbildprägendes Gestaltungselement somit auch bei Wiederherstellung der ursprünglichen Höhe von Gutenbergplatz 1 nicht mehr erkennbar, zumal für Gutenbergplatz 2 ein Flachdach festgesetzt ist.

Wir wären Ihnen dankbar, wenn die beschriebenen Bedenken und Anregungen im Bebauungsplan ihren Niederschlag finden könnten.

Mit freundlichen Grüßen

A rectangular area of the document has been redacted with a grey stippled pattern, obscuring the signature of the sender.A rectangular area of the document has been redacted with a grey stippled pattern, obscuring the address of the sender.



Schnitt  
Gutenbergplatz 2  
1951

OBERLIEFER

LICHT BRUNNEN

LICHT BRUNNEN

3.00

Z  
±  
J  
0



Z. d. lfd. A. 61 26 Alt 262  
 Z. d. Handakten  
 Wvl. t. ....  
 Kō

C 13

15850

**Bürgerbeteiligung zu A262**

An: baudezernat, stadtplanungsamt

25.02.2021 18:40

Kopie: bilu-koordinationskreis

Stadtverwaltung Mainz  
 61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 03. März 2021

Antw. Dez.	z. d. lfd. A			Wvl.			R
Abt.	0	1	2	3	4	5	6
SG:	0	1	2	3	4	5	6
SB:	0	1	2	3	4	5	6

Stadtverwaltung Mainz  
 Dezernat VI

Eingang: 26. Feb. 2021

durch: .....

Z. w. Verant.	Antw.-Entw.	Z. d. lfd. A	Wvl.	R
61				

Mainz, den 25. Februar 2021

**Betr.:** Änderung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan  
 „Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A262)“  
 hier: Bürgerbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herrn,

zu dem veröffentlichten Änderungsanträgen betreffend des vorgenannten, geplanten Einkaufsquartiers habe ich folgende Einwendungen bzw. Nachfragen:

1. Generell bedauere ich, dass nur ein Teil der oberen Ludwigsstraße Beachtung findet, eben nur der, welcher von dem Konsortium Gemünden/Molitor/Sparkasse aktuell neu bebaut werden soll. Sinnvoll wäre es den gesamten Bereich zwischen Gutenbergplatz und Schillerplatz als wichtigen innerstädtischen Bereich als Einheit zu betrachten und in eine geschlossene Planung einzufügen.
2. Sollte der Bebauungsplanentwurf so wie vorgeschlagen rechtskräftig werden, gibt er damit dem Konsortium Gemünden/Molitor/Sparkasse die Möglichkeit den von diesem ausgeschriebenem und vom Architekturbüro Faerber gewonnenen Wettbewerb eins zu eins umzusetzen.
3. Die vorgesehenen Änderungen des Baurechts sind nur notwendig um die zur Zeit geltenden Baufenster und Höhen einer Umsetzung der von dem Investor geplanten Baumaßnahmen anzupassen.
4. Soweit ich aus den mir zur Verfügung stehenden Unterlagen ersehen kann, wird sich im Teilbereich „MK4“ (Fuststraße 2 / Bischofsplatz 12) die für Wohnzwecke geplante Fläche im Vergleich zu der bisherigen sogar reduzieren können, was im Widerspruch zu den Ergebnissen und den Wünschen der bisherigen Bürgerbeteiligung steht. Ansonsten ist in dem gesamten anderen Bereichen „MK1 bis MK3“ überhaupt keine Wohnbebauung vorgesehen. Der Siegerentwurf sieht an dieser Stelle (MK4) den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses vor, das, wenn die mir zugänglichen Zahlen stimmen, über sieben Meter höher sein wird als bisher, aber dafür mehr Fläche für Ladenlokale vorsieht.
5. In der von Ihnen verfassten Begründung für die Änderung schreiben Sie, dass die Mainzer Altstadt sich durch eine heterogene und kleinteilige Struktur auszeichnet und die bisherigen Baukörper von Parkhaus und Kaufhaus Karstadt überdimensioniert seien. Dem kann ich nur zustimmen. Wieso aber schaffen sie mit der Baurechtsänderung dem Investor die Möglichkeit noch höher und noch gewaltiger zu bauen. Dies gilt was die Bauhöhe betrifft für den Bereich „MK4“ und für Höhen und Masse für die Bereiche „MK1 und MK2“.
6. Der Bereich der angedachten Hotelüberbauung des Parkhauses ist zur Zeit noch unbebauter Luftraum. Dadurch nimmt sich heute das Parkhaus zu dem Bischofsplatz hin ein wenig zurück. Durch die Überbauung mit einem dreigeschossigen Hotelkomplex würde dieser Luftraum aber zu einem gewaltigen Baukörper werden, auch wenn die in dem Plan des Architekturbüros Faerber vorgesehene Kleinteiligkeit durch die Formgebung gestapelter Gauben dies etwas schön. Ob aber die hier angedachte aufwendige Gaubenlösung sich im

154<sup>2</sup>

späteren Bauvorhaben wiederfindet oder aus Kostengründen entfallen wird, bleibt noch abzuwarten.

7. Es ist richtig und wichtig, dass der Bischofsplatz Fußgängerbereich bleibt, aber die vorgesehene Verkehrsführung der Ver- und Entsorgung über den nördlichen Bereich des Bischofsplatzes, der Fuststraße und der Johannisstraße würde in einer Katastrophe enden. Schon heute stauen sich in diesem Bereich die ver- und entsorgenden LKWs vormittags und schlängeln sich durch abgestellte Müllcontainer. Dieser Verkehr wird heute verursacht von Karstadt und vor allem von den Gastronomiebetrieben auf dem Gutenbergplatz. Die Ver- und Entsorgung der Letztgenannten erfolgt über den Raum vor dem Haus Bischofsplatz 12. Das LKW-Aufkommen wird nach dem möglichen Neubau exorbitant zunehmen durch die Ver- und Entsorgung von zusätzlichen vielen neuen kleineren Geschäften anstelle des einzelnen Kaufhauses sowie von einem Hotel und diversen angedachten Kultureinrichtungen. Fuststraße und Johannisstraße werden jetzt schon von den Taxen bei der Anfahrt zu ihrem Stellplatz in der Schöffersstraße genutzt, jetzt kommt noch der Taxenverkehr des Hotels sowie der Kultureinrichtungen hinzu. Und alles mit An- und Abfahrt über die Ludwigstraße. Dieses zu erwartende Verkehrschaos bedarf dringend einer Entzerrung.
8. Bäume und Grünflächen sind zumindest dringend zu erhalten wenn nicht zu vergrößern. Hier sehe ich dringenden Bedarf die Erhaltung der Grünfläche vor dem Häusern Bischofsplatz 10 und 12 festzuschreiben. Mit der in dem Architekturentwurf angedachten Lösung die gesamte Ver- und Entsorgung der Geschäfte, Wohnungen und Kultureinrichtungen mit Gastronomiebereichen über eine etwas größere Garage mit Einfahrt rechts im Haus Bischofsplatz 12, also neben dem Pfarrhaus, erfolgen zu lassen, sehe ich als problematisch und bei Erhalt der Grünfläche als unmöglich an.
9. Dass zuzüglich zu den für die Altstadt (wenn nicht sogar für die gesamte Innenstadt) nicht akzeptabel aber als zulässig angedachten Bauhöhen noch die Errichtung technischer Bauwerke bis maximal 25% der Dachfläche hinzukommen sollen, ist aus städtebaulicher Sicht nicht hinnehmbar.
10. Zusammenfassung: Die vorgesehene Änderungen des Baurechts dienen nur der Ermöglichung der baulichen Umsetzung des Wettbewerbsentwurfes des Architekturbüros Faerber und dieser wiederum den Profitinteressen der Investorengruppe des Konsortiums Gemünden/Molitor/Sparkasse. Was danach dort entstehen kann und wird dient weder der Mainzer Bevölkerung noch macht es städtebaulich Sinn. Es entstünde eine Zwingburg über die Mainzer Altstadt.

Ihrer Antwort sehe ich mit Interesse entgegen und verbleibe  
mit freundlichen Grüßen

████████████████████

6126	Akt		262		
------	-----	--	-----	--	--

Aktenzeichen:

28.10.2022  
6126 A262

C14

Manuela Metzsch  
Abteilungsleiterin  
Postfach 38 20  
55028 Mainz  
Zitadelle, Bau B, Zi. 109  
Tel 0 61 31/12 34 00  
Fax 0 61 31/12 20 53

<http://www.mainz.de>

www.stadtplanungsamt-verkehrswesen

---- Weitergeleitet von Heik...

10.01.2022 07:49:01

Von: www.stadtplanungsamt-verkehrswesen  
An: Manuela Metzsch/Amt61/Mainz@Mainz  
Datum: 10.01.2022 07:49  
Betreff: WG: Bauvorhaben Karstadtgelände  
Gesendet von: Heike Ebert

---- Weitergeleitet von Heike Ebert/Amt61/Mainz am 10.01.2022 07:48 ----

Von: [REDACTED]  
An: stadtplanungsamt-verkehrswesen@stadt.mainz.de  
Datum: 17.12.2021 16:37  
Betreff: Bauvorhaben Karstadtgelände

Schr geehrte Frau Metzsch,

im Zusammenhang mit den Bauanträgen der Molitorgruppe ist auch die spätere Verkehrsführung von Bedeutung. Hierzu wird wohl um eine Stellungnahme Ihres Amtes gefragt. Als direkter Anwohner bzw. Betroffener habe ich zu den mir bekannt gewordenen Planungen folgende Bedenken:

Schon heute ist die Verkehrssituation im Bereich Fuststrasse / Bischofsplatz problematisch durch den Verkehr bei der Ver- und Entsorgung der gastronomischen Betriebe auf dem Gutenbergplatz (Hans im Glück, McDonald's, Aposto). Die LKWs stehen (jeweils einer) vor dem Haus Bischofsplatz 12. Die restlichen stehen wartend in der Fuststraße bzw. auf dem Bischofsplatz. Nun soll lt. Planung nach Abriss und Neubau des Komplexes Bischofsplatz / Fuststraße / Gutenbergplatz die Belieferung und Entsorgung aller dort neu entstehenden Firmen und Kultureinrichtungen mit Gastronomiebereichen über eine kleine Hauszufahrt genau in dieser schon heute problematischen Ecke erfolgen. Ich kann mir nicht vorstellen dass dies funktioniert.

Und es wird noch dramatischer. So soll im nächsten Bauabschnitt das eigentlich Karstadtgebäude mit Shopping-Mall und Hotel neu entstehen. Dort soll dann die Ver- und Entsorgung der dort entstehenden Geschäfte und gastronomischer Einrichtungen samt Hotel im Bereich der Hinteren Präsenzgasse mit Zufahrt über die Fuststraße erfolgen. Und dort treffen dann alle LKW-Ströme zusammen. Dies ergibt mit Sicherheit Rückstaus bis in die Ludwigsstrasse. Weiterhin zu berücksichtigen ist, dass die Zufahrt nur über die Fußgängerzone zu erreichen ist und somit nur zwischen 06.00 Uhr und 11.00 Uhr möglich ist, Zulieferungen also nur in diesem beschränkten Zeitfenster möglich sind.

Abgesehen vom Lärm und allgemeiner Umweltbelastung für die Anwohner in diesem Bereich ist damit der Betrieb [REDACTED] gefährdet, das auf eine reibungslose An- und Abfahrtsmöglichkeit angewiesen ist. Dies auch besonders unter dem

RI. 206 n. A.

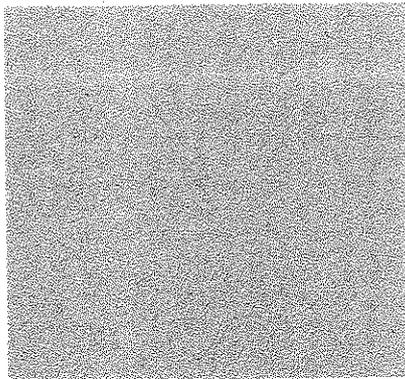
205 1

Aspekt der geforderten unverzüglichen Reaktionszeit bei Polizeieinsätzen (Unfallbergungen etc.) und der teilweisen Dependence des Institutes für Rechtsmedizin

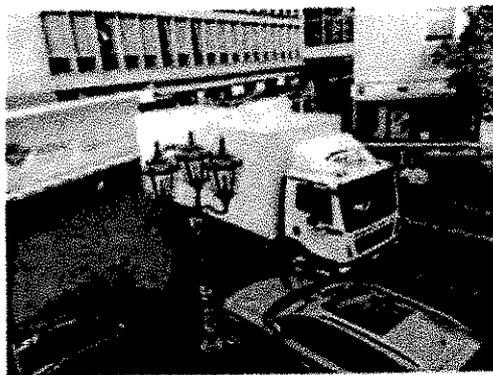
Bedingt durch die Straßensituation und anderweitige Nutzungen ist dies nur über die Fußstraße möglich.

Gerne möchte ich Ihnen mein Anliegen in einem persönlichen Gespräch darlegen und bitte dafür um Benennung eines Termins.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage: Fotos



C 15



WG: A 262  
Lara Koegel An Lara Koegel

25.03.2021 12:29

Von: Lara Koegel/Amt61/Mainz  
An: Lara Koegel/Amt61/Mainz@Mainz

Von: [REDACTED]  
An: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de  
Datum: 17.02.2021 16:58  
Betreff: A 262

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf A 262 mache ich folgende Anmerkungen:

Im Hinblick auf die Klimaveränderungen scheint es mir dringend geboten, in den Städten unversiegelte und begrünte Freiräume zu erhalten respektive zu schaffen, um die Überhitzung zu vermeiden und die CO<sub>2</sub> Belastung zu verringern.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf kann ich nennenswerte unversiegelte Flächen nicht erkennen und bitte insofern darum, dies zu überprüfen und zu korrigieren und die Vorgaben für Fassaden- und Dachbegrünung (das ist sicher ein guter Ansatz) deutlich zu erweitern und eindeutiger zu fassen. Insbesondere die Formulierung "sofern sie über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenschluss verfügen" lädt m.E. geradezu dazu ein, Begrünung zu umgehen. Darüberhinaus sollte festgelegt werden, dass heimische und insektenfreundliche Pflanzen zu verwenden sind.

Außerdem vermisse ich ausreichend große und geeignete Flächen für Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum für Ältere Menschen, Kinder und Eltern, für Jugendliche. Das, was aus meiner Sicht durch die Neugestaltung am Gisela-Thews-Platz sehr gut gelungen ist, wünsche ich mir auch für die Lu.

Viele Grüße

[REDACTED]

[REDACTED]

- Z. d. lfd. A. GA 20 Alt 262
- Z. d. Handakten ko
- Wvl.: .....

154-3

C 16

Mainz, 22.2.2021

████████████████████  
████████████████████  
████████████████████

Axel Strobach  
Stadtplanungsamt  
Zitadelle, Bau A  
Postfach 3820  
55028 Mainz

Betr.: Bürgerbeteiligung Bauvorhaben Gemünden an der Ludwigstraße;  
hier: Einwände gegen Festsetzungen, die im Bebauungsplan vorgesehen sind

Sehr geehrte Damen und Herren,

hinsichtlich des Bauvorhabens Gemünden an der Ludwigstraße habe ich folgende Einwände und Verbesserungsvorschläge:

Insgesamt berücksichtigt der Bebauungsplan nicht die Interessen von Mainzer Bürgern.

- Der Baukomplex widerspricht allen Einsichten hinsichtlich der Stadtökologie. Gerade auch in Hinblick auf die Erwärmung der Innenstädte muss dringend für Luftschneisen, Begrünung und Bewässerung gesorgt werden.
- Es ist nicht zu verantworten, dass öffentliche Räume reduziert werden.
- Es sollen überdimensionierte Ladenflächen geschaffen werden, die sowohl eine nicht zu akzeptierende Konkurrenz für den Einzelhandel der Altstadt sind als auch im Zuge des zunehmenden Internethandels zu neuen Leerständen führen wird. Stattdessen ist der Bedarf an mehr Wohnraum, einen Kindergarten u. Ähnliches zu berücksichtigen.
- Der öffentliche Freiraum gerade in der Ludwigstraße darf nicht reduziert werden.

Mit freundlichen Grüßen

████████████████████

61	26	Alt		262	
----	----	-----	--	-----	--

Aktenzeichen:

C17

Stadtplanungsamt  
Axel Strobach  
Zitadelle, Bau A  
Postfach 3820  
55028 Mainz

<b>Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt</b>									
Eingang: 11. März 2021									
Antw. Dez.	z. Z. B. A			Wvl.			R		
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
BG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Mainz, 10.03.2021

## Bebauungsplan "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"

Fassung vom 4.1.2021

Hiermit widerspreche ich fristgerecht dem o. g. Bebauungsplan mit der Bitte, die nachfolgend angeführten Bedenken und Anregungen abzuwägen.

Für die Ludwigsstraße gab es in 8 Ludwigsstraßenforen eine breite Bürgerbeteiligung, die in einen großen Konsens mündete, der in den "Leitlinien" festgeschrieben wurde. Hunderte von Bürgern aus allen Berufszweigen haben ihre jeweilige Erfahrung eingebracht. Nach und nach wurde dieser Konsens aufgeweicht und dem jeweiligen Investor immer größere Zugeständnisse gemacht.

Auch wenn mehrere Beschlüsse im Stadtrat den Entwurf des Vorhabenträgers legitimieren sollen, ist dieser dennoch zu hinterfragen:

### 1. Umgriff des B-Plans sollte die gesamte Ludwigsstraße beinhalten

Bei der Neustrukturierung des Quartiers südlich der Ludwigsstraße sollen die aktuellen Bebauungspläne durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" zum Teil überplant werden. Außerhalb des Geltungsbereiches des "A 262" sollen die Bebauungspläne "A 233" und "A 233/1.Ä" weiterhin gültig bleiben. Dies steht im Widerspruch zur Absicht, die Ludwigsstraße als eine Planungseinheit zu betrachten. Das Einkaufsquartier Ludwigsstraße kann städteplanerisch nur in ihrem gesamten Straßenverlauf vom Schillerplatz bis zum Gutenbergplatz und im Kontext mit der angrenzenden kleinstrukturierten historischen Altstadt betrachtet werden. Eine Neuauflage des B-Plans sollte die gesamte Ludwigsstraße umfassen und sollte keine Briefmarkenlösung darstellen.

1947

## 2. Zeugnis städtebaulicher Nachkriegsarchitektur erhalten

Nach der Zerstörung im 2. Weltkrieg hatte der Wiederaufbau zum Ziel "die Planungseinheit von Gutenbergplatz und Ludwigsstraße zu erhalten und den Dom als Wahrzeichen von Mainz in einen besseren Bezug zu der Stadtachse zwischen Schillerplatz und Gutenbergplatz zu bringen". (aus Begründung zum Bebauungsplan A 233/1. Ä, Stadt Mainz). Die Verantwortlichen einte der Wunsch, endlich Weite und Licht in die bedrückende Enge des bis zur Zerstörung im Krieg architektonisch geschlossenen Straßenraums der Ludwigsstraße zu bringen.

Dieses städtebauliche Gesamtensemble sollte als Zeugnis der Nachkriegsarchitektur und auch als Alleinstellungsmerkmal wertgeschätzt und bewahrt werden. Der partielle Eingriff wie im B-Planentwurf vorgeschlagen ignoriert sowohl das vorhandene Bebauungskonzept als auch die Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung, die weiterhin durch die noch verbliebenen Pavillonbauten geprägt sein wird.

