


# Anlage zu 0782/2012

SPD - Ortsbeiratsfraktion    Ortsbeiratsfraktion Bündnis 90/Die GRÜNEN

Stellungnahme zu dem Verwaltungsentwurf der

Leitlinien zur Ludwigsstraße

Bürgeramt  
Ortsverwaltung Altstadt  
Eing: 14. MAI 2012  
Jockel-Fuchs-Platz 1  
55116 Mainz



| Stadtvorstand (24.04.2012)  | Antrag Ortsbeirat   |
|---|---|
| Leitlinien (L) stellen unumstößliche Festlegungen der Stadt Mainz dar.  |   |
| Empfehlungen (E) sind als wünschenswerte Optionen zu verstehen.   | Die ergänzenden Leitlinien (E) verstehen sich als Verhandlungsziele der Stadt Mainz.  |
| 1 Einzelhandel  |   |
| 1.1 (L) Mainz braucht ein attraktives Einkaufszentrum in der Innenstadt zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Einkaufsstandortes im regionalen Kontext, zur Verbesserung des Einzelhandelsangebotes für die Bevölkerung in Stadt und Region sowie zur städtebaulichen Aufwertung und Modernisierung des Ludwigsstraßen-Quartiers. | (L) Mainz braucht eine attraktive Innenstadt. Für die Bewohner/innen und Besucher/innen wird die Attraktivität einer Stadt entscheidend geprägt von ihrem Wohnwert, ihrer Schönheit, ihrer bauhistorischen Identität und ihrer kulturellen Vielfalt. Zu dieser Attraktivität trägt ein Einkaufsquartier bei, sofern es das Einzelhandelsangebot verbessert, das Warenhaus in seinem Fortbestand am Standort sichert und das Quartier städtebaulich aufwertet. |
| 1.2 (L) Zur Entfaltung einer positiven Magnetwirkung muss das Zentrum eine gewisse Mindestgröße und Attraktivität aufweisen, andererseits darf der Verkaufsflächenumfang nicht dazu führen, dass die Struktur der Innenstadt dauerhaft geschädigt wird.   | (L) Eine in die Region ausstrahlende Anziehungskraft des Einkaufsquartiers lässt sich nur erwarten, wenn es als ein Mainzer Alleinstellungsmerkmal wahrgenommen wird. Da ein solches Einkaufsquartier die vorhandene Einzelhandelsstruktur der Innenstadt nicht schädigen darf, sind bei den Verkaufsflächen und der Anzahl der Geschäfte Obergrenzen zu beachten.  |

