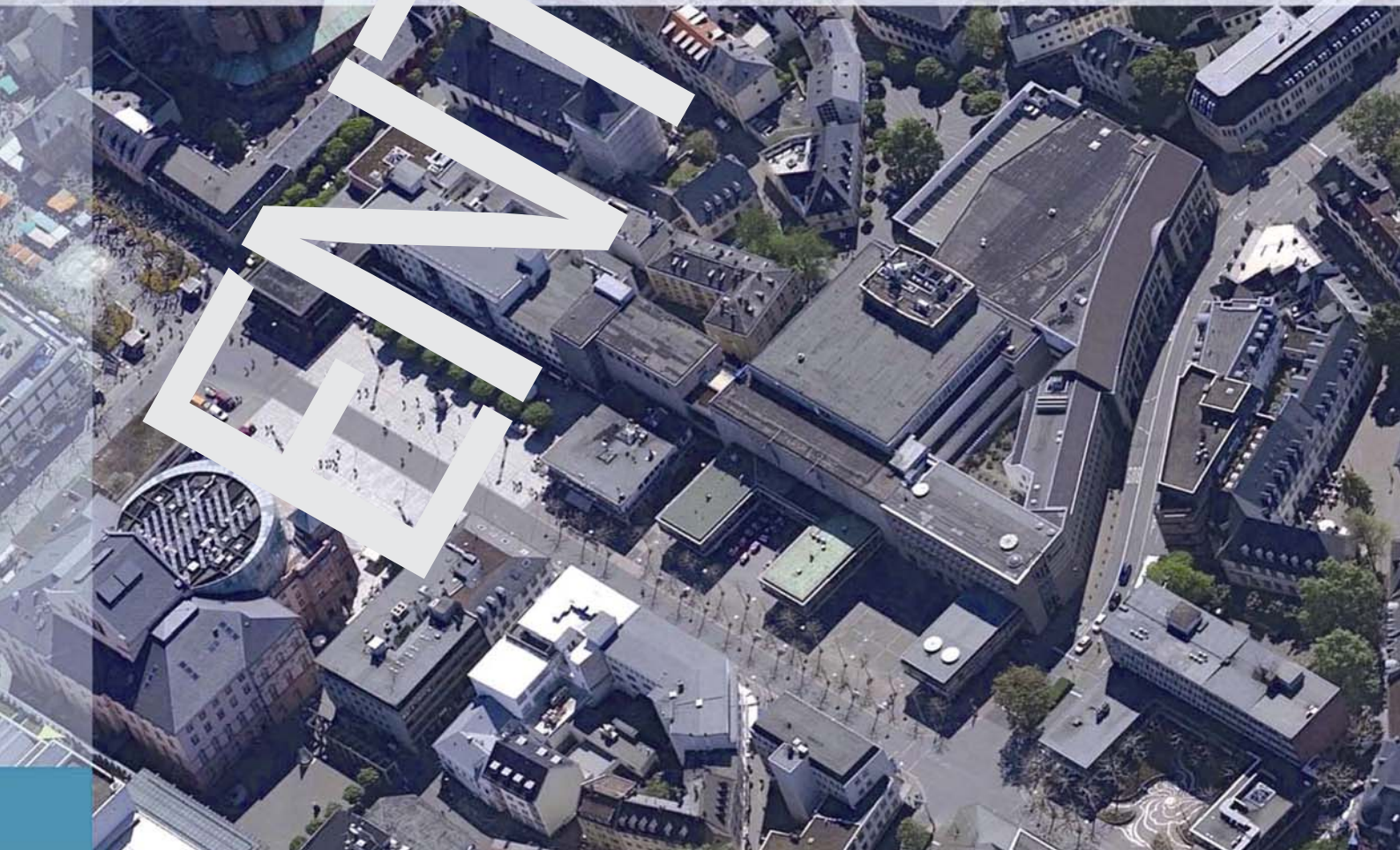


# Abschlussbericht LudwigsstraßenForum

## Leitlinien - Empfehlungen



Landeshauptstadt  
**Mainz**



## Impressum

### **Landeshauptstadt Mainz**

Dezernat für Bauen, Denkmalpflege und Kultur  
*Themenbereich „Städtebau/Öffentlicher Raum“*

Dezernat für Wirtschaft, Stadtentwicklung, Liegenschaften und Ordnungswesen  
*Themenbereich „Einzelhandel“*

Dezernat für Umwelt, Grün, Energie und Verkehr  
*Themenbereich „Verkehr“*

#### *Kontakt:*

Stadtverwaltung Mainz  
Stadtplanungsamt  
Zitadelle, Bau A, Postfach 3820, 55131 Mainz  
Telefon: 06131/12-30 30    Telefax: 06131/12-26 71  
e-mail: [stadtplanungsamt@stadt.mainz.de](mailto:stadtplanungsamt@stadt.mainz.de)  
Internet: [www.lufo.mainz.de](http://www.lufo.mainz.de)

#### *Redaktion/Layout:*

Stadtplanungsamt  
Themenbereich „Einzelhandel“ - Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen

#### *Grafiken/Fotos:*

Stadtplanungsamt, soweit nicht anders angegeben

#### *Moderation LudwigsstraßenForum:*

Brigitte Holz  
Freischlad + Holz  
Spreestraße 3A, 64295 Darmstadt

Mainz, Mai 2012



**Landeshauptstadt  
Mainz**

|           |                                                             |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------|-----------|
|           | Impressum                                                   |           |
| <b>1</b>  | <b>Vorwort</b>                                              | <b>5</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Rahmenbedingungen</b>                                    | <b>7</b>  |
|           | Planungsgeschichte                                          |           |
|           | Baurecht                                                    |           |
|           | Planungsrelevante Satzungen und Konzepte                    |           |
| <b>3</b>  | <b>LudwigsstraßenForum</b>                                  | <b>17</b> |
|           | Struktur und Organisation                                   |           |
|           | LuFo I - Auftakt                                            |           |
|           | LuFo II - Einzelhandel                                      |           |
|           | LuFo III - Verkehr/Parken                                   |           |
|           | LuFo IV - Stadtgestalt/Öffentlicher Raum                    |           |
|           | LuFo V - Gutachten Einkaufsstandort Ludwigsstraße           |           |
|           | Kinder- und Jugendbeteiligung                               |           |
| <b>4</b>  | <b>Vorstellungen des Investors</b>                          | <b>41</b> |
| <b>5</b>  | <b>Gutachten</b>                                            | <b>45</b> |
|           | BulwienGesa AG - Potentialanalyse                           |           |
|           | Junker und Kruse - Gutachten Einkaufsstandort Ludwigsstraße |           |
| <b>6</b>  | <b>Standpunkte</b>                                          | <b>57</b> |
|           | Planungs- und Gestaltungsbeirat der Stadt Mainz             |           |
|           | Bürgerinitiative Mainzer Ludwigsstraße                      |           |
|           | Standesorganisationen der Architektenschaft                 |           |
|           | Mainzer Einzelhandel                                        |           |
|           | Architektenkammer                                           |           |
| <b>7</b>  | <b>Stellungnahmen</b>                                       | <b>69</b> |
|           | Themenbereiche/Statistik                                    |           |
|           | Politische Anträge                                          |           |
| <b>8</b>  | <b>Best Practice</b>                                        | <b>77</b> |
| <b>9</b>  | <b>Leitlinien und Empfehlungen</b>                          | <b>81</b> |
|           | Einzelhandel                                                |           |
|           | Verkehr/Parken                                              |           |
|           | Städtebau/Öffentlicher Raum                                 |           |
|           | Sonstiges                                                   |           |
| <b>10</b> | <b>Weitere Vorgehensweise</b>                               | <b>95</b> |
| <b>11</b> | <b>Zusammenfassung</b>                                      | <b>99</b> |



# EVENTMURF





Die Einkaufscity von Mainz ist weit über die Stadtgrenze hinaus bekannt und erfreut sich aufgrund ihres differenzierten Einzelhandelsangebotes, ihrer historisch geprägten kleinteiligen Stadtstruktur sowie der vielfältigen kulturellen und gastronomischen Angebote einer großen Beliebtheit.

Trotz dieser positiven Attribute steht die Stadt Mainz innerhalb des Ballungsraumes Rhein-Main in einem Wettbewerb mit weiteren, in direkter Nachbarschaft liegenden Städten. Aus diesem Grund hat die Stadt Mainz bereits frühzeitig das Erfordernis erkannt, den Einzelhandelsstandort „Innenstadt“ zu stärken und die sog. weichen Standortfaktoren zu pflegen. Die Oberzentrumfunktion der Stadt Mainz gilt es zu stärken. Als Stichworte sind hier u. a. das „Tripol-Konzept“, die „City-Meile“ sowie das Beleuchtungskonzept zu nennen. Einer der drei Pole des genannten Tripol-Konzeptes ist die Ludwigsstraße mit dem bedeutenden Schlüsselgrundstück der Karstadtimmobilie.

Der städtebauliche Erneuerungsbedarf für das Karstadtareal ist nicht neu. Bereits in Wettbewerben 1992 und 1996 wurde ein Anlauf unternommen, die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine grundlegende Entwicklung an der Ludwigsstraße auszuformulieren. Eine Umsetzung der städtebaulichen Ideen scheiterte in den Folgejahren jedoch an der Verfügbarkeit der Immobilien bzw. an der Bereitschaft eines Investors, entsprechende Bauprojekte in die Tat umzusetzen. Erst mit der Entscheidung des Besitzers der Karstadtimmobilie, Highstreet, das Grundstück an ECE zu veräußern, nahm das Projekt an Fahrt auf.

Bereits vor der Entscheidung über den Investor sah die Stadt Mainz das Erfordernis, den potentiellen Investoren die städtebaulichen Rahmenbedingungen an die Hand zu geben. Ein entsprechendes Arbeitspapier, das von den Gremien abgesegnet wurde, sollte allen potentiellen Interessenten gleichermaßen zur Verfügung gestellt werden. Auch war schnell klar, dass ein solches Großprojekt nicht ohne eine breit angelegte Öffentlichkeitsbeteiligung umgesetzt werden kann. Aufgrund der vielfältigen Erfahrungen, die das Stadtplanungsamt mit Beteiligungsverfahren machen konnte, wurde die Idee des LudwigsstraßenForums, kurz LuFo, geboren. In unterschiedlichen Foren sollten gemeinsam mit den tangierten Interessenvertretungen und den Bürgerinnen und Bürgern städtebauliche, verkehrliche sowie ökonomische Rahmenbedingungen entwickelt werden. Ablauf und Inhalt der LudwigsstraßenForen wurden stetig den neugewonnenen Erkenntnissen angepasst und verfeinert. Auf diese Weise entstand eine „Plattform“, auf der ein sehr sachlicher und fachlich fundierter Informationsaustausch stattfinden konnte.

Die LudwigsstraßenForen sind nun vorerst abgeschlossen. Es konnten wichtige Aspekte zu den Themen Einzelhandel, Verkehr und Stadtgestalt/Öffentlicher Raum und Gestaltung gesammelt werden. Alle sonstigen Informationen, Steckbriefe, Aufsätze, Anregungen, Hinweise sowie Erkenntnisse aus Besichtigungen von über 20 Einkaufszentren in Deutschland und den Niederlanden wurden zusammengestellt und im Abstimmungsprozess bereits auf der Seite [www.lufo.mainz.de](http://www.lufo.mainz.de) veröffentlicht. Aufgabe des nun vorliegenden Abschlussberichts ist es, die LudwigsstraßenForen kurz zu reflektieren und sodann die Leitlinien und Empfehlungen für ein Einkaufsquartier an der Ludwigsstraße auszuformulieren. Diese sollen in der Folge Grundlage sein für die Verhandlungen mit ECE, den städtebaulichen Wettbewerb, die Durchführung des erforderlichen Bauleitplan-verfahrens sowie den Abschluss von Verträgen.

# EVENTMURF

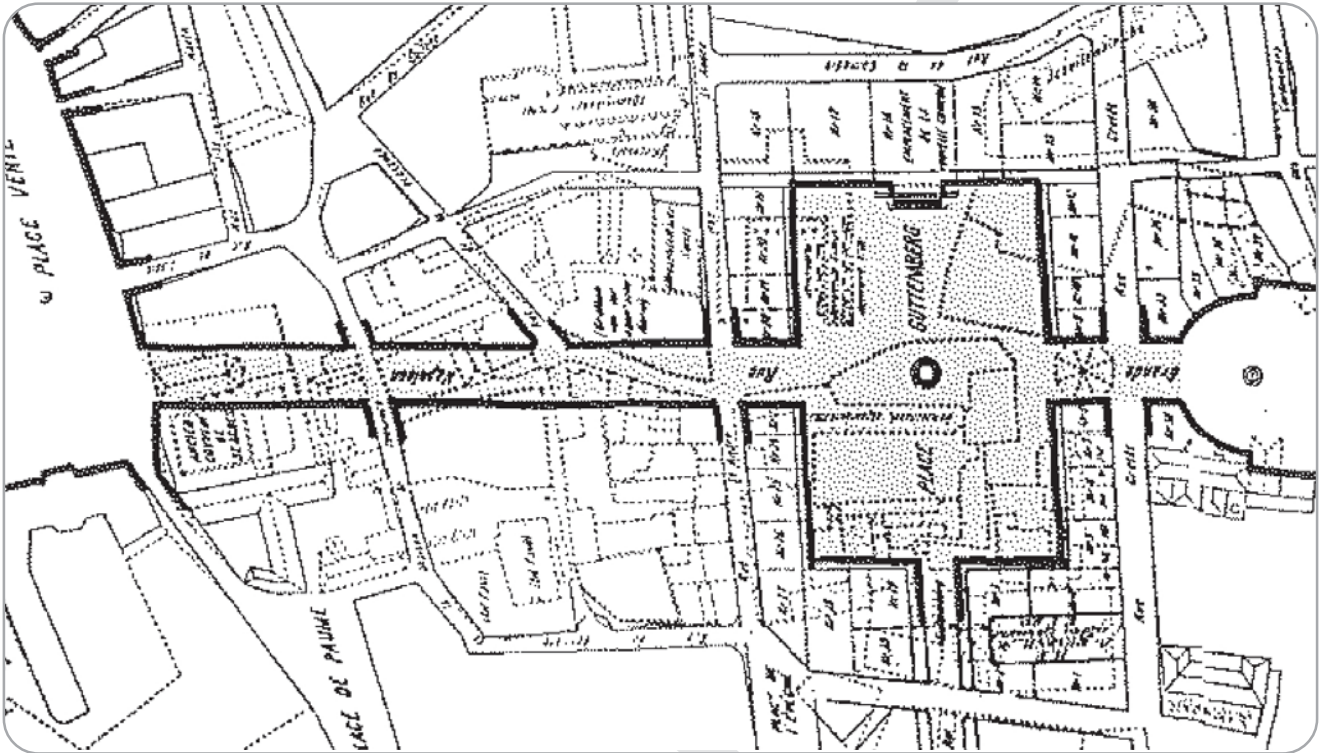


## 2 Rahmenbedingungen



Wettbewerb 1996, Architekturbüro Mronz, Köln





Bebauungsplan 1806, Planung von Eustach de Saint-Far

### | Planungsgeschichte

Mit Blick auf die geschichtliche Entwicklung der Stadt Mainz nimmt die Ludwigsstraße bereits seit langer Zeit einen wichtigen Stellenwert ein. Bereits 1806 legt unter Napoleon der Chefindgenieur Saint-Far eine städtebauliche Planung vor, die eine Achse zwischen Schillerplatz und Rhein vorsah. Auch wenn die Planung von Saint Far nicht gänzlich umgesetzt wurde, wurden hier in den Folgejahren Anleihen genommen. Historische Fotos, die Ende des 19. Jahrhunderts aufgenommen wurden, belegen, dass einst die Ludwigsstraße von bis zu 5-geschossigen Geschäfts- und Wohnhäusern flankiert wurde. Nach der Zerstörung der Innenstadt im 2. Weltkrieg wurden sehr gegensätzliche planerische Überlegungen diskutiert; umgesetzt wurde letztendlich im Bereich des Karstadtgebäudes eine auf Überlegungen von Dr. Egon Hartmann basierende Planung.

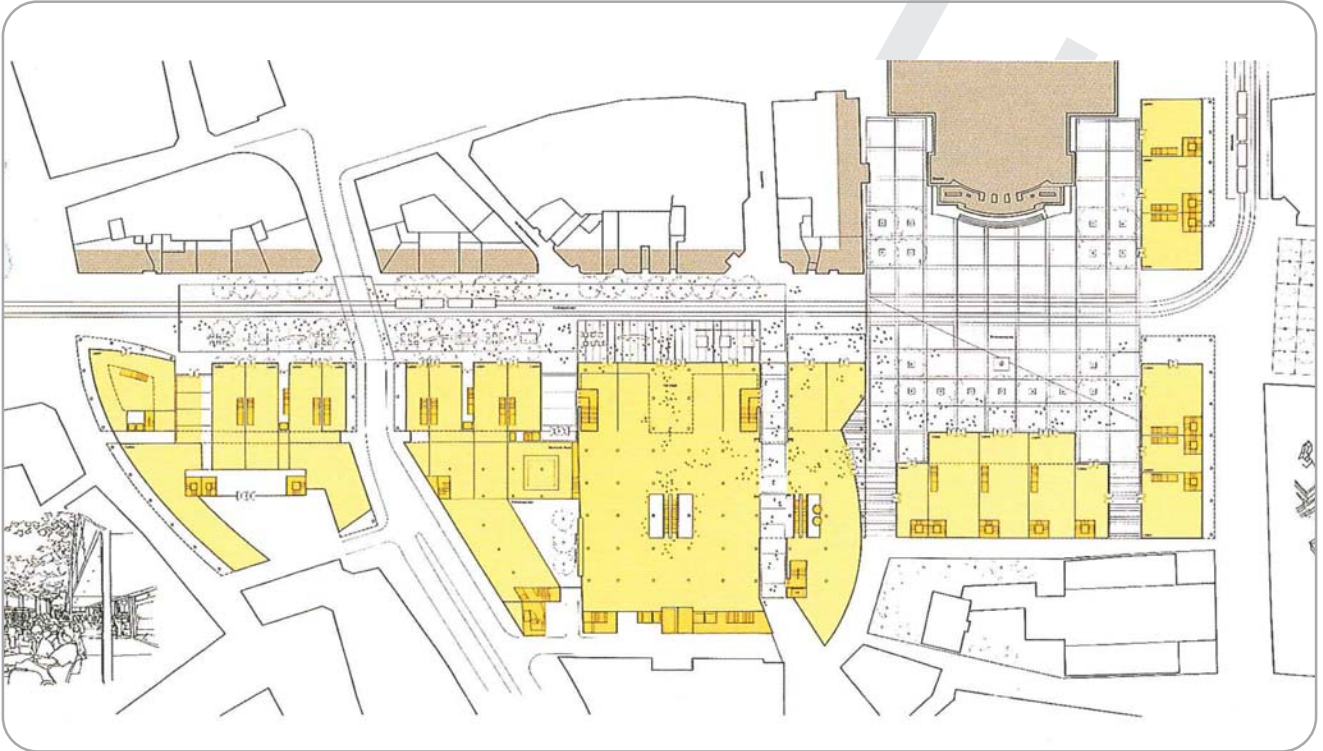
In den Jahren 1991/92 sowie 1996 folgten Wettbewerbsverfahren für den Bereich der Ludwigsstraße. Während der Siegerentwurf aus dem Jahre 1992 noch die Idee der Pavillons berücksichtigte, sah der Entwurf des Architekturbüros Mronz aus dem Jahre 1996 ein Aufleben der historischen Raum- und Traufkanten vor. Die städtebaulichen Vorgaben aus diesem zuletzt genannten Entwurf verfestigten sich in der Diskussion und waren in der Folge eine klare Vorgabe für potentielle Investoren. Mit dem

konkreten Ziel der Umsetzung wurden sie erstmals von ECE im Jahre 1997 aufgegriffen. Das mit den Planungen beauftragte Architekturbüro HPP sah eine Shoppingmall parallel zur Ludwigsstraße vor, die ihren Antritt zum einen an der Leichhofstraße, zum anderen am Schillerplatz vorsah. Die Struktur, die Größe sowie die Art der Erschließung des Baukörpers riefen jedoch deutliche Kritik hervor, die auch in Stellungnahmen des Büros Junker & Kruse sowie von Herrn Prof. Dr. Werner Durth aus dem Jahre 1998 ausführlich begründet wurde. Die Planung von ECE aus dem Jahre 1997 kam bekanntlich nicht zur Umsetzung.

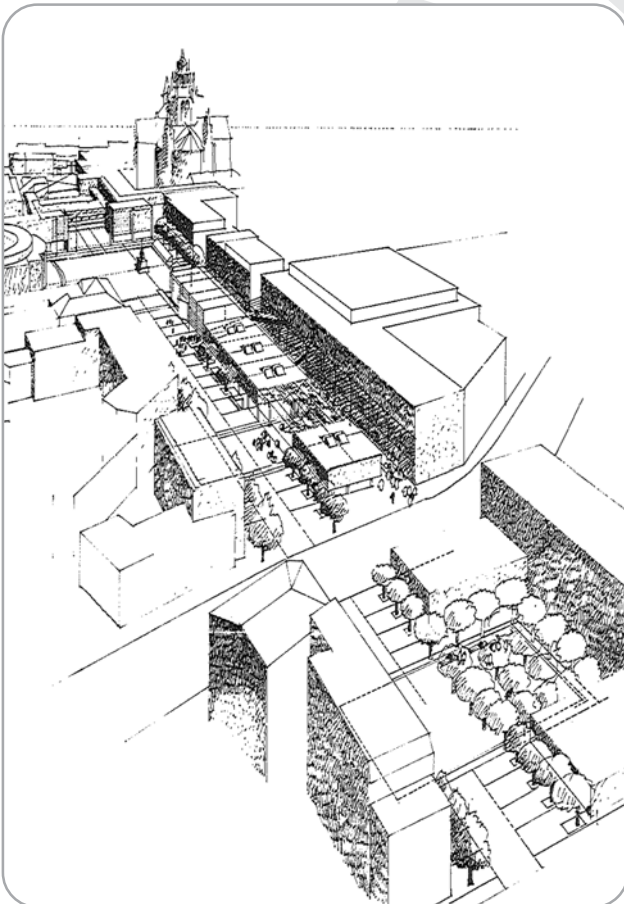
Alle wichtigen Dokumente zur Planungsgeschichte sind auf der Seite [www.lufo.mainz.de](http://www.lufo.mainz.de) eingestellt.

Bezüglich des historischen Kontextes ist hier auf den Artikel „Die Ludwigsstraße im Wandel der Zeiten“ von Dr. Ing. Rainer Metzendorf hinzuweisen, der in der Ausgabe 3.2011 der Mainzer Vierteljahresshefte erschienen ist.

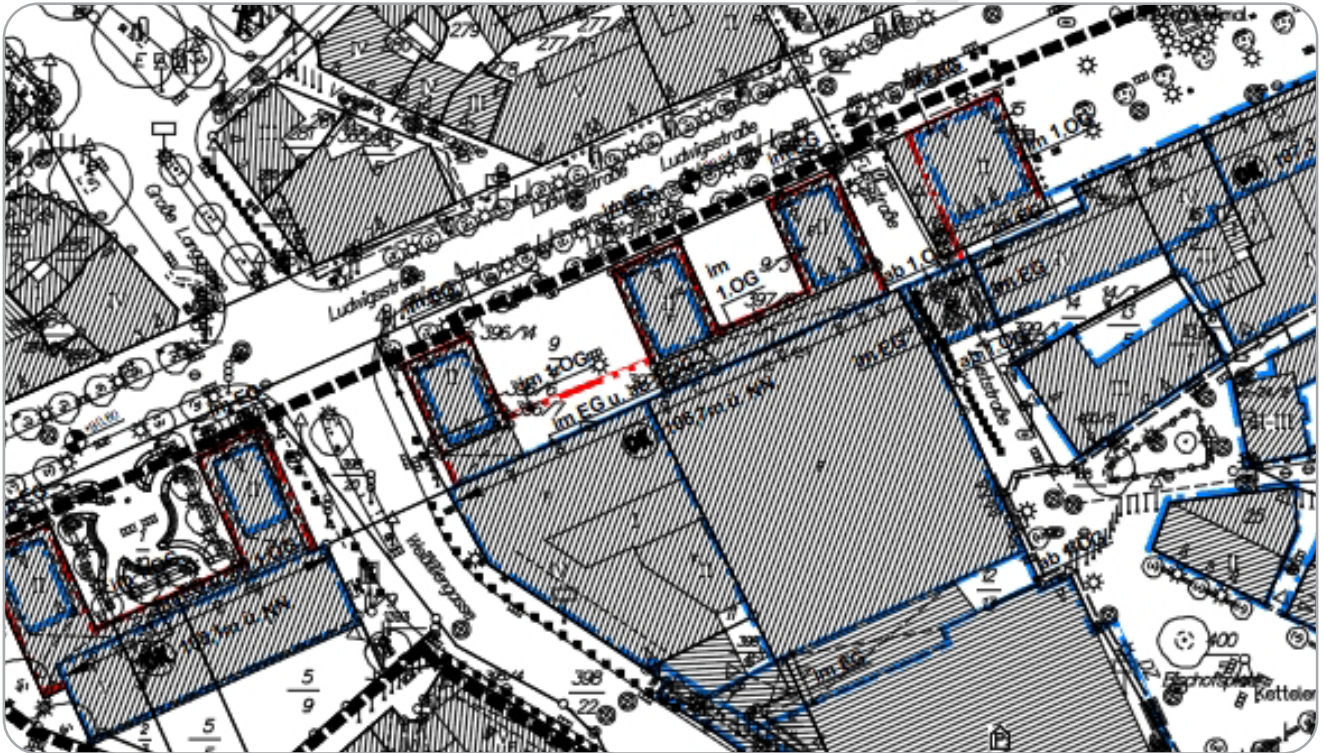




Wettbewerbsergebnis 1996, 1. Preis: Architekturbüro Mronz, Köln



Wettbewerbsergebnis 1992, ein 1. Preis:  
Kramm + Striegl, Darmstadt



Ausschnitt Bebauungsplan A 233, 1. Änderung

### | Baurecht

Der wirksame Flächennutzungsplan von 2000 stellt für den Bereich Ludwigsstraße und den Standort „Karstadt“ eine gemischte Baufläche dar. Für das Karstadt-Areal existieren zudem die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne „A 233“ und „A 233/1.Ä“, welche die Art der Nutzung (Kerngebiet) regeln und stadträumlich das aus der Wiederaufbauphase nach dem Krieg stammende Pavillonkonzept festschreiben.

Die städtebauliche Belebung / Bespielung der Pavillonzwischenräume gab schon immer Anlass zur Kritik, weshalb man sich im Jahre 1996 im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs mit alternativen Ansätzen befasst hat. Im Rahmen der Diskussion des Wettbewerbs von 1996 wurde der Erhalt der Pavillons aufgegeben sowie eine neue, vordere Traufkante von 12,50 m festgelegt.

Bereits zu Beginn des aktuellen Planungsprozesses war klar, dass das neue Einkaufsquartier nicht auf Grundlage des bestehenden Baurechts umgesetzt werden kann und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. In diesem Bebauungsplan können dann Themen wie Gebäudekanten, Gebäudehöhen, Nutzungen, etc. verbindlich geregelt werden. Das Aufstellungsverfahren richtet sich nach den Vorgaben des

Baugesetzbuches, in dem alle notwendigen Schritte definiert sind. So wird es im Verfahren neben einer Beteiligung der betroffenen Behörden auch eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit geben, unterteilt nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB). Im Rahmen der Beteiligungsschritte kann dann von jedermann auch überprüft werden, wie die informellen Empfehlungen in verbindliches Baurecht umgesetzt wurden. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens werden bestimmte Themenkomplexe, wie z.B. Verker, Umwelt usw. in Gutachten herauszuarbeiten und zu prüfen sein.

Die SGD-Süd teilte im Vorfeld der Planung mit, dass kein Raumordnungsverfahren nach § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) notwendig ist, da sich das Vorhaben im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Mainz befindet. Im Hinblick auf die Größenordnung des Einkaufsquartiers und auf die Vorgehensweise bei vergleichbaren Vorhaben in anderen Städten, wird eine raumordnerische Überprüfung im Wege einer landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG erfolgen.





Ausschnitt Innenstadt Mainz

## | Planungsrelevante Satzungen und Konzepte

Für die Innenstadt existiert kein städtebaulicher Rahmenplan. Es gibt jedoch eine Reihe vom Stadtrat beschlossener Planungen und Konzepte, auf die bei der Entwicklung des Standortes Karstadt zurückgegriffen und aufgebaut werden kann.

### Zentrenkonzept Einzelhandel auf der Ebene Gesamtstadt

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

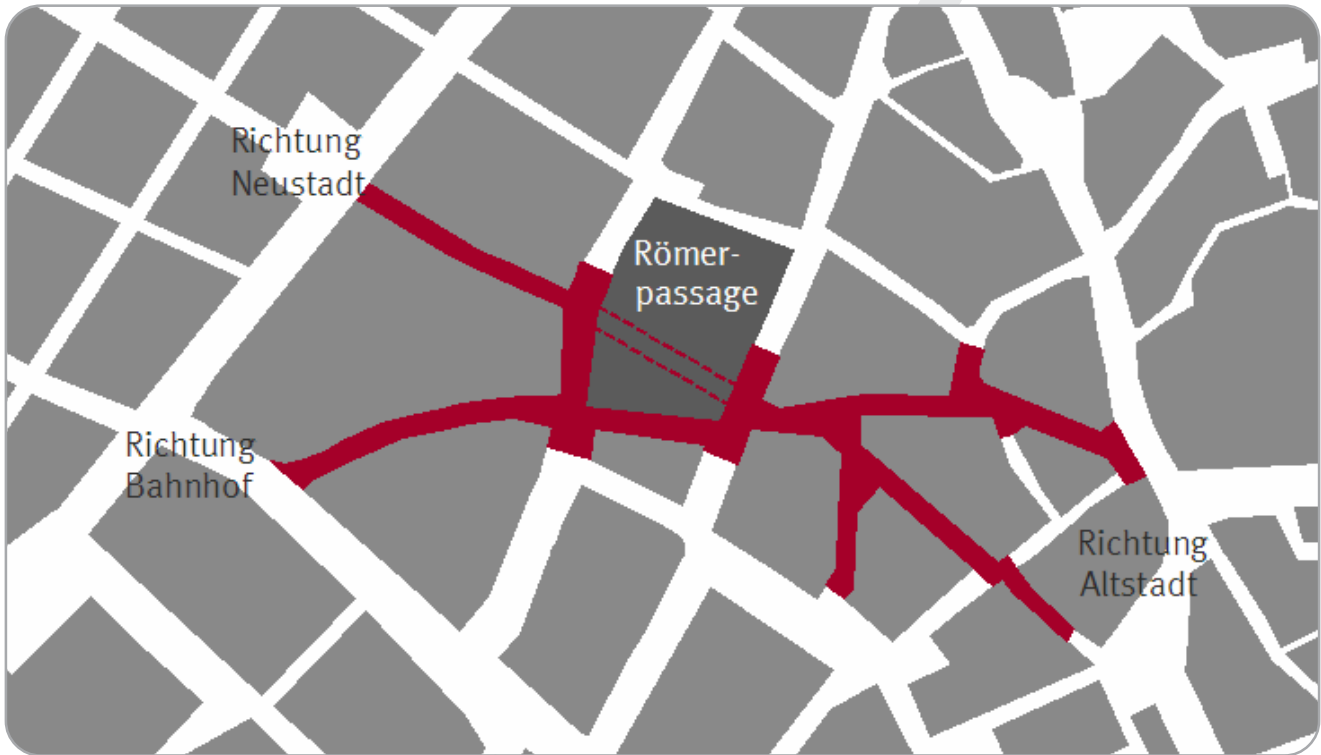
- Der Erhalt und die Verbesserung der wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen und periodischen Bedarfs,
- die Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Einkaufsbereiche in den Stadtteilen,
- der Erhalt und die Weiterentwicklung der Innenstadt als 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).

Für das Karstadt-Areal formulierte das Zentrenkonzept bereits 2005 entsprechende Zielsetzungen und Rahmenbedingungen. Es wird in dem Konzept die Chance gesehen, mit einem Magneten an der Ludwigsstraße eine Stärkung der oberzentralen Funktion von Mainz zu generieren. Es wird jedoch auch auf negative Folgewirkungen hingewiesen, die bei Missachtung bestimmter Vorgaben entstehen könnten. *„Von städtebaulichem Interesse dabei ist nicht, ob der einzelne Betrieb der neuen Konkurrenz des Centers nicht mehr gewachsen ist, sondern ob Kundenströme dauerhaft so umgelenkt werden, dass ganze Einkaufslagen abgewertet werden, Leerstände und Erosionsprozesse entstehen, die auch andere Einrichtungen betreffen und der Beginn einer Verkümmerskette verursacht wird. Besonders betroffen können die Randbereiche der Innenstadt sein.“<sup>1</sup>*

Gemäß Zentrenkonzept sind die entscheidenden Parameter für die Magnetwirkungen und die strukturellen Auswirkungen des Centers dabei der Standort, die Größe der Verkaufsfläche und die Determinanten architektonische Integration, Öffnung und Durchlässigkeit zum öffentlichen Raum

1 Stadt Mainz, Zentrenkonzept Einzelhandel für die Stadt Mainz, Februar 2005



Citymeile Mainz

sowie die innere Struktur und der Branchenbesatz. Hierzu wird im Detail folgendes ausgeführt:

### „Standort

*Den optimalen Standort für dieses Einkaufszentrum stellt die Fläche südlich der Ludwigstraße zwischen Weißliliegasse und Gutenbergplatz/ Bischofsplatz dar. Die Gebäude werden heute im Wesentlichen vom Karstadt-Warenhaus, der Deutschen Bank und dem Parkhaus genutzt. Die zentrale Lage, die großräumige Architektur, der Platz und der Boulevardcharakter der Ludwigstraße sowie die in die Aufwertung getätigten städtischen Investitionen sprechen für diesen Standort. Hierzu haben zuletzt AS & P Planungsvorschläge im Rahmen des Tripolkonzeptes gemacht. (...)*

### Größe der Verkaufsfläche

*Über die Größe der Verkaufsfläche muss projektbezogen unter Abwägung der städtebaulichen Einfügbarkeit, der verkehrlichen und strukturellen Verträglichkeit sowie den betriebswirtschaftlichen Erfordernisse entschieden werden. Zur Entfaltung einer positiven Magnetwirkung muss das Einkaufszentrum einerseits eine gewisse Mindestgröße aufweisen, andererseits darf es nicht so groß werden, dass die Struktur der Innenstadt dauerhaft geschädigt wird.*

### Architektonische Aspekte

*Ebenso wichtig wie die Größe und die Lage eines Einkaufszentrums sind die Determinanten architektonische Integration, Öffnung und Durchlässigkeit zum öffentlichen Raum.*

*Ob das Einkaufszentrum positive Auswirkungen für die Umgebung bzw. auch für die gesamte City hat, hängt auch von der Öffnung des Zentrums zur Ludwigsstraße und zum Gutenbergplatz ab. Je geringer die Riegelwirkung zwischen öffentlichem Raum und Zentrumsinneren ist, umso besser wird die Durchlässigkeit zu einer gegenseitigen Erhöhung des Passanten- und Kundenstroms beitragen.*

### Innere Konzeption

*Die innere Konzeption bei den größeren „autarken“ Einkaufszentren besteht in aller Regel aus einer aus Sicht des Betreibers bewährten stereotypen Mischung der Einzelhandelsbranchen, Dienstleistungen und Gaststätten. Je stärker dabei Angebotslücken (Betriebstypen, Sortimente, nationale und internationale Filialisten) der Innenstadt aufgenommen werden, umso eher wird das Zentrum zu einer Attraktivitätssteigerung der gesamten Innenstadt beitragen. Wenn dagegen überwiegend das bestehende Angebot vergrößert oder von angestammten Innen-*





Beleuchtungskonzept Mainz - Innenstadt

*stadtlagen in das Einkaufszentrum verlagert wird, kann der Rest der Innenstadt abgewertet werden.“<sup>2</sup>*

### Citymeile

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

Durch eine einheitliche Gestaltung (rotes Pflaster) und ein Hinweissystem mit Fahnen an den Zugängen werden die Einkaufsbereiche eindeutig gekennzeichnet und optisch verknüpft und so die Orientierung, die gestalterische Qualität des öffentlichen Raumes sowie die Aufenthaltsqualität nachhaltig verbessert. Die Citymeile bildet den „roten Faden“ im innerstädtischen Einkaufswegenetz.

