

**Bürgerinitiative
Mainzer Ludwigsstraße e.V.**

www.bi-lu.de
info@bi-lu.de

BI-LU, c/o Daniels, Martin-Luther-Straße 24, 55131 Mainz

Herrn Oberbürgermeister Michael Ebling

Postfach 3820

55028 Mainz

c/o

Hartwig Daniels

Martin-Luther-Straße 24

55131 Mainz

06131-7206695

01522-9217232

Mainz, 13.05.2012

Per E-Mail ferner an:

- Frau Beigeordnete Eder
- Frau Beigeordnete Grosse
- Herrn Beigeordneten Sitte
- Herrn Amtsleiter Ingenthron

Stellungnahme zu Leitlinien und Empfehlungen

Ihr Schreiben vom 23. April:

Beratung des Entwurfs zum Abschlussbericht LudwigsstraßenForum

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die rasche Übermittlung des Entwurfs. Gerne folgen wir Ihrem Aufruf, eine Stellungnahme im Namen unserer mittlerweile 600 Mitglieder abzugeben. Diese haben wir auf Grundlage der Mitgliederversammlung vom 9. Mai erstellt.

Beiliegend finden Sie nach der *zusammenfassenden Stellungnahme* eine *Stellungnahme zu den einzelnen Leitlinien*. Wir haben uns der Übersicht halber erlaubt, die Leitlinien kapitelweise zu nummerieren und, sofern es uns geboten erschien, rechts eine alternative Formulierung vorzulegen.

Wir freuen uns auf den weiteren konstruktiven Austausch!

Mit freundlichen Grüßen

Inge Blitz, Inke Ried-Neumann, Hartwig Daniels, Dr. Gerhard Heck

Bürgerinitiative Mainzer Ludwigsstraße e.V.

Zusammenfassende Stellungnahme

Für die Bewohner und Besucher wird die Attraktivität einer Stadt entscheidend geprägt von ihrem Wohnwert, ihrer Schönheit, ihrer bauhistorischen Identität und ihrer kulturellen Vielfalt. Wenn ergänzend das Einzelhandelsangebot stimmt, kommen auch Kunden von außerhalb gern in eine solche Stadt.

Der Entwurf der „Leitlinien und Empfehlungen zur Ludwigsstraße“ vom 24.04.2012 setzt leider im Kapitel Einzelhandel andere Prioritäten. Dort geht der Entwurf davon aus, dass es in erster Linie eines neuen „Einkaufszentrums“ bedarf, um Mainz attraktiver zu machen. Das gegenwärtige Einzelhandelsangebot sei demnach unzureichend, und nur ein ECE-Konsumtempel erlaube die städtebauliche Aufwertung des „Ludwigsstraßen-Quartiers“.

Die Bürgerinitiative Mainzer Ludwigsstraße sieht ebenfalls die Notwendigkeit einer städtebaulichen Neuordnung zwischen Gutenbergplatz, Weißliliegasse und Bischofsplatz. Sie hält es aber für unerlässlich, damit in erster Linie folgende Ziele zu verfolgen:

- Das neue Stadtquartier muss eine urbane Mischung aus Einkaufen, Wohnen und Arbeiten gewährleisten.
- Das für die Altstadt kennzeichnende System der Straßen, Gassen und Plätze ist im Baufeld fortzuführen. Dies schließt eine introvertierte Einkaufspassage („Shopping Mall“) aus.
- Die Erinnerungswerte der geschichtsträchtigen Orte Gutenbergplatz und Bischofsplatz sind anschaulich zu machen.
- Die Ludwigsstraße ist als Flanierzone baulich aufzuwerten.

Diese Zielsetzungen lassen bei den „Leitlinien und Empfehlungen“ des Stadtvorstandes einen erheblichen Korrekturbedarf erkennen. Schwerpunktmäßig bedeutet dies:

