

01.2.51

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Alt 262

Drucksache Nr. 1722/2013
Datum 31.10.2013
TOP <i>10</i>

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 12.11.2013 ✓

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	19.11.2013	Ö
Park- und Verkehrsausschuss	Vorberatung	19.11.2013	Ö
Haupt- und Personalausschuss	Vorberatung	19.11.2013	Ö
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	19.11.2013	Ö
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Anhörung	19.11.2013	Ö
Stadtrat	Entscheidung	04.12.2013	Ö

Betreff:

Entwicklung des Einkaufsquartiers Ludwigsstraße (Verhandlungsstand, weitere Vorgehensweise) / Bauleitplanverfahren "A 262" / Ä 45 (Aufstellung)

- a) Grundsatzentscheidung über das Verhandlungsergebnis - Fortschreibung der Leitlinien und Empfehlungen
- b) Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 8 BauGB
- c) Bebauungsplanverfahren "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 8 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, *06. Nov. 2013*

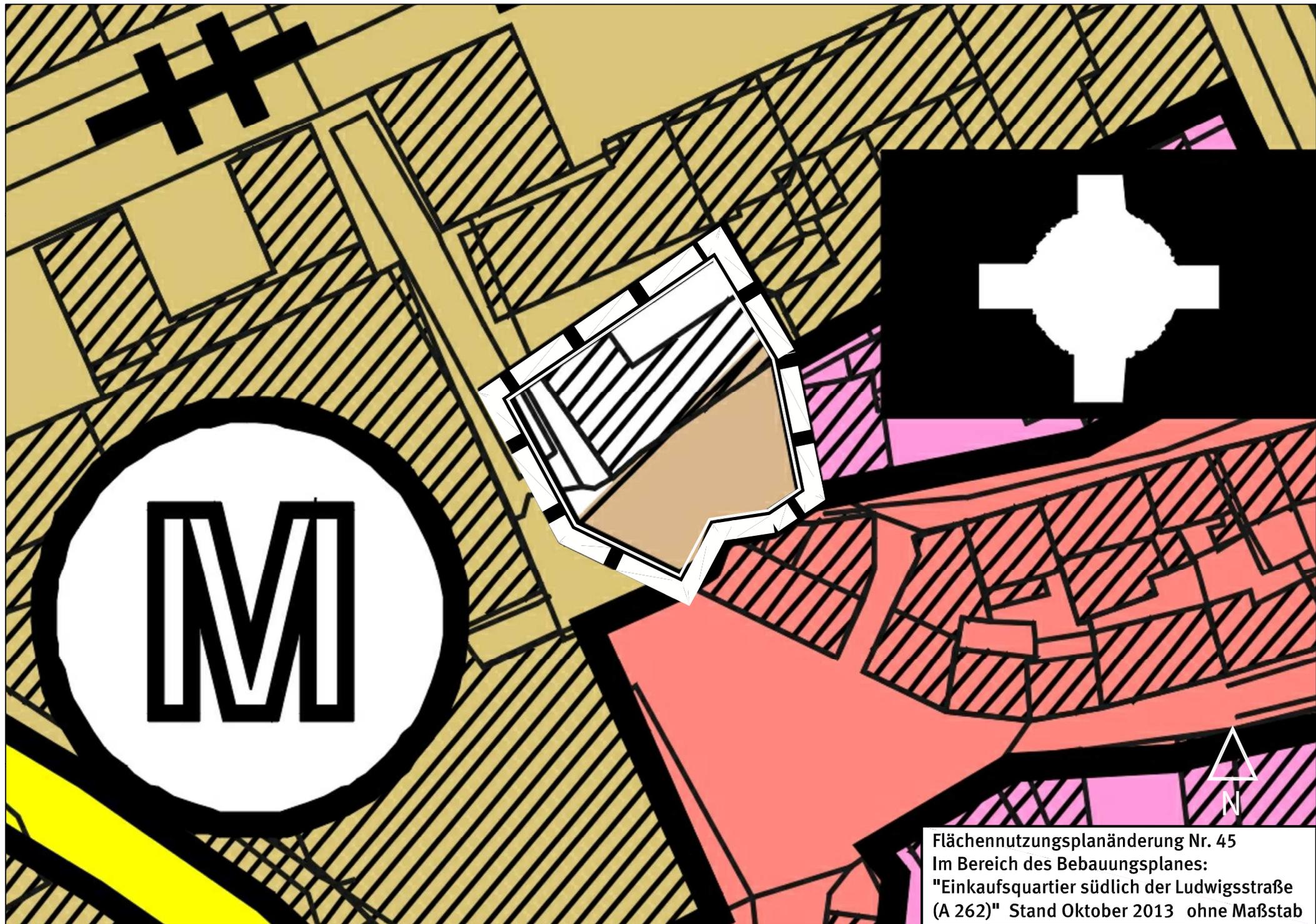
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 31.10.2013

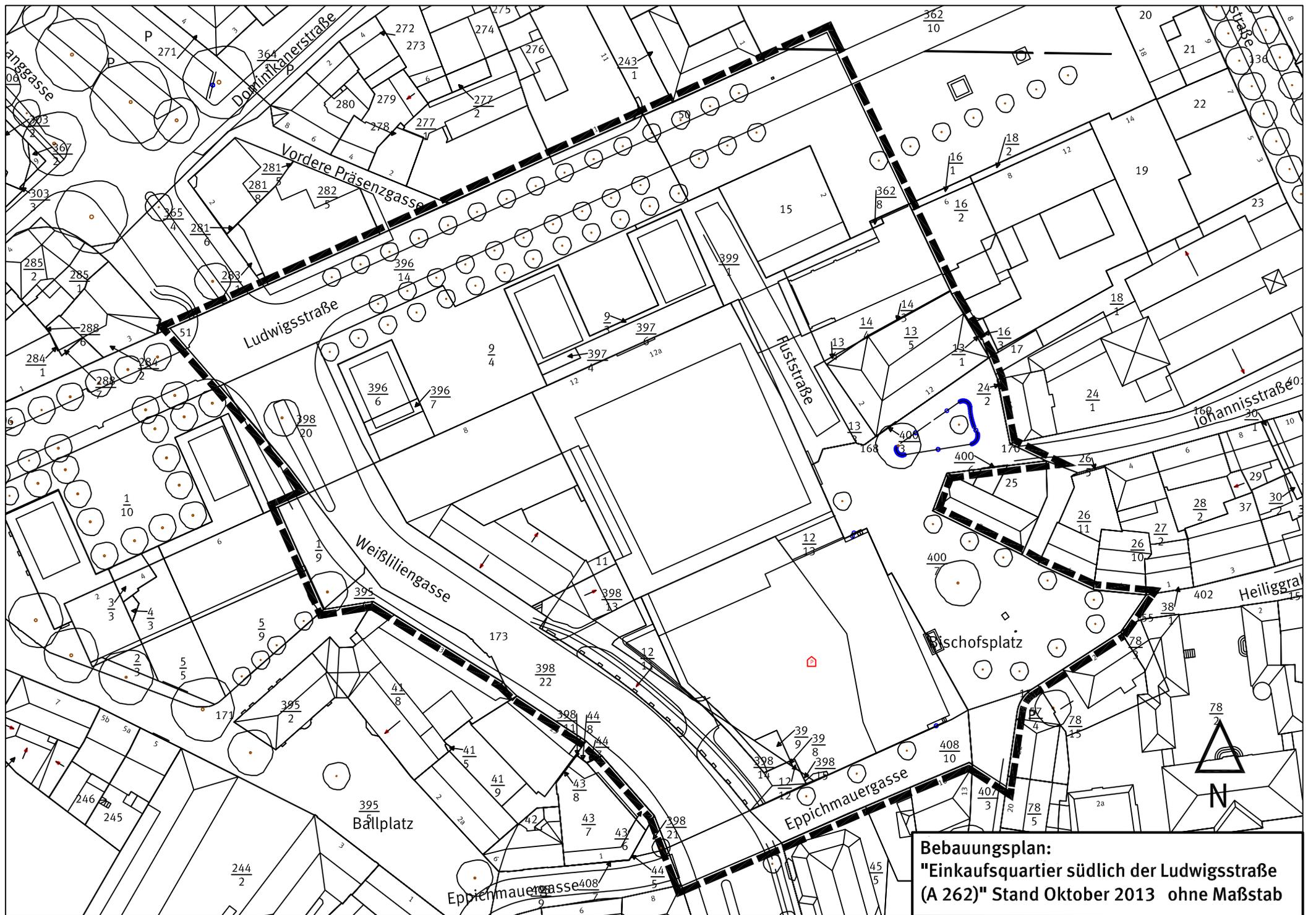
Christopher Sitte
Beigeordneter

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister



Flächennutzungsplanänderung Nr. 45
Im Bereich des Bebauungsplanes:
"Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße
(A 262)" Stand Oktober 2013 ohne Maßstab



Bebauungsplan:
"Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße
(A 262)" Stand Oktober 2013 ohne Maßstab

Beschlussvorschlag:

zu a)

Der **Stadtvorstand** / der **Haupt- und Personalausschuss** / der **Wirtschaftsausschuss** / der **Park- und Verkehrsausschuss** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** / der **Ortsbeirat Mainz-Altstadt** empfiehlt, der **Stadtrat**

- nimmt das Ergebnis der Verhandlung mit dem Investor zur Kenntnis,
- beschließt die Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/2013,
- beauftragt die Verwaltung, die Verhandlungsergebnisse in den Auslobungstext des Wettbewerbes, im städtebaulichen Vertrag sowie bei der Schaffung von Baurecht umzusetzen.

zu b) und c)

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** / der **Ortsbeirat Mainz-Altstadt** empfiehlt, der **Stadtrat** beschließt zu den o.g. Bauleitplanverfahren den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB.

1. Ausgangssituation

Zur Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Ludwigsstraße wurde das umfangreiche Partizipationsverfahren "LudwigsstraßenForum" mit der ersten Veranstaltung am 21. Juni 2011 begonnen. Bislang fanden insgesamt 7 Veranstaltungen im Rahmen des LudwigsstraßenForums statt. In den Foren wurden gemeinsam mit den tangierten Interessenvertretungen, den Bürgerinnen und Bürgern sowie den politischen Repräsentantinnen und Repräsentanten städtebauliche, verkehrliche sowie ökonomische Rahmenbedingungen entwickelt.

Die Arbeitsergebnisse des LudwigsstraßenForums wurden in einem Abschlussbericht zusammengeführt. Kernstück bilden hierbei die Leitlinien und Empfehlungen zur Entwicklung des Einkaufsstandortes Ludwigsstraße.