## 3. Überschreitung des Maß der baulichen Nutzung:

Im Stadtratsbeschluss, auf Basis des Wettbewerbsergebnisses weiterzuarbeiten, wurde die Überschreitung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung entsprechend der Vorgaben der BauNVO nicht thematisiert.

Die geplante massive Nachverdichtung ist im Hinblick auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität insbesondere in einer durch Überwärmung bedrohten Innenstadt nicht hinzunehmen. Der B-Plan sieht keine Ausgleichsmaßnahmen für die beabsichtigte Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes vor, bezieht sich jedoch auf die Festlegungen der BauNVO.

Die BauNVO legt in § 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung fest:

**„Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 (BauNVO) dürfen, auch wenn eine Geschosflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:**

**in Kerngebieten (MK): GRZ: 1,0 und GFZ: 3,0"**

Laut Berechnungen der Vorprüfung zum Wettbewerb ergibt im Baufeld Fuststraße (MK 3 und MK 4) die Summe der geplanten Geschossflächen



(BGF r ges.) 7.007 m<sup>2</sup> und im Baufeld Ludwigsstraße (MK 1 und MK 2) die Summe der geplanten Geschossflächen (BGF r gesamt) 39.612 m<sup>2</sup>.

Das Baufeld Fuststraße MK 3 und MK 4 mit einer überplanbaren Fläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> ermöglicht nach BauNVO eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0, d. h. es wären statt der geplanten 7.007 m<sup>2</sup> nur 3.900 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig.

Das Baufeld Ludwigsstraße MK 1 und MK 2 mit ca. 9.200 m<sup>2</sup> überplanbarer Fläche ermöglicht nach BauNVO eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0, d. h. es wären statt der geplanten 39.612 m<sup>2</sup> nur 27.600 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig.

**BauNVO, § 17: (2) „Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“**

#### **4. Kein Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Flächen und an einer damit verbundenen baulichen Nachverdichtung an der Ludwigsstraße.**

Auch wenn auf den ersten Blick und nach Kriterien der Vergangenheit eine Angleichung des Verkaufsflächenangebots an die beiden Pole Brandzentrum und Kaufhof/Römerpassage gerechtfertigt scheint, so ist es dringend erforderlich sich den aktuellen Herausforderungen zu stellen:

Der Einzelhandel hat sich in den vergangenen Jahren massiv ins Internet verlagert. Diesen **Strukturwandel** hat die Pandemie noch beschleunigt: Handelsexperten markierten das Jahr 2020 als Kipppunkt, von dem an sich diese Entwicklung nicht mehr umkehren, sondern sich sogar noch beschleunigen wird. Nach Corona wird es keine Rückkehr zur Normalität im Einzelhandel geben.

Der Wettbewerb war nicht das Ergebnis einer damals aktuellen Einzelhandelsstudie. Diese wurde erst nachdem der Sieger gekürt war nachgereicht und ist inzwischen nicht mehr aktuell. Als Folge der Covid-19-Pandemie rechnet der Einzelhandel mit bis zu 50.000 Insolvenzen. Auch der vorhandene Leerstand in der Stadt stellt einen Zuwachs von Einzelhandelsflächen infrage. Das ursprünglich als Ankermieter gedachte und inzwischen geräumte Warenhaus hat bereits ca. 15.000 qm Platz gemacht für ein begrüßenswertes Experiment mit Kultur, Gastronomie und Pop-Up-Stores, ganz so wie es das Investorenkonzept vorsieht. Ein Teil der Büroflächen der Dt. Bank soll zusätzlich der Verkaufsnutzung zugeschlagen



werden. Der Safe der Bank für einen Club existiert ebenfalls bereits. Das Konzept funktioniert also ganz ohne Abriss und bauliche Erweiterungen.

Das vorgelegte Konzept täuscht nicht darüber hinweg, dass es sich nur um ein allseitig umschlossenes großes Einkaufszentrum wie es bereits von ECE geplant war, mit den allseits bekannten Nachteilen handelt. Die in den Leitlinien beschlossenen Kriterien wie Kleinteiligkeit, Durchwegung und Durchmischung (Wohnen, Kultur, Einzelhandel) werden mit diesem Konzept nur sehr eingeschränkt erfüllt.

Flächendeckendes Bespielen mit Popup-Stores und temporäre Zwischennutzungen sind kein langfristig funktionierendes Konzept zur Belebung der Innenstadt. Einem geplanten Zuwachs von Flächen für Handel und Gastronomie muss eine aktuelle Zustandsanalyse zugrunde gelegt werden um eine weitere „Dead Mall“ (siehe Markthäuser) im Herzen der Stadt zu verhindern.

Wiesbaden beschloss im Herbst 2020 ein Moratorium bei der Neubebauung der ehemaligen City-Passage. Dort sind u. a. Büros, Hotel und Wohnungen geplant. Begründung ist die Verschlechterung der Rahmenbedingungen für die Vermarktung der Flächen, insbesondere im Bereich des Einzelhandels und in der Hotellerie.

Statt im Hauruckverfahren den Bebauungsplan durchzupeitschen, sollte auch die Stadt Mainz für die Ludwigsstraße ein Moratorium erwägen um die Zielvorgaben für die Bebauung dem sich abzeichnenden Strukturwandel anzupassen.

#### **5. künftige Entwicklung der Innenstadt, mehr Gewicht auf Wohnnutzung:**

Wohnnutzung sollte vorsorglich in allen Planbereichen (MK 1 – MK 4) in den Obergeschossen möglich sein und darf nicht durch Festlegungen ausgeschlossen werden. Es ist ein grundsätzliches Umdenken im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung der Innenstadt erforderlich. Mehr **Gemeinwohl**, mehr Klimaschutz- und Anpassung, eine größere Vielfalt der Nutzungsmöglichkeiten und vor allem auch Wohnen. Homeoffice erfordert entsprechenden Wohnraum und bringt dagegen weniger Pendler in die Innenstadt. Wer in der Stadt wohnt, kauft auch um die Ecke ein oder geht ins Restaurant. So lebt die Stadt auch am Abend. Ein **Nutzungsmix** wie in den Leitlinien festgelegt ist unabdingbar, d. h. Wohnungen in den oberen Geschossen, da die Marktnachfrage nach Retailflächen ab dem 1. OG als sehr gering und künftig als rapide abnehmend angesehen wird (s. Vorprüfbericht). Wohnen in den Obergeschossen funktioniert sowohl am Brand als auch in der Römerpassage.

## 6. Hotelaufbau überdimensioniert:

Hotelaufbau wirkt überdimensioniert und ist um 1 Geschoss zu hoch. Es fehlt die notwendige Staffelung für einen sanften Übergang zum Bischofsplatz. Die im Wettbewerb gezeigten Hotelfenster zum Bischofsplatz wirken aufdringlich, und unangenehm durch Spiegelungen oder Blendwirkung.

## 7. Öffentlicher Raum:

Die Pandemie hat die Bedeutung des **öffentlichen Raums** in neues Licht gesetzt, insbesondere wenn man Abstand halten will. Es braucht Freiflächen, an denen man, einfach nur sitzen, reden, lesen oder im Internet surfen kann.

Anspruch des Wettbewerbs war eine hohe freiräumliche Qualität. Die im B-Planentwurf vorgesehenen Restflächen zwischen den einzelnen Kuben dienen der Erschließung der Geschäftsräume und sind lassen keinen Spielraum für klimaangepasste Freiraumgestaltung und ungezwungenen Aufenthalt. Dies wird auch im Vorprüfbericht zum Wettbewerbsentwurf bemängelt.

Wenn man schon bereit ist, die Pavillonstruktur aufzugeben, sollte man dies konsequent tun und dem öffentlichen Raum die 1. Priorität geben. Das angestrebte Konzept der „Torusbildung“, das einzelne Abschnitte der Ludwigsstraße untergliedern soll, widerspricht dem Konzept der Pavillonstruktur. Daher wäre es konsequent, die Flächen der einzelnen Kuben wie am Gutenbergplatz vorhanden an den Rändern Fuststraße und Weissliliengasse zu konzentrieren und die öffentlichen Restflächen zwischen den Kuben zu einem einzigen gestaltbaren und nutzbaren Platz zusammenzuziehen. Dieser Platz diene der Adressbildung und könnte - entsprechender Austausch vorausgesetzt - in kommunalem Eigentum verbleiben. Dort wäre dann Raum für ausreichende Begrünung und auch das Element Wasser könnte Einzug halten.

Ebenso kritisch wird der streckenweise Wegfall der „Hinterläufigkeit“, durch das geschlossene Einkaufscenter gesehen. Gerade diese hintere Passage bietet Schutz vor zu viel Sonne und vor Regen. Sie trägt zusätzlich für die notwendige Durchlüftung der einzelnen Plätze bei. Plätze, die wie geplant von drei Seiten durch hohe Gebäude umschlossen sind, werden im Sommer schnell zu stickigen Nischen. Die Passage hat außerdem eine wichtige Funktion als Rettungsgasse z. B. bei Veranstaltungen.



Die pseudoöffentlichen, im Entwurf als „haböffentlich“ gekennzeichneten Flächen bieten keinen ernst zu nehmenden Ersatz für den Verlust des öffentlichen Raums. Innerhalb der sog. „halböffentlichen Flächen“ wie der „Markthalle“ oder den Dachterrassen stellt der Eigentümer die Regeln auf. Er bestimmt die Öffnungszeiten. Der Zugang zu den Dachterrassen erfolgt über die pseudoöffentliche „Markthalle“ und zu deren Öffnungszeiten. Die uneingeschränkte Nutzung der Dachterrasse wird durch lärmbedingte Nutzungskonflikte nicht möglich sein.

Was nutzt ein städtebaulicher Vertrag, wenn ein neuer Eigentümer zum Schluss kommt, das Konzept reche nicht mehr und was nicht abwegig ist, der einzige Gewinn sei nur durch die Spekulation mit Grund und Boden zu machen.

Denn mit ein paar Pop-Up-Stores von jungen Start-Ups und kreativer Zwischennutzung in viel Luftraum lässt sich gewiss kein großes Geschäft machen.

#### **8. Maßnahmen zur Klimaanpassung notwendig:**

Die Ludwigsstraße im gesamten Verlauf ist mit ihrer hochgradigen Versiegelung eine der sommerlichen Hitzeinseln der Stadt und kann bei einer weiteren Verdichtung nicht auf Maßnahmen zur Durchlüftung, zur Abkühlung und der Vermeidung von Abwärme verzichtet werden. Für eine ausreichende klimatische Wirkung ist eine großflächige intensive Begrünung, sowohl auf den Dächern als auch vor den Fassaden notwendig, schließlich soll der Aufenthalt in den Sommermonaten in der Innenstadt erträglich gemacht werden. Ziel muss sein, so viel wie möglich zu entsiegeln und zu begrünen nicht nur um der Überhitzung entgegenzusteuern, sondern auch um Rückhalteflächen bei Starkregen zu schaffen. Auch besteht die Gefahr einer weiteren Aufheizung des Umfeldes durch die Abwärme durch die Klimatisierung der Gebäude.

Ein Grün- und Freiraumkonzept unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Klimprax-Studie hätte Bestandteil der Auslobung zum Wettbewerb sein müssen. Die Passage zwischen den Pavillons und dem Hauptgebäude sollte als Bestandteil des Klimaanpassungskonzepts erhalten bleiben. Sie bietet Schutz vor zu viel Sonne und vor Regen. Sie trägt zusätzlich für die notwendige Durchlüftung der einzelnen Plätze bei. Plätze, die wie geplant von drei Seiten durch hohe Gebäude umschlossenen sind, werden im Sommer schnell zu stickigen Nischen.

Bis auf 2 zusätzliche Baumpflanzungen vor dem China-Pavillon, als „Fortentwicklung des kleinklimatisch und gestalterisch wirksamen Stadtgrüns“ bezeichnet, sind keine weiteren Baumpflanzungen

vorgesehen. Dagegen sind auf dem Bischofsplatz Bäume der Feuerwehr im Weg, die zum Anleitern an die Dachterrassen Aufstellflächen beansprucht (s. Ämterkoordinierung, Feuerwehraufstellfläche: NO-Seite Bischofsplatz Bäume behindern die Aufstellfläche).

Dachterrassen sind keine Dachbegrünung. Wegen der geplanten Dachterrassen und der notwendigen technischen Aufbauten stehen nur die Randbereiche der Dächer zur Begrünung zur Verfügung. Die sog. Markthalle ist glasüberdacht. Für das Dach der Dt. Bank gilt die Bestandsregel, also keine Verpflichtung zur Begrünung. Im Ämtervermerk des Grünamtes ist die Besorgnis zu lesen, dass die Randbereiche nicht ausreichen werden. Das gleiche gilt für die Fassaden. Diese bestehen vornehmlich aus großen Schaufensterflächen. Die Markthalle ist komplett verglast. Glasflächen reflektieren die Sonneneinstrahlung auf den Boden und tragen zusätzlich zur sommerlichen Aufheizung bei. In den Bürgerbeteiligungen wurden Wasserspiele zur Abkühlung gewünscht und versprochen. Dafür konnte kein Standort gefunden werden.

## 9. Beitrag zum Klimaschutz erforderlich

Mainz hat 2019 den Klimanotstand ausgerufen und hat sich Klimaneutralität bis 2035 zum Ziel gesetzt. Der Gebäude- und Bausektor ist für einen massiven Ressourcenverbrauch verantwortlich und verursacht 38 % des globalen CO<sub>2</sub>- Ausstoßes. Allein die Zementindustrie ist für 8% der globalen Treibhausgasemissionen verantwortlich. Baumüll verursacht 60% des deutschen Gesamtmülls. Klimaschutz heißt nicht Abriss und Neubau, auch wenn dies mit neuen Gebäudestandards begründet wird: Klimaschutz bedeutet: „**reduce, reuse, recycle**“, d.h. Flächenverbrauch reduzieren, vorhandene Gebäude erhalten und entsprechend sanieren, für Neubauten wiederaufbereitete und wiederverwendbare Materialien einsetzen. Abriss und Entsorgen bereits verbrauchter Energie + Neubau halten einer Aufrechnung nicht stand. Das vorliegende Konzept der Pop-Up-Stores funktioniert bereits heute im ehemaligen Karstadt ohne Abriss, Flächenverkauf und Zubau. Auch die Pavillons eignen sich hervorragend als Pop-Ups jeglicher Art, wenn sie erst einmal entkernt und wie ursprünglich einmal geplant ihr filigranes und transparentes Erscheinungsbild zurückerhalten. Ein Überangebot an Einzelhandelsflächen bewirkt in immer kürzeren Zyklen Umbauten und Nutzungsänderungen (s. Markthäuser, Malakoffpassage, Theateraufbau).

Klimaschutz heißt auch, nicht auf immerwährendes Konsumwachstum und die Steigerung der Kundenfrequenz aus dem Umland zu setzen.

## 10. Verkehr:



Vorhersehbare Nutzungskonflikte in der Weißliliengasse zwischen Anlieferung, Zu-, Abfahrt Parkhaus, Vorfahrt Hotel, Busvorfahrt.

Bei all den Aktivitäten, ob City-Hub, Karstadtumbau, Veranstaltungen aller Art, sollen möglichst viele Kunden in die Innenstadt gelockt werden sollen. Alles bedeutet mehr Individualverkehr, denn das Umland ist durch ÖPNV nicht sonderlich gut angebunden. Zudem scheuen viele in Pandemiezeiten den ÖPNV.

Der Bischofsplatz ist als ruhige Zone geplant, daher sollte er weitgehend von Verkehr frei bleiben: keine Hotelvorfahrt am Bischofsplatz

## 11. Städtebau und Gestaltung, Verlust von Identität?

Der B-Planentwurf ist die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses und es ist zu erwarten, dass dieses wie vorgestellt umgesetzt werden soll. Der Entwurf wird dem Anspruch einer „hohen architektonischen und freiräumlichen Qualität“ nicht gerecht. Die Großform Karstadt wurde nicht aufgelöst sondern in ihrem Volumen noch weiter ausgedehnt. Daher ist die Einbindung in das städtebauliche Umfeld fraglich.

Die Aufteilung der Ludwigsstraße in Planungsabschnitte lässt kein schlüssiges Konzept erkennen. Keine einheitliche Gestaltung der Vorbauten, unterschiedliche Kubaturen, Gebäudehöhen, Geschosshöhen, Schrägstellung. Unterschiedliche Architektursprache zwischen Gutenbergplatz 2, den Kuben und dem Hauptgebäude. Die Planung stellt keinen Bezug zur Nordseite der Ludwigsstraße her.

Der Hotelaufbau überdimensioniert, zu hoch und damit aufdringlich, es fehlt die Staffelung zum Bischofsplatz.

Der B-Planentwurf gründet auf dem Ergebnis eines einphasigen nichtoffenen Planungswettbewerbs, zu dem der Vorhabenträger die Teilnehmer auswählte, darunter den Hausarchitekten, der bereits das städtebauliche Teilkonzept als Planungsgrundlage für den Wettbewerb ausarbeitete. Dieser gewann auch den ersten Preis. Schließlich entsprach sein Entwurf den eigenen Vorgaben am besten. Allein der Wettbewerbsbeitrag des Büros Promotorio zeigte das Potenzial räumlicher Gestaltung auf, aber auch nur, weil diese engagierten Architekten sich in erster Linie ihrem Renommee und nicht dem engen Korsett des Investors verpflichtet fühlten. So ist der aktuelle Bebauungsvorschlag, der auf einem zweifelhaften Wettbewerbsergebnis beruht mit seinen widersprüchlichen Konzeptideen wie den „Torbauten“ mit einer „Interpretation der Pavillonstruktur“, nur eine Briefmarkenlösung. Ein Konzept lässt sich nicht erkennen. Die geplanten Vor- und Rücksprünge von Baukörpern unterschiedlicher Art sollen die vorhandene Kammstruktur der

Ludwigsstraßenbebauung nachbilden. Die willkürlichen Vor- und Rücksprünge werden die Dimension des geplanten Monoliths und das Fehlen eines Gesamtkonzepts nicht kaschieren können. Die massive Nachverdichtung in die Höhe, wird der Leichtigkeit und Luftigkeit des jetzigen Pavillonkonzeptes für immer ein Ende bereiten. Das noch vorhandene städtebauliche Konzept mit der Abfolge von Plätzen und Pavillons ist ein Alleinstellungsmerkmal mit ganz eigener Identität. Dies gilt es zu erhalten und die künftigen Ansprüche an die City (Multifunktionalität, Klimawandel, Wohnen) neu zu definieren. Der geplanten Kulissenarchitektur fehlt es an Authentizität. Sie wird die Qualität der noch vorhandenen Bebauung nie erreichen.

## 12. Domblick sichern

Bereits 1953 wurde in einer Ortsbausatzung die Blickfreiheit auch vom Schillerplatz aus auf den Westturm des Doms festgelegt und die Voraussetzung für die Festlegung auf eine 2-geschossige Bebauung entlang der Ludwigsstraße getroffen.

Bebauungsplan "Baublöcke südlich der Ludwigsstraße – Ergänzung (A 233/1.Ä)": Ergänzung der Festsetzungen einer zwingenden Gebäudehöhe für die Regelbebauung südlich der Ludwigsstraße zur Sicherung des Domblicks

Laut Vorprüfbericht werden die geplanten Gebäudehöhen, insbesondere Fuststraße und Gutenbergplatz 2, den Domblick beeinträchtigen.