1. Der südliche Pol (einschließlich neuem Einkaufsquartier) darf keinen der anderen Pole überragen. Daher darf die Verkaufsfläche im geplanten Quartier 25.000 qm, die Zahl der gewerblichen Einheiten 50 nicht übersteigen; hierin sind Einzelhandel, Gastronomie und sonstige Dienstleistungen enthalten.
2. Vor planungsrechtlich relevanten Entscheidungen und vor endgültigen Festlegungen auch zum zulässigen Sortimentsumfang ist das ECE-Projekt mit jenen benachbarten kommunalen Gebietskörperschaften abzustimmen, in denen ebenfalls erwogen wird, das Einzelhandelsangebot merkbar zu erweitern.
3. Beim Branchen- und Sortimentsmix ist darauf zu achten, dass keine Überversorgung entsteht: Das Quartier soll das bestehende Einzelhandelsangebot ergänzen, keinesfalls kopieren. Eine Verlagerung bestehender Geschäfte in das Quartier ist vertraglich auszuschließen.
4. Fuststraße, Bischofsplatz und Eppichmauergasse bleiben uneingeschränkt als öffentliche Flächen erhalten. Dies schließt dort großflächige kommerzielle Sondernutzungen zugunsten Privater aus.

5. Das Einkaufsquartier ist durch neu zu schaffende öffentliche Gassen zu erschließen. Diese ersetzen den Wegfall öffentlicher Flächen an der Ludwigsstraße. Die Hintere Präsenzgasse ist als Verbindung zwischen Bischofsplatz und Weißliliegasse wieder herzustellen.
6. Der Zugang zu den Geschäften hat ausschließlich über öffentliche Flächen (Straßen, Gassen, Plätze) zu erfolgen.
7. Innerhalb des Quartiers ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen für möglicherweise wegfallende Wohnungen. Im Baufeld zwischen Hinterer Präsenzgasse und Eppichmauergasse ist der Wohnnutzung Priorität einzuräumen.
8. Der Gutenbergplatz ist als Einheit zu betrachten. Bauliche Veränderungen auf der Westseite müssen zeitgleich auch zur Änderung der Planungsziele auf der Ostseite führen. Ein Neubau auf dem Anwesen Gutenbergplatz 2 hat hinsichtlich seiner Höhe, Baukontur und Fassaden auf das historische „Napoleonhaus“ Gutenbergplatz 1 so zu reagieren, dass die ursprüngliche Idee der Axialsymmetrie des Platzes wieder erkennbar wird.
9. Eine Neubebauung am Bischofsplatz muss in ihrer Dimension, Fassadengliederung und Dachkontur an das frühere Bischöfliche Palais erinnern.
10. Das Quartier ist baulich so zu konzipieren, dass es mit vertretbarem Aufwand auf spätere Nutzungsänderungen reagieren kann. Dies erweist sich auch im Sinne der Ressourcenschonung als unverzichtbar. Der Weißliliegassen-Flügel der Deutschen Bank ist aus Gründen der Nachhaltigkeit zu erhalten. Auch dessen hohe architektonische Qualität rechtfertigt dies.
11. Beim Bau und Betrieb der Gebäude sind die gegenwärtig höchst möglichen ökologischen Standards zu gewährleisten. Insbesondere Energie- und Wasserverbrauch sowie Emissionen sind unter den Gesichtspunkten von Effizienz und Suffizienz zu minimieren.
12. Der Investor hat Maßnahmen vorzuschlagen, die im Einkaufsquartier den tarifgebundenen und inhabergeführten Einzelhandel fördern und dort Dumping-Löhne sowie prekäre Beschäftigungsverhältnisse unterbinden.

Bürgerinitiative Mainzer Ludwigsstraße e.V.

Stellungnahme zu den einzelnen Leitlinien

Ein Strich (—) in der rechten Spalte bedeutet, dass wir zu dieser Leitlinie keine alternative Formulierung vorschlagen.

	Stadtvorstand (24.04.2012)	Bürgerinitiative Mainzer Ludwigsstraße e.V. (13.05.2012)
	Leitlinien (L) stellen unumstößliche Festlegungen der Stadt Mainz dar.	—
	Empfehlungen (E) sind als wünschenswerte Optionen zu verstehen.	Die ergänzenden Leitlinien (E) verstehen sich als Verhandlungsziele der Stadt Mainz.
1	Einzelhandel	
1.1	(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) Mainz braucht eine attraktive Innenstadt. Für die Bewohner/innen und Besucher/innen wird die Attraktivität einer Stadt entscheidend geprägt von ihrem Wohnwert, ihrer Schönheit, ihrer bauhistorischen Identität und ihrer kulturellen Vielfalt. Zu dieser Attraktivität trägt ein Einkaufsquartier bei, sofern es das Einzelhandelsangebot verbessert, das Warenhaus in seinem Fortbestand am Standort sichert und das Quartier städtebaulich aufwertet.
1.2	(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) Eine in die Region ausstrahlende Anziehungskraft des Einkaufsquartiers lässt sich nur erwarten, wenn es als ein Mainzer Alleinstellungsmerkmal wahrgenommen wird. Da ein solches Einkaufsquartier die vorhandene Einzelhandelsstruktur der Innenstadt nicht schädigen darf, sind bei den Verkaufsflächen und der Anzahl der Geschäfte Obergrenzen zu beachten.
1.3	(L) Über die Größe der Verkaufsfläche muss unter Abwägung der städtebaulichen Belange, der verkehrlichen und strukturellen Verträglichkeit, der Kompatibilität mit den einschlägigen Vorgaben städtebaulicher Rahmenpläne sowie der wirtschaftlichen und betriebswirtschaftlichen Erfordernisse entschieden werden.	—