Der Stadtrat hat am 24. Oktober 2012 den Abschlussbericht zum LudwigsstraßenForum mit den darin enthaltenen Leitlinien und Empfehlungen beschlossen. Diese Leitlinien und Empfehlungen bildeten in den Verhandlungsrunden zwischen dem Investor ECE und der Stadt Mainz die Grundlage für die städtische Position.

2. Verhandlungen

2.1. Organisationsstruktur

Nach der Beschlussfassung im Stadtrat am 24.10.2012 wurde folgende Organisationsform innerhalb der Stadt Mainz bestimmt, um den Stadtratsauftrag zielgerichtet umzusetzen.

- Verhandlungsgruppe
Federführung: Büro OB
Mitglieder: OB Ebling, BG Grosse, BG Sitte, 61.0 Ingenthron,
Dr. Deutsch (Kanzlei Dolde Mayen & Partner, Bonn - externe juristische Beratung), ECE

- Lenkungsgruppe (stadtintern)
Federführung: Büro OB
Mitglieder: OB Ebling, BG Grosse, BG Sitte, BG Eder, Fachämter (12, 80, 60, 61), OV Brede-Hoffmann, ggfls. Baupol. Sprecher.

- Arbeitsgruppe
Federführung: Amt 61
Mitglieder: Ämter 12, 80, 60 und 61, Dr. Deutsch, ECE, ggfls. Architektenkammer zu Fragen des Wettbewerbes.

2.2. Verhandlungstage (VT)

Nach der Beschlussfassung des Stadtrates zum Abschlussbericht LudwigsstraßenForum sollte auch auf Wunsch von ECE die Verhandlung zeitnah beginnen. An den Verhandlungstagen wurde eine städtebauliche Grundstruktur für ein Einkaufsquartier sowie die prinzipielle Projektentwicklung und -struktur diskutiert und deren Vereinbarkeit mit den beschlossenen Leitlinien und Empfehlungen überprüft.

Es fanden insgesamt 10 Verhandlungstage zwischen November 2012 und September 2013 statt.

Ergebnis (siehe auch Punkt 3. der Vorlage):

- Die Absichtserklärung (Letter of Intent)
- Das städtebauliche Konzept des Investors ECE mit Erläuterung
- Das Eckpunktepapier
- Die Leitlinien und Empfehlungen – Fortschreibung 10/2013

2.3. Abstimmungstermine - Wettbewerbsverfahren

Die Abstimmungstermine zum Wettbewerbsverfahren, die überwiegend mit Teilnahme der Architektenkammer Rheinland-Pfalz stattfanden, dienten der frühzeitigen Strukturierung und Vorbereitung dieses Verfahrens. Das Büro Post Welters Architekten & Stadtplaner GmbH aus Dortmund wurde von ECE mit dem Wettbewerbsmanagement beauftragt.

2.4. Abstimmungstermine - Vorbereitung Bauleitplanverfahren

In Vorbereitung zum geplanten Bauleitplanverfahren, wurden innerhalb der Arbeitsgruppe zum einen die Inhalte des geplanten städtebaulichen Vertrages vorbesprochen; zum anderen wurde gemeinsam mit ECE geklärt, welche Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlich sein werden.

3. Ergebnis

Nach der intensiven Verhandlungsphase in einem Zeitraum von fast 12 Monaten liegt nun ein Ergebnis vor. Dieser Verhandlungsstand umfasst die folgenden Dokumente, die auch als Anlage dieser Vorlage beigefügt sind.

- Die Absichtserklärung (Letter of Intent), Stand 10/2013 (Anlage 1)
In der Absichtserklärung wird das Ergebnis der Verhandlung zwischen den beiden Vertragspartnern schriftlich fixiert. Die Absichtserklärung hat keine direkte rechtliche Wirkung, sondern dient der Festlegung des gemeinsamen Willens.
- Das städtebauliche Konzept des Investors mit Erläuterung, Stand 10/ 2013 (Anlage 2)
- Das Eckpunktepapier, Stand 07.06.2013 (Anlage 3)
Darin werden die 12 wichtigsten Eckpunkte zwischen der Stadt Mainz und dem Investor ECE besonders herausgestellt.
- Die Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013 (Anlage 4)
In den Verhandlungen konnten die vom Stadtrat beschlossenen Leitlinien und Empfehlungen nahezu vollständig durchgesetzt werden. Lediglich bei 7 Leitlinien besteht daher ein Anpassungsbedarf. Bei weiteren 10 Leitlinien und Empfehlungen erfolgen textliche Korrekturen bzw. Konkretisierungen, die jedoch zu keinen wesentlichen inhaltlichen Änderungen führen.

Für die Stadt bedeutende und unverzichtbare Planungsvorgaben, wie die Nichtüberbauung der Eppichmauergasse, die Freihaltung der Fuststraße, die Gewährleistung des Domblicks, die Öffnung des Einkaufsquartiers zur Ludwigsstraße, Kleingliedrigkeit (5 Baukörper) etc. konnten alle erfüllt werden.

4. Zeitablauf und weitere Vorgehensweise

Gremienentscheidung zum Verhandlungsstand

12.11.2013	Stadtvorstand
19.11.2013	gemeinsamer Haupt- und Personal-, Wirtschafts-, Park- und Verkehrs- sowie Bau- und Sanierungsausschuss, Ortsbeirat Mainz-Altstadt
22.11.2013	LuFo 8 – Verhandlungsstand
04.12.2013	Stadtrat

Nach entsprechender Beschlussfassung im Stadtrat kann die weitere Projektentwicklung mit dem Investor ECE vorangetrieben werden.

Auf Grundlage des Verhandlungsergebnisses kann das Bauleitplanverfahren gestartet und die dafür notwendigen Untersuchungen und Fachgutachten eingeleitet werden. Zur Wahrung der Neutralität der Untersuchungen und Fachgutachten sollen diese von der Stadt vergeben und beauftragt werden. Der Investor ECE wird sich zur Kostenübernahme verpflichten.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf "A 262" sowie für die Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes erfolgt in gleicher Sitzung.

Auf Grundlage des beschlossenen Verhandlungsergebnisses erfolgt eine weitere inhaltliche Detaillierung im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens. Das städtebauliche Konzept von ECE sowie die fortgeschriebenen Leitlinien und Empfehlungen für die Entwicklung des Einkaufsquartiers Ludwigsstraße stellen die Basis für die Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe dar. Hier werden die gestalterischen Anforderungen an die städtebauliche Gestalt im Detail definiert. Die für die Stadt Mainz wichtigen Aspekte wie

- Schaffung von Einzelgebäuden,
- Kleingliedrigkeit/Maßstäblichkeit,
- Domblick,
- Kleinteilige Fassadenstruktur und
- Einzeleingänge von öffentlichen Bereichen etc.

müssen im Auslobungstext fixiert werden.

Die Auslobung des Wettbewerbsverfahrens könnte in der nächsten Sitzungsfolge vorgelegt werden.

Das Wettbewerbsergebnis wird anschließend in die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes sowie des städtebaulichen Vertrages einfließen.

5. Bauleitplanverfahren

5.1 Bestehendes Planungsrecht

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz aus dem Jahr 2000 ist der Planungsbereich überwiegend als "gemischte Baufläche" dargestellt. Im Randbereich um den Bischofsplatz stellt er "Wohnbaufläche" dar.

Der Planungsbereich überlagert teilweise die rechtskräftigen Bebauungspläne:

1. Bebauungsplan "Baublöcke südlich der Ludwigsstraße (A 233)",
Festsetzung der städtebaulichen Grundkonzeption der Pavillon-Bebauung südlich der Ludwigsstraße, Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet und im südöstlichen Teilbereich als besonderes Wohngebiet.
2. Bebauungsplan "Baublöcke südlich der Ludwigsstraße - Ergänzung (A233 / 1. Ä.)"
Ergänzung der Festsetzung einer zwingenden exakten Gebäudehöhe für die Riegelbebauung südlich der Ludwigsstraße zur Sicherung des Domblicks.

Bei der Neustrukturierung des Quartiers südlich der Ludwigsstraße werden die vorgenannten Bebauungspläne durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" zum Teil überplant.

5.2 Änderung des Flächennutzungsplans

Den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechend ist der Flächennutzungsplan der zukünftigen Entwicklung anzupassen. Die Darstellung des kleinen Teilbereiches nördlich des Bischofsplatzes soll durch die Flächennutzungsplanänderung der umgebenden Darstellung als "gemischte Baufläche" angepasst werden. Unabhängig von den aktuell vorliegenden Planungen des Inves-

tors, bleibt neben anderen möglichen Nutzungen die Wohnnutzung weiterhin grundsätzlich zulässig.

Als Flächennutzungsplanänderung Nr. 45 soll diese parallel zu dem Bebauungsplan "A 262" durchgeführt werden.

5.3 Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neustrukturierung des Bereiches südlich der Ludwigsstraße im Hinblick auf die Entwicklung eines Einkaufsquartiers geschaffen werden.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes wird durch die in den Veranstaltungen des LudwigsstraßenForums erarbeiteten Leitlinien und Empfehlungen sowie durch das Ergebnis der anschließenden Verhandlungen definiert. Bauplanungsrechtlich soll der Baugebietstyp MK-Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt werden.

5.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Gebäude Fuststraße 2 und Bischofsplatz 12 sowie den nördlichen Teilbereich des Bischofsplatzes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "A 262" befindet sich in der Gemarkung Mainz und überlagert teilweise die Geltungsbereiche der Bebauungspläne "A 233" und "A 233 / 1. Ä". Er wird begrenzt:

- Im Osten durch Flur 6 Flurstücke 16/2 und 13/1, die Wegeparzelle Flur 6 Flurstück 17, Flur 6 Flurstücke 24/1 und 24/2, die Wegeparzelle Flur 6 Flurstück 401, Flur 6 Flurstücke 25 und 400/6, die nord- und südöstliche Grenze des Bischofsplatzes sowie die Wegeparzelle Flur 6 Flurstück 402 und Flur 6 Flurstück 57/4,
- im Süden durch die südliche Grenze der Eppichmauergasse,
- im Westen durch die Wegeparzelle Flur 6 Flurstück 408/9, die Grundstücksgrenze der Bebauung westlich der Weißliliengasse, die Wegeparzelle Flur 6 Flurstück 395/5 sowie Flur 6 Flurstücke 5/9 und 1/10
- im Norden durch die nördliche Grenze der Ludwigsstraße.

6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebracht werden.

7. Kosten

Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern. Der Investor ECE wird sich zur Kostenübernahme der notwendigen Untersuchungen und Fachgutachten verpflichten. Die 2. Stufe des Einzelhandelsgutachtens wird über Fördermittel des Landes Rheinland-Pfalz, Programm "Aktive Stadtzentren" finanziert.

