

ARBEITSPAPIER

Rahmenbedingungen und Städtebauliche Vorgaben zur Entwicklung des Einzelhandelsstandortes "Ludwigsstraße" - sowie Vorschläge zum Projektablauf

1. Aktuelles Baurecht und beschlossene Konzepte

1.1 Baurecht

Für den Standort existieren die beiden rechtskräftigen **Bebauungspläne "A 233" und "A 233/1.Ä"**, die einmal die Art der Nutzung (Kerngebiet) regeln und stadträumlich das aus der Wiederaufbauphase nach dem Krieg stammende Pavillonkonzept festschreiben.

Die städtebauliche Belegung / Bespielung der Pavillonzwischenräume gab schon immer Anlass zur Kritik, deshalb hat man sich im Jahre 1996 im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs mit alternativen Ansätzen befasst.

Die Stadt Mainz ist bereit, zur Stärkung des Standortes eigene Flächen (Pavillonzwischenräume) einzubringen, auf das Pavillonkonzept zu verzichten und eine Bebauung bis zum Straßenrand der Ludwigsstraße zu akzeptieren.

1.2 Beschlossene Konzepte

Es gibt eine Reihe vom Stadtrat beschlossener Planungen und Konzepte, auf die im Rahmen der Entwicklung des Standortes Karstadt zurückgegriffen und aufgebaut werden kann:

1.2.1 Zentrenkonzept Einzelhandel auf der Ebene Gesamtstadt

Das Zentrenkonzept Einzelhandel steuert auf gesamtstädtischer Ebene die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen. Die wesentlichen Ziele sind:

- Der Erhalt und die Verbesserung der wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen und periodischen Bedarfs,
- die Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Einkaufsbereiche in den Stadtteilen,
- der Erhalt und die Weiterentwicklung der Innenstadt als oberzentrales multifunktionales Zentrum für die gesamte Region,

- die Lenkung von Einzelhandelsinvestitionen in die zentralen Einkaufsbereiche,
- Begrenzung bzw. Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten in nicht integrierten Lagen auf der "grünen Wiese" und damit Sicherung von Kaufkraft für innerstädtische Einrichtungen (z.B. Karstadt).

1.2.2 Citymeile

Die Mainzer Fußgängerzone ist sehr weitläufig und weitverzweigt und bereitet den Besuchern / Kunden bisweilen Orientierungsprobleme.

Durch eine einheitliche Gestaltung (rotes Pflaster) werden die Einkaufsbereiche eindeutig gekennzeichnet und optisch verknüpft und so die Orientierbarkeit, die gestalterische Qualität des öffentlichen Raumes sowie die Aufenthaltsqualität nachhaltig verbessert. Die Citymeile bildet den "roten Faden" im innerstädtischen Wegenetz.

1.2.3 Beleuchtungskonzept Mainz-Innenstadt

Ein attraktives Stadtbild bei Tag und bei Nacht wird zunehmend als wichtiger Teil des Stadtmarketings begriffen. Wiedererkennungswert, Unverwechselbarkeit und das Image einer Stadt sind hierbei entscheidende Aspekte.

- Um der Stadt Mainz ein charakteristisches nächtliches Erscheinungsbild zu verleihen, müssen die unterschiedlich geprägten Bereiche der Stadt differenziert nach ihrer Wertigkeit und doch als gesamtstädtischer Teil behandelt werden.
- Auf Basis des Konzeptes, das Ziele und Grundsätze definiert, sollen zukünftig je nach Bedarf professionelle, zeitgemäße Lichtplanungen für den öffentlichen Raum und einzelne Gebäude entwickelt werden.
- Hierbei soll die Stadtidentität herausgearbeitet und die Innenstadt durch die Inszenierung des Stadtbildes mit Licht aufgewertet werden. Dies bringt auch eine Steigerung der Attraktivität für Bewohner, Touristen und Einzelhandel.
- Die Schaffung von Sicherheit, die Reduzierung der Leuchtenvielfalt, der Einsatz ökologisch verträglicher Leuchtmittel, die Vermeidung von Lichtsmog und sind weitere wichtige Inhalte des Beleuchtungskonzeptes.