1.4	(L) Den Orientierungsrahmen geben die von BulwienGesa sowie Junker und Kruse ermittelten Verkaufsflächenpotentiale und als sinnvoll empfohlenen Größenordnungen vor. Sie liegt zwischen dem Umfang der beiden anderen Pole des Tripols und demnach bei 25.000 qm bis 28.000 qm Einzelhandelsverkaufsfläche einschließlich des Flächenbedarfs für Karstadt aber ohne die Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie.	(L) Den Orientierungsrahmen geben die von Bürgerinnen und Bürgern, Ortsbeirat, Initiativen, Parteien, Fachverbänden und Gutachtern im LudwigsstraßenForum diskutierten und als sinnvoll empfohlenen Größenordnungen vor. Der südliche Pol (einschließlich neuem Einkaufsquartier) darf keinen der anderen Pole überragen. Daher darf die Verkaufsfläche im geplanten Quartier 25.000 qm, die Zahl der gewerblichen Einheiten 50 nicht übersteigen; hierin sind Einzelhandel, Gastronomie und sonstige Dienstleistungen enthalten. Zudem finden die im Quartier zu realisierenden Flächen ihre Obergrenze in der städtebaulichen Verträglichkeit der dafür erforderlichen Baukörper. Durch geeignete Regelungen ist ferner auszuschließen, dass Personalräume, Lagerräume und andere vermietbare Flächen nachträglich in Verkaufsflächen umgewandelt werden können.
1.5	(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.	—
1.6	(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.	—
1.7	(L) Das Karstadt-Warenhaus sollte Bestandteil des der Baumaßnahme sein (unter Beachtung der weiteren Entwicklung des Unternehmens).	[...] hat Bestandteil [...] zu sein
1.8	(L) Ein Lebensmittelmarkt (integriert im Warenhaus oder eigenständig) ist zwingender Bestandteil der Baumaßnahme.	—
1.9	(E) Eine Ergänzung der jungen, trendigen Angebotskonzepte wird empfohlen.	—
1.10	(E) Von einer Doppelung oder Verlagerung etablierter Angebotsformen soll abgesehen werden.	(L) statt (E) [...] ist abzusehen.

1.11	(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.	(L) Auf die Ansiedlung eines schon vorhandenen Elektrofachmarktes und schon vorhandener Bekleidungskaufhäuser ist zu verzichten, um die Ankermieter anderer Innenstadt-Pole nicht zu gefährden.
1.12	(E) Kulturellen und sozialen Einrichtungen/Veranstaltungen sollte Raum geboten werden.	—
1.13	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.	(L)
1.14	—	(E) Eine Konzentration auf Filialisten ist nicht erwünscht. Inhabergeführter Einzelhandel ist zu bevorzugen; Gründungen sind vom künftigen Vermieter zu fördern.
1.15	—	(L) Beim Bau des Quartiers ist sicherzustellen, dass mindestens die Hälfte des Auftragsvolumens an Bau- und Handwerksbetriebe der Region sowie ein angemessener Teil der Gebäudeplanung an Auftragnehmer der Region vergeben werden. Der Investor wird sich verpflichten, bei der Auftragsvergabe Regelungen einzuhalten, die dem rheinland-pfälzischen Tariftreuegesetz entsprechen.
1.16	—	(L) Der Investor hat Maßnahmen vorzuschlagen, die im Einkaufsquartier tarifgebundenen Einzelhandel und tarifgebundene Gastronomie fördern sowie Dumping-Löhne und prekäre Beschäftigungsverhältnisse unterbinden.
2	Verkehr	
	MIV/Parken	
2.1	(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.	—
2.2	(L) Zur leistungsfähigen Abwicklung von Kfz-Strömen an vorhandenen Knoten sind diese ggf. baulich und/ oder lichtsignaltechnisch zu optimieren.	—