Das Wettbewerbsverfahren soll durch den Investor ECE in enger Abstimmung mit der Stadt Mainz ausgelobt werden. Die Finanzierung erfolgt dementsprechend durch den Investor ECE.

Anlagen:

1. *Absichtserklärung (Letter of Intent)*
2. *Städtebauliches Konzept von ECE mit Erläuterung (Anlage a des Letter of Intent)*
3. *Eckpunktepapier (Anlage b des Letter of Intent)*

4. *Leitlinien und Empfehlungen, Fortschreibung 2013 (Anlage c des Letter of Intent)*
5. *Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 45*
6. *Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes "A 262"*

Absichtserklärung

zwischen

Landeshauptstadt Mainz

einerseits

und

ECE

sowie

PANTA

andererseits

Zwischen

der Landeshauptstadt Mainz, Jockel-Fuchs-Platz 1, 55116 Mainz, vertreten durch den Oberbürgermeister

im folgenden „**Stadt**“

einerseits

und der ECE Projektmanagement G.m.b.H & Co. KG, Heebarg 30, 22391 Hamburg, vertreten durch ECE Projektmanagement G.m.b.H, diese vertreten durch die Geschäftsführung

im folgenden „**ECE**“

sowie

KG PANTA 114 Grundstücksgesellschaft MAINZ m.b.H. & Co. KG, Heebarg 30, 22391 Hamburg, diese vertreten durch die GB Immobilien G.m.b.H., diese wiederum vertreten durch die Geschäftsführung

im folgenden „**PANTA**“

andererseits

alle gemeinsam „**Parteien**“

wird folgende

Absichtserklärung

geschlossen:

§ 1 Gegenstand

- 1.1 Die Stadt beabsichtigt, im Rahmen des Tripolkonzepts für die Mainzer Innenstadt ihre oberzentrale Funktion durch die Entwicklung des Einkaufsstandorts Ludwigsstraße zu stärken und langfristig zu sichern. Ziel ist die Schaffung eines attraktiven und hochwertigen innerstädtischen, auf die städtebauliche Situation und das

Stadtbild in Mainz zugeschnittenen Einkaufsquartiers. Das neue Einkaufsquartier wird daher aus einer Baustruktur mit fünf Baukörpern bestehen, die durch die öffentlichen und offenen Straßen Fuststraße und Eppichmauergasse geprägt ist.

- 1.2 Die Objektgesellschaft PANTA plant an der Ludwigsstraße unter Einbeziehung des Karstadt-Kaufhauses Einzelhandelseinrichtungen mit einem voraussichtlichen Investitionsvolumen von EUR 220 Mio. (im folgenden: Einzelhandelsprojekt) zu errichten. Das Einzelhandelsprojekt soll im Anschluss an die Errichtung langfristig durch ECE betrieben werden.

§ 2 Eckpunkte und Geschäftsgrundlage

- 2.1 ECE und PANTA einerseits sowie die Stadt andererseits sind sich einig, dass die Entwicklung des Einzelhandelsprojekts unter Berücksichtigung der Leitlinien und Empfehlungen des Abschlussberichts „LudwigstraßenForum“ vom September 2012 (im folgenden: Leitlinien und Empfehlungen) nach Maßgabe der folgenden Absätze erfolgen soll.
- 2.2 Die Parteien legen dem weiteren Vorgehen als gemeinsame Geschäftsgrundlage zugrunde:
 - a. das städtebauliche Konzept (Anlage 1)
 - b. das Eckpunktepapier vom 7.6.2013 (Anlage 2)
 - c. die Leitlinien und Empfehlungen in der Fassung der Anlage 3.
- 2.3 Die Parteien sind sich einig, dass die weitere Planung und die Umsetzung des Einzelhandelsprojekts nach Maßgabe dieser Geschäftsgrundlage erfolgen sollen.

§ 3 Weitere Schritte

- 3.1 Die Stadt beabsichtigt, einen Bebauungsplan für das Gebiet des Einzelhandelsprojekts aufzustellen.
- 3.2 Die Parteien werden Verhandlungen über den Abschluss eines oder mehrerer städtebaulicher Verträge zwischen Stadt und PANTA als Bauherren sowie zwischen Stadt und ECE als zukünftigem Betreiber aufnehmen. Den Parteien ist be-

kennt, dass die Leitlinien und Empfehlungen (Anlage 3) die vertraglich regelungsbedürftigen Fragen nicht abschließend auführen. Ihnen ist weiter bekannt, dass der Abschluss zusätzlicher städtebaulicher Verträge mit anderen Beteiligten in Frage kommen kann.

- 3.3 Die Parteien werden Verhandlungen über den Erwerb der für das Einzelhandelsprojekt erforderlichen städtischen Grundstücke aufnehmen. Der Erwerb von Grundstücken Dritter obliegt ECE und/oder PANTA.
- 3.4 Die Parteien werden die weiteren Schritte zur Verwirklichung des Einzelhandelsprojekts konstruktiv begleiten.

§ 4 Vertraulichkeit

- 4.1 ECE und PANTA haben der Stadt in den bisherigen Verhandlungen in körperlicher, elektronischer und mündlicher Form Einzelhandelsstrategien, Planungs- und Betriebskonzepte, Vermietungskonzepte, Unternehmensentwicklungskonzepte, Verhandlungsstände über Erwerb/Nutzung erforderlicher Immobilien und ähnliche vertrauliche Unterlagen offengelegt, die vertrauliche geschäftliche, kaufmännische, technische und rechtliche sowie sonstige Informationen und Daten in Bezug auf PANTA und ECE sowie das Einzelhandelsprojekt enthalten. ECE und PANTA haben ihrerseits im Laufe der Verhandlung Kenntnis von Informationen über die Vorbereitung von Entscheidungen und ähnliche vertrauliche Informationen der Stadt im Zusammenhang mit dem Einzelhandelsprojekt erhalten.
- 4.2 Vertrauliche Informationen (Abs. 1) jeder Partei sind geheim zu halten. Sie dürfen nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung der jeweils anderen Parteien ganz oder teilweise Dritten mitgeteilt oder in anderer Weise zugänglich gemacht werden. Die Parteien sind sich einig, dass diese Vertraulichkeit auch bei weiteren Verhandlungen über Planung und Realisierung des Einzelhandelsprojekts und über den Abschluss von grundstücksbezogenen und städtebaulichen Verträgen zu wahren ist.
- 4.3 Die Geheimhaltungsverpflichtung nach diesem § 4 findet keine Anwendung, sofern und soweit die Stadt verpflichtet ist, derartige Informationen an Aufsichtsbehörden und vergleichbare Dritte weiterzugeben.

§ 5 Sonstiges

- 5.1 Den Parteien ist bekannt, dass die Entscheidungen der Stadt über die Aufstellung der Bauleitpläne und über deren Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegen und dass die Stadt nach § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen hat. Ansprüche der ECE und/oder der PANTA gegen die Stadt auf Aufstellung der Bauleitpläne und/oder eine Bindung der Stadt hinsichtlich bestimmter Inhalte dieser Bauleitpläne werden durch diese Absichtserklärung nicht begründet. Das Recht der Stadt, von der Aufstellung eines Bebauungsplans abzusehen oder ein Bebauungsverfahren einzustellen, wird durch diese Absichtserklärung ebenfalls nicht eingeschränkt.
- 5.2 Aus dieser Absichtserklärung ergeben sich keine Ansprüche der Parteien auf den Abschluss von städtebaulichen oder grundstücksbezogenen Verträgen.
- 5.3 Das Recht der Parteien, die weiteren Verhandlungen ohne Angabe von Gründen abubrechen, bleibt unberührt und wird durch diese Absichtserklärung nicht eingeschränkt.
- 5.4 Sollte eine Bestimmung dieser Absichtserklärung unwirksam oder undurchführbar sein, oder sollte die Absichtserklärung eine Lücke enthalten, bleibt die Geltung der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Im Falle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder im Fall einer Lücke gilt eine Bestimmung als vereinbart, die dem am nächsten kommt, was die Parteien beabsichtigt haben und vereinbart hätten, wenn sie die Unwirksamkeit, die Undurchführbarkeit oder die Lücke gekannt hätten.

Hamburg, den

Mainz den

.....

.....

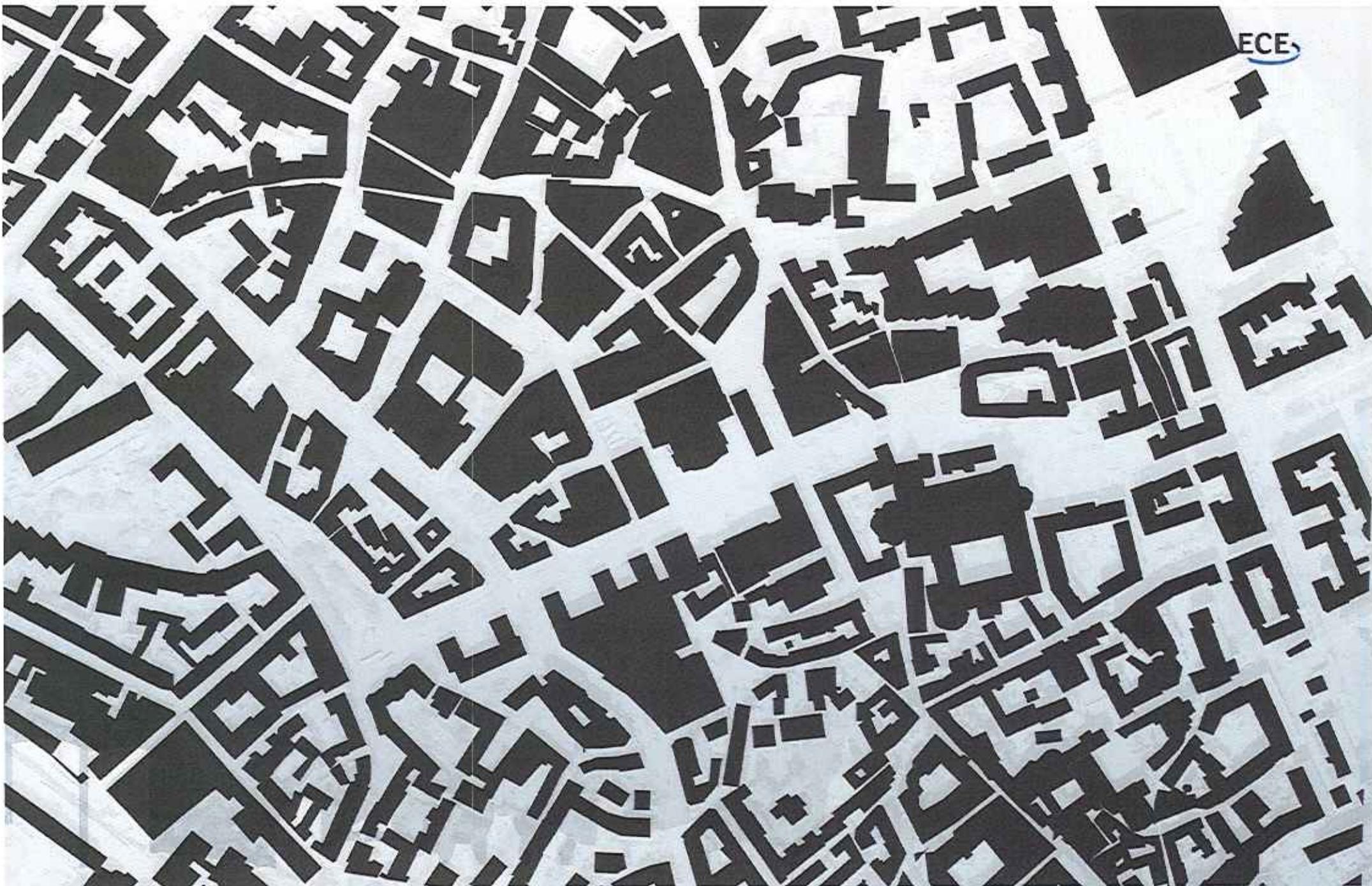
....., den

.....