|      |   |   |
|------|---|---|
| 1.4  | (L) Den Orientierungsrahmen geben die von BulwienGesa sowie Junker und Kruse ermittelten Verkaufsflächenpotentiale und als sinnvoll empfohlenen Größenordnungen vor. Sie liegt zwischen dem Umfang der beiden anderen Pole des Tripols und demnach bei 25.000 qm bis 28.000 qm Einzelhandelsverkaufsfläche einschließlich des Flächenbedarfs für Karstadt aber ohne die Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie. | (L) Den Orientierungsrahmen geben die von Bürgerinnen und Bürgern, Ortsbeirat, Initiativen, Parteien, Fachverbänden und Gutachtern im LudwigsstraßenForum diskutiert und als sinnvoll empfohlenen Größenordnungen vor. Der südliche Pol (einschließlich neuem Einkaufsquartier) darf keinen der anderen Pole überragen. Daher darf die Verkaufsfläche im geplanten Quartier 25.000 qm, die Zahl der gewerblichen Einheiten 50 nicht übersteigen; hierin sind Einzelhandel, Gastronomie und sonstige Dienstleistungen enthalten. Zudem finden die im Quartier zu realisierenden Flächen ihre Obergrenze in der städtebaulichen Verträglichkeit der dafür erforderlichen Baukörper.<br>Durch geeignete Regelungen ist ferner auszuschließen, dass Personalräume, Lagerräume und andere vermietbare Flächen nachträglich in Verkaufsflächen umgewandelt werden können. |
| 1.7  | (L) Das Karstadt-Warenhaus sollte Bestandteil des der Baumaßnahme sein (unter Beachtung der weiteren Entwicklung des Unternehmens).   | [...] hat Bestandteil [...] zu sein   |
| 1.10 | (E) Von einer Doppelung oder Verlagerung etablierter Angebotsformen soll abgesehen werden.  | (L) statt (E) [...] ist abzusehen.  |
| 1.11 | (E) Auf die Ansiedlung eines schon vorhandenen Elektrofachmarktes und eines schon vorhandenen Bekleidungskaufhauses in der Innenstadt sollte verzichtet werden, um die Ankermieter am Pol Brand nicht zu gefährden.   | (L) Auf die Ansiedlung eines schon vorhandenen Elektrofachmarktes und schon vorhandener Bekleidungskaufhäuser ist zu verzichten, um die Ankermieter anderer Innenstadt-Pole nicht zu gefährden.   |
| 1.13 | Mit Entwickler/Investor/Betreiber werden verbindliche öffentlich-rechtliche und/oder privat-rechtliche Vereinbarungen über die in den Leitlinien und Empfehlungen genannten Art und Umfang, innere Struktur und äußere Gestaltung des Einkaufszentrums getroffen, soweit Steuerungsmöglichkeiten über einen längeren Zeitraum gegeben, rechtlich zulässig und verhandelbar sind.                                      | (L)   |
| 1.14 | —   | (E) Eine Konzentration auf Filialisten ist nicht erwünscht. Inhabergeführter Einzelhandel ist zu bevorzugen; Gründungen sind vom künftigen Vermieter zu fördern.  |
| 2    | Verkehr   |   |
|      | Radverkehr  |   |

|      |   |  |
|------|---|--|
| 2.9  | (L) Im Rahmen der Realisierung des Projekts sind insgesamt 250 bis 300 zusätzliche Fahrradabstellplätze im näheren Umfeld des Einkaufsquartiers zu errichten. Deren Anordnung soll dezentral in der Nähe der Eingänge erfolgen.   | „im Einkaufsquartier“ statt „im näheren Umfeld des Einkaufsquartiers“  |
|      | Andienungsverkehr   |  |
| 2.15 | (L) Der Johannisstraße kommt im Gefüge der Mainzer Altstadt eine besondere Bedeutung für die Erreichbarkeit von Wohn- und Geschäftshäusern sowie öffentlichen Einrichtungen zu. Die Erschließungsfunktion der Johannisstraße ist in den anstehenden Planungen daher vertieft zu untersuchen.  | Ergänzung: Der Anlieger- und Taxiverkehr ist in der bisherigen Form zu gewährleisten.  |
| 3    | Städtebau   |  |
|      | Platzfolge und Ausbildung Flaniermeile  |  |
| 3.2  | (L) Die „Portalsituation“ am Übergang von Gutenbergplatz in die Ludwigsstraße kommt eine besondere Bedeutung zu; sie ist entsprechend auszugestalten. Das Vorrücken der Gebäudefront bei einer gleichzeitigen Aufnahme der Gebäudehöhe des direkten Gegenübers, Gutenbergplatz 1, muss im Sinne des denkmalpflegerisch geschützten Stadtgrundrisses als Ansatzpunkt zu einer stärkeren räumlichen Fassung der Südwestecke des Gutenbergplatzes aufgegriffen werden. | Ergänzung:<br>(E) Ein Neubau auf dem Anwesen Gutenbergplatz 2 hat hinsichtlich seiner Höhe, Baukontur und Fassaden auf das historische „Napoleonhaus“ Gutenbergplatz 1 so zu reagieren, dass die ursprüngliche Idee der Axialsymmetrie des Platzes wieder erkennbar wird.  |
| 3.3  | (L) Gutenbergplatz und Ludwigstraße sind als eine städtebauliche Einheit zu behandeln. Sie sind als „kennzeichnendes Straßen-, Platz- oder Ortsbild“ bzw. als „kennzeichnender Grundriss“ geschützt.  | (L) Bei der städtebaulichen Konzeption und der architektonischen Ausführung müssen der Gutenbergplatz, die gesamte Ludwigsstraße und deren Querstraßen berücksichtigt werden. Dabei sind Gutenbergplatz und Ludwigstraße als städtebauliche Einheiten zu behandeln.  |
|      | Verträgliche Gebäudehöhen   |  |
| 3.7  | (L) Eine Neubebauung am Bischofsplatz muss auf die vorhandenen, an den Platz angrenzenden Gebäudehöhen reagieren und muss sich in der Größenordnung zwischen 10 bis 12,50 m bewegen. Weiter zurückgesetzt kann eine Angleichung an die vorher genannten 18 m Gebäudehöhe erfolgen.  | (L) Eine Neubebauung am Bischofsplatz muss in ihrer Dimension mit der historisch vorgegebenen Traufhöhe, der Fassadengliederung und der Dachkontur an das frühere Bischöfliche Palais erinnern. Soweit städtebaulich verträglich, kann ein weiterer, in Richtung Weißliliengasse versetzter Baukörper in Anlehnung an die hinteren Ludwigsstraßen-Bauten eine Höhe von bis zu 18 m erhalten, jedoch nicht an der Eppichmauergasse. |
|      | Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum  |  |