### 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 Leuchtvelfalt, der Einsatz ökologisch verträglicher Leuchtmittel, die Vermeidung von Lichtsmog und die Energieeinsparung sind weitere wichtige Inhalte des Beleuchtungskonzeptes.

<sup>2</sup> Stadt Mainz, Zentrenkonzept Einzelhandel für die Stadt Mainz, Februar 2005

## 2 Rahmenbedingungen

### 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.

### Rahmenplan Einzelhandel („Tripolkonzept“)<sup>3</sup>

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.

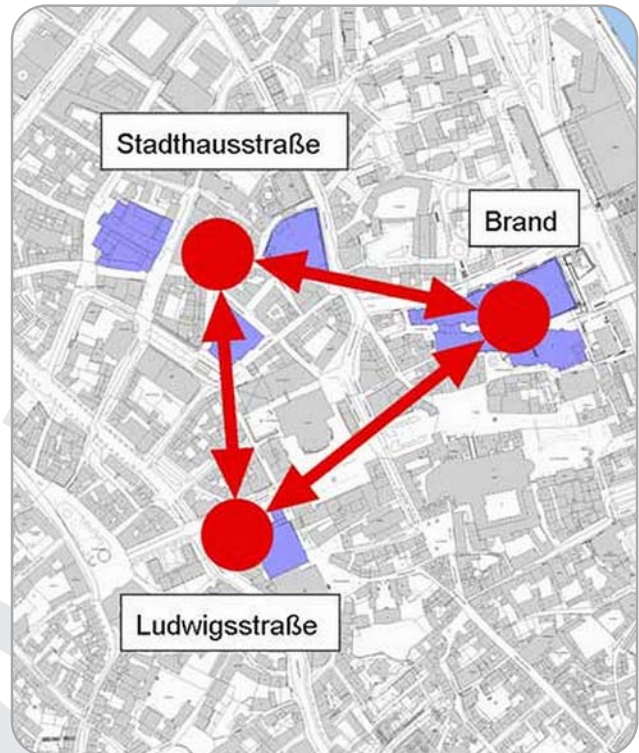
Die Kompaktierung der Einzelhandelsnutzungen um die drei bestehenden Magnete („Pole“) Brandzentrum, Römerpassage und Ludwigsstraße stärkt die Orientierung der Kunden und schafft kurze Wege. Dabei muss die Ausgewogenheit der einzelnen Pole gewährleistet werden. Es sollte vermieden werden, dass durch stadtinterne 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.

### Nahverkehrsplan Stadt Mainz, 2006-2011, 1.Fortschreibung

Der derzeit gültige Nahverkehrsplan legt als Rahmenplan die Eckpunkte für die Entwicklung des ÖPNV in der Stadt Mainz fest. Im Rahmen seiner Regelungskompetenz soll er dazu beitragen, die



Rahmenplan Einzelhandel, AS&P

nachfolgenden Grundsätze städtischer Gesamtplanung zu verfestigen und ihre Umsetzung zu fördern:

1. Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt zur Sicherung und Verbesserung der Lebensqualität, Attraktivität und Funktionalität des Siedlungsraumes.
2. Gewährleistung der Teilnahmemöglichkeit aller Menschen an sozialen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Prozessen in einem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis.
3. Förderung der Potentiale für eine nachhaltige Mobilität.

Zur Erreichung dieser Vorgaben legt der Nahverkehrsplan Eckwerte hinsichtlich der Erschließungsqualität in Form von Haltestelleneinzugsbereichen fest. Diese betragen in der Innenstadt für die Verkehrsmittel Bus und Straßenbahn maximal 200 Meter. Bezüglich der Erreichbarkeit muss zudem mindestens eine zentrale Haltestelle der Innenstadt innerhalb einer Zeitvorgabe von maximal 30 Minuten von allen übrigen Teilen der Stadt Mainz aus erreichbar sein. Im Ergebnis konnten nachgewiesen werden, dass diese Vorgaben zum ganz überwiegenden Teil erfüllt werden.

Der Nahverkehrsplan wird zurzeit als 2. Fortschreibung 2011 - 2016 aktualisiert.

<sup>3</sup> AS&P, Frankfurt a. M., Rahmenplan Einzelhandel Innenstadt, 2004





Foto: MVGmeinRad-Station

### *Konzept zur Überarbeitung des Mainzer Parkleitsystems*

Mit Beschluss vom 19.08.2010 hat der Park- und Verkehrsausschuss die Verwaltung beauftragt, das vorgelegte Konzept zur Überarbeitung des in Mainz bestehenden Parkleitsystems umzusetzen. Darin sind Maßnahmen zur besseren Auffindbarkeit öffentlicher Parkhäuser enthalten. Zentrale Inhalte sind die Aktualisierung der Zielwegweisung (z.B. Anpassung und Vereinheitlichung der Parkhausnamen) sowie die Überarbeitung der Parkleitrouten zu den Parkhäusern der Innenstadt, die eine Orientierung im erweiterten Innenstadtbereich für Ortsfremde möglich machen. Dazu sieht das Konzept eine Aufteilung des Innenstadtbereiches in 5 Zonen vor, die jeweils durch ein Symbol gekennzeichnet sind. Die vorgeschlagenen Symbole sollen einen Bezug zum jeweiligen Bereich haben.

### *MVGmeinRad – Einführung eines öffentlichen Fahrradvermietsystems in Mainz*

Im April 2009 wurde vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ein Wettbewerb zur Durchführung eines bundesweiten Modell-

versuchs „Innovative öffentliche Fahrradverleihsysteme - Neue Mobilität in Städten“ ausgeschrieben. Ziel dieser Ausschreibung war, in deutschen Kommunen Radverkehrsprojekte zu fördern, die einen klimafreundlichen und energieeffizienten Nahverkehr mittels innovativer öffentlicher Fahrradverleihsysteme unter Berücksichtigung ihrer städtebaulichen Integration weiterentwickeln und unterstützen. Der Park- und Verkehrsausschuss der Stadt Mainz beschloss in seiner Sitzung vom 28.05.2009, die MVG mit diesem Modellprojekt zu betrauen. Beide Vertragsparteien haben sich gemeinsam an der Ausschreibung beteiligt und haben am 10.08.2009 unter 44 Teilnehmerstädten den ersten Preis gewonnen.

Gemäß dem von den Vertragsparteien entwickelten Konzept plant die MVG den Aufbau und Betrieb eines langfristigen, stationsgebundenen und ganzjährigen Fahrradverleihsystems innerhalb ihres Verkehrsgebiets mit dem Ziel, das bisherige Mobilitätsangebot zu ergänzen und zu erweitern und den Umweltverbund zu stärken.

Insbesondere die hohe Stationsdichte in der Innenstadt trägt dazu bei, dass deren Erreichbarkeit im Umweltverbund für Besucher eine deutliche Attraktivitätssteigerung erfährt.



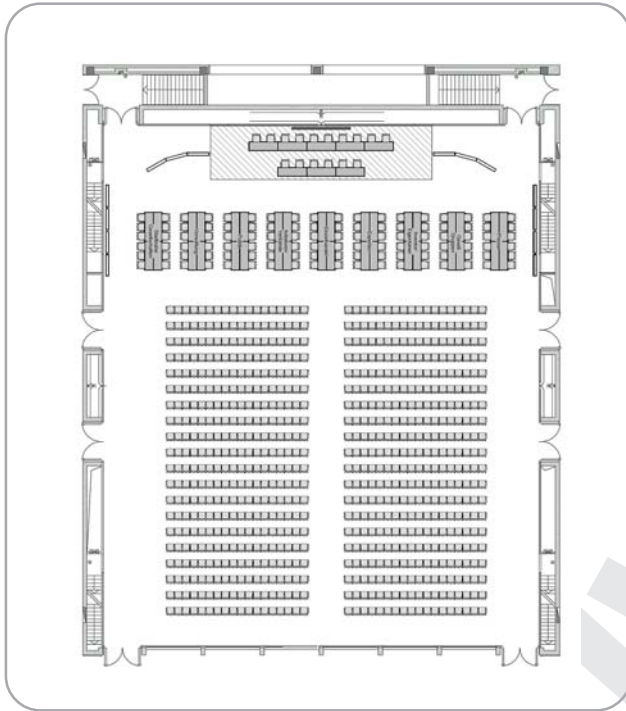
# EVENTMURF



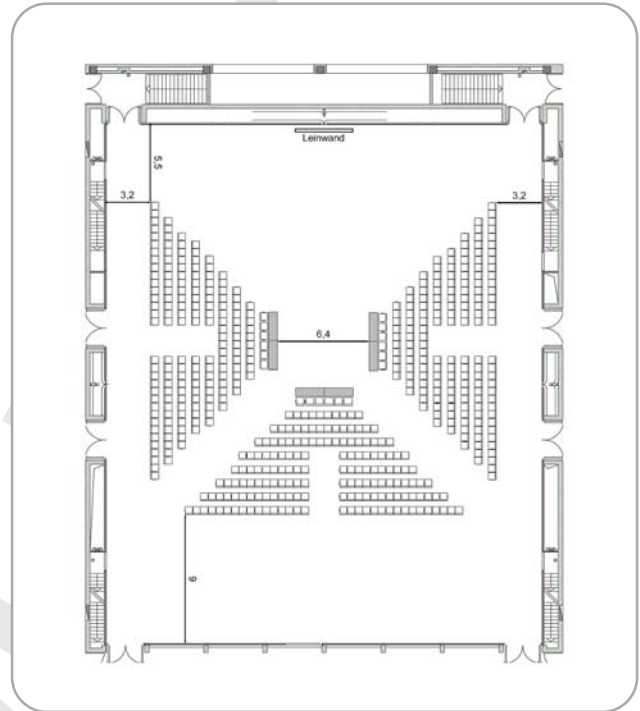
### 3 LudwigsstraßenForum



### 3 LudwigsstraßenForum



Bestuhlungsplan LuFo I, Gutenbergsaal, CCM



Bestuhlungsplan ab LuFo III, Gutenbergsaal, CCM

#### | Struktur und Organisation

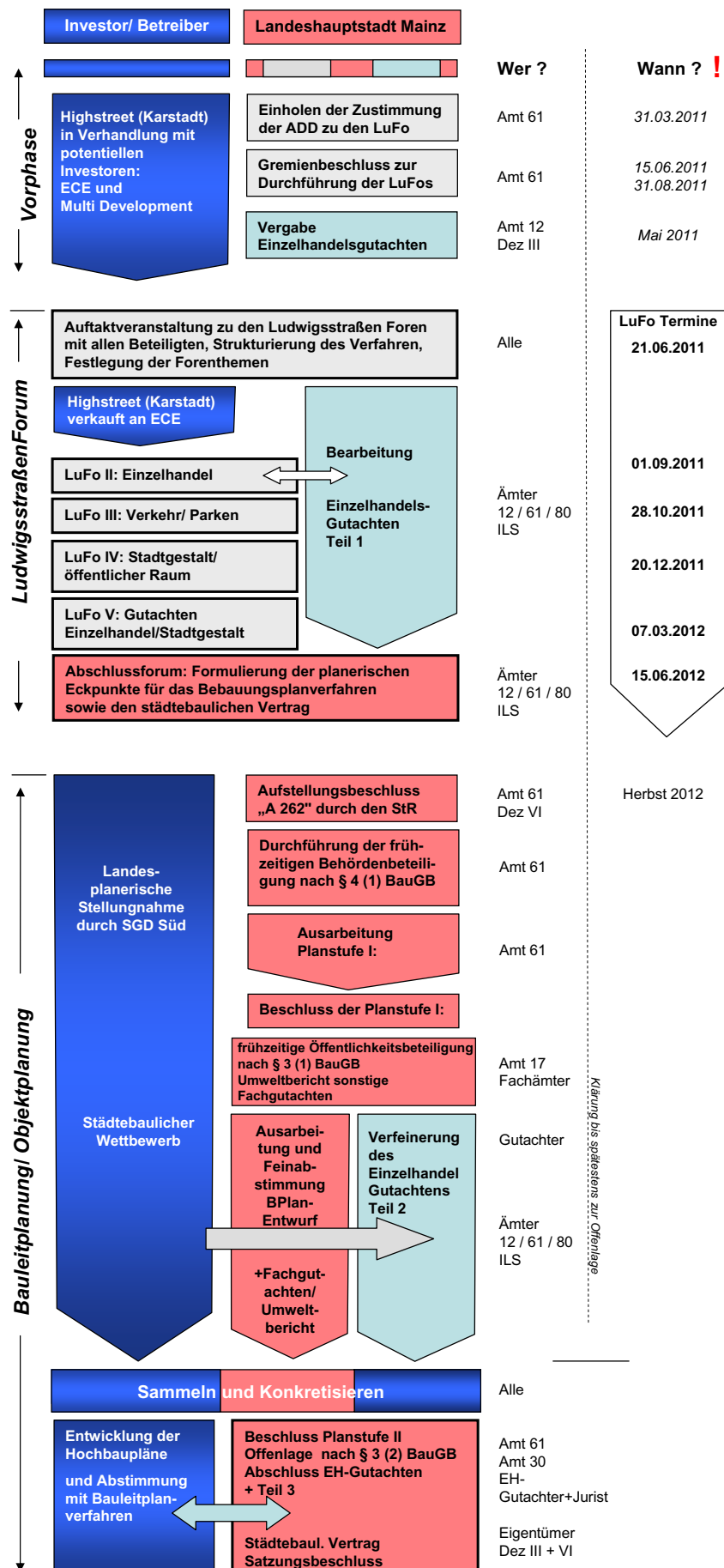
Bereits im Vorfeld der Investorenentscheidung war die Stadt Mainz davon überzeugt, dass ein solches Großprojekt nur mit einer breit angelegten Öffentlichkeitsbeteiligung umgesetzt werden kann. In Orientierung an positiven Erfahrungen in der Vergangenheit, z. B. mit dem RheinUferForum oder dem Forum Regierungsviertel, sollte für die städtebauliche Entwicklung an der Ludwigsstraße ebenfalls ein Forum durchgeführt werden.

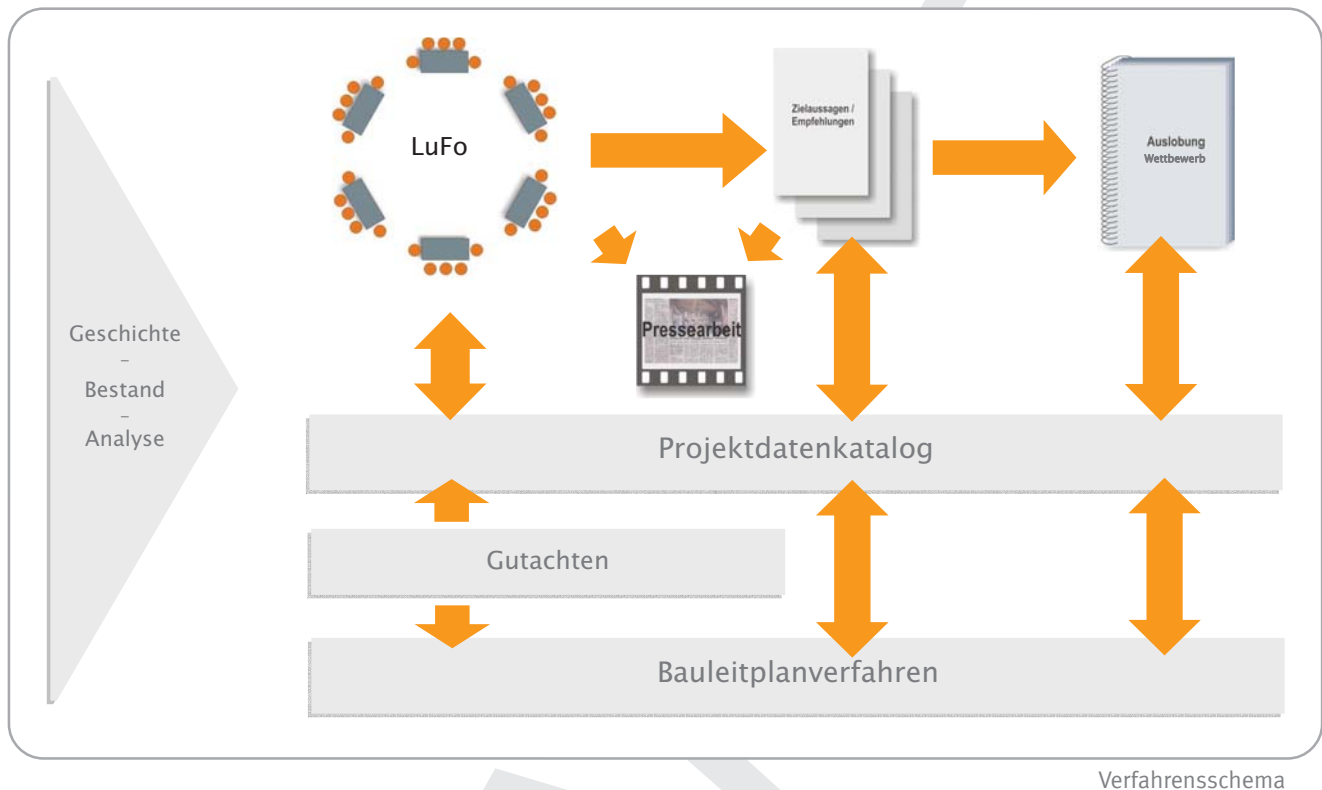
Unter dem inzwischen stadtweit bekannten Kürzel „LuFo“ wurden die LudwigsstraßenForen durchgeführt. In den ersten Überlegungen sollten Termine zu unterschiedlichen Themen veranstaltet werden, bei denen die verschiedenen Interessenvertretungen an entsprechenden Bänken Platz nehmen. In der ersten Veranstaltung, die von Brigitte Holz (Büro Freischlad + Holz) moderiert wurde, musste jedoch festgestellt werden, dass die vorgesehene Metaplan-Technik aufgrund der großen Teilnehmerzahl und des deutlichen Bedarfs an verbaler Meinungsäußerung ungeeignet war. Das 1. LudwigsstraßenForum wurde daher im Nachgang analysiert, und es wurden entsprechende Änderungen in der Organisation und im Ablauf vorgenommen. Dies ging soweit, dass auch die Sitzordnung stetig angepasst wurde. Spätestens mit den Foren zum „Verkehr“ sowie zur „Stadtgestalt/öffentlicher

Raum“ waren die organisatorischen Strukturen für eine ruhige und sachliche Diskussion gefunden. Nach Begrüßung durch das Stadtoberhaupt folgte ein kurzer Fachvortrag der Verwaltung, den sich vor der Diskussion im Plenum, kurze State-ments der Interessenvertretungen anschlossen. Abgeschlossen wurden diese Veranstaltungen durch ein Résumé des/der jeweils zuständigen Fachdezernenten/Fachdezernentin.

Am Rande der Veranstaltung konnten neben den mündlichen Anregungen auch zahlreiche schriftliche Stellungnahmen und Ausarbeitungen eingeholt werden. Diese Dokumente wurden aufbereitet und im Wortlaut veröffentlicht. Damit wurde dem Wunsch aller Beteiligten nach einem Höchstmaß an Transparenz Rechnung getragen. Im Nachgang zu den







#### | LuFo I -Auftakt

Am 21.06.2011 fand in der Rheingoldhalle unter der Moderation von Frau Brigitte Holz das erste LudwigsstraßenForum im Sinne einer Auftaktveranstaltung statt. Ziel dieser Veranstaltung war es, die Bürgerinnen und Bürger sowie die Interessenvertretungen frühzeitig über das Projekt an der Ludwigsstraße und über die Ziele der Stadt Mainz zu informieren.

Zu Beginn der Veranstaltung wurde vom damaligen Oberbürgermeister, Jens Beutel, betont, dass die Mainzer Innenstadt ein vielfältiger Organismus ist, „dessen historisch geprägtes Gesicht um ihr Wahrzeichen, den Dom, gruppiert ist. Dieses ist zu wertvoll, um ausschließlich gewinnorientierten Strategen und Managern mitten in Mainz freie Hand zu lassen.“

*Der gemeinsame Auftrag ist es, das richtige Puzzlestück für ein neues Einkaufserlebnis zwischen Bischofsplatz und Ludwigsstraße zu suchen und zu finden. Eines, das exakt an diese Stelle, auch unverwechselbar nach Mainz und genau zu den Bürgerinnen/ Bürgern und Besuchern von Mainz passt.“<sup>4</sup>*

Im Impulsreferat von Herrn Beigeordneten Sitte wird auf die bereits bestehenden Aktivitäten und

Konzepte zur Aufwertung des Einkaufsstandorts Mainz hingewiesen. Stichworte sind hier das „Tripol-konzept“ und die „City-Meile“. Wichtig erscheint die Aufwertung des Pols „Ludwigsstraße“. Ziel sei es, die Stadt Mainz in ihrer Funktion als Oberzentrum zu stärken.

Frau Beigeordnete Grosse betont in ihrem Impulsreferat die Wichtigkeit der Verflechtung des geplanten Einkaufsquartiers mit den bestehenden Einkaufslagen. Hierbei wird die derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation skizziert und auf die Ergebnisse zurückliegender Wettbewerbe verwiesen. Wichtig sei der Erhalt des ruhigen Charakters vom Bischofsplatz. Die Gebäudehöhen am Gutenbergplatz sollten sich am „WMF-Gebäude“ orientieren; die Baumreihen an der Ludwigsstraße seien zu erhalten, zudem sei der Domblick von großer Bedeutung. Zufahrt und Andienung sollten über die Weißbühlengasse erfolgen. Die Fuststraße solle für Fußgänger und Radfahrer offen gehalten werden.

Frau Ortsvorsteherin Brede-Hoffmann begrüßt die breit angelegte Bürgerbeteiligung. Es werden sodann zahlreiche Wünsche formuliert: es sollten neue, bisher nicht in Mainz existierende Geschäfte entstehen, die Bereiche außerhalb des Tripols

<sup>4</sup> Beutel, Jens, Oberbürgermeister der Stadt Mainz a.D., LuFo I -Auftakt, 21.06.2011



sollten nicht abgewertet werden, die äußere Erscheinung des Einkaufsquartiers an der Ludwigsstraße solle Vielfalt bieten, die Erschließung solle barrierefrei erfolgen, eine Kindertagestätte solle eingerichtet werden, die Bäume seien zu erhalten, ein intelligentes Parkkonzept müsse erstellt werden.

In einem Kurzstatement erläutert Herr Koschny von der BulwienGesa AG die Vorgehensweise und die Zielsetzung der Potenzialanalyse. Aufgabe sei es, die aus ökonomischer Sicht verträgliche Größe des neuen Einkaufsquartiers zu definieren.

Im Anschluss an die Impulsreferate war ursprünglich vorgesehen, die Anregungen, Fragestellungen und Wünsche in Form der Metaplantchnik zu erfassen; im Rahmen anderer Beteiligungsverfahren konnten hiermit gute Erfahrungen gemacht werden. Bei der Auftaktveranstaltung war jedoch das Bedürfnis, sich mit Redebeiträgen aktiv in die Diskussion einzubringen, so groß, dass von der Metaplantchnik Abstand genommen wurde. Wünsche, Anregungen und Fragestellungen wurden im Plenum vorgetragen. Am Ende der Veranstaltung nahmen zahlreiche Gäste die Möglichkeit wahr, ihre Anregungen auf die für die Metaplantchnik vorbereiteten Kärtchen zu schreiben.

Die zahlreichen Anregungen wurden im Protokoll zum LuFo I sowie in einer Dokumentation der „Kärtchen“ umfassend aufbereitet.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die in der Veranstaltung vorgebrachten Themen auf folgende Fragen konzentriert haben:

- Wie gestaltet sich die Mitbestimmung der Bürgerinnen und Bürger?
- Gibt es Alternativen zum Einkaufszentrum?
- Wie sehen die konkreten Rahmenbedingungen aus?
- Wie werden die Randlagen, auch außerhalb des Tripols, eingebunden?
- Wie unabhängig ist der Einzelhandelsgutachter?
- Welche Auswirkungen gibt es auf den Verkehr?
- Wie haben sich andere Städte nach Errichtung eines Einkaufszentrums entwickelt?
- Wie wirkt sich die neue Verkaufsfläche auf den Einzelhandel aus?
- Wird der Blick zum Dom erhalten?

Insgesamt ließ die Veranstaltung zwei Tendenzen erkennen: Während sich ein kleiner Teil der Anwesenden konsequent gegen die Errichtung eines Einkaufszentrums gerichtet hat, sah die Mehrheit einen Bedarf, den Standort „Karstadt“ unter bestimmten Maßgaben zu entwickeln. Diese Maßgaben waren jedoch sehr weit gefächert.

Im Rahmen der ersten Veranstaltung konnte auf viele Fragen noch nicht abschließend geantwortet werden, da zu diesem Zeitpunkt der Investor noch nicht feststand und die Ergebnisse aus der Potenzialanalyse noch nicht vorlagen. Die Veranstaltung war jedoch ein hilfreicher Auftakt, um Erkenntnisse für die inhaltliche und organisatorische Vorbereitung der nachfolgenden LudwigsstraßenForen zu gewinnen.

Weiterführende Informationen sind auf der Internetseite [www.lufo.mainz.de](http://www.lufo.mainz.de) unter Forum 1 zu finden:

LuFo I - 1. Präsentation

LuFo I - 2. Tagesordnung

LuFo I - 3. Fotodokumentation

LuFo I - 4. Anregungen

LuFo I - 5. Anregungen nach dem 21. Juni 2011

LuFo I - 6. Protokoll

LuFo I - 7. Statistische Auswertung







#### | LuFo II - Einzelhandel

Das zweite Ludwigsstraßenforum beinhaltete zwei Informations- und Diskussionsblöcke. Zum einen lag das beim Lufo I angekündigte Gutachten der Fa. BulwienGesa vor, zum anderen stand mit der Fa. ECE der Investor und zukünftige Betreiber des Einkaufsquartiers an der Ludwigsstraße fest. Der Voreigentümer der Karstadtimmobilie, die Firma Highstreet, veräußerte an ECE.

Frau Back-Ihrig und Herr Koschny von BulwienGesa stellten die Ergebnisse der Potenzialanalyse vor (siehe ausführlicher Kap. 5). Ausgangspunkt der Ergebnisfindung ist die Feststellung, dass die Zentralitätskennziffer (Ausdruck des Einzelhandelsumsatzes im Verhältnis zur vorhandenen Kaufkraft im Stadtgebiet) in Mainz rückläufig ist, was für eine gesunkene relative Attraktivität des Einkaufsstandortes spräche. Auf Basis der untersuchten Rahmendaten, der Analyse der regionalen Kaufkraft und Wettbewerbssituation sowie von Referenzstandorten in anderen Städten sei diese Kennziffer bei den zentrenrelevanten Sortimenten jedoch um bis zu 7%-Punkte steigerungsfähig, was einem Verkaufsflächenpotenzial von 32.400 m<sup>2</sup> entsprechen würde. Dieses Potenzial sei von der Gesamtstadt nutzbar, nicht alleine auf das Einkaufsquartier Ludwigsstraße bezogen. Die durchgeführte Passantenbefragung

(Geographisches Institut der Johannes Gutenberg-Universität Mainz) ergab vor allem beim modischen Bedarf (Bekleidung, Schuhe, Accessoires) und im Bereich Freizeit/Sport/Einrichtung ein steigerungsfähiges Absatzpotenzial aufgrund verminderter Angebote. Hierzu wurden gut 70 namhafte Anbieter unterschiedlicher Branchen gefunden, die noch nicht in Mainz angesiedelt sind.

Das ermittelte absatzwirtschaftliche Potenzial sei nicht der für das Einkaufsquartier Ludwigsstraße empfohlene Verkaufsflächenrahmen. Dieser sollte aus städtebaulichen Gründen (Rahmenplan Innenstadt – Tripolkonzept) zwischen der Verkaufsfläche der beiden anderen Pole (Brand mit 22000 m<sup>2</sup> und Römerpassage/Kaufhof/C&A mit 30.000 m<sup>2</sup>) im Tripol-Gefüge der Mainzer Innenstadt liegen und 30.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Das Einkaufsquartier sollte vorhandene Angebotslücken und bislang nicht in Mainz angesiedelte Anbieter aufnehmen, insbesondere bei trendigen Konzepten und im gehobenen Segment. Zu empfehlen sei außerdem eine Arbeitsteilung zwischen den Polen und Ergänzung des Besatzes. Abgeraten wird von einem Elektrofachmarkt und einem Textilkaufladen mit Vollsortiment im Einkaufsquartier Ludwigsstraße, um die beiden anderen Pole nicht zu beeinträchtigen.

Von drei denkbaren Größenordnungen des Einkaufsquartiers gingen jeweils unterschiedliche Wirkungen aus (nicht zu verwechseln mit Auswirkungen auf den Rest der Innenstadt):

Zuwachs bis zu 13.500 m<sup>2</sup> auf dann 24.000 bis 26.000 m<sup>2</sup>

- kritische Masse nicht erreicht
- geringe Ausstrahlung und geringe Chance attraktive Mieter anzusiedeln
- Gefahr von Geschäftsverlagerungen aus Innenstadt

Zuwachs bis zu 15.500 m<sup>2</sup> auf dann 26.000 bis 28.000 m<sup>2</sup>

- Akzeptanz durch anspruchsvolle Mieter
- Etwas reduzierte Fernausstrahlung im Vergleich zur Maximalvariante
- leichtere bauliche Umsetzbarkeit

Zuwachs bis zu 17.500 m<sup>2</sup> auf dann 28.000 bis 30.000 m<sup>2</sup>

- höchste Ausstrahlung
- hohe Flexibilität der Flächen
- hohe Akzeptanz bei anspruchsvollen Mietern
- städtebaulich sehr anspruchsvolle Umsetzung

Die endgültige Größe wird durch das Konzept und die städtebaulichen Anforderungen bestimmt.

Die Vertreter des Einzelhandels (Dr. Hanno Scherer, Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V. und Martin Lepold, Werbegemeinschaft Mainz e.V.) befürworteten, wie im Gutachten dargestellt, die Stärkung der Innenstadt und insbesondere der Ludwigsstraße durch die Errichtung eines Einkaufsquartiers, zeigten sich jedoch hinsichtlich der Größenordnung zurückhaltend. Sie stellen fest, dass viele der im Gutachten als fehlend genannten Labels bereits in Kaufhäusern vorhanden sind. Diese würden bei der Ansiedlung von entsprechenden mono-stores leiden. Als von ihrer Seite empfehlenswerte Zuwachsfläche nennen sie maximal 15.000 m<sup>2</sup> (der Arbeitshilfe des Landes Nordrhein – Westfalen folgend) bei einer maximalen Größe von 25.000 m<sup>2</sup> einschließlich Dienstleistung, Gastronomie und Karstadt mit 15.000 m<sup>2</sup>.

Der Vertreter der Bürgerinitiative (Hartwig Daniels) gibt zu bedenken, dass es laut einer Difu-Studie (Wirkungsanalyse großer innerstädtischer Einkaufszentren, Berlin 2008) auch Beispiele aus Städten gibt,

in denen sich die Innenstadt durch die Ansiedlung eines großen ECE-Centers negativ entwickelt hat. Er hält das Gutachten für unvollständig und fordert ein allgemeines Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten, eine Art Masterplan für den Handel.

Die anschließende allgemeine Diskussion war von kritischen Nachfragen gegenüber den gutachterlichen Aussagen geprägt. Es wurden Methodik, Datengrundlagen und Ergebnisse hinterfragt bzw. angezweifelt.