STÄDTEBAU

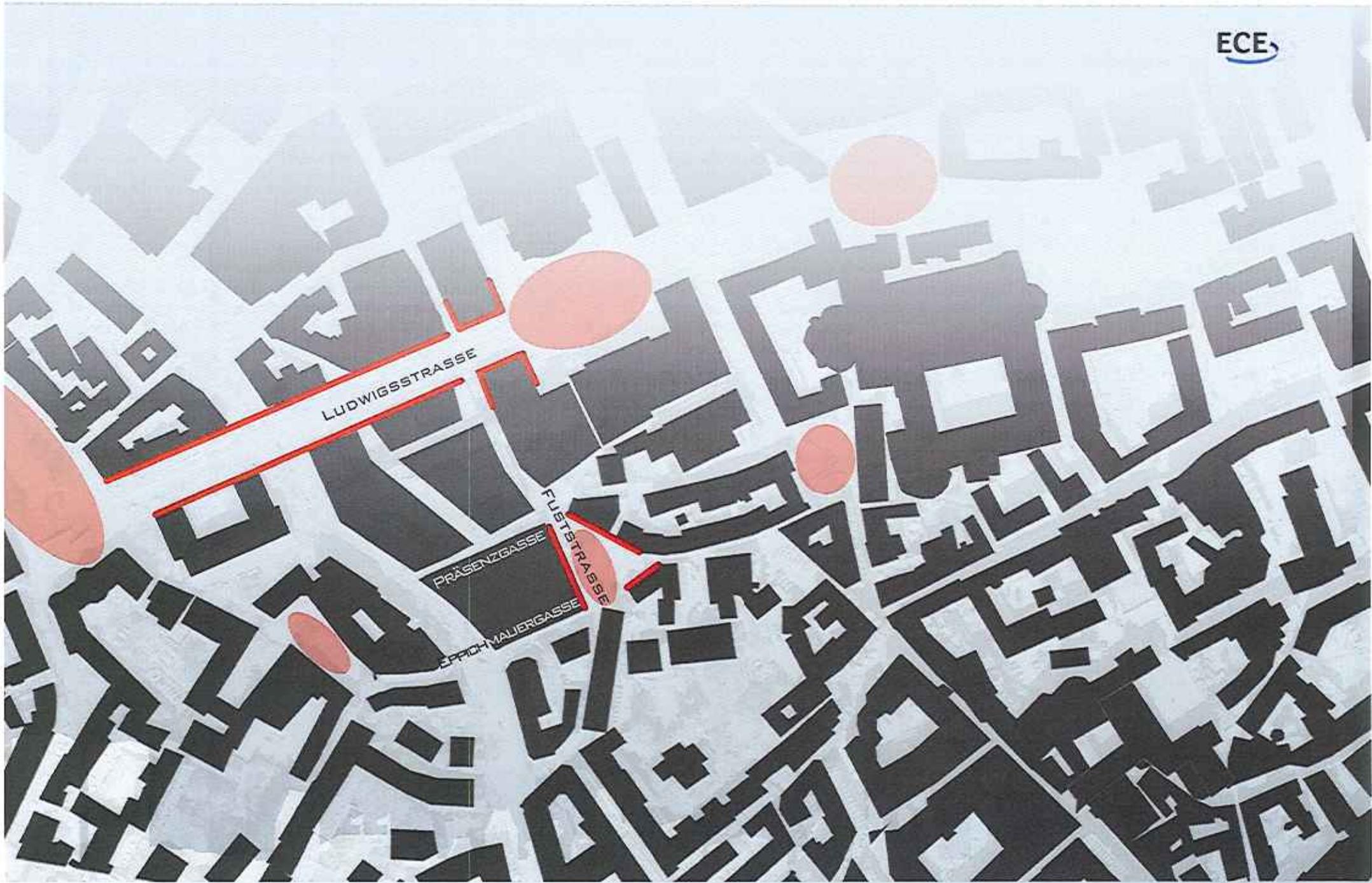
„DAS NEUE QUARTIER IM STÄDTEBAULICHEN KONTEXT“