Mit freundlichen Grüßen



C 18

## Bürgerbeteiligung Ludwigsstraße/Karstadt-Komplex - Einwendung

An: stadtplanungsamt, baudezernat

12.03.2021 17:35

Mainz, den 12.3.2021

Sehr geehrte Frau Grosse, sehr geehrter Herr Strobach - bereits am Dienstag habe ich meine Einwendung per eMail an Sie beide gesendet. Leider habe ich keine Eingangsbestätigung erhalten und bin daher besorgt, ob meine Nachricht richtig empfangen wurde, ob sich der Anhang hat öffnen lassen usw.. Nach meinem heutigen Dienst habe ich außerdem unter den Telefonnummern 12-2026 sowie 12-3030 niemanden an die Leitung bekommen um darauf eine Auskunft zu erhalten. Vorsorglich sende ich Ihnen hiermit noch einmal meine Einwendung und füge sie zusätzlich direkt nachstehend in die Nachricht ein.

Mainz, den 9.3.2021

Sehr geehrte Frau Grosse, sehr geehrter Herr Strobach - gegen die Planungen einer Umgestaltung der Ludwigsstraße mit dem Karstadt-Komplex und der einbezogenen Plätze, Straßen und weiteren Gebäude habe ich erhebliche Bedenken, die ich Ihnen in dem angehängten Schreiben zur Bürgerbeteiligung übermittle. Aufgrund meiner Berufstätigkeit unter Pandemiebedingungen konnte ich mich innerhalb der gesetzten Frist nicht umfassender in die Einzelheiten der vorgelegten Pläne vertiefen. Dass Diskussionen unter und mit der betroffenen Bevölkerung im derzeitigen Verfahren so gut wie gar nicht oder nur unter kaum erfüllbaren Bedingungen stattfinden konnten sehe ich angesichts der Tragweite des Vorhabens nicht nur als misslich sondern als unannehmbar an. Die gesamtgesellschaftliche Situation hat sich in den zurückliegenden 12 Monaten zudem dramatisch und mit unabsehbaren Folgen verändert. Aus diesen Gründen halte ich es für geboten, jedwede Entscheidung bezüglich der Zukunft der o.g. Bereiche zurückzustellen bis wieder eine Bürgerbeteiligung mit physischer Präsenz möglich ist.  
Hochachtungsvoll - V. Inahkamen (Mainz)

An Herrn Axel Strobach, Stadtplanungsamt, Zitadelle, Bau A, Postfach 3820, 55028 Mainz, [stadtplanungsamt@stadt.mainz.de](mailto:stadtplanungsamt@stadt.mainz.de)

An Frau Marianne Grosse, Dezernat - Bauen, Denkmalpflege und Kultur, Postfach 3820, 55028 Mainz, [baudezernat@stadt.mainz.de](mailto:baudezernat@stadt.mainz.de)

betrifft: Bürgerbeteiligung (15.2.-12.3.2021)

### Ludwigsstraße Mainz – Einwendung gegen die Pläne zum Um- und Neubau des vormaligen Karstadt sowie umliegender Gebäude und Plätze

Die Stadt hat die vorgeschriebene Bürgerbeteiligung zu den Plänen um den Komplex des ehemaligen Karstadt im Amtsblatt veröffentlicht. Dies geschah somit in einer Form, in der nur wenige der Bürger davon Kenntnis erlangt haben. Würde eine Beteiligung der Bürger ernsthaft angestrebt, so hätte bereits die Veröffentlichung in einer Weise erfolgen müssen, dass in einem viel breiteren Kreis der Bevölkerung eine sachgemäße Auseinandersetzung und Willensbildung stattfinden könnte.

#### Lebensraum Stadt

„Mainz lebt auf seinen Plätzen“ ist ein beliebter Werbeslogan der Stadt Mainz. Und doch wird immer mehr an öffentlichen Plätzen zugebaut. So bei der MVB, am Holzhof – um nur wenige Beispiele zu nennen (der Bau des Bibelturms wäre auch dazuzuzählen gewesen).

Die Stadt ist ein Ort, an dem Begegnungen und Austausch stattfinden, und das als Wert an sich - nicht nur als Mittel um Rendite zu erzeugen. Zu einer lebendigen Stadt gehört außerdem das Wohnen derer, die dort leben und arbeiten.

Ob Volksfeste, ob Veranstaltungen, Kundgebungen, Versammlungen – der öffentliche Raum in Mainz hat öffentlich zu bleiben. Tageslicht und saubere Luft sowie Ruhezeiten auch im Inneren der Stadt sind notwendig für die Gesundheit der Bevölkerung an Leib und Seele. Es ist auch abzulehnen, dass weitere sonnige Fleckchen verschwinden.

Schon seit langem ist Mainz eine Stadt mit wenig Freiflächen und wenig Grün im Zentrum.

Seine geschichtliche Entstehung als Garnisonsstadt am Rheinknie ist einer von mehreren Gründen dafür – darauf ist im Interesse der Mainzer Bevölkerung Rücksicht zu nehmen.

- Z. d. lfd. A. 6120 11262  
 Z. d. Handakten  
 W/kl: .....

zu 1549

Ein „Ausgleich“ durch begrünte und bewirtschaftete Dachflächen im Dienste des Profit kommt vorrangig zahlendem Publikum zugute und ist daher eine Form von Ausgrenzung gerade derjenigen, für die das Ausweichen schwieriger oder unzumutbar ist. Stattdessen müssen öffentliche Brunnen, Parks, Anlagen und Freiflächen erhalten und gepflegt werden.

**Keine Vorverlegung der Fronten, keine Erhöhung von Stockwerkzahl oder Bauhöhe, keine Einverleibung von Plätzen und Straßen in Unternehmensgelände und privates Hausrecht! Schluss mit der Verschleuderung öffentlichen Eigentums!**

#### Umbau vor Abriss und Neubau - Ökologie

Abriss und Neubau, wie Gemünden das beabsichtigt, ist umweltpolitisch unverantwortlich. Angefangen mit dem Zement, der unter massivem CO<sub>2</sub>-Ausstoß gebrannt wird, über den Sand, der seit geraumer Zeit ein immer knapperes Gut geworden ist, über den Energieverbrauch, Lärm, Staub, Verkehrsbehinderungen usw. muss es im Angesicht des Klimawandels als nicht zeitgemäß gelten, ein solches Vorhaben zu genehmigen anstatt auf Umbau zu bestehen. Der Umgang mit vorhandener Bausubstanz wie mit neuen Vorhaben hat dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit gerecht zu werden. Das gilt für Wohngebäude gleichermaßen wie für gewerbliche Gebäude.

#### Die Architektur der 50er und 60er Jahre als Zeitdokument

Mainz hat sich in den Jahrzehnten seit dem 2. Weltkrieg erheblicher Teile seiner Bausubstanz entledigt, darunter auch denkmalschützwürdiger Ensembles aus der Nachkriegszeit. Die Gebäude einer Stadt sind ein sichtbares und und begehrtes Stück gemeinschaftlicher Erinnerung und Geschichtlichkeit. Die Stadt darf nicht als Spekulationsobjekt und als Spielball von und für Investoren missbraucht werden. Die großzügig angelegte Ludwigsstraße mit den bewusst niedrig gehaltenen Pavillons ist das Ergebnis sorgfältiger Planung; sie verdient nicht zuletzt deswegen Ensembleschutz.

#### Einzelhandel im Stadtzentrum zur kleinräumigen Versorgung der Bevölkerung

Es ist richtig, dem Einzelhandel in der Stadt den Vorzug zu geben gegenüber dem Online-Handel. Denn der Online-Handel bringt ein Mehr an Lieferverkehr (und an Abfall) mit mehr Energieverbrauch, Abgasen, Staub, Lärm und verstopften Straßen mit sich. In dem Sinne ist in einer Stadt wie Mainz ein zweites Vollsortiment-Warenhaus wünschenswert. Mit dem Aus bei Karstadt und dem Schwächeln bei Kaufhof sieht es im Angesicht der unabsehbaren Folgen von weltweiter Krise und Pandemie nicht gut aus. Es gibt keinen annehmbaren Grund, die Verkaufsflächen in der Innenstadt zu vergrößern. Es gibt auch keinen Grund, die Verlagerung von „Kundenströmen“ zu begünstigen.

Die Sicherstellung der Versorgung mit Gütern vor Ort muss im Mittelpunkt stehen und nicht das Interesse von Investoren. Deswegen Vorrang für den Bestand, sowohl die Läden ansässiger Betreiber mit hiesigem Personal als auch die bestehenden Gebäude.

Statt einem Mehr an Stellplätzen in Parkhäusern und Tiefgaragen brauchen wir einen einladenden öffentlichen Nahverkehr ins Umland! Die vielfältigen Gründe der Menschen in die Stadt zu kommen, dürfen nicht dem Profit (auch nicht dem durch Tourismus) untergeordnet werden.



KarstadtLudwigsstraße - Einwendung.pdf

**Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt**

Eingang: **16. März 2021**

Antw. Dez.	z. d. Ikt. A				Wvl.	R
Abt.:	0	1	2	3	4	
SG:	0	1	2	3	4	5 6 7 8 9
SB:	0	1	2	3	4	5 6 7 8 9

**Stadtverwaltung Mainz  
Dezernat VI**

Eingang: **15. März 2021**

durch: .....

Z. w. Verant.	Antw.-Entw.	Z. d. Ikt. A	Wvl.	R
61				

61	26	Alt		262		
----	----	-----	--	-----	--	--

C19

Altenszeichen:

**Einwendungen zum Bebauungsplan an der Ludwigstraße**

An: Stadtplanungsamt, baudezernat

10.03.2021 17:27

Sehr geehrter Herr Strobach,

mit Verwunderung und Erschrecken habe ich zur Kenntnis genommen, dass in der Ludwigstraße, im Herzen der Mainzer Altstadt, ein riesiger Gebäudekomplex entstehen soll, der diametral den noch von der Baudezernentin Frau Grosse gemachten Aussagen im Jahr 2015 entgegensteht. Frau Grosse sprach sich für eine kleinteilige Bebauung aus, die in den von Stadt und Bürgern erarbeiteten Leitlinien festgelegt wurde. Laut AZ sagte Frau Grosse, sie habe volles Vertrauen, dass dies mit der Fa. Gemünden möglich sei. Statt der geplanten 35.000 m2 soll nun eine Fläche von 50.000 m2 bebaut werden.

Es entsteht somit ein riesiger Komplex in der historischen Altstadt von Mainz, der weder ins Stadtbild passt, noch zeitgemäß ist. In anderen Städten hat man erkannt, dass sog. Shoppingmalls ausgedient haben, sie teils leer stehen und ein Abriß Unsummen kosten würde. In Mainz hinkt man städtebaulichen Erkenntnissen hinterher. Mir scheint, dass es nur darum geht, dass der schon sehr lange schlechtgeredete Karstadtbau abgerissen werden soll, egal, was gebaut wird.

Ich frage mich, warum die Stadt nicht eigene Interessen und Gestaltungsvorschläge gegenüber dem Investor vertritt, sondern sich ganz an seinen Interessen ausrichtet.

Meine Vorschläge:

Mainz benötigt an der Lu Wohnungen, sicher kein Hotel, denn im Rahmen wirtschaftlicher Veränderungen wird es weniger Geschäftsreisende geben. Die jetzt bestehende Bebauung könnte im Sinne des Klimaschutzes beibehalten, begrünt und verschönt werden, die Pavillons könnten Mainz als Weinwerbung dienen oder ein nettes Café zum Verweil einladen. Mehr Begrünung und nette Plätze zwischen den Pavillons mit Wasserspendern und Bänken wären eine Bereicherung für Mainz und seine Bürger im Hinblick des sich wandelnden Klimas und der Aufheizung der Innenstadt.

Mit freundlichen Grüßen

**Stadtverwaltung Mainz**  
**61 - Stadtplanungsamt**

Eingang: **12. März 2021**

Antw. Dez.	Z. d. H. A.		WV.		R	
Alt:	0	1	2	3	4	5
SG:	0	1	2	3	4	5
SB:	0	1	2	3	4	5

**Stadtverwaltung Mainz**  
**Dezernat VI**

Eingang: **11. März 2021**

durch: \_\_\_\_\_

Z. w. Verant.	Antw. - Erstv.	Z. d. H. A.	WV.	R
61				

154 <sup>10</sup>

## **Bürgerbeteiligung Planungsverfahren Einkaufszentrum/"Einkaufsquartier" Ludwigstraße**

Als Bürgerin der Stadt Mainz bin ich in Sorge über die Entwicklung und Planungen in unserer Stadt beim Projekt „Ludwigstraße“.

1. Beteiligungsverfahren
2. Öffentliche Flächen, Konzept und Lebensqualität
3. Bürgerinteressen

### **zu 1. Beteiligungsverfahren**

Leider konnte ich die Information über die Offenlegung der Planungsunterlagen nicht der Presse entnehmen. Bei den Planungen vermisse ich eine Transparenz besonders im Hinblick auf die Verständlichkeit für den Bürger. Beim Bürgertreffen im Juni 2019 im Kurfürstlichen Schloss betonte sinngemäß der Oberbürgermeister, daß es selbst für ihn, der oft mit Plänen zu tun habe, schwierig sei diese zu lesen/zu verstehen. Insofern wurde ein Transfer für den Bürger benötigt. (Z.B.: Gegenüberstellung der der alten und neuen Höhen aus angemessener Perspektive, Flächenverbrauch ...)

In wesentlichen Punkten (Begrünung, Öffentliche Fläche, Einzelhandel, Dimension der Bebauung...) besteht bei den Bürgern eine Übereinstimmung, die in die Planungen einbezogen werden sollte.

### **Zu 2. Öffentliche Flächen, Konzept und Lebensqualität**

Die Stadt trägt Verantwortung für das Wohl der Bürger und die Zukunft der Innenstadt. Es ist bekannt, daß in Mainz die Luft (Schadstoffe) schlecht ist, sich die Stadt aufheizt, Bäume massenhaft verschwinden und die ehemaligen Frischluftschneisen für die Stadtteile und die Innenstadt verbaut sind. So ist die Zufuhr nur auf Luftströmungen beschränkt. Etliche Bauprojekte in der Innenstadt und auch in den Stadtteilen werden diesbezüglich Konsequenzen für die Lebensqualität einschließlich der Gesundheit der Bürger haben. Die Städte heizen sich auf, Asphalt, Verdichtung der Städte und besonders hohe und dichte Bauten verhindern eine Belüftung. Während Mainz vor Jahrzehnten begrünt war und hierfür sogar Vorzeigestadt war (Besuche aus anderen Städten), wird diese ehemalige Lebensqualität immer stärker beschnitten. Die Zahlen (überhöhte Werte) rütteln auf und Ästhetik (Gesamtbild der Bauten und Begrünung) schwindet.

Die Dimension, die das Vorhaben Ludwigstraße hat, steht bei den Mainzern trotz notwendiger Veränderung aus verschiedenen Gründen in der Kritik.

Der geplante Bau wird als „klötzig“ empfunden und hat nicht nur Auswirkungen auf die Ästhetik und das Empfinden, wenn man durch die Stadt geht.

Die Mainzer wünschen und benötigen sinnvoll angelegte Grünanlagen, vor allem Baumgruppen mit entsprechender Unterbepflanzung (Kräuter usw.) sind sinnvoll. Mainz hat eine Biodiversitätsstrategie ausgearbeitet, die einer Umsetzung bedarf. Eine Fassaden- und Dachterrassenbegrünung ersetzt nicht wertvolle Plätze mit Bäumen, die Schatten spenden und Lebensraum. Bäume bieten Platz zum Verweilen und Entspannung. Sie sind notwendig zur Feinstaubfilterung, spenden Sauerstoff und geben den letzten noch verbleibenden Tieren Nahrung und Wohnung. Mainz lebt auf seinen Plätzen – lautete einst das Motto.

Den Städten geht die Luft aus. Auch der Mainzer Stadtrat hat den Klimanotstand ausgerufen. Statt den öffentlichen Bereich möglichst zu erhalten und die Kontrolle über diesen zu behalten, erfährt er durch die Planung eine Minderung – auch an Flächengröße. Die Dachterrasse, die teilöffentlich ist, ist kein Ersatz und die Zukunftsnutzung für die aktuell laut Planung „geduldeten“ Bürger ist unsicher. In der Zukunft können sich verschiedene Gründe ergeben, sie für die Öffentlichkeit zu schließen.

Die inhaltlich-konzeptionelle Planung wird ebenfalls bei Mainzern kritisch gesehen. Der Einzelhandel hatte schon lange vor dem Jahr 2020 zu kämpfen: Etliche Schließungen, Leerstände usw. über die die Presse berichtete. Die einstige Planung war unter Einbeziehung des Kaufhausstandortes und dessen Erhaltung gedacht. Mit der Schließung des Kaufhauses „Karstadt“ haben sich die Verhältnisse und damit Planungsvoraussetzungen und -bedingungen verändert.

Das Konzept benötigt eine Ausrichtung im Sinne der Nachhaltigkeit – für die Zukunftssicherung des Mainzer Einzelhandels und der Stadt.

Es widerspricht dem Interesse des Gemeinwohls, die zur Diskussion stehende öffentliche Fläche zu veräußern.

### **3. Bürgerinteressen**

Die Bürger wünschen und benötigen eine Stadt mit „grünen“ Plätzen (Bäume, Beete und deren Erhalt und Pflege). Es ist nötig, umweltmäßige Aspekte, die des Einzelhandels und die des öffentlichen Interesses (öffentliche Flächen sollen nicht veräußert werden) einzubeziehen. In diesem Sinne besteht der Wunsch das Konzept, vor allem in der Größendimension, zu überdenken und zu überarbeiten – zum Wohl der Bürger und der Stadt, die Zukunft und Lebensqualität haben soll – auch für die nächsten Generationen.

61	26	AB		262		
----	----	----	--	-----	--	--

Aktenzeichen:

**Stadtverwaltung Mainz**  
**61 - Stadtplanungsamt**

Eingang: 12. März 2021

Antw. Dez.	z. d. B. A				Wvl.				R	
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Herrn  
Axel Strobach  
Stadtplanungsamt Mainz  
Zitadelle Bau A  
Am 87er Denkmal  
55131 Mainz

10.3.2021

**Bürgerbeteiligung Ludwigstraße**

Sehr geehrter Herr Strobach,  
folgend meine Bürgerbeteiligung zur Ludwigstraße.

Mit freundlichen Grüßen

154 <sup>11</sup>

## Einwendungen zum B-Planentwurf A262

Mainz, den 9. März 2021

Der B-Planentwurf A262 wird von der Bürgerinitiative Mainzer Ludwigsstraße aus nachfolgenden Gründen abgelehnt.

### Grundsätzlich

#### Mängel des Planungsverfahrens

Der Entwurf orientiert sich am Wettbewerbsergebnis der Auslobung durch die Boulevard LU GmbH & Co. KG.

Faerber Architekten GbR, Jaestedt und Partner und Bierbaum Aichele haben nach den Vorstellungen der Fa. Gemünden bereits einen Rahmenplan erstellt, der als sehr enge Vorgabe dem Wettbewerb zugrunde gelegt wurde. Sie haben sich mit ihrem nachfolgenden Wettbewerbsbeitrag ebenfalls sehr eng an den von der Fa. Gemünden ausgearbeiteten Vorgaben orientiert. Eine Ausnahme bildet die Flächenplanung, sie wurde gegenüber der Ausschreibung erheblich verändert. 31.100 qm Bruttogeschossfläche (BGF) waren für die beiden Realisierungsteile geplant. Nach den Berechnungen der Vorprüfung der Wettbewerbsentwürfe liegt der 1. Preisträger – Faerber – jedoch bei 50.328qm. Das ist eine Überschreitung von 15.228qm bzw. um 43%. Das bleibt seitens der Stadt unbeanstandet und findet nun Eingang in den B-Planentwurf.