2.3	(L) Eine flächige Verteilung der Kundenströme über die gesamte Stadt Mainz führt zu einer beabsichtigten, gleichmäßigen Auslastung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur.	—
2.4	(L) Um eine unerwünschte Sogwirkung zu vermeiden, unterliegt das Center-Parkhaus einer Kapazitätsbeschränkung von max. 400 Stellplätzen. Diese Vorgabe ist eine Prämisse zur flächigen Verteilung von Kunden und Kundenverkehren im motorisierten Individualverkehr.	—
2.5	(L) Der Bischofsplatz soll in seinem Kernbereich auch weiterhin frei von Kfz-Verkehr bleiben. Eine Öffnung für den MIV zwischen Fuststraße und Weihergarten stellt insofern keine Option dar.	—
ÖPNV		
2.6	(L) Die Buslinienführungen über die Ludwigsstraße werden beibehalten. Damit bleibt die Ludwigsstraße auch weiterhin die zentrale ÖPNV-Erschließungsachse in der Mainzer Innenstadt.	—
2.7	(L) Die Lage der Haltestelle ‚Höfchen‘ wird als geographisches Zentrum des Tripols unverändert beibehalten. Weitere Haltestellen zwischen ‚Höfchen‘ und ‚Schillerplatz‘ sind entlang der Ludwigsstraße nicht vorgesehen.	—
Radverkehr		
2.8	(L) Die Fuststraße und die Eppichmauergasse sind wichtige Verbindungselemente im innerstädtischen Netz der Radachsen. Deren ganztägige Verfügbarkeit für den Radverkehr ist zu gewährleisten.	—
2.9	(L) Im Rahmen der Realisierung des Projekts sind insgesamt 250 bis 300 zusätzliche Fahrradabstellplätze im näheren Umfeld des Einkaufsquartiers zu errichten. Deren Anordnung soll dezentral in der Nähe der Eingänge erfolgen.	„im Einkaufsquartier“ statt „im näheren Umfeld des Einkaufsquartiers“
Fußgängerverkehr		
2.10	(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		

2.11	(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) Durchgängige Barrierefreiheit für mobilitätseingeschränkte Personengruppen ist ein Grundsatz der Gesamtplanungen. Hierzu gehören vor allem: Eingänge mit Orientierungsfeldern, Blinden-Sehbehinderten-Leitsystem in den Passagen und auf dem Gutenbergplatz, taktil erfassbare Orientierungspläne, barrierefreie Aufzüge nach DIN, Behindertentoiletten, geeignete Umkleidekabinen, akustisches und optisches Brandwarnsystem, kraftverstärkte Brandschutztüren. Auch bei den planerischen Überlegungen zum Verkehr bedarf es eines fortlaufenden Abgleichs mit diesem Grundsatz.
2.12	(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		
2.13	(L) Die Andienung der Anlieger muss weiterhin gewährleistet sein.	—
2.14	(L) Eine Andienung der bestehenden und künftigen Anlieger vorderseitig über die Ludwigsstraße ist nicht vorgesehen.	—
2.15	(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.	<i>Ergänzung:</i> Der Anlieger- und Taxiverkehr ist in der bisherigen Form zu gewährleisten.
2.16	(L) Die Andienung eines Centers erfolgt zentral über einen Punkt an der Weißliliegasse. Grundrissplanung und Funktionsabläufe des neuen Einkaufsquartiers sind an dieser Vorgabe auszurichten.	—
2.17	(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.	—
Weiteres		