|      |   |  |
|------|---|--|
| 3.11 | (L) Einer totalen Privatisierung und Kommerzialisierung der öffentlichen Straßen und Plätze hat zu unterbleiben. Hier muss eine differenzierte Betrachtung vorgenommen werden. Der Bischofsplatz kann zwar als eine von vielen Eingangssituationen für das Einkaufsquartier dienen, muss aber in seiner Funktion als ruhiger Stadtplatz erhalten bleiben, ein Verweilen und Treffen ohne Konsumzwang muss möglich sein.   | (L) Fuststraße, Bischofsplatz und Eppichmauergasse bleiben uneingeschränkt als öffentliche Flächen erhalten. Dies schließt dort großflächige kommerzielle Sondernutzungen zugunsten Privater aus.  |
|      | Offene Strukturen/Wegebeziehungen/Eingänge  |  |
| 3.16 | (L) Das Einkaufsquartier muss seine Offenheit zur umgebenden Stadtstruktur dadurch nachweisen, dass die unterschiedlichen Eingangssituationen an vorhandenen Wegebeziehungen anknüpfen. Zwingende Voraussetzungen sind: Mehre Zugänge von der Ludwigsstraße, Eingänge von der Fuststraße, Eingangssituation zum Bischofsplatz, Eingangssituation Ludwigsstraße/Ecke Weißliliengasse. Die Öffnung zur Ludwigsstraße ist insbesondere deshalb von Bedeutung, da Kundenströme zur Belebung der „Flaniermeile“ Ludwigsstraße beitragen. | (L) Das Einkaufsquartier muss seine Offenheit zur umgebenden Stadtstruktur dadurch nachweisen, dass es an vorhandene Wegebeziehungen anknüpft. Der Zugang zu den Geschäften hat ausschließlich über öffentliche Flächen (Straßen, Gassen, Plätze) zu erfolgen. Große gewerbliche Einheiten (insbesondere das Warenhaus) haben sich durch Zugänge zu allen angrenzenden öffentlichen Flächen zu öffnen. |
| 3.18 | (E) Weitere Zugänge von der Weißliliengasse sind zu prüfen soweit es die ausschließlich hier mögliche Organisation des Andienung und Erschließung überhaupt gestattet (vgl. Leitlinien Verkehr).  | Entfällt durch Neufassung von 3.16   |
| 3.19 | (E) Weiter ist zu prüfen, ob die historische Hintere Präsenzgasse (heutige Andienung von Karstadt) als Wegebeziehung wieder aufleben kann.  | (L) Das Einkaufsquartier ist durch neu zu schaffende öffentliche Gassen zu erschließen. Diese ersetzen den Wegfall öffentlicher Flächen an der Ludwigsstraße. Insbesondere ist zu prüfen, auf welche Weise die historische Hintere Präsenzgasse zwischen Weißliliengasse und Bischofsplatz wieder herzustellen ist.  |
|      | Nutzungsverteilung  |  |
| 3.23 | (L) Soweit durch das Projekt Wohnraum entfällt, ist adäquater Ersatz zu schaffen.   | (L) [...] innerhalb des Quartiers [...]  |
| 3.24 | (E) Nach Süden hin Richtung Altstadt nimmt die Intensität der Handelsnutzung ab. Hier ist auch eine Nutzungsmischung denkbar.   | (L) Im Baufeld zwischen Hinterer Präsenzgasse und Eppichmauergasse ist einer urbanen Mischnutzung Priorität einzuräumen, insbesondere durch Schaffung von Wohnraum.  |