1.2.4 Sondernutzungsrichtlinie öffentlicher Raum

Die Richtlinie soll eine hochwertige Gestaltung von Sondernutzungen im öffentlichen Raum sicherstellen und somit einen Beitrag für ein attraktives Stadtbild leisten. Als Leitbild dient eine dezente zurückhaltende Gestaltung der privaten Möblierungselemente im öffentlichen Raum.

1.2.5 Rahmenplan Einzelhandel ("Tripolkonzept")

Das Tripolkonzept ist **das** zentrale Gerüst der Mainzer Innenstadtentwicklung. Der Rahmenplan versteht sich als ein langfristiges Konzept zur quantitativen und qualitativen Weiterentwicklung der Einkaufsfunktion in der Innenstadt des Oberzentrums Mainz.

Die Kompaktierung der Einzelhandelsnutzungen um die drei bestehenden Magnete ("Pole") Brandzentrum, Römerpassage und Ludwigsstraße stärkt die Orientierung der Kunden und schafft kurze Wege.

Dabei muss die Ausgewogenheit der einzelnen Pole gewährleistet werden. Es sollte vermieden werden, dass durch stadtinterne Umsiedlungen von Einzelhandelsgeschäften ein Pol übermäßig gestärkt, die beiden anderen aber geschwächt werden. Eine Stärkung der einzelnen Pole soll insbesondere durch die Neuansiedlung von bisher nicht vertretenen Angeboten und Qualitäten erreicht werden.

Das Tripolkonzept geht weiter davon aus, dass durch die Stärkung der Hauptlagen (Kernbereich) mit den dort ansässigen Magnetbetrieben ("Pole"), die Besucher- und Kundenfrequenz in der Innenstadt insgesamt verbessert wird, wovon auch die übrigen Geschäfte in den Nebenlagen profitieren werden.

Um eine Magnetwirkung und Stärkung der Innenstadt zu erreichen, schlägt der Rahmenplan vor, große Ladengeschäfte oder Center mit Magnetfunktion und zentrenrelevanten Sortimenten im Kernbereich, d.h. im räumlichen Umgriff der Triangel, anzusiedeln.

2. Einzelhandel - bezogen auf den Karstadt-Standort

2.1 Flächenvermehrung / Deckelung der Verkaufsflächengröße

Die heutige Verkaufsfläche beträgt ca. 12.000 qm. Zur Stärkung des Einkaufsstandortes ist eine Vergrößerung der Verkaufsflächen unumgänglich. Dieser Zuwachs soll u. a. durch den Verzicht auf das Pavillonkonzept erreicht werden. Gemäß einer verwaltungsinternen Festlegung im Stadtvorstand am 07.04.2006 soll die Verkaufsfläche am Standort auf **30.000 qm** begrenzt werden.

Die Frage, ob diese Größenordnung als innenstadtverträglich einzustufen ist, kann von der Verwaltung zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend beantwortet werden. Im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung eines Einkaufszentrums, dem notwendigen Bebauungsplanverfahren und dem nach Raumordnungsrecht notwendigen Raumordnungsverfahren / raumordnerischen Prüfung für großflächige Einzelhandelsbetriebe wird jedoch in einem Gutachten zu prüfen sein, wo die Verträglichkeitsgrenze tatsächlich liegt. Entsprechende Regelungen sind dann in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und Stadt verbindlich zu regeln.

2.3 Kaufhaus als Anker

Die Stadt Mainz besteht darauf, dass der Baustein "Warenhaus / Kaufhaus" als Ankermieter in der Größenordnung von ca. **15.000 qm** Verkaufsfläche weiterhin erhalten bleiben muss.

2.4 Mall als Ergänzung / Stärkung

Durch weitere **15.000 qm** Verkaufsfläche kann der Standort zu einer Shopping-Mall komplettiert werden. Mit dieser Erweiterung der Verkaufsflächen kann eine Kaufkraftbindung erreicht werden und die oberzentrale Funktion der Stadt Mainz gestärkt werden.

3. Verkehr

3.1 Wegeverbindungen (Fuß- und Rad)

Es ist wichtig, eine neue Shopping-Mall in das städtebauliche Gefüge und die bestehenden Wegeverbindungen einzufügen, nur so können Kunden / Besucher auch in die anschließenden Verkaufslagen geleitet werden

3.2 Erschließung / Andienung / Entsorgung

Die Warenandienung, die Erschließung der Kundenparkplätze und die Entsorgung können ausschließlich über die Weißliliengasse erfolgen. Die Eppichmauergasse steht für diese Zwecke nicht zur Verfügung.