2.18	(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.	—
2.19	(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.	—
3	Städtebau	
	Platzfolge und Ausbildung Flaniermeile	
3.1	(L) Die überbaubare Fläche ist bis zur jetzigen Pavillonvorderkante vorzurücken, um die historische Platzfolge Schillerplatz – Gutenbergplatz – Höfchen und weiter in Richtung Domplätze herauszuarbeiten und so einen spannungsvollen Kontrast zwischen Enge und Weite und somit einer Steigerung der räumlichen Erlebbarkeit zu erreichen. In Kombination mit der vorhandenen Baumallee wird dadurch auch die gewünschte Funktion als „Flaniermeile“ gestärkt werden.	(L) Die überbaubare Fläche ist bis zur jetzigen Pavillonvorderkante vorzurücken, um die Ludwigsstraße einerseits und den Gutenbergplatz andererseits entsprechend den bauhistorischen Gegebenheiten deutlicher voneinander zu unterscheiden. Dadurch entsteht wieder ein spannungsvoller Kontrast zwischen Enge und Weite. Und der Gutenbergplatz präsentiert sich wie früher als eigenständiger Stadtraum. Die Ludwigsstraße mit der Baumallee wird in der gewünschten Funktion als Flaniermeile gestärkt.
3.2	(L) Die „Portalsituation“ am Übergang von Gutenbergplatz in die Ludwigsstraße kommt eine besondere Bedeutung zu; sie ist entsprechend auszugestalten. Das Vorrücken der Gebäudefront bei einer gleichzeitigen Aufnahme der Gebäudehöhe des direkten Gegenübers, Gutenbergplatz 1, muss im Sinne des denkmalpflegerisch geschützten Stadtgrundrisses als Ansatzpunkt zu einer stärkeren räumlichen Fassung der Südwestecke des Gutenbergplatzes aufgegriffen werden.	(L) Ein Neubau auf dem Anwesen Gutenbergplatz 2 hat hinsichtlich seiner Höhe, Baukontur und Fassaden auf das historische „Napoleonhaus“ Gutenbergplatz 1 so zu reagieren, dass die ursprüngliche Idee der Axialsymmetrie des Platzes wieder erkennbar wird.

3.3	(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) Bei der städtebaulichen Konzeption und der architektonischen Ausführung müssen der Gutenbergplatz, die gesamte Ludwigsstraße und deren Querstraßen berücksichtigt werden. Dabei sind Gutenbergplatz und Ludwigstraße als städtebauliche Einheiten zu behandeln. Für den Gutenbergplatz heißt dies, dass bauliche Veränderungen auf der Westseite zeitgleich auch zu einer Änderung der Planungsziele auf der Ostseite führen müssen. Diese Änderung wird die Stadt Mainz in die Wege leiten.
3.4	(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		
3.5	(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 stadträumlich wirksame Fassung der zukünftigen Flaniermeile Ludwigsstraße und stellt die wichtigen Blickbeziehungen zum Dom aus Richtung Schillerplatz sicher.	—
3.6	(L) In der zweiten zurückversetzten Bauflucht der jetzigen „Rückgratbebauung“ ist eine Gebäudehöhe von 18 ,00 m möglich.	—
3.7	(L) Eine Neubebauung am Bischofsplatz muss auf die vorhandenen, an den Platz angrenzenden Gebäudehöhen reagieren und muss sich in der Größenordnung zwischen 10 bis 12,50 m bewegen. Weiter zurückgesetzt kann eine Angleichung an die vorher genannten 18 m Gebäudehöhe erfolgen.	(L) Eine Neubebauung am Bischofsplatz muss in ihrer Dimension mit der historisch vorgegebenen Traufhöhe, der Fassadengliederung und der Dachkontur an das frühere Bischöfliche Palais erinnern. Soweit städtebaulich verträglich, kann ein weiterer, in Richtung Weißliliegasse versetzter Baukörper in Anlehnung an die hinteren Ludwigsstraßen-Bauten eine Höhe von bis zu 18 m erhalten, jedoch nicht an der Eppichmauer gasse.
Domblick / Blickbeziehungen		
3.8	(L) Der Dom hat als Merkzeichen und Orientierungspunkt im Stadtgefüge einen hohen Stellenwert. Der Domblick ist ein Identität stiftendes Merkmal der Mainzer Innenstadt. Durch die zwingend vorgegebene Gebäudehöhe entlang der Ludwigsstraße ist die wichtige Blickbeziehung aus Richtung Schillerplatz sicherzustellen. Die vorhandenen Platanen sind regelmäßig zurück zu schneiden.	—

