

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0759/2011
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 Alt B 262	Datum 03.05.2011	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 10.05.2011

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Haupt- und Personalausschuss	Entscheidung	10.05.2011	Ö
Wirtschaftsausschuss	Entscheidung	10.05.2011	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	10.05.2011	Ö
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Anhörung	10.05.2011	Ö

Betreff:

Entwicklung des Einzelhandelsstandort Karstadt / Ludwigsstraße
hier: a) Durchführung eines LudwigsstraßenForums (LuFo)
b) Planungsprozess Entwicklung des Karstadt-Standortes
c) Rahmenbedingungen und städtebauliche Vorgaben
d) Terminierung der Foren-Abfolge

Mainz,

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete

Christopher Sitte
Beigeordneter

Beschlussvorschlag:

Die **Verwaltungsbesprechung** / der **Wirtschaftsausschuss** / der **Ortsbeirat Mainz-Altstadt** / der **Haupt- und Personalausschuss** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** nehmen die prinzipielle Vorgehensweise zur Durchführung des LudwigsstraßenForums, den Planungsprozess Entwicklung des Karstadtstandortes, das Arbeitspapier "Rahmenbedingungen und städtebauliche Vorgaben zur Entwicklung des Einzelstandortes Karstadt sowie Vorschläge zum Projektablauf" zur Kenntnis und beauftragen die Verwaltung einen ersten allgemeinen Foren-Termin (kick-off) vor der Sommerpause 2011 als öffentliche Veranstaltung durchzuführen.

1. Anlass

Die Liegenschaft Karstadt wurde von der Eigentümerin *Highstreet* europaweit ausgeschrieben; die Entscheidung darüber, wer letztendlich den Zuschlag erhält, wird in den nächsten Wochen erwartet. Es ist abzusehen, dass der gesamte Komplex inklusive Areal der Deutsche Bank umgebaut und auch deutlich erweitert werden wird. Die Stadt Mainz wird vor diesem Hintergrund einen sehr komplexen Planungsprozess durchführen müssen. Ein breit angelegtes Partizipationsverfahren mit der Politik, dem Einzelhandel, dem Investor und der interessierten Bevölkerung stellt dabei einen Schwerpunkt der Projektentwicklung dar.

2. Partizipation als öffentliches Forum

Die Stadt Mainz führt im Rahmen ihrer Bauleitplanverfahren mehrfach im Jahr Bürgerbeteiligungen im Standardverfahren durch. Es darf jedoch angezweifelt werden, ob diese herkömmlichen Bürgerversammlungen nach BauGB in der Lage sind, komplexe Planungsprozesse positiv zu begleiten. Die Stadt Mainz verfolgt mit der Durchführung von Foren bzw. Werkstattgesprächen das Ziel, möglichst viele Beteiligte, wie die Stadt, ihre Verwaltung und die Politik selbst, die Schlüsselakteure wie Projektentwickler und Grundstückseigentümer / Investor, die Kammern, aber auch die Interessierten oder die von der Planung direkt Betroffenen, wie die Einzelhändler möglichst frühzeitig in einen Prozess einzubinden, um dadurch die größtmögliche Effektivität bei der Beteiligung zu erreichen. Innenstadtentwicklung ist ein breites Anliegen der Öffentlichkeit und sollte daher auch öffentlich diskutiert werden.

Unterschiedliche Meinungen, Hoffnungen und Befürchtungen treffen aufeinander, in Gremien und Arbeitskreisen, die nicht durch die Stadt Mainz steuerbar sind und welche die öffentliche Meinung vorprägen oder auch negativ sowie positiv beeinflussen können. Ziel ist es, in den öffentlichen Veranstaltungen der "LudwigsstraßenForen (LuFo)" Meinungen zu äußern, evtl. auch eine Meinung zu ändern und somit zur Ideenfindung oder Konsensfindung beizutragen. Im Ergebnis sollen belastbaren Grundlagen für das anschließende Bauleitplanverfahren festgelegt werden. Da dieser Prozess in einer überschaubaren Zeit durchzuführen sein wird, ist die Stadt Mainz darauf angewiesen externen Fachverstand zu engagieren. In ähnlichen gelagerten Fragestellungen, wie z. B. der Durchführung des "RheinUferForums" oder des "Forums Regierungsviertel" konnte mit der Einbindung von externen Fachleuten ein hohes Maß an Fachwissen erschlossen werden. Außerdem hat sich gezeigt, dass Veranstaltungen, die kontroverse Inhalte mit sich bringen vorzugsweise durch externe Moderatoren zu steuern sind.