Im weiteren Verlauf wurde zu Bedenken gegeben, dass

- die allgemeine Kaufkraft sinken könne
- durch Überbesatz eine Situation der Kannibalisierung der Einkaufszentren in der Region eintreten
- vor allem ECE und die großen Filialisten von dem Vorhaben profitieren, Mainz dagegen nicht
- ein modernes Einkaufsquartier der Innenstadt nicht hilft, wenn der Bestand unattraktiv ist
- das Tripolkonzept nur die großen Geschäfte wie P&C und C&A schütze, die meisten kleinen Geschäfte jedoch außerhalb dieses Bereichs lägen
- die Attraktivität der Innenstadt in den kleinräumigen Bereichen läge
- das Unternehmen Karstadt und damit der Verbleib des Warenhauses nicht gesichert sei
- die Studenten aufgrund des geringen Einkommens nicht als Konsumentengruppen zähle
- jedes Gutachten kritisiert würde
- hohe Mieten, die nur von Filialisten aufgebracht werden könnten, die Erwartung der Immobilieneigentümer prägen
- die geplante Lage des Einkaufsquartiers sehr positiv sei
- Investitionen notwendig seien, um die Marktposition zu erhalten und auszubauen
- die Johanniskirche und das zugehörige Pfarrhaus Bauschäden erleiden könnten
- die Fuststraße der einzige Zufahrt zur Kirche und Pfarrhaus seien

und angeregt

- eine Bürgerbefragung durchzuführen
- einen runden Tisch einzurichten
- ganz auf das Vorhaben zu verzichten



- ein zweites Gutachten einzuholen
- ein Stadtentwicklungskonzept zu erstellen, in das sich der Investor einfügen müsse
- das Tripolkonzept zugunsten eines Multi-Pol-Konzeptes aufzugeben
- die Ladenleerstände bei den Potenzialberechnungen zu berücksichtigen
- die Miethöhen als Ursache für Fehlentwicklungen zu analysieren
- alternative Konzepte zu entwickeln
- einen städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen
- an diesem Standort Wohnungen statt eines Einkaufsquartiers zu bauen

Herr Koschny erläutert, dass BulwienGesa für ECE wie für zahlreiche andere Kunden immobilienbezogene Daten bereitstelle, aber noch kein Einzelhandelsgutachten für ECE erstellt habe. Inhaltlich wies er darauf hin, dass sich die Ludwigsstraße derzeit nicht sehr attraktiv präsentiere und deutlich gegenüber anderen Innenstadtbereichen abfalle. Wenn an diesem Standort nichts getan würde, könne sich der Bereich nicht weiterentwickeln. An diesem Abend sei nur die erste Stufe des Gesamtgutachten, die Potenzialanalyse, vorgestellt worden. Alle

verwendeten Unterlagen sowie die Methodik seien im Detail beschrieben. Die Daten zu den Verkaufsflächen seien von der Stadt Mainz zur Verfügung gestellt und von BulwienGesa ergänzt und überprüft worden. Die verwendeten Kaufkraftkennziffern stammten von mb-Research. Die durch das Geographische Institut der Universität Mainz seit langem in zweijährigem Rhythmus durchgeführten Befragungen sind repräsentativ.

Mit dem angeregten zweiten Gutachten wurden Junker und Kruse von der Stadt Mainz beauftragt. Es wurde am 07.03.2012 im Lufo V vorgestellt.

Abschließend zeigt Herr Beigeordneter Sitte nochmals auf, dass die Stadt Zentralität verloren habe und diese über innovative Angebote zurückgeholt werden könne. Dabei müsse eine Balance zwischen inhabergeführtem Einzelhandel und neuen Angeboten erreicht werden. Das Gutachten müsse vertieft ausgewertet werden. Doch die letzte Entscheidung zur Größe des Centers könne nicht vom Gutachten kommen.

Im Anschluss stellen die Vertreter von ECE, Herr Wilhelmus, Frau Dr. Harms und Herr Riethmüller ihr aktuelles Konzept für das Einkaufsquartier vor (siehe im Detail Kap. 4 Vorstellungen des Investors).



Die Eckdaten präsentieren sich folgendermaßen:

- ca. 18.000 m<sup>2</sup> neue/zusätzliche Verkaufsfläche
- 80 – 90 neue/zusätzliche Läden
- Karstadt wird mit neuem Konzept integriert
- Investitionsvolumen ca. 220 Mio. €
- 700 neue Arbeitsplätze (50% Vollzeit)
- regionalwirtschaftlicher Multiplikatoreffekt verdoppelt Investitionssumme
- derzeitige Bauhöhe und oberirdische Bruttogeschossfläche von 36.000 m<sup>2</sup> werden nicht überschritten
- es entstehen mehrere Baukörper mit eigenständiger Architektur, die im inneren über einen Platz und Wegeverbindungen erschlossen werden
- bestehende Querungen und Verbindungen bleiben erhalten
- das Center erzeugt mit bis zu 11 Zugängen und zur Ludwigsstraße geöffneten Läden Durchlässigkeit
- In der Ludwigsstraße rückt die Bebauung entlang der ganzen Front an die heutige Baugrenze der Pavillons heran (Überbauung der Zwischenplätze)
- Die Eppichmauergasse wird mit einem Übergang übersprungen. Das Gebäude der Polizeiinspektion wird integriert.
- Insgesamt ergibt sich daraus eine ca. 80 m lange Mall, an deren Enden jeweils ein Ankermieter angesiedelt sein soll

Abschließend erläutert Frau Dr. Harms einige Grunddaten und beantwortet Fragen aus dem Lufo I wie Definition der Verkaufsfläche, Betreiberstrukturen und die Positiv-Wirkungen von bestehenden ECE-Zentren in Innenstädten.

Herr Wilhelmus machte schon zu Beginn der Vorträge deutlich, dass sich ECE gerne der Diskussion mit den Bürgern stellt und auch bereit ist, einen runden Tisch zu veranstalten.

In der anschließenden Diskussion verdeutlicht Herr Lepold, dass von der Werbegemeinschaft Mainz e.V. ein Einkaufsquartier gewollt ist, aber ein mainzgerechtes und dass der vorgelegte Entwurf bei näherer Betrachtung ein geschlossenes Einkaufszentrum zeige. Für Herrn Scherer, Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rheinhausen-Pfalz kommen nur eine Größe von 25.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ein Verzicht auf Überspringen der Eppichmauergasse in Frage.





In der weiteren Diskussion wird zu Bedenken gegeben, dass

- ECE in der Frage der Größenordnung noch kein Entgegenkommen zeige
- 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mehr als das Doppelte des Bestandes seien
- die Verkaufsfläche später flexibel erweiterbar wäre
- die Renditeerwartungen zu Kosten der Stadt und der Beschäftigten gingen
- ein großes Unbehagen in der Bevölkerung gegenüber einem Überspringen der Eppichmauergasse besteht
- die Mall in einer Sackgasse enden könne
- Karstadt nicht an den Rand des Einkaufsquartiers rücken solle
- die als Beispiel einer positiven Entwicklung genannte Innenstadt von Augsburg mittlerweile verödet sei
- nicht nachvollziehbar ist, dass ein kleineres Einkaufszentrum nicht ausreichend rentabel arbeiten soll
- mit einer unangepassten Lösung ein ganzes Stadtviertel zerstört werden könne

und angeregt, dass

- die genannten Zahlen zu Beauftragung regionaler Bauunternehmen (70%) und Arbeitsplätzen (700) vertraglich mit der Stadt abgesichert werden
- die nach wie vor nach innen orientierte Planung mehr nach außen orientiert wird und das Umfeld berücksichtigt wird
- die Folgen für die Innenstadt ausführlich geklärt und diskutiert werden müssen
- ECE sich ggf. auch mit einer kleineren Lösung zurechtfinden muss
- nicht die Verkaufsfläche, sondern die Nutzfläche nach DIN 277 als Beurteilungsbasis herangezogen werden sollte
- die Zahl der Zugänge sich an der Römerpassage orientieren sollte, womit ein Einkaufsquartier und keine nach innen orientierte mall entstehen würde

In einer generellen Antwort auf die Diskussionsbeiträge teilt Herr Oberbürgermeister Beutel die Auffassung, dass die Veranstaltung überladen ist. Er hält jedoch auch fest, dass die Behandlung der beiden Themenblöcke zeitlich notwendig war. Er versichert, dass die Stadt versuche, Form und Ablauf



der folgenden Foren stetig zu verbessern. Zum Inhalt selber erklärt er, dass es Bestreben der Stadt sei, die Entwicklung der Ludwigsstraße passend und nicht nur profitabel zu gestalten. Da die Planungen gerade erst begonnen hätten, könnten viele Fragen auch von der Stadt noch nicht beantwortet werden. Zu einzelnen Themengebieten würden weitere Fachleute über Gutachten und Wettbewerbe hinzugezogen. Er bittet die Bürger um Verständnis.

Herr Wilhelmus geht auf einige an ECE gerichtete Fragestellungen ein:

Die Verortung des Karstadtstandortes erfolge in Abstimmung mit Karstadt. Die Lage am Gutenbergplatz sei nun besser als die in früheren Planungen vorgesehene. An der Durchlässigkeit des Gebäudeensembles werde weiter gearbeitet. Er bietet an, diese am angebotenen runden Tisch weiter zu bearbeiten. Er hinterfragt jedoch die Öffnung zur Weißliliegasse, weil dort die Anlieferung und die Zufahrt zur Tiefgarage vorgesehen sei. Wichtig sei, die Ludwigsstraße als Boulevard auszubilden. ECE benötige noch Grundstücke von vier Eigentümern (Stadt, Land, Bistum, Privat). Er versichert, dass er mit Anliegern und Bewohnern betroffener Liegenschaften nach einvernehmlichen Lösungen suchen werde.

Er schlägt vor, im Rahmen eines Vertrages die Verkaufsfläche sowie deren Obergrenze zu definieren und das Vorgehen bei zwangsläufigen Veränderungen festzulegen.

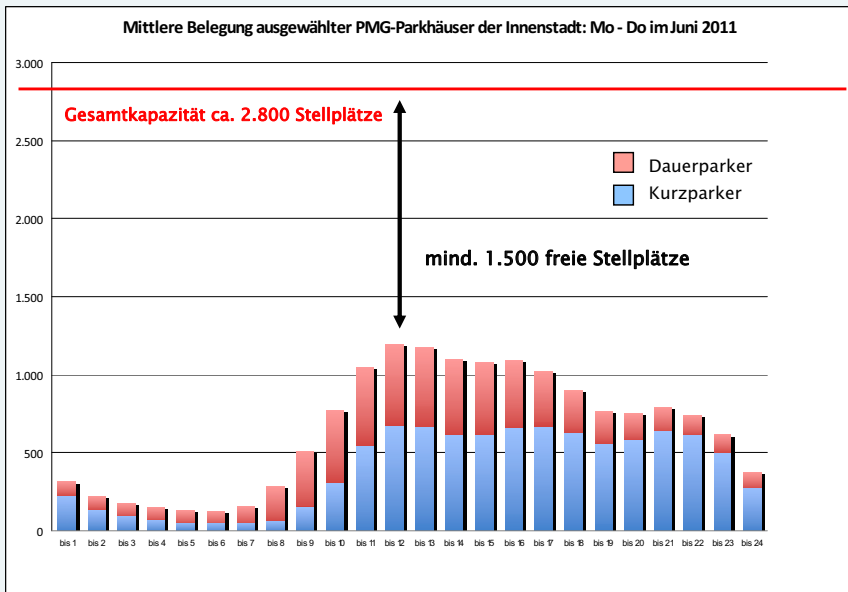
Weiterführende Informationen sind auf der Internetseite [www.lufo.mainz.de](http://www.lufo.mainz.de) unter Forum 2 zu finden:

- LuFo II - 1. Tagesordnung
- LuFo II - 2.1 BulwienGesa Präsentation
- LuFo II - 2.2 BulwienGesa Potentialanalyse
- LuFo II - 3.1 ECE Präsentation
- LuFo II - 3.2 ECE Materialsammlung
- LuFo II - 4. Anregungen
- LuFo II - 5. Fotodokumentation
- LuFo II - 6. Protokoll





#### Impulsvortrag: Parken



**ausgewählte PMG-  
Parkieranlagen:**

**Auslastungen im  
Tagesgang**

Durchschnitt der Wochentage  
Montag – Donnerstag 06/2011

Landeshauptstadt Mainz  
PMG  
– eigene Darstellung –

Auszug aus der Präsentation zum LuFo III

#### | LuFo III - Verkehr / Parken

Die dritte Lufo-Veranstaltung am 28. Oktober 2011 in der Rheingoldhalle hatte die zentralen Themen ‚Verkehr und Parken‘ zum Inhalt. Als Grundlage für die Diskussion mit den anwesenden Besuchern diente eine vom Leiter des Stadtplanungsamtes, Herrn Günther Ingenthron, eingangs vorgestellte Präsentation mit dem Titel ‚Fokusthema Verkehr: Bestand, Analyse und Leitlinien‘. Der Vortrag gliederte sich in fünf Punkte mit folgender thematischer Ausrichtung:

1. Verkehr/Parken – Einordnung in den Projektablauf
2. Darstellung der Verkehrsarten
  - motorisierter Individualverkehr (MIV)/Parken
  - öffentlicher Verkehr (ÖV)
  - Radverkehr
  - Fußgängerverkehr
3. mobilitätseingeschränkte Personengruppen
4. Andienungsverkehr (Ver-/Entsorgung)
5. verkehrliche Anforderungen aus Lufo I und II

Die zum Termin des Lufo III bekannten verkehrlichen Leitlinien bzw. Anforderungen an das Projekt eines Einkaufsquartiers an der Ludwigsstraße wurden im Vortrag thematisiert und als solche benannt. Sie dienen im weiteren Planungsverlauf als verkehrliche Determinanten, an denen die weiteren Untersuchungsschritte zu orientieren sind.

Grundsätzlich wurde aufgezeigt, dass die im Rahmen des ‚Lufo Verkehr‘ präsentierten Daten des Bestands allein nicht in der Lage sind, qualifizierte Detailuntersuchungen im Bereich Verkehr zu ersetzen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahren als Fachgutachten zu erbringen sein werden. Dies liegt nicht zuletzt auch daran, dass erst mit Abschluss des gesamten Lufo-Prozesses sämtliche planerischen Eckpunkte vorliegen werden, die als Ausgangsinformationen in ein solches Fachgutachten Eingang finden müssen. Dies bezieht sich insbesondere auf die Abschätzung der aus einem Einkaufsquartier resultierenden zusätzlichen Verkehre, bei denen es einen direkten Zusammenhang mit der Größenordnung der zum Zeitpunkt des ‚Lufo Verkehr‘ noch nicht abschließend definierten Verkaufsfläche gibt. Gleichwohl wurde vermittelt, dass die Stadtverwaltung Mainz in Kooperation mit ihren Partnern Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH, Parken in Mainz GmbH, etc. im Rahmen fortlaufender Verkehrserhebungen und deren Aufbereitung bereits heute in der Lage ist, eine breite und aktuelle Datenbasis für konkrete Fragestellungen zur Verfügung zu stellen. Im Detail werden diese im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren punktuell noch zu vertiefen sein. Die Vorgaben dazu werden im Stadtplanungsamt, Abteilung Verkehrswesen erarbeitet.



Letztlich wurde anhand des Vortrags bereits aufgezeigt, dass die einzelnen Verkehrsarten des motorisierten Verkehrs innerhalb des Systems der Mainzer Innenstadt weitgehend noch Reserven aufweisen. So ist die Belastungsgrenze der Knoten und Strecken auf der sog. ‚Altstadttangente‘ derzeit nicht erreicht. Auch der vorhandene Parkraum in Parkhäusern und Tiefgaragen der Innenstadt weist aktuell noch erhebliche Reserven auf.

Im Rahmen der weiteren Untersuchungen ist zwischen diesen Reserven und den zu erwartenden Zusatzbelastungen für die einzelnen Verkehrsmittel zu saldieren und deren verkehrliche Leistungsfähigkeit nachzuweisen.

Einen ähnlich positiven Befund weist der öffentliche Verkehr auf. So ist die ÖV-Erschließungsqualität der Innenstadt gut bis sehr gut zu bezeichnen. Ähnliches gilt auch für die regionale Zuganbindung der Innenstadt. Zudem verfügen Busse und Bahnen im Nahbereich der Ludwigsstraße ganztägig über ausreichende Reserven. Perspektivisch kann davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung der ‚Mainzelbahn‘ die jetzt schon hohe Bedienungsqualität sich weiter verbessern wird.

Darüber hinaus wurden die bestehenden Wegebeziehungen im Rad- und Fußgängerverkehr und deren Netzfunktion im unmittelbaren Umfeld des heutigen Karstadt-Komplexes erläutert. Anhand

aktueller Verkehrserhebungen von Fußgängern und Radfahrern vom Herbst 2011 konnten die Wertigkeiten der einzelnen, den Bischofsplatz tangierenden Achsen verdeutlicht werden. Dabei nehmen die Fuststraße sowie die Eppichmauergasse eine herausragende Stellung ein.

Mobilitätseingeschränkten Personengruppen gilt im Rahmen der anstehenden Detailplanungen ein besonderes Augenmerk. Dies wurde im Rahmen der Präsentation klar zum Ausdruck gebracht. Keinesfalls dürfen modifizierte oder gänzlich neu konzipierte Erschließungskonzeptionen dazu führen, dass sich die Erreichbarkeitsverhältnisse und damit die Teilhabemöglichkeiten mobilitätseingeschränkter Personengruppen an gesellschaftlichen Prozessen verschlechtern. Hierzu bestand im Rahmen des Verkehrsforums allgemeine Übereinstimmung.

Eine im Rahmen der weiteren Planungsschritte anspruchsvolle Aufgabe stellt die Konzeption zu den Andienungs-, Liefer- und Entsorgungsverkehren dar. Auch hierzu wurde in der Präsentation sowie der anschließenden Diskussion klar herausgestellt, dass die im status quo bestehenden Andienungserfordernisse in mindestens heutiger Qualität beizubehalten und nach Möglichkeit durch technische Innovationen zu optimieren sind. Ob und wie ein Einkaufsquartier auch diesbezügliche Funktionen für benachbarte Anrainer übernehmen kann ist in den Detailplanungen zu vertiefen.

Abschließend wurden im ‚Lufo Verkehr‘ die verkehrlichen Anforderungen aus den beiden vorangegangenen Lufo-Veranstaltungen gelistet und deren jeweilige Weiterbearbeitung im Rahmen des weiteren Planungsprozesses beschrieben. Es konnte gezeigt werden, dass der ganz überwiegende Teil der bis dato aufgeworfenen Fragen im Zuge der weiteren Konkretisierungen (Bauleitplanung; Baugenehmigungsverfahren; Objektplanung; mit Projektrealisierung; im Rahmen bereits angelaufener Planungen der Stadt Mainz, wie z.B. der Fortschreibung des Nahverkehrsplans) noch abgearbeitet werden.

Weiterführende Informationen sind auf der Internetseite [www.lufo.mainz.de](http://www.lufo.mainz.de) unter Forum 3 zu finden:

- LuFo III - 1. Tagesordnung
- LuFo III - 2. Präsentation Verkehr
- LuFo III - 3. Anregungen
- LuFo III - 4. Fotodokumentation
- LuFo III - 5. Protokoll





#### | LuFo IV - Stadtgestalt / Öffentlicher Raum

Das LuFo IV stand ganz im Zeichen des Städtebaus. Unter dem Titel „Stadtgestalt / Öffentlicher Raum“ wurden am 20.12.2011 in der Rheingoldhalle die stadträumliche Einbindung, die städtebauliche Struktur und die architektonische Erscheinung des neuen Einkaufsquartiers diskutiert.

Nach einer kurzen Einführung durch Herrn Bürgermeister Beck wurde die Veranstaltung von vier Themenblöcken begleitet: dem Fachvortrag von Herrn Ingenthron (Leiter Stadtplanungsamt), den Anregungen des Planungs- und Gestaltungsbeirates sowie den Statements der Bürgerinitiative und der Standesorganisationen der Architektenschaft.

Von Herrn Ingenthron wurden eine Analyse der bestehenden städtebaulichen Situation und die daraus resultierenden Leitlinien zum Themenschwerpunkt Stadtgestaltung vorgestellt. Hierbei wurde betont, dass die Stadt Mainz nicht bei null beginnt und fundierte und politisch beschlossene Teilkonzepte zur Steuerung der Innenstadtentwicklung besitzt. Demnach wird die Aufwertung des Standortes Ludwigsstraße von allen vorliegenden Konzepten unterstützt; die Standortentscheidung ist korrekt und steht in keinem Widerspruch zu den planerischen Überlegungen seit 1996.

Die Stadt Mainz wird erst dann das bestehende Baurecht ändern, wenn im Vorfeld mit dem Investor Einigkeit über die Auswirkungen des Projektes hergestellt wurde. Dies bezieht sich auf die Größe, die Gestalt, die Einbindung in die Nachbarschaft etc. Ergänzend soll ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden, um wichtige Themen wie die Festlegung des Erstbesatzes mit Geschäften, die Durchführung der Qualitätssicherung, die Größe der Parkieranlagen etc. zu vereinbaren.

#### *Bestand / Analyse / Leitlinien*

Nach einer Analyse der städtebaulichen Situation fasst Herr Ingenthron die einzelnen Themenbereiche des Schwerpunktes Stadtgestalt/Öffentlicher Raum in Form von Leitlinien zusammen.

#### *Maßstäblichkeit*

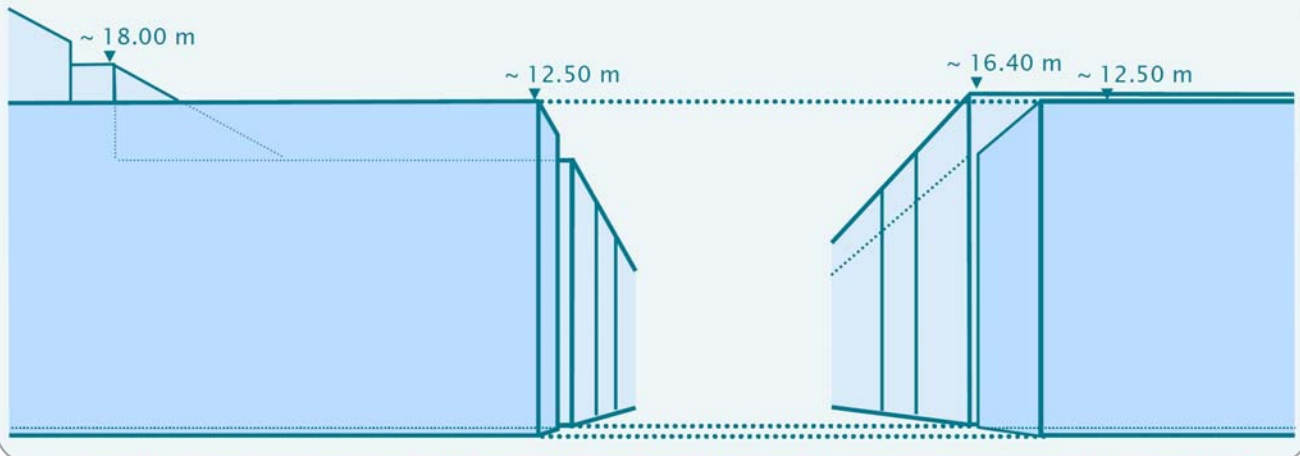
- Die Stadtstruktur der Innenstadt bestimmt die bauliche Struktur eines neuen Einkaufsquartiers - nicht umgekehrt; die vorhandenen Straßen, Wege und Plätze stellen die Bezugsgrößen für Neubaumaßnahmen dar.
- Die Höhe der Gebäude richtet sich nach den Festlegungen des Wettbewerbes 1996: entlang



## Stadtgestalt / Öffentlicher Raum

### Höhenentwicklung

> Referenzgebäude Gutenbergplatz 1



der Ludwigsstraße 12.50 m, zweite Bauflucht max. 18.00 m.

- Die Gebäudekörper sind nach dem Vorbild der vorhandenen Geschäftsgebäude zu gliedern: Gebäudebreiten, Schaufensterzonen, Eingangssituationen.

#### Räumliche Aspekte

- Neue Gebäude sollen bis auf die Außenkante der Pavillons zur Ludwigsstraße heranrücken, um diese durch Raumkanten zu fassen und die Platzräume (Schiller- und Gutenbergplatz) in ihrer räumlichen Wirkung hervorzuheben.
- Den „Eingangsbereichen“ in die Ludwigsstraße kommt eine ganz besondere gestalterische Bedeutung zu.
- Die vorhandenen Plätze und Raumfolgen sollen in ihrer Wirkung gestärkt werden; Neubauvorhaben haben sich der gegebenen städtebaulichen Struktur unterzuordnen.
- Der Domblick ist zu gewährleisten, Denkmalschutz hat Vorrang; die städtebaulichen Dominanten wie Dom, Staatstheater, Johanniskirche dürfen nicht in ihrer gestalterischen Wirkung beeinträchtigt werden.
- Ein Neubauvorhaben in der Ludwigsstraße darf

keine neue Dominante sein, sondern soll sich in Maßstab, Materialität und städtebaulichen Bezügen in die Umgebung einfügen.

- Fuststraße und Eppichmauergasse dürfen nicht überbaut werden.

#### Grün

- Die Grünstrukturen bzw. Bäume in der Ludwigsstraße sind zu erhalten.
- Die Baumstandorte im weiteren Plangebiet sind ebenfalls zu erhalten.

#### Architektur / Gestaltung

Ein Neubauvorhaben soll die vorhandenen Straßen und Plätze aufwerten. Dabei sind folgende Aspekte von Bedeutung:

- Gegliederte Fassaden, echte Schaufenster, keine Scheinfassaden, keine Rückseiten
- Offene durchlässige Gestaltung (Verbindung zur Außenwelt), viele klar erkennbare Eingänge bzw. Erreichbarkeit von Läden direkt vom öffentlichen Raum aus.
- Behutsamer Umgang mit Außenwerbung; in Dornnähe bzw. in denkmalrelevanten Bereichen sind keine großformatigen Werbeposter vorstellbar



Prof. Carl Fingerhuth und Prof. Anett-Maud Joppien, PGB

Eine detaillierte Klärung dieser Punkte ist in einem städtebaulichen Wettbewerb vorgesehen. Dies führt direkt zum Thema Qualitätssicherung, deren Zielsetzung im Anschluss beschrieben wird.

#### *Qualitätssicherung*

- Erreichen einer hohen Gestaltqualität sowohl für das Gesamtprojekt als auch für die umgebenden Straßen und Plätze
- Aus städtischer Sicht wesentlich sind insbesondere: Verflechtung mit den vorhandenen Straßen, Wegen und Plätzen; Umgang mit Sichtachsen; Erhalt von Sichtbeziehungen; Materialität von Fassaden; Transparenz des Bauwerkes; Maßstäblichkeit der Baukörper
- Die Stadt Mainz muss in Vorprüfung und Jury mit hinreichendem Gewicht vertreten sein.



Hartwig Daniels, Bürgerinitiative Mainzer Ludwigsstraße

#### *Planungs- und Gestaltungsbeirat*

Im Rahmen der Veranstaltung wurden vom Planungs- und Gestaltungsbeirat (Frau Prof. Joppien, Herr Prof. Fingerhuth) Anregungen zum Bereich der Ludwigsstraße vorgetragen. Da der Planungs- und Gestaltungsbeirat auch außerhalb des LudwigsstraßenForums beratend tätig war, wurde diesem im vorliegenden Abschlussbericht ein eigenständiges Kapitel (6 Standpunkte - Planungs- und Gestaltungsbeirat) gewidmet.

#### *Statement der Bürgerinitiative Mainzer Ludwigsstraße*

Unter Bezugnahme auf positive Beispiele sollte das geplante Einkaufsquartier aus Sicht der Bürgerinitiative auch in Mainz aus mehreren Gebäuden mit Durchwegungen bestehen, da das existierende Karstadtgebäude mit Parkhaus eigentlich schon zu groß im Verhältnis zur Umgebung ist. In diesem Zusammenhang könnte die frühere Hintere Präsenzgasse (die heutige Andienung von Karstadt) wieder als Wegeverbindung geöffnet und entsprechend ausgebaut werden. Es sollte eine Mischnutzung angestrebt werden. Ziel soll die Schaffung eines Einkaufs- und Wohnquartiers sein, das lebendig, vielfältig, offen und vernetzt ist.

Nach der Vorstellung der Bürgerinitiative sollte es auch ein Ziel sein, das Potential der Stadt zur Stadtreparatur zu nutzen, den Standort zu verbessern und auszubauen.



Thomas Dang, Standesorganisationen

Die Bürgerinitiative fordert eine integrierte Stadtentwicklungspolitik, die sich durch ökonomische, ökologische, soziale und kulturelle Nachhaltigkeit auszeichnet. Ein städtebaulicher Rahmenplan sei hier unverzichtbar.

Es dürfe kein öffentlicher Raum verloren gehen. Bei Wegfall der Pavillonzwischenräume müsse andernorts neuer öffentlicher Raum geschaffen werden.

Eine ausführliche Darlegung der Argumente der Bürgerinitiative ist in Kapitel „6 Standpunkte - Bürgerinitiative Mainzer Ludwigsstraße“ zu entnehmen.

### *Statement der Standesorganisationen*

Im Rahmen eines Workshops der Architektenverbände fand zum Projekt ein intensiver Diskurs statt. Die Ergebnisse aus dem Workshop wurden vorgestellt.

Die Präsentation sowie die detaillierten Erläuterungen zu den folgenden Standpunkten der Standesorganisationen sind der Seite [www.lufo.mainz.de](http://www.lufo.mainz.de) zu entnehmen. Die Aussagen lassen sich folgenden „Schlagworten“ zuordnen:

- Der „STADTraum Ludwigsstraße“ erfordert eine Aufwertung
- Dieses STADTquartier wird durch die umliegenden Plätze markiert
- Der vernetzte „STADTraum“ ist wesentlich für das Stadtquartier
- „STADTräume“ sind öffentliche Räume
- Für die „STADTräume“ sind flexible Nutzungskonzepte erforderlich
- Die Stadt muss ihre Planungshoheit wahrnehmen und einen Masterplan InnenSTADT entwickeln
- Es muss ein geeignetes Planungsverfahren für den STADTraum Ludwigsstraße geben (Wettbewerbsverfahren)

Eine ausführliche Darlegung der Argumente der Standesorganisationen ist in Kapitel „6 Standpunkte - Standesorganisationen der Architektenschaft“ zu entnehmen.

### *Diskussion*

In Ergänzung zu den Vorträgen und Statements wurden folgende Themen im Plenum angesprochen:

- Die Bezüge in Richtung Weißliniengasse/Ballplatz sollten aufgenommen werden
- Das Tripolkonzept müsse im Einklang mit der Altstadt und auch der Schillerstraße/Gaustraße, den historischen Einkaufsbereichen, stehen
- Gibt es alternative Investoren mit alternativen Konzepten?
- Es sollten erst die Rahmenbedingungen und dann das Konzept/der Investor festgelegt werden
- Es wird an die Verantwortung hinsichtlich des kulturellen Erbes appelliert
- Es soll ein urbanes Quartier mit Kommunikationsräumen entstehen
- Der Spielraum für die Architektur müsse offen gehalten werden
- Das Einkaufsquartier müsse in der Lage sein, sich an neue Gegebenheiten anzupassen

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die von der Verwaltung und der Bürgerinitiative bzw. den Standesvertretungen zum Thema „Stadtgestalt/ Öffentlicher Raum“ vorgetragenen Anregungen und Leitlinien weitestgehend deckungsgleich sind und die Diskussion im Plenum daher auch im hohen Maße einvernehmlich geführt wurde. Im Resümee von Frau Beigeordneten Grosse wurde dies nochmals deutlich herausgearbeitet.

Weiterführende Informationen sind auf der Internetseite [www.lufo.mainz.de](http://www.lufo.mainz.de) unter Forum 4 zu finden:

LuFo IV - 1. Tagesordnung

LuFo IV - 2. Präsentation

LuFo IV - 3.1 Stellungnahme der Bürgerinitiative Mainzer Ludwigsstraße

LuFo IV - 3.2 Stellungnahme der Standesorganisationen

LuFo IV - 4. Anregungen







#### | LuFo V - Gutachten Einkaufsstandort Ludwigsstraße

Das Büro Junker und Kruse Stadtforschung Planung wurde mit der Erarbeitung eines weiteren Gutachtens beauftragt, um in Ergänzung zur Potenzialanalyse der BulwienGesa AG eine weitere fachliche Einschätzung zur Größe und zur städtebaulichen Einbindung des neuen Einkaufsquartiers an der Ludwigsstraße zu erhalten.

Im LuFo V am 07.03.2012 wurden die Ergebnisse unter dem Titel „Einkaufsstandort Ludwigsstraße: Einzelhandel und Städtebau“ der Öffentlichkeit präsentiert. Bereits am 28.02.2012 wurden die Gremien in öffentlicher Sitzung über die Inhalte des Gutachtens informiert.

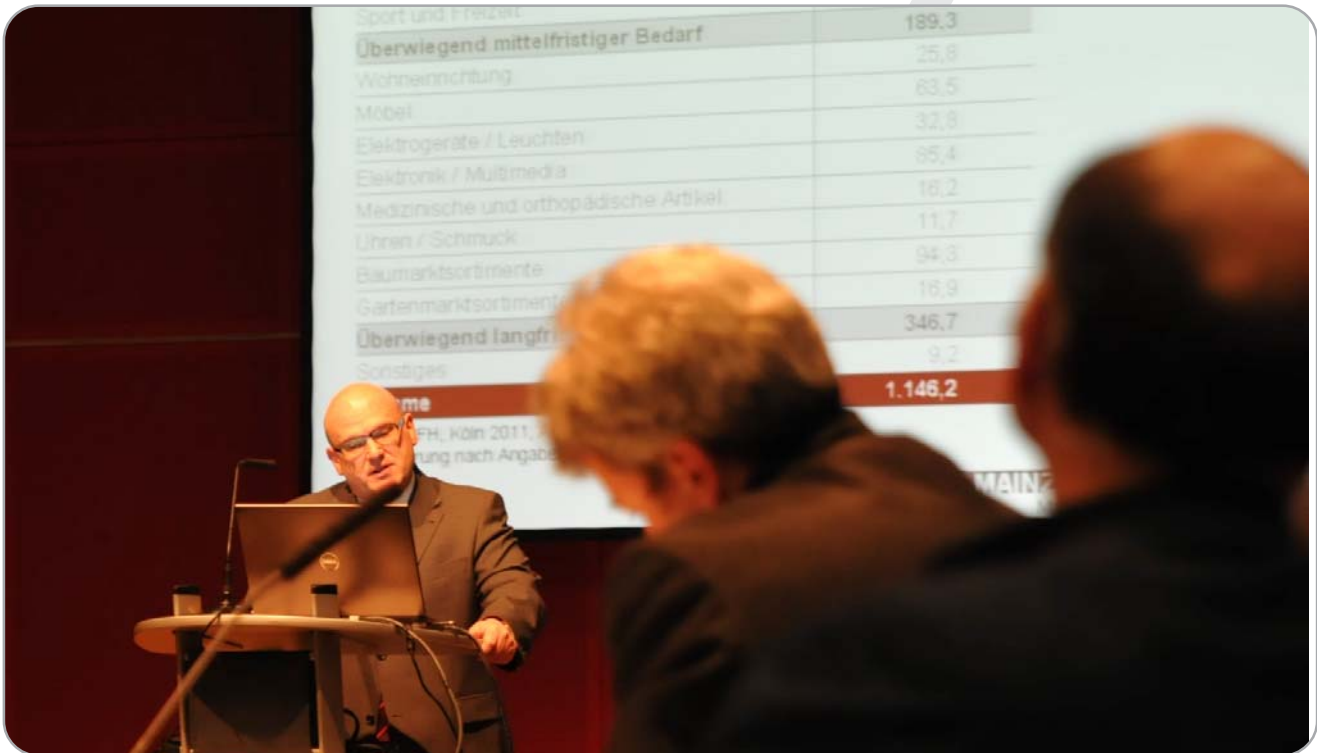
Einleitend darf festgestellt werden, dass die Inhalte des Gutachtens von Junker und Kruse breite Zustimmung gefunden haben. Sowohl von der Bürgerinitiative Mainzer Ludwigsstraße, den Vertretern des Einzelhandels, der Standesorganisation (Architektenkammer, BDA, AIV, Werkbund) als auch von Verwaltung und Politik wurde bestätigt, dass sich die Empfehlungen der Gutachter überwiegend mit den bisher abgeleiteten Forderungen decken.