3.3 Stellplätze / ruhender Verkehr

Die Leistungsfähigkeit des umgebenden Straßennetzes verkraftet am Standort ca. 400 bis 600 Stellplätze.

3.4 ÖV-Bonus

Aufgrund der optimalen Versorgung mit dem öffentlichen Nahverkehr (Bushaltestelle Höfchen, Straßenbahnhaltestelle Schillerplatz) kann der maximal mögliche Bonus von 30% gewährt werden.

4. Stadtgestaltung / öffentlicher Raum / Grün

4.1 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen müssen grundsätzlich in Wechselbeziehung zu der im Einzelfall beabsichtigten Verkaufsfläche und ihrer möglicher räumlicher Ausdehnung gesehen werden. Das Wettbewerbsergebnis aus 1996 kann hierzu wichtige Ansatzpunkte bieten.

4.2 Domblick / Blickbeziehungen

Die optische Erfassbarkeit des Domes im Stadtbild hat einen sehr hohen Stellenwert. Im Rahmen der Entwicklung am Standort ist zu prüfen, welche essenziellen Blickbeziehungen insbesondere zum Dom aufrechterhalten werden müssen.

4.3 Räumliche Aspekte

Die bauliche Ausformung der zukünftigen Shopping-Mall bestimmt die stadträumliche Qualität von Ludwigsstraße, Bischofsplatz und Gutenbergplatz. Die Neubebauung hat signifikante Merkmale des Bestandes wie z.B. städtebauliche wirksame Traufhöhen, Körnigkeit der Bebauung, etc. aufzunehmen. In diesem Zusammenhang muss generell der Umgang mit dem historischen Stadtgrundriss (Eppichmauergasse) Beachtung geschenkt werden.

4.4 Maßstäblichkeit / Architektur

Städtebaulich und funktionsräumlich muss sich das Projekt in den innerstädtischen Organismus einpassen; es muss sich als Bestandteil der gebauten Umgebung verstehen und darf sich nicht als introvertierte Insellage präsentieren. Ein wesentlicher Beitrag hierzu ist ein Zugang zur Mall von der Ludwigsstraße.

Der Fassadengestaltung kommt vor diesem Hintergrund besondere Bedeutung zu. Die Stadt Mainz erwartet, dass der Investor Qualifizierungsverfahren zur Fassadengestaltung bzw. zur gestalterischen Einpassung in das städtebauliche Umfeld betreibt.

4.5 Grün

Die vorhandenen Baumreihen entlang der Ludwigsstraße sind zu erhalten; sie sind wesentlicher Bestandteil dieser innerstädtischen Prachtstraße.

4.6 Denkmalpflegerische Belange

Die Entwicklung des Standortes tangiert in mehrfacher Hinsicht denkmalpflegerische Belange:

- Nach Süden hin schließt die Denkmalzone "Südöstliche Altstadt" an.
- Der Standort liegt komplett im Grabungsschutzgebiet Altstadt. Es muss davon ausgegangen werden, dass umfangreiche Grabungsaktionen der archäologischen Denkmalpflege stattfinden werden, die erfahrungsgemäß entsprechende Verzögerungen mit sich bringen können.
- Gutenbergplatz und Ludwigsstraße sind als "Kennzeichnendes Straßen-, Platz- oder Ortsbild" bzw. als "kennzeichnender Grundriss" geschützt. Der Gutenbergplatz ist somit als Platz geschützt; da sich ein Platz durch die Platzwände definiert, ist hier dem Umgebungsschutz Rechnung zu tragen.

5. Verfahren

Im Rahmen der Entwicklung des Standortes sind verschiedenen verfahren als Projekt abzuarbeiten:

5.1 Bebauungsplanverfahren

Die Stadt wird die bestehenden Bebauungspläne ändern bzw. neues Baurecht durch einen Angebotesbebauungsplan schaffen, sobald ein akzeptiertes Konzept vorliegt.

5.2 Fassadenwettbewerbe

Aufgrund der hohen Anforderungen an die Gestaltqualität sind vom Investor Qualitätssicherungsverfahren zur Fassadengestaltung durchzuführen.