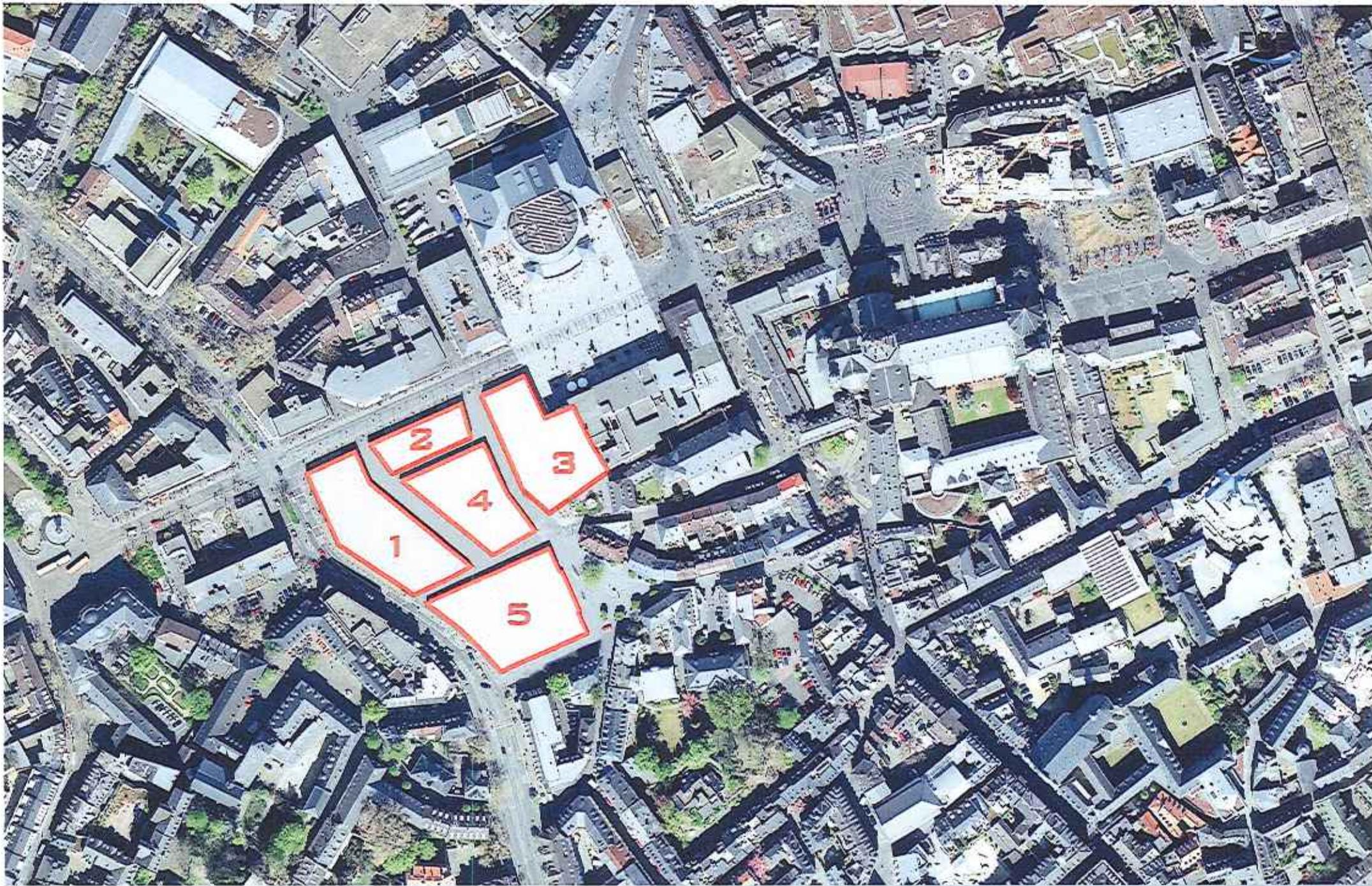




STÄDTEBAU
BESTAND

MAINZ LUDWIGSSTRASSE





STÄDTEBAU
GLIEDERUNG IN EINZELNE GEBÄUDE

MAINZ LUDWIGSSTRASSE

ECE



MAINZ LUDWIGSSTRASSE

KONZEPT

„QUARTIER MIT URBANER VIELFALT“



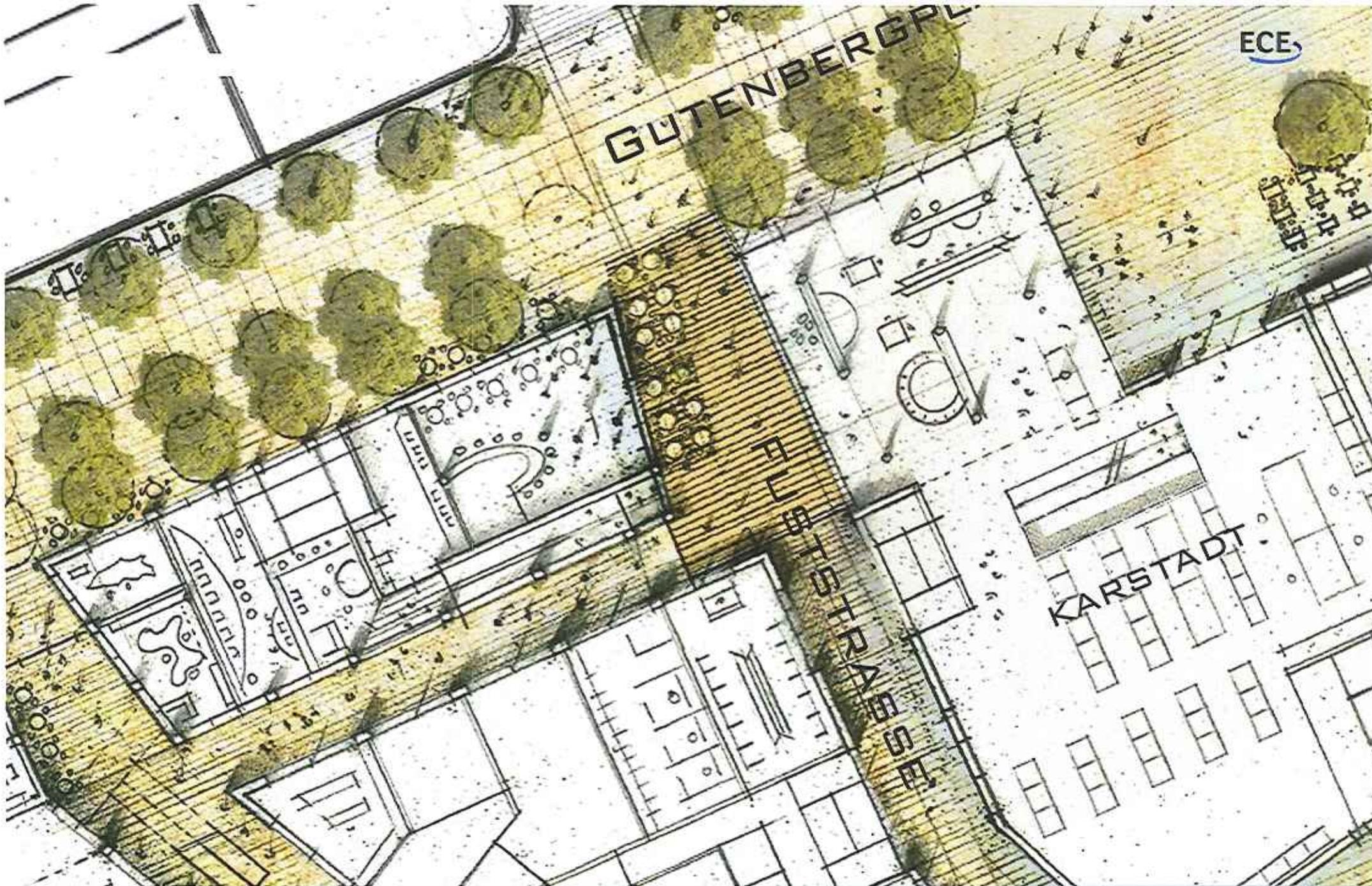


ERDGESCHOSS



STÄDTEBAU
FUNKTIONEN / WEGEBZIEHUNGEN / VERNETZUNG

MAINZ LUDWIGSSTRASSE



ERDGESCHOSS - EINGÄNGE







2. Untergeschoss



1. Untergeschoss



GUTENBERGPLATZ

LUDWIGSTRASSE

FUSSTRASSE

KARSTADT

JOHANNISSTRASSE

HEILIGGRABGASSE

BISCHOFSPLATZ

WEISSLILIENGASSE

EPPICHMAUERGASSE

WEIHERGARTENSTR.

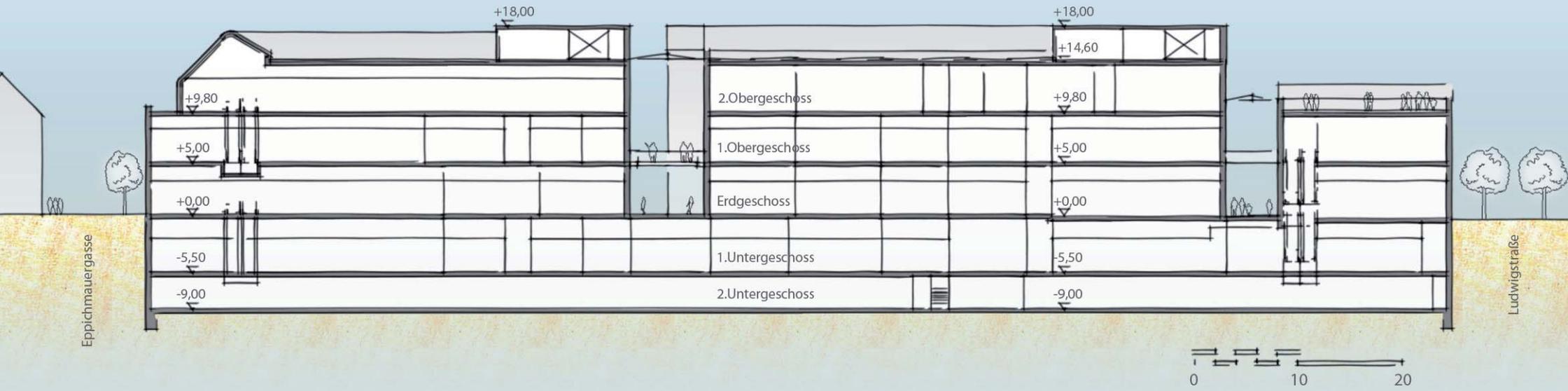
Edgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



ARCHITEKTUR

„VORAUSSETZUNG FÜR EINE MAINZ TYPISCHE LÖSUNG“







MAINZ LUDWIGSSTRASSE



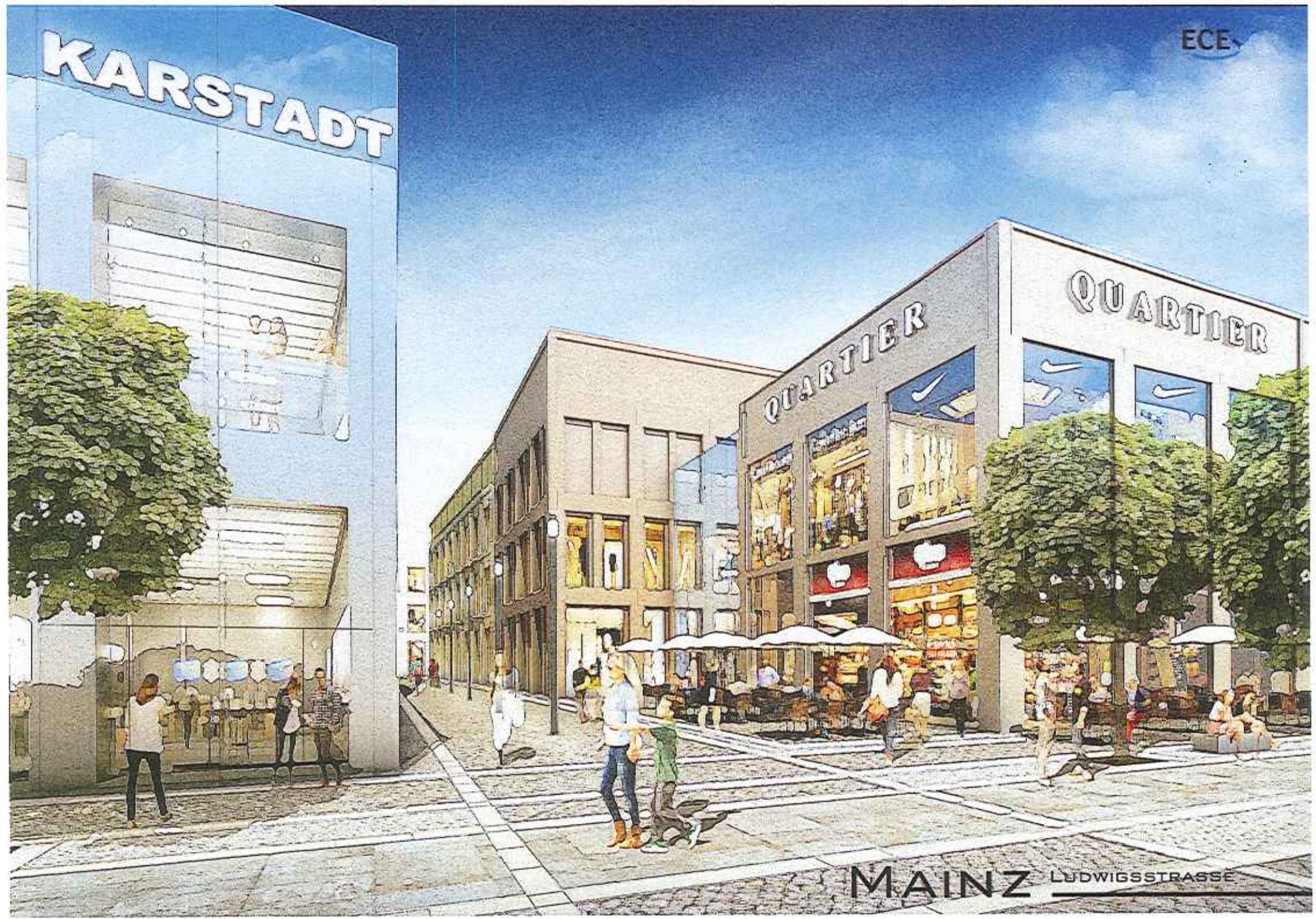
STÄDTEBAU
LUDWIGSTRASSE / FUSTSTRASSE BESTANDSSITUATION

MAINZ LUDWIGSTRASSE

KARSTADT

QUARTIER

QUARTIER



Projektentwicklung Mainz Quartier Ludwigsstraße

Erläuterungsbericht von ECE zum funktionalen und städtebaulichen Konzept

Auf Grundlage der vom Stadtrat verabschiedeten Leitlinien und Empfehlungen fanden über ca. 1 Jahr Verhandlungen zur Erstellung eines Eckpunktepapiers, zur Anpassung/Modifikation einiger Leitlinien und schließlich der Erstellung eines darauf basierenden Planungskonzeptes/ städtebaulichen Konzeptes statt.

Dieses städtebauliche Konzept stellt die Grundlage für einen im nächsten Schritt durchzuführenden Architektur- und Städtebauwettbewerb analog RPW und in Abstimmung mit der Architektenkammer Rheinland-Pfalz dar.

Die Grundrissdarstellungen sind Vorgabe für den Wettbewerb.

Die in den Bildern und Visualisierungen gezeigten Baukörperdarstellungen sind jedoch lediglich als beispielhafte Illustration zu verstehen. Deren konkrete Gestaltung ist im Architektur- und Städtebauwettbewerb unter voraussichtlich 24 eingereichten Planungsvorschlägen in einer Jury erst noch zu finden.

1. Städtebau

Das Projektareal am Standort „Weißliliegasse/ Ludwigsstraße“ bietet ein großes Potential zur Stadtentwicklung und Attraktivitätssteigerung der Mainzer Innenstadt.

