

1-01



Werbegemeinschaft Mainz e.V. · Ludwigsstraße 7 · 55116 Mainz

Werbegemeinschaft Mainz e.V.
Ludwigsstraße 7
55116 Mainz
Tel.: 06131 - 23 26 32
Fax: 06131 - 23 83 15
info@werbegemeinschaft-mainz.de
www.werbegemeinschaft-mainz.de

**Stellungnahme der Werbegemeinschaft Mainz e.V.
zum Entwurf zum Abschlussbericht LudwigsstraßenForum der Stadt Mainz**

Die Werbegemeinschaft begrüßt ausdrücklich die erarbeiteten Leitlinien der Stadt Mainz im Entwurf zum Abschlussbericht LudwigsstraßenForum. Wobei aber auch deutlich gemacht werden muss, dass diese Leitlinien nicht verhandelbar sein dürfen und das sollte auch gegenüber jedem Investor entschieden vertreten werden. Gerade die Leitlinien, im Gegensatz zu den Empfehlungen, stellen die wichtigsten Forderungen aller Beteiligten der Lufos dar und sind breiter Konsens.

Alle Forderungen der Werbegemeinschaft Mainz, die sie während der verschiedenen Lufos vorgetragen hat, finden sich in den Leitlinien umgesetzt. Lediglich bei der Festlegung auf eine max. Verkaufsfläche sehen wir die Obergrenze immer noch bei 25 tqm.

Herausragende Bedeutung für uns haben die Leitlinien bzgl. der jederzeit frei begeh- und befahrbaren Fuststraße, die nicht überbaut werden darf und zu einem Ende des Neubaus an der Eppichmauergasse, neben einer offenen Gestaltung des Komplexes zur Ludwigsstraße hin, sowie die Begrenzung der Parkplätze. Natürlich begrüßen wir ebenfalls die klare Aussage zum Erhalt der Fa. Karstadt am jetzigen Standort.

Die Idee der Einrichtung eines Consiliums als vorbereitendes Gremium zur weiteren Entscheidungsfindung ist zu begrüßen und wir freuen uns über die Möglichkeit, weiterhin im konstruktiven Dialog mit allen beteiligten Parteien (nicht nur im politischen Sinn) die beste Lösung für ein Mainzer Einkaufszentrum zu finden.

Martin Lepold
1. Vorsitzender Werbegemeinschaft Mainz e.V.

Mainz, 28.4.2012

1-02

Frau
Marianne Grosse
Beigeordnete
Stadtverwaltung Mainz
Dezernat für Bauen,
Denkmalpflege und Kultur
Postfach 3820
55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz Dezernat VI			
Eingang	15. Mai 2012 <i>db</i>		
durch:	<i>W</i>		
Z. w. Verant.	Dezernat	Z. d. Bes. A.	Fax
<i>61</i>			

vorab per Fax 06131-122671

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt		HAUPTGESCHÄFTSFÜHRERIN
Eingang:	16. Mai 2012 <i>W</i>	
Antw. Dez.	z. d. Bes. A.	
Abt.: 0	1	2
SB: 0	1	2
SB: 0	1	2

Mainz, 14.05.2012

Wi/Re

Entwurf Abschlussbericht Ludwigsstraßen Forum

Sehr geehrte Frau Grosse,

die Architektenkammer begrüßt, dass die Beratung der Architektenkammer zum vorgesehenen Vergabeverfahren im Abschlussbericht zur Stellungnahme veröffentlicht ist.

Im Entwurf des Abschlussberichts Ludwigsstraßen Forum ist unter der Rubrik „Standpunkte, Architektenkammer“, ein Text der Stadt Mainz insbesondere zum Wettbewerbsverfahren aufgeführt. Dieser Text der Stadt Mainz enthält einige missverständliche Aussagen zum Vergabeverfahren, welche näher zu präzisieren sind.

Auf Basis des Beratungsgesprächs vom 16.03.2012 schlagen wir vor, die Position der Architektenkammer auf Seite 66 und 67 folgendermaßen textlich zu fassen:

„Die Architektenkammer Rheinland-Pfalz befürwortet die Durchführung eines anonymen zweiphasigen Ideenwettbewerbes mit Realisierungsteil gemäß VOF und RPW 2008. Gegenstand des Wettbewerbes ist die städtebauliche Bearbeitung des Gesamtgebietes sowie die Objektplanung des Einkaufszentrums. Der Wettbewerb ist ein effektives Verfahren zur Gestaltung der öffentlichen Räume und der Qualität der gebauten Umwelt. Dieses Vergabeverfahren zeigt die Leistungsfähigkeit von Büros zur Umsetzung der konkreten Maßnahme auf. Der Wettbewerb ist zudem das beste Mittel, um die Entscheidungsfindung im Planungsprozess transparent in der Öffentlichkeit darzustellen.“

Im Vorfeld des Wettbewerbes ist eindeutig zu klären, wer der Auslober des Wettbewerbes ist und ob im Falle von ECE die VOF zur Anwendung kommt.

Ebenso ist die vertragliche Bindung von ECE an die Beauftragung eines der Preisträger des Wettbewerbes und die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses zu klären.

Die umfassende Definition der genauen Rahmenbedingungen ist für die Wettbewerbsauslobung unerlässlich. So muss zum Beispiel das Raumprogramm von ECE einfließen.

Für die Durchführung des Wettbewerbes gemäß VOF und RPW wird auf folgende Punkte besonders hingewiesen:

- *Mit der Einbindung der Stadt Mainz als Auslober in das Verfahren ist die VOF zu beachten. Die Stadt Mainz beabsichtigt die Durchführung eines nichtoffenen, zweiphasigen Ideenwettbewerbes mit Realisierungsteil nach VOF und RPW. Zur Auswahl der Wettbewerbsteilnehmer soll ein Präqualifikationsverfahren durchgeführt werden. In der Bekanntmachung sind die Teilnahmebedingungen und die vorzulegenden Nachweise anzugeben, ebenso das zur Auswahl der Teilnehmer vorgesehene Verfahren. Es ist zu berücksichtigen, dass Kriterien vorgegeben werden, die durch die Aufgabenstellung gerechtfertigt sind und faire Beteiligungschancen für Architekten in Rheinland-Pfalz gewährleisten.*
- *Für beide Phasen des Wettbewerbes gilt, die Anzahl der Wettbewerbsteilnehmer nicht zu gering festzulegen. Die bisher genannten Teilnehmerzahlen von ca. 30 in der ersten Phase und bis zu 12 in der zweiten Phase werden als Untergrenze angesehen und scheinen für eine städtebaulich derart prominente und bedeutende Aufgabe zu gering.*
- *Im Anschluss an den Wettbewerb muss der Auftrag an den Gewinner oder an einen der Preisträger des Wettbewerbes vergeben werden (siehe § 3 (4) b) VOF). Alle Preisträger des Wettbewerbes werden zur Verhandlung aufgefordert. Auf die notwendige Klärung der vertraglichen Bindung von ECE wird nochmals hingewiesen. Ebenso ist die weitere Beauftragung durch die Stadt Mainz zu klären.*
- *Im Rahmen des Zuschlagsverfahrens gelten andere Kriterien als im Präqualifikationsverfahren. Hier werden beispielsweise Kosten- und Termintreue bewertet. Ein wesentliches Kriterium ist das Wettbewerbsergebnis, das mit einem hohen Prozentsatz in die Bewertung einfließt. Zu berücksichtigen ist dabei, dass für jeden Preisträger die theoretische Möglichkeit der Beauftragung bestehen muss.“*

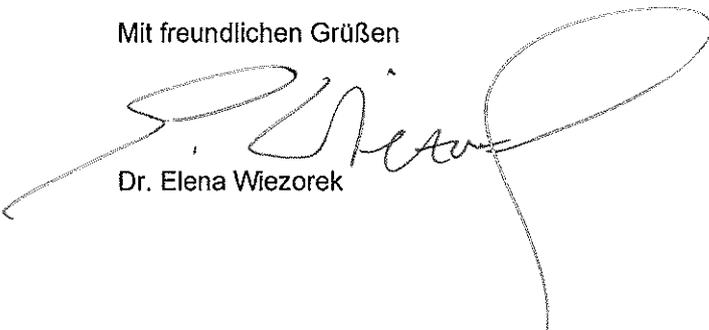
Entsprechend den zuvor genannten Hinweisen werden Änderungen auch in der Rubrik „Leitlinien und Empfehlungen“ (S. 92) als notwendig angesehen:

Als Leitlinie ist aufgeführt, dass das Vergabeverfahren im Einklang mit den RPW-Richtlinien und der VOF auszugestalten ist. Aus der Tatsache, dass die RPW die Durchführung von Wettbewerben regelt, ergibt sich, dass die Stadt Mainz ein Wettbewerbsverfahren durchführen wird. Daher sollte auch die Überschrift dieses Abschnittes „Wettbewerbsverfahren“ lauten und nicht „Qualifizierungsverfahren“.

Als Leitlinie und nicht als Empfehlung sollte ebenfalls gelten, dass ein anonymer zweiphasiger Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil gemäß VOF und RPW durchgeführt wird.

Für weitere Beratungen und Abstimmungen steht die Architektenkammer gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Elena Wiezorek

1-03

**Bürgerinitiative
Mainzer Ludwigsstraße e.V.**

www.bi-lu.de
info@bi-lu.de

BI-LU, c/o Daniels, Martin-Luther-Straße 24, 55131 Mainz

Herrn Oberbürgermeister Michael Ebling
Postfach 3820

55028 Mainz

c/o
Hartwig Daniels
Martin-Luther-Straße 24
55131 Mainz
06131-7206695
01522-9217232

Mainz, 13.05.2012

Per E-Mail ferner an:

- Frau Beigeordnete Eder
- Frau Beigeordnete Grosse
- Herrn Beigeordneten Sitte
- Herrn Amtsleiter Ingenthron

Stellungnahme zu Leitlinien und Empfehlungen

Ihr Schreiben vom 23. April:

Beratung des Entwurfs zum Abschlussbericht LudwigsstraßenForum

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die rasche Übermittlung des Entwurfs. Gerne folgen wir Ihrem Aufruf, eine Stellungnahme im Namen unserer mittlerweile 600 Mitglieder abzugeben. Diese haben wir auf Grundlage der Mitgliederversammlung vom 9. Mai erstellt.

Beiliegend finden Sie nach der *zusammenfassenden Stellungnahme* eine *Stellungnahme zu den einzelnen Leitlinien*. Wir haben uns der Übersicht halber erlaubt, die Leitlinien kapitelweise zu nummerieren und, sofern es uns geboten erschien, rechts eine alternative Formulierung vorzulegen.

Wir freuen uns auf den weiteren konstruktiven Austausch!

Mit freundlichen Grüßen

Inge Blitz, Inke Ried-Neumann, Hartwig Daniels, Dr. Gerhard Heck

Bürgerinitiative Mainzer Ludwigsstraße e.V.

Zusammenfassende Stellungnahme

Für die Bewohner und Besucher wird die Attraktivität einer Stadt entscheidend geprägt von ihrem Wohnwert, ihrer Schönheit, ihrer bauhistorischen Identität und ihrer kulturellen Vielfalt. Wenn ergänzend das Einzelhandelsangebot stimmt, kommen auch Kunden von außerhalb gern in eine solche Stadt.

Der Entwurf der „Leitlinien und Empfehlungen zur Ludwigsstraße“ vom 24.04.2012 setzt leider im Kapitel Einzelhandel andere Prioritäten. Dort geht der Entwurf davon aus, dass es in erster Linie eines neuen „Einkaufszentrums“ bedarf, um Mainz attraktiver zu machen. Das gegenwärtige Einzelhandelsangebot sei demnach unzureichend, und nur ein ECE-Konsumtempel erlaube die städtebauliche Aufwertung des „Ludwigsstraßen-Quartiers“.

Die Bürgerinitiative Mainzer Ludwigsstraße sieht ebenfalls die Notwendigkeit einer städtebaulichen Neuordnung zwischen Gutenbergplatz, Weißliliengasse und Bischofsplatz. Sie hält es aber für unerlässlich, damit in erster Linie folgende Ziele zu verfolgen:

- Das neue Stadtquartier muss eine urbane Mischung aus Einkaufen, Wohnen und Arbeiten gewährleisten.
- Das für die Altstadt kennzeichnende System der Straßen, Gassen und Plätze ist im Baufeld fortzuführen. Dies schließt eine introvertierte Einkaufspassage („Shopping Mall“) aus.
- Die Erinnerungswerte der geschichtsträchtigen Orte Gutenbergplatz und Bischofsplatz sind anschaulich zu machen.
- Die Ludwigsstraße ist als Flanierzone baulich aufzuwerten.

Diese Zielsetzungen lassen bei den „Leitlinien und Empfehlungen“ des Stadtvorstandes einen erheblichen Korrekturbedarf erkennen. Schwerpunktmäßig bedeutet dies:

1. 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.
2. Vor planungsrechtlich relevanten Entscheidungen und vor endgültigen Festlegungen auch zum zulässigen Sortimentsumfang ist das ECE-Projekt mit jenen benachbarten kommunalen Gebietskörperschaften abzustimmen, in denen ebenfalls erwogen wird, das Einzelhandelsangebot merkbar zu erweitern.
3. Beim Branchen- und Sortimentsmix ist darauf zu achten, dass keine Überversorgung entsteht: Das Quartier soll das bestehende Einzelhandelsangebot ergänzen, keinesfalls kopieren. Eine Verlagerung bestehender Geschäfte in das Quartier ist vertraglich auszuschließen.
4. Fuststraße, Bischofsplatz und Eppichmauergasse bleiben uneingeschränkt als öffentliche Flächen erhalten. Dies schließt dort großflächige kommerzielle Sondernutzungen zugunsten Privater aus.

5. Das Einkaufsquartier ist durch neu zu schaffende öffentliche Gassen zu erschließen. Diese ersetzen den Wegfall öffentlicher Flächen an der Ludwigsstraße. Die Hintere Präsenzgasse ist als Verbindung zwischen Bischofsplatz und Weißliliegasse wieder herzustellen.
6. Der Zugang zu den Geschäften hat ausschließlich über öffentliche Flächen (Straßen, Gassen, Plätze) zu erfolgen.
7. Innerhalb des Quartiers ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen für möglicherweise wegfallende Wohnungen. Im Baufeld zwischen Hinterer Präsenzgasse und Eppichmauergasse ist der Wohnnutzung Priorität einzuräumen.
8. Der Gutenbergplatz ist als Einheit zu betrachten. Bauliche Veränderungen auf der Westseite müssen zeitgleich auch zur Änderung der Planungsziele auf der Ostseite führen. 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.
9. Eine Neubebauung am Bischofsplatz muss in ihrer Dimension, Fassadengliederung und Dachkontur an das frühere Bischöfliche Palais erinnern.
10. Das Quartier ist baulich so zu konzipieren, dass es mit vertretbarem Aufwand auf spätere Nutzungsänderungen reagieren kann. Dies erweist sich auch im Sinne der Ressourcenschonung als unverzichtbar. Der Weißliliegassen-Flügel der Deutschen Bank ist aus Gründen der Nachhaltigkeit zu erhalten. Auch dessen hohe architektonische Qualität rechtfertigt dies.
11. Beim Bau und Betrieb der Gebäude sind die gegenwärtig höchst möglichen ökologischen Standards zu gewährleisten. Insbesondere Energie- und Wasserverbrauch sowie Emissionen sind unter den Gesichtspunkten von Effizienz und Suffizienz zu minimieren.
12. Der Investor hat Maßnahmen vorzuschlagen, die im Einkaufsquartier den tarifgebundenen und inhabergeführten Einzelhandel fördern und dort Dumping-Löhne sowie prekäre Beschäftigungsverhältnisse unterbinden.

Bürgerinitiative Mainzer Ludwigsstraße e.V.

Stellungnahme zu den einzelnen Leitlinien

Ein Strich (—) in der rechten Spalte bedeutet, dass wir zu dieser Leitlinie keine alternative Formulierung vorschlagen.

