

Vereinbarkeit mit den Leitlinien und Empfehlungen

1. Nach einer der umfangreichsten Bürgerbeteiligungsverfahren der Stadt Mainz, den LudwigsstraßenForen, hat der Stadtrat am 24.10.2012 den Abschlussbericht ‚LudwigsstraßenForum‘ mit 89 Leitlinien und Empfehlungen beschlossen. Die Leitlinien und Empfehlungen bildeten in den folgenden Verhandlungsrunden zwischen ECE und Stadt Mainz die Grundlage für die städtische Position. Nach der 7. Verhandlungsrunde am 31.05.2013 ergibt sich folgender Zwischenbericht:

Zwischen Stadt Mainz und ECE wurde eine städtebauliche Grundstruktur für ein Einkaufsquartier sowie die prinzipielle Projektentwicklung/ Projektstruktur diskutiert und deren Vereinbarkeit mit den Leitlinien und Empfehlungen überprüft. Das Verhandlungsergebnis für ein zukünftiges Einkaufsquartier erfüllt nahezu alle Leitlinien und Empfehlungen, wie sie der Stadtrat beschlossen hat. Für die Stadt bedeutende und unverzichtbare Planungsvorgaben, wie die Nichtüberbauung der Eppichmauer-gasse, die Freihaltung der Fuststraße, die Gewährleistung des Domblicks, die Öffnung des Einkaufsquartiers zur Ludwigsstraße, etc. konnten alle erfüllt werden. Lediglich bei 5 Leitlinien besteht Anpassungsbedarf; es handelt sich um die Leitlinien 1.4, 1.11, 3.23, 3.38 und 4.4.

Bei weiteren 9 Leitlinien und Empfehlungen erfolgte eine textliche Korrektur bzw. Klarstellung, was jedoch zu keiner inhaltlichen Änderung führte.

Es handelt sich um die Leitlinien und Empfehlungen 1.10, 3.10, 3.15, 3.16, 3.18, 3.21, 3.24, 3.25, 3.30.

2. Zu den Änderungen der Leitlinien im Detail:

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 Weißliliengasse 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, Eppichmauer-gasse und Weißliliengasse begrenzt bzw. konzentriert.

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 3.23:

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 DGNB-Zertifikat 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 1phasiger 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.

61-Stadtplanungsamt, 6.6.2013

Anlage: Änderungsvorschlag Leitlinien
 Auflistung der textl. Klarstellungen

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 2013 - Anlage 3 zur Absichtserklärung: **5 Änderungsvorschläge**

Nr. der Leitlinie	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		<i>Einzelhandel</i>		
1.4	L	<p>Den Orientierungsrahmen geben die von BulwienGesa sowie Junker und Kruse ermittelten Verkaufsflächenpotentiale und als sinnvoll empfohlenen Größenordnungen vor. Sie liegt zwischen dem Umfang der beiden anderen Pole des Tripols und demnach bei 25.000 qm bis 28.000 qm Einzelhandelsverkaufsfläche im Bereich des gesamten Stadtquartiers Ludwigsstraße; eine Erweiterung auf bis zu 28.000 qm Einzelhandelsverkaufsfläche ist denkbar im Hinblick auf eine Einbeziehung des Bereichs zwischen Weißliliegasse und Osteiner Hof; die Flächenangaben verstehen sich einschließlich des Flächenbedarfs für Karstadt aber ohne die Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie. Die Realisierbarkeit von Verkaufsflächen dieser Größenordnung</p>	<p>Die Verkaufsfläche für das neue Einkaufsquartier innerhalb des durch Ludwigstraße, Gutenbergplatz, Epichmauergasse und Weißliliegasse umgrenzten Bereichs wird eine Größe von 28.000 m² nicht überschreiten. Die Realisierbarkeit von Verkaufsflächen dieser Größenordnung hängt von der städtebaulichen Verträglichkeit der dafür erforderlichen Baukörper ab. Die Verträglichkeit für den Mainzer Einzelhandel ist auch unter Berücksichtigung der Randlagen gutachterlich nachzuweisen.</p>	.