Das Grundstück befindet sich im städtebaulichen Spannungsfeld der südlich angrenzenden Altstadt und der im Norden liegenden neuzeitlichen Bebauung. Die städtebauliche Konzeption ist geprägt von Offenheit zur bestehenden Stadtstruktur und knüpft an vorhandene Wegebeziehungen an. Die südliche Grenze ist die Eppichmauergasse.

Die historische hintere Präsenzgasse wird als Wegebeziehung wieder hergestellt und verbindet zukünftig den Leichhof über die Johannisstraße, den Bischofsplatz mit dem Ballplatz. Die Fuststraße erlangt wieder ihre Bedeutung als öffentlicher, nicht überbauter Raum.

Die Bebauung wird im Bereich der Ludwigsstraße bis an die Vorderkante der heutigen Pavillons vorgezogen, die Ludwigsstraße wird somit zur Flaniermeile.

Um das geplante Quartier städtebaulich in Struktur und Körnung in die vorhandene Stadtstruktur zu integrieren, aber auch um eine hohe funktionale Durchlässigkeit zu gewährleisten, gibt es zwei weitere Achsen durch das Quartier, eine in Nord-Süd Richtung und eine weitere Achse parallel zur Ludwigstraße in Richtung Bischofsplatz.

Diese neuen Wege im Quartier knüpfen an die vorhandenen Wegebeziehungen an, entwickeln sie teilweise weiter und verbinden die Straßen der Altstadt wie Heiliggrabgasse, Weihergartenstraße und Johannisstraße über den Bischofsplatz mit der Ludwigsstraße, dem Gutenbergplatz und dem Schillerplatz.

Das neue Quartier besteht aus fünf einzelnen Baukörpern von denen 4 funktional über filigrane Brücken in den Obergeschossen verbunden sind, es entsteht ein Quartier, welches sich in der Körnigkeit in die umgebene Bebauung harmonisch einfügt.

Die einzelnen Gebäude weisen unterschiedliche Höhenentwicklungen auf. Die Gebäude zur Ludwigsstraße mit einer Höhe von 12.50 m die weiteren Gebäude mit einer Höhe von 18.50 m. Dies entspricht exakt den Vorgaben der Leitlinien und gewährleistet die Blickbeziehung vom Schillerplatz bzw. der Weißliliengasse zum Dom.

Der Übergang von der Ludwigsstraße zur Fuststraße ist stadträumlich erweitert, hier entsteht zukünftig ein neuer Raum mit öffentlichem Charakter. Die vier Einzelgebäude westlich der Fuststraße erhalten als Wetterschutz eine filigrane Überdachung sowie einen vertikalen Abschluss durch eine Glasmembran.

2. Funktion

Oberirdisch befinden sich in den einzelnen Gebäuden im Erdgeschoss, 1.Obergeschoss, und im 2.Obergeschoss unterschiedliche Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Im 3. Obergeschoss befinden sich notwendige Nebenräume sowie Technikflächen. Das Basement verbindet funktional alle fünf Gebäude miteinander und ist überwiegend durch Einzelhandel genutzt. In der 2. UG Ebene sind ca. 350 Stellplätze geplant.

Diese Stellplätze sind an das öffentliche Verkehrsnetz über eine im Gebäude liegende Rampe an die Weißliliengasse angeschlossen. In der Weißliliengasse befindet sich auch die zentrale Anlieferung, die ebenfalls im Gebäude liegt.

Die Ladenflächen im Erdgeschoss öffnen sich mit Schaufenstern / Ein- und Ausgängen zu den öffentlichen Straßen und Plätzen. Unter Einbeziehung der Konzepte der Mietpartner soll hierdurch eine hohe Transparenz und Durchlässigkeit innerhalb des Quartiers gewährleistet werden.

3. Architektur

Mit dem städtebaulichen Konzept sind die Voraussetzungen für einen einstufigen Wettbewerb für die Architektur und den Städtebau des neuen Einkaufsquartiers nach RPW 2013 geschaffen.

ECKPUNKTE EINKAUFSQUARTIER LUDWIGSSTRAÙE ZWISCHEN STADT MAINZ UND ECE

1. Südliche Grenze des Einkaufsquartiers ist die Eppichmauergasse.
2. Im Blockinneren erfolgt eine Auflösung in fünf Einzelbaukörper.
3. Die Gesamtverkaufsfläche beschränkt sich auf max. 28.000 qm. Für den Bereich Gastronomie wird eine Obergrenze von max. 3.000 qm festgelegt.
4. Die Einzelbaukörper verfügen sowohl in Richtung auf den öffentlichen Raum als auch zum Blockinneren (innerer Erschließung) über Außenfassaden von der StraÙenoberfläche bis zur Traufe, die den Charakter der Einzelbaukörper durch Baustil und Materialwahl betonen. Schaufenster sind als echte Schaufenster auszugestalten.
5. Die Kundenwege im ersten OG sind hinter fassadenbündigen Arkaden angeordnet. Die Fassaden dürfen im Wesentlichen nicht durch Auskragungen oder Wege gestört werden.
6. Der Bodenbelag der inneren Erschließung zwischen den Baukörpern und zum öffentlichen Raum hin ist als StraÙenbelag (Pflaster oder ähnliche Beläge) auszugestalten.
7. Dächer über den inneren Erschließungswegen sind filigran und transparent an der jeweiligen Gebäudeoberkante anzubringen.
8. Die FuststraÙe bleibt als öffentliche StraÙe erhalten; eine Überbauung ist ausgeschlossen.
9. Die neugeschaffene "Hintere Präsenzgasse" kann für Einzelhandelsnutzungen in Anspruch genommen werden, soweit die geplante Durchgangsbeziehung erhalten bleibt.
10. Die Überbauung der "Hinteren Präsenzgasse" im ersten und zweiten Obergeschoss erfolgt unter Berücksichtigung des angestrebten Gassencharakters der "Hinteren Präsenzgasse". Die Überbauung wird daher nicht bis zur jeweiligen Außenfassade geführt.
11. Das Vorhaben greift die, die Stadtgestaltung in Mainz prägenden Elemente auf und setzt quartierstypische Merkmale der Stadtgestalt um.
12. In Abstimmung mit der Stadt Mainz und der Architektenkammer Rheinland-Pfalz wird ein Architekten- und Städtebauwettbewerb durchgeführt. Der Wettbewerb besteht aus einem städtebaulichen Ideenteil und einem Realisierungsteil Architektur und Freiraumplanung.

Mainz, den 7.6.2013

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		<i>Einzelhandel</i>		
1.1	L	Eine attraktive Innenstadt nutzt Bewohnern und Besuchern der Stadt und trägt zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Einkaufsstandortes bei. Diese Attraktivität kann ein Einkaufsquartier fördern, falls dadurch das Einzelhandelsangebot in Mainz verbessert und das Quartier Ludwigsstraße/Gutenbergplatz städtebaulich aufgewertet wird. Mainz braucht Angebote mit einer in die Region ausstrahlenden Magnetwirkung.		
1.2	L	Eine in die Region ausstrahlende Magnetwirkung des Einkaufsquartiers lässt sich nur erwarten, wenn dieses Quartier 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		

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		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.		
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 im Bereich des gesamten Stadtquartiers Ludwigsstraße; eine Erweiterung auf bis zu 28.000 qm Einzelhandelsverkaufsfläche ist denkbar im Hinblick auf eine Einbeziehung des Bereichs zwischen Weißlilien-gasse und Osteiner Hof; die Flä-	Die Verkaufsfläche für das neue Einkaufsquartier innerhalb des durch Ludwigstraße, Gutenbergplatz, Ep-pichmauergasse und Weißlilien-gasse umgrenzten Bereichs wird eine Größe von 28.000 m ² nicht überschreiten. Die Realisierbarkeit von Verkaufsflächen dieser Größenord-nung hängt von der städtebaulichen Verträglichkeit der dafür erforderli-chen Baukörper ab. Die Verträglich-keit für den Mainzer Einzelhandel ist auch unter Berücksichtigung der Randlagen gutachterlich nachzuwei-sen.	.

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		<p>chenangaben verstehen sich 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. Die Verträglichkeit für den Mainzer Einzelhandel ist auch unter Berücksichtigung der Randlagen gutachterlich nachzuweisen.</p>		
1.5	L	<p>Zur Entfaltung größtmöglicher positiver Wechselwirkungen zwischen dem Einkaufsquartier und der City/den angrenzenden Einkaufslagen ist ein Höchstmaß an architektonischer Einfügung, Außenorientierung, Öffnung und Durchlässigkeit erforderlich.</p>		
1.6	L	<p>Zur gegenseitigen angebotsorientierten Stärkung von Einkaufsquartier und Innenstadt/City muss der Branchen-, Betriebsarten-, Betriebsgrößen- und Sortimentsmix auf eine Füllung von Angebotslücken zur Ergänzung des Innenstadt-</p>		

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		angebotes ausgerichtet werden. Insbesondere soll auf eine Arbeitsteilung zwischen den drei Polen des Tripols (Brand, Römerpassage, Ludwigsstraße) hingewirkt werden.		
1.7	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.		
1.9	E	Eine Ergänzung der jungen, trendigen Angebotskonzepte und das Anbieten gefragter Marken werden empfohlen. Darüber hinaus sollen im Einkaufsquartier auch regionale und fair gehandelte Produkte angeboten werden.		
1.10	L	Von einer Doppelung oder Verlagerung etablierter Angebotsformen ist abzusehen.	Von einer Doppelung oder Verlagerung etablierter Angebotsformen soll abgesehen werden. Leitlinie 1.11 (Änderungen) bleibt unberührt. Einzelheiten werden im weiteren	

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
			Verfahren unter Berücksichtigung der Einzelhandelsgutachten geregelt.	
1.11	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.	Auf eine Verlagerung von C&A, P&C, SATURN und Sinn Leffers wird bei der Erstvermietung verzichtet. Ein Mietverhältnis über eine erstmalige Vermietung hat in der Regel eine Mietzeit von 10 Jahren ab Eröffnung.	
1.12	E	Kulturellen und sozialen Einrichtungen/Veranstaltungen sollte Raum geboten werden.		
1.13*	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 Einkaufsquartiers getroffen, soweit Steuermöglichkeiten über einen längeren Zeitraum gegeben, rechtlich zulässig und verhandelbar sind.		
1.14	E	Eine verstärkte Konzentration auf		

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		Filialisten und Franchisebetriebe ist nicht erwünscht. Inhabergeführter Einzelhandel ist zu bevorzugen; Gründungen sind zu fördern.		
		<i>Verkehr</i>		
		<i>Verkehr: MIV/Parken</i>		
2.1	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 Zu- und Abfahrtsströme der Kunden zu den vorhandenen Parkhäusern in der Innenstadt optimiert entsprechend der Fachgutachten nach 2.17.		
2.2	L	Zur leistungsfähigen Abwicklung von Kfz-Strömen an vorhandenen Knoten sind diese ggf. baulich und/oder lichtsignaltechnisch zu optimieren. Es sind Maßnahmen zu treffen, die einen übermäßigen Parksuchverkehr im Umfeld begrenzen.		