	Stadtvorstand (24.04.2012)	Bürgerinitiative Mainzer Ludwigsstraße e.V. (13.05.2012)
	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.
1.3	(L) Über die Größe der Verkaufsfläche muss unter Abwägung der städtebaulichen Belange, der verkehrlichen und strukturellen Verträglichkeit, der Kompatibilität mit den einschlägigen Vorgaben städtebaulicher Rahmenpläne sowie der wirtschaftlichen und betriebswirtschaftlichen Erfordernisse entschieden werden.	—

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 diskutierten 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. Durch geeignete Regelungen ist ferner auszuschließen, dass Personalräume, Lagerräume und andere vermietbare Flächen nachträglich in Verkaufsflächen umgewandelt werden können.
1.5	(L) Zur Entfaltung größtmöglicher positiver Wechselwirkungen zwischen dem Einkaufszentrum und der City/den angrenzenden Einkaufslagen ist ein Höchstmaß an architektonischer Einfügung, Außenorientierung, Öffnung und Durchlässigkeit erforderlich.	—
1.6	(E) Zur gegenseitigen angebotsorientierten Stärkung von Einkaufszentrum und Innenstadt/City soll der Branchen-, Betriebsarten-, Betriebsgrößen- und Sortimentsmix auf eine Füllung von Angebotslücken zur Ergänzung des Innenstadtangebotes ausgerichtet werden. Insbesondere soll auf eine Arbeitsteilung zwischen den drei Polen des Tripols (Brand, Römerpassage, Ludwigsstraße) hingewirkt werden.	—
1.7	(L) Das Karstadt-Warenhaus sollte Bestandteil der Baumaßnahme sein (unter Beachtung der weiteren Entwicklung des Unternehmens).	[...] hat Bestandteil [...] zu sein
1.8	(L) Ein Lebensmittelmarkt (integriert im Warenhaus oder eigenständig) ist zwingender Bestandteil der Baumaßnahme.	—
1.9	(E) Eine Ergänzung der jungen, trendigen Angebotskonzepte wird empfohlen.	—
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.
1.12	(E) Kulturellen und sozialen Einrichtungen/Veranstaltungen sollte Raum geboten werden.	—
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.
1.15	—	(L) Beim Bau des Quartiers ist sicherzustellen, dass mindestens die Hälfte des Auftragsvolumens an Bau- und Handwerksbetriebe der Region sowie ein angemessener Teil der Gebäudeplanung an Auftragnehmer der Region vergeben werden. Der Investor wird sich verpflichten, bei der Auftragsvergabe Regelungen einzuhalten, die dem rheinland-pfälzischen Tariftreuegesetz entsprechen.
1.16	—	(L) Der Investor hat Maßnahmen vorzuschlagen, die im Einkaufsquartier tarifgebundenen Einzelhandel und tarifgebundene Gastronomie fördern sowie Dumping-Löhne und prekäre Beschäftigungsverhältnisse unterbinden.
2	Verkehr	
	MIV/Parken	
2.1	(L) Es besteht keine Notwendigkeit zum Ausbau der Altstadttangente. Voraussetzung ist die flächige Verteilung der Zu/Abfahrtsströme der Kunden zu den vorhandenen Parkhäusern in der Mainzer Innenstadt.	—
2.2	(L) Zur leistungsfähigen Abwicklung von Kfz-Strömen an vorhandenen Knoten sind diese ggf. baulich und/ oder lichtsignaltechnisch zu optimieren.	—

2.3	(L) Eine flächige Verteilung der Kundenströme über die gesamte Stadt Mainz führt zu einer beabsichtigten, gleichmäßigen Auslastung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur.	—
2.4	(L) Um eine unerwünschte Sogwirkung zu vermeiden, unterliegt das Center-Parkhaus einer Kapazitätsbeschränkung von max. 400 Stellplätzen. Diese Vorgabe ist eine Prämisse zur flächigen Verteilung von Kunden und Kundenverkehren im motorisierten Individualverkehr.	—
2.5	(L) Der Bischofsplatz soll in seinem Kernbereich auch weiterhin frei von Kfz-Verkehr bleiben. Eine Öffnung für den MIV zwischen Fuststraße und Weiergarten stellt insofern keine Option dar.	—
ÖPNV		
2.6	(L) Die Buslinienführungen über die Ludwigsstraße werden beibehalten. Damit bleibt die Ludwigsstraße auch weiterhin die zentrale ÖPNV-Erschließungsachse in der Mainzer Innenstadt.	—
2.7	(L) Die Lage der Haltestelle ‚Höfchen‘ wird als geographisches Zentrum des Tripols unverändert beibehalten. Weitere Haltestellen zwischen ‚Höfchen‘ und ‚Schillerplatz‘ sind entlang der Ludwigsstraße nicht vorgesehen.	—
Radverkehr		
2.8	(L) Die Fuststraße und die Eppichmauergasse sind wichtige Verbindungselemente im innerstädtischen Netz der Radachsen. Deren ganztägige Verfügbarkeit für den Radverkehr ist zu gewährleisten.	—
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“
Fußgängerverkehr		
2.10	(L) Die Fuststraße und die Eppichmauergasse sind wichtige Verbindungselemente im innerstädtischen Netz der Fußachsen. Deren ganztägige Verfügbarkeit für den Fußverkehr ist zu gewährleisten.	—
Mobilitätseingeschränkte Personengruppen		

2.11	(L) Durchgängige Barrierefreiheit für mobilitätseingeschränkte Personengruppen ist ein Grundsatz der Gesamtplanungen. Insbesondere die planerischen Überlegungen im Bereich Verkehr sind gehalten, diesen Grundsatz fortlaufend zu überprüfen.	(L) Durchgängige Barrierefreiheit für mobilitätseingeschränkte Personengruppen ist ein Grundsatz der Gesamtplanungen. Hierzu gehören vor allem: Eingänge mit Orientierungsfeldern, Blinden-Sehbehinderten-Leitsystem in den Passagen und auf dem Gutenbergplatz, taktil erfassbare Orientierungspläne, barrierefreie Aufzüge nach DIN, Behindertentoiletten, geeignete Umkleidekabinen, akustisches und optisches Brandwarnsystem, kraftverstärkte Brandschutztüren. Auch bei den planerischen Überlegungen zum Verkehr bedarf es eines fortlaufenden Abgleichs mit diesem Grundsatz.
2.12	(L) In unmittelbarer Nähe des heutigen Karstadt-Komplexes existieren heute frei zugängliche Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen. Diese sind zu erhalten bzw. in adäquater Qualität im öffentlichen Raum ersatzweise vorzuhalten.	—
Andienungsverkehr		
2.13	(L) Die Andienung der Anlieger muss weiterhin gewährleistet sein.	—
2.14	(L) Eine Andienung der bestehenden und künftigen Anlieger vorderseitig über die Ludwigsstraße ist nicht vorgesehen.	—
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.	<i>Ergänzung:</i> Der Anlieger- und Taxiverkehr ist in der bisherigen Form zu gewährleisten.
2.16	(L) Die Andienung eines Centers erfolgt zentral über einen Punkt an der Weißliliegasse. Grundrissplanung und Funktionsabläufe des neuen Einkaufsquartiers sind an dieser Vorgabe auszurichten.	—
2.17	(L) Andienung, Ver- und Entsorgung müssen den Anforderungen an moderne inhouse-Logistik gerecht werden, auch dahingehend, dass ggf. weitere Anlieger, auch außerhalb des Centers, über diesen Punkt ebenfalls ver-/entsorgt werden können.	—
Weiteres		

2.18	(L) Im Rahmen des Bauleitplanverfahren muss ein Fachgutachten Verkehr erstellt werden, dass Auskünfte zur Verkehrserzeugung, Verkehrsverteilung (fließender und ruhender Verkehr), der verkehrstechnischen Abwicklung sowie flankierenden organisatorischen Verkehrsmaßnahmen enthält. Darin sind alle tangierten Verkehrsarten zu berücksichtigen.	—
2.19	(E) Die Stadt Mainz fördert die Verkehrsmittel im Umweltverbund (Bus, Bahn, Rad, Fuß). Nachhaltige Mobilitätskonzepte wie eMobilität und Carsharing sind als Bausteine der städtischen Verkehrsstrategie weiterhin zu etablieren bzw. auszuweiten. Im Rahmen des Projekts eines neuen Einkaufsquartiers an der Ludwigsstraße sollen diese strategischen Vorgaben bestmöglich umgesetzt werden.	—
3	Städtebau	
	Platzfolge und Ausbildung Flaniermeile	
3.1	(L) Die überbaubare Fläche ist bis zur jetzigen Pavillonvorderkante vorzurücken, um die historische Platzfolge Schillerplatz – Gutenbergplatz – Höfchen und weiter in Richtung Domplätze herauszuarbeiten und so einen spannungsvollen Kontrast zwischen Enge und Weite und somit einer Steigerung der räumlichen Erlebbarkeit zu erreichen. In Kombination mit der vorhandenen Baumallee wird dadurch auch die gewünschte Funktion als „Flaniermeile“ gestärkt werden.	(L) Die überbaubare Fläche ist bis zur jetzigen Pavillonvorderkante vorzurücken, um die Ludwigsstraße einerseits und den Gutenbergplatz andererseits entsprechend den bauhistorischen Gegebenheiten deutlicher voneinander zu unterscheiden. Dadurch entsteht wieder ein spannungsvoller Kontrast zwischen Enge und Weite. Und der Gutenbergplatz präsentiert sich wie früher als eigenständiger Stadtraum. Die Ludwigsstraße mit der Baumallee wird in der gewünschten Funktion als Flaniermeile gestärkt.
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.	(L) 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. Für den Gutenbergplatz heißt dies, dass bauliche Veränderungen auf der Westseite zeitgleich auch zu einer Änderung der Planungsziele auf der Ostseite führen müssen. Diese Änderung wird die Stadt Mainz in die Wege leiten.
3.4	(L) Der Platzfolge „Ballplatz“, „Bischofsplatz“ und „Leichhof“ kommt als wichtige Verbindung besondere Bedeutung zu. Diese ist in ihrer heutigen Dimensionierung zu erhalten und städtebaulich aufzuwerten.	—
Verträgliche Gebäudehöhen		
3.5	(L) Die im städtebaulichen Wettbewerb aus dem Jahre 1996 erarbeiteten Gebäudehöhen von 12,50m entlang der Ludwigsstraße, jetzige Vorderkante der Pavillons, ist zwingend. Sie gewährleistet eine stadträumlich wirksame Fassung der zukünftigen Flaniermeile Ludwigsstraße und stellt die wichtigen Blickbeziehungen zum Dom aus Richtung Schillerplatz sicher.	—
3.6	(L) In der zweiten zurückversetzten Bauflucht der jetzigen „Rückgratbebauung“ ist eine Gebäudehöhe von 18,00 m möglich.	—
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 Weißliliegasse versetzter Baukörper in Anlehnung an die hinteren Ludwigsstraßen-Bauten eine Höhe von bis zu 18 m erhalten, jedoch nicht an der Eppichmauergasse.
Domblick / Blickbeziehungen		
3.8	(L) Der Dom hat als Merkzeichen und Orientierungspunkt im Stadtgefüge einen hohen Stellenwert. Der Domblick ist ein Identität stiftendes Merkmal der Mainzer Innenstadt. Durch die zwingend vorgegebene Gebäudehöhe entlang der Ludwigsstraße ist die wichtige Blickbeziehung aus Richtung Schillerplatz sicherzustellen. Die vorhandenen Platanen sind regelmäßig zurück zu schneiden.	—

3.9	(L) Nicht minder wichtig ist die Blickbeziehung aus Richtung Eppichmauergasse / Ecke Weißliliengasse. Eine Störung dieser Blickbeziehung durch unangepasste Gebäudehöhen, Überbauungen, Stege etc. hat zu unterbleiben.	—
3.10	(L) Gleiches gilt für die Blickbeziehungen und Wegebeziehungen von und aus der Fuststraße hin zum Bischofsplatz. Auch hier ist eine Überbauung ausgeschlossen.	—
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.
3.12	(L) Die Qualitäten der Ludwigsstraße (Gestaltung/Baumreihen) sind zu erhalten.	—
3.13	(L) Die Fuststraße ist in Ihrer Funktion als wichtige Wegeverbindung zwischen Hauptlagen als attraktive Fußgängerzone auszubilden und durch begleitende Ladennutzungen zu stärken.	—
3.14	(L) Der öffentliche Raum ist so zu gestalten, dass keine Angsträume entstehen.	—
3.15	(L) Es ist ein öffentlicher Platz/Ort zu schaffen, an dem sich Jugendliche aufhalten können und auch dürfen.	—
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.

3.17	(L) Im Erdgeschoss haben sich die Ladeneinheiten durch gestaltete Schaufenster zu präsentieren. Durchblicke in den Laden sind zu verstärken die Offenheit sicherzustellen. Baulich geschlossene „blinde“ Erdgeschosszonen sind grundsätzlich zu vermeiden.	—
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		
3.20	(L) Der Schwerpunkt der Handelsnutzung, also die 1a-Lage, muss eindeutig auf die Flaniermeile der Ludwigsstraße, d.h. in West-Ost-Richtung bezogen sein.	—
3.21	(L) Der abseits gelegen Baublock der Polizeiinspektion und der Pax-Bank sind heute und zukünftig nicht zur Einbindung in das Einkaufsquartier geeignet.	—
3.22	(L) Die Gastronomie im Einkaufsquartier ist auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Diese Funktion ist in erster Linie den umliegenden Quartieren zuzuordnen. Vergleichbar mit der Größenbegrenzung der Verkaufsflächen ist zur Reglementierung der Gastronomieflächen im weiteren Verfahren eine Obergrenze zu definieren	—
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 der Wohnnutzung Priorität einzuräumen.

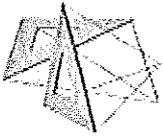
3.25	(E) Neben der Einzelhandelsnutzung sollten weitere Nutzungen angesiedelt werden, um zur gewünschten, urbanen Mischung zu gelangen. Hierbei ist insbesondere der Versuch zu unternehmen, die Funktion „Wohnen“ zu etablieren und zu stärken. Insbesondere in Orientierung zum Bischofsplatz sind aus städtebaulicher Sicht neben Wohnen auch Dienstleistungsbetriebe und soziale Einrichtungen denkbar.	<i>Entfällt durch Neufassung von 3.24</i>
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. (E) Der Weißlilienengassen-Flügel der Deutschen Bank ist aus Gründen der Nachhaltigkeit zu erhalten. Auch dessen hohe architektonische Qualität rechtfertigt dies.
3.27	(E) Es sollte versucht werden, auch nicht-kommerzielle Nutzungen anzusiedeln. Hierbei sollten alle Altersgruppen berücksichtigt werden. Themen könnten im gesundheitlichen, kulturellen und sozialen Bereich liegen. Auch Spielmöglichkeiten für Kinder sollten geschaffen werden.	—
3.28	(E) Innerhalb des neuen Einkaufsquartiers, ggf. auf dem Dach, ist eine Kinderbetreuungseinrichtung denkbar.	(L) Es ist zu prüfen, auf welche Weise sich eine öffentliche Kindertagesstätte in das Quartier integrieren lässt.
Grün im öffentlichen Raum		
3.29	(L) Die vorhandenen Baumreihen entlang der Ludwigsstraße sind zu erhalten; sie sind wesentlicher Bestandteil dieser innerstädtischen Prachtstraße und tragen ganz wesentlich zum Flair und zur Aufenthaltsqualität der zukünftigen Flaniermeile bei.	—
3.30	(L) Der Baumbestand im übrigen Plangebiet ist ebenfalls zu erhalten. Soweit im Einzelfall aufgrund der Baumaßnahme ein Baumstandort entfallen muss, ist dieser gleichwertig und an gleicher Stelle zu ersetzen.	—
Gebäude/ Architektur		
3.31	(L) Erwartet wird eine „Mainz typische Lösung“, die sich nicht als Monolith versteht und nicht als Dominante in gestalterische Konkurrenz zu den benachbarten Dominanten wie Dom, Staatstheater und Johanniskirche tritt.	—

3.32	(L) Maßstab, Materialität und Körnigkeit der umgebenden Bebauung sind zu akzeptieren und aufzunehmen. Eine architektonische Gliederung der Großform in kleinere erfassbare Module ist zu gewährleisten. Nicht ein Gebäude, sondern eine Ansammlung einzelner Gebäude.	—
3.33	(L) Echte Schaufenster dort, wo sich Kundenströme bewegen, gestatten eine optische Verbindung von Innen und Außen, erhöhen Transparenz und Offenheit und tragen zur Lebendigkeit des öffentlichen Raumes der Flaniermeile bei. Auch in Richtung Weißliliegasse hat sich das Gebäude mit echten Fenstern zu öffnen.	(L) Warenbestückte Schaufenster gestatten eine optische Verbindung von Innen und Außen, erhöhen Transparenz und Offenheit und tragen zur Lebendigkeit des öffentlichen Raumes bei. In den Obergeschossen haben sich die Gebäude mit echten Fenstern zu öffnen.
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.
3.37	(L) Das historische Portal des ehemaligen Bischöflichen Palais ist in die Fassade am Bischofsplatz zu integrieren.	—
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.
3.41	(E) Soweit es eine positive Architektur des Einkaufsquartiers unterstützt, können Teile der Fassade begrünt werden.	—
Umfeld		
3.42	(L) Die Fuststraße ist im Sinne des Tripolkonzeptes aufzuwerten, um einen gleichwertigen Schenkel des Tripols zu schaffen.	—
3.43	(L) Johannisstraße und Heiliggrabgasse sind zur besseren Anbindung der Altstadt/Augustinergasse aufzuwerten.	—
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” <i>Ferner Ergänzung von:</i> Der Gutenbergplatz ist hinsichtlich seiner Randbebauung aufzuwerten. Hierzu bedarf es eines mehrstufigen Konzepts. Die südliche Schöffnerstraße und die südliche Fuststraße verdienen als öffentliche Räume eine anspruchsvollere Gestaltung.
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.	<i>Streichung</i>
Archäologie		
3.46	—	Investor, Stadt und Landesarchäologie haben sich frühzeitig auf ein Grabungskonzept zu einigen. Sollten bedeutsame Funde gemacht werden, sind diese der Öffentlichkeit vor Ort zugänglich zu machen (analog zur Römerpassage). Investor und Betreiber müssen Pflege und Präsentation der Funde auf Dauer gewährleisten.
4 Sonstiges		
Qualifizierungsverfahren		
4.1	(L) Zur Umsetzung der festgelegten Leitlinien sind im Zuge der weiteren Verfeinerung des Projektes zwingend Qualifizierungsverfahren notwendig.	—

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) <i>Änderung letzter Satz:</i> Der Investor ist mit einer Stimme im Preisgericht vertreten.
4.4	(L) Das Verfahren ist im Einklang mit den RPW-Richtlinien und der VOF auszugestalten.	—
4.5	(E) Denkbar ist ein mehrphasiges Verfahren mit einer Präqualifikation nach VOF, einem anonymen RPW-Verfahren (1. Phase Ideenteil mit städtebaulicher Einbindung, 2. Phase Objektplanung) und nachfolgenden Verhandlungen nach VOF.	—
Baurecht		
4.6	(L) Die Stadt Mainz wird erst dann bestehende Baurechte ändern, wenn im Vorfeld Einigkeit über die Auswirkungen des Projektes mit dem Investor hergestellt ist (Größe, Gestalt, Einbindung in die Nachbarschaft etc.).	—
4.7	(L) Das Baurecht kann erst dann rechtswirksam abgeschlossen werden, wenn die Ergebnisse aus dem Qualifizierungsverfahren vorliegen.	—
4.8	(L) Neben der Schaffung neuen Baurechts ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, um wichtige Themen wie: Festlegung des Erstbesatzes mit Geschäften, Durchführung der Qualitätssicherung, Größe der Parkierungsanlagen etc. zu vereinbaren	—
4.9	(E) Mit ersten formellen Verfahrensschritten (z.B. landesplanerische Stellungnahme) kann bereits parallel zum Qualifizierungsverfahren begonnen werden.	—
Gründung eines LudwigsstraßenConsilium (LuCo)		
4.10	[...]	<i>Ergänzung:</i> Die Sitzungen finden öffentlich statt.

1-04



**Guenther
Ingenthron/Amt61/Mainz**

14.05.2012 19:25

An "Antje Mueller" <antje.mueller@stadt.mainz.de>, "Axel Strobach" <axel.strobach@stadt.mainz.de>

Kopie "Kristina Konrad - Baureferentin"
<kristina.konrad@stadt.mainz.de>

Blindkopie

Thema WG: Stellungnahme zu den Leitlinien der Satdt Mainz
bezuglich ECE durch St.Joohannis

Von: "Dr. Bettina Opitz-Chen" [bopitzchen@gmx.de]

Gesendet: 14.05.2012 18:43 ZE2

An: Guenther Ingenthron

Betreff: Stellungnahme zu den Leitlinien der Satdt Mainz bezüglich ECE durch St.Joohannis

Sehr geehrter Herr Ingenthron,

mit der Bitte um Weiterleitung gebe ich hier im Namen des Vorstandes von St.Johannis folgende Stellungnahme zu den Leitlinien der Stadt Mainz zum Bau des Einkaufszentrums durch ECE ab:

Wir unterstützen die zusammenfassende Stellungnahme der Bürgerinitiative ins besondere die Punkte, die Auswirkungen auf das bauliche Ensemble also die Lage der Johanniskirche mit Gemeindehaus, Garten und Pfarrhaus entlang der Johannisstraße haben, also alle Punkte, die Bischofsplatz, Fuststraße und Johannisstraße betreffen.