Begonnen wurde die Veranstaltung mit einer kurzen Einleitung durch Herrn Bürgermeister Beck. Herr Beck

reflektierte das bisherige Verfahren und fasste die wesentlichen Erkenntnisse zusammen. Hierbei wurden die Stichworte Offenheit, Kleinteiligkeit, Durchlässigkeit zitiert, mit dem Ziel, ein für Mainz verträgliches Einkaufsquartier zu gestalten. Des Weiteren wurde von Herrn Bürgermeister Beck darauf hingewiesen, dass nun die Ergebnisse aus den unterschiedlichen Ludwigsstraßenforen sowie die vorgetragenen Anregungen ausgewertet und zusammengefasst werden müssen. Ziel sei es, einen entsprechenden Abschlussbericht in den Fraktionen zu diskutieren und schließlich der Öffentlichkeit in einem weiteren Ludwigsstraßenforum am 15. Juni 2012 zu präsentieren.

Es folgte die Präsentation der Ergebnisse aus dem Gutachten „Einkaufsstandort Ludwigsstraße“ durch die Herren Junker und Kruse. Im Rahmen des Vortrags wurden die ökonomischen sowie städtebaulichen Empfehlungen nachvollziehbar erläutert. Da dem Gutachten ein eigenständiges Kapitel (5 Gutachten - Junker und Kruse) in diesem Abschlussbericht gewidmet ist, wird an dieser Stelle der Inhalt zur Vermeidung von Wiederholungen nicht erneut wiedergegeben.

Herr Dr. Scherer vom Einzelhandelsverband Mittelrhein begrüßte die Ergebnisse des zweiten



Gutachtens. Die Inhalte lägen sehr nah an dem Positionspapier des Einzelhandelsverbandes. Dr. Scherer erinnerte daran, dass in der Gesamtplanung ein Verkehrskonzept sowie ein Parkleitkonzept von besonderer Bedeutung sein müssen. Des Weiteren wurde auf das Erfordernis hingewiesen, ein Gesamtkonzept für die Innenstadt zu entwickeln, um nicht nur den „Tripol“ zu betrachten, sondern auch die daran angrenzenden Randbereiche.

Herr Lepold von der Werbegemeinschaft Mainz betonte, dass er mit den Inhalten des Gutachtens von Junker und Kruse einverstanden sei. Die Inhalte seien deckungsgleich mit den Forderungen der Werbegemeinschaft und sollten daher im weiteren Planungsprozess umgesetzt werden.

Herr Daniels von der Bürgerinitiative Mainzer Ludwigsstraße begrüßte ebenfalls die Inhalte des zweiten Gutachtens und lobte insbesondere die Tatsache, dass dieses um den Themenbereich „Städtebau“ ergänzt wurde. Sodann wurden die bereits bekannten Forderungen der Bürgerinitiative vorgetragen. Hierbei wurde insbesondere betont, dass sich das Einkaufsquartier nicht abschotten dürfe und sich die Bebauung durch eine Offenheit kennzeichnen müsse. Karstadt sei bereits heute zu groß. Des Weiteren seien die Fuststraße und die

Eppichmauergasse als öffentlicher Verkehrsraum zu erhalten und nicht zu überbauen. Soweit öffentliche Flächen (z. B. zwischen den Pavillons) wegfallen sollten, müsste hierfür an anderer Stelle Ersatz geschaffen werden. Der Einbindung des Gutenbergplatzes müsse besondere Bedeutung zukommen. Des Weiteren müsse eine Nachnutzung des Einkaufsquartiers möglich sein (z. B. Büro, Wohnen etc.). Bezüglich der Potenzialanalyse wird kritisch angemerkt, dass auch das Umland Verkaufsfläche produziere, so z. B. Rüsselsheim. Dies werde die Verteilung der Kaufkraft beeinflussen. Abschließend wird von Herrn Daniels betont, dass das Gutachten von Junker und Kruse die Forderungen der Bürgerinitiative in den zentralen Punkten untermauert. Dies sei eine gute Ausgangsposition für das weitere Verfahren.

Herr Dang, als Vertreter der Standesorganisationen, begrüßte ebenfalls die Ergebnisse des zweiten Gutachtens. Dieses Gutachten enthielt zahlreiche Aspekte, die bereits im Vorfeld von Architektenkammer, BDA, AIV und Werkbund zusammengestellt worden seien. In dem Vortrag werden die bereits bekannten Anregungen in Erinnerung gerufen. Sodann werden Auszüge aus dem Gutachten von Junker und Kruse aufgerufen und positiv kommentiert. Abschließend wird von Herrn Dang das



Vertreter des Mainzer Einzelhandels



Hartwig Daniels, Vertreter der Bürgerinitiative



Thomas Dang, Vertreter der Standesorganisationen

Erfordernis gesehen, für die Innenstadt einen Masterplan zu erstellen, der neben dem neuen Einkaufsquartier alle Bereiche der Mainzer Innenstadt berücksichtigt und entsprechende Ziele und Maßnahmen formuliert.

Im Plenum wurden sodann weitere Aspekte vorgetragen. Die Inhalte lassen sich wie folgt kurz zusammenfassen:

- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Randbereiche der Mainzer Innenstadt nicht vergessen werden dürfen (Neubrunnenplatz, Lotharstraße, Münsterplatz)
- Eine Verknüpfung der Ludwigsstraße hin zur Altstadt sei äußerst wichtig.
- Eine Aufwertung des Stadteingangs, insbesondere aus Richtung Münsterplatz/Große Langgasse sei erforderlich.
- Es wird die Frage gestellt, ob die für den „Pol“ Ludwigsstraße vorgesehene Verkaufsfläche breiter verteilt werden kann?
- Es wird mit Spannung erwartet, wie sich ECE zu den Forderungen aus den LudwigsstraßenForen positioniert.
- Ggf. müsse der Wochenmarkt bei der Kaufkraftberechnung berücksichtigt werden.
- Am Standort müsse Urbanität geschaffen werden.
- Es dürfe nicht nur über Verkaufsfläche gesprochen werden; es müssten alle Flächen in die Waagschale gelegt werden.

Von Prof. Fingerhuth wurde darauf hingewiesen, dass man bei der Suche nach vorbildlichen Shoppingcentern nicht nur auf die gebauten Objekte schauen darf, sondern auch die in Planung befindlichen Projekte betrachten muss. Immerhin lägen zwischen ersten planerischen Überlegungen und der Realisierung oftmals mehrere Jahre. Aus seiner Erfahrung heraus kann Herr Prof. Fingerhuth feststellen, dass ein Umdenken bei der Errichtung von Shoppingcentern zu beobachten ist. Viele Projekte, die aktuell in der Planung sind, verfolgen eine kleinteiligere, stadtverträglichere Struktur.

Herr Beigeordneter Sitte begrüßte die Ergebnisse aus dem zweiten Gutachten von Junker und Kruse und betonte, dass man nun auf einem sehr guten Weg sei. Er wies darauf hin, dass die Ergebnisse aus dem zweiten Gutachten trotz anderer Herangehensweise zu ähnlichen Erkenntnissen wie die BulwienGesa AG



gelangen. Dies betreffe insbesondere die Kernaussagen der beiden Gutachten zu den Themenbereichen Kaufkraft und Verkaufsfläche. Beide Gutachten seien eine gute Basis für das weitere Verfahren.

Auch Frau Beigeordnete Grosse begrüßte die Ergebnisse des Gutachtens von Junker und Kruse. Sie sieht in diesen Ergebnissen die Bestätigung der bisher gemeinsam mit den Beteiligten erarbeiteten Rahmenbedingungen für ein neues Einkaufsquartier an der Ludwigsstraße. Wichtig erscheint hier insbesondere die Feststellung, dass ein Überspringen der Eppichmauergasse durch das Projekt städtebaulich nicht verträglich ist und mit dem Verzicht auf eine Überbauung der Fuststraße ein Beitrag zur Stadtreparatur geleistet werden kann. Frau Grosse freut sich über den überwiegenden Konsens, der im Laufe der LudwigsstraßenForen gemeinsame mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Interessenvertretungen gefunden werden konnte und bietet an, im Planungsprozess weiterhin im Dialog zu bleiben.

Weiterführende Informationen sind auf der Internetseite [www.lufo.mainz.de](http://www.lufo.mainz.de) unter Forum V zu finden:

- LuFo V - 1. Gutachten Einkaufsstandort Ludwigsstraße - Kurzfassung
- LuFo V - 2. Gutachten Einkaufsstandort Ludwigsstraße - Langfassung
- LuFo V - 3. Tagesordnung
- LuFo V - 4. Präsentation zum Gutachten Einkaufsstandort Ludwigsstraße
- LuFo V - 5.1 Stellungnahme der Bürgerinitiative Mainzer Ludwigsstraße
- LuFo V - 5.2 Stellungnahme der Standesorganisationen
- LuFo V - 5.3 Stellungnahme der Werbegemeinschaft Mainz e.V.
- LuFo V - 6. Anregungen
- LuFo V - 7. Fotodokumentation
- LuFo V - 8. Protokoll





#### | Kinder- und Jugendbeteiligung



In der Sitzung des Stadtrates am 28.09.2011 wurde einstimmig ein Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN (Antrag 1683/2011) beschlossen, der in Ergänzung zu den LudwigsstraßenForen eine Jugendbeteiligung fordert. In dem Antrag wurde betont, dass das Projekt die nächsten Jahrzehnte prägen wird und gerade daher auch die jüngere Generation betroffen sei. Die LudwigsstraßenForen seien nicht die geeignete Plattform für die Meinungsäußerung von Jugendlichen.

Auf der Grundlage des o. g. Stadtratsbeschlusses wurde von der Verwaltung eine Kinder- und Jugendbeteiligung zur Umgestaltung der Ludwigsstraße organisiert. Die Veranstaltung fand im Haus der Jugend am 24.01.2012 statt. Begleitet von einem regen Medieninteresse und unter Moderation von Frau Beigeordneten Grosse und Herrn Beigeordneten Merkator nahmen ca. 20 Kinder und Jugendliche an der Veranstaltung teil.

Neben den Anregungen, die im Rahmen der o. g. Veranstaltung vorgetragen wurden, konnten in dem Zeitraum vom 30.01. bis 03.02.2012 in den Kinder-, Jugend- und Kulturzentren weitere Meinungen zum neuen Einkaufsquartier an der Ludwigsstraße eingeholt werden.

Bei Durchsicht der von den Kindern und Jugendlichen äußerst sachlich vorgetragenen Anregungen wird deutlich, dass die jüngere Generation andere Prioritäten bzgl. des Einkaufsquartiers setzt. So dürfte nach den Vorstellungen der Kinder und Jugendlichen das Einkaufsquartier bunt, groß, hoch und durch Werbung belegt sein. Besonderen Bedarf haben die Jugendlichen an einem zentralen Platz gesehen, an dem sich Jugendliche treffen können und auch treffen dürfen. Die räumlichen und technischen Rahmenbedingungen sollten Darbietungen, wie z.B. Breakdance, ermöglichen. Des Weiteren sollen Läden entstehen, die Produkte anbieten, die sich Kinder und Jugendliche leisten können; gleichermaßen für Mädchen wie für Jungs. Es soll viele Restaurants mit Speisen aus verschiedenen Ländern geben; die gängigen Restaurantketten dürfen es aber auch sein (Stichworte: Kentucky Fried Chicken, Subway, Mc Donalds/Burger King). Der Bedarf an Pflanzen, Palmen sowie Grün- und Wasserflächen bei der Centergestaltung wurde gesehen; auch Flächen für Graffiti sollten vorgesehen werden. Das Center sollte zu spannendem Einkaufen einladen, was dadurch gewährleistet werden sollte, dass nicht direkt alle Geschäfte auf den ersten Blick zu erkennen sind.

## KINDER- UND JUGEND- BETEILIGUNG

**AUS  
ALT:**



Eure Meinung und Ideen zum neuen Einkaufs-Center in der Ludwigsstraße sind gefragt. Was ist wichtig für euch?  
Wir laden ein:  
**Dienstag, 24.01.2012 um 17 Uhr**  
im Haus der Jugend, Mitternachtsgasse 8

**MACH  
NEU:**



Veranstalter: Amt für Jugend und Familie  
in Kooperation mit dem Stadtplanungsamt  
T: 12-2670; mail: jugendarbeit@stadt-mainz.de



Landeshauptstadt Mainz

Selbstverständlich interessieren die Kinder und Jugendlichen insbesondere die Marken, die durch das Einkaufsquartier ggf. auch zusätzlich nach Mainz geholt werden. Folgende Geschäfte und Angebote werden hier gewünscht: Penny, Hollister, tk maxx, Donut-Laden, Primark, Vladou Footwear, Snipes, Tanz-Shop, Film- und Gamesladen, Getränkeladen, Sportladen, Elektrogeschäft, Apple-Store, Zoo, Tierhandlung (mit Ratten), Kiosk mit Süßigkeiten, Schminkecke/ Kosmetik, H&M, Foot Locker, Jelly Belly Laden, etc.

Des Weiteren wurden kulturelle, sportliche und nicht-kommerzielle Angebote gewünscht wie: Bastelecke, Kicker, Billard, Dart, Fernsehraum, Kinder-Ecke, Kino, Soccer World, Fitness für 12 - 18-Jährige, kleine Disco (für 13 - 16-Jährige), Musikstudio (in dem Jugendliche ihre Musik aufnehmen können), Bungee Jumping, Fühlstation, Jugendraum, Modelleisenbahn, Carrerabahn, Spiegellabyrinth, Konsolenspiele, Bücherei, Paintball-Halle, stehende Wellen zum Wellenreiten, Kletterwand, kleine Skateanlage, Kreativraum, Wasserspiele, Schachspiel, Basketball/ Fußballplatz auf dem Dach mit Käfig, etc.

Weitere Details zu den Wünschen können dem Protokoll über die Kinder- und Jugendbeteiligung entnommen werden.

Einen kleinen Einblick in die Prioritäten der Kinder- und Jugendlichen bietet eine, sicher nicht repräsentative Umfrage zu den städtebaulichen Leitlinien in Laubenheim/Weisenau. So steht es 50% zu 50% bei der Frage nach dem Erhalt des Domblicks und der Anpassung der Größe, Höhe und Gestaltung an die Umgebung. Das Vorziehen der Gebäude auf die Vorderkante der Pavillons ist den Kindern und Jugendlichen zu 100% egal. Gleiches gilt für die Überbauung der Fuststraße/Eppichmauergasse sowie deren Offenhaltung für Fußgänger und Radfahrer. Der Erhalt der Bäume ist 60% wichtig. 90% der befragten Kinder und Jugendlichen finden viele Eingänge von außen wichtig. 75% sagen, dass das Zentrum für alle Menschen nutzbar sein soll; gleiches Meinungsbild gilt für den Erhalt bestehender Läden.

Betrachtet man die zahlreichen Anregungen und Wünsche der Kinder und Jugendlichen, so wird neben den aufgelisteten Markennamen (die bisher noch nicht mit einer Filiale in Mainz vertreten sind) und sehr individuellen Ideen doch deutlich, dass sich die Jugendlichen einen Ort wünschen, an dem ihr Aufenthalt möglich und gewünscht ist und an dem nicht-kommerzielle Angebote gemacht werden. Es wird also nicht nur der Bedarf für einen öffentlichen Platz zum Verweilen gesehen, sondern auch für kulturelle und kreative Angebote (Tanzen, Malen, Musikmachen). Das Center soll zudem einladend, spannend, erlebnisreich und kinderfreundlich sein. Es soll aber auch ein Einkaufsquartier für alle sein: Erwachsene, ältere Menschen, Jugendliche und auch Obdachlose. Gerade die zuletzt genannte Personengruppe wurde bisher nur im Rahmen der Kinder- und Jugendbeteiligung bedacht!

Gemäß Beschluss des Stadtrates fließen die Ergebnisse aus der Kinder- und Jugendbeteiligung gleichberechtigt mit den Äußerungen der Erwachsenen in den vorliegenden Abschlussbericht sowie die abgeleiteten Leitlinien und Empfehlungen ein.

Weiterführende Informationen sind auf der Internetseite [www.lufo.mainz.de](http://www.lufo.mainz.de) unter Kinder- und Jugendbeteiligung zu finden:

1. Protokoll
2. Fotodokumentation



# EVENTMURF

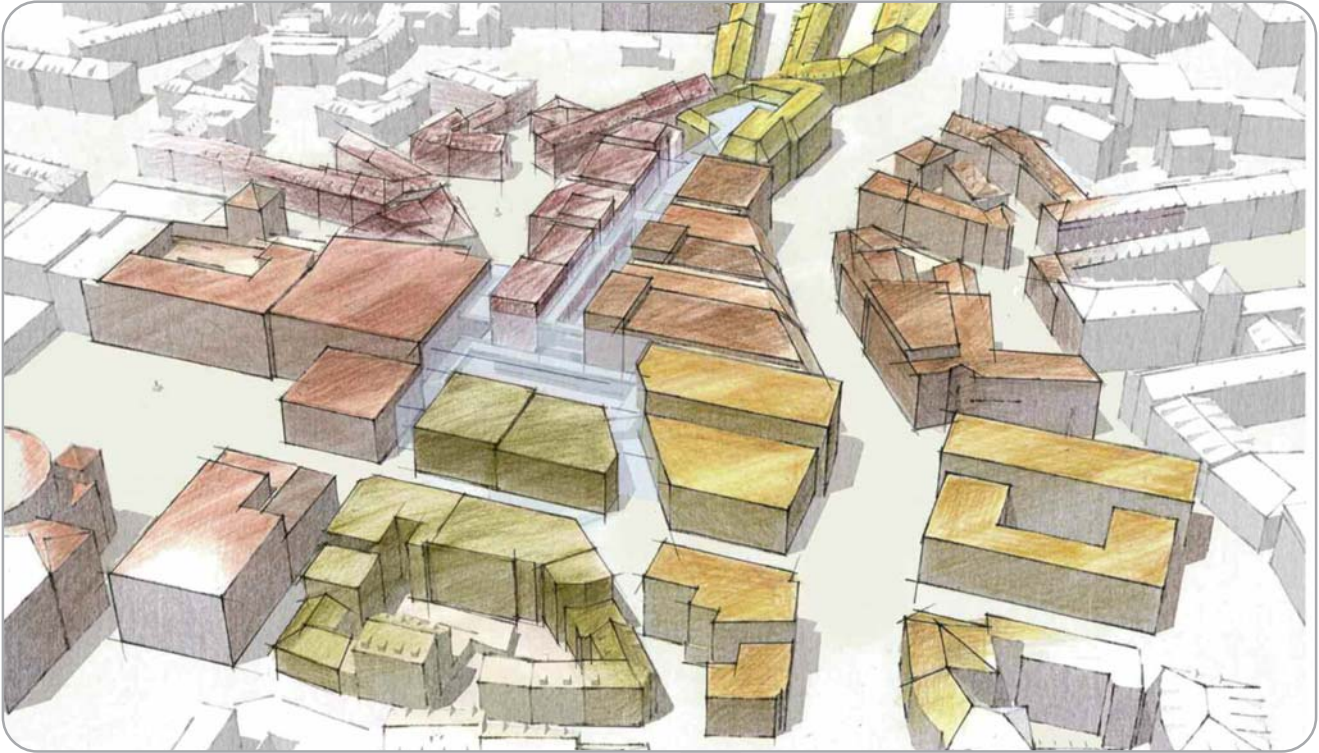


#### 4 Vorstellungen des Investors



Perspektive Bischofsplatz, ECE





Städtebauliche Konzeption, ECE

### | Städtebauliche Konzeption

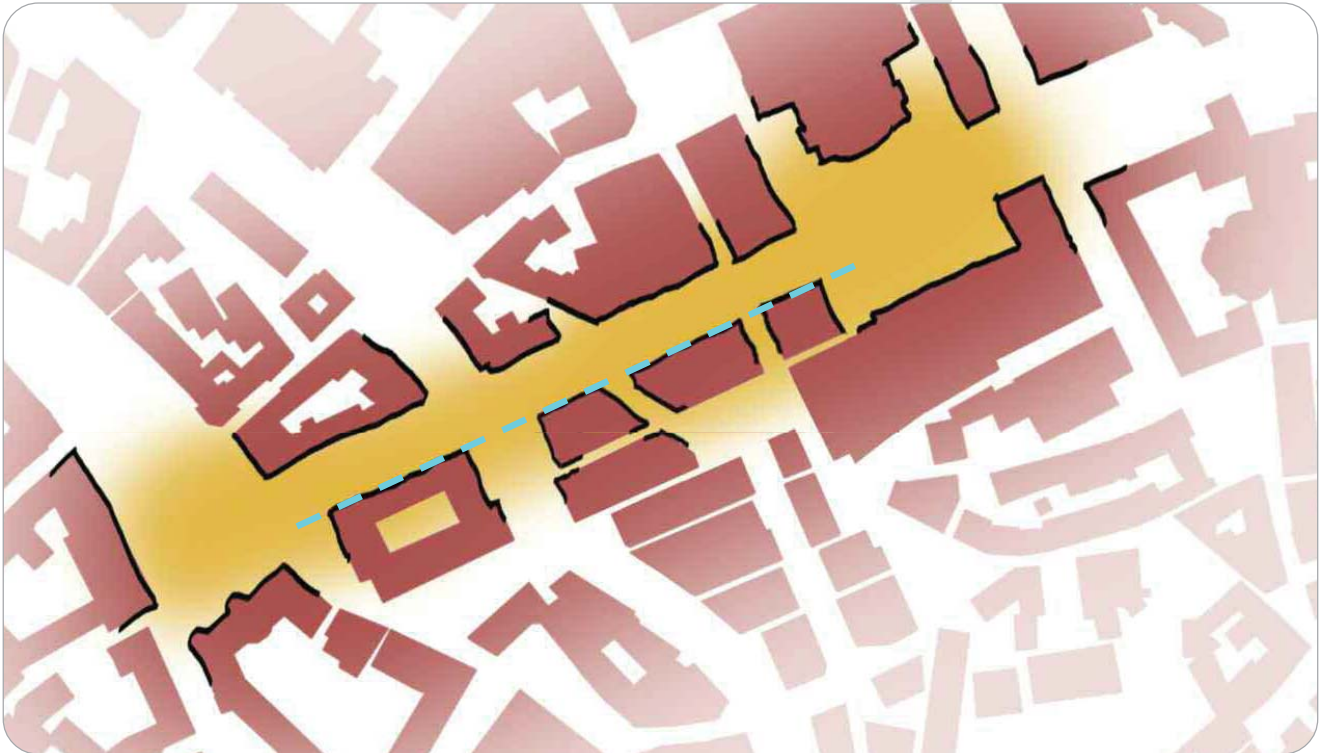
Nach den Vorstellungen von ECE (Stand LuFo II, 01.09.2011) sollen an der Ludwigsstraße ca. 18.000 m<sup>2</sup> neue Verkaufsfläche mit 80 bis 90 zusätzlichen Läden entstehen. Das neue Karstadt-Konzept wird in das Konzept des geplanten Einkaufsquartiers integriert und soll in Richtung Gutenbergplatz positioniert werden. Insgesamt würde so ein Einkaufsquartier mit insgesamt 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zuzüglich Gastronomie und Dienstleistung entwickelt.

Das Projekt hat ein Investitionsvolumen von ca. 220 Mio. €. Durch den regionalwirtschaftlichen Multiplikatoreffekt verdoppelt sich die Investitionssumme. Zudem sollen bis zu 700 neue Arbeitsplätze (50% Vollzeit) geschaffen werden. Zu den Grundlagen der Planungsideen führt ECE u. a. aus, dass die Ludwigsstraße und ihr Handel in die Stadt integriert werden sollen. Zudem wurden die Anregungen des ersten Forums nach Einschätzung von ECE aufgenommen und in das Konzept, insbesondere hinsichtlich Maßstäblichkeit und Durchlässigkeit, integriert.

Die Grundidee des Konzeptes wurde bisher nur skizzenhaft von ECE dargestellt: Die Altstadt soll durch das geplante Center näher an die Ludwigsstraße gebracht werden. In der Ludwigsstraße rückt die Bebauung entlang der ganzen Front an die heu-

tige Baugrenze der Pavillons heran (Schließung der Rücksprünge/Überbauung der Zwischenräume). Bestehende Querungen und Verbindungen sollen erhalten bleiben, so zum Beispiel aus Richtung Fuststraße oder Richtung Vordere Präsenzgasse. Es wird ein Konzept in Form mehrerer Baukörper, die jeweils eine eigenständige Architektur vorweisen sollen, präsentiert. Im Innern des Ensembles ist ein überdachter Platz geplant, der über zusätzliche Wegeverbindungen in die Altstadt, zur Weißliliengasse und zur Ludwigsstraße Anbindung findet. Insgesamt wird es für wichtig gehalten, dass die Ludwigsstraße attraktiv bleibt, da das neue Einkaufsquartier ansonsten nicht funktionieren kann. Ein Großteil der Zugänge wird daher auch entlang der Ludwigsstraße (bis zu 11) sowie von der integrierten Platzfläche vorgesehen. Die Fuststraße bleibt als Fuge offen, wird jedoch eingehaust und mit Stegen bzw. Galerien zur Erschließung der angrenzenden Verkaufsflächen belegt. Die Eppichmauergasse soll durch einen Steg überbaut werden, um die Flächen der Polizeiwache anzubinden. Die Polizeiwache soll nach den Vorstellungen von ECE verlagert werden; die Pax-Bank soll ebenfalls Teil des neuen Einkaufsquartiers werden. Begründet wird das Überspringen der Eppichmauergasse und das Einbeziehen der Polizeiwache auch mit dem Erfordernis einer





neue Gebäudekante, ECE

mindestens 80 m langen Passage, an deren Ende ein „Magnet“ platziert wird. Nur so könne die Attraktivität des Centers gewährleistet werden.

Mit der Planung sollen die derzeitige Bauhöhe und die oberirdische Bruttogeschossfläche des heutigen Baukörpers von ca. 36.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Die Traufhöhe entlang der Ludwigsstraße beachtet die Vorgabe der Stadt Mainz von 12,5 m. Am Bischofsplatz sollen die Traufkante sowie die Fassadenstruktur (Lochfassade) der bestehenden Bebauung reflektiert werden.

Erschlossen wird das Center über die Weißlilien-gasse, sowohl für den Kundenverkehr als auch für die Anlieferung/Entsorgung.

Als Verkaufsfläche gelten nach der Definition von ECE in Orientierung an der gängigen Rechtsprechung Flächen, die dem Kunden zugänglich sind und dem Verkauf dienen. Keine Verkaufsflächen sind z.B. Gastronomie und Dienstleistungen, Ladenstraße und Personalräume sowie Lager.

Die Betreiberstruktur stellt sich in den deutschen ECE-Centern folgendermaßen dar: 32% deutsche Filialisten, 25% internationale Filialisten, 19% regionale Betreiber und 24% lokale Händler.

Die Zielsetzung des Vermietungskonzeptes sei die Ansiedlung von modernen, neuen Konzepten, die Schließung von Sortimentslücken und Ergänzung des vorhandenen Angebots (z. B. Mode, Lebensmittel, Sport und Gastronomie) sowie ein vielfältiger Branchen- und Mietermix rund um den Ankermieter Karstadt.

Die soziale Nachhaltigkeit soll nach den Vorstellungen von ECE durch hochwertige Ruhe- und Aufenthaltszonen, kindgerechte Spiellandschaften/ Kinderhorte, Barrierefreiheit und karitative Aktionen (Bühne für Vereine, Spendenaktionen u. ä.) gewährleistet werden.

Weiterführende Informationen sind auf der Internetseite [www.lufo.mainz.de](http://www.lufo.mainz.de) unter Forum 2 zu finden:

LuFo II - 3.1 ECE Präsentation

LuFo II - 3.2 ECE Materialsammlung

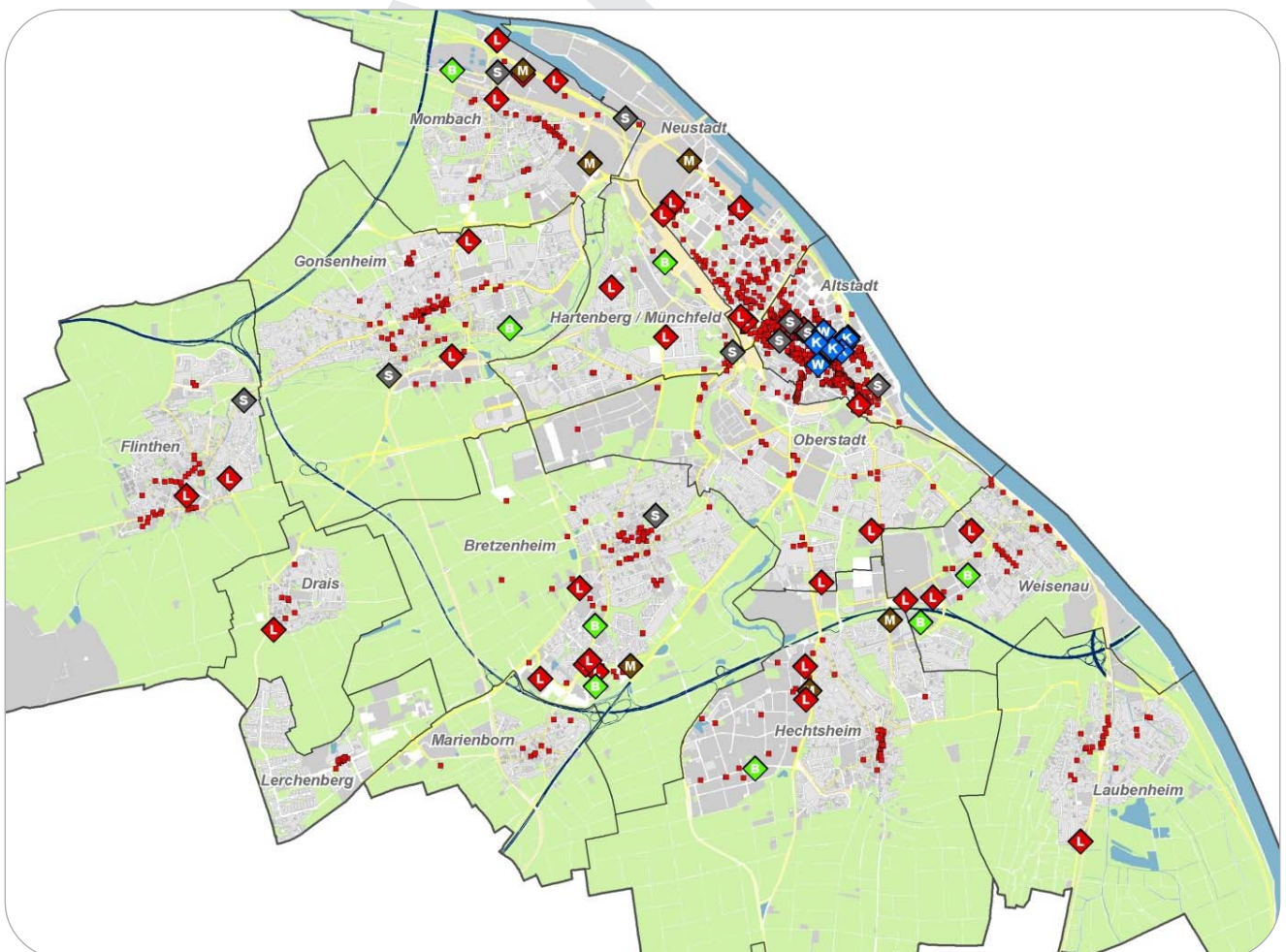




# EVENTMURF



## 5 Gutachten



Quelle: Junker und Kruse



# POTENZIALANALYSE

für ein innerstädtisches Einkaufszentrum  
an der Ludwigsstraße in Mainz



## | BulwienGesa AG - Potenzialanalyse für ein innerstädtisches Einkaufszentrum an der Ludwigsstraße in Mainz

Die Stadt Mainz hat BulwienGesa in einer ersten Untersuchungsstufe mit einer Potenzialanalyse für ein innerstädtisches Einkaufszentrum in Mainz beauftragt. Basierend auf geeigneten Grundlagen-erhebungen, einer Angebotsdefizitanalyse sowie der Auswertung der Ergebnisse von Einkaufszentren-entwicklungen in vergleichbaren Städten, war eine grundlegende Aussage zur Verkaufsflächen-dimensionierung insgesamt und bezogen auf Warenhauptgruppen eines Einkaufszentrums in Mainz unter dem Aspekt des regionalen Kaufkraftpotentials abzuleiten.

Ausgangspunkt der Ergebnisfindung ist die Feststellung, dass die Zentralitätskennziffer (Ausdruck des Einzelhandelsumsatzes im Verhältnis zur vorhandenen Kaufkraft im Stadtgebiet) in Mainz seit einigen Jahren rückläufig ist, was für eine gesunkene relative Attraktivität des Einkaufs-standortes spricht.

Auf Basis der untersuchten Rahmendaten, der Analyse der regionalen Kaufkraft und Wettbewerbssituation sowie von Referenzstand-orten in anderen Städten ist diese Kennziffer bei den zentrenrelevanten Sortimenten jedoch um bis zu 7%-Punkte steigerungsfähig, woraus sich ein

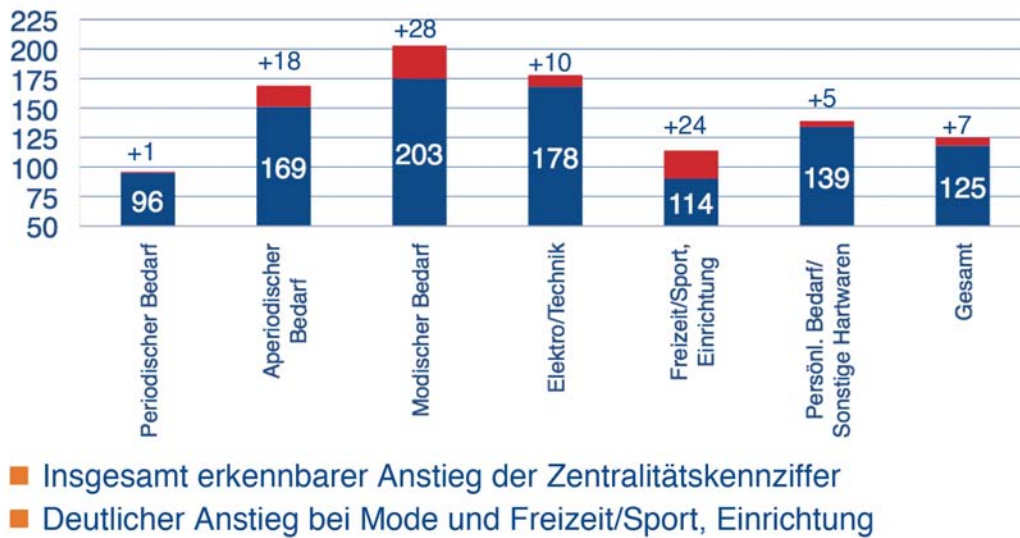
zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial von 32.400 m<sup>2</sup> ableitet. Dieses Potenzial steht für die Gesamtstadt zur Verfügung. Es ist nicht alleine auf das Einkaufszentrum Ludwigsstraße bezogen.