3.9	(L) Nicht minder wichtig ist die Blickbeziehung aus Richtung Eppichmauergasse / Ecke Weißliliengasse. Eine Störung dieser Blickbeziehung durch unangepasste Gebäudehöhen, Überbauungen, Stege etc. hat zu unterbleiben.	—
3.10	(L) Gleiches gilt für die Blickbeziehungen und Wegebeziehungen von und aus der Fuststraße hin zum Bischofsplatz. Auch hier ist eine Überbauung ausgeschlossen.	—
Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum		
3.11	(L) Einer totalen Privatisierung und Kommerzialisierung der öffentlichen Straßen und Plätze hat zu unterbleiben. Hier muss eine differenzierte Betrachtung 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) Fuststraße, Bischofsplatz und Eppichmauergasse bleiben uneingeschränkt als öffentliche Flächen erhalten. Dies schließt dort großflächige kommerzielle Sondernutzungen zugunsten Privater aus.
3.12	(L) Die Qualitäten der Ludwigsstraße (Gestaltung/Baumreihen) sind zu erhalten.	—
3.13	(L) Die Fuststraße ist in Ihrer Funktion als wichtige Wegeverbindung zwischen Hauptlagen als attraktive Fußgängerzone auszubilden und durch begleitende Ladennutzungen zu stärken.	—
3.14	(L) Der öffentliche Raum ist so zu gestalten, dass keine Angsträume entstehen.	—
3.15	(L) Es ist ein öffentlicher Platz/Ort zu schaffen, an dem sich Jugendliche aufhalten können und auch dürfen.	—
Offene Strukturen/Wegebeziehungen/Eingänge		
3.16	(L) Das Einkaufsquartier muss seine Offenheit zur umgebenden Stadtstruktur dadurch nachweisen, dass die unterschiedlichen Eingangssituationen an vorhandenen Wegebeziehungen anknüpfen. Zwingende Voraussetzungen sind: Mehre Zugänge von der Ludwigsstraße, Eingänge von der Fuststraße, Eingangssituation zum Bischofsplatz, Eingangssituation Ludwigsstraße/Ecke Weißliliengasse. Die Öffnung zur Ludwigsstraße ist insbesondere deshalb von Bedeutung, da Kundenströme zur Belebung der „Flaniermeile“ Ludwigsstraße beitragen.	(L) Das Einkaufsquartier muss seine Offenheit zur umgebenden Stadtstruktur dadurch nachweisen, dass es an vorhandene Wegebeziehungen anknüpft. Der Zugang zu den Geschäften hat ausschließlich 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.

3.17	(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.	—
3.18	(E) Weitere Zugänge von der Weißliliengasse sind zu prüfen soweit es die ausschließlich hier mögliche Organisation des Andienung und Erschließung überhaupt gestattet (vgl. Leitlinien Verkehr).	<i>Entfällt durch Neufassung von 3.16</i>
3.19	(E) Weiter ist zu prüfen, ob die historische Hintere Präsenzgasse (heutige Andienung von Karstadt) als Wegebeziehung wieder aufleben kann.	(L) Das Einkaufsquartier ist durch neu zu schaffende öffentliche Gassen zu erschließen. Diese ersetzen den Wegfall öffentlicher Flächen an der Ludwigsstraße. Insbesondere ist zu prüfen, auf welche Weise die historische Hintere Präsenzgasse zwischen Weißliliengasse und Bischofsplatz wieder herzustellen ist.
Nutzungsverteilung		
3.20	(L) Der Schwerpunkt der Handelsnutzung, also die 1a-Lage, muss eindeutig auf die Flaniermeile der Ludwigsstraße, d.h. in West-Ost-Richtung bezogen sein.	—
3.21	(L) Der abseits gelegen Baublock der Polizeiinspektion und der Pax-Bank sind heute und zukünftig nicht zur Einbindung in das Einkaufsquartier geeignet.	—
3.22	(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 Grastronomieflächen im weiteren Verfahren eine Obergrenze zu definieren	—
3.23	(L) Soweit durch das Projekt Wohnraum entfällt, ist adäquater Ersatz zu schaffen.	(L) [...] innerhalb des Quartiers [...]
3.24	(E) Nach Süden hin Richtung Altstadt nimmt die Intensität der Handelsnutzung ab. Hier ist auch eine Nutzungsmischung denkbar.	(L) Im Baufeld zwischen Hinterer Präsenzgasse und Eppichmauergasse ist der Wohnnutzung Priorität einzuräumen.