Die Stadt hat den Wettbewerb nicht selbst ausgelobt – wie es für ein städtebaulich so bedeutendes Projekt angemessen gewesen wäre. Sie hat damit darauf verzichtet, für die Planungsparameter des Realisierungsteils wichtige eigene stadtplanerische oder architektonische Vorgaben zu machen. Änderungen im Sinne der städtebaulichen Ziele, die in der Vergangenheit in vielen Diskussionen, den Luforen und vor allem auch in den Aussagen des OB und der Kultur- und Baudezernentin immer wieder betont worden waren, fanden so keinen Eingang in die Planungen.

Die gesamte Planung wurde somit in die Hände der Investoren gelegt. Sie orientierte sich bereits von Anbeginn des Eigentümerwechsels an den Vorstellungen der Unternehmensgruppe Boulevard LU GmbH & Co. KG. Eigenständige stadtplanerische oder gestalterische Vorstellungen oder Ideen der Stadt waren für uns zu keinem Zeitpunkt erkennbar. Die jeweils getroffenen einzelnen Beschlüsse der Gremien und des Stadtrats haben aus unserer Sicht keine bedeutenden eigenständigen Modifikationen im Sinne einer unabhängigen an einer übergreifenden Stadtentwicklungspolitik und einer ernstzunehmenden Bürgerbeteiligung orientierten Planung hervorgebracht. Sie folgten stets den Vorstellungen des Investors. Dies wird u.a. auch daran deutlich, dass offenbar nicht einmal die Flächenvorgaben, die mit der Stadt in die Wettbewerbsauslobung eingebracht worden waren, letztlich von Seiten der Stadt irgendeine Bedeutung zugemessen wurde.

Betroffen ist allem voran die Kleinteiligkeit, die Flächenplanung, die Nutzung, die bauliche Integration in die Umgebung der südlichen Altstadt und die architektonische Gestaltung, die einmal eine Beziehung zur baukulturellen Tradition der Stadt herstellen sollte.

Ein B-Planentwurf, der sich ausschließlich an den Vorgaben eines Investors orientiert und in zentralen Teilen berechnete und von Teilen der Bürgerschaft nachdrücklich geforderte Planungsziele erkennbar zugunsten von wirtschaftlichen Interessen eines Investors aufgibt, ist aus unserer Sicht grundsätzlich infrage zu stellen.

Möglicherweise von Seiten der Stadt vorgesehene Änderungen am bekannten Bauvorhaben von Gemünden mit dem Mittel des städtebaulichen Vertrags sind derzeit nicht bekannt und können von uns daher auch nicht in die Bewertung einbezogen werden. Weder ist ein Vertragsentwurf noch sind irgendwelche Zielsetzungen eines solchen Vertrags zusammen mit dem B-Planentwurf öffentlich gemacht worden.

## **Unsere Einwendungen im Einzelnen**

### **Beschränkung des Planungsgebiets statt eines Gesamtkonzeptes für die Ludwigsstraße**

In der Auslobung heißt es: „Gegenstand des Wettbewerbs ist zunächst die Erstellung eines Gesamtkonzeptes für die künftige städtebauliche Entwicklung des Bereichs der Ludwigsstraße von Schiller- bis Gutenbergplatz. Grundlage für diese Aufgabenstellung ist das städtebauliche Grundkonzept der Stadt Mainz.“ Die gesamte Achse vom Gutenbergplatz bis zum Schillerplatz wurde zurecht als städtebauliche Einheit gesehen. Daraus ergibt sich, dass das Stadtplanungsamt vorausschauend in einem B-Plan ein Bebauungs- und Gestaltungskonzept für den Gesamtbereich in den Blick nehmen muss.

Der vorliegende B-Planentwurf beschränkt sich jedoch auf den Realisierungsteil am Standort Karstadt und ignoriert den Entwurf von AS+P als Gewinner des Ideenteils.

Eine Aufteilung von B-Planänderungen für einzelne Abschnitte des Gesamtbereichs lehnen wir auch deshalb ab, weil damit die Bedeutung des Gutenbergplatzes für das bauliche Gesamtensemble nicht einbezogen wird. Entsprechend droht jetzt bereits mit den Planungen für MK3 und MK4 eine losgelöste, inkonsistente Gestaltung, die nicht die gesamte Platzeinfassung als Einheit in einer zukünftigen baulichen Entwicklung konzipiert.

### **Keine Ersatzfläche für Flächenverkauf an der Ludwigsstraße**

Mit der Beschränkung des B-Planentwurfs auf den Realisierungsteil wird auch eine klare Regelung und Absicherung des angekündigten Grundstückstauschs ‚Flächen an der Ludwigsstraße gegen Hinterhof von Ludwigsstraße 2-4‘ verhindert. Mit dem geplanten Verkauf der Flächen an der Ludwigsstraße ist nun nicht einmal ein deutlich geringerwertiger aber zumindest verbindlicher Ausgleich für die Einbußen an wertvollem öffentlichen Raum an der Ludwigsstraße verbunden.

Wie dem Vorprüfbericht zum Städtebaulichen Konzept von Faerber Architekten und auch dem Dokument ‚Begründung‘ zum B-Planentwurf (Abb. 13) zu entnehmen ist, plant die Firma Gemünden die Bebauung des Hinterhofparkplatzes und zusätzlich einen Gebäuderiegel, der entlang der Weißliliegasse entstehen soll.

Wir gehen deshalb davon aus, dass mit der Beschränkung des jetzigen B-Planentwurfs hier zukünftige Entwicklungen im Interesse der Fa. Gemünden durch einen späteren B-Plan offengehalten werden sollen. Ein Verzicht auf die Nutzung des Hinterhofs durch die Mainzer Bürgerinnen und Bürger in kommenden Jahren ist zudem so einfacher, da eine Absicherung durch das Grundbuch nicht existiert.

### **Kleinteiligkeit?**

Einem Artikel von Monika Nellessen in der AZ (25.9.2015) entnehmen wir:

#### ***Kein Widerspruch zu den Leitlinien***

*Auch Baudezernentin Marianne Grosse (SPD) pocht auf Kontinuität: „Wir haben mit der Planung eines kleinteiligen Quartiers zwischen Weißliliegasse und Gutenbergplatz ein klares Ziel vor Augen“. Sie hege keinen Zweifel daran, dass dieses Ziel mit Gemünden erreicht werden könne. Er sei ein „Partner, den die Stadt Mainz aus vielen Bauprojekten als sehr verlässlich kennengelernt hat“.*

Von dem „klaren Ziel“ ist im B-Planentwurf nichts geblieben. Faktisch wird mit dem B-Planentwurf auch nicht in Ansätzen diese Aussage eingelöst – nicht einmal im Rahmen dessen, was einfach möglich und dem Investor zumutbar ist.

Die jetzt noch bestehende relative Kleinteiligkeit, die durch z.B. den Durchgang vor den Hauptgebäuden Karstadt/Deutsche Bank und durch die flacheren freistehenden Pavillons gegeben ist, soll nun zugunsten einer geschlossenen, höher aufragenden, massigen Bebauung verschwinden (sie wird gleichwohl jenseits der Weißliliegasse fortgesetzt). Auch mit der ‚Hinteren Präsenzgasse‘ hätte sich möglicherweise eine (sogar ansprechende) städtebauliche Lösung finden lassen, zumal ja der Abriss des Karstadtgebäudes in diesem Bereich eine neue Situation mit anderen Gestaltungsmöglichkeiten schafft.

### **Keine Mischnutzung, weniger Wohnungen**

Im Neubau am Bischofsplatz sind zehn Wohneinheiten vorgesehen. Durch den Abriss des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses des Ordinariats entfallen zwölf preiswerte Wohnungen. Nach Auskunft des ehemaligen Generalvikars Giebelmann hatte die Kirche dort Menschen mit geringem Einkommen Wohnraum gegeben. Die neuen Wohnungen werden keiner Sozialbindung unterliegen.

Dieser negative Saldo wird nicht durch zusätzliche Wohnungen im Bereich Karstadt/Deutsche Bank ausgeglichen. Dort sind vom Bauherrn keine Wohnungen vorgesehen. Aber gerade dort wären Wohnungen zu schaffen – davon ein angemessener Anteil mit Sozialbindung, um auch weniger zahlungskräftigen Familien Angebote in der Innenstadt machen zu können.

Im B-Planentwurf wird eine Wohnnutzung im Baugebiet MK1 und MK2 unterhalb des 4. OG ausgeschlossen. Die ursprüngliche Begründung seitens Gemünden, warum in den Obergeschossen keine Wohnungen gebaut werden könnten, war, dass der Zugang nur durch das Warenhaus möglich gewesen sei. Nun gibt es Karstadt dort nicht mehr, das Gebäude wird abgerissen. Es sollte daher möglich sein, den Planungen des Investors die Flexibilität einzuräumen, im Sinne einer absehbaren Entwicklung Wohnungen für alle Obergeschosse in den vier Bereichen zuzulassen. Einzelhandelsflächen oberhalb des EG ‚funktionieren‘ ohnehin nicht – wie wir ja bereits aus den Gutachten im Zusammenhang mit den Plänen von ECE wissen.

Der vorliegende Entwurf verfehlt das Ziel, für weiteren – vor allem bezahlbaren -Wohnungsbau in der Innenstadt zu sorgen, damit einen Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot in Mainz zu leisten und gleichzeitig zur zukünftigen Belegung eines Stadtzentrums zu sorgen, dessen Lebendigkeit nicht mehr über den Einzelhandel gesichert sein wird. Im Gegenteil, Wohnraum wird vernichtet und möglicherweise auch verteuert. Die Stadt muss ihre Verantwortung für die Beschaffung von Wohnraum auch und gerade im Zusammenhang mit einem so bedeutenden innerstädtischen Bauvorhaben wahrnehmen und den Entwurf entsprechend ausrichten.

#### **Unverantwortlicher Umgang mit öffentlichen Flächen**

##### *Kein Verkauf öffentlicher Flächen an der Ludwigsstraße*

Die öffentlichen Flächen vor Karstadt und der Deutschen Bank würden unbedingt gebraucht - so Gemünden im letzten Jahr - weil Karstadt dies zur Bedingung für den Verbleib machen würde. Das ist vorbei: Dennoch will die Stadt die Flächen verkaufen. So bedauerlich es ist, dass Karstadt an der Ludwigsstraße nicht mehr vertreten sein wird (ging es doch darum, den Kaufhausstandort zu bewahren), so begrüßenswert ist es, dass nun der Grund für die Veräußerung von öffentlichen Flächen entfällt. Gemünden kann sich daher nun doch mit dem Bauvorhaben auf die in seinem Eigentum befindlichen Flächen beschränken. Dennoch sieht der B-Planentwurf weiterhin den Verkauf öffentlicher Flächen vor Karstadt an der Ludwigsstraße vor. Das ist aus unserer Sicht zu beanstanden. Die Aufteilung und der Verkauf von öffentlichen Flächen an der Ludwigsstraße ist im Gemeinwohlinteresse weder erforderlich noch hinnehmbar und muss folgerichtig unterbleiben.

Wir halten diese Planung aber auch deshalb für nicht akzeptabel, weil die Restflächen als „Attraktiver Eingangsbereich“ des Einkaufszentrums gestaltet werden sollen – so die Ankündigung des OB. Diese Flächen würden praktisch zum Teil eines EKZ und damit einer normalen öffentlichen Nutzung entzogen sein.

##### *„Halböffentlicher Raum“ – „Mainz lebt auf fremden Dächern“*

Der Aufenthalt auf Dachflächen eines Einkaufszentrums ist nicht gleichwertig mit den Nutzungsmöglichkeiten des ebenerdigen öffentlichen Raums an der Ludwigsstraße. Niemand begibt sich spontan über Treppen und Aufzüge auf ein Dach im soundsovielten Stock, um mal kurz mit den Einkäufen auf einer Bank auszuruhen und dabei den Anblick der ganzen Dächer, Antennen und Technikaufbauten der umliegenden Geschäftshäuser zu genießen.

Die Dachflächen sind nicht für alle Bewohner einfach zugänglich und der Zutritt ist nur eingeschränkt möglich (zeitlicher und räumlicher Zugang, Zugangsregelung nach einer privaten Hausordnung). Auf öffentlichen Flächen ist eine vielfältige Nutzung rund um die Uhr für jedermann möglich und üblich, bis hin zu Demonstrationen und Informationsständen in Wahlkämpfen oder für Fastnachtsveranstaltungen.

Das Geschäftsmodell der Investoren sieht den Weiterverkauf des Einkaufszentrums vor (wie ECE), sie werden nicht Betreiber sein. Die Zugangsmöglichkeit der Dachfläche (wie auch deren Beschränkung und Nutzungsart) würde durch die Nachfolgeeigentümer verhandelbar/widerrufbar mit entsprechender Begründung - oder auch durch rein willkürliche Entscheidung. (Vorbild: Aufzug Kupferberg).

### **Unvertretbarer Flächenzuwachs**

Gegenüber den Vorgaben der Auslobung der Wettbewerbe, sieht der zur Realisierung anstehende Entwurf statt 35.000 qm nun 50.000 qm BGF vor. Der B-Planentwurf regelt dies nicht im Sinne der Vorgabe der Auslobung, sondern akzeptiert ohne Diskussion die neuen Zielsetzungen des Investors. Damit ergibt sich ein noch deutlich größeres Volumen der ohnehin schon – im Vergleich zur jetzigen Situation – massigen geschlossenen Bebauung. Die Nutzung dieser gewaltigen Flächen führt zur Ausweitung von Gewerbeflächen, da eine Wohnnutzung ausdrücklich beschränkt ist.

### **Fehlleistungen der Stadtentwicklungsplanung**

#### *Einzelhandelsentwicklung und Mischnutzung*

Ein Bedarf an zusätzlichen Einzelhandelsflächen ist in Mainz vor dem Hintergrund der derzeitigen Konsolidierung des Überangebots nicht zu erkennen. Es ist nicht auszuschließen, dass ein zusätzliches Angebot den massiv durch Insolvenzen bedrohten bestehenden Einzelhandel und die existierenden gastronomischen Betriebe der Innenstadt in ihrer Existenz bedroht. Durch die Ausweitung der Flächen um noch einmal 15.000 qm wird dieser Effekt vermutlich noch verstärkt.

Verbliebene Filialisten aus zunehmend durch Leerstände geprägten Innenstadtbereichen würden möglicherweise in das EKZ an der Ludwigsstraße umziehen. Aus dem Tripol könnte ein Monopol werden. Der Bebauungsplan beschränkt jedoch die Nutzung in einem Umfang, der eine flexible Anpassung zukünftig zumindest erheblich erschwert.

#### *Falsche Weichenstellungen*

Der Bebauungsplanentwurf legt eine massige Nutzung fest, welche die Baunutzungsverordnung überschreitet. Das verwundert umso mehr, da es in der Begründung des Entwurfs heißt: „Südlich angrenzend beginnt die verwinkelte Struktur der Altstadt, die im Bestand auf die überdimensionierten Baukörper von Parkhaus und Karstadt am Bischofsplatz stoßen.“ Nun soll jedoch die bereits als überdimensioniert bezeichnete Bestandsbebauung ausgerechnet durch eine noch überdimensioniertere, weiter verdichtete und höhere Bebauung ersetzt werden (s. Anmerkungen zu Kleinteiligkeit). Das ist schlicht nicht vermittelbar.

Ein zukunftsfähiges Innenstadtkonzept dürfte mit dieser großen geschlossenen Baumasse nicht in Einklang zu bringen sein. Folgen wir der Fachdiskussion um die Entwicklung der Innenstädte in den nächsten Jahrzehnten, wäre eine Entdichtung notwendig. Die für die Eigentümer dann zu erwartenden Wertminderung wäre von der Stadt jedoch nicht bezahlbar. Die zukünftige Planung der Innenstadtentwicklung wäre durch das Präjudiz des vorliegenden B-Planentwurfs im Kernbereich massiv eingeschränkt.

Vitalität und Urbanität der Innenstädte wurden bereits vor der Pandemie immer weniger durch Einzelhandel und Gastronomie garantiert. Das Überangebot an (überteuerten) Einzelhandelsflächen hat bereits überall ein zunehmendes Ladensterben zur Folge, und die Konsolidierung im Einzelhandel wird durch das Abwandern von Einzelhandelsumsätzen in den Onlinehandel verstärkt. Die Pandemie hat nun diesem Trend noch einmal einen Schub verliehen, selbst große Filialisten stehen vor dem Aus oder sind schon insolvent. Viele Städte folgen daher bereits den Empfehlungen der Wissenschaft, neue Nutzungen und neue Strukturen für ihre Innenstädte zu planen und umzusetzen. Andernorts werden Kaufhausstandorte umgebaut, um auch Wohnungen, Kitas, Bildungseinrichtungen, Kultur und Gastronomie, Verwaltung, Praxen etc. Raum zu geben und damit einen Beitrag zu einer vielfältigen, lebendigen Innenstadt zu leisten.

Das bedeutet konkret: vor allem muss mehr (bezahlbarer) Wohnraum in der Innenstadt geschaffen werden und die Ansiedlung oder der Ausbau kultureller Einrichtungen muss vorangetrieben werden. Aber zu einer lebendigen Stadt gehören weitere Nutzungsformen. Dazu zählt selbstverständlich weiterhin Einzelhandel und Gastronomie, aber eben auch z.B. Kitas und Spielplätze.

Die Auswirkungen des Klimawandels werden für die Mainzer Innenstadt bereits heute zu einem Problem, das sich absehbar verschärfen wird. Daher ist für diesen Bereich ebenfalls ein radikales Umsteuern der Stadtentwicklungsplanung notwendig. Wir brauchen in der Innenstadt nicht mehr Einzelhandelsflächen sondern mehr Freiflächen. Mehr Grün und Wasser statt mehr Beton, mehr Frischluftschneisen statt mehr bauliche Verdichtung und Flächenversiegelung. Das sind alles hinlänglich bekannte Probleme, auf die die Stadt Mainz endlich nicht mehr nur kosmetisch reagieren darf.

Mit dem B-Planentwurf A 262 steuert die Stadtplanung allerdings derzeit in die Gegenrichtung und ignoriert die Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner. Er folgt stattdessen den Zielen der Investoren, die ihre Interessen an einer maximal lukrativen Verwertung ihrer Grundstücke durchsetzen wollen.

Letztlich muss die Innenstadt über ein attraktives Angebot ihren Bürgerinnen und Bürgern eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Es droht jedoch Verödung falls das Bauvorhaben mit dem vorliegenden Entwurf auf den Weg gebracht würde.

Der klassische Kompromiss der Stadtplanung zwischen Gemeinwohl, Privatinteressen und politischen Abwägungen der kommunalen Selbstverwaltung vor dem Hintergrund eines längeren Planungshorizonts findet nicht mehr statt – an der Ludwigsstraße soll die Entwicklung allein in den Händen der Boulevard LU GmbH & Co. KG liegen.