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
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.		
		<i>Verkehr: ÖPNV</i>		
2.6	L	Die Buslinienführungen über die Ludwigsstraße werden beibehalten. Damit bleibt die Ludwigsstraße auch weiterhin die zentrale ÖPNV-Erschließungsachse in der Mainzer In-		

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		nenstadt.		
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.		
		<i>Verkehr: Fuß- und Radverkehr</i>		
2.8	L	Die Fuststraße und die Eppichmauergasse sind wichtige Verbindungselemente im innerstädtischen Netz der Fuß- und Radverkehrsachsen. Deren ganz tägige Verfügbarkeit ist zu gewährleisten. Die Sicherheit der Fußgänger hat Vorrang.		
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.		Es besteht Einigkeit, dass in der Zahl von 250 bis 300 Fahrradabstellplätze die bauordnungsrechtlich erforderlichen Fahrradabstellplätze enthalten sind. Die Stellplätze können auch im öffentlichen Raum errichtet werden.
		Verkehr: Mobilitätseingeschränkte		

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		Personengruppen		
2.10	L	Durchgängige Barrierefreiheit für mobilitätseingeschränkte Personengruppen ist ein Grundsatz der Gesamtplanungen. Hierzu gehören insbesondere: Eingänge mit Orientierungsfeldern, Blinden-Sehbehinderten-Leitsystem in den Passagen und gegebenenfalls auf dem Gutenbergplatz, taktil erfassbare Orientierungspläne, barrierefreie Aufzüge mindestens 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. Auf kontrastreiche Gestaltung für sehbehinderte Menschen ist zu achten.		
2.11	L	In unmittelbarer Nähe des heutigen Karstadt- Komplexes existieren heute frei zugängliche Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen. Diese sind zu erhalten bzw. in adä-		

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		quater Qualität im öffentlichen Raum ersatzweise vorzuhalten.		
		<i>Verkehr: Andienungsverkehr</i>		
2.12	L	Die Andienung der Anlieger muss weiterhin gewährleistet sein.		
2.13	L	Eine Andienung der bestehenden und künftigen Anlieger vorderseitig über die Ludwigsstraße ist nicht vorgesehen.		
2.14	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. Der Anlieger- und Taxiverkehr ist in der gleichwertigen Form zu gewährleisten.		
2.15	L	Die Andienung des Einkaufsquartiers erfolgt zentral über einen Punkt an der Weißliliengasse.		

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		Grundrissplanung und Funktionsabläufe des neuen Einkaufsquartiers sind an dieser Vorgabe auszurichten. Für die Andienung ist genügend Fläche außerhalb des fließenden Verkehrs zu schaffen.		
2.16	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.		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, wenn das zu realisierende städtebauliche Konzept eine Befahrung der Fuststraße ausschließt.
2.17	L	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens muss ein Fachgutachten Verkehr erstellt werden, das Auskünfte zur Verkehrserzeugung, Verkehrsverteilung (fließender und ruhender Verkehr), der verkehrstechnischen Abwicklung sowie flankierenden organisatorischen Verkehrsmaßnahmen enthält. Darin sind alle tangierten Verkehrsarten zu berücksichtigen.		

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
2.18	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 Jobticket für im Quartier Angestellte möglich ist.		
		<i>Städtebau</i>		
		<i>Städtebau: Platzfolge und Flaniermeile</i>		
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 Er-		

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		lebbarkeit 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.		
	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 erkennbar wird		
3.3	L	Gutenbergplatz und Ludwigsstraße		

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		sind als eine städtebauliche Einheit zu behandeln. Sie sind als „kennzeichnendes Straßen-, Platz- oder Ortsbild“ bzw. als „kennzeichnender Grundriss“ geschützt. Bei der städtebaulichen Konzeption und der architektonischen Ausführung müsse der Gutenbergplatz, die gesamte Ludwigsstraße und deren Querstraßen berücksichtigt werden.		
3.4	L	Der Platzfolge Ballplatz - Bischofsplatz - Leichhof kommt als wichtige Verbindung besondere Bedeutung zu. Diese ist in ihrer heutigen Dimensionierung zu erhalten und städtebaulich aufzuwerten.		
		<i>Städtebau: Verträgliche Gebäudehöhen</i>		
3.5	L	Die im städtebaulichen Wettbewerb aus dem Jahre 1996 erarbeiteten Gebäudehöhen von 12,50 m entlang der Ludwigsstraße, jetzige Vorderkante der Pavillons, ist zwingend. Sie gewährleistet eine stadträumlich wirksame Fassung der zukünftigen Flaniermeile Ludwigsstraße und		

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		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.		
		<i>Städtebau: Dom- blick/Blickbeziehungen</i>		
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 Ludwigs-		

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		straße 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.		Gleiches gilt für die Blickbeziehungen und Wegebeziehungen von und aus der Fuststraße hin zum Bischofsplatz. Auch hier ist eine Überbauung ausgeschlossen. Eine Unterbauung der Fuststraße ist zulässig.
		<i>Städtebau: Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum</i>		
3.11	L	Fuststraße, Bischofsplatz und Eppichmauergasse bleiben uneingeschränkt als öffentliche Flächen erhalten. Dies schließt dort groß-		.

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		flächige 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.		Geeignete öffentliche Plätze und Orte für den Aufenthalt von Jugendlichen sollen im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs entwickelt werden. Die Entwicklung dieser Plätze und Orte ist keine Rechtspflicht des Entwicklers/Investors/Betreibers.
		<i>Städtebau: Offene Strukturen/Wegebeziehungen/Eingänge</i>		

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
3.16	L	<p>Das Einkaufsquartier muss seine Offenheit zur umgebenden Stadtstruktur dadurch nachweisen, dass es an vorhandene Wegebeziehungen anknüpft. Der Zugang zu den Geschäften im EG (Straßenebene) hat prinzipiell 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.</p>	<p>Das Einkaufsquartier muss seine Offenheit zur umgebenden Stadtstruktur dadurch nachweisen, dass es an vorhandene Wegebeziehungen anknüpft. Der Zugang zu Geschäften im EG (Straßenebene) soll in dem im städtebaulichen Konzept (Anlage 1 zum LOI) definierten Bereich über öffentliche Flächen (Straßen, Gassen, Plätze) erfolgen. Große gewerbliche Einheiten (insbesondere das Warenhaus) haben sich durch Zugänge zu mindestens einer angrenzenden öffentlichen Fläche zu öffnen. Eingänge und Annoncierung sind schwerpunktmäßig im Bereich Ludwigstraße und Teilbereichen der Fuststraße sinnvoll (s. städtebauliches Konzept). Von der Schaffung von Zugängen über öffentliche Flächen kann in begrenzten Ausnahmefällen abgesehen werden (Soll-Pflicht). Die Schaffung weiterer Zugänge außerhalb dieser Bereiche ist wünschenswert und soll unter Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen Situation (Bischofsplatz) er-</p>	

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
			folgen.	
3.17	L	Im Erdgeschoss haben sich die Ladeneinheiten durch gestaltete Schaufenster zu präsentieren. Durchblicke in den Laden sind zur Verstärkung der Offenheit sicherzustellen. Baulich geschlossene „blinde“ Erdgeschosszonen sind grundsätzlich zu vermeiden. Eine Büronutzung wird im Erdgeschoss entlang der Ludwigstrasse ausgeschlossen.		
3.18	L	Wegfallende öffentliche Flächen sind an anderer Stelle im Quartier mit gleichwertiger öffentlicher Nutzung zu ersetzen.		Wegfallende öffentliche Flächen sollen durch eine Nutzungsverdichtung und Qualitätserhöhung anderer öffentlicher Flächen ausgeglichen werden. Entsprechende Lösungen sind im städtebaulichen Wettbewerb zu erarbeiten. Eine Rechtspflicht des Entwicklers/Investors/Betreibers zur Schaffung anderweitiger öffentlicher Flächen besteht nicht.
3.19	E	Die historische Hintere Präsenzgasse (heutige Andienung von Karstadt) ist als Wegebeziehung wieder herzustellen.		

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
3.20	E	Das Einkaufsquartier ist zu durchgrünen und mit Verweil- und Ruhe- zonen zu gestalten.		
		<i>Städtebau: Nutzungsverteilung</i>		
3.21	L	Der Schwerpunkt der Handels- nutzung, also die 1a-Lage, muss eindeutig auf die Flaniermeile der Ludwigsstraße, d.h. in West-Ost- Richtung bezogen sein.		Im Schwerpunkt sind Annon- cierung/Zugänge über die Ludwigs- straße vorgesehen, allerdings auch vom Bischofsplatz und durch Laden- eingänge im Erdgeschoss. Die Stadt geht davon aus, dass mit dem vor- liegenden städtebaulichen Konzept (siehe Anlage 1 zum LOI) die Leitli- nie 3.21 erfüllt ist.
3.22	L	Der abseits gelegen Baublock der Polizeiinspektion und der Pax-Bank ist heute und zukünftig nicht zur Einbindung in das Einkaufsquartier geeignet. Die Eppichmauergasse stellt die südliche Grenze des Ein- kaufsquartiers dar.		
3.23	L	Die Gastronomie im Einkaufs- quartier ist auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Diese Funktion ist in erster Linie den umliegenden Quar- tieren zuzuordnen. Vergleichbar mit	Die Gastronomie im Einkaufs- quartier ist auf eine Mietfläche von 3.000 m ² (ohne Nebenflächen) zu begrenzen. Unabhängig davon ist diese Funktion in erster Linie den	

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		der Größenbegrenzung der Verkaufsflächen ist zur Reglementierung der Gastronomieflächen im weiteren Verfahren eine Obergrenze zu definieren. Die jetzige Situation ist Orientierungsgröße. Bestehenden gastronomischen Einrichtungen in der Innenstadt und Altstadt sollen nicht gefährdet werden.	umliegenden Quartieren zuzuordnen. Bestehende gastronomische Einrichtungen in der Innenstadt und Altstadt sollen nicht gefährdet werden. Es besteht Einigkeit, dass ECE die DEHOGA in die Vermietungsgespräche einbezieht, um den Gastronomen aus Mainz und der Region die Abgabe von Angeboten zu ermöglichen.	
3.24	L	Soweit durch das Projekt Wohnraum entfällt, ist weitgehend innerhalb des Planungsgebietes adäquater Ersatz zu schaffen.		Falls für das Projekt Ersatzwohnraum zu schaffen ist, kann dieser auch im näheren Umfeld nachgewiesen werden.
3.25	L	Im Baufeld zwischen Hinterer Präsenzgasse und Eppichmauergasse ist einer urbanen Mischnutzung Priorität einzuräumen, insbesondere durch Schaffung von Wohnraum.		Im Baufeld zwischen Hinterer Präsenzgasse und Eppichmauergasse ist eine urbane Mischnutzung anzustreben, sofern die bauliche Dichte das zulässt.
3.26	L	Das Einkaufsquartier ist so zu gestalten, dass es flexibel auf Veränderungen der Nutzungen reagieren kann.		
3.27	E	Es sollte versucht werden, auch nicht-kommerzielle Nutzungen an-		

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		zusiedeln. 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	Es ist zu prüfen, auf welche Weise sich eine öffentliche Kindertagesstätte in das Quartier integrieren lässt.		