3.25	(E) Neben der Einzelhandelsnutzung sollten weitere Nutzungen angesiedelt werden, um zur gewünschten, 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.	<i>Entfällt durch Neufassung von 3.24</i>
3.26	(E) Das Einkaufsquartier sollte so gestaltet werden, dass es flexibel auf Veränderungen der Nutzungen reagieren kann.	(L) Das Einkaufsquartier ist baulich so zu konzipieren, dass es mit vertretbarem Aufwand auf Nutzungsänderungen reagieren kann. Dies erweist sich auch im Sinne der Ressourcenschonung als unverzichtbar. (E) Der Weißliliegassen-Flügel der Deutschen Bank ist aus Gründen der Nachhaltigkeit zu erhalten. Auch dessen hohe architektonische Qualität rechtfertigt dies.
3.27	(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.	—
3.28	(E) Innerhalb des neuen Einkaufsquartiers, ggf. auf dem Dach, ist eine Kinderbetreuungseinrichtung denkbar.	(L) Es ist zu prüfen, auf welche Weise sich eine öffentliche Kindertagesstätte in das Quartier integrieren lässt.
Grün im öffentlichen Raum		
3.29	(L) Die vorhandenen Baumreihen entlang der Ludwigsstraße sind zu erhalten; sie sind wesentlicher Bestandteil dieser innerstädtischen Prachtstraße und tragen ganz wesentlich zum Flair und zur Aufenthaltsqualität der zukünftigen Flaniermeile bei.	—
3.30	(L) Der Baumbestand im übrigen Plangebiet 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		
3.31	(L) Erwartet wird eine „Mainz typische Lösung“, die sich nicht als Monolith versteht und nicht als Dominante in gestalterische Konkurrenz zu den benachbarten Dominanten wie Dom, Staatstheater und Johanniskirche tritt.	—

3.32	(L) Maßstab, Materialität und Körnigkeit der umgebenden Bebauung sind zu akzeptieren und aufzunehmen. Eine architektonische Gliederung der Großform in kleinere erfassbare Module ist zu gewährleisten. Nicht ein Gebäude, sondern eine Ansammlung einzelner Gebäude.	—
3.33	(L) Echte Schaufenster dort, wo sich Kundenströme bewegen, gestatten eine optische Verbindung von Innen und Außen, erhöhen Transparenz und Offenheit und tragen zur Lebendigkeit des öffentlichen Raumes der Flaniermeile bei. Auch in Richtung Weißliliegasse hat sich das Gebäude mit echten Fenstern zu öffnen.	(L) Warenbestückte Schaufenster gestatten eine optische Verbindung von Innen und Außen, erhöhen Transparenz und Offenheit und tragen zur Lebendigkeit des öffentlichen Raumes bei. In den Obergeschossen haben sich die Gebäude mit echten Fenstern zu öffnen.
3.34	(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) Erhöhte Gestaltanforderungen aufgrund der Einsehbarkeit von exponierten Orten im Stadtgebiet gelten auch für das Dach als „fünfte Fassade“. Das für die Altstadt kennzeichnende Motiv des geneigten Dachs ist daher – wie in der westlichen und südlichen Umgebung des Areals – aufzunehmen. Parkplätze in solchen Dachzonen sind ausgeschlossen.
3.35	(L) Es ist eine Architektur zu wählen, die viel Tageslicht ins Innere des Einkaufsquartiers bringt.	(L) Es ist eine Architektur zu wählen, die die notwendige Einfügung der Fassaden in die Umgebung gewährleistet. Ausreichend breite Gassen sollen möglichst viel Tageslicht ins Innere der Gebäude bringen.
3.36	(L) Mit Werbeanlagen ist zurückhaltend umzugehen, insbesondere im Umfeld denkmalgeschützter Gebäude. Es ist im Rahmen eines Werbekonzeptes eine hochwertige Lösung umzusetzen.	(L) Werbeanlagen haben sich in ihrer Dimensionierung und Größe sowie im Hinblick auf den Anbringungsort nach den Vorgaben der geltenden Altstadt-Werbeanlagensatzung zu richten.
3.37	(L) Das historische Portal des ehemaligen Bischöflichen Palais ist in die Fassade am Bischofsplatz zu integrieren.	—
3.38	(E) Bei der Gebäudeplanung bzw. -technik sollen hohe ökologische Standards angewandt werden.	(L) Bei der Gebäudeplanung bzw. -technik sollen beim Bau und Betrieb hohe ökologische Standards angewandt werden. Insbesondere Energie- und Wasserverbrauch sowie Emissionen sind unter den Gesichtspunkten von Effizienz und Suffizienz zu minimieren.
3.39	(E) Im Gebäude könnten Schließfächer für Einkäufe vorgesehen werden.	(E) Im Quartier sollten Schließfächer für Einkäufe vorgesehen werden.