Am stärksten ist der Bereich des modischen Bedarfs steigerbar, nämlich um 28%-Punkte, gefolgt vom Bereich Freizeit/Sport/Einrichtung mit + 24%-Punkten.

Die durchgeführte Passantenbefragung (Prof. Günter Meyer, Geographisches Institut der Johannes Gutenberg-Universität Mainz) ergab vor allem beim modischen Bedarf (Bekleidung, Schuhe, Accessoires) und im Bereich Freizeit/Sport/ Einrichtung ein steigerungsfähiges Absatzpotenzial aufgrund vermisster Angebote.

Das Einkaufszentrum sollte vorhandene An-gebotslücken und bislang nicht in Mainz angesiedelte Anbieter aufnehmen, insbesondere bei trendigen Konzepten und im gehobenen Segment. Hierzu wurden gut 70 namhafte Anbieter unter-schiedlicher Branchen gefunden, die noch nicht in Mainz mit eigenen Geschäften (label-stores) ange-siedelt sind.

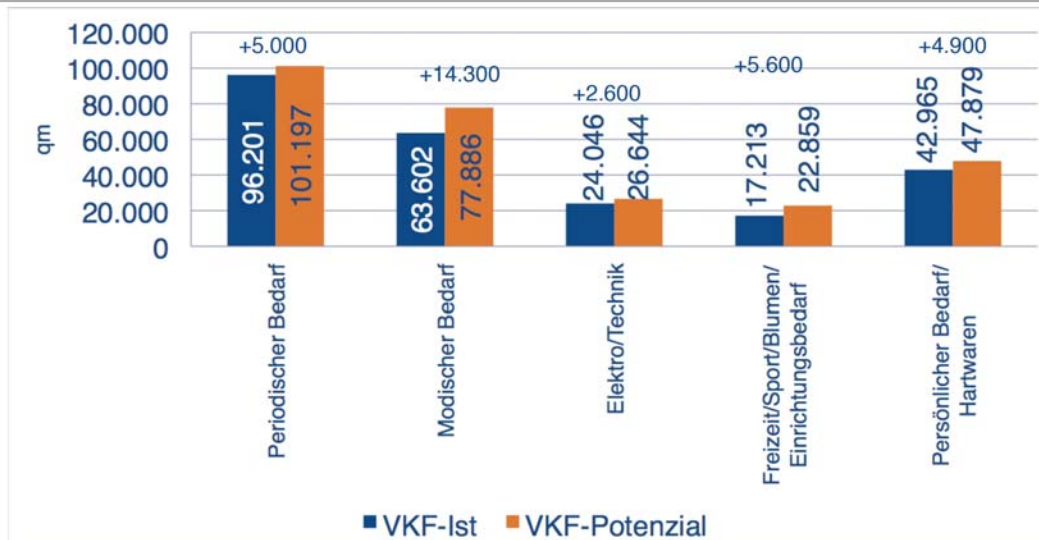




\* nur zentrenrelevante Sortimente

© 2011 BulwienGesa AG • Folie 27

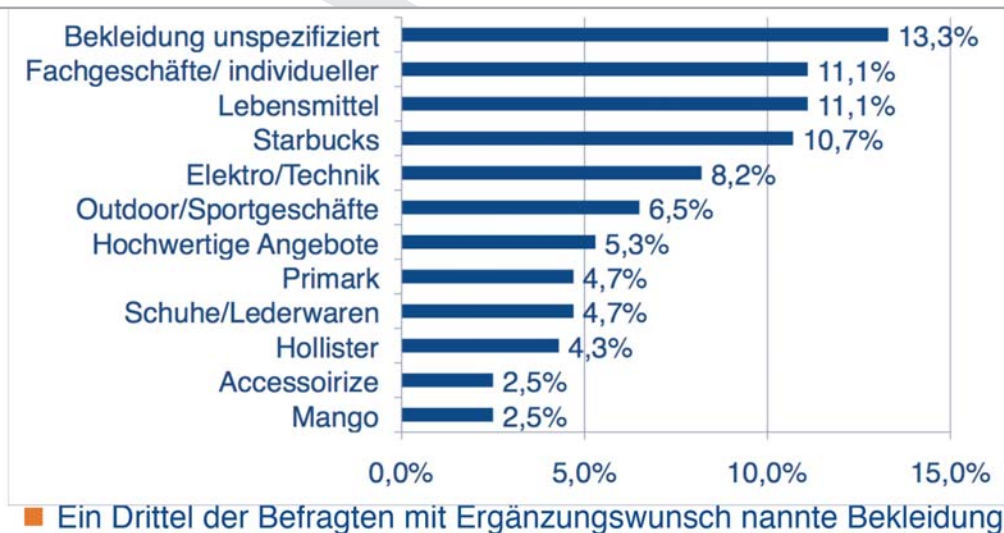
Zentralitätskennziffern in Mainz nach Warengruppen\* - zukünftig



\* nur zentrenrelevante Sortimente

© 2011 BulwienGesa AG • Folie 26

Ableitung tragfähiger Gesamt-Flächenpotenziale in Mainz (Flächenpotenzial rd. 32.400 qm\*)

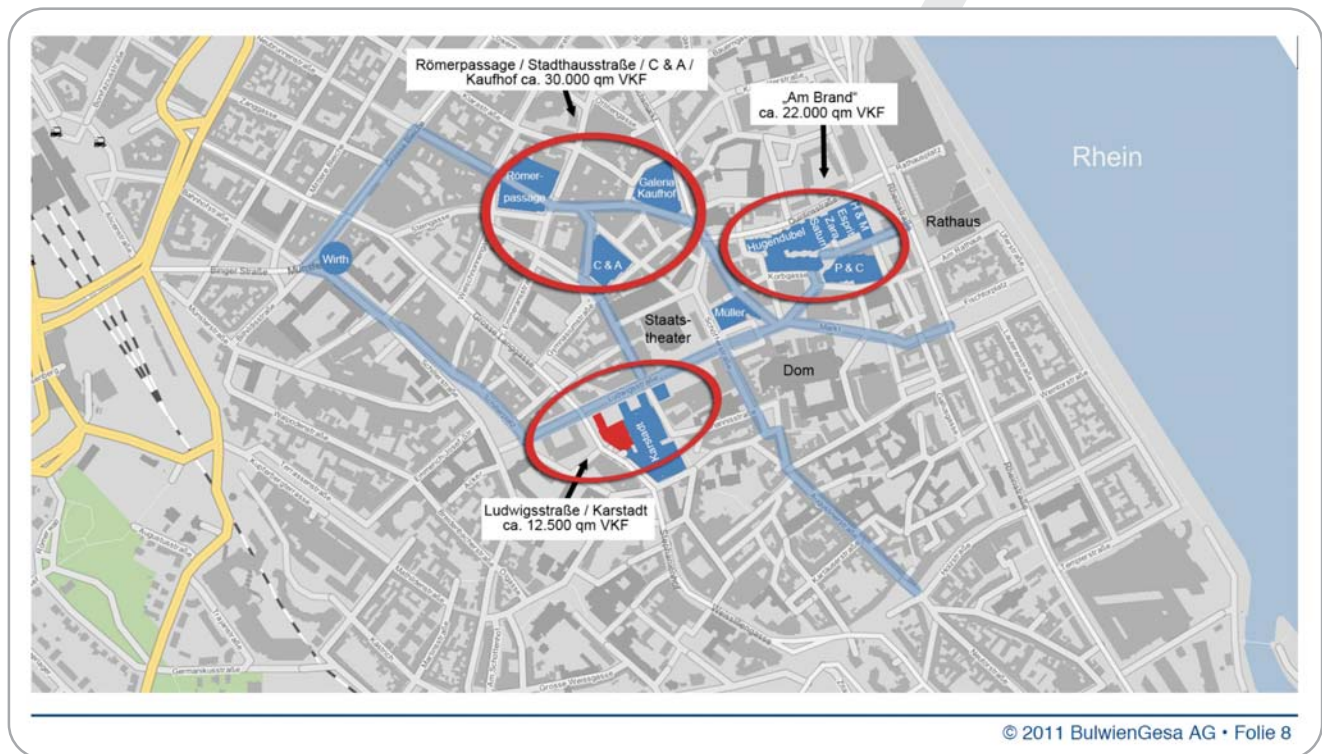


Alle Angaben ungestützt, dh. ohne Listenvorgaben  
Basis: Alle Befragten mit konkreten Vorschlägen, Mehrfachnennungen

© 2011 BulwienGesa AG • Folie 13

In Mainz gewünschte Geschäfte und Branchen (Auswahl)





Innenstadt Mainz - Verkaufsflächen

Empfohlen wird außerdem eine Arbeitsteilung zwischen den Polen und eine Ergänzung des Bestandes. Abgeraten wird von einem Elektrofachmarkt und einem Textilkauflhaus mit Vollsortiment im Einkaufszentrum Ludwigsstraße, um die beiden anderen Pole nicht zu beeinträchtigen.

Das ermittelte absatzwirtschaftliche Potenzial ist nicht der für das Einkaufszentrum Ludwigsstraße empfohlene Verkaufsflächenrahmen. Dieser sollte aus städtebaulichen Gründen (Rahmenplan Innenstadt – Tripolkonzept) zwischen der Verkaufsfläche der beiden anderen Pole (Brand mit 22.000 m<sup>2</sup> und Römerpassage/Kaufhof/C&A mit 30.000 m<sup>2</sup>) im Tripol-Gefüge der Mainzer Innenstadt liegen und zwischen 24.000 m<sup>2</sup> und max. 30.000 m<sup>2</sup> liegen, was einen Verkaufsflächenzuwachs im Vergleich zum heutigen Bestand von 11.500 m<sup>2</sup> bis 17.500 m<sup>2</sup> ausmacht. Das definierte „optimale“ mittlere Szenario weist eine Verkaufsfläche von 26.000 bis 28.000 m<sup>2</sup> bei einem Zuwachs von maximal 15.500 m<sup>2</sup> auf.

Für BulwienGesa gehen von drei Größenszenarien für das Einkaufszentrum jeweils unterschiedliche Wirkungen aus. Diese sind nicht zu verwechseln mit Auswirkungen auf den Rest der Innenstadt bzw. die Verträglichkeit des Vorhabens, deren Untersuchung

einer zweiten Gutachtenstufe vorbehalten ist.

Die endgültige Größe muss durch das Konzept und die städtebaulichen Anforderungen bestimmt werden.

Weiterführende Informationen sind auf der Internetseite [www.lufo.mainz.de](http://www.lufo.mainz.de) unter Forum 2 zu finden:

LuFo II - 2.1 BulwienGesa Präsentation

LuFo II - 2.2 BulwienGesa Potentialanalyse

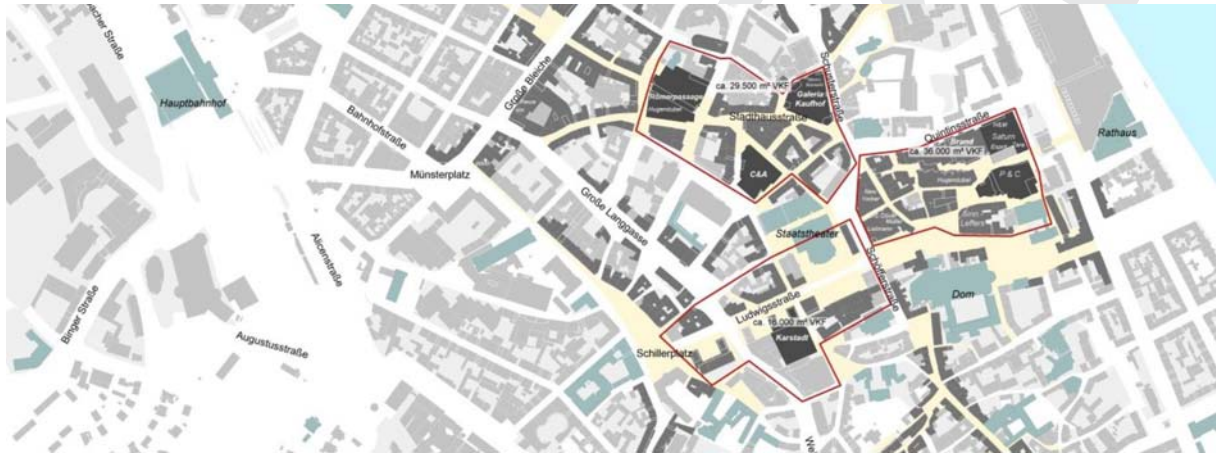
ENTWURF





# Gutachten Einkaufsstandort Ludwigsstraße

Handel und Städtebau



Junker und Kruse, März 2012

## | Junker und Kruse - Gutachten Einkaufsstandort Ludwigsstraße Kurzfassung

### Aufgabenstellung

Die Stadt Mainz hat das Büro Junker und Kruse Stadtforschung, Planung im Oktober 2011 damit beauftragt zu prüfen, wie ein neues Einkaufscenter stadtverträglich am Standort Ludwigsstraße/ Karstadt in die bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen integriert werden kann. „Hierzu sind für das Themenfeld Einzelhandel eine Potenzialanalyse und für die Aspekte Standort und Städtebau eine städtebauliche Betrachtung durchgeführt worden. Auf dieser Grundlage wurde ein Konzept für die Entwicklung des Standorts und des Quartiers erstellt. Die Ergebnisse werden wie folgt zusammengefasst.

### Teilgutachten Einzelhandel

Die handelsseitige Analyse dient der Ermittlung eines Verkaufsflächenpotenzials für die Gesamtstadt und daraus abgeleitet eines quantitativen Entwicklungsrahmens für das geplante Vorhaben. Basierend auf Untersuchungen der gesamtstädtischen sowie speziell der innerstädtischen Angebotsstrukturen des Einzelhandels wurden zukünftige Entwicklungspotenziale und -perspektiven für die City der Stadt Mainz hergeleitet. Die

Basis der durchgeführten Untersuchungen bilden neben verschiedenen Sekundärquellen (u. a. Zentrenkonzept der Stadt Mainz aus dem Jahr 2005, Erhebungsdaten der Stadt Mainz für die Innenstadt aus dem Jahr 2011) die Vollerhebungen des projektrelevanten Einzelhandels in der Mainzer Außenstadt im Jahr 2012.

### Gesamtstädtische Angebotsstruktur und Einzugsgebiet

In der Gesamtstadt Mainz wurden insgesamt rd. 334.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermittelt, auf der geschätzte rd. 1.210 Mio. Euro Umsatz erzielt werden. Bei einem lokalen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen von 1.150 Mio. Euro werden somit per Saldo einzelhandelsrelevante Kaufkraftzuflüsse erzielt; diese liegen jedoch bei einer Umsatz-Kaufkraft-Relation (=Zentralität) von insgesamt 1,06 in einer für ein Oberzentrum vergleichsweise geringen Größenordnung.

Das Einzugsgebiet des Mainzer Einzelhandels wurde unter Berücksichtigung von Konkurrenzstandorten (u.a. Wiesbaden, Darmstadt, Weiterstadt), Zeit-Isochronen der Pkw-Erreichbarkeit sowie den Ergebnissen von Passantenbefragungen ermittelt. (Die Befragungen werden in der Mainzer Innenstadt regelmäßig, zuletzt im Jahr 2011, durch das

| Hauptwarengruppe                          | aktuelle Zentralität | Zentralität mit Möbel Martin | Zielzentralität |    |
|-------------------------------------------|----------------------|------------------------------|-----------------|----|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 0,88                 | 0,88                         | 1,00            | ++ |
| Blumen (Indoor) / Zoo                     | 1,02                 | 1,02                         | 1,10            | +  |
| Gesundheit und Körperpflege               | 1,05                 | 1,05                         | 1,15            | +  |
| PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher  | 1,24                 | 1,24                         | 1,20            | o  |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>0,94</b>          | <b>0,94</b>                  | <b>1,04</b>     |    |
| Bekleidung / Wäsche                       | 1,79                 | 1,79                         | 2,00            | ++ |
| Schuhe / Lederwaren                       | 1,29                 | 1,29                         | 1,60            | ++ |
| GPK / Haushaltswaren                      | 1,59                 | 1,87                         | 2,00            | +  |
| Spielwaren / Hobbyartikel                 | 0,98                 | 0,98                         | 1,40            | ++ |
| Sport und Freizeit                        | 1,37                 | 1,37                         | 1,60            | ++ |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>1,55</b>          | <b>1,57</b>                  | <b>1,82</b>     |    |
| Wohn Einrichtung                          | 1,04                 | 1,38                         | 1,50            | +  |
| Möbel                                     | 0,51                 | 1,41                         | -               | -  |
| Elektrogeräte / Leuchten                  | 0,97                 | 1,04                         | 1,40            | ++ |
| Elektronik / Multimedia                   | 1,40                 | 1,40                         | 1,55            | ++ |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | 1,46                 | 1,46                         | 1,60            | +  |
| Uhren / Schmuck                           | 1,67                 | 1,67                         | 1,70            | +  |
| Baumarktsortimente                        | 0,86                 | 0,86                         | -               | -  |
| Gartenmarktsortimente                     | 0,82                 | 0,82                         | -               | -  |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>1,01</b>          | <b>1,20</b>                  | <b>1,29</b>     |    |
| Sonstiges                                 | 0,75                 | 0,75                         |                 |    |
| <b>Gesamt</b>                             | <b>1,06</b>          | <b>1,12</b>                  | <b>1,24</b>     |    |

Zielzentralitäten des Mainzer Einzelhandels, März 2012  
Junker und Kruse

Geographische Institut der Johannes Gutenberg-Universität unter Leitung von Prof. Meyer durchgeführt.) Es weist eine große Ausdehnung insbesondere in westlicher und östlicher Richtung auf und umfasst rd. 800.000 Einwohner, zuzüglich mehr als 300.000 potenzieller Kunden in Wiesbaden und Rüsselsheim.

### Innerstädtische Angebotssituation

Die Stadt Mainz entfaltet ihre Ausstrahlung in hohem Maße über die Innenstadt, der eine sehr bedeutende Rolle innerhalb in der Mainzer Standortstruktur zukommt. Hier konzentrieren sich über 40 % des gesamtstädtischen Angebotes, in den zentrenrelevanten Branchen wie z. B. Bekleidung sogar bis zu rd. 90 % und mehr.

Insgesamt weist die Innenstadt rd. 126.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf, darunter rd. 100.000 m<sup>2</sup> in der City. In der Innenstadt wird ein grundsätzlich vollständiges Branchenspektrum vorgehalten.

Die relevanten strukturprägenden Anbieter (u.a. Karstadt, Kaufhof, Peek & Cloppenburg, Saturn) konzentrieren sich in der City. Mit 3 % fällt die Leerstandsquote sehr gering aus.

Die erweiterte City weist weniger dichten Einzelhandelsbesatz mit deutlich kleinteiligeren Strukturen und vermehrt auftretenden Leerständen

auf. In den Innenstadtleitbranchen Bekleidung / Schuhe kann sich die City vor allem im Standardsegment mit einem relativ umfassenden Betreiberspektrum profilieren. Verschiedene „angesagte“ Anbieter bzw. Labels, die relativ neu auf dem deutschen Markt sind, wie z. B. Primark oder Hollister, sind in Mainz jedoch (noch) nicht vertreten, was auch auf die fehlende Verfügbarkeit entsprechender Ladenlokale in der City zurückzuführen ist.

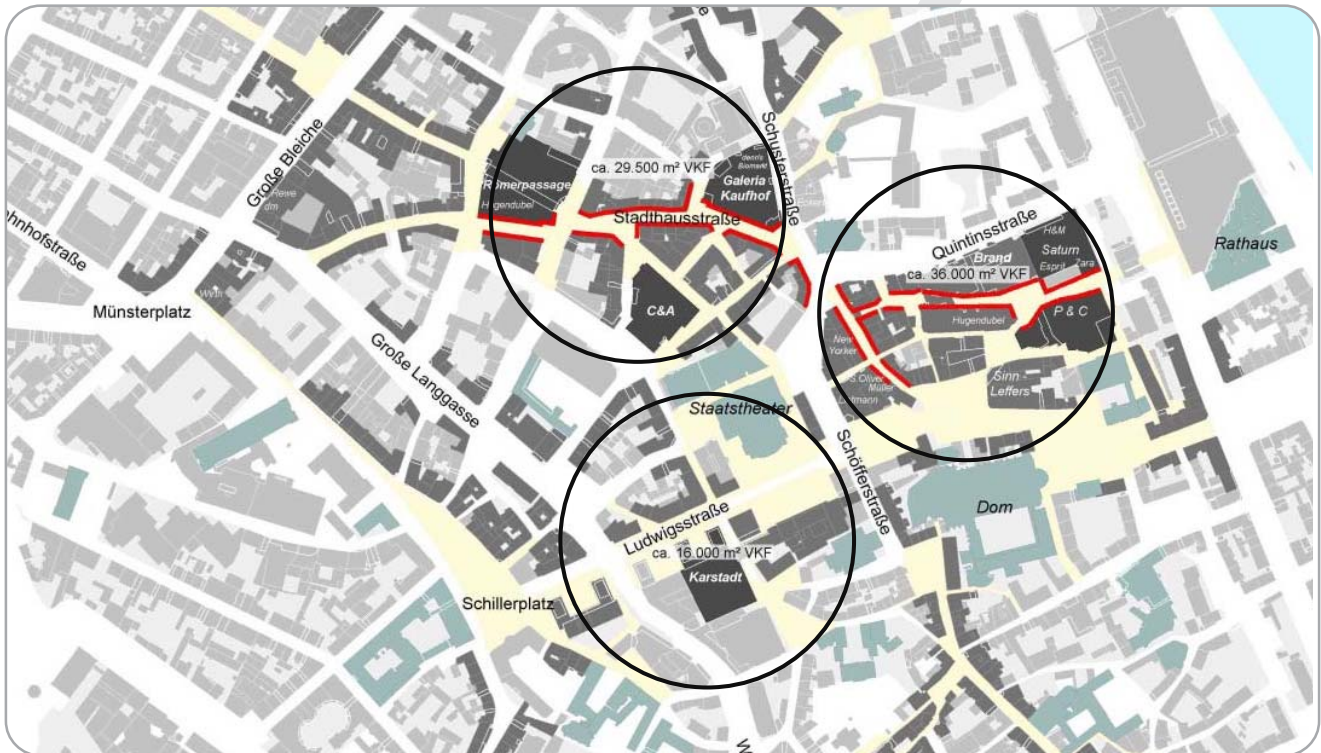
### Verkaufsflächenpotenziale

In die durchgeführten Potenzialberechnungen fließen folgende Faktoren ein:

- Ökonomische Rahmenbedingungen in Mainz
- Angebotssituation unter Berücksichtigung absehbarer Entwicklungen (v. a. Möbel Martin)
- Zentralitätswerte und Zielzentralitäten in Abhängigkeit von den (zukünftigen) Einwohner- und Kaufkraftpotenzialen im erschließbaren Einzugsgebiet

Vor dem Hintergrund einer zukünftig stagnierenden bis rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Mainz bei einer gleichzeitig allenfalls geringfügig steigenden einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft lassen sich aus diesen Entwick-





Geschäftszentrum, räumlich-funktionale Struktur, Tripol  
Junker und Kruse

lungstendenzen keine relevanten zusätzlichen Potenziale für den Mainzer Einzelhandel ableiten. Im Vordergrund bei der Betrachtung gesamtstädtischer Potenziale steht somit die Frage nach einer möglichen Erhöhung der Zentralitäten durch eine Steigerung der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland und/oder eine verbesserte Bindung lokaler einzelhandelsrelevanter Kaufkraft – auch vor dem Hintergrund der bislang vergleichsweise niedrigen Zentralitäten. Im Hinblick auf eine optimale Vollversorgung der Bevölkerung ist hierbei im Bereich der Grundversorgung insgesamt eine Zielzentralität von etwa 1 (ausgewogenes Verhältnis von erzieltm Umsatz zu lokal vorhandener einzelhandelsrelevanter Kaufkraft) anzusetzen. Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich können entsprechend der oberzentralen Funktion von Mainz branchenspezifische Zielzentralitäten von 1,4 bis 2,0 angenommen werden.

Insgesamt errechnet sich für die Stadt Mainz in den betrachteten Branchen (= ohne Bau- und Gartenmarkt sowie Möbel) ein zusätzliches gesamtstädtisches Verkaufsflächenpotenzial von bis zu rd. 32.000 m². Unter Berücksichtigung von Abschlägen u.a. für nicht-zentrenrelevante Teilbranchen, sowie zur Stärkung der Nahversorgung und der sonstigen Innenstadt verbleibt für die City ein zusätzliches

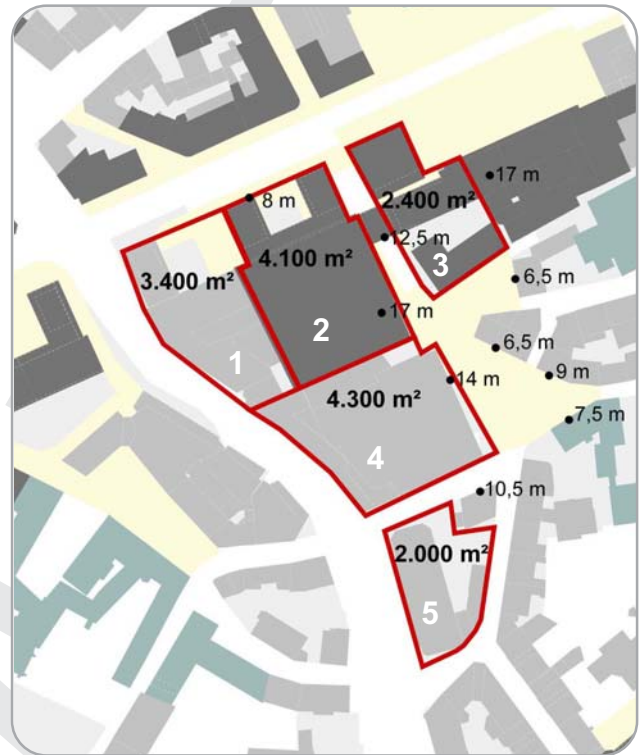
Verkaufsflächenpotenzial von rd. 20.500 m<sup>2</sup>, welches gemäß den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Stadt Mainz zur gleichmäßigen Entwicklungen der drei Handelspole genutzt werden sollte.

Unter Berücksichtigung des Bestandes an den einzelnen Polen ergibt sich mit 16.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche das größte Erweiterungspotenzial für den mit 16.000 m<sup>2</sup> bislang kleinsten Pol Ludwigsstraße. Diese Verkaufsfläche sollte sich jedoch nicht ausschließlich auf das geplante Einkaufszentrum konzentrieren; stattdessen sind auch den sonstigen Lagen Potenziale zu belassen, die u. a. zur Vernetzung des neuen Einkaufszentrums mit den anderen Polen zu nutzen sind. Diese sollten sich auf 10 bis 20 % bzw. 1.700 bis 3.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche belaufen, so dass für das geplante Einkaufszentrum ein Potenzial von 13.200 bis 14.900 m<sup>2</sup> zusätzlicher Verkaufsfläche verbleibt. Unter Berücksichtigung des Karstadt-Bestandes von rd. 12.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ergibt sich somit für das Einkaufszentrum eine mögliche Gesamtgröße von rd. 25.000 bis 27.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.





Betrachtungsebene Quartier  
Junker und Kruse



Betrachtungsebene Standort  
Flächenpotenziale, Eignungen und Chancen  
Junker und Kruse

### Teilgutachten Städtebau

Die Entwicklung eines Einkaufszentrums darf nicht nur als Projekt-, sondern muss vielmehr auch als Stadtentwicklung verstanden werden. Dementsprechend beziehen sich die städtebaulichen Analysen auch auf die Ebene Innenstadt und die des Quartiers Ludwigsstraße.

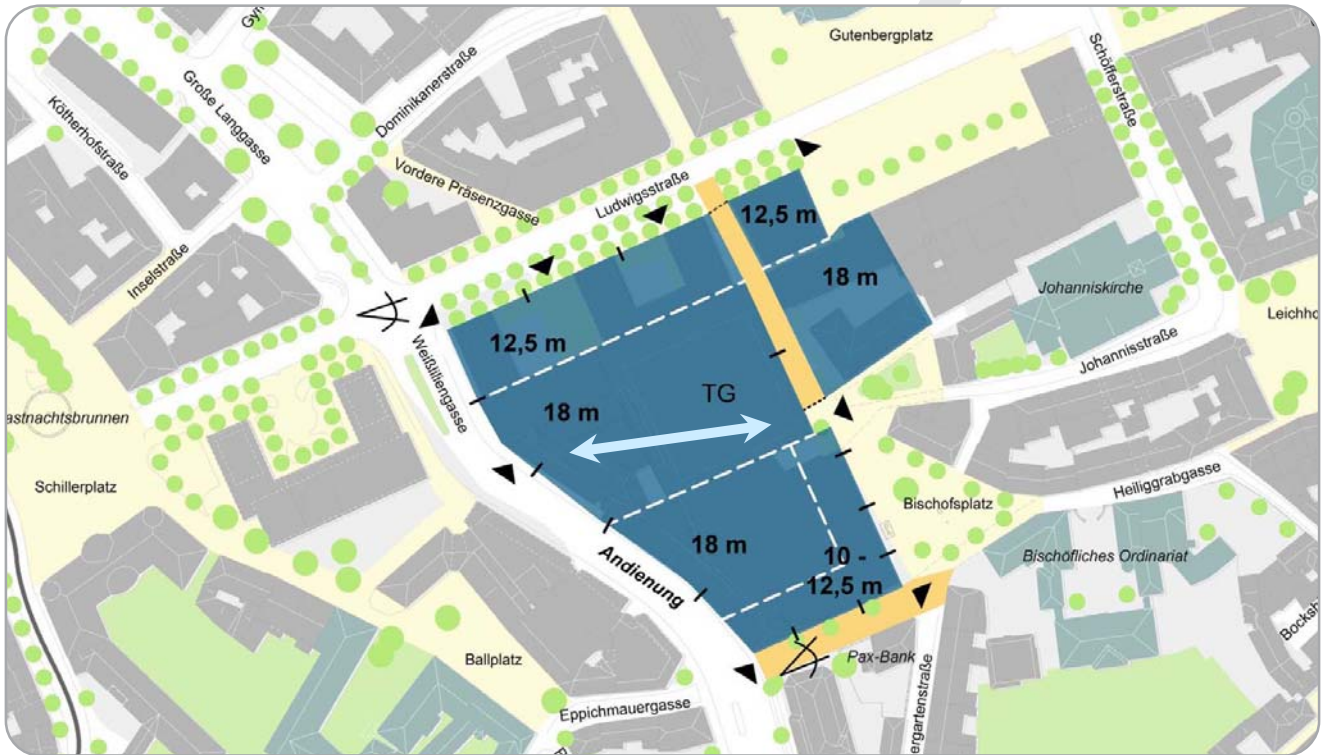
Die Mainzer Innenstadt zeichnet sich durch eine besonders große Flächenausdehnung und ein außergewöhnlich dichtes und ausgedehntes Straßen- und Wegenetz aus. Rund sieben Kilometer innerstädtischer Straßen können als Einzelhandelslagen klassifiziert werden. Angesichts einer zunehmenden Distanzempfindlichkeit bei Besuchern und Kunden ist es mit Blick auf das anstehende Vorhaben erforderlich, vorhandene Lagen kompakt zu halten und nur vorsichtig auszuweiten. Daraus folgt für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums, dass, wenn die bestehende Struktur der Innenstadt nicht deutlich verändert werden soll, mit einer Erweiterung des Wegenetzes maßvoll umzugehen ist. Insbesondere muss, damit die Pole nicht aus dem Gleichgewicht geraten, eine zu starke Erweiterung des Einzelhandels in südlicher Richtung vermieden werden. Das heißt, der heute vorhandene Endpunkt der Einkaufsinnenstadt an der Ludwigsstraße ist zu halten.

Bezogen auf das Quartier Ludwigsstraße ist festzustellen, dass die bestehende Schwäche des Karstadt Standorts sich seit einiger Zeit negativ auf die angrenzenden Straßen auswirkt. Aus städtebaulicher Sicht muss ein neuer Einkaufsmagnet daher auch dazu genutzt werden, das gesamte Quartier ein Stück weit aufzuwerten. Dies betrifft zum einen die Ludwigsstraße selbst, einschließlich der heute unbefriedigenden Verknüpfung mit Schiller- und Gutenbergplatz und zum anderen die nördlich an die Ludwigsstraße angrenzenden Straßen sowie südlich die Altstadt und die Gaustraße.

### Empfehlungen

Nach den durchgeführten Analysen sind am potenziellen Vorhabenstandort die Baufelder 1, 2 und 3, entlang der Ludwigsstraße, am besten für eine Einzelhandelsnutzung geeignet. Baufeld 4 kann noch in 2. Rangfolge Berücksichtigung finden. Dagegen muss das Baufeld 5, wegen seiner von der Ludwigsstraße deutlich abgesetzten Lage und der damit verbundenen deutlichen Verlängerung der Laufwege sowie der bestehenden Gefahr, dass die Eppichmauergasse überbaut werden müsste, für die Nutzung durch ein Einkaufszentrum als klar ungeeignet eingestuft werden.





