

Erläuterung der Änderungen:

Zu 1.4:

Die Leitlinie 1.4 sagt in ihrer Urform aus, dass bis zu 28.000 m² Einzelhandelsverkaufsflächen (ohne Dienstleistung Gastronomie) sich auf den Standort Karstadt/Deutsche Bank und südlich der Weißliliegasse bis Osteinerhof verteilen können.

Im Vorschlag für eine geänderte Leitlinie wird der maximale Orientierungsrahmen von 28.000 m² Einzelhandelsverkaufsfläche auf die Fläche des Einkaufsquartiers zwischen Ludwigsstraße, Gutenbergplatz, Eppichmauergasse und Weißliliegasse begrenzt bzw. konzentriert.

Zu 1.10:

Die Leitlinie sah in ihrer ursprünglichen Form vor, dass von einer Doppelung oder Verlagerung etablierter Angebotsformen abzusehen ist. Diese Ist-Regelung wird im Vorschlag für die geänderte Leitlinie in eine Soll-Regelung geändert. Es wird zudem auf die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens, das im weiteren Verfahren die Verträglichkeit des Einkaufsquartiers prüfen soll, verwiesen. Für den städtebaulichen Vertrag, der im weiteren Verfahren erstellt wird, muss die Festlegung einer Umverlagerungsquote angemessen sein und entsprechend begründet werden. Dafür ist das noch zu erstellende Einzelhandelsgutachten von essentieller Bedeutung. Eine Festlegung einer Umverlagerungsquote kann erst dann erfolgen, wenn die Ergebnisse dieses Einzelhandelsgutachtens vorliegen.

Zu 1.11:

Diese Leitlinie regelt den Ausschluss von Konkurrenzen zu bereits vorhanden Geschäften in der Mainzer Innenstadt. Der Änderungsvorschlag der Leitlinie legt fest, dass auf eine Verlagerung von C & A, Peek & Cloppenburg, Saturn, sowie Sinn Leffers bei der Erstvermietung verzichtet werden soll. ECE und Stadt Mainz gehen dabei davon aus, dass die Laufzeit einer Erstvermietung 10 Jahre ab Eröffnung beträgt.

Zu 3.16:

Die Leitlinie legt fest, dass das Einkaufsquartier sich zur Umgebung öffnen muss. Im Erdgeschoss soll der Zugang zu Geschäften prinzipiell über öffentliche Flächen erfolgen. Große Einheiten sollen sich zu allen angrenzenden öffentlichen Flächen öffnen. Der Änderungsvorschlag der Leitlinie beruht weitestgehend auf dem städtebaulichen Konzept. Er sieht zum einen eine Konkretisierung der Formulierung 'öffentliche Flächen' vor, indem auf das städtebauliche Konzept verwiesen wird. Zum anderen wird die geforderte Öffnung von großen Einheiten auf 'mindestens eine angrenzende öffentliche Fläche' reduziert. Zudem erfolgt eine Ergänzung hinsichtlich einer sinnvollen Konzentration der Eingänge im Bereich der Ludwigsstraße und Fuststraße. Insgesamt wird im Änderungsvorschlag die Leitlinie als Soll-Regelung definiert.

Zu 3.23:

Die Leitlinie regelt das Verhältnis der Gastronomiefläche zu den umliegenden Quartieren. In der Urfassung wird jedoch keine konkrete Maßzahl angegeben. Der Änderungsvorschlag der

Leitlinie begrenzt die Mietfläche auf maximal 3.000 m² und legt fest, dass ECE auch mit den lokalen Akteuren und der DEHOGA in Vermietungsgespräche gehen soll, um das regionale gastronomische Angebot zu stärken.

Zu 3.38:

Hier geht es um den ökologischen Standard, der bei den Bauwerken insbesondere beim Energie- und Wasserverbrauch sowie bei den Emissionen anzuwenden ist. Die Formulierungen 'sind anzuwenden' wird ersetzt, durch die Formulierung, dass ECE ein Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) in Gold anstreben möchte. Diese Änderung ist der Tatsache geschuldet, dass die Zertifizierung erst nach dem Bau der Gebäude erfolgen kann.

Zu 4.4:

Die ursprüngliche Leitlinie sah einen 2-phasigen Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil vor, d.h. 2 Wettbewerbssteile sollten zeitlich nacheinander durchgeführt werden. Um den Planungsprozess zu beschleunigen, setzt der Vorschlag für eine geänderte Leitlinie fest, dass ein 1-phasiger Wettbewerb stattfindet, der aber die gleichen Ziele wie die ursprüngliche Leitlinie verfolgt, nämlich einen städtebaulichen Teil als Ideenteil und einen Realisierungsteil zum Thema Architektur und Freiraumqualität der eigentlichen Baumaßnahme.

Mainz, 14.10.2013