Das sind die Punkte

- 2. 5 Bischofsplatz :Frei von Verkehr
- 2.15 Johannisstraße: Erschließung
- 3.4 Platzfolge Ballplatz, Bischofsplatz, Leichhof
- 3.7. Neubebauung Bischofsplatz
- 3.11 Fuststraße, Bischofsplatz, Eppichmauergasse: Erhaltung als öffentliche Flächen
- 3.19 Prüfung zur Wiederherstellung der historischen Präsenzgasse zwischen Weißlillengasse und Bischofsplatz
- 3.36 Zurückhaltende Werbeanlagen
- 3.37 Integration des historischen Portals des Bischöflichen Palais in die Fassade am Bischofsplatz

Statische Sicherheit der kirchlichen Gebäude und Beweissicherungsverfahren :

Darüber hinaus ist es das dringende Interesse der Johannismgemeinde, dass unabhängige Gutachten für die statische Sicherheit des Pfarrhauses, des Gemeindehauses und der Johanniskirche erbracht werden sowie zu gegebener Zeit Beweissicherungsverfahren von seiten der Stadt eingeleitet werden.

Karstadt Abriss, Prüfung auf Asbest

Ein wesentliches und noch nicht genanntes Anliegen ist die unabhängige Prüfung, ob es sich bei dem Karstadtgebäude um Asbest Materialien handelt. Entsprechend muß beim Abriß des Gebäudes mit größter Sorgfalt für die Gesundheit der auf dem Bau Tätigen und der Anwohner des Bischofsplatzes umgegangen werden.

Dr. Bettina Opitz-Chen
Pfarrerin von St. Johannis, Vorsitzende des Kirchenvorstandes,
betroffene Bewohnerin des Pfarrhauses Bischofsplatz 10
Mitglied der Bürgerinitiative.

Asbest materiellen handeltes

Der Handel
Alles fürs Leben



EHV

Einzelhandelsverband, Festplatzstr. 8, 67433 Neustadt

Stadtverwaltung Mainz
Dezernat VI
Frau Marianne Grosse
PF 38 20

55028 Mainz

**Einzelhandelsverband
Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e. V.**

Ludwigsstr. 7
55116 Mainz
Telefon (06131) 232631
Telefax (06131) 238315
Email: buero-mz@ehv-mrp.de

Festplatzstr. 8
67433 Neustadt
Telefon (06321) 9242-0
Telefax (06321) 9242-31
Email: buero-nw@ehv-mrp.de

15.05.2012/HS-Le

**Stellungnahme zum Entwurf der „Leitlinien und Empfehlungen“
des Stadtvorstandes zur Neugestaltung der Ludwigsstraße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die erarbeiteten Leitlinien der Stadt Mainz zur Neugestaltung der Ludwigsstraße werden vom Einzelhandelsverband begrüßt.

Die Leitlinien sind im Wesentlichen geeignet, die Attraktivität des Bereiches Ludwigsstraße zu erhöhen. Dies wurde von uns seit Jahren gefordert. Durch das neue Einkaufszentrum darf die bestehende Einzelhandelsstruktur nicht gefährdet werden, sondern muss das bestehende Angebot ergänzt werden.

Die Festlegung des Stadtvorstandes auf 25.000 qm bis 28.000 qm ohne Flächen für Dienstleistungen entspricht nicht unseren Vorstellungen. Die Nichteinbeziehung der Flächen für Gastronomie und Dienstleistungen ermöglicht den Betreibern Spielräume, die eine städtebauliche Verträglichkeit in Frage stellen könnten. Unsere Forderung war immer eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf 25.000 qm inklusive Gastronomie und Dienstleistungen. Aus Presseverlautbarungen der letzten Zeit ist uns jedoch bekannt, dass der Investor ECE in Zukunft in seinen Einkaufszentren verstärkt gastronomische Betriebe ansiedeln will. Deshalb begrüßen wir die Festlegung einer Obergrenze für gastronomische Nutzung. Diese Nutzungen sollten aber in der zu genehmigten Gesamtfläche enthalten sein. Nur so sind die Vorgaben für alle Beteiligten nachvollziehbar.



Bei der Gesamtbeurteilung soll sich das geplante Einkaufszentrum in das Stadtbild integrieren und darf die Innenstadt nicht dominieren. Das in den Leitlinien angesprochene Tripolkonzept sollte nochmals überdacht werden. Der Münsterplatz und die Große Bleiche müssen in eine Gesamtkonzeption einbezogen werden.

Voraussetzung für ein attraktives Einkaufszentrum ist die Einbindung von Karstadt als Ankermieter. In der Formulierung der Leitlinien ist wohl Karstadt erwähnt, jedoch nur als eine Soll-Bestimmung. Wir sind, wie bereits früher formuliert, der Auffassung, dass diese Forderung Gegenstand des städtebaulichen Vertrages sein muss. Nur durch die Ansiedlung eines Warenhauses kann eine Attraktivität für alle Zielgruppen erreicht werden.

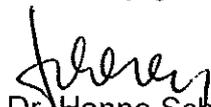
Die Empfehlung trendige Angebotskonzepte zu entwickeln ist richtig. Entscheidend ist jedoch, dass neue Geschäfte mit bisher fehlenden Angeboten angesiedelt werden. Es muss eine Verlagerung der bereits vorhandenen Filialisten vermieden werden. Dies würde zu einer Entleerung der Innenstadt führen. Im städtebaulichen Vertrag sollten längere Fristen vereinbart werden, in denen eine Umsiedlung bestehender Geschäfte in das Center nicht möglich ist. Eine Frist von mindestens vier Jahren wäre sinnvoll.

Die Feststellung, dass der abseits gelegene Baublock der Polizeiinspektion und der PAX-Bank nicht in die Planung mit einbezogen werden sollen, ist die Berücksichtigung einer unserer zentralen Forderungen. Wir haben von Anfang an eine Begrenzung an der Eppichmauergasse gefordert und waren für eine jederzeit befahrbare Fuststraße.

Wir halten die Gründung eines Konsiliums für eine vertrauensbildende Maßnahme und sind gerne bereit in diesem Gremium mitzuarbeiten. Die erarbeiteten Leitlinien im Entwurf zum Abschlussbericht Ludwigsstraßenforum sind ein Weg in die richtige Richtung.

Mit freundlichen Grüßen

Der Hauptgeschäftsführer


Dr. Hanno Scherer

Stadtverwaltung Mainz

Mainz, 15. Mai 2012

Marianne Grosse

Dezernat für Bauen, Denkmalpflege und Kultur

Postfach 55028 Mainz

1-06

Sehr geehrte Frau Grosse,

vor einiger Zeit hatten Sie uns den ‚Entwurf zum Abschlussbericht LudwigsstraßenForum‘ zugesandt und um Meinungsäußerungen im Rahmen des vorgesehenen Diskussionsprozesses gebeten.

In Fortführung der bisherigen Vorgehensweise erhalten Sie eine gemeinsame Stellungnahme der an den LudwigsstraßenForen beteiligten Standesorganisationen zum vorliegenden Berichtsentwurf.

Die Standesorganisationen begrüßen ausdrücklich, dass die Stadt Mainz Ihre Planungshoheit wahrnimmt und die Ergebnisse der Foren in **Leitlinien** übernimmt und durch **Empfehlungen** ergänzt.

Wir erkennen an, dass mit offensichtlich großem Aufwand alle Anregungen und Stellungnahmen vollständig dokumentiert wurden. Die Fülle der insgesamt 657 Vorschläge, Gedanken und Empfehlungen macht allerdings deutlich, dass die wesentlichen Leitlinien für das weitere Verfahren unbedingt voran gestellt werden müssen. Unser Vorschlag wäre maximal 7 Thesen für das zu formulieren, was wir alle künftig von dem Stadtquartier erwarten, das Gegenstand des Forums ist:

1. Hochwertiger Städtebau in Struktur und Maßstab
2. Qualität der öffentlichen Räume
3. Ausgewogenheit der Nutzungen in Struktur und Größe
4. Veränderbarkeit der Nutzungen als unabdingbares nachhaltiges Qualitätsmerkmal
5. Gute Architektur, hochwertig aber angemessen
6. Orientierung an der bestehenden Stadt (besser für „mainztypisch“)
7. Umweltverträglich und ökologisch verantwortungsvoll

Um diese Thesen umsetzen zu können bleibt als wichtigste Leitlinie die Qualität des Wettbewerbs und Planungsverfahrens.

Die von uns vorgeschlagenen Thesen sollten durchaus Teil der weiteren Debatte sein. Ziel sollte dabei sein, die Erwartungen präzise auf den Punkt zu bringen, um Beliebigkeit zu vermeiden.

Konkret haben wir uns vor allem auf die Abschnitte des Berichts konzentriert, die uns besonders betreffen; unsere Anregungen und Hinweise haben wir im Anhang zu diesem Schreiben zusammengefasst und würden uns freuen, wenn sie in der Endfassung berücksichtigen würden.

Wenn Sie dazu noch Fragen haben sollten, stehen wir Ihnen gerne zur vertiefenden Klärung zur Verfügung.

Der geplante Umbau des Stadtquartiers Ludwigsstr. ist eine einmalige und historische Gelegenheit, die Bedeutung, Aufgabe und Zukunft eines wichtigen Teils der Mainzer Altstadt auszuloten und neu zu definieren. Dies ist nur mit einem entsprechend hochwertigen Wettbewerbsverfahren möglich.

Die Qualität des Planungsprozesses und damit des angestrebten Wettbewerbsverfahrens beginnend mit den zur Verfügung stehenden Grundlagen, der Wettbewerbsauslobung und Betreuung bis zum

Preisgericht ist ein entscheidendes Kriterium für die Entwicklung der Stadt in diesem sensiblen Kernbereich.

Deshalb fordern wir als wichtigste Leitlinie, die Einstufung des Wettbewerbes nicht als Empfehlung sondern als Leitlinie vorzunehmen. Um die Qualität des Verfahrens sicherstellen zu können müssen die Grundsätze der RPW unbedingt berücksichtigt werden.

Mit den besten Wünschen für die Endredaktion und freundlichen Grüßen,

Thomas Dang	Helge Hußmann	Heinrich Lessung	Michael Kirstein
Kammergruppe der Architekten	Deutscher Werkbund Rheinland-Pfalz	BDA Rheinland-Pfalz	AIV Mainz

- Anmerkungen zum ‚Entwurf des Abschlussbericht LudwigsstraßenForum‘

LudwigsstraßenForum – Entwurf zum Abschlussbericht

Stellungnahme Architektenkammer, Werkbund, BDA, AIV

Zum vorliegenden Entwurf zum Abschlussbereich zu den LudwigsstraßenForen möchten wir folgende Änderungen vorschlagen:

1. Bezeichnung

Im Rahmen der Gespräche und Planungen zu den LudwigsstraßenForen haben sich die Kammergruppe Mainz der Architekten, der Deutsche Werkbund Rheinland-Pfalz, der Bund Deutscher Architekten Rheinland-Pfalz und der Architekten- und Ingenieurverein Mainz entschlossen, gemeinsam Stellung zu beziehen.

Dafür wurde der (zugegebenermaßen etwas sperrige) Begriff ‚Standesorganisationen‘ gewählt. Um nicht Verwirrung zu stiften, und auch, um Verwechslungen mit anderen Mitspielern wie zum Beispiel der Architektenkammer zu vermeiden, sollte dieser Begriff durchgängig verwendet werden.

An folgenden Stellen bitten wir daher um Änderung der Bezeichnung (wenn bei der Endredaktion weitere Stellen auffallen sollten, bitten wir, entsprechend zu verfahren):

- Seite 3, Inhaltsverzeichnis **Standesorganisationen**
(anstelle von ‚Standesorganisationen der Architektenschaft‘)
- Seite 30, Spalte1,
Abschnitt 2 **Standesorganisationen**
(anstelle von ‚Standesorganisationen der Architektenschaft‘)
- Seite 33, Spalte1,
Abschnitt 4 **Kammergruppe Mainz und Werkbund Rheinland-Pfalz**
(anstelle von ‚Architektenverbände‘; der Workshop wurde von den beiden oben genannten Organisationen durchgeführt)
- Seite 33, Spalte1,
letzter Abschnitt **Standesorganisationen**
(anstelle von ‚Standesorganisationen der Architektenschaft‘)
- Seite 62, Überschrift **Standesorganisationen**
(anstelle von ‚Standesorganisationen der Architektenschaft‘)
- Seite 62, Spalte1,
Abschnitt 1 **Standesorganisationen**
(anstelle von ‚Standesorganisationen der Architektenschaft‘)
- Seite 63, Kapitel **Standesorganisationen**
(anstelle von ‚Standesorganisationen der Architektenschaft‘)
- Seite 82, Spalte1,
Abschnitt 1 **Standesorganisationen**
(anstelle von ‚Architektenschaft‘)

2. Gliederung

Das Inhaltsverzeichnis spiegelt, mehr oder weniger, den inhaltlichen und zeitlichen Ablauf der LudwigsstraßenForen wieder. Allerdings scheint uns der Beitrag der Architektenkammer nicht ganz sinngerecht in dieses Schema eingeordnet zu sein.

Die Empfehlungen zu Art und Ausführung eines möglichen Wettbewerbsverfahrens sind ja nicht als Standpunkt zu verstehen (dazu gab es die entsprechenden Äußerungen im Rahmen der Stellungnahmen der Verbände), sondern eher als fachliche Stellungnahme zu einer Anfrage der Stadt im Rahmen des weiteren Vorgehens. Das spiegelt auch der zeitliche Ablauf wieder.

Daher empfehlen wir, diesen Standpunkt in das Kapitel 10 („Weitere Vorgehensweise“) oder 9 („Leitlinien und Empfehlungen“) einzuordnen.

3. Vorwort

Im Vorwort heißt es:

„Die LudwigsstraßenForen sind nun vorerst abgeschlossen“

Heißt das, dass das letzte LuFo ausfallen soll?

Wenn das nicht der Fall sein sollte (und davon gehen wir aus), empfehlen wir, Ziel und Inhalt der Abschlussveranstaltung, am besten im Rahmen des weiteren Vorgehens, zu erläutern.

Wenn es doch ausfällt, sollte erklärt werden, warum.

4. Kapitel „Standpunkte, Standesorganisationen“

Auf die Richtigstellung der Bezeichnungen ist bereits unter 1. (Bezeichnung) hingewiesen worden.

Weitere Punkte sind:

a) Abbildung

Die verwendete Abbildung aus der gemeinsamen Stellungnahme ist gut gewählt; sie entspricht aber, vermutlich durch Konvertierungsschwierigkeiten, nicht ganz der Abbildung, die im Forenbeitrag gezeigt wurde (die Markierungen waren weniger massiv).

Wir bitten um Verwendung der beiliegenden Abbildung.

b) Text

Unter 2. heißt es. „Es wird darauf hingewiesen, dass man nicht nur ... betrachten muss“

Änderungsvorschlag: „Es wird darauf hingewiesen, dass ~~man~~ nicht nur ... berücksichtigt werden muss“.

5. Kapitel „Standpunkt Architektenkammer“

Auf eine sinnfälligere Einordnung dieses Kapitels wurde bereits unter 2. (Gliederung) hingewiesen. Weitere eventuelle Anmerkungen zu diesem Kapitel haben wir nicht gemacht, sondern, da es sich um deren Beitrag handelt, der Architektenkammer überlassen.

6. Kapitel „Leitlinien und Empfehlungen“

Zunächst: Die Landesorganisationen begrüßen ausdrücklich, dass die Stadt Mainz wie von uns ermächtigt Ihre Planungshoheit wahrnimmt und die Ergebnisse der Foren in **Leitlinien** übernimmt und durch **Empfehlungen** ergänzt.

In den einzelnen Unterkapiteln zu den verschiedenen Themen werden in den Leitlinien und Empfehlungen grundsätzliche und spezielle Punkte genannt. Wir empfehlen, so oft es geht, eine grundsätzliche Leitlinie an den Anfang zu stellen.

Im Einzelnen folgende Anmerkungen zu den Leitlinien und Empfehlungen:

a) Leitlinien Städtebau, Unterkapitel „Platzfolge und Ausbildung Flaniermeile

- D) Die erste Leitlinie (Seite 86, Spalte 1, Absatz 2: „Überbaubare Fläche bis Pavillonvorderkante“) hatten wir als allgemein befürwortete Empfehlung, nicht aber als unabdingbare Leitlinie empfunden.
Wir empfehlen eine Einordnung in die Kategorie (E).

b) Leitlinien Städtebau, Unterkapitel „Verträgliche Gebäudehöhen“

- D) Die zweite Leitlinie (Seite 86, Spalte 2, Absatz 3: „Gebäudehöhe zweite Bauflucht“) ist in Ihrer Formulierung eine Empfehlung und müsste entsprechend als (E) eingeordnet werden. Besser wäre jedoch eine Einordnung als Leitlinie, wir empfehlen eine Umformulierung:
(L) In der zweiten, zurückversetzten Bauflucht der jetzigen „Rückratbebauung“ ist eine Gebäudehöhe von maximal 18,00 m möglich.

c) Leitlinien Städtebau, Unterkapitel „Offene Strukturen/Wegebeziehungen“Eingänge“

- D) Vor den konkreten Punkten sollten die auf den Foren genannten grundsätzlichen Inhalte zu den Strukturen in einer ersten Leitlinie zusammengefasst werden.
Wir empfehlen folgende zusätzliche und an erster Stelle aufzuführende Leitlinie:

(L) Die Erschließungen des Planungsgebietes sind an die Gassen und Plätze der bestehenden Stadtstruktur anzuschließen. Bestehende Wege sind innerhalb des Planungsgebietes fortzuführen.

Auch die Erschließung von Gebäuden und Geschäften innerhalb des Planungsgebietes muss von öffentlichen Räumen aus erfolgen.

d) Leitlinien Städtebau, Unterkapitel „Nutzungsverteilung“

- I) Vor den konkreten Punkten sollten die auf den Foren genannten grundsätzlichen Inhalte zur Nutzungsverteilung in einer ersten Leitlinie zusammengefasst werden.

Wir empfehlen folgende zusätzliche und an erster Stelle aufzuführende Leitlinie:

- (L) Im Planungsgebiet ist Nutzungsvielfalt anzustreben; neben der Einzelhandelsnutzung muss auch den Funktionen „Wohnen“ und „Dienstleistungen“ Raum gewidmet werden. Die Nutzungsstrukturen müssen vielfältig und flexibel ausgelegt sein.**

Diese Leitlinie könnte die 6. Empfehlung (Seite 88, 2. Spalte, Absatz 6) ersetzen.