Die Stadt Mainz vertritt hier die Auffassung, dass die Durchführung eines umfassenden Partizipationsprozesses mehr als die bloße Mobilisierung von Ressourcen ist. Inhalte können erst durch diesen Prozess bzw. den Dialog erschlossen werden. Hierdurch kann zum einen der Rückhalt in der Bevölkerung bzw. bei den Schlüsselakteuren gestärkt, im Idealfall neue Ideen entwickelt und die Weiterführung einer gesamten Innenstadtentwicklung und deren Aktualität gesichert werden. Nur durch diesen Prozess kann die notwendige Flexibilität aufgebracht werden, um

auf Großprojekte, wie die Entwicklung des Karstadtstandortes, der ein Invest von ca. 300 Mio. € auslösen wird, zu managen.

Das "LudwigsstraßenForum (LuFo)" reagiert auf diese Rahmenbedingungen und möchte mit drei externen Gutachtern und einem externen Moderator starten. Dieses Forum wird ergänzt durch so genannte "Bänke", wie sie auch in den bereits durchgeführten Foren zur Anwendung kamen. Die Bänke werden besetzt werden durch Politik, Projektentwickler / Investor, Grundstückseigentümer, Bürgerschaft, Fachleute von vor Ort etc. (siehe Anlage).

3. Finanzierung

Die Stadt Mainz kann mit ihren personellen und finanziellen Ausstattungen diesen Prozess nicht neben dem Tagesgeschäft bearbeiten.

Die Kosten für die Durchführung der Foren werden nach erster Einschätzung im fünfstelligen Bereich liegen, ca. 40.000,00 €. Es wird vorgeschlagen diese Kosten aus den bereits bewilligten Fördermitteln (verbindlicher Bescheid Nr. 0113 STZ / 2009) aus dem Programm "Aktive Stadtzentren (STZ)" zu bestreiten. Der vorliegende Bescheid zielt konkret auf die Entwicklung des Karstadt-Standortes; Die ADD hat am 21.04.2011 der Verwendung der o. a. Fördermittel zugestimmt ist. Im städtischen Haushalt 2011 sind unter Maßnahmen-Nr. 195 "Aktive Stadtzentren" 120.000,00 € angemeldet.

4. Zeitablauf LuFo

Bedingt durch die anhaltende, teils ungesteuerte Diskussion soll ein erster allgemeiner Foren-Termin (kick-off) bereits vor der Sommerpause stattfinden. Der Prozess des LudwigsstraßenForums wird sich im Weiteren daran orientieren müssen, ob bereits eine Entscheidung für einen Investor / Projektentwickler gefallen ist. Unabhängig dieser Tatsache können weitere Foren-Termine, z. B. zu den Themen Einzelhandel, Verkehr / Stellplätze, Gestaltung öffentlicher Raum / Grün, etc. mit und ohne definierten Projektentwickler / Investor durchgeführt werden.

5. Arbeitspapier

Zwischen den beteiligten Verwaltungsdienststellen ist ein Arbeitspapier in Form von Rahmenbedingungen und städtebaulichen Vorgaben zur Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Ludwigsstraße sowie Vorschläge zum Projektablauf abgestimmt. Dieses Arbeitspapier dient als Orientierung im laufenden Prozess. Es stellt im ersten Teil die aktuelle Beschlussvorlage und die baurechtliche Situation dar. Im zweiten Teil werden Rahmenbedingungen für eine Einzelhandelsnutzung am Karstadt-Standort definiert. Im dritten Teil erfolgen Vorgaben für die verkehrlichen Belange. Im vierten Teil sind die stadtgestalterischen sowie die Grünbelange erörtert. Der fünfte Teil zeigt die differenzierten Planungsschritte auf, die für dieses komplexe Verfahren durchzuführen sind. Neben dem eigentlichen Bebauungsplanverfahren ist hier ein Qualitätssicherungsverfahren für die Fassaden, eine umfangreiche Partizipation, ein Raumordnungsverfahren, ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten, städtebauliche Verträge und die Grundstücksneuordnung durchzuführen. Ergänzend können Initiativen zu einer möglichen Kooperation zwischen Shopping-Mall-Betreiber und umgebenden Einzelhändlern bestimmt werden. Ein weiteres Thema wird die Frage sein, wie breite Schichten der Bevölkerung und hier auch insbesondere die junge Generation, in einen komplexen Planungsprozess eingebunden werden kann. Der sechste Teil stellt in übersichtlicher Form die wesentlichen Forderungen als Zusammenfassung dar.

Im Sinne der Einheitlichkeit der Verwaltung wäre dieses Arbeitspapier auch als Input für die weitere Diskussion mit den Projektentwicklern, aber auch innerhalb der Foren-Termine anzusehen.

Finanzielle Auswirkungen:

ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)

nein

Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen!