

Absichtserklärung

zwischen

Landeshauptstadt Mainz

einerseits,

und

Boulevard Lu GmbH & Co. KG

PG Weißbühlengasse GmbH & Co. KG

Fuststraße Entwicklungs GmbH & Co-KG

andererseits.



Zwischen

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

im folgenden „**Stadt**“,

sowie

1. **Boulevard Lu GmbH & Co. KG**, vertreten durch
Rheinstraße 194b, 55218 Ingelheim am Rhein, diese vertreten
durch die PGW Verwaltungs-GmbH diese vertreten durch die
Geschäftsführung

Im folgenden „**Blvd**“

2. **PG Weißlillengasse GmbH & Co. KG**, Rheinstraße 194b, 55218
Ingelheim am Rhein, vertreten durch die PGW Verwaltungs-
GmbH, diese vertreten durch die Geschäftsführung

im folgenden „**PGW**“,

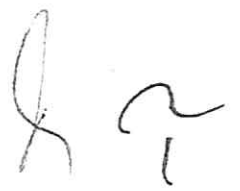
3. **Fuststraße Entwicklungs GmbH & Co. KG**, vertreten durch die
Fuststraße Verwaltungs GmbH, Rheinstraße 194 b, 55218
Ingelheim am Rhein, diese vertreten durch die Geschäftsführung

im folgenden „**FEG**“,

alle gemeinsam „**Parteien**“ genannt, wird folgende

Absichtserklärung

geschlossen:



Präambel

PGW ist Eigentümerin des Deutsche Bank Gebäudes. Blvd ist Eigentümerin der Karstadt Immobilie nebst Parkhaus. FEG wird Eigentümerin der Grundstücke Karstadt Sport und des Gebäudes Fuststraße 2 werden. Die Teilflächen der PGW, der Blvd und der FEG sind in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan nachrichtlich dargestellt.

Die Beteiligten 1-3 beabsichtigen, das jeweils ihnen gehörige Areal im Rahmen des Gesamtkonzepts in Abstimmung mit der Stadt zu entwickeln. Nachfolgend soll hierzu ein gemeinsames Verständnis über die Entwicklung des Areals mit den Beteiligten festgehalten werden.

§ 1 Gegenstand

- 1.1 Die Stadt beabsichtigt, im Rahmen des Tripolkonzepts für die Mainzer Innenstadt den Einkaufsstandort Ludwigsstraße städtebaulich zu stärken und funktional weiterzuentwickeln. Wesentliche Grundlagen für den als Anlage 2 beigefügten „Rahmenplan (Stand 27.03.2019)“ sind die Leitlinien und Empfehlungen des Abschlussberichts „LudwigsstraßenForum“ vom September 2012 (Beschluss des Stadtrats der Landeshauptstadt Mainz vom 24.10.2012, in der Fassung der 1. Fortschreibung 10/2013, Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Mainz vom 4.12.2013) - im Folgenden: Leitlinien und Empfehlungen - sowie der Beschluss des Stadtrats der Landeshauptstadt Mainz vom 25.05.2016 zu TOP 33.2.



Antrag 0770/2016/2 ‚Neugestaltung der Ludwigsstraße unter neuen Bedingungen‘.

- 1.2 Für den Bereich und das Umfeld des Karstadt Kaufhauses (südlich der Ludwigsstraße, beginnend ab Gutenbergplatz 2 bis Ludwigsstraße 8-10 „Deutsche Bank“,) strebt die Stadt eine Aufwertung der städtebaulichen Situation an der Ludwigsstraße, am Bischofsplatz, an der Hinteren Präsenzgasse und an der Fuststraße durch eine standortgerechte, urbane Funktionsmischung mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnnutzungen an. Die Gesamtverkaufsfläche / Retailfläche (gemäß beiliegender Liste zur Flächenberechnung) in diesem Bereich soll gemäß der aktuellen Konzeption eine Größenordnung von 15.000 m² nicht überschreiten. (ohne Pavillon Gutenbergplatz 2)
- 1.3 PGW und Blvd beabsichtigen, das Karstadt-Kaufhaus an der Ludwigsstraße und das Deutsche Bank Gebäude auf Basis des Rahmenplans (Anlage 2) zu entwickeln, wobei neben Neubaumaßnahmen auch ein Umbau des Bestandes in Betracht kommt. Das Deutsche Bank Gebäude soll in der Weise durch Neubau- und Umbaumaßnahmen verändert werden, dass außer einer gewerblichen Nutzung auch Handels- und Gastronomienutzungen ermöglicht werden
- 1.4 FEG beabsichtigt, auf ihrer Teilfläche auf Basis des Rahmenplans (Anlage 2) ein gemischt genutztes Objekt zu errichten, das die Nutzungsarten Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe und ggf. Kultur abbildet.
- 1.5 Die Verwirklichung der Vorhaben setzt nach derzeitigem Kenntnisstand die Inanspruchnahme städtischer Grundstücke voraus. Die Stadt ist dem Grunde nach bereit, die erforderlichen Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen.

Nach aktuellen Erkenntnissen ist von einem Flächendarf von ca. 300 m² auszugehen. Ausgangsbasis der Preisfindung für die städtischen Flächen ist der durch ein Gutachten des Gutachterausschusses der Stadt Mainz unter Berücksichtigung der besonderen Zwangspunkte und örtlichen Gegebenheiten zu bestimmende Verkehrswert.

§ 2 Geschäftsgrundlage

Die Parteien legen dem weiteren Vorgehen als gemeinsame Geschäftsgrundlage zugrunde:

- a. Lageplan mit Teilflächen (Anlage 1)
- b. Rahmenplan, Stand 27.03.2019 (Anlage 2)
- c. den Beschluss des Stadtrats der Landeshauptstadt Mainz vom 25.05.2016, Antrag 0770/2016/2 (Anlage 3).
- d. die Leitlinien und Empfehlungen 2012 in der in der Fassung der 1. Fortschreibung 10/2013 vom 4.12.2013 (Anlage 4).

Bei Widersprüchen in den Unterlagen ergibt sich die Rangfolge aus der Reihenfolge b), c) und d), wobei die Grundkonzeption des Rahmenplans die wesentliche Grundlage dieser Vereinbarung darstellt.

§ 3 Weitere Schritte

- 3.1 Die Parteien sind sich einig, dass die Öffentlichkeit im Nachgang zu dem erfolgreich abgeschlossenen Partizipationsverfahren "Ludwigsstraßen Forum" auch über den aktuellen Prozess und die Planungen in geeigneter Art und Weise zu informieren ist. Die gesetzlichen



Beteiligungsmöglichkeiten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bleiben davon unberührt.

- 3.2 Die Parteien sind sich einig, dass aus Gründen der Beschleunigung für die Umsetzung ein einphasiger, mit der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) konformer Wettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil (Verflechtung des Hochbaukonzepts mit Wegen und Plätzen, Einbindung in Stadtstruktur Erschließung, Andienung) und einem objektbezogenem Realisierungsteil (äußere Gestaltung des Hochbauteils auf Basis der Funktionalplanung und des direkten Umfelds, nicht nur als Fassadenwettbewerb) durchgeführt werden soll.
- 3.3 Die Parteien sind sich einig, dass die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren und des Wettbewerbs Einfluss auf die Rahmenplanung und ihre Umsetzung haben können.
- 3.4 Die Stadt beabsichtigt, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Gutenbergplatz bis Weißliliegasse“, umfassend den Bereich Ludwigsstrasse, Weißliliegasse, Eppichmauergasse, Bischofsplatz, Fuststrasse, unter Einschluss der Immobilien Pavillon Gutenbergplatz 2, Karstadt Sport und Bischofsplatz Nr. 12 (Bistum), aufzustellen, der die Realisierung des Rahmenplanes und der Wettbewerbsergebnisse ermöglichen soll. Das Recht der Beteiligten, Bauvorhaben zur Umsetzung des Rahmenplans auf der Grundlage des derzeit geltenden Baurechts zu errichten, bleibt unberührt.
- 3.5 Die Stadt und die übrigen Parteien werden Verhandlungen über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zu den Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts aufnehmen. Den Parteien ist bekannt, dass der Beschluss des Stadtrats (Anlage 3) und die

Leitlinien und Empfehlungen (Anlage 4), die vertraglich regelungsbedürftigen Fragen nicht abschließend aufführen. Ihnen ist weiter bekannt, dass der Abschluss zusätzlicher städtebaulicher Verträge mit anderen Beteiligten in Frage kommen kann.

- 3.6 Die Parteien werden Verhandlungen über die erforderlichen Grundstücksgeschäfte aufnehmen.
- 3.7 Die Parteien verpflichten sich, den Entwicklungsprozess konstruktiv zu begleiten und nach besten Kräften zu fördern.

§ 4 Bindungen

- 4.1 Den Parteien ist bekannt, dass die Entscheidungen der Stadt über die Aufstellung der Bauleitpläne und über deren Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegen und dass die Stadt nach § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen hat. Ansprüche der übrigen Parteien gegen die Stadt auf Aufstellung der Bauleitpläne und/oder eine Bindung der Stadt hinsichtlich bestimmter Inhalte dieser Bauleitpläne werden durch diese Absichtserklärung nicht begründet. Das Recht der Stadt, von der Aufstellung eines Bebauungsplans abzusehen oder ein Bebauungsplanverfahren einzustellen, wird durch diese Absichtserklärung ebenfalls nicht eingeschränkt.
- 4.2 Aus dieser Absichtserklärung ergeben sich keine wechselseitigen Ansprüche der Parteien auf den Abschluss von städtebaulichen oder grundstücksbezogenen Verträgen.
- 4.3 Diese Absichtserklärung begründet keine Verpflichtung der Parteien, das Entwicklungskonzept fortzuführen oder umzusetzen. Bis zum Abschluss verbindlicher Verträge ist jede



Partei berechtigt, von dieser Absichtserklärung ohne Angabe von Gründen Abstand zu nehmen. Eine entsprechende Erklärung bedarf der Schriftform.

§ 5 Vertraulichkeit

- 5.1 Die Parteien haben in den bisherigen Verhandlungen und werden im Verlauf der weiteren Zusammenarbeit in körperlicher, elektronischer und mündlicher Form Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse und vertrauliche Informationen austauschen. Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse sowie vertrauliche Informationen jeder Partei sind geheim zu halten. Sie dürfen nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung der jeweils anderen Parteien ganz oder teilweise Dritten mitgeteilt oder in anderer Weise zugänglich gemacht werden. Die Parteien sind sich einig, dass diese Vertraulichkeit auch bei weiteren Verhandlungen über Planung und Realisierung des Entwicklungskonzepts und über den Abschluss von grundstücksbezogenen und städtebaulichen Verträgen zu wahren ist. Dies gilt nicht, wenn und soweit sich der Informationsanspruch der Mitglieder des Stadtrats auch auf Informationen erstreckt, die nach Maßgabe dieser Vereinbarung vertraulich zu behandeln sind.
- 5.2 Die Geheimhaltungsverpflichtung nach diesem § 5 findet keine Anwendung, sofern und soweit die Stadt verpflichtet ist, derartige Informationen an Aufsichtsbehörden und vergleichbare Dritte weiterzugeben. Das gleiche gilt, soweit die Stadt den Bestimmungen des Landestransparenzgesetzes (LTranspG) oder vergleichbarer Bestimmungen unterliegt.



§ 6 Sonstiges/ Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieser Absichtserklärung unwirksam oder undurchführbar sein, oder sollte die Absichtserklärung eine Lücke enthalten, bleibt die Geltung der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Im Falle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder im Fall einer Lücke gilt eine Bestimmung als vereinbart, die dem am nächsten kommt, was die Parteien beabsichtigt haben und vereinbart hätten, wenn sie die Unwirksamkeit, die Undurchführbarkeit oder die Lücke gekannt hätten.

Mainz, den _____

(Landeshauptstadt Mainz)

Ingelheim, den 14.06.2019

ASFR

V. Reil

(Boulevard Lu GmbH & Co. KG)

Ingelheim, den 14.06.2019

ASFR

V. Reil

(PG Weißliengasse GmbH & Co. KG)

Ingelheim, den 17/06/2019

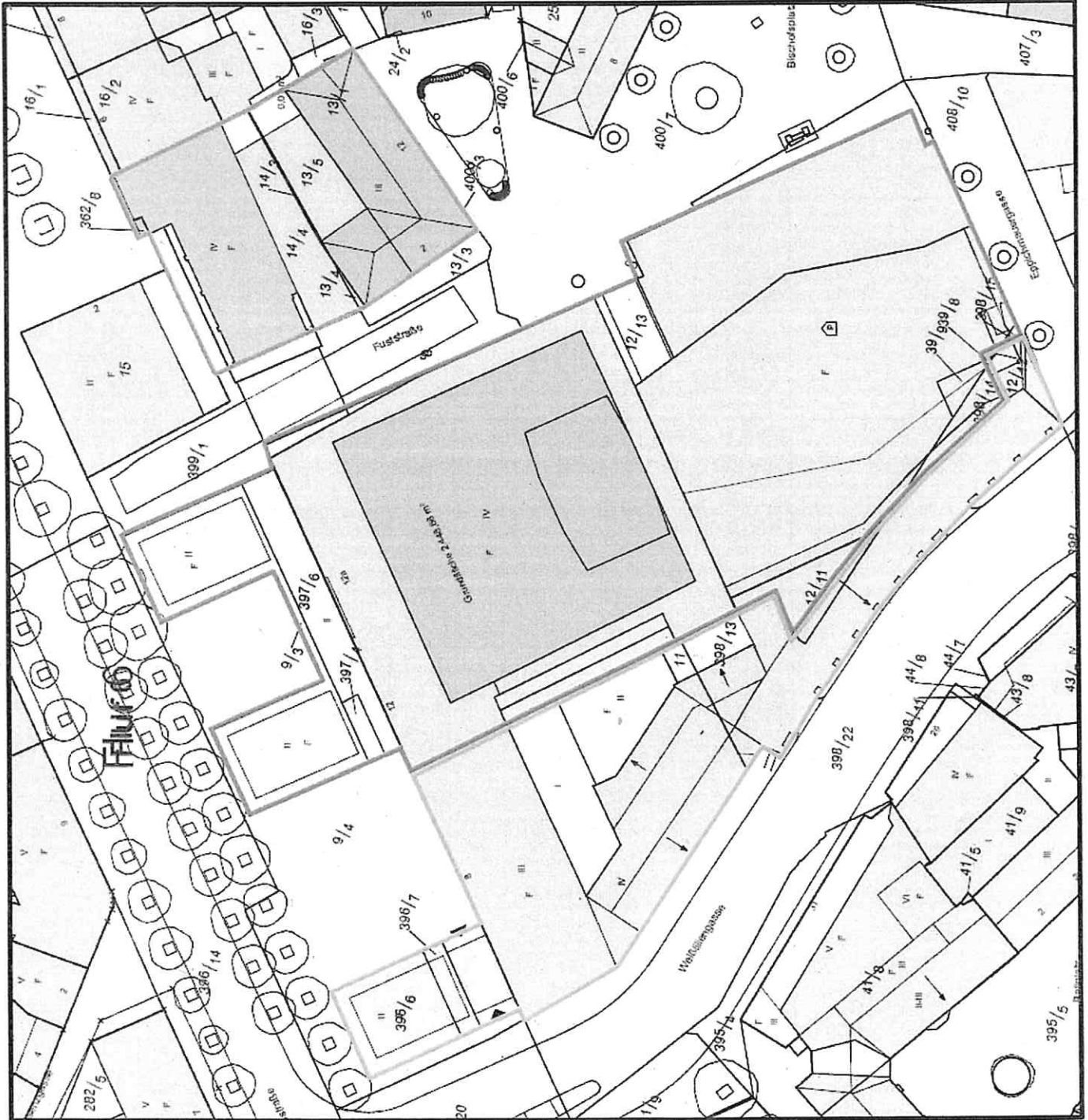
ASFR

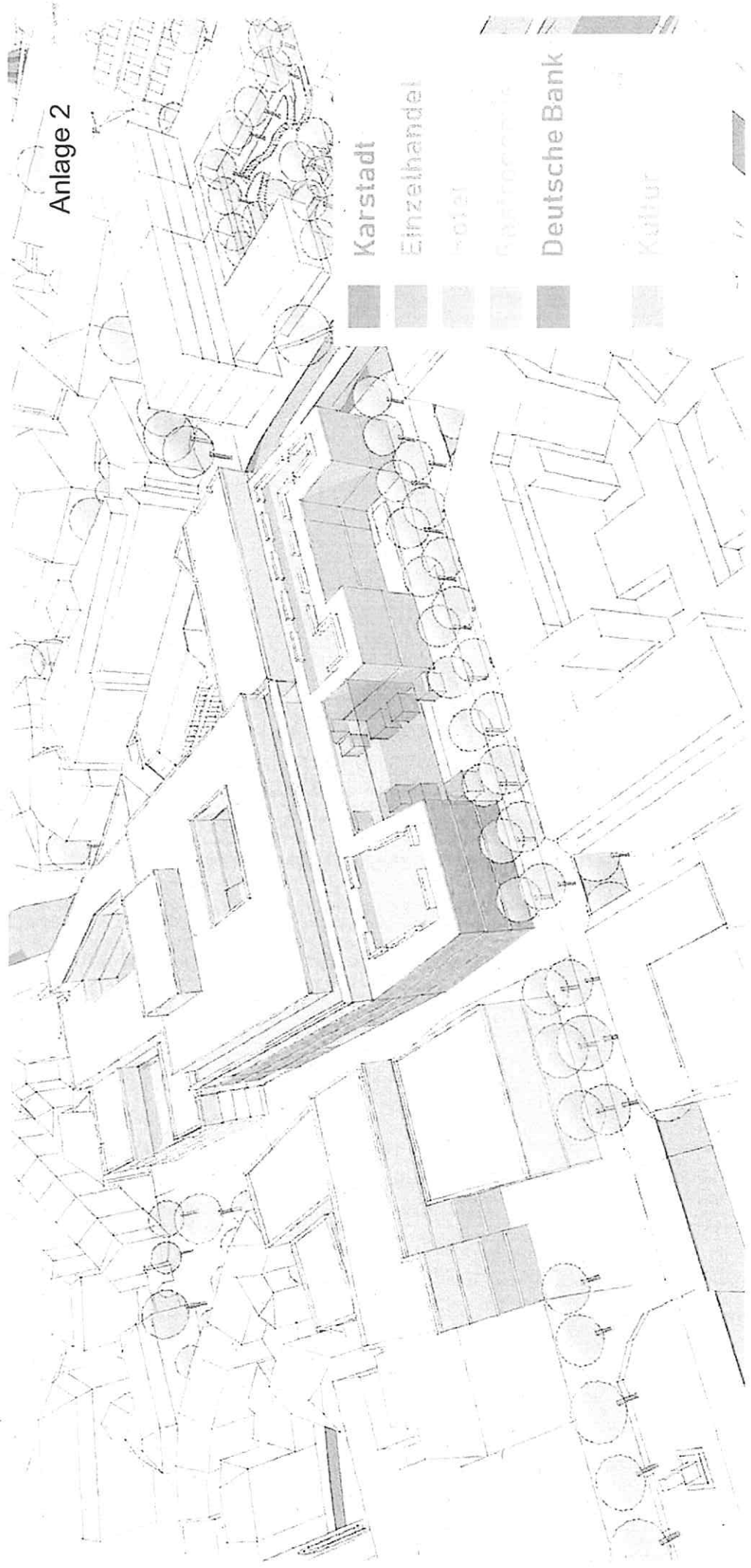
Heumann

(Fuststraße Entwicklungs GmbH & Co. KG)

ANLAGE 1

- Deutsche Bank
- Karstadt
- Fuststraßen-Geb.





Anlage 2

Karstadt

Einzelhandel

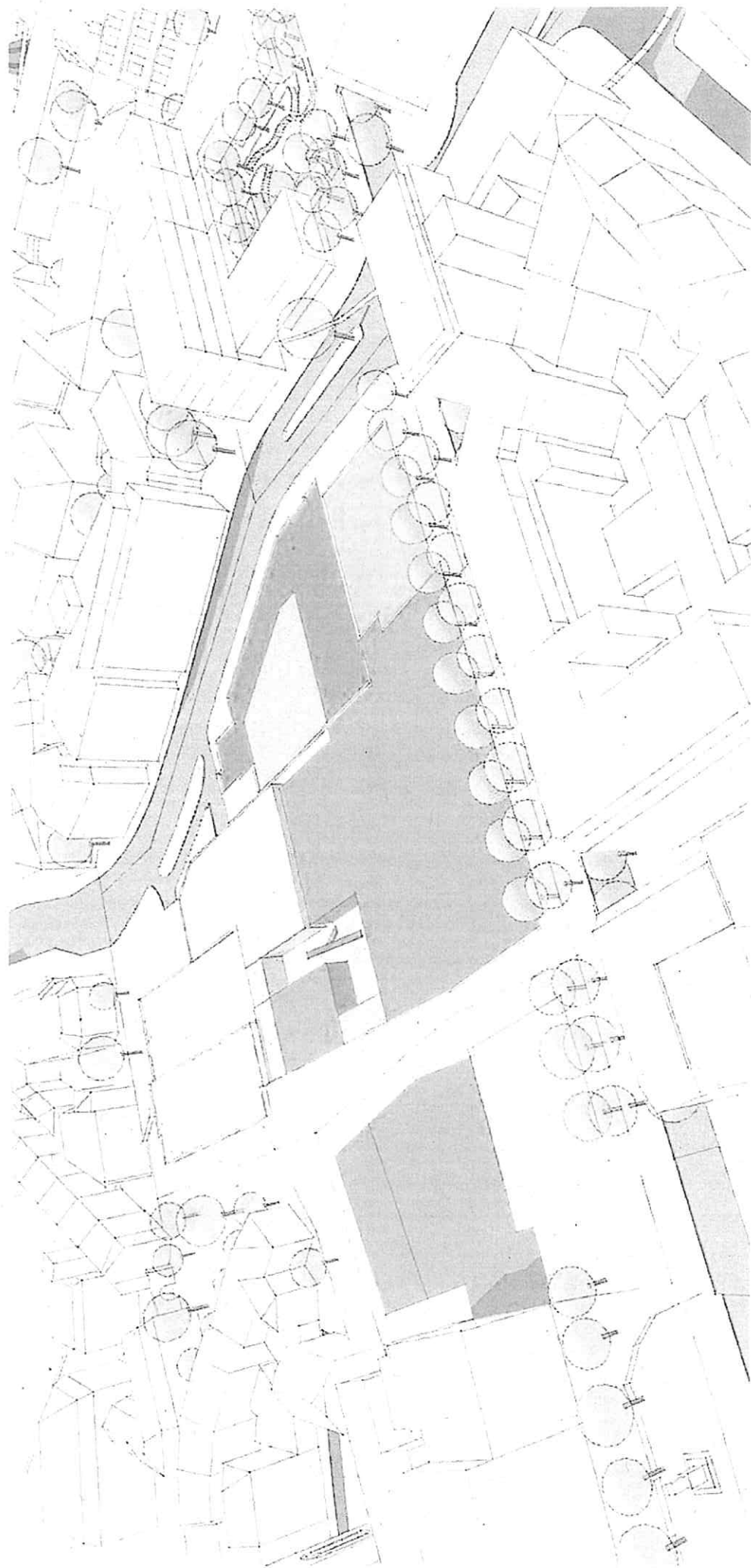
Wohnung

Kommunale

Deutsche Bank

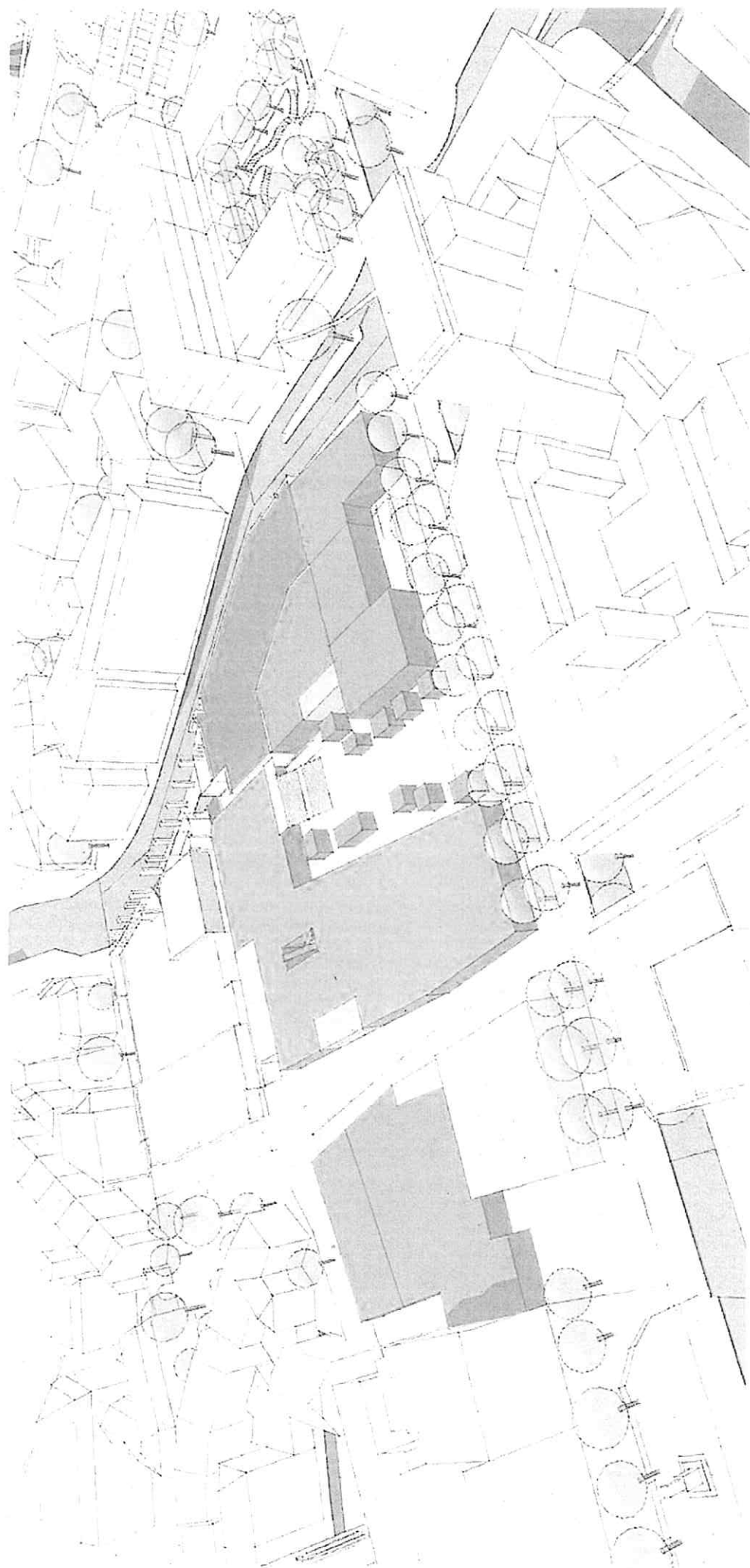
Kultur

Rahmenplan 27.03.2019