Empfehlungen für die Entwicklung eines Einkaufsquartiers am Standort Ludwigsstraße  
Junker und Kruse

Auf den vier erstgenannten Baufeldern ist es bei einer kompakt ausgeführten Bauweise möglich, die im Abschnitt Einzelhandel dieser Studie ermittelten Verkaufsflächenpotenziale sowie Flächen für Gastronomie und Dienstleistung zu verorten. *(Eine genaue Flächenbilanz kann erst bei Vorliegen eines hinreichend genauen Konzepts erfolgen.)*

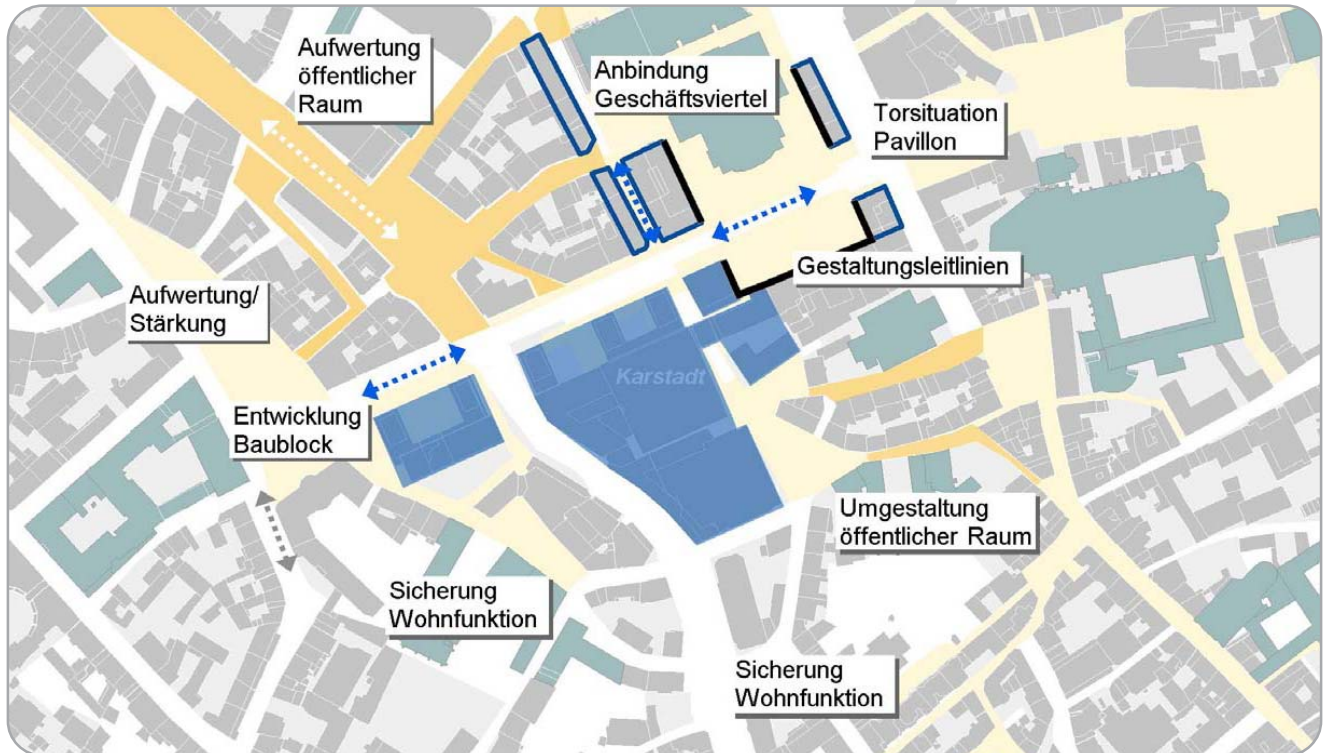
Bezogen auf die räumliche Fassung der Gebäude bzw. für die Funktion und Gestalt der sie umgebenden Straßen wird Folgendes empfohlen:

1. Die Baumassen des neuen Centers sind zu gliedern: Fassadenlängen müssen sich an der Umgebung orientieren. Bezogen auf die Höhenentwicklung sind entlang der Ludwigstraße sowie am Bischofsplatz und an der Eppichmauergasse maximal 12,50 m Höhe zulässig.
2. Die Ludwigstraße muss wieder zu einer echten Geschäftsstraße entwickelt werden. Hierzu gehören vor allem das Vorziehen der Baukante bis zum heute bereits bestehenden Gehweg und das Einrichten von echten Ladeneingängen und Schaufenstern zur Straße hin.
3. Die Fuststraße und der Bischofsplatz sind als attraktive, zusammenhängende Fußgängerbereiche auszubilden. Dabei muss die

Fuststraße Fußgänger wie selbstverständlich zum Platz leiten. Um dies zu ermöglichen, ist es zwingend geboten, auf eine Überbauung der Straße, auch ein Glassteg behindert die Leitwirkung, zu verzichten. Zudem darf der Straßenraum nicht privatisiert werden. Allerdings ist es möglich, westlich und östlich der Fuststraße verortete Einzelhandelsnutzungen, im Untergeschoss zu verbinden.

4. Die Erschließung des neuen Centers soll an vorhandene Wegebeziehungen anknüpfen. Neben den Eingängen entlang der Ludwigstraße sind Eingänge am Bischofsplatz und in Richtung Altstadt anzuordnen. Es ist zu prüfen, ob die Hintere Präsenzgasse innerhalb eines Centers wieder als Verbindung in Ost-West-Richtung aktiviert werden kann.
5. Um ein Funktionieren des neuen Einkaufsmagneten zu gewährleisten, muss die Weißliliegasse als Erschließungsstraße dienen.
6. Stellplätze sind als Tiefgarage zu errichten.

Um einen möglichst positiven Effekt für das ganze Quartier zu erzielen, ist es erforderlich, die im Abschnitt Einzelhandel ermittelten Verkaufsflächenpotenziale auch für die Entwicklung der angrenzenden Bereiche zu nutzen. Schon entlang



Empfehlungen Quartier  
Junker und Kruse



der Ludwigsstraße bestehen hierfür, sowohl westlich als auch östlich des Vorhabenstandorts, einige Optionen. So kann eine echte Geschäftsstraße entstehen, die positiv auf die benachbarten Straßen und Quartiere (Große Langgasse/Schillerstraße, Altstadt, Gaustraße) ausstrahlt. Um kein Gefälle zwischen neuem Einzelhandelsmagnet und der Innenstadt entstehen zu lassen, ist es zudem erforderlich, auch weite Teile des öffentlichen Raums insbesondere im Bereich Große Langgasse aufzuwerten. Auch der Gutenbergplatz soll durch den Impuls, den ein neues Center auslösen kann, aufgewertet werden.

### Fazit

Wenn alle genannten Prämissen bei der Projektentwicklung eingehalten werden, kann ein neuer Einzelhandelsmagnet dazu beitragen, die Anziehungskraft der Mainzer Innenstadt zu steigern, die tripolare Struktur zu stärken, die Entwicklung der benachbarten Quartiere zu unterstützen, die Ludwigsstraße wieder zu einer echten Hauptgeschäftsstraße zu machen und dabei vorhandene Wege und Plätze aufzuwerten.“<sup>5</sup>

Weiterführende Informationen sind auf der Internetseite [www.lufo.mainz.de](http://www.lufo.mainz.de) unter Forum 5 zu finden:

LuFo V - 1. Gutachten Einkaufsstandort Ludwigsstraße - Kurzfassung

LuFo V - 2. Gutachten Einkaufsstandort Ludwigsstraße - Langfassung

LuFo V - 4. Präsentation zum Gutachten Einkaufsstandort Ludwigsstraße

5 Junker und Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund, Gutachten Einkaufsstandort Ludwigsstraße - Kurzfassung, Februar 2012

# ENTWURF





URF

## 6 Standpunkte





### | Planungs- und Gestaltungsbeirat der Stadt Mainz

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates der Stadt Mainz waren intensiv in die LudwigsstraßenForen eingebunden; einerseits als Referenten im Rahmen des LuFo IV zum Thema „Stadtgestalt/Öffentlicher Raum“, andererseits als Berater der Lenkungsgruppe im Hinblick auf das gewünschte Wettbewerbsverfahren.

#### *Empfehlungen im Rahmen des LuFo*

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat ist der Auffassung, dass eine neue Identität an diesem wichtigen Ort für Mainz nur mit dem nötigen Respekt vor der Geschichte erfolgreich sein kann. Es wird daher empfohlen, mit der Stadt sensibel, nachhaltig und zukunftsorientiert umzugehen, so dass für die nächsten Generationen Räume geschaffen werden, die angenommen werden und nachhaltig wirken. Historische und stadträumliche Qualitäten und Strukturen sollen bewahrt und gestärkt werden.

Es wird auf historische Beispiele hingewiesen, bei denen es gelungen ist, städtebauliche Verbindungen zum Umfeld herzustellen und sich mit der Stadt zu verflechten, wie z.B. die Passage des Princes in Paris oder die Galleria Vittorio Emanuele II in Mailand. Als interessante, zeitgenössische Beispiele in

Deutschland werden die Fünf Höfe im Zentrum von München, die Quartiere an der Frauenkirche in Dresden und MyZeil im Zentrum von Frankfurt genannt.

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat ist der Meinung, dass öffentliche Räume, auch in Einkaufszentren, nur dann attraktiv sind, wenn sie sicher und entsprechend dimensioniert sind sowie für die Menschen zugänglich bleiben. Ein ebenso wichtiger Aspekt ist die Brachen- und Nutzungsvielfalt in der Entwicklung von aktuellen Einkaufszentren, z.B. die Integration von Gastronomie oder die Einbettung von kulturellen Strukturen. Darüber hinaus gibt es noch weitere Nutzungsaspekte, die in einer attraktiven Innenstadtlage relevant sein könnten, wie Büros oder speziell auf den Tourismus abgestimmte Einrichtungen.

Es wird betont, dass es um Vielfalt, aber auch um die Einheit geht. In der Erdgeschosszone muss Lebendigkeit erzeugt werden; durch Eingänge, eine sinnvolle Gliederung und eine Varianz der einzelnen Bausteine müssen Strukturen mit Qualitäten geschaffen werden, die in der Maßstäblichkeit und Wertigkeit auch zu Mainz passen. Altes und Neues darf sich nicht widersprechen, sondern muss miteinander kommunizieren und in einen Dialog eintreten.



Aus Sicht der Nachhaltigkeit und der Schonung der Flächenressourcen liegt ein Potential der Städte in der Nutzung der sog. 5. Fassade, also des Daches. Große Dächer sind geeignet, um darauf zu Wohnen, regenerative Energieträger zu installieren und auch das Mikroklima durch Begrünung zu verbessern. Am Besten ist es, wenn alles zusammen kommt.

Die vielfältige Innenstadt mit ihren Überraschungen, ihren Winkeln, ihren Brüchen und ihren Blicken auf den Dom stellt die Identität von Mainz dar. Der öffentliche Raum ist die Grammatik der Stadt. Beispielsweise bleiben Orte wie Sienna, die Piazza Navona oder die Champs Elysees nicht in Erinnerung wegen deren Gebäude, sondern man erinnert sich daran und identifiziert sich damit, weil Außenräume eine spezifische Qualität und eine spezifische Form haben. In Mainz sind das die beiden Blickachsen Fuststraße und Eppichmauergasse. In dem Plangebiet stellen sie essenziell wichtige Achsen dar, die jedoch zurzeit gestört sind.

Die Qualität der Plätze ist sehr wichtig, der Bischofsplatz, der Ballplatz und auch der Gutenbergplatz. Diese müssen architektonisch gepflegt werden, damit sie attraktiv sind.

Die Ludwigsstraße sollte als zentrale Achse, die auf beiden Seiten von maßvoll strukturierten und sich

nach oben entwickelten Häusern geprägt wird, gestärkt werden. Die Portalsituation vom Gutenbergplatz in die Ludwigsstraße ist nach Auffassung des Planungs- und Gestaltungsbeirates ebenfalls von großer Bedeutung. An dieser Stelle dürfen nicht eine starke und eine schwache Seite entstehen, sondern beide Seiten dieser Eingangssituation müssen starke Partner darstellen.

Es wird betont, dass man an dieser Stelle sehr achtsam sein muss, da das bestehende Gebäude bereits ein großer geschlossener Block in der Stadt ist, der nicht größer werden darf. Wenn noch weitere Flächen einbezogen werden, müssen diese autonome Elemente darstellen. Wichtig ist zudem, dass es grundsätzlich möglich ist überall reinkommen zu können und dass die Fassade nach außen echte Schaufenster aufweist.

Weiterführende Informationen sind auf der Internetseite [www.lufo.mainz.de](http://www.lufo.mainz.de) unter Forum 4 zu finden:

LuFo IV - 2. Präsentation (S. 56 - 71)





## | Bürgerinitiative Mainzer Ludwigsstraße

Kurz nach dem ersten LudwigsstraßenForum hat sich am 08.08.2011 die Bürgerinitiative „Mainzer Ludwigsstraße“ gegründet, mit dem Ziel, in konzertierter Form Forderungen an das Projekt „Einkaufszentrum“ zu richten und öffentlich zu vertreten.

Die Bürgerinitiative wurde eng in den Prozess der LudwigsstraßenForen eingebunden; so wurde der Bürgerinitiative bereits im 2. LudwigsstraßenForum am 01. September 2011 die Möglichkeit gegeben, ihre Forderungen im Plenum vorzutragen. Neben den mündlichen Vorträgen wurden der Stadt Mainz jeweils umfangreiche schriftliche Stellungnahmen übergeben. Diese sind im Original ins Internet unter [www.LuFo.mainz.de](http://www.LuFo.mainz.de) eingestellt worden. Unabhängig davon sollen nachfolgend die wesentlichen Forderungen der Bürgerinitiative kurz dargestellt werden.

Eine umfassende Zusammenstellung der Forderungen bietet die Stellungnahme, die aus Anlass des LudwigsstraßenForums „Stadtgestalt/Öffentlicher Raum“ überreicht wurde. In dieser Stellungnahme wird einleitend auf die Anforderungen nach dem Baugesetzbuch hingewiesen. Es wird betont, dass die Grundsätze der Bauleitplanung, die sich in § 1 des Baugesetzbuches wiederfinden, restriktiv

beachtet und in entsprechenden Festsetzungen berücksichtigt werden müssen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass alle, nach dem Baugesetzbuch erforderlichen Schritte der Öffentlichkeitsbeteiligung zwingend durchzuführen sind. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung wird auch das Erfordernis einer gesamträumlichen innerstädtischen Rahmenplanung sowie einer bauhistorischen Bestandsaufnahme aufgeführt.

Zum Thema „Stadtgestalt/Öffentlicher Raum“ werden zahlreiche Anregungen vorgetragen. Inhalte lassen sich den Stichworten Flexibilität, Nutzungsmischung, Öffentlichkeit, Wegevernetzung, Behutsamkeit und Qualitätsbildung zuordnen. Das neue Einkaufsquartier soll sich sensibel in das bestehende Stadtgefüge einfügen und sich durch eine offene, kleinteilige Struktur mit einer Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung sowie Wohnen präsentieren.

Im Rahmen des LuFo IV wurden die Forderungen neben einem umfangreichen Text auch sehr komprimiert auf einer Seite dargestellt.

- „1. Wir brauchen vorab eine umfassende Folgenabschätzung, denn die Folgen werden gravierend sein. Nicht nur für das übrige Stadtgebiet, sondern auch für die Region. Das Vorhaben müssen wir einbetten in einen Rahmenplan, der auch die weitere Umgebung umfasst.
2. Wir brauchen vorab eine bauhistorische Bestandsaufnahme, denn Gutenbergplatz, Ludwigsstraße und Bischofsplatz sowie die nähere Umgebung sind Mainzer Erinnerungs-orte.
3. Wir brauchen ein bauliches Gefüge, das spätere Nutzungsänderungen ohne unver-tretbar hohen Aufwand ermöglicht. Eine Shopping Mall herkömmlichen Musters erlaubt dies nicht.
4. Wir brauchen ein lebendiges Quartier, in dem auch Wohnen möglich sein muss. Und in dem sich Stadtkultur abbildet. Dies fehlt völlig bei einer monofunktionalen ECE-Shopping Mall.
5. Wir brauchen urbane Räume mit öffentlichem Charakter und vielfältigen Wegebeziehungen. Die ECE-Shopping Mall stiehlt uns diese Räume.
6. Zur Urbanität gehört die einladende Geste der Erdgeschosszonen. Läden, Restaurants und Cafés sollen von öffentlichen Straßen und Plätzen aus unmittelbar zugänglich sein. Die privaten Erschließ-ungsetagen der Shopping-Malls erlauben dies nicht.

7. *Es gibt keine städtebaulichen Gründe, die den Abbruch der Polizeinspektion Innenstadt und eine brückenartige Überbauung der Eppichmauergasse rechtfertigen könnten. Eine Ausdehnung des ECE-Projekts bis zur Weihergartenstraße wäre verheerend.*
8. *Der Gutenbergplatz ist anschauliches Symbol einer gesellschaftspolitischen Epochenwende und sichtbarer Ausdruck der Ehrerbietung gegenüber dem größten Sohn unserer Stadt. Ihm sind seine Eigenständigkeit und damit seine Würde zurückzugeben. Dies und die Wiedergewinnung seiner stadträumlichen Qualitäten verlangen die neuerliche Annäherung an die ursprüngliche Axialsymmetrie und eine Baukörperausbildung in Anlehnung an den historischen Leitbau Gutenbergplatz 1.*
9. *Der platzbildprägende Charakter des 1962 zugunsten des Hertie-Parkhauses endgültig abgebrochenen Bischöflichen Palais muss Anknüpfungspunkt sein für die bauliche Neugestaltung der Westwand des Bischofsplatzes.“<sup>6</sup>*

Im Rahmen des LuFo V hatte die Bürgerinitiative erneut die Möglichkeit, ein Statement abzugeben. In diesem Statement wurde bereits Bezug genommen auf die Ergebnisse des Gutachtens von Junker + Kruse. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden ausdrücklich begrüßt. In dem Dokument, das der Stadt Mainz von der Bürgerinitiative zum LuFo V übergeben wurde, werden die einzelnen Themen aufgegriffen und bewertet. In Ergänzung zu den Aussagen des Büros Junker + Kruse wird auf das Erfordernis hingewiesen, das bei Wegfall der Pavillonzwischenräume ersatzweise andere öffentliche Räume geschaffen werden müssen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei den Auswirkungsanalysen die in nächster Zukunft entstehenden Verkaufsflächen (z. B. Möbel Martin, EKZ Rüsselsheim) auch berücksichtigt werden müssten. Die vom Büro Junker + Kruse genannte Obergrenze der am Standort verträglichen Verkaufsfläche von 27.000 m<sup>2</sup> erscheint der Bürgerinitiative definitiv zu hoch. In diesem Zusammenhang wird auch auf das Erfordernis hingewiesen, dass in weiteren Planungsschritten nicht nur von Verkaufsfläche, sondern von allen weiteren Flächen, etwa für Dienstleistungen, Gastronomie, Personalräume etc., gesprochen werden muss.

Das Dokument zum LuFo V endet mit einer Zusammenfassung.

*„Uns liegt ein Gutachten (von Junker und Kruse) vor, das in den jeweils zentralen Punkten unsere Einschätzungen und Forderungen untermauert. Es steht auch mit den Ausführungen der Baudezernentin und des Stadtplanungsamtes auf dem Architektur-LuFo vom 20. Dezember, mit den Leitlinien/Anregungen des Planungs- und Gestaltungsbeirates sowie den Empfehlungen der Standesorganisationen und dem Beschluss des Ortsbeirates Altstadt vom November im Einklang.*

*Damit ist eine sehr gute Ausgangslage für die anstehende weitere Arbeit des Baudezernats und des Stadtplanungsamtes, ebenso wie für Ausschreibungen und Wettbewerbe gegeben. Die ebenfalls notwendige politische Beibehaltung und Auseinandersetzung in den kommenden Monaten verfügt nun über eine umfassende, qualifizierte Informationsbasis, die es erleichtert, verantwortungsvoll mit diesem großen Projekt umzugehen.“<sup>7</sup>*

Weiterführende Informationen sind auf der Internetseite [www.lufo.mainz.de](http://www.lufo.mainz.de) unter Forum 4 und 5 zu finden:

LuFo IV - 3.1 Stellungnahme der Bürgerinitiative Mainzer Ludwigsstraße

LuFo V - 5.1 Stellungnahme der Bürgerinitiative Mainzer Ludwigsstraße

Der Internetauftritt der Bürgerinitiative:  
[www.bi-lu.de](http://www.bi-lu.de)

6 Bürgerinitiative Mainzer Ludwigsstraße, Unsere Forderungen, 04. Oktober 2011

7 Daniels, Hartwig, Sprecher der BI, Stellungnahme der BI zum Gutachten von Junker und Kruse, 08. März 2012



### | Standesorganisationen der Architektenschaft (Architektenkammer, Werkbund, BDA, AIV)

Im Rahmen der LudwigsstraßenForen haben sich die Standesorganisationen der Architektenschaft (Architektenkammer, Werkbund, BDA, AIV) miteinander in Verbindung gesetzt, um gemeinsam Anregungen in dem Planungsprozess zur Schaffung eines Einkaufsquartiers an der Ludwigsstraße einzubringen.

Neben den mündlich vorgetragenen Statements in den beiden LudwigsstraßenForen IV und V wurden der Stadt Mainz detailliert ausgearbeitete Stellungnahmen überreicht.

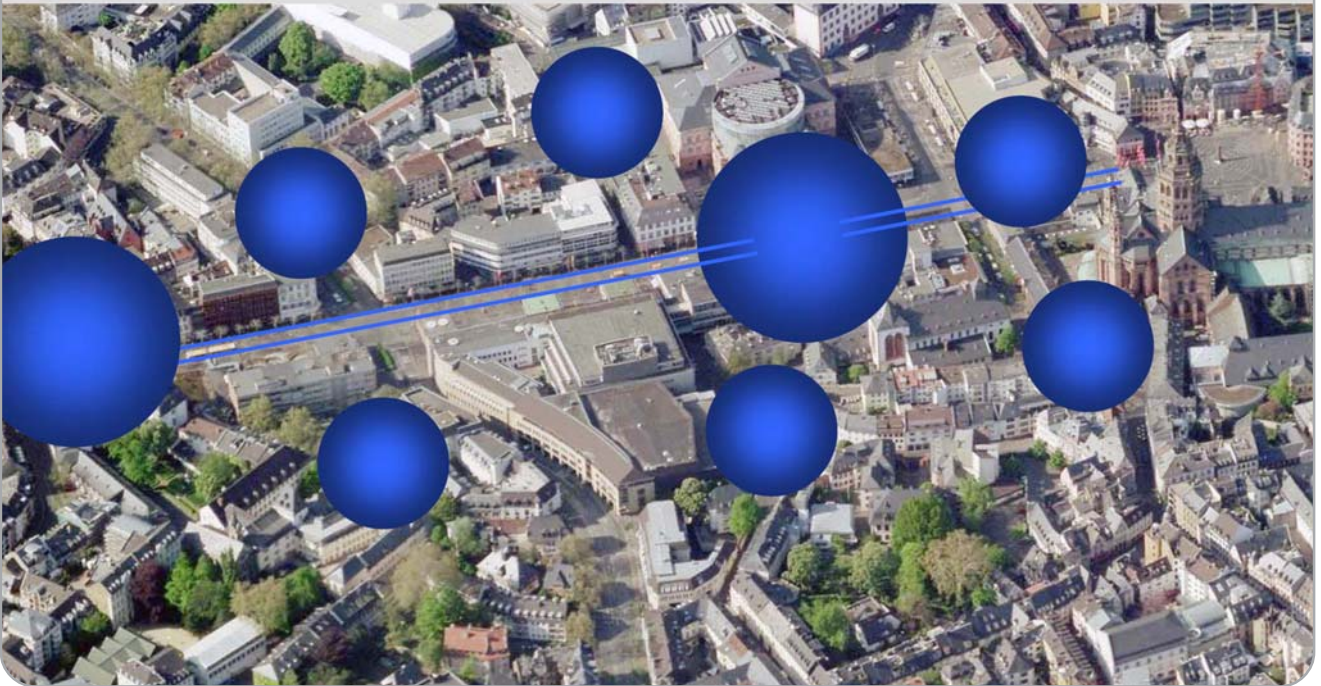
Dokumente, die in das Internet unter [www.lufo.mainz.de](http://www.lufo.mainz.de) eingestellt wurden, nehmen Bezug auf die unterschiedlichen Stadträume im Plangebiet. Während das Dokument zum LuFo IV die eigenen Vorstellungen der Standesorganisationen zusammenfassend darstellt, bezieht sich die Ausarbeitung zum LuFo V auf das Gutachten des Büros Junker und Kruse, indem die Forderungen der Standesorganisation den Aussagen des Gutachtens gegenübergestellt werden.

Die im Rahmen des LuFo IV vorgetragenen Standpunkte lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bereich Ludwigsstraße einer stadträumlichen Aufwertung bedarf.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass man nicht nur das konkrete Projektgrundstück, sondern auch das gesamte Stadtquartier mit seinem geschichtlichen Hintergrund betrachten muss. Widersprüchlichkeit, Vielfalt und Kleinteiligkeit seien Ausdruck der Identität in diesem Quartier und müssten erhalten und entwickelt werden. Ein Modell des Stadtquartiers wird gefordert.
3. Für die Mainzer Altstadt typisch sei deren kleinteilige netzartige Struktur. Diese sei weiter zu entwickeln. Es müsse gewährleistet sein, dass auch in Zukunft flexible und vielfältige Entwicklungen im Quartier möglich bleiben. Die Straßenzüge Eppichmauergasse, Fuststraße und ggf. Hintere Präsenzgasse müssten uneingeschränkt öffentliche Funktion behalten.
4. Öffentliche Räume müssten erhalten bleiben. Eine Privatisierung von bisher öffentlichen Räumen schränke die gewünschte Flexibilität ein. Die Erschließung der Nutzungen solle über die öffentlichen Räume stattfinden und nicht über ein introvertiertes Erschließungssystem.
5. Es wird eine Funktionsmischung aus Büro, Gewerbe, Verkauf und Wohnen gefordert. Innerhalb des Zentrums müsse die Möglichkeit bestehen, die Nutzungsarten flexibel ändern zu können.



Stellungnahme zum 4. Ludwigsstraßenforum am 20. Dezember 2011



6. Zur Wahrung des Allgemeinwohls müsse die Stadt ihre Planungshoheit uneingeschränkt behalten und konsequent ausüben. In diesem Zusammenhang wird ein Masterplan Innenstadt gefordert.
7. Das Verfahren müsse transparent und öffentlich ablaufen. In diesem Zusammenhang wird ein städtebaulicher Ideen-/Realisierungswettbewerb gefordert. Der Bearbeitungsbereich müsse von Schillerplatz/Ballplatz im Westen, von Pfaffengasse/Weihergartenstraße im Süden, von Heiliggrabgasse/Leichhof/Scheffelstraße/Höfchen im Osten sowie Tritonplatz/Dominikanerstraße/Teilen der Großen Langgasse im Norden begrenzt werden. Die Stadt Mainz müsse Herr des Verfahrens bleiben. Die Ergebnisse des Wettbewerbes sollten öffentlich diskutiert werden.

Architektur, als auch die Empfehlung, einen Masterplan für die Innenstadt aufzustellen.

Im LudwigsstraßenForum V wurde seitens der Standesvertretungen betont, dass die Ergebnisse aus dem Gutachten von Junker und Kruse ausdrücklich begrüßt werden und sich hierin zahlreiche Aspekte, die im Rahmen der bisherigen Veranstaltungen vorgetragen wurden, berücksichtigt werden konnten. Begrüßt werden sowohl die Aussagen zur stadträumlichen Einbindung und

Weiterführende Informationen sind auf der Internetseite [www.lufo.mainz.de](http://www.lufo.mainz.de) unter Forum 4 und 5 zu finden:

LuFo IV - 3.2 Stellungnahme der Standesorganisationen

LuFo V - 5.2 Stellungnahme der Standesorganisationen



## | Mainzer Einzelhandel

(Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V., Werbegemeinschaft Mainz e.V.)

Das neue Einkaufsquartier an der Ludwigsstraße wird auf die bestehende Einzelhandelslandschaft in Mainz einwirken. Aus diesem Grund war es von besonderer Bedeutung, den Einzelhandelsverband sowie die Werbegemeinschaft explizit in den Prozess der LudwigsstraßenForen einzubinden, um von dieser Seite eine fachliche Einschätzung zu erhalten.

Bereits im LuFo II konnten beide o. g. Interessenvertretungen ein Statement zum Projekt abgeben. So wurde von Herrn Lepold, Vorsitzender der Werbegemeinschaft Mainz e.V., darauf hingewiesen, dass die genannten Zahlen immer Interpretationsspielraum lassen. Es werden Empfehlungen des Landes Nordrhein-Westfalen zitiert, in denen für eine Stadt mit der Größe von Mainz ein maximaler Zuwachs von 15.000 m<sup>2</sup> angeregt wird, um den bestehenden Einzelhandel nicht zu gefährden. Viele der von den Gutachtern als fehlend benannten Labels und Marken, seien bereits in Kaufhäusern in Mainz vorhanden. Diese würden leiden, wenn ein selbständiger Monostore ins Einkaufsquartier kommt.

Herr Dr. Scherer, Hauptgeschäftsführer des Einzelhandelsverbandes Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V. hat im Rahmen des LuFo II gefordert, dass eine Größe von max. 25.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

inklusive Dienstleistung, Gastronomie und Karstadt als Ankermieter mit 15.000 m<sup>2</sup> an diesem Standort nicht überschritten werden soll. Damit Karstadt als Ankermieter gesichert werden kann, ist aus Sicht von Herrn Dr. Scherer ein Vertrag zur Mietlaufzeit zwischen Stadt, ECE und Karstadt zu schließen. 420 Stellplätze sind nach seiner Auffassung für das geplante Einkaufsquartier zu wenig.

Im Rahmen des LuFo V begrüßte Herrn Dr. Scherer sodann ausdrücklich die Ergebnisse des Gutachtens von Junker und Kruse.

Von der Werbegemeinschaft wurde am 07.03.2012 ergänzend eine schriftliche Stellungnahme überreicht. Auch hierin wird das Gutachten von Junker und Kruse begrüßt, da es sich in den wesentlichen Punkten mit den Forderungen deckt, die die Werbegemeinschaft bereits zu Beginn der LudwigsstraßenForen formuliert hat und die sich auch in den Positionspapieren der drei großen Parteien im Stadtrat und in einer entsprechenden Resolution des Ortsbeirates Altstadt wiederfinden. Die Begrenzung auf 25.000 m<sup>2</sup> sowie die Darlegung städtebaulicher Aspekte werden positiv bewertet. Insbesondere der Verzicht auf die Überbauung der Eppichmauergasse und der Fuststraße sowie die Orientierung des Centers in Richtung Ludwigsstraße



finden volle Zustimmung. Zu einem späteren Zeitpunkt müsse über andere Aspekte, wie z. B. ein neues Parkleitsystem nachgedacht werden.

*„(...) doch wenn die weitere Planung des Neubaus auf der Grundlage der Ergebnisse des neuen Gutachtens (von Junker und Kruse) weitergeführt werden würde, sind wir sicher, dass es ein Gewinn für unsere Einkaufsstadt sein wird, ohne dabei unkalkulierbare Risiken für den bestehenden Einzelhandel und die unverwechselbare Atmosphäre unserer schönen Innenstadt in Kauf zu nehmen.*

*Bedanken möchte ich mich bei allen in der Stadtspitze, die dieses sicher beispielhafte öffentliche Anhörungsverfahren unterstützt haben und wir freuen uns auf die ersten städtebaulichen und architektonischen Vorschläge, die dieses Mal auf einer konkreten Grundlage erstellt werden können, nachdem auch vielleicht irgendwann mal ein Stadtratsbeschluss in diesem Sinne verbindliche Fakten geschaffen hat.“<sup>8</sup>*

8 Lepold, Martin, 1. Vorsitzender, Werbegemeinschaft Mainz e.V., Stellungnahme der Werbegemeinschaft Mainz e.V. zum Gutachten von Junker und Kruse zum Einkaufsstandort Ludwigsstraße

Weiterführende Informationen sind auf der Internetseite [www.lufo.mainz.de](http://www.lufo.mainz.de) unter Forum 5 zu finden:

LuFo V - 5.3 Stellungnahme der Werbegemeinschaft Mainz e.V.





Dr. Elena Wiezorek, Hauptgeschäftsführerin der AK RP  
Copyright: fotografa, Berlin

### | Architektenkammer

Um die städtebauliche und architektonische Qualität zu sichern, ist die Stadt bestrebt, ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Die Struktur und die Art des Verfahrens wurde mit dem Planungs- und Gestaltungsbeirat und mit der Architektenkammer Rheinland-Pfalz besprochen.

Die wichtigste Grundlage für den Wettbewerb muss ein sehr detailliert beschriebenes städtebauliches Konzept sein. Dieses sollte auf Grundlage der bisherigen Erkenntnisse aus den Ludwigsstraßenforen, den Fachgutachten und der politischen Willensbildung entwickelt werden. Es wurde vom Planungs- und Gestaltungsbeirat jedoch betont, dass das eigentliche Wettbewerbsverfahren erst begonnen werden kann, wenn über die Rahmenbedingungen, sowohl für das Objekt als für den Städtebau, Konsens mit dem Vorhabenträger ECE erreicht werden konnte.

Da die Stadt Mainz in noch zu definierendem Umfang beim Wettbewerb eingebunden sein wird, soll das Verfahren als Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil im Einklang mit den RPW 2008 sowie der VOF erfolgen. Vor diesem Hintergrund wird folgendes, phasenweises Vorgehen empfohlen:

1. In einem 1. Schritt wird ein Präqualifikationsverfahren durchgeführt. In diesem Verfahren können sich Architekturbüros um die Teilnahme am Verfahren bewerben.
2. Aus dem Kreis der Bewerber werden ca. 30 Büros für einen Ideenteil ausgewählt. Dieser umfasst die Einbindung der tatsächlichen Objektplanung in die städtebauliche Umgebung. Dieser Verfahrensschritt wird anonym durchgeführt.
3. Aus den Ergebnissen des Ideenteils werden von der Jury bis zu 12 Büros für die zweite Phase des Wettbewerbes ausgewählt. Diese zweite Phase umfasst die konkrete Objektplanung, auf Grundlage des o. g. Ideenteils. Auch dieser Teil des Wettbewerbes wird anonym durchgeführt. Mit der Auswahl einer Siegergruppe wird das Verfahren nach RPW 2008 abgeschlossen.
4. Mit der Siegergruppe aus dem RPW-Verfahren wird sodann in die Verhandlungen (ECE mit Stadt) nach VOF eingetreten.

Um die architektonischen Qualitäten aus dem RPW-Verfahren nicht zu verwässern, sollte festgelegt werden, dass das Wettbewerbsergebnis im Rahmen der VOF-Verhandlung mit einem sehr hohen Anteil (z.B. 80%) in die Bewertungssumme einfließen muss.