- II) Die vierte Leitlinie muss präziser formuliert werden, es sollte heißen:

(L) Soweit durch das Projekt Wohnraum entfällt, ist innerhalb des Planungsgebietes adäquater Ersatz zu schaffen.

e) Leitlinien Städtebau, Unterkapitel „Gebäude/Architektur“

In einigen Leitlinien werden konkrete Angaben zur Gestaltung gemacht; das ist aus zweierlei Gründen fragwürdig:

Erstens ist unklar, wer Leitlinien wie „Echte Schaufenster ...“ oder „Viel Tageslicht ins Innere“ belastbar bewerten soll, und zweitens ist es ein Widerspruch zum geforderten Wettbewerbsverfahren, da die konkreten Lösungsvorschläge ja im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens entwickelt werden sollen.

Wir empfehlen, die grundlegende Forderung der zweiten Leitlinie des Unterkapitels (geringfügig umformuliert) an den Anfang zu stellen und die anderen Leitlinien in Empfehlungen umzuwidmen, die als Maßstab für die Beurteilung der Wettbewerbsvorschläge dienen können.

Das Unterkapitel sähe dann wie folgt aus:

- (L) Maßstab, Materialität und Struktur der umgebenden Bebauung sind aufzunehmen und fortzuführen. Eine Gliederung der Baumassen in durch öffentliche Räume getrennte Teile ist zu gewährleisten.**

(E) Erwartet wird eine „mainztypische Lösung,“

(E) Erhöhte Gestaltanforderungen aufgrund

(E) Es ist eine Architektur

(E) Mit Werbeanlagen ist

- (L) Das Gebäudeportal des ehemaligen Bischöflichen Palais ist zu erhalten.**

Die bisher gewählte Formulierung könnte als Vorverlegung der Gebäudekante in Richtung Bischofsplatz ausgelegt werden und ist daher ungeeignet.

(E) Bei der Gebäudeplanung

(E) Im Gebäude könnten (E) Echte Schaufenster dort (E) uswuf

f) Leitlinien Städtebau, Unterkapitel „Umfeld“

Es werden in einigen Leitlinien und Empfehlungen Angaben zu ausgewählten konkreten Stadträumen gemacht.

Dadurch wird eine Gewichtung vorgenommen, die im Laufe einer künftigen, vielleicht noch nicht bekannten Entwicklung nicht ausreichen könnte.

Wir empfehlen daher, folgende grundsätzliche Leitlinie (an erster Stelle) hinzuzufügen:

- (L) Ausgangspunkt und Grundlage der städtebaulichen Überlegungen muss das Stadtquartier Ludwigsstraße sein, dass im Umgriff von Schillerplatz bis zum Höfchen und vom Tritonplatz/Große Langgasse bis zum geschlossenen Altstadtgebiet reicht.**

g) Leitlinien Sonstiges (siehe auch Anschreiben),

- D) In den Ludwigsstraßenforen ist deutlich geworden, dass der Planungsprozess über die direkt betroffenen Grundstücke hinaus gehen muss, um die vielfältigen Anforderungen, die an die künftige Bebauung dieses Areals gestellt werden, umsetzen zu können.

Wir sind der Meinung, dass dies am besten im Rahmen eines mehrphasigen Verfahrens gelingen kann, die Stadt scheint das genau so zu sehen.

Der letzte Abschnitt zum Qualifizierungsverfahren (Seite 92, Abschnitt 5 (mehrphasiges Verfahren) muss aus unserer Sicht daher nicht als Empfehlung sondern Leitlinie sein.

Der geplante Umbau des Stadtquartiers Ludwigsstr. ist eine einmalige und historische Gelegenheit Bedeutung, Aufgabe und Zukunft eines wichtigen Teils der Mainzer Altstadt auszuloten und neu zu definieren. Dies ist nur mit einem entsprechend hochwertigen Wettbewerbsverfahren möglich.

Die Qualität des Planungsprozesses und damit des angestrebten Wettbewerbsverfahrens beginnend mit den zur Verfügung stehenden Grundlagen, der Wettbewerbsauslobung und Betreuung bis zum Preisgericht ist ein entscheidendes Kriterium für die Entwicklung der Stadt in diesem sensiblen Kernbereich.

Deshalb fordern wir als wichtigste Leitlinie, die Einstufung des Wettbewerbes nicht als Empfehlung sondern als Leitlinie vorzunehmen. Um die Qualität des Verfahrens sicherstellen zu können müssen die Grundsätze der RPW unbedingt berücksichtigt werden.

61	26	Art	B	262	Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt
Shopping Office Traffic Industries					
Aktenzeichen:					
Eingang: 22. Mai 2012					
Antw. Dez.	z. d. lfd. A		Wvl.		R
Abt.:	0	1	2	3	4
SG:	0	1	2	3	4
SB:	0	1	2	3	4



Dr. Sandra Harms
 Telefon: +49 (0) 40 60606-6855
 Telefax: +49 (0) 40 60606-16855
 Sandra.Harms@ece.com

Vorab per Mail

Landeshauptstadt Mainz
 Frau Marianne Grosse
 Herr Günther Ingenthron
 Dezernat für Bauen,
 Denkmalpflege und Kultur
 Postfach 3820
 55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz Dezernat VI				
Eingang: 21. Mai 2012				
durch: [Signature]				
Z. w. Verf. A	Antw.-Entw.	Z. d. lfd. A	Wvl.	R
61				

1-07

Hamburg, 15.05.2012

Abschlussbericht LudwigsstraßenForum: Unser Gespräch vom 3. Mai 2012

Sehr geehrte Frau Grosse,
 sehr geehrter Herr Ingenthron,

ich nehme Bezug auf unser Gespräch vom 3. Mai 2012, in dem Sie Herrn Wilhelmus und mich um eine schriftliche Stellungnahme zum Entwurf des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum gebeten hatten. Diesem Wunsch komme ich hiermit gerne nach.

Nach einem anfänglich turbulenten Start der Ludwigsstraßen-Foren haben wir den Eindruck, dass das Verfahren durch die umfassende Beteiligung unterschiedlicher Interessengruppen, Bürgerinnen und Bürger wesentlich zu einer sachlich fundierten Diskussion über die Entwicklung eines neuen Einkaufsquartiers an der Ludwigsstraße beigetragen hat. Wir freuen uns darüber, dass sich im Verlauf der letzten Monate ein im Grundsatz positives Votum für unser Projektvorhaben herauskristallisiert hat und die zur Abstimmung stehenden Leitlinien und Empfehlungen der Stadt Mainz einen breit angelegten Konsens zum Ausdruck bringen.

Bekanntermaßen stehen wir mit unseren konzeptionellen Überlegungen noch ganz am Anfang des Planungsprozesses. Die in den LuFos zahlreich vorgetragene Anregungen und Stellungnahmen zu den Themengebieten Einzelhandel, Verkehr und Städtebau haben wir mit großem Interesse verfolgt. In den vergangenen Wochen haben wir uns zudem intensiv mit dem Entwurf des Abschlussberichts zum LudwigsstraßenForum befasst.

Mit den darin aufgeführten Leitlinien stimmen wir größtenteils überein, insbesondere im Hinblick auf die Forderungen nach einer maßstäblichen Gliederung der Baukörper, einer hohen Vernetzung mit dem direkten Umfeld und einer qualitativ hochwertigen, „Mainz-typischen“ Architektur. Wir sehen an der Ludwigsstraße ein hohes Potential für ein attraktives und zeitgemäßes Handelsquartier, das die Mainzer Innenstadt positiv befruchtet und im regionalen Wettbewerb innerhalb der Rhein-Main Region wesentlich zur Kundenbindung am Einkaufsstandort beiträgt.

204



2. Seite

Wir können die bislang in Mainz vorherrschende Meinung nachvollziehen, dass ein Rückbau der über der Fuststraße liegenden Brücke und ein Verzicht auf die Einbeziehung des in Richtung Altstadt liegenden Areals der Polizeiinspektion (d.h. auch Verzicht auf eine entsprechende Anbindung über die Eppichmauergasse hinweg) städtebaulich wünschenswert wären. Gleichwohl sehen wir uns aus heutiger Sicht nicht in der Lage, diese städtebaulichen Zielsetzungen mit den funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen des Gesamtprojektes in Einklang zu bringen. Wir halten es daher für dringend geboten, diese Punkte (und andere) im Zuge des weiteren Verfahrens umfassend miteinander abzuwägen.

Insgesamt sind wir zuversichtlich, dass wir uns mit der Stadt Mainz hinsichtlich der bestehenden Divergenzen verständigen und durch unser Projektvorhaben einen wesentlichen Beitrag zur Stadtreparatur an der Mainzer Ludwigsstraße leisten können.

Ich freue mich auf einen weiterhin konstruktiven Dialog und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

ECE Development
G.m.b.H. & Co. KG

A handwritten signature in cursive script that reads 'Sandra Harms'.

Dr. Sandra Harms

61 26 AEF B 262

BISCHÖFliches ORDINARIAT MAINZ

1-08

Bischöfliches Ordinariat - Postfach 15 60 - 55005 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
 Dezernat VI
 Frau Beigeordnete
 Marianne Grosse
 Postfach 38 20
 55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
 Dezernat VI

Eingang: 21. Mai 2012 *dk*

durch *dk*

Zp. Verord.	Arbw.-Entw.	Z. d. Rd. A.	Wvl.	R
<i>61</i>				

Der Generalvikar
 Stadtverwaltung Mainz
 61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 22. Mai 2012 *dk*

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

Vorab per Telefax 12 2671 Unser Zeichen

Auskunft erteilt

vdB/ub

Prof. van der Broeck 125

15. Mai 2012

**Beratung des Entwurfs zum Abschlussbericht LudwigstraßenForum
 Ihr Schreiben vom 23. April 2012**

Sehr geehrte Frau Beigeordnete Grosse,

vielen Dank für Ihr Schreiben. Wie Sie wissen, hat sich das Bistum Mainz schon verschiedentlich in dieser Sache geäußert.

Auch wir, sehr geehrte Frau Grosse, haben in verschiedenen Gesprächen über die Haltung des Bistums zu dem Projekt gesprochen.

In der Kürze der Zeit ist unser leider keine dezidierte Stellungnahme möglich, wofür wir um Verständnis bitten. Wir werden uns dazu noch gesondert äußern.

An unserer negativen Einstellung zu der diskutierten Überbauung der Eppichmauergasse und zum Verkauf des Gebäudes der Pax-Bank hat sich nichts geändert. Das Gebäude steht einschließlich der Grünfläche nicht zur Disposition. Ebenso wenig wird das Bistum ohne adäquaten Ausgleich der Wohnflächen, beispielsweise in dem Einkaufszentrum, das Gebäude in der Fuststraße veräußern.

Wünschenswert wäre eine aufgelockerte, kleingliedrige Neubebauung mit mehreren Ein- und Ausgängen anstelle eines Riegels. Auf diese Weise wäre unserer Ansicht nach eine bessere Integration des Neubaus am Standort im Blick auf die Ludwigstraße aber auch die Altstadt zu erreichen.

Freundliche Grüße

[Handwritten Signature]

Prälat Dietmar Giebelmann
 Generalvikar

Bischöfliches Ordinariat
 Postfach 15 60
 55005 Mainz

Tel.: (06131) 253-110/111
 Fax: (06131) 253-113
 E-Mail: generalvikar@bistum-mainz.de

203

Hausadresse:
 Bischofsplatz 2
 55116 Mainz



Zum Entwurf der Forderungen der Stadt Mainz an ECE

ECE: Ex und Hopp?

Bleibt nachhaltiges Wirtschaften auf der Strecke?

Auf der Ludwigsstraße sollen zwei große Bauwerke von ECE – ein Kaufhaus mit großem Parkhaus – voll abgerissen werden. Danach sollen an derselben Stelle ein kurzfristig „viel moderneres“ Kaufhaus mit Parkhaus wieder entstehen. Mit den Augen der Lokalen AGENDA 21 Mainz gesehen ist das aber kein nachhaltiges Wirtschaften. Eher ein gigantisches Verschwenden und Vergeuden von vielen Rohstoffen! Die Zerstörung von funktionierenden Rolltreppen, die Zerschlagung von intakten Türen und Fenstern, Waschbecken, Lampen, Fußböden, die Zerstückelung von Spiegeln, das Rausreißen aller Versorgungsleitungen; und dazu das Zermahlen eines riesigen Parkhauses: ist das nicht das Gegenteil von nachhaltigem Handeln? Eine Material- und Ressourcen-Verschwendung von größtem Ausmaß?

Wenn sich Politik und Stadtverwaltung mit einer großen lebendigen Lokalen AGENDA 21-Gruppe weiterhin schmücken will, darf sie bei dieser Entscheidung den Nachhaltigkeitsgedanken nicht außen vor halten.

Und noch eins: haben die Entscheidungsträger der Stadt überschlagen, wie viel Lastwagen den ganzen Abrisschutt mit viel Dreck, Staub und Lärm durch die Mainzer Straßen fahren? Ein Bild der Nachkriegszeit, das ältere Menschen noch in schlechter Erinnerung haben! Welche Route wird gewählt, wie lange soll das ertragen werden? Auch das wäre vor einer endgültigen Entscheidung öffentlich zu diskutieren.

61 26 Aet B 262

2-01

Aktenzeichen:



Ulla Brede-Hoffmann
 <ulla@brede-hoffmann.d
 e>

14.05.2012 08:54

oberbuergermeister@stadt.mainz.de,
 marianne.grosse@stadt.mainz.de,
 katrin.eder@stadt.mainz.de,
 christopher.sitte@stadt.mainz.de

An

Kopie
 Blindkopi
 e

Thema Antrag zum Entwurf der Leitlinien Ludwigsstraße und
 Stellungnahme im Detail

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
 sehr geehrte Mitglieder des Stadtvorstandes,
 lieber Michael, liebe Marianne und Katrin, sehr geehrter Herr Sitte,

als Anhang übersende ich Ihnen den heute für die Sitzung des Ortsbeirates am 23.05.2012
 eingereichten Antrag der Fraktionen SPD und GRÜNE sowie eine detaillierte Stellungnahme
 zum Leitlinien-Entwurf, die aber nicht Bestandteil des Antrages und damit auch nicht Teil
 des Beschlusses sein soll, sondern als Arbeitsmaterial zum Antrag beigefügt wurde.

Ich mache besonders darauf aufmerksam, dass sowohl der Antrag wie auch die
 Stellungnahme noch Veränderungen durch die Diskussion im Ortsbeirat am 23.05. erfahren
 kann. Ich bitte dann den möglicherweise veränderten Antrag und Stellungnahme in den
 Prozess der Beratungen über den Leitlinien-Entwurf aufzunehmen. Leider ist auf Grund des
 Sitzungstermines kein anderer Arbeitsablauf möglich!!!

Ebenso ist es natürlich möglich, dass aus dem Antrag von SPD und GRÜNEN noch im Verlauf
 der Diskussion in dieser Woche bzw. während der Ortsbeiratssitzung noch ein Antrag
 mehrerer Fraktion oder ein gemeinsamer Antrag des Ortsbeirates werden kann. Auch das
 bitte ich dann dem Beschluss des Ortsbeirates am 23.05. entsprechend in die Unterlagen
 zur Behandlung und Verabschiedung der Leitlinien mit aufzunehmen.

Mit Dank und guten Wünschen für die Woche

Ulla Brede-Hoffmann

Stadtverwaltung Mainz
 Oberbürgermeister

14. Mai 2012 19:50

weiter G. 61 über VI

Einw.	z. w. Veran.	R.	unw. Entwur	Bericht	d. d. A.
Termin:					



Antrag Leitlinien Ludwigsstraße 2012.doc



Stellungnahme zu Leitlinien Ludwigsstraße 2012.doc

Ulla Brede-Hoffmann
 Schusterstrasse 1-5
 55116 Mainz

Tel. 0049 6131 227123
 Fax. 0049 6131 227125
 Mobil 0049 179 1108876

ulla@brede-hoffmann.de

F. Spengler
 14.
 Del. JB

Stadtverwaltung Mainz
 61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 22. Mai 2012

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

durch Mainz, 21.5.12
 gez. Grosse
 Dezernat VI

2012

Antrag

Leitlinien zur Ludwigsstraße

Der Ortsbeirat begrüßt eine städtebauliche Neuordnung zwischen Gutenbergplatz, Weißlillengasse und Bischofsplatz. Dabei hält er es für unerlässlich, vorrangig folgende Ziele zu verfolgen:

- Das neue Stadtquartier muss eine urbane Mischung aus Einkaufen, Wohnen und Arbeiten gewährleisten.
- Das für die Altstadt kennzeichnende System der Straßen, Gassen und Plätze ist im Baufeld fortzuführen. Dies schließt eine introvertierte Einkaufspassage („Shopping Mall“) aus.
- Die Erinnerungswerte der geschichtsträchtigen Orte Gutenbergplatz und Bischofsplatz sind anschaulich zu machen.
- Die Ludwigsstraße ist als Flanierzone baulich aufzuwerten.

Diese Ziele machen bei den „Leitlinien und Empfehlungen“ des Stadtvorstandes Präzisierungen und Korrekturen notwendig. Schwerpunktmäßig bedeutet dies:

1. 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.
2. Beim Branchen- und Sortimentsmix ist darauf zu achten, dass keine Überversorgung entsteht: Das Quartier soll das bestehende Einzelhandelsangebot ergänzen, keinesfalls kopieren. Eine Verlagerung bestehender Geschäfte in das Quartier ist vertraglich auszuschließen.
3. Fuststraße, Bischofsplatz und Eppichmauergasse bleiben uneingeschränkt als öffentliche Flächen erhalten. Dies schließt dort großflächige kommerzielle Sondernutzungen zugunsten Privater aus.
4. Das Einkaufsquartier ist durch neu zu schaffende öffentliche Gassen zu erschließen. Diese ersetzen den Wegfall öffentlicher Flächen an der Ludwigsstraße. Die Hintere Präsenzgasse ist als Verbindung zwischen Bischofsplatz und Weißlillengasse wieder herzustellen.
5. Der Zugang zu den Geschäften hat ausschließlich über öffentliche Flächen (Straßen, Gassen, Plätze) zu erfolgen.
6. Innerhalb des Quartiers ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen für möglicherweise wegfallende Wohnungen. Im Baufeld zwischen Hinterer Präsenzgasse und Eppichmauergasse ist der Wohnnutzung Priorität einzuräumen.
7. Der Gutenbergplatz ist als Einheit zu betrachten. 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.
8. Eine Neubebauung am Bischofsplatz muss in ihrer Dimension, Fassadengliederung und Dachkontur an das frühere Bischöfliche Palais erinnern.