|      |  |   |
|------|--|---|
| 3.25 | (E) Neben der Einzelhandelsnutzung sollten weitere Nutzungen angesiedelt werden, um zur gewünschten, urbanen Mischung zu gelangen. Hierbei ist insbesondere der Versuch zu unternehmen, die Funktion „Wohnen“ zu etablieren und zu stärken. Insbesondere in Orientierung zum Bischofsplatz sind aus städtebaulicher Sicht neben Wohnen auch Dienstleistungsbetriebe und soziale Einrichtungen denkbar. | Entfällt durch Neufassung von 3.24  |
| 3.26 | (E) Das Einkaufsquartier sollte so gestaltet werden, dass es flexibel auf Veränderungen der Nutzungen reagieren kann.  | (L) Das Einkaufsquartier ist baulich so zu konzipieren, dass es mit vertretbarem Aufwand auf Nutzungsänderungen reagieren kann. Dies erweist sich auch im Sinne der Ressourcenschonung als unverzichtbar.<br>(E) Der Weißliliengassen-Flügel der Deutschen Bank ist aus Gründen der Nachhaltigkeit zu erhalten.                                       |
| 3.28 | (E) Innerhalb des neuen Einkaufsquartiers, ggf. auf dem Dach, ist eine Kinderbetreuungseinrichtung denkbar.  | (E) Es ist zu prüfen, auf welche Weise sich eine öffentliche Kindertagesstätte in das Quartier integrieren lässt.   |
|      | Gebäude/ Architektur   |   |
| 3.34 | (L) Erhöhte Gestaltanforderungen aufgrund der Einsehbarkeit von exponierten Orten im Stadtgebiet gelten auch für das Dach als „fünfte Fassade“. Parkplätze in den Obergeschossen und/ oder auf dem Dach werden nur dann akzeptiert, wenn sie gestalterisch durch geeignete bauliche Maßnahmen kaschiert sind, nicht negativ in Erscheinung treten und den Blicken entzogen sind.                       | (L) Erhöhte Gestaltanforderungen aufgrund der Einsehbarkeit von exponierten Orten im Stadtgebiet gelten auch für das Dach als „fünfte Fassade“. Das für die Altstadt kennzeichnende Motiv des geneigten Dachs ist daher – wie in der westlichen und südlichen Umgebung des Areals – aufzunehmen. Parkplätze in solchen Dachzonen sind ausgeschlossen. |
| 3.35 | (L) Es ist eine Architektur zu wählen, die viel Tageslicht ins Innere des Einkaufsquartiers bringt.  | (L) Es ist eine Architektur zu wählen, die die notwendige Einfügung der Fassaden in die Umgebung gewährleistet. Ausreichend breite Gassen sollen möglichst viel Tageslicht ins Innere der Gebäude bringen.  |
| 3.36 | (L) Mit Werbeanlagen ist zurückhaltend umzugehen, insbesondere im Umfeld denkmalgeschützter Gebäude. Es ist im Rahmen eines Werbekonzeptes eine hochwertige Lösung umzusetzen.   | (L) Werbeanlagen haben sich in ihrer Dimensionierung und Größe sowie im Hinblick auf den Anbringungsort nach den Vorgaben der geltenden Altstadt-Werbeanlagensatzung zu richten.  |
| 3.38 | (E) Bei der Gebäudeplanung bzw. -technik sollen hohe ökologische Standards angewandt werden.   | (L) Bei der Gebäudeplanung bzw. -technik sollen beim Bau und Betrieb hohe ökologische Standards angewandt werden. Insbesondere Energie- und Wasserverbrauch sowie Emissionen sind unter den Gesichtspunkten von Effizienz und Suffizienz zu minimieren.   |
| 3.39 | (E) Im Gebäude könnten Schließfächer für Einkäufe vorgesehen werden.   | (E) Im Quartier sollten Schließfächer für Einkäufe vorgesehen werden.   |