5.3 Partizipation / Bürgerbeteiligung

Die Partizipation wird - unabhängig von den üblichen Beteiligungsschritten im Bebauungsplanverfahren - bei der Standortentwicklung von großer Bedeutung sein.

Die Verwaltung schlägt die Durchführung des sogenannten **LuFo** - LudwigsstraßenForums vor. Das LUFO ist ein breit angelegter offener Partizipationsprozess mit allen Akteuren (Bewohnern, Geschäftsleuten, Interessenvertretern, City-Management, Verwaltung etc.). Die frühzeitige Einbindung Aller bewirkt später eine sehr viel höhere Akzeptanz entsprechender Planungen.

In mehreren Foren können einzelne Themenbereiche intensiv diskutiert, ggf. in Themenwerkstätten vertieft werden, und zu Ergebnissen zusammengeführt werden, die dann auch in das anschließende Bebauungsplanverfahren einfließen können.

Es empfiehlt sich, im Rahmen des LuFo zunächst eine Leitbilddiskussion voranzustellen, um so programmatischen Aussagen und übergeordneten Zielvorstellungen für die Innenstadt als multifunktionaler Stadtkern zu erarbeiten.

5.4 Raumordnungsverfahren

Aufgrund des nach Raumordnungsrecht notwendigen Raumordnungsverfahren / der raumordnerischen Prüfung für großflächige Einzelhandelsbetriebe ist durch den Investor bei der SGD in Neustadt eine entsprechende Prüfung zu beantragen.

5.5 Einzelhandels-Verträglichkeits-Gutachten

Im Zusammenhang mit dem notwendigen Bebauungsplanverfahren und dem nach Raumordnungsrecht notwendigen Raumordnungsverfahren / raumordnerischen Prüfung für großflächige Einzelhandelsbetriebe wird jedoch in einem Gutachten zu prüfen sein, wo die Verträglichkeitsgrenze tatsächlich liegt. Die Stadt wird ein entsprechendes Gutachten zeitnah in Auftrag geben; die Honorarkosten hierfür können aus den bereits bewilligten Fördermitteln der Förderkulisse "Aktive Stadt- und Ortszentren" bestritten werden.

5.6 Städtebaulicher Vertrag

Die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens fließen in einen städtebaulichen Vertrag mit dem zukünftigen Investor / Betreiber ein; es sind verbindliche Umsiedlungs- und Neuansiedlungsquoten festzulegen. Es sollte vermieden werden, dass durch stadtinterne Umsiedlungen von Einzelhandelsgeschäften die beiden anderen Bestandteile des Tripols (Brandzentrum, Römerpassage / Kaufhof) geschwächt werden.

Vor diesem Hintergrund soll eine 50%ige Neuansiedlungsquote angestrebt werden für Geschäfte, die bisher noch nicht in der Mainzer Innenstadt ansässig sind. Hierbei ist eine juristische Unterstützung im Aushandlungsprozess zwischen Stadt und Investor erforderlich.

5.7 Monitoring / Evaluation

Nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme sind in einem festzulegenden Zyklus im Sinne einer Erfolgskontrolle die Vertragsinhalte zu überprüfen und ggf. Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

5.8 Grundstücksneuordnung

Die Entwicklung des Standortes wird deutlich über das jetzige Karstadt-Gelände hinausgehen. In diesem Zusammenhang wird es Grundstücksneuordnungen geben müssen. Dies betrifft Grundstücke der Stadt Mainz und benachbarter Dritter. Auch sind ggf. Sonderlösungen in den Fällen erforderlich, die nicht über Grunderwerb gelöst werden können.

5.9 Optionale Initiativen / Partnerschaften

Denkbar sind Kooperationen zwischen dem neuen Investor / Betreiber und vorhandenen Akteuren / Geschäftsinhabern z.B. im Sinne eines BID (Business Improvement District), um so auf privater Basis gemeinsam einem Qualitätsabfall im Umfeld der Shopping-Mall entgegenzuwirken.

Aktivierung der "Facebook-Generation"

Im Sinne einer zukunftsorientierten Planung sollte auch ein besonderes Augenmerk auf die Einbeziehung und Aktivierung der jungen BürgerInnen gelegt werden.