9. Das Quartier ist baulich so zu konzipieren, dass es mit vertretbarem Aufwand auf spätere Nutzungsänderungen reagieren kann. Dies erweist sich auch im Sinne der Ressourcenschonung als unverzichtbar.
10. Beim Bau und Betrieb der Gebäude sind die gegenwärtig höchst möglichen ökologischen Standards zu gewährleisten. Insbesondere Energie- und Wasserverbrauch sowie Emissionen sind unter den Gesichtspunkten von Effizienz und Suffizienz zu minimieren.

Für die Fraktion der SPD:
GRÜNEN:

Stephan Vormerker

Für die Fraktion Bündnis 90/ DIE

Renate Ammann

Stellungnahme zu dem Verwaltungsentwurf der

Leitlinien zur Ludwigsstraße

	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.
I	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. 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: (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 Weißlillengasse 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. (E) Der Weißlilien-gassen-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

Frau Baudezernentin Marianne Grosse
Im Hause

2-02

Mainz, 14.05.2012

Stellungnahme zum Ludwigsstraßen-Projekt

Sehr geehrte Frau Grosse,

DIE LINKE. Stadtratsfraktion Mainz ist sich bewusst mit ihren Vorstellungen zum Ludwigsstraßen-Projekt den Absichten des Investors ECE nicht zu entsprechen. Wesentliche Bestandteile der bisher bekannten ECE-Vorgaben, insbesondere die Gestaltung des Objektes im Innern deren Eigentums, unterliegen nicht der Entscheidungsgewalt der Fraktionen, wenngleich dazu Wünsche und Empfehlungen ausgesprochen werden können. Ob diese dann in das Projekt mit einfließen, entscheidet allein der Investor.

Grundsätzlich stehen wir einer zeitgemäßen Sanierung des Karstadt-Areals positiv gegenüber. Das Konzept einer City-Mall steht dem entgegen und wird daher von uns abgelehnt. Für das Ausmaß, das Volumen der geplanten Mall haben die Fraktionen insofern ein Entscheidungsrecht, als dieses den öffentlichen Verkehrsraum betrifft. Wir sehen über das aktuelle Maß der Bebauung hinaus keine Notwendigkeit zum Verkauf öffentlichen Grund und Bodens. Dies gilt insbesondere für die Freiflächen zwischen den Pavillons entsprechend der Kammstruktur in der Ludwigsstraße. Eine Sperrung oder gar Überbauung von umliegenden Straßen wird abgelehnt. Die baulichen Vorgaben, insbesondere Traufhöhen der Pavillons und der zurückgesetzten Gebäudeteile, dürfen nicht überschritten und die architektonische Grundstruktur nicht verändert werden, was nicht ausschließt, dass das neue Kaufhaus von allen Seiten zugänglich gemacht werden darf. Sämtliche energetischen Neuerungen werden ausdrücklich gewünscht und, soweit vom Stadtrat zu bestimmen, mit den Stimmen der Linksfraktion unterstützt. Eine Überschreitung der gegenwärtigen Parkhauskapazitäten wird aus verkehrs- wie umweltpolitischer Sicht abgelehnt.

Nach wie vor halten wir es angesichts der langfristigen Einschnitte im Zentrum unserer Stadt, welche dieses Projekt mit sich bringt, für notwendig und unterstützenswert einen Bürgerentscheid zum Beispiel über die anstehende Grundsatzfrage zum Verkauf öffentlichen Raums an den Investor zu erwirken. So behalten wir uns vor zur gegebenen Zeit einen entsprechenden Antrag in den Stadtrat erneut einzubringen.

Mit sozialistischen Grüßen
Dieter Hofem

DIE LINKE. Stadtratsfraktion Mainz

Fraktionsgeschäftszimmer 06131-12-3914
Tel : 06131-51717 06131-12-3915
Fax : 06131-55958 06131-12-3913
Mobil: 0171-24 23 121

eMail: stadtratsfraktion-die.linke@stadt.mainz.de

eMail: dieter.hofem@stadt.mainz.de

eMail: detecteam@t-online.de

2-03

CDU-Stadtratsfraktion Mainz Rathaus 55116 Mainz



CDU Mainz

Stadtratsfraktion

15. Mai 2012

Stellungnahme der CDU-Stadtratsfraktion **Abschlussbericht LudwigsstraßenForum, Leitlinien – Empfehlungen**

Die vorgelegten Leitlinien spiegeln die inhaltlichen Diskussionen zum geplanten neuen Einkaufsquartier wider. Viele Forderungen der CDU haben Eingang gefunden. Deshalb beschränkt sich die Stellungnahme auf Kernaussagen.

An einigen Punkten schlägt die CDU-Stadtratsfraktion Änderungen bzw. Ergänzungen vor (diese sind im Text fett markiert):

EINZELHANDEL

(L) Die Einzelhandelsverkaufsfläche einschließlich des Flächenbedarfs bei Karstadt beträgt maximal 25.000 Quadratmeter. Hinsichtlich der Flächen für Gastronomie ist die jetzige Situation die Orientierungsgröße. Es ist darauf zu achten, dass die bestehenden gastronomischen Einrichtungen in der Innenstadt und in der Altstadt nicht gefährdet werden. (S. 82/83)

(L) Ein Warenhaus mit einem Vollsortiment muss Bestandteil der Baumaßnahme sein. (S. 83)

(L) statt (E) Auf die Ansiedlung eines im Brand-Zentrum schon vorhandenen Elektrofachmarktes und eines schon vorhandenen Bekleidungskaufhauses in der Innenstadt sollte verzichtet werden. (S. 83)

VERKEHR

(L) Die Verkehrsführung in der Innenstadt bzw. in der Altstadt wird so optimiert, dass ein Ausbau der Altstadttangente nicht notwendig ist. Die Entwicklung ist zu beobachten. In diesem Zusammenhang werden die Zu- und Abfahrtsströme der Kunden zu den vorhandenen Parkhäusern in der Innenstadt optimiert. (S. 84)

(L) Der Bischofsplatz muss in seinem Kernbereich auch weiterhin frei von Kfz-Verkehr bleiben. Zusätzlicher motorisierter Verkehr wird abgelehnt. Eine Öffnung für den MIV zwischen Fuststraße und Weihergarten stellt keine Option dar. Der vorhandene Ziel- und Quellverkehr genießt Bestandsschutz. (S. 84)

(E) Die Stadt Mainz fördert die Verkehrsmittel im Umweltverbund (Bus, Bahn, Rad, Fuß). Nachhaltige Mobilitätskonzepte wie eMobilität und Carsharing sind als Bausteine der städtischen Verkehrsstrategie weiterhin zu etablieren bzw. auszuweiten. Im Rahmen des Projekts eines neuen Einkaufsquartiers an der Ludwigsstraße sollen diese strategischen Vorgaben bestmöglich umgesetzt werden. **Es ist auch zu prüfen, ob ein Jobticketangebot für Angestellte des Quartiers möglich ist.** (S. 85)

STÄDTEBAU

(L) Die überbaubare Fläche ist bis zur jetzigen Pavillonvorderkante vorzurücken, um die historische Platzfolge Schillerplatz – Gutenbergplatz – Höfchen und weiter in Richtung Domplätze herauszuarbeiten und so einen spannungsvollen Kontrast zwischen Enge und Weite und somit eine Steigerung der räumlichen Erlebbarkeit zu erreichen. **In Kombination mit der vorhandenen Baumallee ist zugleich die gewünschte Funktion der Ludwigsstraße als „Flaniermeile“/Boulevard zu stärken.** (S.86)

(L) Gleiches gilt für die Blickbeziehungen und Wegebeziehungen von und aus der Fuststraße hin zum Bischofsplatz. **Eine Überbauung und/oder Schließung der Fuststraße und der Eppichmauergasse ist ausgeschlossen.** (S. 87)

(L) Der abseits gelegene Baublock der Polizeiinspektion und der Pax-Bank sind heute und zukünftig nicht zur Einbindung in das Einkaufsquartier geeignet und dürfen nicht integriert werden. **Die Grenze des neuen Einkaufsquartiers ist die Eppichmauergasse.** (S. 88)

(L) Die Gebäudestrukturen sollen auf Einzelgebäude abstellen. Die Zugänge zu den im Erdgeschoss gelegenen Läden des Quartiers sollen von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus erfolgen. **Eine Überdachung der öffentlichen Bereiche ist ausgeschlossen.** (S. 87/88)

(L) Die Flaniermeile soll vom Schillerplatz/Osteiner Hof bis zum Gutenbergplatz gehen. **Der Schwerpunkt der Handelsnutzung, also die 1a-Lage, muss auf diese Flaniermeile, d.h. in West-Ost-Richtung, bezogen sein.** (S. 88)

(L) Im Erdgeschoss haben sich die Ladeneinheiten durch gestaltete Schaufenster zu präsentieren. Durchblicke in den Laden sind zur Stärkung der Offenheit sicherzustellen. Baulich geschlossene „blinde“ Erdgeschosszonen sind grundsätzlich zu vermeiden. **Eine Büronutzung im Erdgeschoss wird ausgeschlossen.** (S. 88)

(E) Die Präsenzgasse soll für die innere Erschließung des Einkaufsquartiers nutzbar gemacht werde. (S. 88)

(L) Soweit durch das Projekt Wohnraum entfällt, ist innenstadtnah adäquater Ersatz zu schaffen. (S. 88)

(L) Erwartet wird eine „mainzverträgliche Lösung“, die offen und transparent ist, und die sich nicht als Monolith versteht. **Gefordert wird eine differenzierende Gebäudestruktur.** (S. 89)

(L) Die Gesamtfläche und Kubatur des Einkaufsquartiers ist räumlich zu visualisieren und entsprechend dem Fortgang der Diskussion anzupassen, dies vorzugsweise durch ein Massenmodell. (S. 89/90)

(L) Es wird ein Architektenwettbewerb durchgeführt. (S.90)

(L) Das historische Portal des ehemaligen Bischöflichen Palais ist nicht in die Fassade am Bischofsplatz zu integrieren. (S. 90)

(E) Vorstellbar ist, dass im Zuge der Umgestaltung des Einkaufsquartiers auch der Bereich Weißliliengasse bis Osteiner Hof einbezogen wird. (S. 90/91)

(E) Die Bereiche im Umfeld des neuen Einkaufsquartiers an der Ludwigsstraße sowie die Randlage des „Tripols“ sind im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten aufzuwerten. Dies gilt insbesondere für die Große Langgasse und den Münsterplatz. Eine finanzielle Unterstützung durch geeignete Förderprogramme sollte angestrebt werden. Die entsprechenden Maßnahmen sollten möglichst in einem Innenstadtkonzept zusammengeführt werden. Bereits entstehende Konzepte sind hierbei zu berücksichtigen. (S. 91)

(L) NEU Zur Entwicklung des Baurechts muss ein Bebauungsplan erstellt werden. Dieser sollte die gesamte Südseite der Ludwigsstraße (einschließlich des Blockes zwischen Schillerplatz und Weißliliengasse und des Gutenbergplatzes) erfassen. (S. 92)



Dr. Andrea Litzemberger
Fraktionsvorsitzende

Abschlussbericht Ludwigsstraßen-ForumLeitlinien und Empfehlungen (Seite 81 bis 93)

Stellungnahme der Stadtratsfraktion ÖDP/Freie Wähler

Grundsätze

- Wir bekennen uns zu einer städtebaulichen Erneuerung des Karstadt-Komplexes und in der Ludwigsstraße. Das neue Einkaufsquartier sollte grundsätzlich eine Mischung von Einkaufen, Wohnen, Dienstleistungen, Soziales und Kultur beinhalten. Damit ist sichergestellt, dass der urbane Charakter im Herzen der Mainzer Innenstadt erhalten bleibt und der funktionalen Mischung der anderen „Pole“ (Brand, Römerpassage) entspricht.
- Wir bekennen uns zur abgestimmten Vielfalt im Gesamtangebot der Einkaufsstadt zwischen Einzelhandel und dem geplanten Einkaufsquartier. Dazu brauchen wir einen „Empfehlungsplan Einzelhandel“, für das Einkaufszentrum ein Sortimentsleitbild und eine Flächenfestlegung für die einzelnen Sortimente im Rahmen des Bebauungsplans.
- Weniger ist Mehr: Wir sprechen uns gegen eine nicht nachfragegerechte Überdimensionierung in den Verkaufsflächen zulasten des Mainzer Einzelhandels aus. Für unsere Fraktion reichen 20.000 bis 25.000 qm Verkaufsfläche einschließlich Gastronomie und Dienstleistungen völlig aus. In den Leitlinien ist nicht nur eine Obergrenze für die Verkaufsfläche zu setzen, sondern auch für die gesamte umbaute Fläche. Geprüft werden sollte auch eine Begrenzung für die Anzahl der Geschäfte sowie für die Verlängerung der Einkaufszone (insbesondere der 1A-Lage).
- Unverzichtbar ist aber auch der Durchgang in die historische Altstadt. Daher muss die Fuststraße Richtung Bischofsplatz geöffnet bleiben. Eine Bebauung über die Eppichmauergasse hinaus lehnen wir ab. Der Standort der Polizei muss erhalten bleiben. Die vorhandenen öffentlichen Plätze, wie z.B. der Gutenbergplatz und vor allem der Bischofsplatz, sind durch eine offene Bauweise eines Einkaufsquartiers attraktiv einzubinden und zu gestalten.
- Wir bekennen uns zur Stärkung und Weiterentwicklung der Mainzer Innenstadt - insbesondere mit seinen inhabergeführten Einzelhandelsgeschäften – durch einen städtebaulichen Rahmenplan. Wir sprechen uns daher auch gegen weitere Einkaufszentren auf der „Grünen Wiese“ aus. Das beschlossene Zentrenkonzept darf nicht weiter aufgeweicht werden.
- Wir wollen, dass die Mainzer Innenstadt als Oberzentrum der Region sinnvoll wirtschaftlich gestärkt und weiterentwickelt wird. Dazu brauchen wir aber eine regional und lokal abgestimmte Lösung für das geplante Einkaufsquartier in Ludwigsstraße, die gleichermaßen wirtschaftlichen, ökologischen, sozialen, verkehrlichen und historischen Aspekten gerecht wird.

Grundsätzliche Anmerkung für die Verwaltung: Die einzelnen Themen und Abschnitte sollten für den weiteren Diskussionsverlauf zur besseren Orientierung entsprechend durchnummeriert werden.

Folgende Änderungen für die Leitlinien und Empfehlungen der Stadt Mainz schlagen wir vor:1. Einzelhandel

- Die Leitlinie 4 (Dimension des Einkaufszentrums) soll wie folgt überarbeitet werden: Die Verkaufsfläche im geplanten Quartier soll 20.000 bis maximal 25.000 qm - einschließlich der Flächen für Gastronomie und Dienstleistungen - nicht überschreiten. Dabei ist eine Verträglichkeit der Planung für den Mainzer Einzelhandel entsprechend noch gutachterlich nachzuweisen. Neben den „Einkaufsstandorten gemäß dem Tripol-Konzept“ müssen auch die „Randlagen“ bei den weiteren Analysen und Planungen (z.B. Münsterplatz, Neubrunnenplatz) in diesen Untersuchungen berücksichtigt werden.

- Die Empfehlung 1 (Thema Angebotslücken) muss zu einer Leitlinie umgewandelt werden.
- Die Empfehlung 4 (Thema Ankermieter am Brand) muss zu einer Leitlinie umgewandelt werden.
- Die Empfehlung 5 (Thema Soziales und Kultur) muss im Sinne einer Mischnutzung zur Leitlinie werden.

Folgende Ergänzungen schlagen wir als Leitlinien vor:

- (L) Größe und Inhalt des Warenangebots im geplanten Einkaufszentrums müssen im Einklang stehen mit dem bestehenden Angebot im Einzelhandel. Es darf nachweislich keine Beeinträchtigung der zentralen Lage eintreten. Im Ergebnis muss das Projekt lediglich zur Verbesserung im Gesamtangebot beitragen.
- (L) Es darf kein unkontrollierter Verdrängungswettbewerb am Standort entstehen. Ausschlüsse und Beschränkungen in Sortimentsangeboten sind vertraglich durch die Stadt mit dem Investor zu vereinbaren. Um nachgefragte Angebotslücken im Einzelhandel zu schließen. Eine Überversorgung durch Ansiedlung vorhandener gleicher und ähnlicher Warenangebote muss ausgeschlossen werden. **Dazu brauchen wir einen „Empfehlungsplan Einzelhandel“, für das geplante Einkaufszentrum ein Sortimentsleitbild und eine Flächenfestlegung für die einzelnen Sortimente im Rahmen des Bebauungsplans.** Diese Pläne müssen vor Beschlussfassung über das Baurecht und den städtebaulichen Vertrag vorliegen.

2. Verkehr

Im Abschnitt MIV/Parken ist unter Leitlinie 1 zu ergänzen:

- Dazu ist im Rahmen eines Gesamtverkehrskonzepts für das neue Einkaufsquartier ein effizientes Parkleitsystem zu entwickeln.

3. Städtebau

Anmerkung zur Leitlinie 1 unter „Platzfolge und Ausbildung der Flaniermeile“

- Bei der Leitlinie zu den jetzigen Pavillonvorderkanten sind die genauen Maße zu definieren, da diese in unterschiedlicher Tiefe an die Ludwigsstraße angrenzen.

Anmerkung zur Leitlinie 3 (Bischofsplatz) unter „Verträgliche Gebäudehöhen“ bitte ergänzen:

- Bei der Neubebauung des Bischofsplatzes sollten die Gebäudekanten und Dimensionen des früheren Bischöflichen Palais aufgenommen werden.

Ergänzung zu den Leitlinien unter „Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum“

- Unter der Leitlinie 1 ist zu ergänzen: Alle Straßen, Wege und Plätze rund um das geplante Quartier bleiben in öffentlicher Hand.
- (L) Die Bäume sowie die Aufenthaltsqualität des Bischofsplatzes sind zu erhalten.
- (L) Es sind begrünte Verweil- und Ruhezone rund um das Einkaufszentrum zu gestalten. Hierzu müssen die südwestliche Ludwigsstraße, der Gutenbergplatz und der Bischofsplatz mit einbezogen werden.

Änderung von Empfehlung in Leitlinie unter „Nutzungsverteilung“

- Die Empfehlung 2 zum Thema Nutzungsmischung ist in eine Leitlinie umzuwandeln. Abschließend ist zu ergänzen: (L) Es ist städtebaulich zwingend erforderlich, dass auf dem Karstadt-Areal für zukünftige Quartier eine Nutzungsmischung von Einkaufen, Wohnen, Dienstleistungen, Kleingewerbe, Soziales und Kultur entsteht, um die Innenstadt nachhaltig zu beleben. Hierzu sollte der Investor ein Planungskonzept vorlegen.