## **Alternativen?**

In der ersten Phase der Bürgerbeteiligung ist die Öffentlichkeit „möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.“ (BauGB §3)

Die Dokumente zum B-Planentwurf A262 unterrichten über *keine* Alternativen, nicht einmal über „*sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung*“.

Aus diesem Grunde wird der vorliegende B-Planentwurf von uns als nicht rechtskonform eingestuft und abgelehnt.

## **Rechtliche Probleme**

Einer Beschlussvorlage für den Bau- und Sanierungsausschuss vom 11.3. ist zu entnehmen, dass über einen Bauantrag für die Planungsbereiche MK3 und MK4 entschieden werden soll.

Nach geltendem Baurecht ist dieser Antrag unserer Einschätzung zufolge nicht genehmigungsfähig. Sollte es zu einer Baugenehmigung kommen, hätte eine mögliche Änderung des B-Planentwurf in diesem Bereich voraussichtlich massive rechtliche Probleme mit dem Bauträger und möglicherweise Schadenersatzforderungen zur Folge.

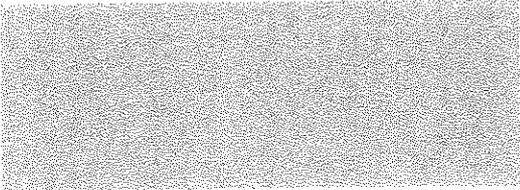
Sollten Änderungen des Entwurfs, die in der Folge von Einwendungen aus der Bürgerschaft erforderlich werden könnten, aufgrund der bereits erfolgten Baugenehmigung und der drohenden Rechtsrisiken nicht mehr möglich sein, wäre die nach BauGB explizit vorgeschriebene Bürgerbeteiligung ausgeschlossen.

Erstaunlicherweise ist der Bauantrag allem Anschein nach nicht einmal nach dem jetzigen B-Planentwurf genehmigungsfähig. Damit bliebe auch dann ein Klagerisiko bestehen, wenn eine Genehmigung erst nach einer möglichen Verabschiedung des Entwurfs erfolgen sollte.

Als Bürger von Mainz haben wir kein Interesse daran, dass die Verwaltung durch Fehlleistungen des Stadtplanungsamtes und des Baudezernats Rechtsrisiken mit vermutlich erheblichen Folgekosten für den städtischen Haushalt eingeht.

61	26	Art		262		
----	----	-----	--	-----	--	--

Aktenzeichen:



Stadtplanungsamt  
 Zitadelle, Bau A  
 Postfach 3820  
 55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz  
 61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 15. März 2021

Antw. Dez.	z. d. d. A				Wvl.				R	
Abt.	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

*h* *100*  
*h*

*154<sup>13</sup>*

Einspruch zum

Bebauungsplanverfahren „Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)“

C 22

Ich erhebe **Einspruch I** gegen den Vorschlag Faerber, da er in keiner Weise die angestrebte Gleichgewichtung zum WMF Gebäude erzielt weder räumlich noch ästhetisch

Der optimale Vorschlag ist der von Blocher s. Ansicht Gutenbergstrasse 2 er korrespondiert gut mit dem WMF Gebäude, der von Faerber will ein Stockwerk mehr gewinnen, jedoch ergibt sich ein grober Bauklotz unharmonisch zum Platz. s. u.

Ich plädiere für den Vorschlog Blocher.

000aaGuLu.Wettb.2020.Gpl.2 Blocher. P1070232-K.JPG

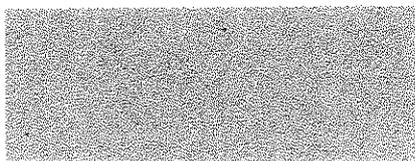


Hier im Vergleich es korrespondieren die Gebäude

000aaGuLu.Wettb.2020.Gpl.2. Faerber.P1070347-K.JPG



Passt dieser Bauklotz wirklich das wirklich !



11.03.21

S. 21 folgt

Bebauungsplanverfahren „Einkaufsquartier entlang der Ludwigsstraße (A 262)“

auf der 22. Seite zum Bauantrag findet sich die Flächenbilanzierung Abbildung 14 rechnet \*man nach, so erkennt man den **deutlichen Vorteil des Investors an Fläche und Qualität der Lage** zu erheblichen Gunsten \* soweit erkennbar möglich

Investor erhält in m <sup>2</sup> von der Stadt	Stadt bekommt m <sup>2</sup> als Ausgleich
	A = 37 LU
B = 520 LU	C = 195 LU
E = 34 LU	D = 17 LU
G = 76 + 23 LU	F = 37 LU
633 m <sup>2</sup> Summe gute Flächen A 1 Baulage	Summe 287 m <sup>2</sup> gestückelte Flächen
Bodenrichtwerte 8125.0 €/m <sup>2</sup>	Differenz - 346 m <sup>2</sup> zu ungunsten der Stadt
H 2	I = 2
I 2	K = 87 Bischofsplatz
J 4	X = 116 Fust überbauung ?
8 = m <sup>2</sup> Stücke m <sup>2</sup>	Stücke = 218 m <sup>2</sup> Baulage schlechter
	Bodenrichtwert 3595 €/m <sup>2</sup>

Mein Einspruch II lautet:

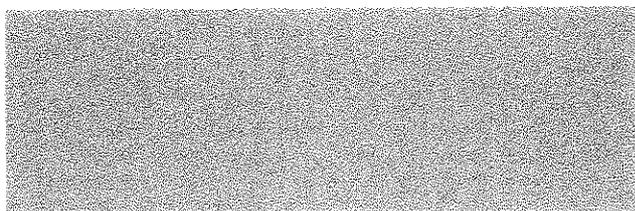
die hochwertigen Flächen an der Ludwigsstrasse gehören der Stadt und seinen Bürgern sie dürfen nicht an den Investor abgegeben werden.

Die Bodenrichtwerte die der Investor erhält sind erheblich höher (der A1 Lage) 8125.0 €/m<sup>2</sup> versus 3595 €/m<sup>2</sup> einiger Flächen die die die Stadt erhalten soll.

Ein Flächentausch darf nur gegen gleichwertige Flächen an der Ludwigstrasse geduldet werden und nicht gegen deutlich minderwertige zerstückelte Flächen am Bischofsplatz u.ä.

Zu der Flächenbilanzierung gehört auch eine **Bilanzierung des möglichen Bauvolumens** auf den der Stadt zugeteilten gestückelten Flächen wäre keine Bebauung möglich.

Das **Bauvolumen** das der Investor erstellen will ist erheblich größer als die der Bestandgebäude. Das Mehr an Bauvolumen wirkt sich auf das **Stadtklima** aus. Das **Büro Faerber** sollte auch eine **Bauvolumenbilanzierung** vorlegen und darlegen, damit die Bürger beurteilen wieviel an "Luft Volumen" ihnen genommen wird.



Parallel zum Bauleitplanverfahren laufen die erforderlichen Abstimmungen mit der Vorhabenträgerin hinsichtlich einer zukünftig öffentlichen Nutzung des zwischen dem ehemaligen Fachgeschäft "Besier-Oehling" und dem Ballplatz gelegenen Platzes.

Die Flächenbilanzierung wird im Zuge des weiteren Verfahrens fortgeschrieben.

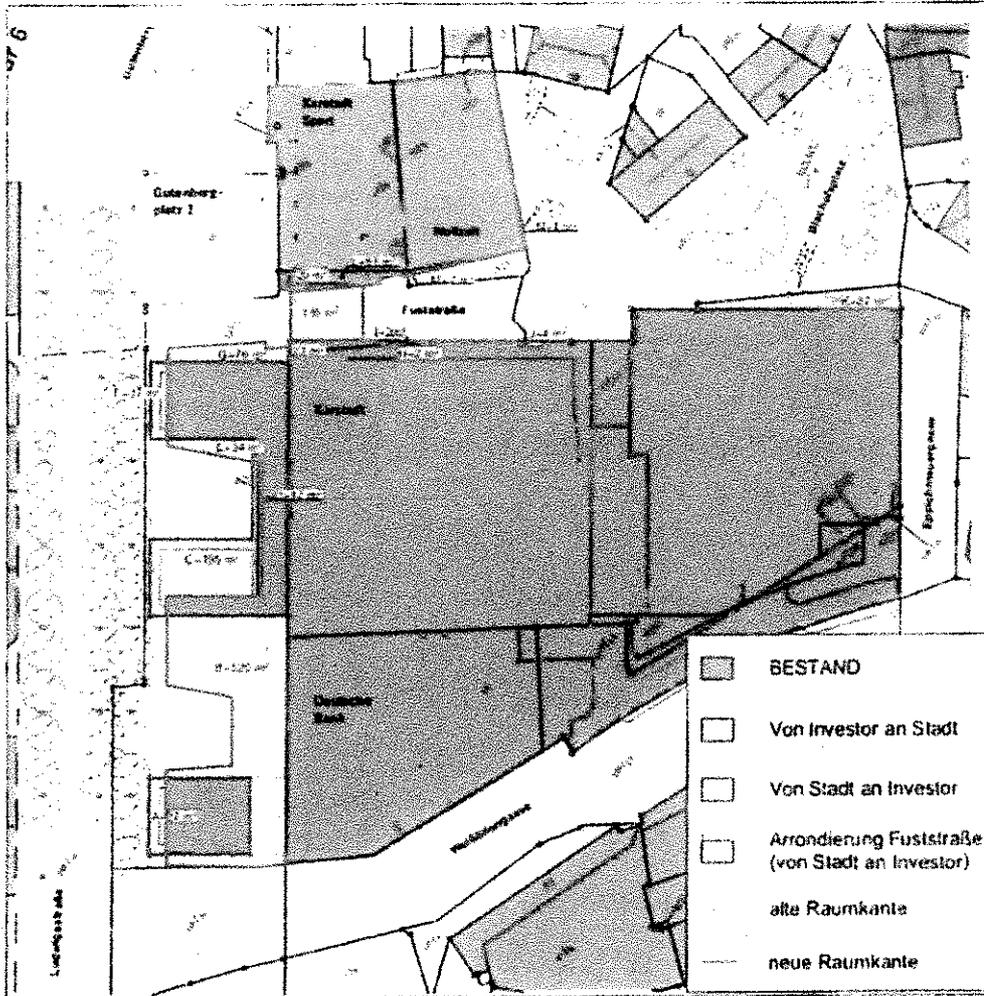


Abbildung 14: Grafische Darstellung Flächenbilanzierung (Quelle: Faerber Architekten GbR, Mainz, Planungsstand 17.09.2020).

## 11. Kosten und städtebaulicher Vertrag

Das Bebauungsplanverfahren soll als Angebotsbebauungsplan mit einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag durchgeführt werden. Die Vorhabenträgerin ist bereit, sich vertraglich zur Übernahme der Honorarkosten für die o. a. Gutachten, die im Laufe des Verfahrens notwendig werden, zu verpflichten.

11.03.2021

61	26	121	262		
----	----	-----	-----	--	--

Aktenzeichen:

Axel Strobach  
 Stadtplanungsamt  
 Zitadelle, Bau A  
 Postfach 3820  
 55028 Mainz

**Stadtverwaltung Mainz**  
**81 - Stadtplanungsamt**

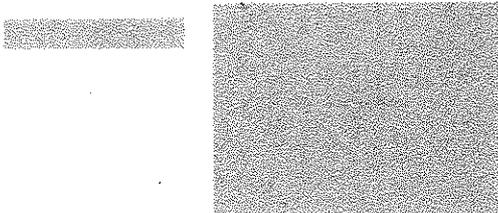
Eingang: 15. März 2021

Antw. Dez.	z. d. d. A				Vbl.				R	
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Hiermit geben ich meinen Einspruch zu dem Bebauungsplanverfahren A 262 ab.

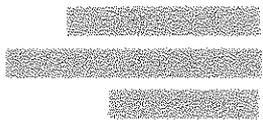
s. Anlagen

Mit freundlichen Grüßen



154 15

C23



Stadtplanungsamt  
Axei Strobach  
Zitadelle, Bau A  
Postfach 3820  
55028 Mainz  
[stadtplanungsamt@stadt.mainz.de](mailto:stadtplanungsamt@stadt.mainz.de)

Mainz, 09. 03. 2021

**Bebauungsplan "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"**

Fassung vom 4. 1. 2021

Hiermit widerspreche ich fristgerecht dem o. g. Bebauungsplan mit der Bitte, die nachfolgend angeführten Bedenken und Anregungen abzuwägen.

Für die Ludwigsstraße gab es in 8 Ludwigsstraßenforen eine breite Bürgerbeteiligung, die in einen großen Konsens mündete, der in den "Leitlinien" festgeschrieben wurde. Hunderte von Bürgern aus allen Berufszweigen haben ihre jeweilige Erfahrung eingebracht. Nach und nach wurde dieser Konsens aufgeweicht und dem jeweiligen Investor immer größere Zugeständnisse gemacht.

Auch wenn mehrere Beschlüsse im Stadtrat den Entwurf des Vorhabenträgers legitimieren sollen, ist dieser dennoch zu hinterfragen:

**1. Umgriff des B-Plans sollte die gesamte Ludwigsstraße beinhalten**

Bei der Neustrukturierung des Quartiers südlich der Ludwigsstraße sollen die aktuellen Bebauungspläne durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" zum Teil überplant werden. Außerhalb des Geltungsbereiches des "A 262" sollen die Bebauungspläne "A 233" und "A 233/1.Ä" weiterhin gültig bleiben. Dies steht im Widerspruch zur Absicht, die Ludwigsstraße als eine Planungseinheit zu betrachten. Das Einkaufsquartier Ludwigsstraße kann städteplanerisch nur in ihrem gesamten Straßenverlauf vom Schillerplatz bis zum Gutenbergplatz und im Kontext mit der angrenzenden kleinstrukturierten historischen Altstadt betrachtet werden. Eine Neuauflage des B-

Plans sollte die gesamte Ludwigsstraße umfassen und sollte keine Briefmarkenlösung darstellen.

## 2. Zeugnis städtebaulicher Nachkriegsarchitektur erhalten

Nach der Zerstörung im 2. Weltkrieg hatte der Wiederaufbau zum Ziel *"die Planungseinheit von Gutenbergplatz und Ludwigsstraße zu erhalten und den Dom als Wahrzeichen von Mainz in einen besseren Bezug zu der Stadtachse zwischen Schillerplatz und Gutenbergplatz zu bringen"*. (aus Begründung zum Bebauungsplan A 233/1. Ä, Stadt Mainz). Die Verantwortlichen einte der Wunsch, endlich Weite und Licht in die bedrückende Enge des bis zur Zerstörung im Krieg architektonisch geschlossenen Straßenraums der Ludwigsstraße zu bringen.

Dieses städtebauliche Gesamtensemble sollte als Zeugnis der Nachkriegsarchitektur und auch als Alleinstellungsmerkmal wertgeschätzt und bewahrt werden. Der partielle Eingriff wie im B-Planentwurf vorgeschlagen ignoriert sowohl das vorhandene Bebauungskonzept als auch die Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung, die weiterhin durch die noch verbliebenen Pavillonbauten geprägt sein wird.

## 3. Überschreitung des Maß der baulichen Nutzung:

Im Stadtratsbeschluss, auf Basis des Wettbewerbsergebnisses weiterzuarbeiten, wurde die Überschreitung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung entsprechend der Vorgaben der BauNVO nie thematisiert.

Die geplante massive Nachverdichtung ist im Hinblick auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität insbesondere in einer durch Überwärmung bedrohten Innenstadt nicht hinzunehmen. Der B-Plan sieht keine Ausgleichsmaßnahmen für die beabsichtigte Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes vor, bezieht sich jedoch auf die Festlegungen der BauNVO.

Die BauNVO legt in § 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung fest:

***„Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 (BauNVO) dürfen, auch wenn eine Geschoßflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:***

***in Kerngebieten (MK): GRZ: 1,0 und GFZ: 3,0“***

Laut Berechnungen der Vorprüfung zum Wettbewerb ergibt im Baufeld Fuststraße (MK 3 und MK 4) die Summe der geplanten Geschossflächen (BGF r ges.) 7.007 m<sup>2</sup> und im Baufeld Ludwigsstraße (MK 1 und MK 2) die Summe der geplanten Geschossflächen (BGF r gesamt) 39.612 m<sup>2</sup>.

Das Baufeld Fuststraße MK 3 und MK 4 mit einer überplanbaren Fläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> ermöglicht nach BauNVO eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0, d. h. es wären statt der geplanten 7.007 m<sup>2</sup> nur 3.900 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig.

Das Baufeld Ludwigsstraße MK 1 und MK 2 mit ca. 9.200 m<sup>2</sup> überplanbarer Fläche ermöglicht nach BauNVO eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0, d. h. es wären statt der geplanten 39.612 m<sup>2</sup> nur 27.600 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig.

**BauNVO, § 17: (2) „Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“**

**4. Kein Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Flächen und an einer damit verbundenen baulichen Nachverdichtung an der Ludwigsstraße.**

Auch wenn auf den ersten Blick und nach Kriterien der Vergangenheit eine Angleichung des Verkaufsflächenangebots an die beiden Pole Brandzentrum und Kaufhof/Römerpassage gerechtfertigt scheint, so ist es dringend erforderlich sich den aktuellen Herausforderungen zu stellen:

Der Einzelhandel hat sich in den vergangenen Jahren massiv ins Internet verlagert. Diesen **Strukturwandel** hat die Pandemie noch beschleunigt: Handelsexperten markierten das Jahr 2020 als Kipppunkt, von dem an sich diese Entwicklung nicht mehr umkehren, sondern sich sogar noch beschleunigen wird. Nach Corona wird es keine Rückkehr zur Normalität im Einzelhandel geben.

Der Wettbewerb war nicht das Ergebnis einer damals aktuellen Einzelhandelsstudie. Diese wurde erst nachdem der Sieger gekürt war nachgereicht und ist inzwischen nicht mehr aktuell. Als Folge der Covid-19-Pandemie rechnet der Einzelhandel mit bis zu 50.000 Insolvenzen. Auch der vorhandene Leerstand in der Stadt stellt einen Zuwachs von Einzelhandelsflächen infrage. Das ursprünglich als Ankermieter gedachte und inzwischen geräumte Warenhaus hat bereits ca. 15.000 qm Platz gemacht für ein begrüßenswertes Experiment mit Kultur, Gastronomie und Pop-Up-Stores, ganz so wie es das Investorenkonzept vorsieht. Ein Teil der Büroflächen der Dt. Bank soll zusätzlich der Verkaufsnutzung zugeschlagen werden. Der Safe der Bank für

einen Club existiert ebenfalls bereits. Das Konzept funktioniert also ganz ohne Abriss und bauliche Erweiterungen.

Das vorgelegte Konzept täuscht nicht darüber hinweg, dass es sich nur um ein allseitig umschlossenes großes Einkaufszentrum wie es bereits von ECE geplant war, mit den allseits bekannten Nachteilen handelt. Die in den Leitlinien beschlossenen Kriterien wie Kleinteiligkeit, Durchwegung und Durchmischung (Wohnen, Kultur, Einzelhandel) werden mit diesem Konzept nur sehr eingeschränkt erfüllt.

Flächendeckendes Bespielen mit Popup-Stores und temporäre Zwischennutzungen sind kein langfristig funktionierendes Konzept zur Belebung der Innenstadt. Einem geplanten Zuwachs von Flächen für Handel und Gastronomie muss eine aktuelle Zustandsanalyse zugrunde gelegt werden um eine weitere „Dead Mall“ (siehe Markthäuser) im Herzen der Stadt zu verhindern.