Nr. der Leitlinie	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		hängt von der städtebaulichen Verträglichkeit der dafür erforderlichen Baukörper ab. Die Verträglichkeit für den Mainzer Einzelhandel ist auch unter Berücksichtigung der Randlagen gutachterlich nachzuweisen.		
1.11	L	Auf die Ansiedlung eines schon vorhandenen Elektrofachmarktes und schon vorhandener Bekleidungskaufhäuser in der Innenstadt ist zu verzichten, um die Ankermieter anderer Innenstadtpole nicht zu gefährden.	Auf eine Verlagerung von C&A, P&C, SATURN und Sinn Leffers wird bei der Erstvermietung verzichtet. Ein Mietverhältnis über eine erstmalige Vermietung hat in der Regel eine Mietzeit von 10 Jahren ab Eröffnung.	
3.23	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. Die jetzige Situation ist Orientierungsgröße. Bestehenden gastronomischen Einrichtungen in der Innenstadt und Altstadt sollen nicht gefährdet werden.	Die Gastronomie im Einkaufsquartier ist auf eine Mietfläche von 3.000 m ² (ohne Nebenflächen) zu begrenzen. Unabhängig davon ist diese Funktion in erster Linie den umliegenden Quartieren zuzuordnen. Bestehende gastronomische Einrichtungen in der Innenstadt und Altstadt sollen nicht gefährdet werden. Es besteht Einigkeit, dass ECE die DEHOGA in die Vermietungsgespräche einbezieht, um den Gastronomen aus Mainz und der Region die Abgabe von Angeboten zu ermöglichen.	

Nr. der Leitlinie	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
3.38	L	Bei der Gebäudeplanung bzw. -technik sind beim Bau und Betrieb höchste aktuelle ökologische Standards anzuwenden. Insbesondere Energie- und Wasserverbrauch sowie Emissionen sind unter den Gesichtspunkten von Effizienz und Suffizienz zu minimieren. Die Baumaßnahme hat unter Rücksichtnahme auf das Stadtklima zu erfolgen. Es soll ein Katalog von Maßnahmen erstellt werden, wie z.B. Begrünung der Dächer und Fassaden, natürliche Belüftung der Gebäude etc.	Bei Gebäudeplanung bzw. -technik sowie beim Bau und Betrieb soll eine möglichst hochwertige Zertifizierung für ein nachhaltiges Konzept erfolgen. ECE strebt ein DGNB-Zertifikat in Gold als ökologischen Standard an. Insbesondere Energie- und Wasserverbrauch sowie Emissionen sind unter den Gesichtspunkten von Effizienz und Suffizienz zu minimieren. Die Baumaßnahme hat unter Rücksichtnahme auf das Stadtklima zu erfolgen. ECE arbeitet nach dem Kriterien-/Maßnahmenkatalog des DGNB. ECE führt vor Baubeginn eine Vorzertifizierung durch.	
4.4	L	Es soll ein anonymer zweiphasiger Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil gemäß VOF und RPW durchgeführt werden (1. Phase Ideenteil mit städtebaulicher Einbindung, 2. Phase Objektplanung). Die Durchführung des Wettbewerbes richtet sich nach den entsprechenden Ausführungen im Kapitel 6 Standpunkt der Architektenkammer.	Aus Gründen der Beschleunigung wird ein einphasiger RPW-konformer Wettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil (Verflechtung des Hochbaukonzepts mit Wegen und Plätzen, Einbindung in Stadtstruktur, Erschließung, Andienung) und einem objektbezogenen Realisierungsteil (äußere Gestaltung des Hochbauteils dieser auf der Basis der Funktionalplanung der ECE –	

Nr. der Leitlinie	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
			und des direkten Umfelds, nicht nur als Fassadenwettbewerb) durchgeführt. Die Durchführung des Wettbewerbes richtet sich nach den entsprechenden Ausführungen im Kapitel 6 Standpunkt der Architektenkammer.	

Stand: Stadt: 05.06.2013

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 2013 - Anlage 3 zur Absichtserklärung: **9 textliche Klarstellungen**

Nr. der Leitlinie	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
1.10	L	Von einer Doppelung oder Verlagerung etablierter Angebotsformen ist abzusehen.	.	Von einer Doppelungen und Verlagerungen etablierter Angebotsformen soll abgesehen werden. Leitlinie 1.11 (Änderungen) bleibt unberührt
3.10	L	Gleiches gilt für die Blickbeziehungen und Wegebeziehungen von und aus der Fuststraße hin zum Bischofsplatz. Auch hier ist eine Überbauung ausgeschlossen.		Gleiches gilt für die Blickbeziehungen und Wegebeziehungen von und aus der Fuststraße hin zum Bischofsplatz. Auch hier ist eine Überbauung ausgeschlossen. Eine Unterbauung der Fuststraße ist zulässig.
3.15	L	Es ist ein öffentlicher Platz/Ort zu schaffen, an dem sich Jugendliche aufhalten können und auch dürfen.		Geeignete öffentliche Plätze und Orte für den Aufenthalt von Jugendlichen sollen im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs entwickelt werden. Die Entwicklung dieser Plätze und Orte ist keine Rechtspflicht der ECE.
3.16	L	Das Einkaufsquartier muss seine Offenheit zur umgebenden Stadtstruktur dadurch nachweisen, dass es an vorhandene Wegebeziehungen		Das Einkaufsquartier muss seine Offenheit zur umgebenden Stadtstruktur dadurch nachweisen, dass es an vorhandene Wegebeziehungen