Änderung von Empfehlungen in den Leitlinien unter „Gebäude/Architektur“

- Die Empfehlung 1 (ökologisches Bauen) sollte in eine konkretisierte Leitlinie umgewandelt werden.
- Die Empfehlung 3 sollte in Teilen ebenfalls in eine Leitlinie umgewandelt werden:
 - (L) Dachflächen müssen darüber hinaus zur Gewinnung von erneuerbaren Energien genutzt werden. Diese sollten sich gestalterisch in das Stadtbild einfügen.
 - (E) Ferner könnten Dachflächen zur Verbesserung des innerstädtischen Mikroklimas begrünt werden.
- Die Aussage zur Wohnnutzung sollte man an dieser Stelle streichen und im Abschnitt „Nutzungsverteilung“ konkretisiert werden.

Änderung im Abschnitt „Umfeld“

- Die Empfehlung 2 (Baublock Ludwigsstraße West) ist wie folgt abzuändern:
 - (E) Wir brauchen grundsätzlich für die Mainzer Innenstadt einen städtebaulichen Rahmenplan. Ziel ist dabei eine integrierte Planung statt der bisherigen Stückwerklösungen. So ist der Baublock „Ludwigsstraße West“ zwischen Weißliliegasse und Schillerplatz aufzuwerten. Hierzu sind konkrete Entwicklungs- und Planungsvorstellungen hinsichtlich der zukünftigen Funktion und Nutzung zu entwickeln. Dabei sind u.a. die Aufenthaltsqualität zu verbessern, sowie der Domblick und die vorhanden Bäume zu erhalten.

4. Sonstiges

Ergänzung im Abschnitt „Baurecht“

Die Leitlinie 3 (Städtebaulicher Vertrag) wird in der Aufzählung wie folgt ergänzt:

- Ökologisches Bauen,
- Energieversorgung und energetische Konzepte, sowie
- grundsätzlich alle Leitlinien, die nicht im Rahmen des Baurechts geregelt werden können.

Ergänzung unter zum Aspekt „Archäologie / Bodendenkmalpflege“

- (L) Es ist ausreichend Zeit für die erforderlichen archäologischen Grabungen einzuräumen. Es sind hier nicht nur Zeugnisse aus der Römerzeit zu erwarten, sondern möglicherweise auch aus dem Mittelalter und anderen Epochen.

Ergänzung im Abschnitt „Gründung eines LudwigsstraßenConsilium (LuCo)“

- Im zweiten Absatz ist nach „Stadt Mainz“ der Klammerzusatz wie folgt zu fassen: Vertreter aller Stadtratsfraktionen sowie der Verwaltung.
- Darüber hinaus ist zu ergänzen: (L) Um ein Höchstmaß an Transparenz zu gewährleisten, finden diese Sitzungen öffentlich statt.

Fazit: Wir brauchen für das Karstadt-Areal eine regional und lokal abgestimmte Lösung, bei der am Standort nicht nur Einkauf eine Rolle spielt, sondern auch Kleingewerbe, Kultur, Soziales, Dienstleistungen und Wohnen berücksichtigt werden, damit wir weiterhin Urbanität – also eine lebendige Innenstadt – an der Ludwigsstraße erleben können.

Mainz, den 15.05.2012

Dr. Claudius Moseler,

Fraktionsvorsitzender, Baupolitischer Sprecher

2-05



Sozialdemokratische Partei Deutschlands

Herrn Oberbürgermeister Michael Ebling
Frau Beigeordnete Eder
Frau Beigeordnete Grosse
Herrn Beigeordneten Sitte
Herrn Amtsleiter Ingenthron

Mainz am Rhein, 15.05.2012

Entwurf des Stadtvorstands zum Abschlussbericht LudwigsstraßenForum
Stellungnahme der SPD zu den Leitlinien und Empfehlungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme der SPD zu dem vom Stadtvorstand vorgelegten Leitlinien-Entwurf. Für Rückfragen stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Mit solidarischen Grüßen

Hannelore Hirsch, Städtlerin, Leiterin AK Wirtschaft

Dr. Lars Kützing, Stadtrat, Leiter AK Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr

Nora Egler, Vorstand SPD Mainz, Leiterin AK Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr

Dieter Renner, Vorstand SPD Mainz, Leiter AK Wirtschaft

Andreas Behringer, Vorsitzender SPD Mainz-Altstadt

Teil 1: Zusammenfassung

Die SPD begrüßt eine städtebauliche Neuordnung zwischen Gutenbergplatz, Weißliliengasse und Bischofsplatz. Dabei hält sie es für unerlässlich, vorrangig folgende Ziele zu verfolgen:

- Das neue Stadtquartier muss eine urbane Mischung aus Einkaufen, Wohnen und Arbeiten gewährleisten.
- Das für die Altstadt kennzeichnende System der Straßen, Gassen und Plätze ist im Baufeld fortzuführen. Dies schließt eine introvertierte Einkaufspassage („Shopping Mall“) aus.
- Die Erinnerungswerte der geschichtsträchtigen Orte Gutenbergplatz und Bischofsplatz sind anschaulich zu machen.
- Die Ludwigsstraße ist als Flanierzone baulich aufzuwerten.

Diese Ziele machen bei den „Leitlinien und Empfehlungen“ des Stadtvorstandes Präzisierungen und Korrekturen notwendig. Schwerpunktmäßig bedeutet dies:

1. 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.
2. Vor planungsrechtlich relevanten Entscheidungen und vor endgültigen Festlegungen auch zum zulässigen Sortimentsumfang sind die Planungen benachbarter kommunaler Gebietskörperschaften zu berücksichtigen, in denen ebenfalls erwogen wird, das Einzelhandesangebot merkbar zu erweitern.
3. Beim Branchen- und Sortimentsmix ist darauf zu achten, dass einerseits die Funktion von Mainz als Oberzentrum nachhaltig gestärkt wird, andererseits jedoch keine Überversorgung entsteht: Das Quartier soll das bestehende Einzelhandelsangebot ergänzen, keinesfalls kopieren. Eine Verlagerung bestehender Geschäfte in das Quartier ist vertraglich auszuschließen.
4. Fuststraße, Bischofsplatz und Eppichmauergasse bleiben uneingeschränkt als öffentliche Flächen erhalten. Dies schließt dort großflächige kommerzielle Sondernutzungen zugunsten Privater aus.
5. Das Einkaufsquartier ist durch neu zu schaffende öffentliche Gassen zu erschließen. Diese ersetzen den Wegfall öffentlicher Flächen an der Ludwigsstraße. Die Hintere Präsenzgasse ist als Verbindung zwischen Bischofsplatz und Weißliliengasse wieder herzustellen.
6. Der Zugang zu den Geschäften hat ausschließlich über öffentliche Flächen (Straßen, Gassen, Plätze) zu erfolgen.
7. Innerhalb des Quartiers ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen für möglicherweise wegfallende Wohnungen. Im Baufeld zwischen Hinterer Präsenzgasse und Eppichmauergasse ist der Wohnnutzung Priorität einzuräumen.
8. Der Gutenbergplatz ist als Einheit zu betrachten. Bauliche Veränderungen auf der Westseite müssen zeitgleich auch zur Änderung der Planungsziele auf der Ostseite führen. 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.

9. Eine Neubebauung am Bischofsplatz muss in ihrer Dimension, Fassadengliederung und Dachkontur an das frühere Bischöfliche Palais erinnern.
10. Das Quartier ist baulich so zu konzipieren, dass es mit vertretbarem Aufwand auf spätere Nutzungsänderungen reagieren kann. Dies erweist sich auch im Sinne der Ressourcenschonung als unverzichtbar. Der Weißliliegassen-Flügel der Deutschen Bank ist aus Gründen der Nachhaltigkeit zu erhalten.
11. Beim Bau und Betrieb der Gebäude sind die gegenwärtig höchst möglichen ökologischen Standards zu gewährleisten. Insbesondere Energie- und Wasserverbrauch sowie Emissionen sind unter den Gesichtspunkten von Effizienz und Suffizienz zu minimieren.
12. Der Investor hat Maßnahmen vorzuschlagen, die im Einkaufsquartier den tarifgebundenen und inhabergeführten Einzelhandel fördern und dort Dumping-Löhne sowie prekäre Beschäftigungsverhältnisse unterbinden.

Teil 2: Stellungnahme zu den einzelnen Leitlinien

Ein Strich (—) in der rechten Spalte bedeutet, dass wir zu dieser Leitlinie keine alternative Formulierung vorschlagen.

	Stadtvorstand (24.04.2012)	SPD (15.05.2012)
	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.
1.3	(L) Über die Größe der Verkaufsfläche muss unter Abwägung der städtebaulichen Belange, der verkehrlichen und strukturellen Verträglichkeit, der Kompatibilität mit den einschlägigen Vorgaben städtebaulicher Rahmenpläne sowie der wirtschaftlichen und betriebswirtschaftlichen Erfordernisse entschieden werden.	—

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 diskutierten 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. Letztlich finden die im Quartier zu realisierenden Flächen ihre Obergrenze in der städtebaulichen Verträglichkeit der dafür erforderlichen Baukörper. Durch geeignete Regelungen ist ferner auszuschließen, dass Personalräume, Lagerräume und andere vermietbare Flächen nachträglich in Verkaufsflächen umgewandelt werden können.
1.5	(L) Zur Entfaltung größtmöglicher positiver Wechselwirkungen zwischen dem Einkaufszentrum und der City/den angrenzenden Einkaufslagen ist ein Höchstmaß an architektonischer Einfügung, Außenorientierung, Öffnung und Durchlässigkeit erforderlich.	—
1.6	(E) Zur gegenseitigen angebotsorientierten Stärkung von Einkaufszentrum und Innenstadt/City soll der Branchen-, Betriebsarten-, Betriebsgrößen- und Sortimentsmix auf eine Füllung von Angebotslücken zur Ergänzung des Innenstadtangebotes ausgerichtet werden. Insbesondere soll auf eine Arbeitsteilung zwischen den drei Polen des Tripols (Brand, Römerpassage, Ludwigsstraße) hingewirkt werden.	—
1.7	(L) Das Karstadt-Warenhaus sollte Bestandteil des der Baumaßnahme sein (unter Beachtung der weiteren Entwicklung des Unternehmens).	[...] hat Bestandteil [...] zu sein
1.8	(L) Ein Lebensmittelmarkt (integriert im Warenhaus oder eigenständig) ist zwingender Bestandteil der Baumaßnahme.	—
1.9	(E) Eine Ergänzung der jungen, trendigen Angebotskonzepte wird empfohlen.	—
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.
1.12	(E) Kulturellen und sozialen Einrichtungen/Veranstaltungen sollte Raum geboten werden.	—
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 und Franchise-Unternehmungen ist nicht erwünscht. Inhabergeführter Einzelhandel ist zu bevorzugen; Gründungen sind vom künftigen Vermieter zu fördern.
1.15	—	(L) Beim Bau des Quartiers ist sicherzustellen, dass mindestens die Hälfte des Auftragsvolumens an Bau- und Handwerksbetriebe der Region sowie ein angemessener Teil der Gebäudeplanung an Auftragnehmer der Region vergeben werden. Der Investor wird sich verpflichten, bei der Auftragsvergabe Regelungen einzuhalten, die dem rheinland-pfälzischen Tariftreuegesetz entsprechen.
1.16	—	(L) Der Investor hat Maßnahmen vorzuschlagen, die geeignet sind, im Einkaufsquartier tarifgebundenen Einzelhandel und tarifgebundene Gastronomie zu fördern sowie Dumping-Löhne und prekäre Beschäftigungsverhältnisse zu unterbinden.
2	Verkehr	
	MIVIParken	
2.1	(L) Es besteht keine Notwendigkeit zum Ausbau der Altstadttangente. Voraussetzung ist die flächige Verteilung der Zu/Abfahrtsströme der Kunden zu den vorhandenen Parkhäusern in der Mainzer Innenstadt.	—
2.2	(L) Zur leistungsfähigen Abwicklung von Kfz-Strömen an vorhandenen Knoten sind diese ggf. baulich und/ oder lichtsignaltechnisch zu optimieren.	—

2.3	(L) Eine flächige Verteilung der Kundenströme über die gesamte Stadt Mainz führt zu einer beabsichtigten, gleichmäßigen Auslastung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur.	—
2.4	(L) Um eine unerwünschte Sogwirkung zu vermeiden, unterliegt das Center-Parkhaus einer Kapazitätsbeschränkung von max. 400 Stellplätzen. Diese Vorgabe ist eine Prämisse zur flächigen Verteilung von Kunden und Kundenverkehren im motorisierten Individualverkehr.	—
2.5	(L) Der Bischofsplatz soll in seinem Kernbereich auch weiterhin frei von Kfz-Verkehr bleiben. Eine Öffnung für den MIV zwischen Fuststraße und Weihergarten stellt insofern keine Option dar.	—
ÖPNV		
2.6	(L) Die Buslinienführungen über die Ludwigsstraße werden beibehalten. Damit bleibt die Ludwigsstraße auch weiterhin die zentrale ÖPNV-Erschließungsachse in der Mainzer Innenstadt.	—
2.7	(L) Die Lage der Haltestelle ‚Höfchen‘ wird als geographisches Zentrum des Tripols unverändert beibehalten. Weitere Haltestellen zwischen ‚Höfchen‘ und ‚Schillerplatz‘ sind entlang der Ludwigsstraße nicht vorgesehen.	—
Radverkehr		
2.8	(L) Die Fuststraße und die Eppichmauergasse sind wichtige Verbindungselemente im innerstädtischen Netz der Radachsen. Deren ganztägige Verfügbarkeit für den Radverkehr ist zu gewährleisten.	—
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“
Fußgängerverkehr		
2.10	(L) Die Fuststraße und die Eppichmauergasse sind wichtige Verbindungselemente im innerstädtischen Netz der Fußachsen. Deren ganztägige Verfügbarkeit für den Fußverkehr ist zu gewährleisten.	—
Mobilitätseingeschränkte Personengruppen		

2.11	(L) Durchgängige Barrierefreiheit für mobilitätseingeschränkte Personengruppen ist ein Grundsatz der Gesamtplanungen. Insbesondere die planerischen Überlegungen im Bereich Verkehr sind gehalten, diesen Grundsatz fortlaufend zu überprüfen.	(L) Durchgängige Barrierefreiheit für mobilitätseingeschränkte Personengruppen ist ein Grundsatz der Gesamtplanungen. Hierzu gehören vor allem: Eingänge mit Orientierungsfeldern, Blinden-Sehbehinderten-Leitsystem in den Passagen und auf dem Gutenbergplatz, taktil erfassbare Orientierungspläne, barrierefreie Aufzüge nach DIN, Behindertentoiletten, geeignete Umkleidekabinen, akustisches und optisches Brandwarnsystem, kraftverstärkte Brandschutztüren. Auch bei den planerischen Überlegungen zum Verkehr bedarf es eines fortlaufenden Abgleichs mit diesem Grundsatz.
2.12	(L) In unmittelbarer Nähe des heutigen Karstadt-Komplexes existieren heute frei zugängliche Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen. Diese sind zu erhalten bzw. in adäquater Qualität im öffentlichen Raum ersatzweise vorzuhalten.	—
Andienungsverkehr		
2.13	(L) Die Andienung der Anlieger muss weiterhin gewährleistet sein.	—
2.14	(L) Eine Andienung der bestehenden und künftigen Anlieger vorderseitig über die Ludwigsstraße ist nicht vorgesehen.	—
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.	<i>Ergänzung:</i> Der Anlieger- und Taxiverkehr ist in der bisherigen Form zu gewährleisten.
2.16	(L) Die Andienung eines Centers erfolgt zentral über einen Punkt an der Weißliliegasse. Grundrissplanung und Funktionsabläufe des neuen Einkaufsquartiers sind an dieser Vorgabe auszurichten.	—
2.17	(L) Andienung, Ver- und Entsorgung müssen den Anforderungen an moderne inhouse-Logistik gerecht werden, auch dahingehend, dass ggf. weitere Anlieger, auch außerhalb des Centers, über diesen Punkt ebenfalls ver-/entsorgt werden können.	—
Weiteres		

2.18	(L) Im Rahmen des Bauleitplanverfahren muss ein Fachgutachten Verkehr erstellt werden, dass Auskünfte zur Verkehrserzeugung, Verkehrsverteilung (fließender und ruhender Verkehr), der verkehrstechnischen Abwicklung sowie flankierenden organisatorischen Verkehrsmaßnahmen enthält. Darin sind alle tangierten Verkehrsarten zu berücksichtigen.	—
2.19	(E) Die Stadt Mainz fördert die Verkehrsmittel im Umweltverbund (Bus, Bahn, Rad, Fuß). Nachhaltige Mobilitätskonzepte wie eMobilität und Carsharing sind als Bausteine der städtischen Verkehrsstrategie weiterhin zu etablieren bzw. auszuweiten. Im Rahmen des Projekts eines neuen Einkaufsquartiers an der Ludwigsstraße sollen diese strategischen Vorgaben bestmöglich umgesetzt werden.	—
3	Städtebau	
	Platzfolge und Ausbildung Flaniermeile	
3.1	(L) Die überbaubare Fläche ist bis zur jetzigen Pavillonvorderkante vorzurücken, um die historische Platzfolge Schillerplatz – Gutenbergplatz – Höfchen und weiter in Richtung Domplätze herauszuarbeiten und so einen spannungsvollen Kontrast zwischen Enge und Weite und somit einer Steigerung der räumlichen Erlebbarkeit zu erreichen. In Kombination mit der vorhandenen Baumallee wird dadurch auch die gewünschte Funktion als „Flaniermeile“ gestärkt werden.	(L) Die überbaubare Fläche ist bis zur jetzigen Pavillonvorderkante vorzurücken, um die Ludwigsstraße einerseits und den Gutenbergplatz andererseits entsprechend den bauhistorischen Gegebenheiten deutlicher voneinander zu unterscheiden. Dadurch entsteht wieder ein spannungsvoller Kontrast zwischen Enge und Weite. Und der Gutenbergplatz präsentiert sich wie früher als eigenständiger Stadtraum. Die Ludwigsstraße mit der Baumallee wird in der gewünschten Funktion als Flaniermeile gestärkt.
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.	(L) 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. Für den Gutenbergplatz heißt dies, dass bauliche Veränderungen auf der Westseite zeitgleich auch zu einer Änderung der Planungsziele auf der Ostseite führen müssen. Diese Änderung wird die Stadt Mainz in die Wege leiten.
3.4	(L) Der Platzfolge „Ballplatz“, „Bischofsplatz“ und „Leichhof“ kommt als wichtige Verbindung besondere Bedeutung zu. Diese ist in ihrer heutigen Dimensionierung zu erhalten und städtebaulich aufzuwerten.	—
Verträgliche Gebäudehöhen		
3.5	(L) Die im städtebaulichen Wettbewerb aus dem Jahre 1996 erarbeiteten Gebäudehöhen von 12,50m entlang der Ludwigsstraße, jetzige Vorderkante der Pavillons, ist zwingend. Sie gewährleistet eine stadträumlich wirksame Fassung der zukünftigen Flaniermeile Ludwigsstraße und stellt die wichtigen Blickbeziehungen zum Dom aus Richtung Schillerplatz sicher.	—
3.6	(L) In der zweiten zurückversetzten Bauflicht der jetzigen „Rückgratbebauung“ ist eine Gebäudehöhe von 18,00 m möglich.	—
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.
Domblick / Blickbeziehungen		
3.8	(L) Der Dom hat als Merkzeichen und Orientierungspunkt im Stadtgefüge einen hohen Stellenwert. Der Domblick ist ein Identität stiftendes Merkmal der Mainzer Innenstadt. Durch die zwingend vorgegebene Gebäudehöhe entlang der Ludwigsstraße ist die wichtige Blickbeziehung aus Richtung Schillerplatz sicherzustellen. Die vorhandenen Platanen sind regelmäßig zurück zu schneiden.	—

3.9	(L) Nicht minder wichtig ist die Blickbeziehung aus Richtung Eppichmauergasse / Ecke Weißliliengasse. Eine Störung dieser Blickbeziehung durch unangepasste Gebäudehöhen, Überbauungen, Stege etc. hat zu unterbleiben.	—
3.10	(L) Gleiches gilt für die Blickbeziehungen und Wegebeziehungen von und aus der Fuststraße hin zum Bischofsplatz. Auch hier ist eine Überbauung ausgeschlossen.	—
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.
3.12	(L) Die Qualitäten der Ludwigsstraße (Gestaltung/Baumreihen) sind zu erhalten.	—
3.13	(L) Die Fuststraße ist in Ihrer Funktion als wichtige Wegeverbindung zwischen Hauptlagen als attraktive Fußgängerzone auszubilden und durch begleitende Ladennutzungen zu stärken.	—
3.14	(L) Der öffentliche Raum ist so zu gestalten, dass keine Angsträume entstehen.	—
3.15	(L) Es ist ein öffentlicher Platz/Ort zu schaffen, an dem sich Jugendliche aufhalten können und auch dürfen.	—
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 ebenerdigen 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.