3.40	(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.	(L) Dachflächen sollen zur Gewinnung von alternativer Energie verwendet werden oder durch Begrünung zur Verbesserung des innerstädtischen Mikroklimas beitragen, sofern dem gestalterische Notwendigkeiten nicht entgegenstehen. Dachzonen sollen der Schaffung zusätzlichen Wohnraums dienen.
3.41	(E) Soweit es eine positive Architektur des Einkaufsquartiers unterstützt, können Teile der Fassade begrünt werden.	—
Umfeld		
3.42	(L) Die Fuststraße ist im Sinne des Tripolkonzeptes aufzuwerten, um einen gleichwertigen Schenkel des Tripols zu schaffen.	—
3.43	(L) Johannisstraße und Heiliggrabgasse sind zur besseren Anbindung der Altstadt/Augustinergasse aufzuwerten.	—
3.44	(E) Die Bereiche im Umfeld des neuen Einkaufsquartiers an der Ludwigsstraße sowie die Randlage des „Tripols“ sind im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten aufzuwerten. Eine finanzielle Unterstützung durch geeignete Förderprogramme sollte angestrebt werden. Die entsprechenden Maßnahmen sollten möglichst in einem Innenstadtkonzept zusammengeführt werden. Bereits bestehende Konzepte sind hierbei zu berücksichtigen.	<p>“sollen” statt “sollten möglichst”</p> <p><i>Ferner Ergänzung von:</i></p> <p>Der Gutenbergplatz ist hinsichtlich seiner Randbebauung aufzuwerten. Hierzu bedarf es eines mehrstufigen Konzepts. Die südliche Schöfferstraße und die südliche Fuststraße verdienen als öffentliche Räume eine anspruchsvollere Gestaltung.</p>
3.45	(E) Der Baublock „Ludwigsstraße West“ zwischen Weißliliengasse und Schillerplatz sollte aufgewertet werden. Hier ist bei Erhalt des Domblicks ein „Mehr“ an Baumasse vorstellbar.	<i>Streichung</i>
Archäologie		
3.46	—	Investor, Stadt und Landesarchäologie haben sich frühzeitig auf ein Grabungskonzept zu einigen. Sollten bedeutsame Funde gemacht werden, sind diese der Öffentlichkeit vor Ort zugänglich zu machen (analog zur Römerpassage). Investor und Betreiber müssen Pflege und Präsentation der Funde auf Dauer gewährleisten.
4	Sonstiges	
Qualifizierungsverfahren		
4.1	(L) Zur Umsetzung der festgelegten Leitlinien sind im Zuge der weiteren Verfeinerung des Projektes zwingend Qualifizierungsverfahren notwendig.	—

4.2	(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 Inhalte der Auslobung sind von der Stadt im Benehmen mit dem Investor festzulegen. Grundlage für die Auslobung sind die Leitlinien, Empfehlungen und Verfahrensvorschläge dieses Abschlussberichts.
4.3	(L) Die Stadt sowie die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates müssen im Qualifizierungsverfahren bzw. in der Vorprüfung und Jury mit hinreichendem Gewicht vertreten sein. Beim Investor darf kein mehrheitliches Stimmrecht liegen.	(L) <i>Änderung letzter Satz:</i> Der Investor ist mit einer Stimme im Preisgericht vertreten.
4.4	(L) Das Verfahren ist im Einklang mit den RPW-Richtlinien und der VOF auszugestalten.	—
4.5	(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		
4.6	(L) Die Stadt Mainz wird erst dann bestehende Baurechte ändern, wenn im Vorfeld Einigkeit über die Auswirkungen des Projektes mit dem Investor hergestellt ist (Größe, Gestalt, Einbindung in die Nachbarschaft etc.).	—
4.7	(L) Das Baurecht kann erst dann rechtswirksam abgeschlossen werden, wenn die Ergebnisse aus dem Qualifizierungsverfahren vorliegen.	—
4.8	(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 Parkierungsanlagen etc. zu vereinbaren	—
4.9	(E) Mit ersten formellen Verfahrensschritten (z.B. landesplanerische Stellungnahme) kann bereits parallel zum Qualifizierungsverfahren begonnen werden.	—
Gründung eines LudwigsstraßenConsilium (LuCo)		
4.10	[...]	<i>Ergänzung:</i> Die Sitzungen finden öffentlich statt.