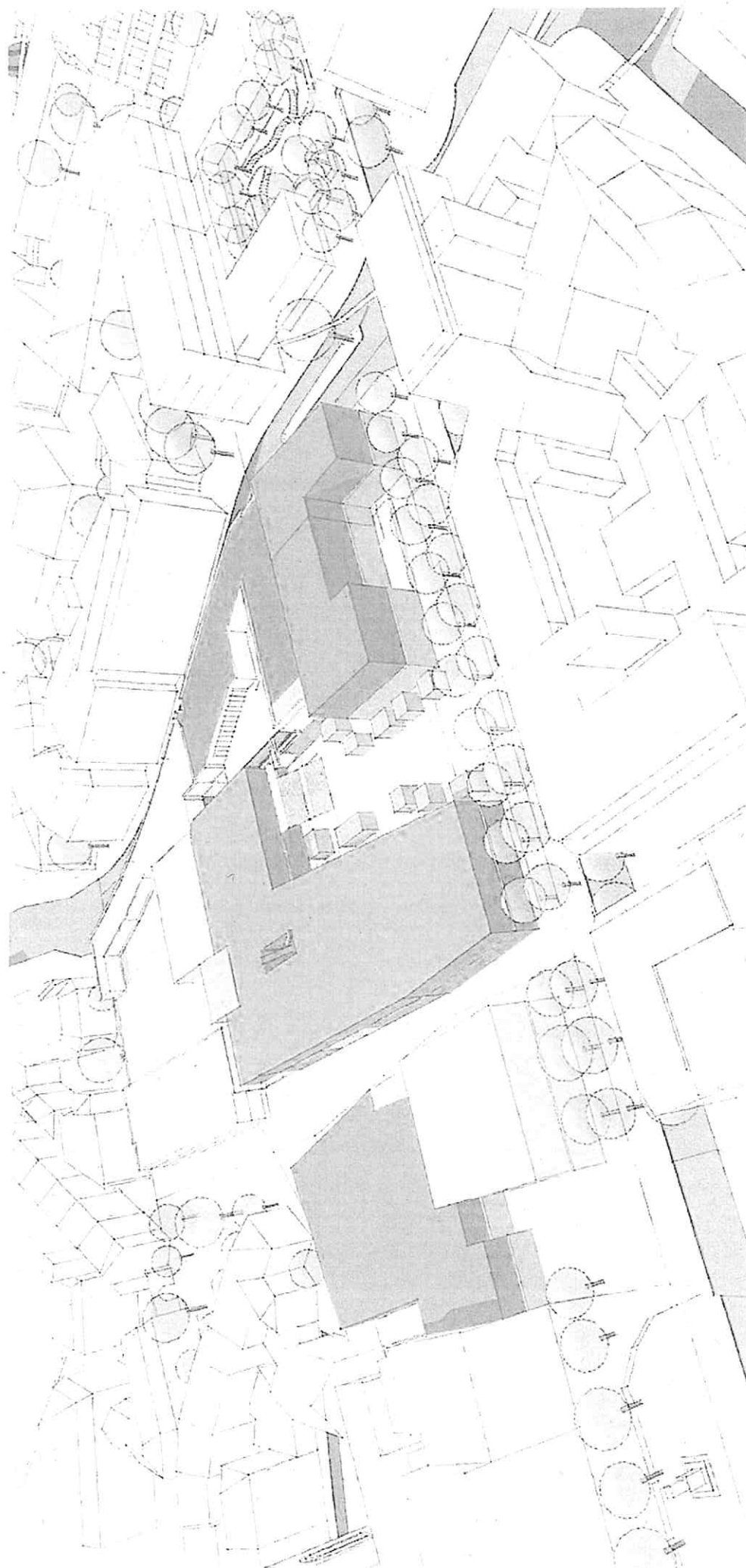
Rahmenplan 27.03.2019

UG



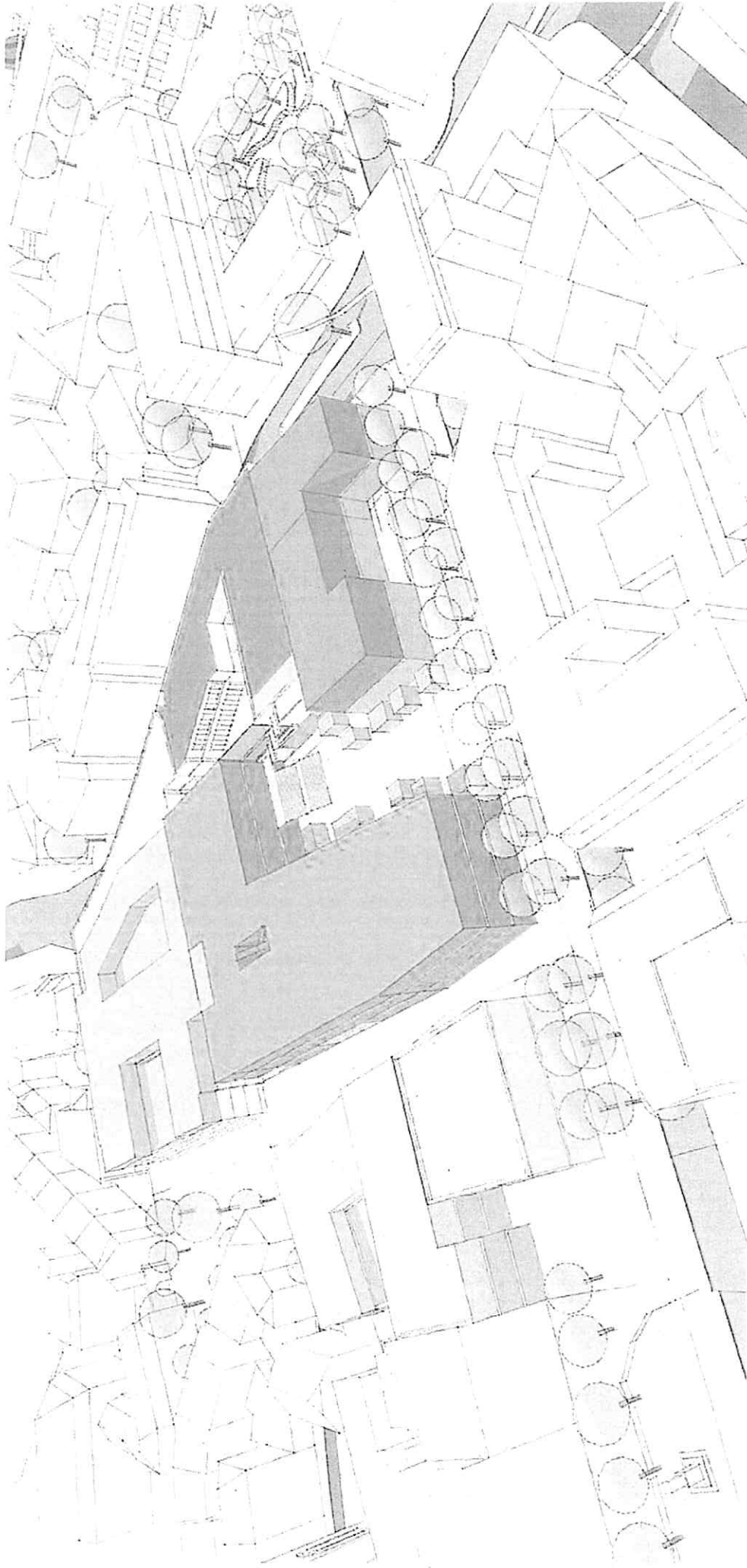
Rahmenplan 27.03.2019

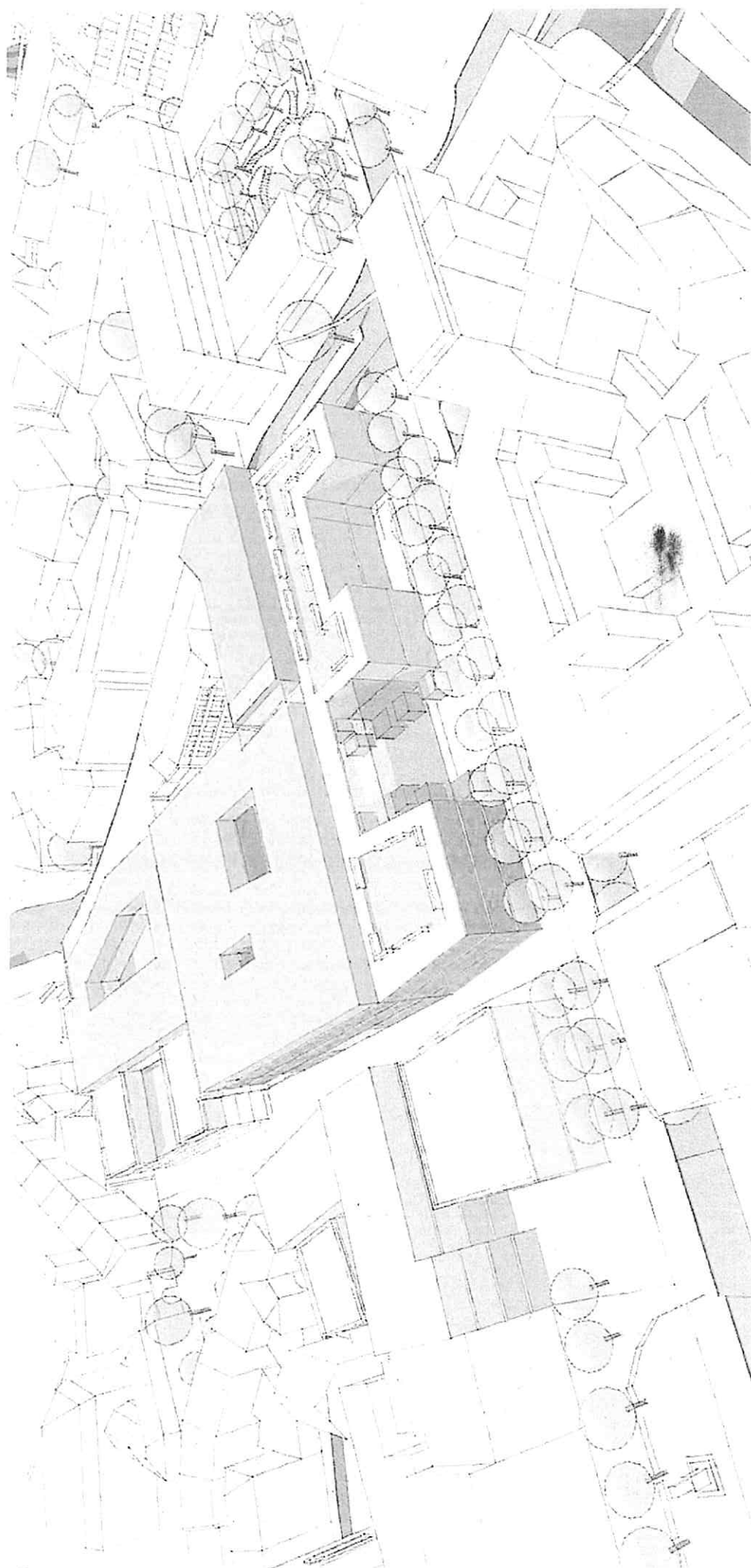
EG

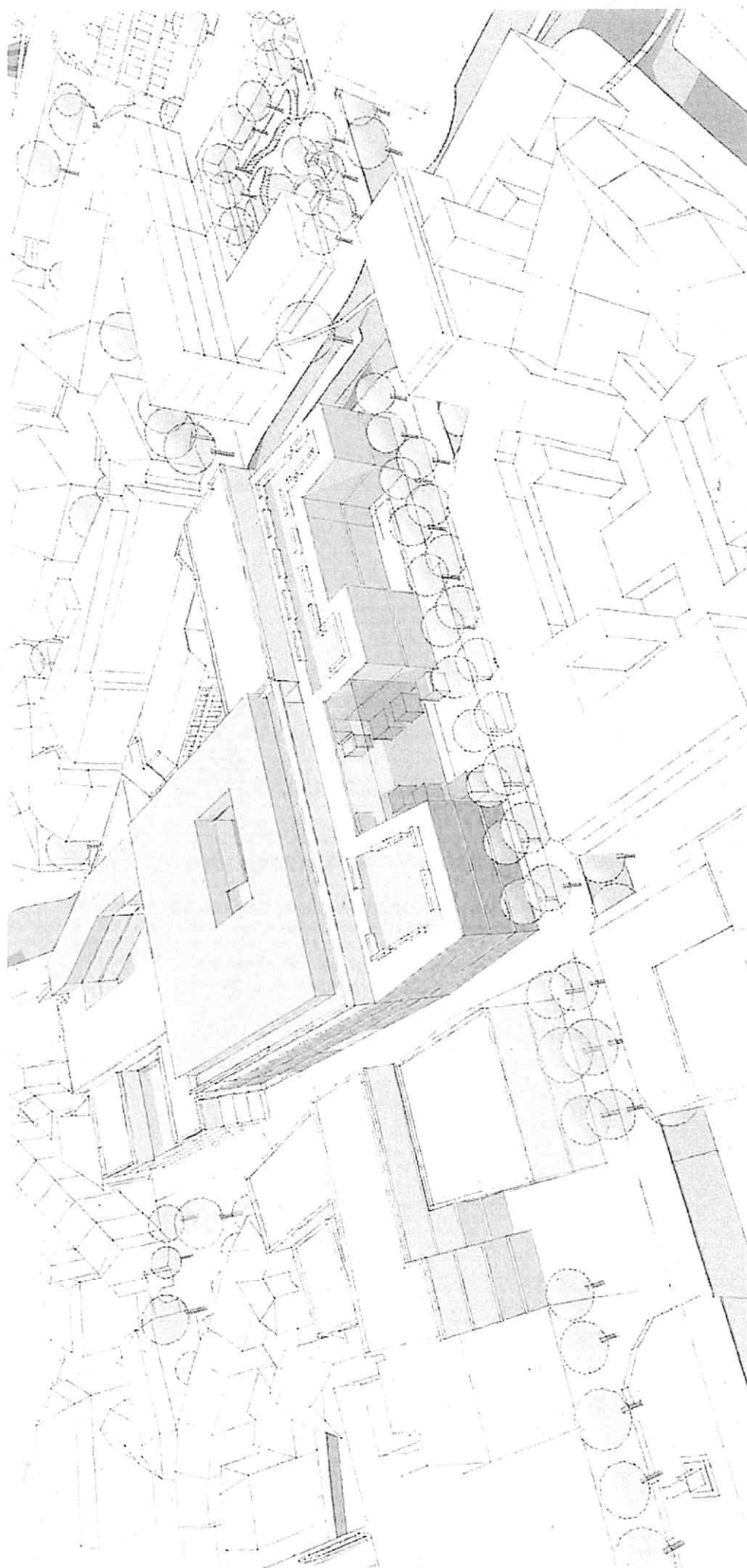