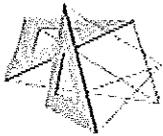
3.17	(L) Im Erdgeschoss haben sich die Ladeneinheiten durch gestaltete Schaufenster zu präsentieren. Durchblicke in den Laden sind zu verstärken die Offenheit sicherzustellen. Baulich geschlossene „blinde“ Erdgeschosszonen sind grundsätzlich zu vermeiden.	—
3.18	(E) Weitere Zugänge von der Weißlillengasse 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 Weißlillengasse und Bischofsplatz wieder herzustellen ist.
Nutzungsverteilung		
3.20	(L) Der Schwerpunkt der Handelsnutzung, also die 1a-Lage, muss eindeutig auf die Flaniermeile der Ludwigsstraße, d.h. in West-Ost-Richtung bezogen sein.	—
3.21	(L) Der abseits gelegen Baublock der Polizeiinspektion und der Pax-Bank sind heute und zukünftig nicht zur Einbindung in das Einkaufsquartier geeignet.	—
3.22	(L) Die Gastronomie im Einkaufsquartier ist auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Diese Funktion ist in erster Linie den umliegenden Quartieren zuzuordnen. Vergleichbar mit der Größenbegrenzung der Verkaufsflächen ist zur Reglementierung der Gastronomieflächen im weiteren Verfahren eine Obergrenze zu definieren	—
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 der Wohnnutzung Priorität einzuräumen.

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.	<i>Entfällt durch Neufassung von 3.24</i>
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. (E) Der Weißlillengassen-Flügel der Deutschen Bank ist aus Gründen der Nachhaltigkeit zu erhalten. Auch dessen hohe architektonische Qualität rechtfertigt dies.
3.27	(E) Es sollte versucht werden, auch nicht-kommerzielle Nutzungen anzusiedeln. Hierbei sollten alle Altersgruppen berücksichtigt werden. Themen könnten im gesundheitlichen, kulturellen und sozialen Bereich liegen. Auch Spielmöglichkeiten für Kinder sollten geschaffen werden.	—
3.28	(E) Innerhalb des neuen Einkaufsquartiers, ggf. auf dem Dach, ist eine Kinderbetreuungseinrichtung denkbar.	(L) Es ist zu prüfen, auf welche Weise sich eine öffentliche Kindertagesstätte in das Quartier integrieren lässt.
Grün im öffentlichen Raum		
3.29	(L) Die vorhandenen Baumreihen entlang der Ludwigsstraße sind zu erhalten; sie sind wesentlicher Bestandteil dieser innerstädtischen Prachtstraße und tragen ganz wesentlich zum Flair und zur Aufenthaltsqualität der zukünftigen Flaniermeile bei.	—
3.30	(L) Der Baumbestand im übrigen Plangebiet ist ebenfalls zu erhalten. Soweit im Einzelfall aufgrund der Baumaßnahme ein Baumstandort entfallen muss, ist dieser gleichwertig und an gleicher Stelle zu ersetzen.	—
Gebäude/ Architektur		
3.31	(L) Erwartet wird eine „Mainz typische Lösung“, die sich nicht als Monolith versteht und nicht als Dominante in gestalterische Konkurrenz zu den benachbarten Dominanten wie Dom, Staatstheater und Johanniskirche tritt.	—

3.32	(L) Maßstab, Materialität und Körnigkeit der umgebenden Bebauung sind zu akzeptieren und aufzunehmen. Eine architektonische Gliederung der Großform in kleinere erfassbare Module ist zu gewährleisten. Nicht ein Gebäude, sondern eine Ansammlung einzelner Gebäude.	—
3.33	(L) Echte Schaufenster dort, wo sich Kundenströme bewegen, gestatten eine optische Verbindung von Innen und Außen, erhöhen Transparenz und Offenheit und tragen zur Lebendigkeit des öffentlichen Raumes der Flaniermeile bei. Auch in Richtung Weißliliegasse hat sich das Gebäude mit echten Fenstern zu öffnen.	(L) Warenbestückte Schaufenster gestatten eine optische Verbindung von Innen und Außen, erhöhen Transparenz und Offenheit und tragen zur Lebendigkeit des öffentlichen Raumes bei. In den Obergeschossen haben sich die Gebäude mit echten Fenstern zu öffnen.
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.
3.37	(L) Das historische Portal des ehemaligen Bischöflichen Palais ist in die Fassade am Bischofsplatz zu integrieren.	—
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.
3.41	(E) Soweit es eine positive Architektur des Einkaufsquartiers unterstützt, können Teile der Fassade begrünt werden.	—
Umfeld		
3.42	(L) Die Fuststraße ist im Sinne des Tripolkonzeptes aufzuwerten, um einen gleichwertigen Schenkel des Tripols zu schaffen.	—
3.43	(L) Johannisstraße und Heiliggrabgasse sind zur besseren Anbindung der Altstadt/Augustinergasse aufzuwerten.	—
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.	<p>„sollen“ statt „sollten möglichst“</p> <p><i>Ferner Ergänzung von:</i></p> <p>Der Gutenbergplatz ist hinsichtlich seiner Randbebauung aufzuwerten. Hierzu bedarf es eines mehrstufigen Konzepts. Die Große Langgasse, die südliche Schöfferstraße und die südliche Fuststraße verdienen als öffentliche Räume eine anspruchsvollere Gestaltung.</p>
3.45	(E) Der Baublock „Ludwigsstraße West“ zwischen Weißliliengasse und Schillerplatz sollte aufgewertet werden. Hier ist bei Erhalt des Domblicks ein „Mehr“ an Baumasse vorstellbar.	—
Archäologie		
3.46	—	Investor, Stadt und Landesarchäologie haben sich frühzeitig auf ein Grabungskonzept zu einigen. Sollten bedeutsame Funde gemacht werden, sind diese der Öffentlichkeit vor Ort zugänglich zu machen (analog zur Römerpassage). Investor und Betreiber müssen Pflege und Präsentation der Funde auf Dauer gewährleisten.
4 Sonstiges		
Qualifizierungsverfahren		
4.1	(L) Zur Umsetzung der festgelegten Leitlinien sind im Zuge der weiteren Verfeinerung des Projektes zwingend Qualifizierungsverfahren notwendig.	Ergänzung „geeignete“ vor „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 Abschlussberichtes.
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) <i>Änderung letzter Satz:</i> Der Investor ist mit einer Stimme im Preisgericht vertreten.
4.4	(L) Das Verfahren ist im Einklang mit den RPW-Richtlinien und der VOF auszugestalten.	—
4.5	(E) Denkbar ist ein mehrphasiges Verfahren mit einer Präqualifikation nach VOF, einem anonymen RPW-Verfahren (1. Phase Ideenteil mit städtebaulicher Einbindung, 2. Phase Objektplanung) und nachfolgenden Verhandlungen nach VOF.	—
Baurecht		
4.6	(L) Die Stadt Mainz wird erst dann bestehende Baurechte ändern, wenn im Vorfeld Einigkeit über die Auswirkungen des Projektes mit dem Investor hergestellt ist (Größe, Gestalt, Einbindung in die Nachbarschaft etc.).	—
4.7	(L) Das Baurecht kann erst dann rechtswirksam abgeschlossen werden, wenn die Ergebnisse aus dem Qualifizierungsverfahren vorliegen.	—
4.8	(L) Neben der Schaffung neuen Baurechts ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, um wichtige Themen wie: Festlegung des Erstbesatzes mit Geschäften, Durchführung der Qualitätssicherung, Größe der Parkieranlagen etc. zu vereinbaren	—
4.9	(E) Mit ersten formellen Verfahrensschritten (z.B. landesplanerische Stellungnahme) kann bereits parallel zum Qualifizierungsverfahren begonnen werden.	—
Gründung eines LudwigsstraßenConsilium (LuCo)		
4.10	[...]	<i>Ergänzung:</i> Die Sitzungen finden öffentlich statt.



Guenther
Ingenthron/Amt61/Mainz

21.05.2012 23:33

An "Antje Mueller" <antje.mueller@stadt.mainz.de>, "Axel
Strobach" <axel.strobach@stadt.mainz.de>

Kopie

Blindkopie

Thema WG: Stellungnahme der GRÜNEN Stadtratsfraktion zu
den Leitlinien Ludwigstraße

Marianne Grosse

2-06

----- Originalnachricht -----

Von: Marianne Grosse
Gesendet: 21.05.2012 21:46 CEDT
An: Guenther Ingenthron; Kristina Konrad
Betreff: WG: Stellungnahme der GRÜNEN Stadtratsfraktion zu den
Leitlinien Ludwigstraße

Christian Heitzmann

----- Originalnachricht -----

Von: Christian Heitzmann
Gesendet: 21.05.2012 21:20 CEDT
An: Oberbuergermeister; Christopher Sitte; Guenter Beck; Katrin Eder;
Kurt Merkator; Marianne Grosse
Cc: Denny Jera; Dirk Starke; ahb191@t-online.de; Caroline Blume
Betreff: Stellungnahme der GRÜNEN Stadtratsfraktion zu den Leitlinien
Ludwigstraße

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, sehr geehrte Dezenten, sehr geehrte
Fraktionsvorsitzende der Ampelkoalition,

im Anhang leite ich Ihnen die Stellungnahme der GRÜNEN-Fraktion zu den Leitlinien
Ludwigstraße weiter. Diese wurde auf unsere Fraktiongruppensitzung heute einstimmig
beschlossen.

Mit freundlichen Grüßen,

Christian Heitzmann

- Fraktionsgeschäftsführung -
Bündnis 90/DIE GRÜNEN im Mainzer Stadtrat
Postfach 3820
55028 Mainz
Tel.: 06131-12 26 09
Fax: 06131-12 29 61



Leitlinien in Tabelle Grüne 21.5.12.doc

Leitlinien und Empfehlungen zur Ludwigsstraße

„Leitlinien (L) stellen unumstößliche Festlegungen der Stadt Mainz dar. Empfehlungen (E) sind als wünschenswerte Optionen zu verstehen.“

Vorschlag Grüne: „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..

Stadtvorstand (24.04.2012)		Bau AG und Wirtschafts- AG (Stand 14. Mai 2012)
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) Eine attraktive Innenstadt nützt Bewohnern und Besuchern. Zu dieser Attraktivität beitragen kann ein Einkaufsquartier, wenn es das Einzelhandelsangebot in Mainz verbessert und das Quartier Ludwigsstraße / Gutenbergplatz 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 Magnetwirkung des Einkaufsquartiers lässt sich nur erwarten, wenn dieses Zentrum als ein Mainzer Alleinstellungsmerkmal wahrgenommen wird. Die gewünschte Anziehungskraft des Einkaufsquartiers bedingt darüber hinaus eine Mindestgröße. Seine Obergrenze findet der Verkaufsflächenumfang in der Forderung, die vorhandene Einzelhandelsstruktur der Innenstadt nicht zu schädigen.
1.3	(L) Über die Größe der Verkaufsfläche muss unter Abwägung der städtebaulichen Belange, der verkehrlichen und strukturellen Verträglichkeit, der Kompatibilität mit den einschlägigen Vorgaben städtebaulicher Rahmenpläne sowie der wirtschaftlichen und betriebswirtschaftlichen Erfordernisse entschieden werden.	OK
1.4	(L) Den Orientierungsrahmen geben die von BulwienGesa sowie Juncker und Kruse ermittelten Verkaufsflächenpotentiale und als sinnvoll empfohlene 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 BulwienGesa sowie Juncker 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 im Bereich des gesamten Pols Ludwigsstraße einschließlich des Flächenbedarfs für Karstadt aber ohne die Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie. Die Realisierbarkeit von Verkaufsflächen dieser Größenordnung hängt von der städtebaulichen Verträglichkeit der dafür erforderlichen Baukörper ab. Begrenzung auf etwa 50 Läden.
1.5	(L) Zur Entfaltung größtmöglicher positiver Wechselwirkungen zwischen dem Einkaufszentrum und der City/den angrenzenden Einkaufslagen ist ein Höchstmaß an architektonischer Einfügung, Außenorientierung, Öffnung und Durchlässigkeit erforderlich.	OK
1.6	(E) Zur gegenseitigen angebotsorientierten Stärkung von Einkaufs-	(L) Zur gegenseitigen angebotsorientierten Stärkung von Einkaufszentrum

	zentrum und Innenstadt/City soll der Branchen-, Betriebsarten-, Betriebsgrößen- und Sortimentsmix auf eine Füllung von Angebotslücken zur Ergänzung des Innenstadtangebotes ausgerichtet werden. Insbesondere soll auf eine Arbeitsteilung zwischen den drei Polen des Tripols (Brand, Römerpassage, Ludwigsstraße) hingewirkt werden.	und Innenstadt/City muss der Branchen-, Betriebsarten-, Betriebsgrößen- und Sortimentsmix auf eine Füllung von Angebotslücken zur Ergänzung des Innenstadtangebotes ausgerichtet werden. Insbesondere soll auf eine Arbeitsteilung zwischen den drei Polen des Tripols (Brand, Römerpassage, Ludwigsstraße) hingewirkt werden.
1.7	(L) Das Karstadt-Warenhaus sollte Bestandteil des der Baumaßnahme sein (unter Beachtung der weiteren Entwicklung des Unternehmens).	(L) Das Karstadt-Warenhaus hat Bestandteil der Baumaßnahme zu sein (unter Beachtung der weiteren Entwicklung des Unternehmens).
1.8	(L) Ein Lebensmittelmarkt (integriert im Warenhaus oder eigenständig) ist zwingender Bestandteil der Baumaßnahme.	OK
1.9	(E) Eine Ergänzung der jungen, trendigen Angebotskonzepte wird empfohlen.	OK
1.10	(E) Von einer Doppelung oder Verlagerung etablierter Angebotsformen soll abgesehen werden.	(L) Von einer Doppelung oder Verlagerung etablierter Angebotsformen 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 in der Innenstadt ist zu verzichten, um die Ankermieter anderer Innenstadtpole nicht zu gefährden.
1.12	(E) Kulturellen und sozialen Einrichtungen/Veranstaltungen sollte Raum geboten werden.	OK
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) 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.
	(E)	(E) Eine Konzentration auf Filialisten ist nicht erwünscht. Inhabergeführter Einzelhandel ist zu bevorzugen; Gründungen sind zu fördern.
2	Verkehr	
	MIV/Parken	
2.1	(L) Es besteht keine Notwendigkeit zum Ausbau der Altstadtangente. Voraussetzung ist die flächige Verteilung der Zu-/Abfahrtsströme der Kunden zu den vorhandenen Parkhäusern in der Mainzer Innenstadt.	OK
2.2	(L) Zur leistungsfähigen Abwicklung von Kfz-Strömen an vorhandenen Knoten sind diese ggf. baulich und/ oder ichtsignaltechnisch zu optimieren.	OK
2.3	(L) Eine flächige Verteilung der Kundenströme über die gesamte Stadt Mainz führt zu einer beabsichtigten, gleichmäßigen Auslastung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur.	OK

2.4	(L) Um eine unerwünschte Sogwirkung zu vermeiden, unterliegt das Center-Parkhaus einer Kapazitätsbeschränkung von max. 400 Stellplätzen. Diese Vorgabe ist eine Prämisse zur flächigen Verteilung von Kunden und Kundenverhalten im motorisierten Individualverkehr.	OK
2.5	(L) Der Bischofsplatz soll in seinem Kernbereich auch weiterhin frei von Kfz-Verkehr bleiben. Eine Öffnung für den MIV zwischen Fuststraße und Weihergarten stellt insofern keine Option dar.	OK
	ÖPNV	
2.6	(L) Die Buslinienführungen über die Ludwigsstraße werden beibehalten. Damit bleibt die Ludwigsstraße auch weiterhin die zentrale ÖPNV-Erschließungssachse in der Mainzer Innenstadt.	OK
2.7	(L) Die Lage der Haltestelle ‚Höfchen‘ wird als geographisches Zentrum des Tripols unverändert beibehalten. Weitere Haltestellen zwischen ‚Höfchen‘ und ‚Schillerplatz‘ sind entlang der Ludwigsstraße nicht vorgesehen.	OK
	Radverkehr	
2.8	(L) Die Fuststraße und die Eppichmauergasse sind wichtige Verbindungselemente im innerstädtischen Netz der Radachsen. Deren ganz-tägige Verfügbarkeit für den Radverkehr ist zu gewährleisten.	OK
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.	OK
	Fußgängerverkehr	
2.10	(L) Die Fuststraße und die Eppichmauergasse sind wichtige Verbindungselemente im innerstädtischen Netz der Fußachsen. Deren ganz-tägige Verfügbarkeit für den Fußverkehr ist zu gewährleisten.	OK
	Mobilitätseingeschränkte Personengruppen	
2.11	(L) Durchgängige Barrierefreiheit für mobilitätseingeschränkte Personengruppen ist ein Grundsatz der Gesamtplanungen. Insbesondere die planerischen Überlegungen im Bereich Verkehr sind gehalten, diesen Grundsatz fortlaufend zu überprüfen.	(L) Durchgängige Barrierefreiheit für mobilitätseingeschränkte Personengruppen ist ein Grundsatz der Gesamtplanungen. Hierzu gehören vor allem: Eingänge mit Orientierungsfeldern, Blinden-Sehbehinderten-Leit-system in den Passagen und auf dem Guten-berg-platz, taktil erfassbare Orientierungs-pläne, barrierefreie Aufzüge mindestens nach DIN, Behinderten-toiletten, geeignete Umkleidekabinen, akustisches und optisches Brandwarnsystem, kraft-verstärkte Brandschutztüren. Auch bei den planerischen Über-legungen zum Verkehr bedarf es eines fortlaufenden Abgleichs mit diesem Grundsatz. Auf kontrastreiche Gestaltung für sehbehinderte Menschen achten.