|      |   |  |
|------|---|--|
| 3.40 | (E) Dachflächen können darüber hinaus zur Gewinnung von alternativer Energie verwendet werden, durch Begrünung zur Verbesserung des innerstädtischen Mikroklimas beitragen und auch Standort für ergänzende Wohnnutzung sein.   | (L) Dachflächen sollen zur Gewinnung von alternativer Energie verwendet werden oder durch Begrünung zur Verbesserung des innerstädtischen Mikroklimas beitragen, sofern dem gestalterische Notwendigkeiten nicht entgegenstehen. Dachzonen sollen der Schaffung zusätzlichen Wohnraums dienen. |
|      | Umfeld  |  |
| 3.44 | (E) Die Bereiche im Umfeld des neuen Einkaufsquartiers an der Ludwigsstraße sowie die Randlage des „Tripols“ sind im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten aufzuwerten. Eine finanzielle Unterstützung durch geeignete Förderprogramme sollte angestrebt werden. Die entsprechenden Maßnahmen sollten möglichst in einem Innenstadtkonzept zusammengeführt werden. Bereits bestehende Konzepte sind hierbei zu berücksichtigen. | “sollen” statt “sollten möglichst”   |
| 3.45 | (E) Der Baublock „Ludwigsstraße West“ zwischen Weißliliegasse und Schillerplatz sollte aufgewertet werden. Hier ist bei Erhalt des Domblicks ein „Mehr“ an Baumasse vorstellbar.  | Streichung   |
| 4    | Sonstiges   |  |
|      | Qualifizierungsverfahren  |  |
| 4.2  | (L) Die Inhalte der Auslobung sind einvernehmlich zwischen Stadt und Investor festzulegen. Grundlage für die Auslobung sind die Leitlinien, Empfehlungen und Maßnahmen dieses Abschlussberichtes.   | (L) Die Inhalte der Auslobung sind von der Stadt im Benehmen mit dem Investor festzulegen. Grundlage für die Auslobung sind die Leitlinien, Empfehlungen und Verfahrensvorschläge dieses Abschlussberichts.  |
| 4.3  | (L) Die Stadt sowie die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates müssen im Qualifizierungsverfahren bzw. in der Vorprüfung und Jury mit hinreichendem Gewicht vertreten sein. Beim Investor darf kein mehrheitliches Stimmrecht liegen.   | (L) Änderung letzter Satz: Der Investor ist mit einer Stimme im Preisgericht vertreten.  |
|      | Gründung eines LudwigsstraßenConsilium (LuCo)   |  |
| 4.10 | [...]   | Die Sitzungen finden öffentlich statt.   |

Für die Ortsbeiratsfraktion der SPD  
Stephan Vormerker

Für die Ortsbeiratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN  
Renate Ammann