Wiesbaden beschloss im Herbst 2020 ein Moratorium bei der Neubebauung der ehemaligen City-Passage. Dort sind u. a. Büros, Hotel und Wohnungen geplant. Begründung ist die Verschlechterung der Rahmenbedingungen für die Vermarktung der Flächen, insbesondere im Bereich des Einzelhandels und in der Hotellerie.

Statt im Hauruckverfahren den Bebauungsplan durchzupeitschen, sollte auch die Stadt Mainz für die Ludwigsstraße ein Moratorium erwägen um die Zielvorgaben für die Bebauung dem sich abzeichnenden Strukturwandel anzupassen.

#### 5. **künftige Entwicklung der Innenstadt, mehr Gewicht auf Wohnnutzung:**

Wohnnutzung sollte vorsorglich in allen Planbereichen (MK 1 – MK 4) in den Obergeschossen möglich sein und darf nicht durch Festlegungen ausgeschlossen werden. Es ist ein grundsätzliches Umdenken im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung der Innenstadt erforderlich. Mehr **Gemeinwohl**, mehr Klimaschutz- und Anpassung, eine größere Vielfalt der Nutzungsmöglichkeiten und vor allem auch Wohnen. Homeoffice erfordert entsprechenden Wohnraum und bringt dagegen weniger Pendler in die Innenstadt. Wer in der Stadt wohnt, kauft auch um die Ecke ein oder geht ins Restaurant. So lebt die Stadt auch am Abend. Ein **Nutzungsmix** wie in den Leitlinien festgelegt ist unabdingbar, d. h. Wohnungen in den oberen Geschossen, da die Marktnachfrage nach Retailflächen ab dem 1. OG als sehr gering und künftig als rapide abnehmend angesehen wird (s. Vorprüfbericht). Wohnen in den Obergeschossen funktioniert sowohl am Brand als auch in der Römerpassage.

#### 6. **Hotelaufbau überdimensioniert:**

Hotelaufbau wirkt überdimensioniert und ist um 1 Geschoss zu hoch. Es fehlt die notwendige Staffelung für einen sanften Übergang zum Bischofsplatz. Die im Wettbewerb gezeigten Hotelfenster zum Bischofsplatz wirken aufdringlich, und unangenehm durch Spiegelungen oder Blendwirkung.

## 7. Öffentlicher Raum:

Die Pandemie hat die Bedeutung des **öffentlichen Raums** in neues Licht gesetzt, insbesondere wenn man Abstand halten will. Es braucht Freiflächen, an denen man, einfach nur sitzen, reden, lesen oder im Internet surfen kann.

Anspruch des Wettbewerbs war eine hohe freiräumliche Qualität. Die im B-Planentwurf vorgesehenen Restflächen zwischen den einzelnen Kuben dienen der Erschließung der Geschäftsräume und lassen keinen Spielraum für klimaangepasste Freiraumgestaltung und ungezwungenen Aufenthalt. Dies wird auch im Vorprüfbericht zum Wettbewerbsentwurf bemängelt.

Wenn man schon bereit ist, die Pavillonstruktur aufzugeben, sollte man dies konsequent tun und dem öffentlichen Raum die 1. Priorität geben. Das angestrebte Konzept der „Torausbildung“, das einzelne Abschnitte der Ludwigsstraße untergliedern soll, widerspricht dem Konzept der Pavillonstruktur. Daher wäre es konsequent, die Flächen der einzelnen Kuben wie am Gutenbergplatz vorhanden an den Rändern Fuststraße und Weissliliengasse zu konzentrieren und die öffentlichen Restflächen zwischen den Kuben zu einem einzigen gestaltbaren und nutzbaren Platz zusammenzuziehen. Dieser Platz diene der Adressbildung und könnte - entsprechender Austausch vorausgesetzt - in kommunalem Eigentum verbleiben. Dort wäre dann Raum für ausreichende Begrünung und auch das Element Wasser könnte Einzug halten.

Ebenso kritisch wird der streckenweise Wegfall der „Hinterläufigkeit“, durch das geschlossene Einkaufscenter gesehen. Gerade diese hintere Passage bietet Schutz vor zu viel Sonne und vor Regen. Sie trägt zusätzlich für die notwendige Durchlüftung der einzelnen Plätze bei. Plätze, die wie geplant von drei Seiten durch hohe Gebäude umschlossen sind, werden im Sommer schnell zu stickigen Nischen. Die Passage hat außerdem eine wichtige Funktion als Rettungsgasse z. B. bei Veranstaltungen.

Die pseudoöffentlichen, im Entwurf als „halböffentlich“ gekennzeichneten Flächen bieten keinen ernst zu nehmenden Ersatz für den Verlust des öffentlichen Raums. Innerhalb der sog. „halböffentlichen Flächen“ wie der „Markthalle“ oder den Dachterrassen stellt der Eigentümer die Regeln auf. Er bestimmt die Öffnungszeiten. Der Zugang zu den Dachterrassen erfolgt über die pseudoöffentliche „Markthalle“ und zu deren Öffnungszeiten. Die uneingeschränkte Nutzung der Dachterrasse wird durch lärmbedingte Nutzungskonflikte nicht möglich sein.

Was nutzt ein städtebaulicher Vertrag, wenn ein neuer Eigentümer zum Schluss kommt, das Konzept rechne sich nicht mehr und was nicht abwegig ist, der einzige Gewinn sei nur durch die Spekulation mit Grund und Boden zu machen.

Denn mit ein paar Pop-Up-Stores von jungen Start-Ups und kreativer Zwischennutzung in viel Luftraum lässt sich gewiss kein großes Geschäft machen.

#### **8. Maßnahmen zur Klimaanpassung notwendig:**

Die Ludwigsstraße im gesamten Verlauf ist mit ihrer hochgradigen Versiegelung eine der sommerlichen Hitzeinseln der Stadt und kann bei einer weiteren Verdichtung nicht auf Maßnahmen zur Durchlüftung, zur Abkühlung und der Vermeidung von Abwärme verzichtet werden. Für eine ausreichende klimatische Wirkung ist eine großflächige intensive Begrünung, sowohl auf den Dächern als auch vor den Fassaden notwendig, schließlich soll der Aufenthalt in den Sommermonaten in der Innenstadt erträglich gemacht werden. Ziel muss sein, so viel wie möglich zu entsiegeln und zu begrünen nicht nur um der Überhitzung entgegenzusteuern, sondern auch um Rückhalteflächen bei Starkregen zu schaffen. Auch besteht die Gefahr einer weiteren Aufheizung des Umfeldes durch die Abwärme durch die Klimatisierung der Gebäude.

Ein Grün- und Freiraumkonzept unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Klimapraxis-Studie hätte Bestandteil der Auslobung zum Wettbewerb sein müssen. Die Passage zwischen den Pavillons und dem Hauptgebäude sollte als Bestandteil des Klimaanpassungskonzepts erhalten bleiben. Sie bietet Schutz vor zu viel Sonne und vor Regen. Sie trägt zusätzlich für die notwendige Durchlüftung der einzelnen Plätze bei. Plätze, die wie geplant von drei Seiten durch hohe Gebäude umschlossen sind, werden im Sommer schnell zu stickigen Nischen.

Bis auf 2 zusätzliche Baumpflanzungen vor dem China-Pavillon, als „Fortentwicklung des kleinklimatisch und gestalterisch wirksamen Stadtgrüns“ bezeichnet, sind keine weiteren Baumpflanzungen vorgesehen. Dagegen sind auf dem Bischofsplatz Bäume der Feuerwehr im Weg, die zum Anleitern an die Dachterrassen Aufstellflächen beansprucht (s. Ämterkoordinierung, Feuerwehraufstellfläche: NO-Seite Bischofsplatz Bäume behindern die Aufstellfläche).

Dachterrassen sind keine Dachbegrünung. Wegen der geplanten Dachterrassen und der notwendigen technischen Aufbauten stehen nur die Randbereiche der Dächer zur Begrünung zur Verfügung. Die sog. Markthalle ist glasüberdacht. Für das Dach der Dt. Bank gilt die Bestandsregel, also keine Verpflichtung zur Begrünung. Im Ämtervermerk des Grünamtes ist die Besorgnis zu lesen, dass die Randbereiche nicht ausreichen werden. Das gleiche gilt für die Fassaden. Diese bestehen vornehmlich aus großen Schaufensterflächen. Die Markthalle ist komplett verglast. Glasflächen reflektieren die Sonneneinstrahlung auf den Boden und tragen zusätzlich zur

sommerlichen Aufheizung bei. In den Bürgerbeteiligungen wurden Wasserspiele zur Abkühlung gewünscht und versprochen. Dafür konnte kein Standort gefunden werden.

#### 9. Beitrag zum Klimaschutz erforderlich

Mainz hat 2019 den Klimanotstand ausgerufen und hat sich Klimaneutralität bis 2035 zum Ziel gesetzt. Der Gebäude- und Bausektor ist für einen massiven Ressourcenverbrauch verantwortlich und verursacht 38 % des globalen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Allein die Zementindustrie ist für 8% der globalen Treibhausgasemissionen verantwortlich. Baumüll verursacht 60% des deutschen Gesamtmülls. Klimaschutz heißt nicht Abriss und Neubau, auch wenn dies mit neuen Gebäudestandards begründet wird: Klimaschutz bedeutet: „**reduce, reuse, recycle**“, d.h. Flächenverbrauch reduzieren, vorhandene Gebäude erhalten und entsprechend sanieren, für Neubauten wiederaufbereitete und wiederverwendbare Materialien einsetzen. Abriss und Entsorgen bereits verbrauchter Energie + Neubau halten einer Aufrechnung nicht stand. Das vorliegende Konzept der Pop-Up-Stores funktioniert bereits heute im ehemaligen Karstadt ohne Abriss, Flächenverkauf und Zubau. Auch die Pavillons eignen sich hervorragend als Pop-Ups jeglicher Art, wenn sie erst einmal entkernt und wie ursprünglich einmal geplant ihr filigranes und transparentes Erscheinungsbild zurückerhalten. Ein Überangebot an Einzelhandelsflächen bewirkt in immer kürzeren Zyklen Umbauten und Nutzungsänderungen (s. Markthäuser, Malakoffpassage, Theateraufbau).

Klimaschutz heißt auch, nicht auf immerwährendes Konsumwachstum und die Steigerung der Kundenfrequenz aus dem Umland zu setzen.

#### 10. Verkehr:

Vorhersehbare Nutzungskonflikte in der Weißliliegasse zwischen Anlieferung, Zu-, Abfahrt Parkhaus, Vorfahrt Hotel, Busvorfahrt.

Bei all den Aktivitäten, ob City-Hub, Karstadtumbau, Veranstaltungen aller Art, sollen möglichst viele Kunden in die Innenstadt gelockt werden sollen. Alles bedeutet mehr Individualverkehr, denn das Umland ist durch ÖPNV nicht sonderlich gut angebunden. Zudem scheuen viele in Pandemiezeiten den ÖPNV.

Der Bischofsplatz ist als ruhige Zone geplant, daher sollte er weitgehend von Verkehr frei bleiben: keine Hotelvorfahrt am Bischofsplatz

#### 11. Städtebau und Gestaltung, Verlust von Identität?

Der B-Planentwurf ist die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses und es ist zu erwarten, dass dieses wie vorgestellt umgesetzt werden soll. Der Entwurf wird dem Anspruch einer „hohen architektonischen und freiräumlichen Qualität“ nicht gerecht. Die Großform Karstadt wurde nicht aufgelöst sondern in ihrem Volumen noch weiter ausgedehnt. Daher ist die Einbindung in das städtebauliche Umfeld fraglich.

Die Aufteilung der Ludwigsstraße in Planungsabschnitte lässt kein schlüssiges Konzept erkennen. Keine einheitliche Gestaltung der Vorbauten, unterschiedliche Kubaturen, Gebäudehöhen, Geschosshöhen, Schrägstellung. Unterschiedliche Architektursprache zwischen Gutenbergplatz 2, den Kuben und dem Hauptgebäude. Die Planung stellt keinen Bezug zur Nordseite der Ludwigsstraße her.

Der Hotelaufbau überdimensioniert, zu hoch und damit aufdringlich, es fehlt die Staffelung zum Bischofsplatz.

Der B-Planentwurf gründet auf dem Ergebnis eines einphasigen nichtoffenen Planungswettbewerbs, zu dem der Vorhabenträger die Teilnehmer auswählte, darunter den Hausarchitekten, der bereits das städtebauliche Teilkonzept als Planungsgrundlage für den Wettbewerb ausarbeitete. Dieser gewann auch den ersten Preis. Schließlich entsprach sein Entwurf den eigenen Vorgaben am besten. Allein der Wettbewerbsbeitrag des Büros Promotorio zeigte das Potenzial räumlicher Gestaltung auf, aber auch nur, weil diese engagierten Architekten sich in erster Linie ihrem Renommee und nicht dem engen Korsett des Investors verpflichtet fühlten. So ist der aktuelle Bebauungsvorschlag, der auf einem zweifelhaften Wettbewerbsergebnis beruht mit seinen widersprüchlichen Konzeptideen wie den „Torbauten“ mit einer „Interpretation der Pavillonstruktur“, nur eine Briefmarkenlösung. Ein Konzept lässt sich nicht erkennen. Die geplanten Vor- und Rücksprünge von Baukörpern unterschiedlicher Art sollen die vorhandene Kammstruktur der Ludwigsstraßenbebauung nachbilden. Die willkürlichen Vor- und Rücksprünge werden die Dimension des geplanten Monoliths und das Fehlen eines Gesamtkonzepts nicht kaschieren können. Die massive Nachverdichtung in die Höhe, wird der Leichtigkeit und Luftigkeit des jetzigen Pavillonkonzeptes für immer ein Ende bereiten. Das noch vorhandene städtebauliche Konzept mit der Abfolge von Plätzen und Pavillons ist ein Alleinstellungsmerkmal mit ganz eigener Identität. Dies gilt es zu erhalten und die künftigen Ansprüche an die City (Multifunktionalität, Klimawandel, Wohnen) neu zu definieren. Der geplanten Kulissenarchitektur fehlt es an Authentizität. Sie wird die Qualität der noch vorhandenen Bebauung nie erreichen.

## 12. Domblick sichern

Bereits 1953 wurde in einer Ortsbausatzung die Blickfreiheit auch vom Schillerplatz aus auf den Westturm des Doms festgelegt und die Voraussetzung für die Festlegung auf eine 2-geschossige Bebauung entlang der Ludwigsstraße getroffen.

Bebauungsplan "Baublöcke südlich der Ludwigsstraße – Ergänzung (A 233/1.Ä)":  
Ergänzung der Festsetzungen einer zwingenden Gebäudehöhe für die Regelbebauung südlich der Ludwigsstraße zur Sicherung des Domblicks

Lt. Vorprüfbericht werden die geplanten Gebäudehöhen, insbesondere Fuststraße und Gutenbergplatz 2 den Domblick beeinträchtigen.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

C24

**Von:** [REDACTED]  
**An:** Stadtplanungsamt@stadt.mainz.de  
**Betreff:** Einwendung A262 Ludwigstraße Mainz

[REDACTED]

Stadtplanungsamt  
Herrn Axel Strohbach  
Zitadelle, Bau A  
Postfach 3820  
stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

**Bebauungsplan "Einkaufsquartier-südlich der Ludwigstraße  
(A262)**

**Einwendung A 262 Ludwigstraße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit widerspreche ich fristgerecht dem oben genannten Bebauungsplan und erwarte die angeführten Bedenken und Einwendungen zu berücksichtigen und diese kritisch in den vorhandenen Bebauungsplan einzubeziehen.

Viele hunderte von Mainzer Bürger und Bürgerinnen haben sich intensiv mit der Zukunft des ehemaligen Karstadtgebäudes und der gesamten Ludwigstraßen Entwicklung beschäftigt und sich kreativ, verantwortungsvoll und kritisch, über viele Jahre hinweg, eingebracht. Auch sind ehemalige Beschlüsse und auch der vorliegende Plan zu hinterfragen im Hinblick auf die Entwicklung des vergangenen Jahres unter Corona, sowie in Voraussicht was die Zukunft unter weiteren Einschränkungen betrifft.

1. Die Vergangenheit zeigt uns auf Grund von vielen Leerständen in der Mainzer Innenstadt und im erweiterten Stadtkern dass keine Bedarfe an weiteren gewerblichen Flächen bestehen und diese damit verbundene bauliche Nachverdichtungen an der Ludwigstraße nicht notwendig sind.

**Zusätzliche gewerbliche Flächen in diesem Ausmaß sind nicht erforderlich**

In Zeiten von Corona, auch über Umverteilung von Vermögen und hoher Kurzarbeiterzahlen bis hin zur Steigerung von arbeitslosen Menschen, wird sich das Kauf- und Konsumverhalten zwangsläufig ändern. Als Folgen der Covid-19-Pandemie werden mit bis zu und darüber hinaus über 50 000 Insolvenzen im Einzelhandel gerechnet. Diese Leerstände im Stadtkern müssen benannt werden und bei den jetzigen überdimensionierten Bebauungsplan bedacht und miteinbezogen werden. Die Zeiten haben sich rasant verändert! Diese Leerräume sind in einem ganzheitlichen Gesamtprojekt der Innenstadt miteinzubeziehen.

Das Kaufverhalten hat sich massiv in dem letzten Jahr verändert. Der Internet handel blüht und der Online handel boomt, der Service wird dankend angenommen. Der ursprüngliche Ankermieter Karstadt hat klanglos geschlossen, Kaufhof kämpft um das Überleben und die Markthäuser - ehemals Vorzeigeobjekt mitten im Herzen der Stadt Mainz steht seit Jahren leer. Welch ein Armutszeugnis.

**Die Stadt Mainz sollte für die Ludwigstraße ein Moratorium erwägen um neu erarbeitete Zielvorgaben für die Bebauung dem sich abzeichnenden Strukturwandel anzupassen.**

## **2. Wir benötigen mehr Wohnraum in der Innenstadt**

Ein Nutzungsmix - wohnen, arbeiten und leben wie in den Leitlinien festgelegt ist weiterhin mehr als notwendig. Die InnenstadtbewohnerInnen gehen in der Stadt einkaufen, in die Restaurants und nutzen alle kulturellen Angebote, Theater, Kino und andere Veranstaltungsmöglichkeiten. Wir benötigen Menschen aller Altersgruppen die unsere Stadt beleben, ansonsten drohen neben den Leerständen eine schon schleichende Verödung unserer Innenstadt. Leere, Verödung und keine Lebendigkeit, denn über diese geplanten Überbauten und nach vorne gezogene und in die Höhe gehende Bauten, weitere Versiegelungen werden sich die Menschen auf den Plätzen wegen Überhitzung gar nicht aufhalten wollen und können.

## **3. Öffentliche Räume erweitern und erhalten**

Kein Tausch, keine Weg-Gabe von öffentlichen Räumen, Plätzen der noch vorhandenen öffentlichen Räumen die den Mainzer Bürger und Bürgerinnen gehören. Diese gilt es weiter zu öffnen statt einem Tausch siehe z.B. am Ballplatz zuzulassen. Die Flächen rund um die Ludwigstraße sollten der Öffentlichkeit noch mehr zugänglich gemacht werden, statt diese zu verkleinern. Dies steht nur im Interesse des Investor aber nicht im Interesse der Bevölkerung. Durch die Pandemie wurde uns noch mehr verdeutlicht wie wichtig öffentlicher Raum für uns

alle ist. Wir Mainzer und Mainzerinnen wollen schlendern, sprechen, "pappele" und reden, lesen und sich austauschen. Musik und Jounlage, Kunst im Freien und auch die Möglichkeiten des offenen Austauschs bis hin zu Diskussionen dies macht eine Stadt lebendig, dies schafft Identität mit der eigenen Stadt. Hier will ich leben und nicht in einem hochgezogenen, nach vorne gebauten Komplex.