2.12	<p>(L) In unmittelbarer Nähe des heutigen Karstadt- Komplexes existieren heute frei zugängliche Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen. Diese sind zu erhalten bzw. in adäquater Qualität im öffentlichen Raum ersatzweise vorzuhalten.</p>	
Andienungsverkehr		
2.13	<p>(L) Die Andienung der Anlieger muss weiterhin gewährleistet sein.</p>	OK
2.14	<p>(L) Eine Andienung der bestehenden und künftigen Anlieger vorderseitig über die Ludwigsstraße ist nicht vorgesehen.</p>	OK
2.15	<p>(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.</p>	Ergänzung: Der Anlieger- und Taxiverkehr ist in der bisherigen Form zu gewährleisten.
2.16	<p>(L) Die Andienung eines Centers erfolgt zentral über einen Punkt an der Weißlillengasse. Grundrissplanung und Funktionsabläufe des neuen Einkaufsquartiers sind an dieser Vorgabe auszurichten.</p>	OK
2.17	<p>(L) Andienung, Ver- und Entsorgung müssen den Anforderungen an moderne inhouse-Logistik gerecht werden, auch dahingehend, dass ggf. weitere Anlieger, auch außerhalb des Centers, über diesen Punkt ebenfalls ver-/entsorgt werden können.</p>	OK
Weiteres		
2.18	<p>(L) Im Rahmen des Bauleitplanverfahren muss ein Fachgutachten Verkehr erstellt werden, dass Auskünfte zur Verkehrserzeugung, Verkehrsverteilung (fließender und ruhender Verkehr), der verkehrstechnischen Abwicklung sowie flankierenden organisatorischen Verkehrsmaßnahmen enthält. Darin sind alle tangierten Verkehrsarten zu berücksichtigen.</p>	OK
2.19	<p>(E) Die Stadt Mainz fördert die Verkehrsmittel im Umweltverbund (Bus, Bahn, Rad, Fuß). Nachhaltige Mobilitätskonzepte wie eMobilität und Carsharing sind als Bausteine der städtischen Verkehrsstrategie weiterhin zu etablieren bzw. auszuweiten. Im Rahmen des Projekts eines neuen Einkaufsquartiers an der Ludwigsstraße sollen diese strategischen Vorgaben bestmöglich umgesetzt werden.</p>	OK
3 Städtebau		
Platzfolge und Ausbildung Flaniermeile		
3.1	<p>(L) Die überbaubare Fläche ist bis zur jetzigen Pavillonvorderkante vorzurücken, um die historische Platzfolge Schillerplatz – Gutenberg-</p>	OK

	platz – Höfen und weiter in Richtung Domplätze herausarbeiten und so einen spannungsvollen Kontrast zwischen Enge und Weite und somit einer Steigerung der räumlichen Erlebbarkeit zu erreichen. In Kombination mit der vorhandenen Baumallee wird dadurch auch die gewünschte Funktion als „Flaniermeile“ gestärkt werden.	
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.	Zu (L) hinzufügen: (E) Ein Neubau auf dem Anwesen Gutenbergplatz 2 hat 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.	OK
3.4	(L) Der Platzfolge „Ballplatz“, „Bischofsplatz“ und „Leichhof“ kommt als wichtige Verbindung besondere Bedeutung zu. Diese ist in ihrer heutigen Dimensionierung zu erhalten und städtebaulich aufzuwerten.	OK
	Verträgliche Gebäudehöhen	
3.5	(L) Die im städtebaulichen Wettbewerb aus dem Jahre 1996 erarbeiteten Gebäudehöhen von 12,50m entlang der Ludwigsstraße, jetzige Vorderkante der Pavillons, ist zwingend. Sie gewährleistet eine stadträumlich wirksame Fassung der zukünftigen Flaniermeile Ludwigsstraße und stellt die wichtigen Blickbeziehungen zum Dom aus Richtung Schillerplatz sicher.	OK
3.6	(L) In der zweiten zurückversetzten Bauflucht der jetzigen „Rückgratbebauung“ ist eine Gebäudehöhe von 18,00 m möglich.	OK
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.	OK
	Domblick / Blickbeziehungen	
3.8	(L) Der Dom hat als Merkzeichen und Orientierungspunkt im Stadtbild einen hohen Stellenwert. Der Domblick ist ein Identität stiftendes Merkmal der Mainzer Innenstadt. Durch die zwingend vorgegebene Gebäudehöhe entlang der Ludwigsstraße ist die wichtige Blickbeziehung aus Richtung Schillerplatz sicherzustellen. Die vorhandenen Platanen sind regelmäßig zurück zu schneiden.	OK

3.9	(L) Nicht minder wichtig ist die Blickbeziehung aus Richtung Eppichmauergasse / Ecke Weißlillengasse. Eine Störung dieser Blickbeziehung durch unangepasste Gebäudehöhen, Überbauungen, Stege etc. hat zu unterbleiben.	OK
3.10	(L) Gleiches gilt für die Blickbeziehungen und Wegebeziehungen von und aus der Fuststraße hin zum Bischofsplatz. Auch hier ist eine Überbauung ausgeschlossen.	OK
	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.
3.12	(L) Die Qualitäten der Ludwigsstraße (Gestaltung/Baumreihen) sind zu erhalten.	OK
3.13	(L) Die Fuststraße ist in ihrer Funktion als wichtige Wegeverbindung zwischen Hauptlagen als attraktive Fußgängerzone auszubilden und durch begleitende Ladennutzungen zu stärken.	OK
3.14	(L) Der öffentliche Raum ist so zu gestalten, dass keine Angsträume entstehen.	OK
3.15	(L) Es ist ein öffentlicher Platz/Ort zu schaffen, an dem sich Jugendliche aufhalten können und auch dürfen.	OK
	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: Mehrere Zugänge von der Ludwigsstraße, Eingänge von der Fuststraße, Eingangssituation zum Bischofsplatz, Eingangssituation Ludwigsstraße/Ecke Weißlillengasse. Die Öffnung zur Ludwigsstraße ist insbesondere deshalb von Bedeutung, da Kunströme 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.
3.17	(L) Im Erdgeschoss haben sich die Ladeneinheiten durch gestaltete Schaufenster zu präsentieren. Durchblicke in den Laden sind zur verstärken die Offenheit sicherzustellen. Baulich geschlossene „blinde“ Erdgeschosszonen sind grundsätzlich zu vermeiden.	OK
3.18	(E) Weitere Zugänge von der Weißlillengasse sind zu prüfen soweit es	Entfällt durch Neufassung von 3.16

	die ausschließlich hier mögliche Organisation des Andienung und Erschließung überhaupt gestattet (vgl. Leitlinien Verkehr).	3.18 neu: Wegfallende öffentliche Flächen sind an anderer Stelle im Quartier zu ersetzen.
3.19	(E) Weiter ist zu prüfen, ob die historische Hintere Präsenzgasse (heutige Andienung von Karstadt) als Wegebeziehung wieder aufleben kann.	(L) Die historische Hintere Präsenzgasse (heutige Andienung von Karstadt) ist als Wegebeziehung wieder herzustellen.
	Nutzungsverteilung	
3.20	(L) Der Schwerpunkt der Handelsnutzung, also die 1a-Lage, muss eindeutig auf die Flaniermeile der Ludwigsstraße, d.h. in West-Ost-Richtung bezogen sein.	OK
3.21	(L) Der abseits gelegenen Baublock der Polizeiinspektion und der Pax-Bank sind heute und zukünftig nicht zur Einbindung in das Einkaufs-quartier geeignet.	OK
3.22	(L) Die Gastronomie im Einkaufsquartier ist auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Diese Funktion ist in erster Linie den umliegenden Quartieren zuzuordnen. Vergleichbar mit der Größenbegrenzung der Verkaufsfächen ist zur Reglementierung der Gastronomieflächen im weiteren Verfahren eine Obergrenze zu definieren	OK
3.23	(L) Soweit durch das Projekt Wohnraum entfällt, ist adäquater Ersatz zu schaffen.	(L) Soweit durch das Projekt Wohnraum entfällt, ist innerhalb des Planungs-gebietes adäquater Ersatz zu schaffen.
3.24	(E) Nach Süden hin Richtung Altstadt nimmt die Intensität der Hand-delnutzung 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 ange-siedelt 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 vertretba-rem Aufwand auf Nutzungsänderungen reagieren kann. Dies ist auch im Sin-ne der Ressourcenschonung unverzichtbar.
3.27	(E) Es sollte versucht werden, auch nicht-kommerzielle Nutzungen anzusiedeln. Hierbei sollten alle Altersgruppen berücksichtigt werden. Themen könnten im gesundheitlichen, kulturellen und sozialen Bereich liegen. Auch Spielmöglichkeiten für Kinder sollten geschaffen werden.	OK
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.

	Grün im öffentlichen Raum		
3.29	(L) Die vorhandenen Baumreihen entlang der Ludwigsstraße sind zu erhalten; sie sind wesentlicher Bestandteil dieser innerstädtischen Prachtstraße und tragen ganz wesentlich zum Flair und zur Aufenthaltsqualität der zukünftigen Flaniermeile bei.	OK	
3.30	(L) Der Baumbestand im übrigen Plangebiet ist ebenfalls zu erhalten. Soweit im Einzelfall aufgrund der Baumaßnahme ein Baumstandort entfallen muss, ist dieser gleichwertig und an gleicher Stelle zu ersetzen.	OK	
	Gebäude/ Architektur		
3.31	(L) Erwartet wird eine „Mainz typische Lösung“, die sich nicht als Monolith versteht und nicht als Dominante in gestalterische Konkurrenz zu den benachbarten Dominanten wie Dom, Staatstheater und Johannerkirche tritt.	OK	
3.32	(L) Maßstab, Materialität und Körnigkeit der umgebenden Bebauung sind zu akzeptieren und aufzunehmen. Eine architektonische Gliederung der Großform in kleinere erfassbare Module ist zu gewährleisten. Nicht ein Gebäude, sondern eine Ansammlung einzelner Gebäude.	OK	
3.33	(L) Echte Schaufenster dort, wo sich Kundenströme bewegen, gestalten eine optische Verbindung von Innen und Außen, erhöhen Transparenz und Offenheit und tragen zur Lebendigkeit des öffentlichen Raumes der Flaniermeile bei. Auch in Richtung Weißliliegasse hat sich das Gebäude mit echten Fenstern zu öffnen.	OK	
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.	(E) 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. (L) 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) Mit Werbeanlagen ist zurückhaltend umzugehen, insbesondere im Umfeld denkmalgeschützter Gebäude. Werbeanlagen haben sich in ihrer Dimensionierung und Größe sowie im Hinblick auf den Anbringungsort nach den Vorgaben der geltenden Altstadt-Werbeanlagensatzung zu richten.	
3.37	(L) Das historische Portal des ehemaligen Bischöflichen Palais ist in die Fassade am Bischofsplatz zu integrieren.	(E) Das historische Portal des ehemaligen Bischöflichen Palais ist in die Fassade am Bischofsplatz zu integrieren.	

3.38	(E) Bei der Gebäudeplanung bzw. -technik sollen hohe ökologische Standards angewandt werden.	(L) Bei der Gebäudeplanung bzw. -technik sind beim Bau und Betrieb höchste ökologische Standards anzuwenden. Insbesondere Energie- und Wasserverbrauch sowie Emissionen sind unter den Gesichtspunkten von Effizienz und Suffizienz zu minimieren.
3.39	(E) Im Gebäude könnten Schließflächen für Einkäufe vorgesehen werden.	OK
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, wenn dem gestalterische Notwendigkeiten nicht entgegenstehen. Gleiches gilt für eine etwaige Dachbegrünung. (E) Dachflächen können auch als Standort für ergänzende Wohnnutzung verwendet werden.
3.41	(E) Soweit es eine positive Architektur des Einkaufsquartiers unterstützt, können Teile der Fassade begrünt werden.	OK
	Umfeld	
3.42	(L) Die Fuststraße ist im Sinne des Tripolkonzeptes aufzuwerten, um einen gleichwertigen Schenkel des Tripols zu schaffen.	OK
3.43	(L) Johannisstraße und Heiliggrabgasse sind zur besseren Anbindung der Altstadt/Augustinergasse aufzuwerten.	OK
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.	(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 sollen in einem Innenstadtkonzept (Teil des Masterplans) zusammengeführt werden. Bereits bestehende Konzepte sind hierbei zu berücksichtigen.
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.	(E) Der Baublock „Ludwigsstraße West“ zwischen Weißliliegasse und Schillerplatz sollte aufgewertet werden. Hier ist bei Erhalt des Domblicks ein „Mehr“ an Baumasse vorstellbar. Für den öffentlichen Raum dort ist adäquater Ersatz mit gleicher Aufenthaltsqualität in diesem Bereich zu schaffen.
4	Sonstiges	
	Qualifizierungsverfahren	
4.1	(L) Zur Umsetzung der festgelegten Leitlinien sind im Zuge der weiteren Verfeinerung des Projektes zwingend Qualifizierungsverfahren notwendig.	OK
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 in Abstimmung mit dem Investor festzulegen. Grundlage für die Auslobung sind die Leitlinien, Empfehlungen und Verfahrensvorschläge dieses Abschlussberichtes.

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) 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.
4.4	(L) Das Verfahren ist im Einklang mit den RPW-Richtlinien und der VOF auszugestalten.	OK
4.5	(E) Denkbar ist ein mehrphasiges Verfahren mit einer Präqualifikation nach VOF, einem anonymen RPW-Verfahren (1. Phase Ideenteil mit städtebaulicher Einbindung, 2. Phase Objektplanung) und nachfolgenden Verhandlungen nach VOF.	OK
	Baurecht	
4.6	(L) Die Stadt Mainz wird erst dann bestehende Baurechte ändern, wenn im Vorfeld Einigkeit über die Auswirkungen des Projektes mit dem Investor hergestellt ist (Größe, Gestalt, Einbindung in die Nachbarschaft etc.).	OK
4.7	(L) Das Baurecht kann erst dann rechtswirksam abgeschlossen werden, wenn die Ergebnisse aus dem Qualifizierungsverfahren vorliegen.	OK
4.8	(L) Neben der Schaffung neuen Baurechts ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, um wichtige Themen wie: Festlegung des Erstsatzes mit Geschäften, Durchführung der Qualitätssicherung, Größe der Parkierungsanlagen etc. zu vereinbaren	OK
4.9	(E) Mit ersten formellen Verfahrensschritten (z.B. landesplanerische Stellungnahme) kann bereits parallel zum Qualifizierungsverfahren begonnen werden.	OK
	Gründung eines LudwigsstraßenConsilium (LuCo)	
4.10	(L) Sobald in den städtischen Gremien erneut eine Grundsatzentscheidung gefallen ist, im Bereich der Ludwigsstraße ein neues Einkaufsquartier zu bauen, ist nach einer schlanken Organisationsform zu suchen, um den Planungs- und Entscheidungsprozess zu unterstützen. Neben den zuständigen Gremien wie Stadtvorstand, Bau- und Sanierungsausschuss, Wirtschaftsausschuss, Park- und Verkehrsausschuss oder Stadtrat erscheint es deshalb ratsam, eine neue informelle Diskussions- ebene einzuführen, um die Vielzahl von kleineren Entscheidungen für die städtischen Gremien vorzubereiten. Die Zusammenarbeit könnte folgendermaßen aussehen: Stadt Mainz (Politik und Verwaltung) betroffene und beteiligte Akteure, die bereits während der LudwigsstraßenForen ein großes Engagement gezeigt haben, wie Einzelhandelsverband, Standesorganisatio-	Ergänzung: Die Sitzungen finden grundsätzlich öffentlich statt.

	<p>nen, Bürgerinitiative, Planungs- und Gestaltungsbeirat etc. sowie der Ortsbeirat bzw. die Ortsvorsteherin Mainz-Altstadt, Vertreter des Investors.</p> <p>Aufgabe dieses Consilium wäre es unter anderem, die Vielzahl von alternativen stadtplanerischen Vorgehensweisen zu strukturieren, Materialbemusterungen wie Bodenbeläge, Fassaden, Grünstrukturen etc. vorzubereiten und somit ein Meinungsbild an die politisch Verantwortlichen abzugeben. Durch das LudwigsstraßenConsilium (LuCo) sollte keineswegs die Kompetenz der verschiedenen Ausschüsse der Stadt Mainz beschnitten werden. Vielmehr soll das LuCo dazu dienen, transparente Planungsprozesse zwischen dem zukünftigen Investor und der Stadt Mainz abzubilden. Durch den informellen Charakter könnten Termine flexibler gehandhabt werden und der Sachverstand der direkt Betroffenen könnte umgehend in Entscheidungsprozesse eingebracht werden.</p>
5	Fehlendes
	(L) Eine Videoüberwachung ist auf Einzelhandelsflächen zu begrenzen.
	Arbeit und Wirtschaft
	(L) Der Investor wird sich verpflichten, bei der Auftragsvergabe Regelungen einzuhalten, die dem rheinland-pfälzischen Tarifreugesetz entsprechen.
	Archäologie
	(L) Investor, Stadt und Landesarchäologie haben sich frühzeitig auf ein Grabungskonzept zu einigen. Sollten bedeutsame Funde gemacht werden, sind diese der Öffentlichkeit vor Ort zugänglich zu machen (analog zur Römerpassage). Investor und Betreiber müssen Pflege und Präsentation der Funde auf Dauer gewährleisten.