Wichtig erscheint, dass in der Jury auch Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirats anwesend sind. Hierdurch erübrigt sich dann auch eine erneute Diskussion in diesem Gremium.

Das zu ändernde Baurecht darf erst rechtsverbindlich werden, wenn die Ergebnisse aus dem Wettbewerbsverfahren feststehen. Es darf nicht sein, dass die Wettbewerbsergebnisse im Widerspruch zu dem kurz zuvor geschaffenen Baurecht stehen.

Im weiteren Abstimmungsprozess muss ergänzend festgelegt werden, mit welchem Gewicht welche Projektbeteiligten in der Jury eingebunden sind. In der Jury dürfe der Investor keinen mehrheitlichen Anteil besitzen.

Diese Verfahrensweise wurde zwischen Stadt und den Vertretern der Architektenkammer abgesprochen und fand Zustimmung. Die Architektenkammer wird die Stadt bei weiteren Fragestellungen zum geplanten Wettbewerbsverfahren unterstützen.



# EVENTMURF

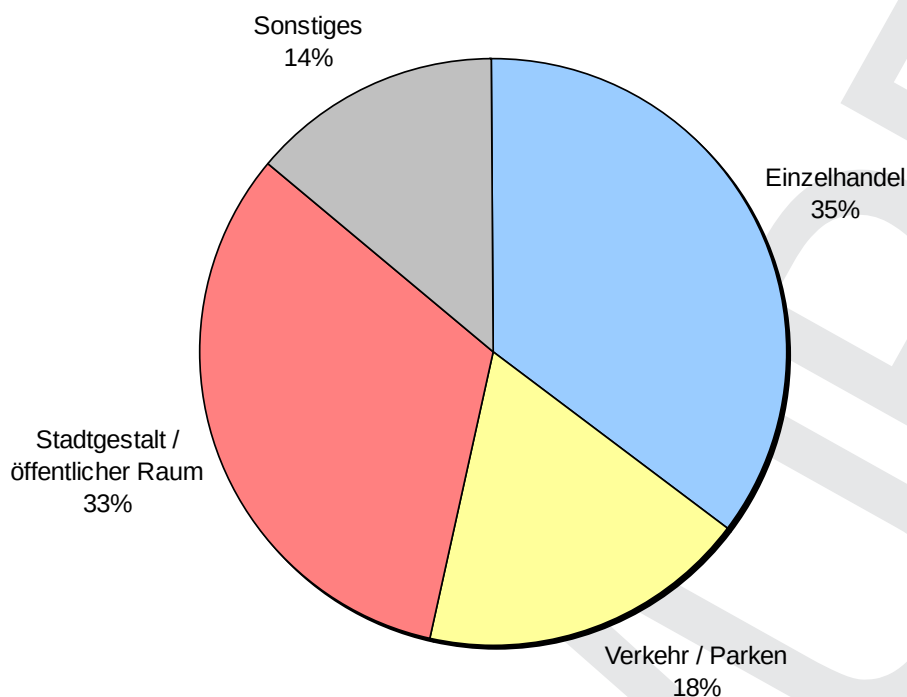




URF

## 7 Stellungnahmen





### | Themenbereiche/Statistik

Die Veranstaltungen des LudwigsstraßenForums wurden von vielen Bürgerinnen und Bürgern genutzt, um Anregungen und Fragen zu den einzelnen Themenbereichen Einzelhandel, Verkehr und Stadtgestalt sowie zu sonstigen Aspekten der geplanten Entwicklung mündlich und auch schriftlich vorzubringen. Bereits während des Verfahrens wurden alle Anregungen und Fragen ohne Wertung im Internet veröffentlicht.

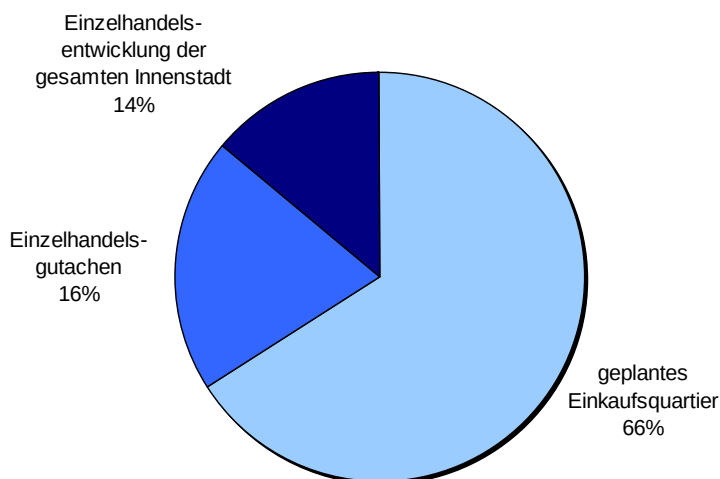
Die gesamten Anregungen, die während des Verfahrens eingegangen sind, stellten die Grundlage für die allgemeine Meinungsbildung und die öffentliche Diskussion dar. Sie dienten zudem der Herausarbeitung und Definition der Leitlinien und Empfehlungen, die in Kapitel 8 im Detail dargestellt sind.

Eine umfassende Zusammenstellung aller Anregungen und Fragen ist in der Anlage zum Abschlussbericht zu finden.

Insgesamt wurden rd. 790 Anregungen und Fragen zu den verschiedenen Themenbereichen vorgebracht.

#### *Einzelhandel*

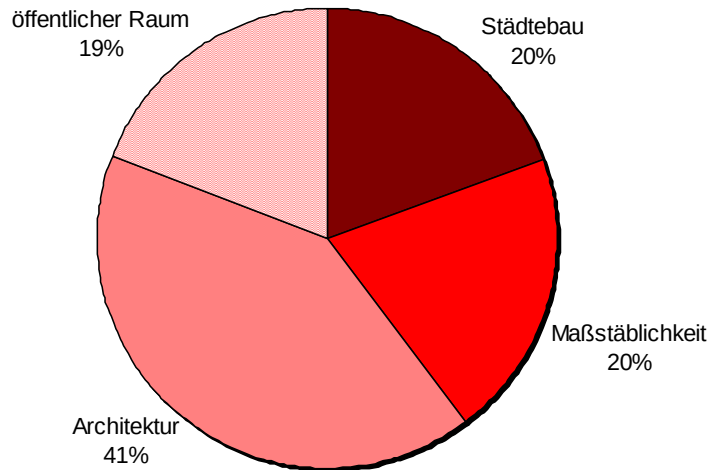
Es wurden rd. 280 Anregungen und Fragen vor allem hinsichtlich der potentiellen Auswirkungen eines neuen Einkaufsquartiers vorgebracht. Außerdem wurden zahlreiche Vorschläge zu möglichen alternativen bzw. zusätzlichen Nutzungen zum Einzelhandel in diesem Bereich gemacht.



### Stadtgestalt/Öffentlicher Raum

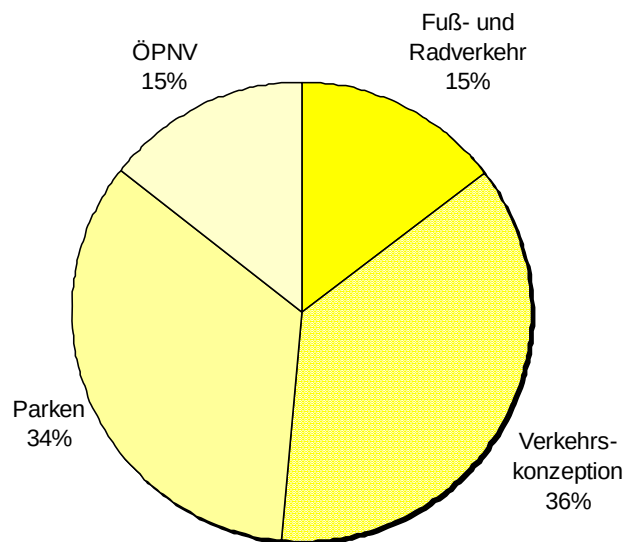
Bei den rd. 260 Anregungen und Fragen zu diesem Bereich wurde u.a. die Durchlässigkeit des geplanten Einkaufsquartiers, die städtebauliche Integration in das Stadtbild und gestalterische Details thematisiert.

Zudem wurden Listen durch den Dombauverein Mainz e.V. mit rd. 640 Unterschriften zur Erhaltung der Blickbeziehung vom Schillerplatz zum Mainzer Dom eingereicht.



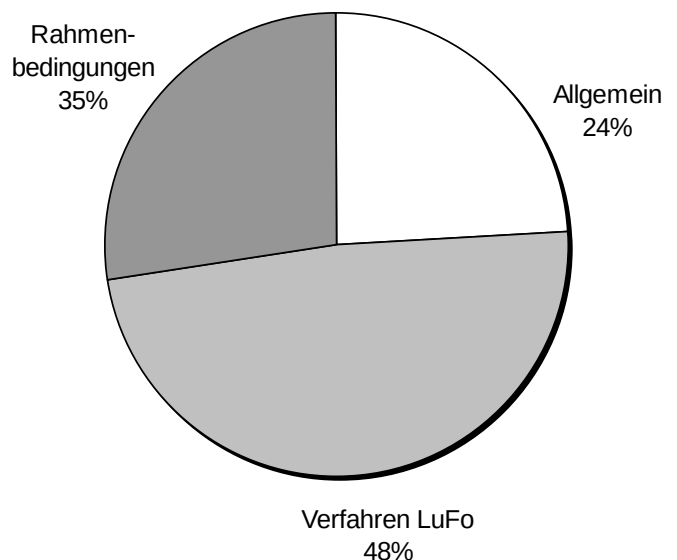
### Verkehr/Parken

Die rd. 140 Anregungen und Fragen zu verkehrlichen Themen beinhalteten u.a. die Parkplatz- und Erschließungssituation sowie die möglichen Auswirkungen der Entwicklung auf den Verkehr in der Innenstadt.



### Sonstiges

Rd. 110 Anregungen und Fragen allgemeiner Art, wie z.B. zum Ablauf und zum Verfahren des LudwigsstraßenForums wurden besonders zu Beginn der Veranstaltungsreihe vorgebracht.



## 7 Stellungnahmen

| DATUM    | ANTRAG      | GREMIUM      | THEMA                                                                                                                                                        | FRAKTION                      | BESCHLUSS                                 |
|----------|-------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|
| 16.02.11 | 0247/2011/1 | STR          | Stärkung der Mainzer Innenstadt durch die Errichtung eines Einkaufszentrums mit Passage in der Ludwigsstraße<br>(Anregungen LuFo, LuFo-Verfahren, Gutachten) | SPD, B90/Die Grünen, FDP      | STR beschlossen                           |
| 16.02.11 | 0247/2011/2 | STR          | Ergänzungsantrag zum Antrag 0247/2011/1<br>(Anregung LuFo, LuFo-Verfahren, Vorstellung von EKZ ähnlicher Größenordnung zum Vergleich im BSA)                 | CDU                           | an BSA und Wirtschaftsausschuss verwiesen |
| 15.06.11 | 1048/2011   | STR          | Vorgaben für die Umgestaltung der Ludwigsstraße<br>(Anregungen LuFo)                                                                                         | CDU                           | an BSA überwiesen                         |
| 15.06.11 | 1086/2011/1 | STR          | Neues Einkaufszentrum in der Ludwigsstraße - Karstadt-Komplex: Zukunft gestalten in Mainz<br>(Anregungen LuFo und Gutachten)                                 | ödp/Freie Wähler              | an Wirtschaftsausschuss überwiesen        |
| 10.08.11 | 1317/2011   | OBR Altstadt | Einkaufszentrum Ludwigsstraße<br>(Anregungen LuFo, regelmäßig Berichte in OB-Sitzungen)                                                                      | SPD, B90/Die Grünen           | OBR beschlossen                           |
| 31.08.11 | 1417/2011   | STR          | Archäologische Grabungen bei der Errichtung eines Einkaufszentrums in der Ludwigsstraße                                                                      | FDP                           | STR beschlossen                           |
| 31.08.11 | 1291/2011   | STR          | Bürgerentscheid über die Mall Ludwigsstraße                                                                                                                  | Die Linke.                    | Antrag Abgelehnt                          |
| 28.09.11 | 1683/2011   | STR          | Jugendbeteiligung zur LU<br>(Anregung zum LuFo-Verfahren - Jugendbeteiligung)                                                                                | B 90/Die Grünen               | STR beschlossen                           |
| 28.09.11 | 1577/2011/1 | STR          | Einkaufszentrum in der Ludwigsstraße<br>(Anregung zum LuFo, städtebaul. Gutachten, Bebauungsplan und Bauüberwachung)                                         | CDU                           | STR beschlossen (teilweise)               |
| 28.09.11 | 1577/2011/2 | STR          | Gemeinsamer Änderungsantrag zum Antrag 1577/2011/1 "Einkaufszentrum in der Ludwigsstraße"<br>(Anregungen zum LuFo-Verfahren und inhaltl. Anregungen LuFo)    | SPD, B90/Die Grünen, FDP      | STR beschlossen (teilweise)               |
| 28.09.11 | 1604/2011   | STR          | ECE-Einkaufszentrum und die Mainzer Innenstadt<br>(Städtebaul. Wettbewerb, Einzelhandelsgutachten, Rahmenplan Innenstadt)                                    | ödp/Freie Wähler              | Antrag Abgelehnt                          |
| 23.11.11 | 1996/2011   | OBR Altstadt | (Anregungen LuFo)                                                                                                                                            | SPD, B90/Die Grünen, CDU, ödp | OBR beschlossen                           |

politische Anträge zur städtebaulichen Entwicklung an der Ludwigsstraße

### | Politische Anträge

Während der Durchführung des Ludwigsstraßen-Forums wurde auch von der Politik Stellung zu der städtebaulichen Entwicklung an der Ludwigsstraße bezogen und in Form von Anträgen entsprechende Anregungen und Fragen vorgebracht.

Insgesamt wurden 10 politische Anträge zur städtebaulichen Entwicklung der Ludwigsstraße im Ortsbeirat Altstadt und im Stadtrat beschlossen. Die Anträge umfassen zum größten Teil inhaltliche Forderungen, die auch in den Themenforen des LuFo öffentlich diskutiert wurden. Um ein Vorweggreifen der Diskussionen im LuFo zu vermeiden, wurde die Bearbeitung der meisten Anträge bis nach Abschluss der ThemenForen verschoben.

Alle Anträge zur städtebaulichen Entwicklung der Ludwigsstraße sind auf der Internetseite [www.lufo.mainz.de](http://www.lufo.mainz.de) verlinkt.



| ANTRAG      | INHALT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1683/2011   | <p><b>Jugendbeteiligung zur Ludwigsstraße (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)</b></p> <p>Die Verwaltung wird gebeten, außerhalb der LuFos eine adäquate Beteiligungsform für Jugendliche zu entwickeln und durchzuführen. Die Beschlüsse der Jugendbeteiligung sollen ebenso in den Entscheidungsprozess einfließen, wie die Vorschläge des Ludwigsforums.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1577/2011/1 | <p><b>Einkaufszentrum in der Ludwigsstraße (CDU)</b></p> <p>1. Das Einkaufszentrum in der Ludwigsstraße ist für den Bestand und die Weiterentwicklung der Einkaufsstadt Mainz wichtig.</p> <p>2. Es ist notwendig, dass ein städtebauliches Gutachten in Auftrag gegeben wird.</p> <p>3. Das Einkaufszentrum muss jedoch „mainzverträglich“ sein. (...) 20.000 bis höchstens 25.000 Quadratmeter einschließlich Gastronomie und Dienstleistungen sind adäquat. Die Grenze zur Altstadt ist die Eppichmauergasse.</p> <p>4. Der Oberbürgermeister ist als Chef der Verwaltung gefordert. Er muss die Interessen der Stadt gegenüber dem Investor nachdrücklich vertreten.</p> <p>5. Für die Bürgerforen müssen Modelle rechtzeitig ausgestellt werden. Sowohl dem Stadtrat als auch den Bürgerforen müssen die Fachgutachten zur angemessenen Vorbereitung rechtzeitig vor der Sitzung übermittelt werden. Dies gilt ebenso für Modelle zur Visualisierung des Objekts.</p> <p>6. Die tangierten Bereiche wie Kirche, Nachbarn, Anlieger, Einzelhandel, City-Management, IHK etc. müssen angemessen in den Meinungsbildungsprozess eingebunden werden. Dies gilt ebenso für die Bürgerinitiative. Der neue Planungs- und Gestaltungsbeirat muss den Prozess der Gestaltung begleiten.</p> <p>7. Die Stadt hat darauf zu achten, dass im Rahmen des Bauvorhabens und der Tiefbaumaßnahmen der Schutz der umliegenden Gebäude, insbesondere des Doms und der Johanniskirche, sichergestellt wird.</p> <p>8. Zur Entwicklung des Baurechts muss ein Bebauungsplan erstellt werden. Dieser sollte die gesamte Südseite der Ludwigsstraße einschließlich des Blockes zwischen Schillerplatz und Weißliliegasse und des Gutenbergplatzes erfassen.</p>                                                                                                                                                                                          |
| 1577/2011/2 | <p><b>Gemeinsamer Änderungsantrag zum Antrag der CDU 1577/2011 Einkaufszentrum in der Ludwigsstraße (SPD, Bündnis 90/Die Grünen, FDP)</b></p> <p>1. Mit der Modernisierung und Neugestaltung der Karstadt-Filiale in Mainz wird das Tripol-Konzept der Einkaufsstadt Mainz endlich städtebaulich komplettiert und damit das Angebot und die Attraktivität der Innenstadt verbessert. Dies begrüßt der Stadtrat ausdrücklich und fordert die Verwaltung auf, die Verhandlungen mit dem Investor ECE selbstbewusst zu führen.</p> <p>2. Die Projektentwicklung soll „mainzverträglich“ sein – es muss ein für unsere Stadt typisches Einkaufszentrum/Einkaufsquartier entstehen. Hierzu gehört die Berücksichtigung der umgebenden Baumassen in ihrer Gebäudekornung genauso, wie auch die Schaffung von öffentlich zugänglichen Räumen und Wegen. Nutz- und Nebenflächen sind darzustellen und vertraglich zu fixieren. Die fixierte Obergrenze darf nicht überschritten werden.</p> <p>3. In Form der Ludwigsforen wird eine sehr transparente Bürgerbeteiligung organisiert und die Öffentlichkeit an den erforderlichen Diskussionsprozessen beteiligt. Die Ergebnisse fließen im Rahmen der Beratungen zum Bebauungsplan ein. Dieser öffentliche Diskussionsprozess wird sehr ernst genommen (...).</p> <p>4. Zur weiteren Verbesserung der Ludwigsforen wird die Verwaltung beauftragt, in einer Arbeitsgruppe gemeinsam mit Vertretern der Architektenkammer, des Werkbundes und des Einzelhandels organisatorische und inhaltliche Abstimmungen für die weiteren Prozesse der Bürgerbeteiligung zu diskutieren und Vorschläge hierzu aufzunehmen und dem Stadtrat bzw. den zuständigen Ausschüssen zu berichten.</p> <p>5. Die Verkehrsanbindung für PKW Verkehr ist so zu regeln, dass durch die Nutzung vorhandener Parkhäuser Wegebeziehungen entstehen, die die bestehenden Einkaufsorte mit dem neuen Quartier verbinden.</p> |
| 1417/2011   | <p><b>Archäologische Grabungen bei der Errichtung eines Einkaufszentrums in der Ludwigsstraße (FDP)</b></p> <p>1. Die Verwaltung wird gebeten in die laufenden Beratungen über den Bebauungsplan und den städtebaulichen Vertrag, frühzeitig die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), beziehungsweise den zuständigen Landesarchäologen mit einzubeziehen.</p> <p>2. Es soll so schnell wie möglich eine Einschätzung über historische Funde im Plangebiet ermöglicht werden, um sowohl die Belange der GDKE als auch die des Bauherrn zu koordinieren.</p> <p>3. Unter Federführung der Verwaltung ist ein abgestimmtes Grabungskonzept zu entwickeln, das dem Investor wie auch den Archäologen verlässliche Zeit- und Ablaufdaten für die notwendigen Grabungs- und Sicherungsmaßnahmen definiert.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1317/2011   | <p><b>Einkaufszentrum Ludwigsstraße (SPD - Altstadt, Bündnis 90/Die Grünen - Altstadt)</b></p> <p>1. In dieser und in den kommenden Ortsbeiratssitzungen bis zur Genehmigung des Bauantrages für das Einkaufszentrum in der Ludwigsstraße die Mitglieder des Ortsbeirates regelmäßig in den Ortsbeiratssitzungen über den Stand der Verhandlungen zwischen Verwaltung und Investor zu informieren.</p> <p>2. Die Diskussionen in den Ludwigsstraßenforen so zu führen, dass nicht der Eindruck entsteht, die Verwaltung nehme kritische Äußerungen (auch solche, die eine grundsätzliche Kritik an Konsum und Kommerz enthalten) nicht ernst. (...)</p> <p>3. Die Verhandlungen mit dem Investor während des Verlaufs der Bürgerbeteiligung so zu führen, dass nicht der Eindruck entsteht, als würden schon während dieser Zeit auf Verwaltungsebene unumkehrbare Fakten geschaffen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



## 7 Stellungnahmen

| ANTRAG      | INHALT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1048/2011   | <p><b>Vorgaben für die Umgestaltung der Ludwigsstraße (CDU)</b></p> <p>Der Rat der Stadt Mainz spricht sich im Hinblick auf die geplante Umgestaltung der Ludwigsstraße und den Bau eines neuen Einkaufszentrums für folgende Ziele aus, die in der öffentlichen Diskussion auf den Prüfstand zu stellen sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Blick vom Schillerplatz auf den Mainzer Dom, das Wahrzeichen unserer Stadt, muss erhalten bleiben.</li> <li>2. Die Höhe des neuen Einkaufszentrums muss sich entlang der Ludwigsstraße in die Struktur einfügen, die durch die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite geprägt wird.</li> <li>3. Das Einkaufszentrum soll sich auf die gesamte Länge zur Ludwigsstraße hin offen und transparent präsentieren. Gefordert wird Offenheit und Durchlässigkeit, auch in Richtung Schillerplatz.</li> <li>4. Im Erdgeschoss entlang der Ludwigsstraße sind nur Nutzungen mit relativ starkem Publikumsverkehr vorzusehen.</li> <li>5. Vor der Durchführung des „Ludwigsstraßen-Forums (LuFo)“ ist das Ergebnis der Untersuchung, wie viel neue Verkaufsfläche für die Innenstadt verträglich ist, durch ein Massenmodell zu visualisieren.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1086/2011/1 | <p><b>Neues Einkaufszentrum in der Ludwigsstraße - Karstadt-Komplex: Zukunft gestalten in Mainz (ödp/Freie Wähler)</b></p> <p>Der Stadtrat fordert die Verwaltung auf, die Folgen und Auswirkungen durch das neue Einkaufszentrum (EKZ) in der Stadt vor allem mit Blick auf den Einzelhandel sorgfältig zu erheben. Mit dem Investor sind dazu alle wesentlichen Punkte in Verträgen und Satzungen (Bebauungsplan, Städtebaulicher Vertrag, usw.) grundlegend zu regeln. Die Verwaltung wird aufgefordert die folgenden Eckpunkte bei den weiteren Planungen verbindlich zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Einzelne Gutachten zum Einzelhandel, Erhebungen über: Mangel im Angebot des Einzelhandels, sowie der Kaufkraftpotentiale und des Nachfragebedarfs und der Entwicklung im Verhalten bei den Konsumenten (...)</li> <li>2. Erfahrungen mit EKZ: Vergleichende Entwicklungen mit anderen Städten (...)</li> <li>3. Architektur: Ideale Baukunst im Stadtbild gestalten (...)</li> <li>4. Gesamtverkehrskonzept: Parken und Verkehr – optimale Voraussetzungen für die Erreichbarkeit der Innenstadt schaffen (...)</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 0247/2011/1 | <p><b>Stärkung der Mainzer Innenstadt durch die Errichtung eines Einkaufszentrums mit Passage in der Ludwigsstraße (gem. Antrag SPD/B 90/DIE GRÜNEN/FDP)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Verwaltung wird in ihrem Bestreben unterstützt, ein Einkaufszentrum mit Passage an der Ludwigsstraße unter Beachtung des Tripolkonzeptes anzusiedeln und zu realisieren.</li> <li>2. Ziel ist es, mit einer Einkaufspassage an der Ludwigsstraße einen weiteren Einkaufsmagneten zu etablieren, durch den zusätzliche Kaufkraft in die Mainzer Innenstadt gezogen wird, so dass neben den Geschäften in der neuen Passage auch der bisherige Einzelhandel Nutznießer dieser Ansiedlung wird.</li> <li>3. Neben Karstadt als Ankermieter und einem dringend benötigten Lebensmittel ist bei den übrigen Ladengeschäften darauf zu achten, dass nach Möglichkeit Marken- und Fachgeschäfte angesiedelt werden, die es bislang in Mainz nicht gibt.</li> <li>4. Sofern entsprechende Daten zugänglich sind, wird die Verwaltung gebeten in den zuständigen Fachausschüssen darzustellen, wie sich die Kundenströme vor und nach der Errichtung vergleichbarer Einkaufspassagen in anderen Städten dargestellt und entwickelt haben.</li> <li>5. Bei der Ansiedlung ist darauf zu achten, dass sich die Passage städtebaulich gut in die Umgebung einfügt.</li> <li>6. Bei einem Projekt dieser Größenordnung ist eine frühzeitige und umfassende Bürgerbeteiligung zu gewährleisten.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 0247/2011/2 | <p><b>Ergänzungsantrag zum Antrag der Fraktionen von SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP "Stärkung der Mainzer Innenstadt durch die Errichtung eines Einkaufszentrums mit Passage in der Ludwigstraße" (CDU)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>7. Die Verwaltung wird aufgefordert, sicherzustellen, dass Anfragen im Zusammenhang mit dem Bau eines Einkaufszentrums an der Ludwigstrasse in Mainz unter Berücksichtigung der städtebaulichen Bedeutung dieses Projektes von dem einschlägig fachkompetenten Dezernat unverzüglich bearbeitet und beantwortet werden können. Hierfür sind in der Verwaltung möglichst schlanke Strukturen zu schaffen.</li> <li>8. Im Bauausschuss sind die Konzeptionen von innerstädtischen Einkaufszentren vergleichbarer Größenordnung vorzustellen.</li> <li>9. Die grundsätzlichen Leitlinien (z.B. Trauf- und Firsthöhen, Raumkanten, Erschließung etc.) für den Bau eines Einkaufszentrums in Mainz sind baldmöglichst zusammenzustellen und den städtischen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.</li> <li>10. Als Vorgaben für die Konzeption eines Einkaufszentrums in der Ludwigstrasse sind insbesondere zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Einkaufszentrum soll integraler Bestandteil eines Einkaufserlebnisses Mainzer City werden.</li> <li>• Die Einkaufspassage soll insbesondere auch für Kundenströme in Richtung Schillerplatz und Gaustasse sowie Große Langgasse offen sein, damit diese Bereiche nicht von der weiteren Entwicklung abgeschnitten werden.</li> <li>• Shops sollen (auch) unmittelbar von der Ludwigstrasse aus zugänglich sein, um die Ludwigstrasse beidseitig lebendig zu halten.</li> </ul> </li> <li>11. Die Verwaltung wird aufgefordert, möglichst frühzeitig eine Verkehrskonzeption vorzustellen und den Stellplatzbedarf für das Einkaufszentrum zu ermitteln.</li> <li>12. Die Verwaltung wird aufgefordert, den Investor anzuregen, zu gegebener Zeit einen Architektenwettbewerb für die Realisierung des Einkaufszentrums durchzuführen.</li> <li>13. Zu prüfen ist, ob für die Begleitung des Projektes die Einrichtung eines Unterausschusses des Bauausschusses sinnvoll ist.</li> </ol> |



| ANTRAG    | INHALT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1996/2011 | <p>Im Bereich des Karstadtareals plant der Investor ECE die Errichtung einer riesigen Shopping-Mall. Diesbezüglich stellt der Ortsbeirat fest: Stadtplanung ist eine Aufgabe der Stadt und kann nicht an einen Investor delegiert werden. Der Ortsbeirat spricht sich gegen eine Shopping Mall aus und für ein mit der Stadt vernetztes Einkaufsquartier. Die Stadtverwaltung wird aufgefordert, schnellstmöglich nach Abschluss der Bürgerbeteiligung rechtsverbindlich die Rahmenbedingungen für die geplante Neubebauung des Karstadt-Areals an der Ludwigstraße festlegen zu lassen. Die folgenden Forderungen sind nach Meinung des Ortsbeirats Mainz-Altstadt dabei zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das künftige Einkaufsquartier ist so zu planen, dass es durch eine Überdimensionierung nicht zu einem Ungleichgewicht kommt und dadurch die gewachsene Einzelhandelsstruktur nicht gefährdet wird. Daher ist die Verkaufsfläche (inklusive Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen) auf maximal 25.000 Quadratmeter zu begrenzen. Der entstehende bebaute Raum darf aus diesem Grund auch die Fläche in den Grenzen zwischen Ludwigstraße, Gutenbergplatz, Bischofsplatz, Eppichmauergasse und Weißliliegasse nicht überschreiten.</li> <li>2. Das Einkaufsquartier soll so gegliedert sein, dass die engmaschige bauliche Struktur von Gebäuden, Wegen und Plätzen aus dem anliegenden Stadtquartier im Areal fortgesetzt wird. Die Auswirkungen auf den umgebenden Stadtraum durch das Vorhaben sind stadtplanerisch zu bewerten. Eine offene Struktur, die aus unterschiedlichen Baukörpern besteht, und mit vielen Zugängen, die das Verlassen des Gebäudes in Richtung Ludwigstraße, aber auch in besonderem Maß in Richtung Ballplatz, Bischofsplatz und Augustinerstraße ermöglichen, ist in den Planungen vorzugeben.</li> <li>3. Die Fuststraße ist in ihrer jetzigen Funktion als öffentliche Straße zu erhalten. Im Ortsbeirat besteht ab dem Zeitpunkt dieses Beschlusses keine grundsätzliche Bereitschaft, die Fläche der Fuststraße zu veräußern, und die Stadtverwaltung wird für den Fall, dass eine grundsätzliche Bereitschaft zur Veräußerung bestehen sollte, aufgefordert, diese Haltung zu revidieren. Ebenfalls darf eine Überbauung dieser Straße oder der Eppichmauergasse unter Beibehaltung aller anderen städtischen Eigentumsrechte nicht erfolgen: vielmehr ist ein Rückbau der bestehenden Überbauung der Fuststraße, um den Weg in die Altstadt zu öffnen, wie vom Gestaltungsbeirat angeregt, wünschenswert.</li> <li>4. Die Polizeiwache in der Weißliliegasse erfüllt eine wichtige Funktion für die Bürger der Altstadt. Sie ist daher an diesem Standort zu erhalten.</li> <li>5. Es gibt keinen Sinn, bisher gewachsene Innenstadtplätze durch einen künstlich geschaffenen, neuen überdachten Platz abzuwerten. Der Bischofsplatz und die Weihergartenstraße dürfen nicht durch unverhältnismäßig hohe Bebauung auf der umzuplanenden Fläche „erschlagen“ werden.</li> <li>6. Die bauhistorischen Besonderheiten der umliegenden Gebäude sind zu berücksichtigen: insbesondere der Dom, die Johanniskirche, das Staatstheater und das Haus Gutenbergplatz 1 müssen als Baudenkmale im Stadtbild erkennbar bleiben. Daher muss der neu zu fassende Bebauungsplan die gesamte Ludwigstraße und den gesamten Gutenbergplatz umfassen. Der Domblick ist sowohl vom Schillerplatz als auch von der Eppichmauergasse aus zu gewährleisten.</li> <li>7. Eine Gefährdung der umliegenden Gebäude insbesondere des Domes und der Johanniskirche durch die Tiefbauarbeiten oder zu befürchtende Veränderungen im Grundwasserspiegel muss umfassend geprüft und ausgeschlossen werden.</li> <li>8. Bestehende Bäume sind zu erhalten und auch während der Baumaßnahme zu schützen. Dies gilt insbesondere für die Baumallee an der Ludwigstraße sowie die Bäume auf dem Bischofsplatz sowie in der Weihergartenstraße/Eppichmauergasse.</li> <li>9. Auf Barrierefreiheit ist in dem neuen Quartier in besonderer Weise Wert zu legen.</li> <li>10. Es muss ein schlüssiges Gesamtkonzept für Parken und Verkehr für die Mainzer Altstadt geschaffen werden. Dies soll neben einer Einbindung des Individual-, ÖPNV-, Rad- und Fußgängerverkehrs insbesondere auch darlegen, wie die Anwohner im Zuge der Bebauung vor einer Zunahme des Parksuchverkehrs und einem erhöhten „Zuparken“ der Anwohnerparkgebiete geschützt werden. Eine von dem Investor in Erwägung gezogene Andienung der Johannisstraße und Schöffersstraße (z.B. auch als Zufahrt für den Taxistand) über den Bischofsplatz ist abzulehnen.</li> <li>11. Die Gestaltung des Einkaufsquartiers soll durch ein qualitativ hochwertiges Wettbewerbsverfahren für die bauliche Gestaltung gesichert werden, dessen Ergebnisse für den Investor verbindlich sind. An dem Wettbewerbsverfahren muss die Stadt vor allem auch unter Einbeziehung des Städtebaubeirats maßgebend beteiligt sein, insbesondere bei der Formulierung der Vorgaben sowie der Besetzung der Jury.</li> <li>12. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages muss verhindert werden, dass es zu einem „Kannibalisierungseffekt“ innerhalb des Einkaufsstandortes kommt. Hierbei ist folgendes zu regeln: Eine Verlagerung bestehender Geschäfte in das neue Einkaufsquartier ist auszuschließen. Eine Konzentration von Filialisten ist nicht erwünscht. Inhabergeführter Einzelhandel ist zu bevorzugen. Neugründungen sind zu fördern.</li> </ol> |



# ENTWURF





## 8 Best Practice



Maasboulevard, Venlo





Maasboulevard, Venlo

## | Beispielhafte Einkaufsquartiere

Als Grundlage für die Festlegung bzw. Bestätigung der Leitlinien und Empfehlungen, dienen unter anderem auch die gewonnenen Erkenntnisse aus der Besichtigung von ca. 30 Einkaufsquartieren in Deutschland und den Niederlanden. Nachfolgend sind die herausragendsten positiven Beispiele beschrieben.

### *Entre Deux, Maastricht (NL)*

Die städtebauliche Gestalt dieses Einkaufsquartiers fügt sich harmonisch in das bestehende Stadtgefüge ein. Die Maßstäblichkeit und Kleinteiligkeit der Umgebung wurde aufgenommen.