Ändern Sie dieses Bauvorhaben um und schaffen Sie lebenswerte Plätze, was werden Sie dafür tun?

Falls es zum Plätzetausch kommt darf es nicht zu einer Art Enteignung kommen, bewahren und erwerben Sie diesen Ballplatz im Tausch zu einer 1 Lage.

**4. Hotel Bau in 1 A Lage mit Blick auf den Dom von einer möglich halb-öffentlichen Dachterrasse umgeben. In Zeiten von Corona und somit massiver Veränderungen in Reise und im Tourismus verhalten, ist dieses Anliegen neu zu kalkulieren und abzulehnen.**

Der geplante Hotelkomplex auf dem ehemaligen Karstadtparkhaus ist überdimensioniert und wird für weniger Licht, weniger Zuluft und zur weiteren Erwärmung beitragen - mindestens mit einem zu hoch angesetzten Stockwerk. Der ehemalige Bischofsplatz wird erdrückt. Ich stelle dieses Bauvorhaben in Frage auch da die An- und Abfahrt der Gäste in keinsten Weise geklärt ist - Touristen laufen von den Schiffen mit den Koffern vom Rhein zum Bischofsplatz.

Ebenso wird hier öffentlicher Raum versprochen der wie wir aus Erfahrung mit unserem ehemaligen Palmenhaus im Volkspark/Favorite Hotel erfahren mussten, ist dieser der Öffentlichkeit nicht mehr zugänglich. Innerhalb dieser sogenannten "halb-öffentlichen Flächen" wie der "Markthalle" und auch den Hoteldachterrassen wird der Eigentümer die Regeln aufstellen. Er wird die Besuchszeiten, die generellen Öffnungszeiten bestimmen, er wird die Besuchsbedingungen festlegen und der Zugang zu den "Dachterrassen" sind nur durch die pseudo-öffentliche "Markthallen"/Kaufhaus und deren Schliessungs- und Öffnungszeiten zugänglich. Ein städtebaulicher Vertrag und irgendetwas Handreichungen und Handschläge auf Versprechungen etc. nutzen dann der Stadt Mainz und uns BewohnerInnen gar nichts, denn wenn der Besitzer, der Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen, aus Konzeptveränderungen neue Wege plant hat die Stadt Mainz keinerlei Möglichkeiten diese uns versprochenen Leistungen einzufordern. Die Stadt Mainz gibt Ihre Rechte aus der Hand.

**5. Klima schutz darf keine Wort Hülse sein, deshalb Nein zu weiterer hochgradigen Versiegelungen an einer der heißesten Hitze-Inseln, an der Ludwigstraße.**

Ziele müssen Maßnahmen zur Durchlüftung, zur Abkühlung, Baumschutz und Begrünung sein. Ebenso benötigen wir Rückhalteflächen bei Starkregen, diese müssen geschaffen werden.

Die "Markthalle" wird überlast, das gleiche gilt für die Fassaden. Glasflächen reflektieren die Sonneneinstrahlung und werden noch mehr zur Überhitzung beitragen. Ebenso sind die nötigen Klima Anlagen für eine weitere Aufheizung des Umfeldes auf Grund der Abwärme verantwortlich. Alles in allem ein Horror Szenario.

**Was gedenken Sie gegen die voraussichtlichen Erhitzungen zu tun, bei diesem Bauvorhaben? Welche Baumaßnahmen werden Sie in die Wege leiten diese so gering als möglich zu halten? Halten Sie weiterhin an der Vollverglasung der Außenfassaden fest - im Jahre 2021- Bauende2052? Wie groß sind die Regenrückhalteflächen geplant?**

Mainz hat den Klima-Notstand ausgerufen - halten Sie sich an die Vereinbarung, ändern sie diesen Bebauungsplan und machen Sie den Notstand nicht zu einem Lippenbekenntnis.

## **6. Domblick wahren und Blickfreiheit bewahren.**

**Die Blickfreiheit vom Schillerplatz bis zum Westturm des Doms wurde im Jahre 1953 in einer Ortsbausatzung festgelegt. Die Voraussetzung für die Festlegung wurde auf eine 2-geschossige Bebauung entlang der Ludwigstraße getroffen, siehe Blick vom Schillerplatz zum Westturm unseres Doms = sichtbar.**

**Bebauungsplan "Baublöcke südlich der Ludwigstraße-Ergänzung (A 233/1.Ä)": Ergänzung der Festsetzungen einer zwingenden Gebäudehöhe für die Reglbebauungen südlich der Ludwigstraße zur Sicherung des Domblicks.**

**Lt.Vorprüfbericht werden die geplanten Gebäudehöhen, insbesondere Fuststraße und Gutenbergplatz 2 den DOMBLICK beeinträchtigen.**

**Was gedenken Sie zu tun, dass der Blick vom Schillerplatz bis zum Westturm sichtbar bleibt? Stimmen Sie mir jetzt für eine Verkleinerung des Bauvorhabens zu?**

## **7. Stellplatzablöse**

Stimmt es, dass erneut ein Erlass von Stellplatzablöse auf dem Wege einer städtischen Satzung geplant ist?

Ist dies zutreffend?

Benennen Sie die Höhe der Stellplätze, die Ablösesumme und den

geplanten Erlass und den möglichen Verlust.

**8. Überschreitung von 15.228 qm - 43%,**

**Im Vergleich zu den Vorgaben bei der Auslobung zur Bruttogeschoßfläche bei beiden Realisierungsteilen, lag diese bei 31.100 qm.**

**Der 1. Preisträger liegt bei 50.328 qm. - Differenz ? NICHT unerheblich, wie kommt dies zustande?**

**Diese Überschreitung wird im Planentwurf A262 akzeptiert. Wie kann diese Überschreitung akzeptiert werden? Welche rechtliche Schritte werden Sie in die Wege leiten? Kann da nur ein Missverständnis vorliegen?**

**Die Bruttogeschoßfläche lag bei 35.100 qm !**

**Einwendung A262 Ludwigstraße**

**Mit freundlichen Grüßen**





**WG: Fw: Einwendung A262 Ludwigstraße Mainz**  
Thorsten Straub An: Lara Koegel

15.03.2021 08:56

Von: Thorsten Straub/Amt61/Mainz  
An: Lara Koegel/Amt61/Mainz@Mainz

Mit freundlichen Grüßen  
I.A. Thorsten Straub



Landeshauptstadt  
Mainz

Landeshauptstadt Mainz  
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung  
Thorsten Straub  
Leiter SG Verbindliche Bauleitplanung Altstadt – Neustadt – Oberstadt

Postfach 38 20 55028 Mainz  
Zitadelle Bau B  
Tel 0 61 31 – 12 30 46  
Fax 0 61 31 – 12 26 71  
[www.mainz.de](http://www.mainz.de)

----- Weitergeleitet von Thorsten Straub/Amt61/Mainz am 15.03.2021 08:56 -----

Von: Heike Ebert/Amt61/Mainz  
An: Axel Strobach/Amt61/Mainz@Mainz, Thorsten Straub/Amt61/Mainz@Mainz  
Datum: 15.03.2021 08:53  
Betreff: WG: Fw: Einwendung A262 Ludwigstraße Mainz

----- Weitergeleitet von Heike Ebert/Amt61/Mainz am 15.03.2021 08:53 -----

Von: [REDACTED]  
An: Stadtplanungsamt@stadt.mainz.de  
Datum: 12.03.2021 11:12  
Betreff: Fw: Einwendung A262 Ludwigstraße Mainz

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bitte um eine Eingangsbestätigung meiner Einwendung

mit freundlichen Grüßen  
[REDACTED]

**Gesendet: Donnerstag, 11. März 2021 um 20:12 Uhr**

- Z. d. lfd. A. 01 26 Alt 262  
 Z. d. Handakten  
 Wvl.: .....

Kö

154 20

C25

Stadtplanungsamt  
55028 Mainz

[stadtplanungsamt@stadt.mainz.de](mailto:stadtplanungsamt@stadt.mainz.de)

### **Bebauungsplan „Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße“ (A262)** (aktuelle Fassung)

Dem Bebauungsplan widerspreche ich hiermit und fordere die Berücksichtigung der im Weiteren vorgebrachten Begründungen. Vornehmlich geht es dabei um Öffentliche Flächen, neu zu errichtende Baukörper und Verkehr.

#### Vorbemerkung

Die Planungen weichen in vielen Einzelheiten vom „Integrierten Entwicklungskonzept“ (IEK) ab.  
*Zitat*

- Sicherung und qualitätsvolle Weiterentwicklung der beachtlichen baukulturellen Hinterlassenschaften, des gestalteten Flairs sowie der Atmosphäre öffentlicher Räume
- Bewahrung des Maßstabs in der Stadtsilhouette und der prägenden Strukturen im Stadtgrundriss
- Förderung einer dem Ort entsprechenden und die Historie respektierenden Gestaltung
- Entwicklung und Förderung Nutzungsgemischter Quartiere zur Vermeidung monostrukturierter Innenstadtgebiete mit dem Ziel, die Belebung der Mainzer Innenstadt zu fördern
- Inszenierung besonderer, das Stadtbild und -image prägender Bauwerke wie auch identitätsstiftender Räume
- Stärkung der funktionalen Durchmischung der Mainzer Innenstadt mit Wohnnutzungen durch die Förderung neuer und innovativer Angebote für junge Familien und gemeinschaftliche Lebensräume - wie generationsübergreifende Wohnformen oder altengerechte Wohngemeinschaften

#### *Zitatende*

#### 1. **Öffentliche Flächen**

Öffentliche Flächen sind Eigentum der Bürger. Sie dem Investor ohne Not zu übereignen oder gegen geringwertigere zu tauschen, ist fahrlässig und unumkehrbar.

- Die rechnerische Fläche der Plätze zwischen den Pavillons muss vor Ort erhalten bleiben.
- Vage Zusagen über die öffentliche Nutzung von (begrüntem?) Dach/Terrassenflächen sind offenbar ohne Rechtsanspruch und daher nutzlos.

#### 2. **Gebäude**

Der Forderung nach Kleinteiligkeit aus den Bürgerforen widersprechen alle Entwürfe, die vom Investor vorgelegt werden. Bombastische Baukörper riegen die Altstadt ab.

#### Pavillons

Die Realisierung der vom Investor geplanten Maßnahmen führen zu einem schwerwiegenden Eingriff in das Erscheinungsbild des Bereichs. Die Leichtigkeit der überkragenden Pavillons ist ein beispielhaftes Zeugnis von Nachkriegsarchitektur und damit identitätsstiftend.

- Pavillons weder in Fläche noch Höhe vergrößern
- Der Erhalt des Domblicks war schon Forderung des Dombauvereins

#### Karstadt/Deutsche Bank

In Bezug auf die Achse Dom – Schillerplatz ist eine respektierende Neugestaltung des Ensembles nicht zu erkennen. Nach Einschätzung von Fachleuten liegt die Nutzfläche um mehrere Tausend m<sup>2</sup> über die gesetzlich zulässigen Werte. Die erdrückende Wuchtigkeit der vorgezogenen oberen Etagen nimmt der Ludwigsstraße die „Luft zum Atmen“.

- keine Überschreitung der derzeitigen gesetzlichen Vorgaben baulicher Nutzung
- Mischnutzung Läden, Kultur und Wohnen

#### Parkhaus

Die Aufstockung des Parkhauses um ein Hotel ist ein „no-go“ für die Seite zur Altstadt. Es ist, auch zu Bischofsplatz und Bischofspalais, ein Eingriff in Wesen und Struktur Mainzer Gefühlswelt. Sicherlich lässt sich über die Sinnhaftigkeit dieser Investition streiten, aber ein Hotel an diesem Verweilbereich zerstört Flair sowie der Atmosphäre öffentlicher Räume.

- keine Aufstockung des Parkhauses
- Ablehnung eines Hotels
- Umwandlung der hinteren Präsenzgasse in öffentlicher Raum

### 3. Verkehr

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans erhöht sich der durch die geänderte Aufgabenverteilung notwendige Personen- und Lastenverkehr. Insbesondere Cityhub und Hotel ziehen zusätzlich Ströme von Fahrzeugen über Schillerplatz, Weißliliegasse, Ludwigsstraße, Fuststraße, Johannisstraße und zentral den Bischofsplatz an. Ruhe und Beschaulichkeit eines ganzen Quartiers werden einem Objekt geopfert, das nicht zu Mainz passt.

Statt dessen:

- keine Nutzungen, die die Verkehrsbelastung der Innenstadt erhöhen
- Schaffung von Freiraum für „Stadtdurchlüftung“
- Durchgängigkeit zur Altstadt erhöhen
- Verringerung Individualverkehr



**WG: Widerspruch A262**  
Thorsten Straub An: Lara Koegel

15.03.2021 08:57

Von: Thorsten Straub/Amt61/Mainz  
An: Lara Koegel/Amt61/Mainz@Mainz

Mit freundlichen Grüßen  
I.A. Thorsten Straub



Landeshauptstadt  
Mainz

Landeshauptstadt Mainz  
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung  
Thorsten Straub  
Leiter SG Verbindliche Bauleitplanung Altstadt – Neustadt – Oberstadt

Postfach 38 20 55028 Mainz  
Zitadelle Bau B  
Tel 0 61 31 – 12 30 46  
Fax 0 61 31 – 12 26 71  
[www.mainz.de](http://www.mainz.de)

—— Weitergeleitet von Thorsten Straub/Amt61/Mainz am 15.03.2021 08:56 ——

Von: Heike Ebert/Amt61/Mainz  
An: Axel Strobach/Amt61/Mainz@Mainz, Thorsten Straub/Amt61/Mainz@Mainz  
Datum: 15.03.2021 08:54  
Betreff: WG: Widerspruch A262

—— Weitergeleitet von Heike Ebert/Amt61/Mainz am 15.03.2021 08:53 ——

Von:   
An: <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>  
Datum: 12.03.2021 11:49  
Betreff: Widerspruch A262



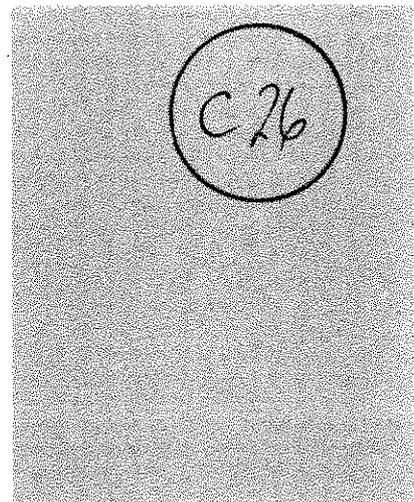
Widerspruch EK.pdf

- Z. d. lfd. A. *ca 26 Alt 262*  
 Z. d. Handakten  
 Wvl.: .....

*Kö*

*154<sup>21</sup>*

Stadtplanungsamt  
Axel Strobach  
Zitadelle, Bau A  
Postfach 3820  
55028 Mainz



Mainz, den 12. März 2021

## Einwendungen und Forderungen der Initiative Die Betonisten am Bebauungsplanentwurf „Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße“ (A 262)

### 1. Bauleitverfahren für die gesamte Ludwigsstraße

Der Stadtraum vom Schillerplatz bis zum Höfchen wie er sich heute darstellt, folgt einem ganzheitlich gedachten, städtebaulichen Leitbild. Charakter und Qualität der Ludwigsstraße werden insbesondere vom Zusammenspiel der Fassadenfluchten im Norden und Süden sowie die Pavillonstruktur mit ihren Plätzen geprägt, die den Stadtraum gliedert. Dabei spiegeln die Pavillons den unvergleichlichen Charme der 1960er Jahre wider und schaffen mit ihren Glasfassaden und den zwischen ihnen entstehenden Platzsituationen Begegnungs- und Verweilräume. Eine solche luftige Struktur des Stadtraums lädt zum Flanieren ein und bietet durch die Pavillons verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten vom Einzelhandel über Gastronomie bis zur Kultur.

Eine städtebauliche Neuordnung durch eine Änderung des Bebauungsplans muss zwingend den gesamten Straßenzug umfassen und muss von einer städtebaulichen Leitidee für die gesamte Stadtachse vom Schillerplatz bis zum Höfchen getragen werden. Nur so kann ein qualitativ hochwertiger Stadtraum entstehen, der nicht nur die Interesse aller Eigentümer, sondern auch die Interessen der Allgemeinheit im Herzen der Stadt Mainz berücksichtigt.

Eine partielle Veränderung des Bebauungsplans hat eine Zerstörung des Gesamtkonzeptes und eine Fragmentierung dieses weitläufigen Stadtraums zur Folge. Wir fordern ein Konzept für die „Lu“ als einen zusammenhängenden Stadtraum zwischen Schillerplatz und Höfchen begreift. Die geplante Ersatzbebauung an den Bauplätzen der Pavillons widerspricht dem derzeitigen städtebaulichen Konzept der zentralen Stadtachse. Ihre neuen Dimensionen verkleinern und verschatten die wichtigen Plätze.

Zudem grenzen die Ersatzbebauten den Gutenbergplatz räumlich von der Flaniermeile Ludwigsstraße ab. Seine städtebauliche Funktion liegt jedoch nicht in der Abgrenzung, sondern in der Öffnung einer großen Platzsituation, die auch ohne eine Aufstockung der Pavillons Gutenbergplatz 2 und Gutenbergplatz 11 gestaltet werden kann. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes geht die deutlich erkennbare Leitidee und der Charme des gesamten Ensembles vollends verloren.

## **2. Erhalt der Pavillons und Plätze**

Seit Jahren wirbt die Stadt Mainz mit dem Slogan „Mainz lebt auf seinen Plätzen“. Sei es zur Fastnacht, der Johannismacht, dem Weihnachtsmarkt oder anderen Festen, in Mainz finden sich die Bürger:innen im Freien zusammen. Diese Lebenskultur ist ein Teil der Mainzer Seele. Die Freiräume zwischen den Pavillons an der Ludwigsstraße bieten die optimale Voraussetzung für diese Lebenskultur. Doch auf der „Lu“ hat es sich mit der Neuplanung bald ausgelebt. Die geplanten Ersatzbauten für die Pavillons bilden keine Plätze mehr aus, sondern lassen nur noch nicht nutzbare Restflächen übrig. Der Zuschnitt der beiden Freiflächen offenbart das Verständnis der Stadt Mainz von öffentlichem Raum: Keine Aufenthaltsqualität und keine Nutzungsqualität für die Mainzer Bevölkerung, dafür konsumorientierte Optimierung öffentlicher Flächen.