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		<i>Städtebau: Grün im öffentlichen Raum</i>		
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 (z.B. Bischofsplatz) ist ebenfalls zu erhalten. Soweit im Einzelfall aufgrund der Baumaßnahme ein Baumstandort entfallen muss, ist dieser gleichwertig und an gleicher Stelle zu ersetzen.		Der Baumbestand im übrigen Plangebiet (z.B. Bischofsplatz) ist ebenfalls zu erhalten. Soweit im Einzelfall aufgrund der Baumaßnahme ein Baumstandort entfallen muss, ist dieser gleichwertig zu ersetzen.
		<i>Städtebau: Gebäude und Architektur</i>		
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		

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		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. Die Gesamtfläche und Kubatur des Einkaufsquartiers ist im weiteren Verfahren räumlich zu visualisieren und entsprechend dem Fortgang der Diskussion anzupassen, dies vorzugsweise durch ein Massenmodell oder digitale Darstellung.		
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.		

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
3.34	L	Erhöhte Gestaltanforderungen aufgrund der Einsehbarkeit von exponierten Orten im Stadtgebiet gelten auch für die Dächer als „fünfte Fassade“. Die Dachform muss sich harmonisch in die umgebende Stadtstruktur einfügen. Die genaue Ausgestaltung wird im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens ermittelt. Parkplätze in Dachzonen sind ausgeschlossen.		
3.35	L	Es ist eine Architektur zu wählen, welche 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 denkmal-geschützter Gebäude. Es ist im Rahmen eines Werbekonzeptes eine hochwertige Lösung durch einer Werbeanlagensatzung (keine schrille Werbeanlagen) umzusetzen.		

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
3.37	E	Das historische Portal des ehemaligen Bischöflichen Palais soll geeignet präsentiert werden.		
3.38	L	Bei der Gebäudeplanung bzw. -technik sind beim Bau und Betrieb höchste aktuelle ökologische Standards anzuwenden. Insbesondere Energie- und Wasserverbrauch sowie Emissionen sind unter den Gesichtspunkten von Effizienz und Suffizienz zu minimieren. Die Baumaßnahme hat unter Rücksichtnahme auf das Stadtklima zu erfolgen. Es soll ein Katalog von Maßnahmen erstellt werden, wie z.B. Begrünung der Dächer und Fassaden, natürliche Belüftung der Gebäude etc.	Bei Gebäudeplanung bzw. -technik sowie beim Bau und Betrieb soll eine möglichst hochwertige Zertifizierung für ein nachhaltiges Konzept erfolgen. ECE strebt ein Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) in Gold als ökologischen Standard an. Insbesondere Energie- und Wasserverbrauch sowie Emissionen sind unter den Gesichtspunkten von Effizienz und Suffizienz zu minimieren. Die Baumaßnahme hat unter Rücksichtnahme auf das Stadtklima zu erfolgen. Der Entwickler/Investor/Betreiber arbeitet nach dem Kriterien-/Maßnahmenkatalog des DGNB. ECE führt vor Baubeginn eine Vorzertifizierung durch.	
3.39	E	Im Gebäude sollen Schließfächer für Einkäufe vorgesehen werden.		
3.40	L	Dachflächen sollen zur Gewinnung von alternativer Energie verwendet		

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		werden, wenn dem gestalterische Notwendigkeiten nicht entgegenstehen. Gleiches gilt für eine etwaige Dachbegrünung.		
3.41	E	Dachflächen können auch als Standort für ergänzende Wohnnutzung verwendet werden.		
		<i>Städtebau: Umfeld</i>		
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 Ludwigstraße sowie die Randlage des Tripols sind aufzuwerten. Eine finanzielle Unterstützung durch geeignete Förderprogramme sollte angestrebt werden. Die entsprechenden Maßnahmen sollen in einem Innenstadt-		

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		konzept (Teil des Masterplans) zusammengeführt werden. Bereits bestehende Konzepte sind hierbei zu berücksichtigen.		
3.45	E	Der Baublock „Ludwigsstraße West“ zwischen Weißliliengasse und Schillerplatz sollte aufgewertet werden. Im Zuge der Umgestaltung des Einkaufsquartiers kann somit auch der Bereich Weißliliengasse bis Osteiner Hof einbezogen werden. Bei Erhalt des Domblicks ist ein „Mehr“ an Baumasse vorstellbar. Für den öffentlichen Raum dort ist adäquater Ersatz mit gleicher Aufenthaltsqualität in diesem Bereich zu schaffen. Hierzu sind konkrete Entwicklungs- und Planungs-vorstellungen hinsichtlich der zukünftigen Funktion, Nutzung und Erschließung zu entwickeln.		
		<i>Sonstiges</i>		
		<i>Sonstiges: Wettbewerbsverfahren</i>		
4.1	L	Zur Umsetzung der festgelegten Leitlinien sind im Zuge der weiteren		

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		Verfeinerung des Projektes zwingend Qualifizierungsverfahren (Architektenwettbewerb) notwendig.		
4.2	L	Die Inhalte der Auslobung und die Besetzung der Jury sind einvernehmlich zwischen Stadt und Investor festzulegen. Grundlage für die Auslobung sind die Leitlinien und Empfehlungen 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.		
4.4	L	Es soll ein anonymer zweiphasiger Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil gemäß VOF und RPW durchgeführt werden (1. Phase Ideenteil mit städtebaulicher Einbindung, 2. Phase Objektplanung). Die Durchführung des Wettbewerbes richtet sich nach den entsprechenden Ausführungen im Kapitel 6 Standpunkt der Architektenkammer.	Aus Gründen der Beschleunigung wird ein einphasiger RPW-konformer Wettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil (Verflechtung des Hochbaukonzepts mit Wegen und Plätzen, Einbindung in Stadtstruktur, Erschließung, Andienung) und einem objektbezogenen Realisierungsteil (äußere Gestaltung des Hochbauteils dieser auf der Basis	

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
			der Funktionalplanung der ECE – und des direkten Umfelds, nicht nur als Fassadenwettbewerb) durchgeführt. Die Durchführung des Wettbewerbes richtet sich nach den entsprechenden Ausführungen im Kapitel 6 Standpunkt der Architektenkammer.	
		<i>Sonstiges: Baurecht</i>		
4.5	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.).		
4.6	L	Das Baurecht kann erst dann rechtswirksam abgeschlossen werden, wenn die Ergebnisse aus dem Qualifizierungsverfahren vorliegen.		
4.7	L	Neben der Schaffung neuen Baurechts ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, um wichtige Themen wie: Festlegung des Erstbesatzes mit Geschäften, Durchführung der		

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		Qualitätssicherung, Größe der Parkierungsanlagen etc. zu vereinbaren.		
4.8	E	Mit ersten formellen Verfahrensschritten (z.B. landesplanerische Stellungnahme) kann bereits parallel zum Qualifizierungsverfahren begonnen werden.		
		<i>Sonstiges: Gründung eines LudwigstraßenConsiliums (LuCo)</i>		
4.9	L	Sobald in den städtischen Gremien erneut eine Grundsatzentscheidung gefallen ist, im Bereich der Ludwigstraße 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 Diskussionsebene einzuführen, um die Vielzahl von kleineren Entschei-		

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigstraßenForum):

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		<p>dungen für die städtischen Gremien vorzubereiten. Die Zusammensetzung könnte folgendermaßen aussehen: Stadt Mainz (alle Stadtratsfraktionen und Verwaltung) betroffene und beteiligte Akteure, die bereits während der LudwigsstraßenForen ein großes Engagement gezeigt haben, wie Einzelhandelsverband, Landesorganisationen, Bürger-initiative, Planungs- und Gestaltungsbeirat etc. sowie der Ortsbeirat und die Ortsvorsteherin Mainz-Altstadt, Vertreter des Investors. 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 Pla-</p>		

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		nungsprozesse 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. Die Sitzungen finden grundsätzlich öffentlich statt.		
		<i>Sonstiges: Weitere</i>		
4.10	L	Der Investor soll sich verpflichten, keine Videoüberwachung auf öffentlichen Flächen oder solche mit einer gleichwertigen Nutzung (Leitlinie 3.18) durchzuführen.		
4.11	E	Der Investor wird sich verpflichten, bei der Auftragsvergabe Regelungen einzuhalten, die dem rheinland-pfälzischen Tariftreuegesetz entsprechen.		
4.12	L	Investor, Stadt und Landesarchäologie haben sich frühzeitig auf ein Grabungskonzept zu einigen. Sollten bedeutsame Funde gemacht		Investor/Entwickler/Betreiber, Stadt und Landesarchäologie haben sich frühzeitig auf ein Grabungskonzept zu einigen. Die Notwendigkeit einer

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		werden, sind diese der Öffentlichkeit vor Ort zugänglich zu machen (analog zur Römerpassage). Investor und Betreiber müssen Pflege und Präsentation der Funde in angemessener Weise auf Dauer gewährleisten.		Präsentation, Konservierung/Sicherung und/oder Bergung bedeutsamer Funde erfolgt in Abstimmung mit der Stadt und der Landesarchäologie. Im Falle einer Präsentation bedeutsamer Funde sind diese der Öffentlichkeit vor Ort zugänglich zu machen (analog zur Römerpassage). Investor/Entwickler/Betreiber müssen Pflege und Präsentation der Funde in angemessener Weise auf Dauer gewährleisten

* Die Beteiligten sind sich einig, dass die Begriffe „Investor“, „Entwickler“, „Betreiber“ unabhängig davon, ob sie einzeln oder gemeinsam aufgeführt werden, sich im Sinne des LOI stets auf „Investor/Entwickler/Betreiber“ gemeinsam beziehen. Sie sind sich einig, dass es in den städtebaulichen oder sonstigen Verträgen erforderlich werden kann, unterschiedliche Rechte und Pflichten für den Investor, den Entwickler und den Betreiber zu begründen.

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):