Rahmenplan 27.03.2019

1.06

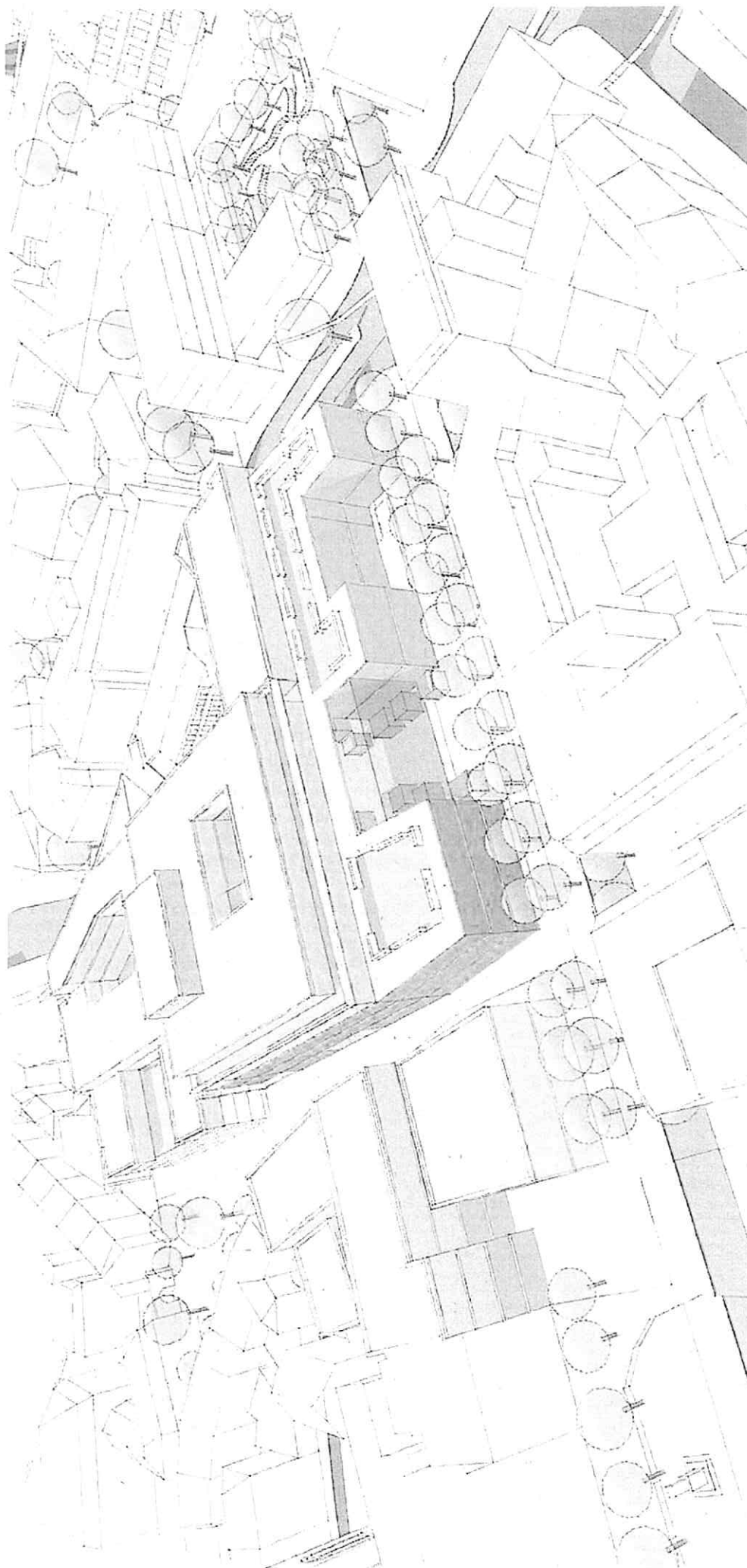






Rahmenplan 27.03.2019

4. OG



Rahmenplan 27.03.2019

Technik

14-Punkte-Papier des Stadtrates vom 25.05.2016

Das nachfolgende 14 Punkte-Papier wurde als Änderungsantrag 0770/2016/2 von SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FDP zum Antrag der CDU mehrheitlich beschlossen und trägt die Überschrift