6. Zusammenfassung der wesentlichen Forderungen

- Die Stadt Mainz ist bereit, zur Stärkung des Standortes eigene Flächen (Pavillonzwischenräume) einzubringen und auf das Pavillonkonzept zu verzichten und entsprechendes Baurecht zu schaffen.
- Die Begrenzung bzw. der Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten in nicht integrierten Lagen auf der "grünen Wiese" und damit Sicherung von Kaufkraft für innerstädtische Einrichtungen (z.B. Karstadt) wird weiterhin Ziel sein.
- Um ein charakteristisches nächtliches Erscheinungsbild zu erhalten, sind in Anlehnung an das Beleuchtungskonzept Innenstadt entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.
- Die Kompaktierung der Einzelhandelsnutzungen im Sinne des Tripolkonzeptes um die drei bestehenden Magnete ("Pole") Brandzentrum, Römerpassage und Karstadt stärkt die Orientierung der Kunden und schafft kurze Wege. Die Ausgewogenheit der einzelnen Pole muss gewährleistet werden. Es sollte vermieden werden, dass durch stadinterne Umsiedlungen von Einzelhandelsgeschäften ein Pol übermäßig gestärkt, die beiden anderen aber geschwächt werden.
- Gemäß einer verwaltungsinternen Festlegung im Stadtvorstand am 07.04.2006 soll die Verkaufsfläche am Standort auf **30.000 qm** begrenzt werden.
- Die Stadt Mainz besteht darauf, dass der Baustein "Warenhaus / Kaufhaus" als Ankermieter in der Größenordnung von ca. **15.000 qm** Verkaufsfläche weiterhin erhalten bleiben muss.
- Die Warenandienung, die Erschließung der Kundenparkplätze und die Entsorgung können ausschließlich über die Weißlilien-gasse erfolgen. Die Eppichmauergasse steht für diese Zwecke nicht zur Verfügung.

- Die Leistungsfähigkeit des umgebenden Straßennetzes verkraftet am Standort max. 400 bis 600 Stellplätze.
- Die optische Erfassbarkeit des Domes im Stadtbild hat einen sehr hohen Stellwert. Im Rahmen der Entwicklung am Standort ist zu prüfen, welche essenziellen Blickbeziehungen insbesondere zum Dom aufrechterhalten werden müssen.
- Städtebaulich und funktionsräumlich muss sich das Projekt in den innerstädtischen Organismus einpassen; es muss sich als Bestandteil der gebauten Umgebung verstehen und darf sich nicht als introvertierte Insellage präsentieren. Ein wesentlicher Beitrag hierzu ist ein Zugang zur Mall von der Ludwigsstraße.
- Die Stadt Mainz erwartet, dass der Investor Qualifizierungsverfahren zur Fassadengestaltung bzw. zur gestalterischen Einpassung in das städtebauliche Umfeld betreibt.
- Die Partizipation wird - unabhängig von den üblichen Beteiligungsschritten im Bebauungsplanverfahren - bei der Standortentwicklung von großer Bedeutung sein.
- Die Verwaltung schlägt die Durchführung des sogenannten **LuFo** - LudwigsstraßenForums vor. Das LUFO ist ein breit angelegter offener Partizipationsprozess mit allen Akteuren (Bewohnern, Geschäftsleuten, Interessenvertretern, City-Management, Verwaltung, Kammern, etc.).
- Durch eine Einzelhandelsgutachten ist die Verträglichkeit der Shopping-Mall mit der Innenstadt zu belegen. Auch eine Aussage zur erforderlichen Mindestgröße des Centers, um eine Magnetfunktion zu bewirken und der oberzentralen Funktion gerecht zu werden ist zu treffen.
- Die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens fließen in einen städtebaulichen Vertrag mit dem zukünftigen Investor / Betreiber ein; es sind verbindliche Umsiedlungs- und Neuansiedlungsquoten festzulegen. Es muss vermieden werden, dass durch stadtinterne Umsiedlungen von Einzelhandelsgeschäften die beiden anderen Bestandteile des Tripols (Brandzentrum, Römerpassage / Kaufhof) geschwächt werden. Hierbei ist eine juristische Unterstützung im Aushandlungsprozess zwischen Stadt und Investor erforderlich

Mainz, 28.04.2011

Dezernat III, Dezernat VI