### *Forum Duisburg, Duisburg*

Das Forum Duisburg ist in mehrere Gebäude unterteilt. Diese weisen jeweils eine eigenständige Fassade, mit echten Schaufenstern auf.

Die Gebäude werden durch ein filigranes Glasdach und den äußerst transparenten und offen gestalteten Haupteingangsbereich verbunden. Dadurch wird eine möglichst natürliche Belichtung innerhalb des Einkaufszentrums erreicht.

In das Einkaufszentrum ist eine Kindertagesstätte mit kostenloser Kinderbetreuung für Besucher integriert.

### *Münster Arkaden, Münster*

Die Münster Arkaden weisen aufgrund großzügiger und transparenter Eingänge sowie großzügigen

Glasüberdachung der inneren Mall eine natürliche Belichtung auf.

Mit diesem Einkaufszentrum wurde eine Querverbindung durch den sehr großen Baublock geschaffen.

Es ist eine sehr hohe Gestaltqualität Innen und Außen umgesetzt worden.

In das Einkaufszentrum wurde das Picassomuseum und eine Sparkassenfiliale eingebunden.

### *Hanse-Carré und Stubengasse, Münster*

Diese mit dem deutschen Städtebaupreis 2010 ausgezeichneten Projekte bilden mit ihren kleinteiligen Baukörpern im städtebaulichen Kontext ein neues Einkaufsquartier in direkter Nachbarschaft der „Münster Arkaden“. Mit Hilfe des neuen Einkaufsquartiers wurde erfolgreich Stadtrenatur betrieben.

Besonderer Wert wurde auf eine sehr hohe gestalterische Qualität gelegt.

Das neue Stadtquartier weist eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Hotel und Wohnen auf.

### *Mercado, Hamburg*

Herausragend beim Mercado ist die Integration einer Markthalle mit Einbindung regionaler Anbieter in das Einkaufszentrum.

Außerdem verfügt dieses Einkaufszentrum über eine große Nutzungsmischung. Neben der Einzelhandelsnutzung sind in dem Komplex Dienstleistung, Gastronomie, soziale Einrichtungen (Waldorfschule, Seniorentreff, Bücherhalle und Ärzte) und 75 Wohnungen untergebracht.

#### *Höfe am Brühl, Leipzig*

Die noch in Planung befindlichen Höfe am Brühl sind in eigenständige Baukörper aufgeteilt, wodurch ein neues Stadtquartier entstehen soll.

Hinsichtlich der Architektur (Fassaden und Innenarchitektur) besteht ein sehr hoher gestalterischer Anspruch.

Geplant ist eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen.

#### *QF - Passage, Dresden*

Das Quartier an der Frauenkirche stellt sich als kleinteilige überschaubare Passagenlösung in prominenter Lage mit hochwertigen Geschäften und einem abwechslungsreichen Nutzungsmix von Einkaufen Gastronomie, Dienstleistung und Wohnen dar. Bei diesem Projekt wurde auf sehr hohe gestalterische Qualitäten Wert gelegt, sowohl Innen als auch außen. Die robuste Grundstruktur ermöglicht zudem nachhaltige Nachnutzungen.

#### *Maasboulevard - Venlo*

Das Einkaufsquartier ergänzt mustergültig die Verkaufsstadt. Dies trifft auf die städtebauliche Gestalt, die Massstäblichkeit und Materialität also auch auf die Wegeführung zu. Auf eine geschlossene Mall wird vollkommen verzichtet, stattdessen setzt sich die vorhandene Stadtstruktur von Straßen, Wegen und Plätzen harmonisch - fast nicht als Neubaumaßnahme wahrnehmbar - fort. Das Einkaufsquartier gliedert sich in Einzelgebäude mit individuellen Fassaden. Der Nutzungsmix ist als städtisch anzusehen und setzt sich aus Verkauf, Versorgung, Dienstleistung und einem hohen Anteil Wohnen zusammen. Ergänzt wird der Maasboulevard durch die freiraumplanerische Erschließung des Maasufers sowie des Hafenbeckens als neuer Ort für Freiraumaktivitäten, Flanieren und Freizeitgestaltung. Mit dem Bau des Maasboulevard ist eine hochwertige Maßnahme zur nachhaltigen Stadtentwicklung und Koverision gelungen.



Entre Deux, Maastricht



Forum, Duisburg

Weiterführende Informationen sind auf der Internetseite [www.lufo.mainz.de](http://www.lufo.mainz.de) unter Downloads zu finden:  
Einkaufszentren - Beispiele aus anderen Städten

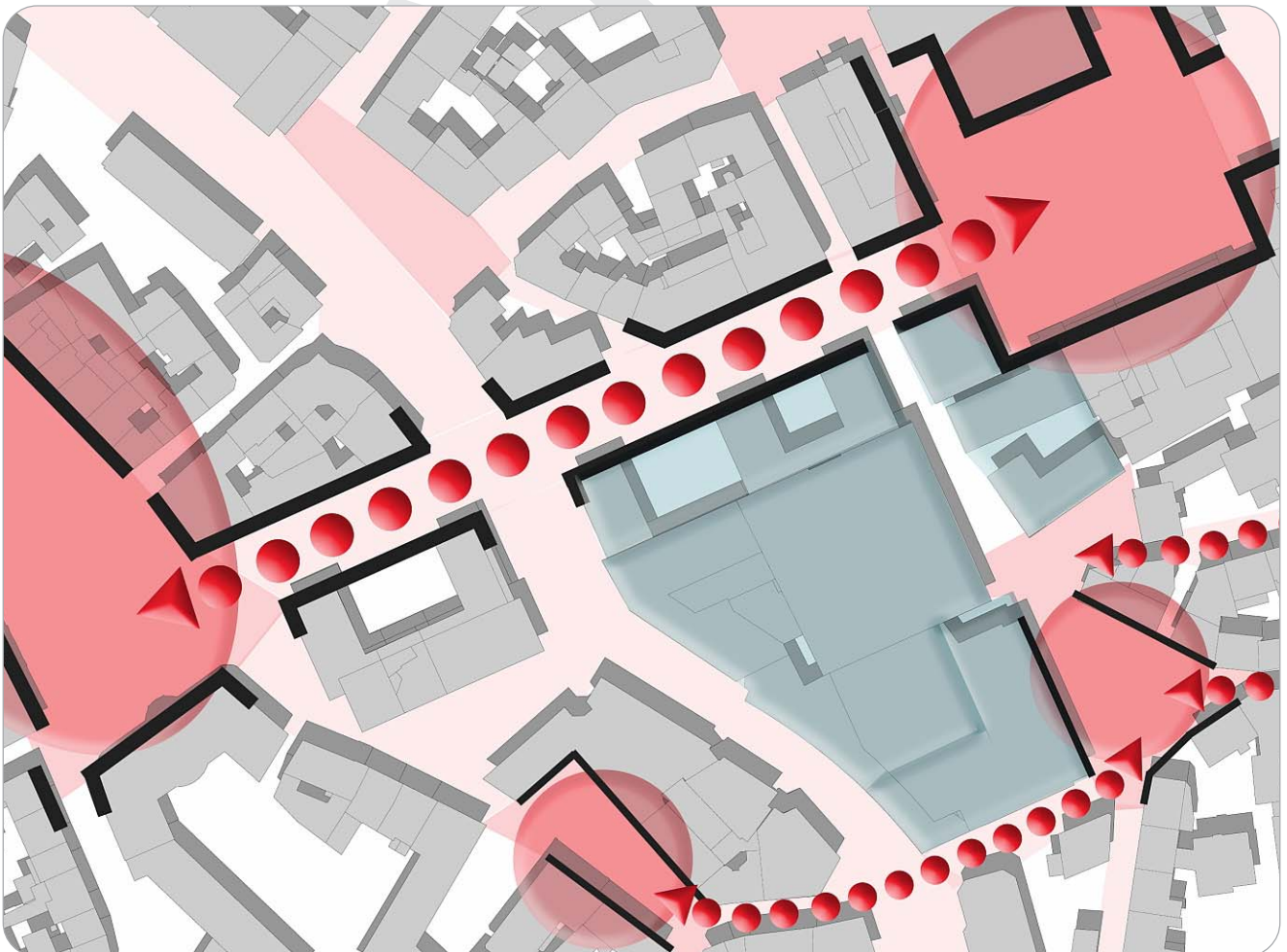


# EVENTMURF





## 9 Leitlinien und Empfehlungen





### | Leitlinien und Empfehlungen

In diesem Kapitel werden auf Grundlage der Ergebnisse des LuFo (Fachvorträge, Gutachten BulwienGesa und Junker und Kruse, alle von Seiten der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen und Fragestellungen, Stellungnahmen der Bürgerinitiative, der Interessenvertretungen des Einzelhandels und der Architektenschaft sowie Beschlüsse der Politik) Leitlinien und Empfehlungen definiert. Diese bilden die Standpunkte der Stadt Mainz ab und sollen als Grundlage für die weiteren Verfahrensschritte dienen, insbesondere der Verhandlungen mit dem Investor.

**Leitlinien (L)** stellen hierbei unumstößliche Festlegungen der Stadt Mainz dar; die **Empfehlungen (E)** sind als wünschenswerte Optionen zu verstehen.

### | Einzelhandel

**(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)** 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)** 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.

**(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 Einzelhan-



delsverkaufsfläche einschließlich des Flächenbedarfs für Karstadt aber ohne die Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie.

**(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.

**(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.

**(L)** Das Karstadt-Warenhaus sollte Bestandteil des der Baumaßnahme sein (unter Beachtung der weiteren Entwicklung des Unternehmens).

**(L)** Ein Lebensmittelmarkt (integriert im Warenhaus oder eigenständig) ist zwingender Bestandteil der Baumaßnahme.

**(E)** Eine Ergänzung der jungen, trendigen Angebotskonzepte wird empfohlen.

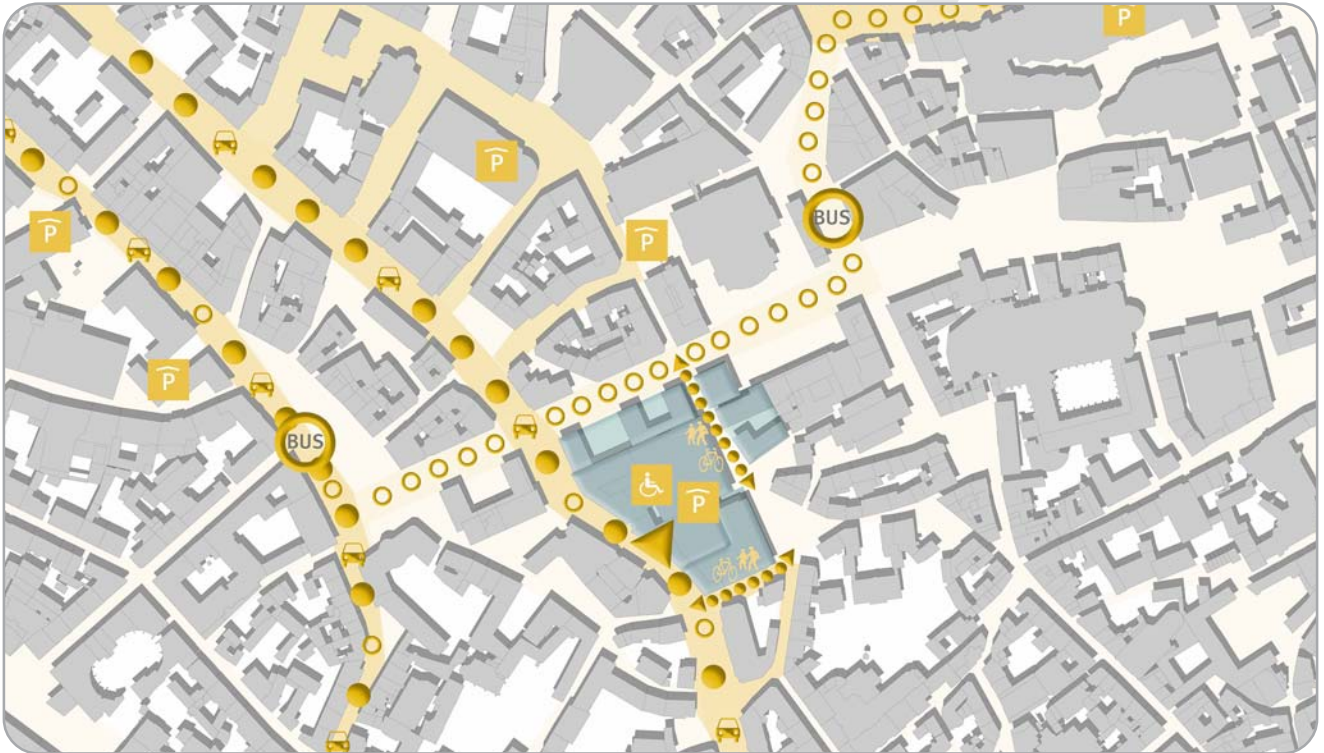
**(E)** Von einer Doppelung oder Verlagerung etablierter Angebotsformen soll abgesehen werden.

**(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.

**(E)** Kulturellen und sozialen Einrichtungen/Veranstaltungen sollte Raum geboten werden.

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.





### | Verkehr

#### MIV/Parken

**(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.

**(L)** Zur leistungsfähigen Abwicklung von Kfz-Strömen an vorhandenen Knoten sind diese ggf. baulich und/oder lichtsignaltechnisch zu optimieren.

**(L)** Eine flächige Verteilung der Kundenströme über die gesamte Stadt Mainz führt zu einer beabsichtigten, gleichmäßigen Auslastung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur.

**(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.

**(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

**(L)** Die Buslinienführungen über die Ludwigsstraße werden beibehalten. Damit bleibt die Ludwigsstraße auch weiterhin die zentrale ÖPNV-Erschließungsachse in der Mainzer Innenstadt.

**(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

**(L)** Die Fuststraße und die Eppichmauergasse sind wichtige Verbindungselemente im innerstädtischen Netz der Radachsen. Deren ganztägige Verfügbarkeit für den Radverkehr ist zu gewährleisten.

**(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.





**(L)** Eine Andienung der bestehenden und künftigen Anlieger vorderseitig über die Ludwigsstraße ist nicht vorgesehen.

**(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.

**(L)** Die Andienung eines Centers erfolgt zentral über einen Punkt an der Weißliliegasse. Grundrissplanung und Funktionsabläufe des neuen Einkaufsquartiers sind an dieser Vorgabe auszurichten.

**(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.

### *Fußgängerverkehr*

**(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*

**(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.

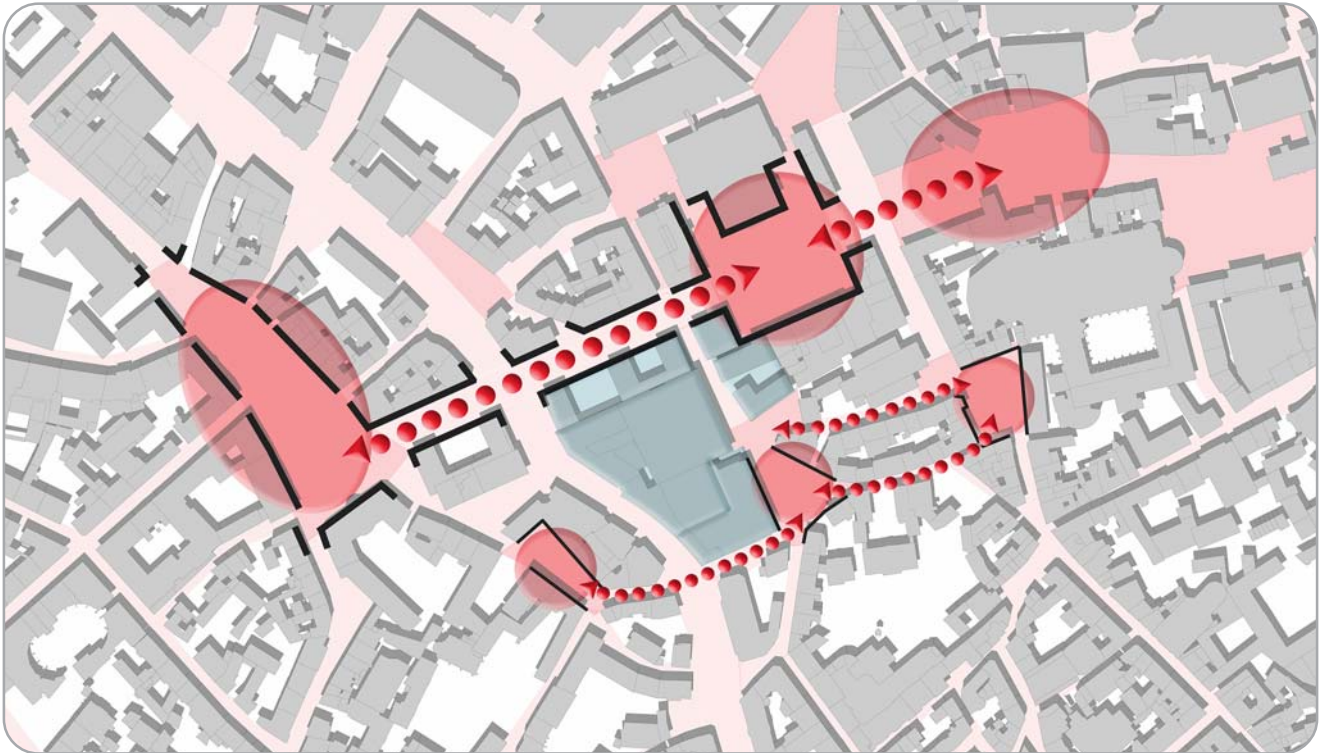
**(L)** In unmittelbarer Nähe des heutigen Karstadt-Komplexes existieren heute frei zugängliche Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen. Diese sind zu erhalten bzw. in adäquater Qualität im öffentlichen Raum ersatzweise vorzuhalten.

### *Andienungsverkehr*

**(L)** Die Andienung der Anlieger muss weiterhin gewährleistet sein.

**(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.

**(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.



Platzfolge

### | Städtebau

#### Platzfolge und Ausbildung Flaniermeile

**(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 „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)** Gutenbergplatz und Ludwigstraße sind als eine städtebauliche Einheit zu behandeln. Sie sind als „kennzeichnendes Straßen-, Platz- oder Ortsbild“ bzw. als „kennzeichnender Grundriss“ geschützt.

**(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

**(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 stadt-räumlich wirksame Fassung der zukünftigen Flaniermeile Ludwigsstraße und stellt die wichtigen Blickbeziehungen zum Dom aus Richtung Schillerplatz sicher.

**(L)** In der zweiten zurückversetzten Bauflucht der jetzigen „Rückgratbebauung“ ist eine Gebäudehöhe von 18,00 m möglich.

**(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.





Gebäudehöhen - Blickbeziehungen

### *Domblick / Blickbeziehungen*

**(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.

**(L)** Nicht minder wichtig ist die Blickbeziehung aus Richtung Eppichmauergasse / Ecke Weißliliegasse. Eine Störung dieser Blickbeziehung durch unangepasste Gebäudehöhen, Überbauungen; Stege etc. hat zu unterbleiben.

**(L)** Gleiches gilt für die Blickbeziehungen und Wegebeziehungen von und aus der Fuststraße hin zum Bischofsplatz. Auch hier ist eine Überbauung ausgeschlossen.

ung 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)** Die Qualitäten der Ludwigsstraße (Gestaltung / Baumreihen) sind zu erhalten.

**(L)** Die Fuststraße ist in Ihrer Funktion als wichtige Wegeverbindung zwischen Hauptlagen als attraktive Fußgängerzone auszubilden und durch begleitende Ladennutzungen zu stärken.

**(L)** Der öffentliche Raum ist so zu gestalten, dass keine Angsträume entstehen.

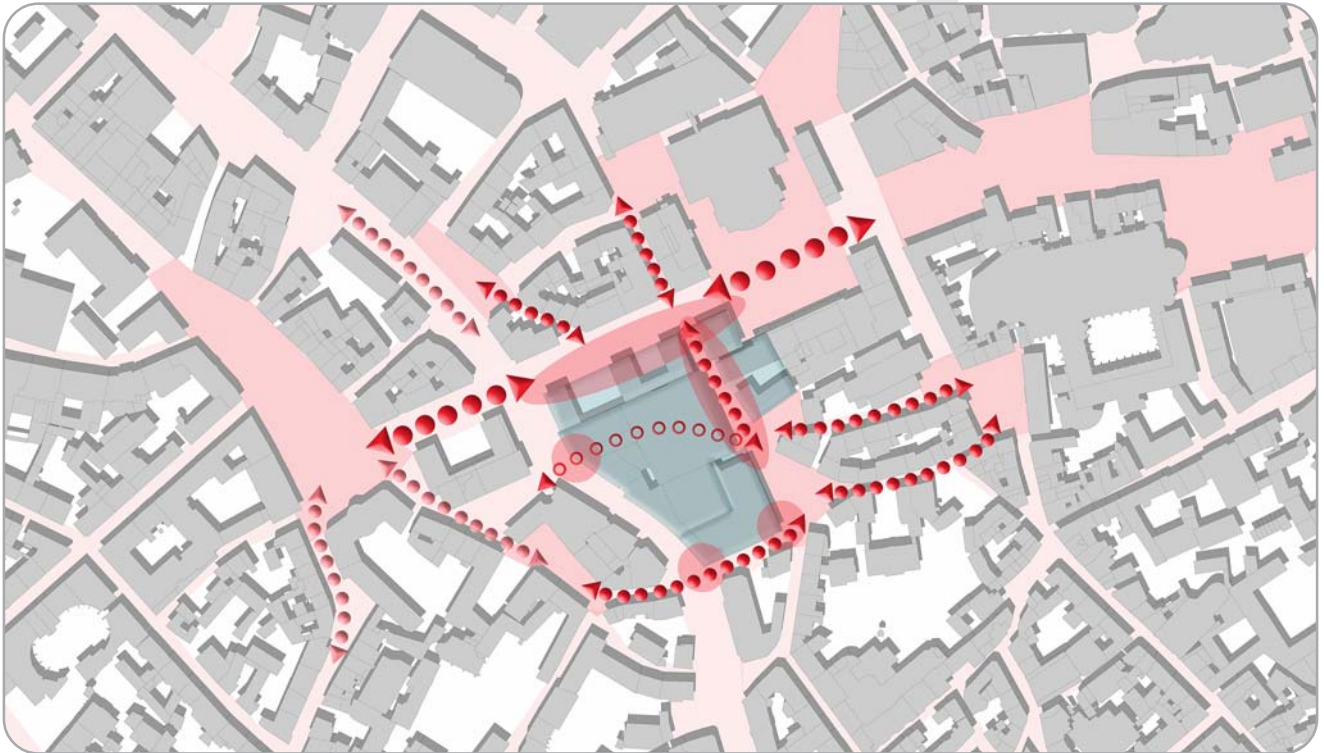
**(L)** Es ist ein öffentlicher Platz/Ort zu schaffen, an dem sich Jugendliche aufhalten können und auch dürfen.

### *Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum*

**(L)** Einer totalen Privatisierung und Kommerzialisierung der öffentlichen Straßen und Plätze hat zu unterbleiben. Hier muss eine differenzierte Betracht-

### *Offene Strukturen/Wegebeziehungen/Eingänge*

**(L)** Das Einkaufsquartier muss seine Offenheit zur umgebenden Stadtstruktur dadurch nachweisen, dass die unterschiedlichen Eingangssituationen an



Wegebeziehungen - Eingänge

vorhandenen Wegebeziehungen anknüpfen. Zwingende Voraussetzungen sind: Mehre Zugänge von der Ludwigsstraße, Eingänge von der Fuststraße, Eingangssituation zum Bischofsplatz, Eingangssituation Ludwigsstraße/Ecke Weißliliegasse. Die Öffnung zur Ludwigsstraße ist insbesondere deshalb von Bedeutung, da Kundenströme zur Belebung der „Flaniermeile“ Ludwigsstraße beitragen.

**(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.

**(E)** Weitere Zugänge von der Weißliliegasse sind zu prüfen soweit es die ausschließlich hier mögliche Organisation des Andienung und Erschließung überhaupt gestattet (vgl. Leitlinien Verkehr).

**(E)** Weiter ist zu prüfen, ob die historische Hintere Präsenzgasse (heutige Andienung von Karstadt) als Wegebeziehung wieder aufleben kann.

### Nutzungsverteilung

**(L)** Der Schwerpunkt der Handelsnutzung, also die 1a-Lage, muss eindeutig auf die Flaniermeile der Ludwigsstraße, d.h. in West-Ost-Richtung bezogen sein.

**(L)** Der abseits gelegen Baublock der Polizeiinspektion und der Pax-Bank sind heute und zukünftig nicht zur Einbindung in das Einkaufsquartier geeignet.

**(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

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

**(E)** Nach Süden hin Richtung Altstadt nimmt die Intensität der Handelsnutzung ab. Hier ist auch eine Nutzungsmischung denkbar.

**(E)** Neben der Einzelhandelsnutzung sollten weitere Nutzungen angesiedelt werden, um zur gewün-





Grünstrukturen

schten, 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.

**(E)** Das Einkaufsquartier sollte so gestaltet werden, dass es flexibel auf Veränderungen der Nutzungen reagieren kann.

**(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.

**(E)** Innerhalb des neuen Einkaufsquartiers, ggf. auf dem Dach, ist eine Kinderbetreuungseinrichtung denkbar.

### Grün im öffentlichen Raum

**(L)** Die vorhandenen Baumreihen entlang der Ludwigsstraße sind zu erhalten; sie sind wesent-

licher Bestandteil dieser innerstädtischen Prachtstraße und tragen ganz wesentlich zum Flair und zur Aufenthaltsqualität der zukünftigen Flaniermeile bei.

**(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

**(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.

**(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.

**(L)** Echte Schaufenster dort, wo sich Kundenströme bewegen, gestatten eine optische Verbindung von





Blick in Fuststraße, 3D-Modell

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)** 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)** Es ist eine Architektur zu wählen, die viel Tageslicht ins Innere des Einkaufsquartiers bringt.

**(L)** Mit Werbeanlagen ist zurückhaltend umzugehen, insbesondere im Umfeld denkmalgeschützter Gebäude. Es ist im Rahmen eines Werbekonzeptes eine hochwertige Lösung umzusetzen.

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

**(E)** Bei der Gebäudeplanung bzw. -technik sollen hohe ökologische Standards angewandt werden.

**(E)** Im Gebäude könnten Schließflächen für Einkäufe vorgesehen werden.

**(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.

**(E)** Soweit es eine positive Architektur des Einkaufsquartiers unterstützt, können Teile der Fassade begrünt werden.

### *Umfeld*

**(L)** Die Fuststraße ist im Sinne des Tripolkonzeptes aufzuwerten, um einen gleichwertigen Schenkel des Tripols zu schaffen.

**(L)** Johannisstraße und Heiliggrabgasse sind zur besseren Anbindung der Altstadt/Augustinergasse aufzuwerten.



**(E)** Die Bereiche im Umfeld des neuen Einkaufs-  
quartiers an der Ludwigsstraße sowie die Randlage  
des „Tripols“ sind im Rahmen der finanziellen  
Möglichkeiten aufzuwerten. Eine finanzielle Unter-  
stützung durch geeignete Förderprogramme sollte  
angestrebt werden. Die entsprechenden Maßnah-  
men sollten möglichst in einem Innenstadtkonzept  
zusammengeführt werden. Bereits bestehende  
Konzepte sind hierbei zu berücksichtigen.

**(E)** Der Baublock „Ludwigsstraße West“ zwischen  
Weißliliengasse und Schillerplatz sollte aufgewertet  
werden. Hier ist bei Erhalt des Domblicks ein „Mehr“  
an Baumasse vorstellbar.





Blick in Eppichmauergasse, 3D-Modell

### | Sonstiges

#### Qualifizierungsverfahren

**(L)** Zur Umsetzung der festgelegten Leitlinien sind im Zuge der weiteren Verfeinerung des Projektes zwingend Qualifizierungsverfahren notwendig.

**(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 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)** Das Verfahren ist im Einklang mit den RPW-Richtlinien und der VOF auszugestalten.

**(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

**(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.).

**(L)** Das Baurecht kann erst dann rechtswirksam abgeschlossen werden, wenn die Ergebnisse aus dem Qualifizierungsverfahren vorliegen.

**(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

**(E)** Mit ersten formellen Verfahrensschritten (z.B. landesplanerische Stellungnahme) kann bereits parallel zum Qualifizierungsverfahren begonnen werden.



### *Gründung eines LudwigsstraßenConsilium (LuCo)*

**(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 Zusammensetzung könnte folgendermaßen aussehen:

Stadt Mainz (Politik und Verwaltung) betroffene und beteiligte Akteure, die bereits während der LudwigsstraßenForen ein großes Engagement gezeigt haben, wie Einzelhandelsverband, Standesorganisationen, Bürgerinitiative, Planungs- und Gestaltungsbeirat etc. sowie der Ortsbeirat bzw. 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 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.

# ENTWURF



## 10 Weitere Vorgehensweise







Ratssaal, Stadt Mainz

## | Weitere Vorgehensweise

Die in diesem Abschlussbericht ausgearbeiteten Leitlinien und Empfehlungen stellen nach entsprechender Beschlussfassung im Stadtrat die Grundlage für weitere Verhandlungen mit dem Investor ECE dar. Gerade den Leitlinien kommt hierbei besonderes Gewicht zu. Sollte es im Rahmen der Verhandlungen zu Änderungswünschen kommen, so sind diese erneut den städtischen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.

Stehen nach Abschluss der beschriebenen Verhandlungsphase die Rahmenbedingungen für das Einkaufsquartier an der Ludwigsstraße fest, so kann auf dieser Grundlage die Auslobung für den angestrebten Wettbewerb ausgearbeitet werden.

Parallel zum Wettbewerb kann nach entsprechenden Beschlüssen in den städtischen Gremien das erforderliche Bauleitplanverfahren mit den ersten Verfahrensschritten – Aufstellungsbeschluss, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden – begonnen werden. Gleichfalls müsste zu diesem Zeitpunkt die landesplanerische Stellungnahme der SGD-Süd erfolgen.

Die Ergebnisse aus dem Wettbewerb sowie die weiteren Ausarbeitungen des Investors werden dann, soweit sie planungsrechtlich relevant sind, in

den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Gleiches gilt für die Inhalte der Fachgutachten oder der landesplanerischen Stellungnahme. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes können dann erneut Stellungnahmen vorgebracht werden. Diese Stellungnahmen werden ausgewertet und den Gremien im Rahmen der gebotenen Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange zur Entscheidung vorgelegt.

Aspekte, die nicht im Bebauungsplan durch Festsetzungen geregelt werden können, sollen in einen städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. Dieser wird parallel zum Bauleitplanverfahren ausgearbeitet und muss vor der Schaffung von Baurecht von allen Vertragspartnern unterzeichnet werden.

Abgeschlossen wird das Bauleitplanverfahren mit der Bekanntmachung des vom Stadtrat gefassten Satzungsbeschlusses.

Parallel sind weitere Aspekte zu berücksichtigen: U.a. ist ein Beweissicherungsverfahren auf dem Weg zu bringen, mit der Bodendenkmalpflege sind Konzepte auszuarbeiten und bei evtl. Verlagerung von Nutzungen sind Alternativstandorte zu sichern.



ENTWURF



# ENTWURF



## 11 Zusammenfassung



LudwigsstraßenForum



LUF





## | Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Abschlussbericht zum LudwigsstraßenForum liegt eine umfassende Gesamtschau zum Projekt „Einkaufsquartier an der Ludwigsstraße“ vor.

Nach einer einleitenden Darlegung der städtebaulichen, historischen sowie planungsrechtlichen Rahmenbedingungen werden die mit großem Aufwand betriebenen LudwigsstraßenForen reflektiert. Neben der Darstellung der Struktur und Organisation sowie einer Zusammenfassung der Auftaktveranstaltung werden die Fachbeiträge sowie Stellungnahmen zu den Themenveranstaltungen „Einzelhandel“, „Verkehr/Parken“, „Stadtgestalt/Öffentlicher Raum“ sowie „Gutachten Einkaufsstandort Ludwigsstraße“ zusammengestellt. Des Weiteren können die Ergebnisse aus der Kinder- und Jugendbeteiligung nachgelesen werden.

Zum Themengebiet „Einzelhandel“, zu dem die Gutachten der Büros BulwienGesa sowie Junker und Kruse vorliegen, war im Rahmen der LudwigsstraßenForen für die Bürgerinnen und Bürger insbesondere die Größe des zukünftigen Einkaufsquartiers von Interesse. Zum Schutz der bestehenden Einzelhandelsstrukturen wurde eine Begrenzung der Verkaufsfläche gefordert. Die Auswahl der Filialen im Einkaufsquartier müssten in Abstimmung mit den

bestehenden Handelsstrukturen ausgewählt werden. Im Zusammenhang mit dem zitierten Tripolkonzept wurde darauf hingewiesen, dass alle Pole gleichermaßen gestärkt und die Randlagen ebenfalls berücksichtigt werden müssten.

Zum Thema „Verkehr“ wurden insbesondere die Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes, die Andienung des neuen Einkaufsquartiers sowie der Umfang der erforderlichen Stellplätze diskutiert.

Zum Bereich „Stadtgestalt/Öffentlicher Raum“ wurde die städtebauliche sowie architektonische Einbindung des neuen Einkaufsquartiers in die Stadtstruktur thematisiert. Hierbei wurden die Aspekte Blickbeziehung, Gebäudehöhen, Vernetzung sowie Gebäudestruktur besprochen. Insgesamt wurde eine offene, kleinteilige, in das Stadtgefüge gut eingepasste Architektur gefordert.

In dem Gutachten des Büros Junker und Kruse, das im LudwigsstraßenForum V vorgestellt wurde, konnten zahlreiche Aspekte der vorangegangenen Veranstaltungen bestätigt werden. Die Inhalte dieses Gutachtens fanden in der Öffentlichkeit breite Zustimmung.

Aufgrund der besonderen Bedeutung werden in dem Abschlussbericht die bisherigen Vorstellungen des Investors ECE, die Inhalte der o. g. Gutachten sowie die Standpunkte der unterschiedlichen Interessenvertretungen dargelegt.

Das Herzstück des Abschlussberichtes ist die Ausarbeitung von Leitlinien und Empfehlungen. Diese wurden auf Grundlage der Fachvorträge, der Gutachten, der Statements der Interessenvertretungen sowie der zahlreichen Anregungen abgeleitet. Diese Leitlinien und Empfehlungen bilden die Grundlage für die weiteren Verhandlungs- und Verfahrensschritte.





LudwigsstraßenForum



Landeshauptstadt  
**Mainz**