Nr. der Leitlinie	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		<p>gen anknüpft. Der Zugang zu den Geschäften im EG (Straßenebene) hat prinzipiell über öffentliche Flächen (Straßen, Gassen, Plätze) zu erfolgen. Große gewerbliche Einheiten (insbesondere das Warenhaus) haben sich durch Zugänge zu allen angrenzenden öffentlichen Flächen zu öffnen.</p>		<p>gen anknüpft. Der Zugang zu Geschäften im EG (Straßenebene) soll in dem im städtebaulichen Konzept (Anlage) definierten Bereich über öffentliche Flächen (Straßen, Gassen, Plätze) erfolgen. Große gewerbliche Einheiten (insbesondere das Warenhaus) haben sich durch Zugänge zu mindestens einer angrenzenden öffentlichen Fläche zu öffnen. Eingänge und Annoncierung sind schwerpunktmäßig im Bereich Ludwigstraße und Teilbereichen der Fuststraße sinnvoll (s. städtrbauliches Konzept). Von der Schaffung von Zugängen über öffentliche Flächen kann in begrenzten Ausnahmefällen abgesehen werden (Sollpflicht). Die Schaffung weiterer Zugänge außerhalb dieser Bereiche ist wünschenswert und soll unter Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen Situation (Bischofsplatz) erfolgen.</p>
3.18	L	<p>Wegfallende öffentliche Flächen sind an anderer Stelle im Quartier mit gleichwertiger öffentlicher Nutzung zu ersetzen.</p>		<p>Wegfallende öffentliche Flächen sollen durch eine Nutzungsverdichtung und Qualitätserhöhung anderer öffentlicher Flächen ausgeglichen werden. Entsprechende Lösungen</p>

Nr. der Leitlinie	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
				sind im städtebaulichen Wettbewerb zu erarbeiten. Eine Rechtspflicht der ECE zur Schaffung anderweitiger öffentlicher Flächen besteht nicht.
3.21	L	Der Schwerpunkt der Handelsnutzung, also die 1a-Lage, muss eindeutig auf die Flaniermeile der Ludwigsstraße, d.h. in West-Ost-Richtung bezogen sein.		Im Schwerpunkt sind Annoncierung/Zugänge über die Ludwigsstraße vorgesehen, allerdings auch vom Bischofsplatz und durch Ladeneingänge im Erdgeschoss. Die Stadt geht davon aus, dass mit dem vorliegenden Planungskonzept (siehe Anlage) die Leitlinie 3.21 erfüllt ist.
3.24	L	Soweit durch das Projekt Wohnraum entfällt, ist weitgehend innerhalb des Planungsgebietes adäquater Ersatz zu schaffen.		Falls für das Projekt Ersatzwohnraum zu schaffen ist, kann dieser auch im näheren Umfeld nachgewiesen werden.
3.25	L	Im Baufeld zwischen Hinterer Präsenzgasse und Eppichmauergasse ist einer urbanen Mischnutzung Priorität einzuräumen, insbesondere durch Schaffung von Wohnraum.		Im Baufeld zwischen Hinterer Präsenzgasse und Eppichmauergasse ist eine urbane Mischnutzung anzustreben, sofern die bauliche Dichte das zulässt.
3.30	L	Der Baumbestand im übrigen Plangebiet (z.B. Bischofsplatz) ist ebenfalls zu erhalten. Soweit im Einzelfall aufgrund der Baumaßnahme ein Baumstandort entfallen muss, ist		Der Baumbestand im übrigen Plangebiet (z.B. Bischofsplatz) ist ebenfalls zu erhalten. Soweit im Einzelfall aufgrund der Baumaßnahme ein Baumstandort entfallen muss, ist

Nr. der Leitlinie	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		dieser gleichwertig und an gleicher Stelle zu ersetzen.		dieser gleichwertig zu ersetzen.