Der derzeitige Zustand der Plätze ist nicht tragbar, doch er ist eine Folge der aktiven Verwahrlosung seitens der Stadt Mainz, die bis heute das enorme Potenzial dieser Plätze verkennt. Die Pavillons mit den dazwischen liegenden Plätzen bieten jedoch interessante und vielversprechende Möglichkeiten für eine aussagekräftige, städtebauliche Gestaltung und eine bürgerorientierte und nachhaltige Nutzung. Das Gutleut, der LUX-Pavillon und der Platz zwischen Ludwigsstraße 2 und 6 sind als Ensemble das positive Beispiel, welches von Grünflächen durchzogen und mit öffentlichen Sitzgelegenheiten sowie Außengastronomie bespielt wird. Nutzungen wie diese setzen eine Pflege des öffentlichen Raums sowie damit einhergehend eine attraktive Platzgestaltung voraus. Dazu gehört beispielsweise eine reiche Lichtzufuhr, welche durch die bereits angeführte Durchsichtigkeit der gläsernen 1960er-Jahre-Pavillons gewährleistet wird. Ein Negativ-Beispiel ist der Rückbau der Pavillonstruktur an der Großen Bleich, mit dem dieser einst belebte Straßenzug in eine Abwärtsspirale.

Wir fordern den Erhalt der historischen Pavillons und eine flexible Nutzungsdefinition der Bauten im Bebauungsplan sowie ein Freiraumkonzept, das dieser Nutzungsvielfalt Rechnung trägt. Ein Faktor, der hierbei ebenfalls berücksichtigt werden muss, ist die Durchsichtigkeit der Pavillons, welche aktuell durch die Glasfassaden grundsätzlich gewährleistet, jedoch durch mangelhafte Nutzungskonzepte behindert wird. Die Durchsichtigkeit ist elementar für die Gestaltung und Erlebbarkeit des Ensembles und insbesondere der Zwischenräume. Die Nutzungspotenziale zeigten studentische Arbeiten des Fachbereichs Innenarchitektur der Hochschule Mainz auf. Die daraus hervorgehende Bachelorthesis von Katharina Kasinger erarbeitet neue Nutzungs- und Raumkonzepte eines Pavillons an der Ludwigsstraße, die die „Lu-Pavillons“ zu einem Ort des gesellschaftlichen Austauschs macht und wurde 2018 höchstpersönlich durch Marianne Grosse mit dem Gutenberg-Stipendium der Stadt Mainz ausgezeichnet. (<https://www.hs-mainz.de/news/news/gutenberg-stipendium-2018/>)

## **3. mischgenutztes Quartier unter Einbezug der Bausubstanz**

Die Nutzung der Ludwigsstraße als Einkaufszentrum ist äußerst kritisch zu betrachten. Unabhängig von der Nutzung des Areals als Einkaufsstraße ist das Modell „Einkaufszentrum“ längst überholt, nicht mehr zeitgemäß und funktioniert im modernen Stadtgefüge nachweislich nicht mehr. Mehr und mehr verkommen Einkaufszentren zu Ruinen, da sie in ihrer Bespielung so unflexibel sind wie kaum ein anderes Nutzungsmodell. Als Konsequenz bleibt oft nur noch der Abriss.

Generell steht der stationäre Einzelhandel schwer in der Krise. Durch die Pandemie verschärfte sich, was schon vor Jahren begonnen hat. Filialen großer Ketten wie H&M, Appelrath Cüpper, Douglas oder Esprit werden in ganz Deutschland und Europa geschlossen. Experten des Handelsverbands HDE gehen davon aus, dass der Branche bis zu 200.000 Insolvenzen bevorstehen. Dazu trägt unter anderem bei, dass der Onlinehandel den stationären Handel in vielen Branchen wie Klamotten und Schuhe mehr und mehr verdrängt. Die Folgen lassen sich bereits anderswo in der Stadt ersehen, so beispielsweise an der Großen Bleiche. Leerstände sind die Konsequenz.

Zwar ist die Ludwigsstraße als Einkaufsquartier eine der drei Säulen des sogenannt TRIPOL-Projektes der Stadt und soll „Erhalt und Erweiterung“ der Einkaufsstadt Mainz sein und bleiben. Dabei soll der Fokus laut der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans auf „Läden mit regionaler Ausstrahlung“ liegen. Die Regionalität ist aus unserem Blickwinkel in einem Einkaufszentrum-/Hotel-Komplex nicht wirklich ersichtlich. Stattdessen ist hierfür vielmehr ein individueller Einzelhandel mit kleineren, regionalen Unternehmen sinnvoll. Zudem müssen weitere, alternative Nutzungsangebote jenseits des Einkaufs geschaffen werden. Denkbar sind als solche Wohnnutzungen für Familien, Student:innen und Senior:innen, Pflegeeinrichtungen, Flächen für lokale Gründer, Kindergärten, Grundschulen, Spielplätze, Werkstätten und handwerkliche Produktion, Bibliotheken sowie Ausstellungsflächen für Kunst und Kultur.

Eine solche „bunte“ Nutzung käme der laut der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans angestrebten Funktion der Ludwigsstraße als „Marktplatz der Region“ bedeutend näher als ein großes Einkaufszentrum mit Hotelnutzung und großen Ketten als potentielle Nutzer.

In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans heißt es, die im Süden an das Areal Ludwigsstraße angrenzende Mainzer Altstadt besteche im Besonderen durch ihre Kleinteiligkeit und Heterogenität. Der gigantische Bau des Kaufhauses Karstadt steht dieser Behauung in extremer Weise entgegen und markiert mit seiner enormen Präsenz einen Abschluss zu der Altstadtbebauung. Der Komplex wirkt wie ein Fremdkörper zwischen den Barockpalais am Schillerplatz und der Altstadt rund um die Augustinergasse. Ein Neubau eines noch größeren Einkaufs- und Hotelkomplexes an der Stelle des ehemaligen Karstadt-Areals würde verstärkt diesen Effekt nur weiter verstärken. Stattdessen wäre ausschließlich eine kleinteiligere, sich dem Bestand unterordnende Bebauung vertretbar.

Alle Zugeständnisse der Stadt Mainz für die Ersatzbauten der Pavillons und die Neuorganisation öffentlicher Flächen beruhen auf dem Ziel Karstadt am Standort Mainz zu halten. Im Vordergrund der Bemühungen stehen die Gewerbesteuer und die Arbeitsplätze. Durch die Schließung der Karstadt-Filiale ist die Legitimation dieser Zugeständnisse obsolet. Den aktuellen Planungen ist damit die Grundlage verloren gegen. Deshalb fordern wir eine Neuplanungen unter den Parametern eines nachhaltigen und kleinteiligen Konzeptes eines mischgenutzten Quartiers.

Im Sinne einer zukunftsorientierten, resilienten Stadtplanung fordern wir die Aufnahme einer umfangreicheren Nutzungsmischung für das Einkaufsquartier A262. Insbesondere die Möglichkeit der Nutzung als Wohnraum ab dem ersten Obergeschoss.

#### 4. Vorgaben zum aktiven Klimaschutz

2019 hat die Stadt Mainz den Klimanotstand ausgerufen. Die Änderungsbemühungen des Bauabwupungsplans stehen diesem diametral entgegen und lassen ihn im Lichte eines populistischen Aktes erscheinen.

Bereits in den 1960er Jahre erwies sich der Gebäudekomplex aus Verkaufsflächen und Hochgarage als überdimensioniert für die Mainzer Altstadt, die in den 1970er Jahren zu einem Vorzeigeprojekt für Altstadtsanierung in ganz Deutschland avancierte. Aus städtebaulicher Perspektive ist jegliche Form der Erweiterung des bestehenden Bauvolumens des Bestandes bzw. die Erhöhung der GFZ nicht zu rechtfertigen. Gerade eine Störung der enorm wichtigen Luftzirkulation für das Mikroklima im Innenstadtbereich durch die Kubatur der Ersatzbauten ist absehbar. Die Einbeziehung des gemeinschaftlichen Projektes KLIMPRAX Stadtklima Wiesbaden-Mainz (KLIMawandel in der PRAXis), deren Ergebnisse 2019 vorgestellt wurden, sind bei einem derart zentralen Bauprojekt im Stadtkern vorauszusetzen!

Diesbezüglich gehen auch die Vorgaben für die Fassaden- und Dachbegrünung nicht weit genug, die durch Ausnahmeregelungen wie Minimalgröße oder Zuschnitt der Fassadenfläche noch aufgeweicht werden. Wer den Klimawandel und dessen Folgen für Mainz ernst nimmt, kommt nicht um vertikale Gärten, wie bspw. den am Museum Quai Branly, Paris, von Patrick Blanc (<https://www.verticalgardenpatrickblanc.com/realisations/paris/quai-branly-jacques-chirac-museum>) vorbei. Darüber hinaus lässt die gesamte Planung des Areals ein Landschaftskonzept vermissen, das mit nicht kommerziellen Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten entlang der Lu einen aktiven Beitrag zur Qualität des Stadtraums leistet.

Bei der Umsetzung des Siegerentwurfs des Architektenwettbewerbs kommt es zu einem Rückbau des Karstadt-Areals bis zur Hochgarage. Damit geht ein enormer Verlust an sogenannter Grauer Energie einher. Wir fordern deshalb im Sinne des nachhaltigen und ökologischen Bauens eine Bauweise in Holz-Hybrid-Systemen zur Vorgabe des Neubaus zu machen. Die Hybridbauweise ist mittlerweile soweit ausgereift, dass auf diese Weise sogar Hochhäuser gebaut werden können.

Die Brisanz des Klimawandels scheint trotz des Klimanotstandes weder der Stadt Mainz noch dem Investor bewusst zu sein. Ein derartiges Bauwerk hat nicht nur eine langfristige Perspektive, sondern auch eine Vorbildfunktion. Es kündigt sich eine verpasste Chance an, ein städtebauliches, wie architektonisches Signal für den Wandel im Zentrum von Mainz zu setzen. Bereits vor 10 Jahren waren Werner & Mertz mit ihrem Plus-Energie-Bürogebäude in der Rheinallee 96 weiter als die Stadt Mainz und der Investor heute.

Gez.

[Redacted signature area]

C27



**WG: Bebauungsplan A262 - Anregungen**  
Thorsten Straub An: Lara Koegel

22.03.2021 09:49

Von: Thorsten Straub/Amt61/Mainz  
An: Lara Koegel/Amt61/Mainz@Mainz

Mit freundlichen Grüßen  
I.A. Thorsten Straub



**Landeshauptstadt  
Mainz**

**Landeshauptstadt Mainz  
Stadtplanungsamt**

**Abteilung Stadtplanung  
Thorsten Straub  
Leiter SG Verbindliche Bauleitplanung Altstadt – Neustadt – Oberstadt**

Postfach 38 20 55028 Mainz  
Zitadelle Bau B  
Tel 0 61 31 – 12 30 46  
Fax 0 61 31 – 12 26 71  
[www.mainz.de](http://www.mainz.de)

— Weitergeleitet von Thorsten Straub/Amt61/Mainz am 22.03.2021 09:49 —

Von: Heike Ebert/Amt61/Mainz  
An: Axel Strobach/Amt61/Mainz@Mainz, Thorsten Straub/Amt61/Mainz@Mainz  
Datum: 22.03.2021 09:46  
Betreff: WG: Bebauungsplan A262 - Anregungen

— Weitergeleitet von Heike Ebert/Amt61/Mainz am 22.03.2021 09:46 —

Von: [Redacted]  
An: "stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>  
Datum: 10.03.2021 13:52  
Betreff: Bebauungsplan A262 - Anregungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans A 262 möchte ich [Redacted] Anregungen zur Planung geben:

1.  
Der Entwurf des Bebauungsplans bezieht sich nur auf einen Teil der Ludwigsstraße. Stadthistorisch betrachtet sollte sich die Planung auf die gesamte Ludwigsstraße beziehen.

- Z. d. lfd. A. *E 1 20 Alt 262*
- Z. d. Handakten *Co*
- Wvl.: .....

*154 26*

2.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Ausnutzung der Flächen mit einer höheren Bruttogeschossfläche als bisher. Die entstehende Gebäudemasse wird dem historischen Kern des Stadtbildes nicht gerecht und fügt sich nicht in die denkmalgeschützte Umgebungsbebauung ein.

3.

Wohnungen sind in den Kerngebieten MK1 und MK2 erst oberhalb des 3. Obergeschosses zulässig. Ein Bedürfnis für diese Beschränkung ist nicht ersichtlich. Großflächige Gewerbeflächen über mehrere Stockwerke werden stets nur von wenigen großen Handelskonzernen genutzt. Bauplanungsrechtlich halte ich es für verfehlt, dass die neubauten Flächen ausschließlich von den stets bekannten Bekleidungs-, Drogerie- und Elektronikmärkten genutzt werden können. Diese Geschäfte werden ihre jetzigen Standorte in der Innenstadt langfristig aufgeben, um in den neuen Flächen präsent zu sein. Dies führt letztlich zu einem Leerstand an anderen Plätzen z.B. dem Brand. Ich erwarte dort eine Verödung wie sie auch auf der Großen Bleiche zu erkennen ist.

Dem angrenzenden historischen Stadtkern entsprechend sollte der Bebauungsplan die Möglichkeit zulassen, kleinere Gewerbeflächen im Erdgeschoss und Wohnungen in den oberen Stockwerken vorzusehen. Der Bebauungsplan sollte jedenfalls die Flexibilität eröffnen.

4.

Durch den Bebauungsplan verringert sich der öffentliche Raum in der Innenstadt zulasten einer großvolumigeren Bebauung. Hierfür besteht kein Bedürfnis. Die maximale Bruttogeschossfläche sollte reduziert werden. Die Bruttogeschossfläche übersteigt ohne erkennbaren Grund sogar die Sieger des Architektenwettbewerb vorgesehene Fläche.

5.

Der Bebauungsplan enthält keine konkrete innenstadtrelevante Sortimentsbeschränkung.

6.

In den textlichen Festsetzungen ist zu Ziffer 1.3 nicht klar, welche Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind. Der Verweis müsste richtig lauten § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Dadurch bleibt unklar, ob u.a. große Diskotheken erlaubt sein werden, was dem historischen Stadtkern entsprechend nicht dem städtepolitischen Planungsziel entsprechen kann.

7.

Die umgrenzende Bebauung ist geprägt von denkmalgeschütztem Bestand, der zu überwiegenden Teilen zu Wohnzwecken genutzt wird. Von der zulässigen neuen höheren Bebauung werden Immissionen ausgehen, die die derzeitigen Immissionen weit übersteigen. Dadurch werde die Rechte der angrenzenden Nachbarn beeinträchtigt.

8.

Für die Aufgabe der öffentlichen Flächen ist den Presseberichten zu entnehmen, dass die

Stadt Kompensationsflächen erhält. Dazu soll der Parkplatz hinter dem Gebäude Ludwigstraße 2 gehören. Dieser Platz soll als Altstadtplatz umgestaltet werden. Diese Fläche ist nicht Teil des Bebauungsplans. Es ist nicht ersichtlich, wie die Stadt nach Erlass des Bebauungsplans diese Fläche als Kompensation (= Eigentum oder dauerhafte Nutzungsmöglichkeit per Grunddienstbarkeit) noch erhalten kann, wie sie zu gestalten ist und wer die Unterhaltungspflicht dauerhaft trägt.

Vielen Dank für Ihre Mühen und viel Erfolg im weiteren Verfahren im Sinne der Stadt Mainz.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted]

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 42 40 |  
55032 Mainz

Landeshauptstadt Mainz  
61 – Stadtplanungsamt  
Postfach 3820  
55028 Mainz

Per Mail: [stadtplanungsamt@stadt.mainz.de](mailto:stadtplanungsamt@stadt.mainz.de)

**REGIONALSTELLE  
WASSERWIRTSCHAFT,  
ABFALLWIRTSCHAFT,  
BODENSCHUTZ**

Kleine Langgasse 3  
55116 Mainz  
Telefon 06131 2397-0  
Telefax 06131 2397-155  
Poststelle.Referat33@sgd-  
sued.rlp.de  
[www.sgdsued.rlp.de](http://www.sgdsued.rlp.de)

20. Januar 2023

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail
5133- 0002#2022/0063-0111 33	13.12.2022	Lisa Sopp <a href="mailto:Lisa.Sopp@sgdsued.rlp.de">Lisa.Sopp@sgdsued.rlp.de</a>

Telefon / Fax  
+49 6131 2397-154

## **BBP "Einkaufsquartier südlich der Ludwigstraße (A 262)" Mainz-Altstadt**

### **Hier: Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 13.12.2022 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

#### **1. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung**

Die Stellungnahme vom 01.04.2022 hat weiterhin Bestand.

#### **2. Bodenschutz**

Es bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Die verbliebenen Altlastverdachtsmomente sind im Zuge des Gebäuderückbaus und der geotechnischen Untersuchungen für die Neubebauung der orientierenden Untersuchung zu unterziehen.

1/3

**Konto der Landesoberkasse:**  
Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen  
IBAN: DE79 5450 0000 0054 5015 05  
BIC: MARKDEF1545

**Besuchszeiten:**  
Montag-Donnerstag  
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr  
Freitag 9.00–12.00 Uhr



Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter [www.sgdsued.rlp.de](http://www.sgdsued.rlp.de)

Hinsichtlich der geplanten Erdwärmennutzung (Ludwigstr. 36 EWS á 170 m, Fuststr. 11 EWS á 99 m) ist das Risiko der Schadstoff-Mobilisierung im Untergrund abzuklären. Festzustellende Schadensbereiche sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Werden bauzeitliche Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich, ist das Grundwasser / abgepumpte Wasser auf die bislang nicht auszuschließenden Parameter potentieller Boden- und Grundwasserkontamination zu untersuchen.

Die Untersuchungskonzepte sind vorab mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz abzustimmen.

Begründung:

Die bodenschutzrechtlichen Belange bzgl. der altlastverdächtigen Altstandorte im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in der Begründung und im Umweltbericht sowie den beigefügten weiteren Unterlagen zutreffend beschrieben. Überwiegend besteht nur ein geringer Altlastverdacht. Aufgrund baulicher Einschränkungen konnte bislang nur ein Teil dieser Altstandorte der orientierenden Untersuchung unterzogen und als nicht altlastverdächtig eingestuft werden. Grundwasseruntersuchungen im Zu- und Abstrom des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ergaben wie beschrieben erhöhte Grundwasser-Konzentrationen für einzelne Parameter, jedoch keine hinreichenden Hinweise auf einen sanierungsbedürftigen Schadensbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Lokale Schadensbereiche können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, zumal der Grundwasser-Abstrom nicht in seiner gesamten Breite untersucht werden konnte.

Mit der geplanten nahezu vollständigen Versiegelung der vorgenannten altlastverdächtigen Altstandorte kann eine Gefährdung des Menschen weitestgehend ausgeschlossen werden. Lediglich die unversiegelten Baumscheiben einer Reihe hoch erhaltungswürdiger Bestands-Bäume Nr. 18-20, 23, 25-26, 29-30, 33 und 35 befinden sich im Bereich der altlastverdächtigen Altstandorte

- 315 00 000 - 5342 ehem. Färberei u. chemische Wäscherei, Mainz, Ludwigsstr. 8
- 315 00 000 - 5367 ehem. Stempelfabrik u. VN, Mainz, Ludwigsstr. 12.

Ein Eingriff in den Untergrund erfolgt hier voraussichtlich nur bis in geringe Tiefe zur Vergrößerung der Baumscheiben. In diesen unversiegelten Bereichen wird sicher ein

Bodenauftrag erfolgen, sodass auch hier eine Gefährdung des Menschen ausgeschlossen werden kann.

Ggf. im Untergrund befindliche Schadensbereiche sind daher insbesondere hinsichtlich ihrer Grundwassergefährdung zu bewerten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Lisa Sopp

*Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.*

---

Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/> bereitgestellt.