„Neugestaltung Ludwigsstraße unter neuen Bedingungen“

Mainz, 24.05.2016

Antrag 0770/2016/2 zur Sitzung Stadtrat am

gem. Änderungsantrag (SPD, B90/GRÜNE, FDP) zu: Gestaltung Ludwigsstraße
(CDU)

Neugestaltung Ludwigsstraße unter neuen Bedingungen

Eine attraktive Innenstadt nutzt Bewohnern und Besuchern der Stadt und trägt zur Attraktivität und Stärkung des Einkaufsstandortes bei. Mit der Planvorstellung einer Neukonzeption für die Ludwigsstraße durch nunmehr drei Projektentwickler besteht eine realistische Chance, die Ludwigsstraße im Sinne der Leitlinien und Empfehlungen umzugestalten und einer nachhaltigen Entwicklung zu zuführen. Für ein hierzu notwendiges Bebauungsplanverfahren und für die Inhalte eines städtebaulichen Vertrages werden folgende Eckpunkte als Kriterien durch den Stadtrat gesetzt:

Der Stadtrat möge beschließen:

1. Das Plangebiet umfasst die Karstadt-Liegenschaften sowie das Areal der Deutschen Bank.
2. Der Charakter des Gebietes mit seinen Geschäftshäusern soll durch Einzelhandel, Dienstleistungsgewerbe und Wohnen geprägt sein.
3. Die zukünftige Raumkante entlang der Ludwigsstraße verläuft entlang der heutigen erdgeschossigen Gebäudeflucht der zu überplanenden Pavillons. Dies weicht vom bislang vorgesehenen Vorziehen der Vorderkante der Pavillons bis zur Ludwigstraße ab. Die Raumkante soll, über die Weißliliengasse, Richtung Schillerplatz fortgesetzt werden.
4. Die Einzelhandelsnutzung im Gebäude östlich der Fuststraße ist nur auf die Räumlichkeiten im Erdgeschoss und ggfs. im ersten Obergeschoss zu gestatten; alle weiteren Geschossetagen sind einer Wohnnutzung vorbehalten.
5. In allen Gebäuden darf das Erdgeschoss (mit Ausnahme für das Bankgewerbe) nicht als Büros genutzt werden.

6. Ladengeschäfte sollen unmittelbar von den Straßen aus zugänglich sein. Die Hapterschließung der Läden für den Kundenverkehr soll über die Ludwigstraße erfolgen.
7. Die Fuststraße bleibt als öffentliche Fläche erhalten und darf fortan nicht mehr überbaut werden.
8. Die Hintere Präsenzgasse zwischen den Geschäftshäusern und dem vorhandenen Parkhaus ist als öffentlicher Fußweg zwischen Bischofsplatz und Weißliliegasse zu öffnen.
9. Der Bischofsplatz bleibt in seinem Kernbereich weiterhin frei von Kfz-Verkehr. Eine Öffnung der Fuststraße für den motorisierten Individualverkehr zwischen Fuststraße und Weihergasse ist keine Option. Der Bischofsplatz steht als Anlieferungs-, Ver- und Entsorgungsweg nicht zur Verfügung.
10. Die Andienung der bestehenden und künftigen Geschäftshäuser erfolgt zentral über einen Punkt in der Weißliliegasse. Eine Andienung der bestehenden und künftigen Anlieger vorderseitig der Ludwigstraße ist nicht vorgesehen.
11. Sofern das bestehende Parkhaus einer baulichen Veränderung unterliegen soll, greift eine Kapazitätsbeschränkung von max. 400 Stellplätzen, um eine Verteilung der Kundenströme über die gesamte Stadt zu ermöglichen.
12. Auf die Ansiedlung eines schon in der Innenstadt vorhandenen Elektromarktes und schon vorhandener Bekleidungskaufhäuser ist zu verzichten, um das Tripolkonzept in der Innenstadt aufrechtzuerhalten.
13. Der Stadtrat präferiert einen Erhalt des Warenhauses Karstadt am Standort. Karstadt ist ein wichtiger Baustein für eine breite Versorgung auch über Mode und Elektronik hinaus. Deshalb appelliert der Stadtrat an den Investor ECE zum Erhalt dieses Versorgers und den Erhalt der Arbeitsplätze mit Karstadt zu verhandeln.
14. Des Weiteren ist im Zuge der Vorhaben der Errichtung von Geschäftshäusern folgendes sicherzustellen:
 - a. Es ist zur Gestaltung der Fassaden ein Wettbewerb durchzuführen, der auch bestehende Gebäude wie das Parkhaus einschließt, und in den die städtischen Gremien vor der Realisierung der Fassaden eingebunden sind.

- b. Ein Verkauf der zwei öffentlichen Flächen zwischen den heutigen Pavillons, die notwendig sind um die Geschäftshäuser entlang der Ludwigsstraße errichten zu können, erfolgt erst an die privaten Investoren, wenn der Satzungsbeschluss gefasst ist und weitere städtebaulich relevante Themen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt sind.
- c. Die gestaltete Fläche zwischen den Pavillons westlich der Weißliliegasse und in Richtung Schillerplatz bleibt als öffentliche Grünfläche erhalten.
- d. Die städtischen Gremien und die Bürgerschaft werden im Verfahren frühzeitig eingebunden und regelmäßig informiert.

Dr. Eckart Lensch (SPD Stadtratsfraktion)
Sylvia Köbler-Gross (Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
Walter Koppius (FDP-Stadtratsfraktion)

Leitlinien und Empfehlungen – Fortschreibung 10/2013

Die nachfolgende tabellarische Aufstellung der Leitlinien und Empfehlungen

– Gegenüberstellung Stand: Stadtratsbeschluss 24.10.2012 und Fortschreibung 10/ 2013 –
wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 04.12.2013 beschlossen.

- Beschlussvorlage vom 31.10.2013
- Drucksache 1722/2013

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		<i>Einzelhandel</i>		
1.1	L	Eine attraktive Innenstadt nutzt Bewohner und Besuchern der Stadt und trägt zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Einkaufsstandortes bei. Diese Attraktivität kann ein Einkaufsquartier fördern, falls dadurch das Einzelhandelsangebot in Mainz verbessert und das Quartier Ludwigsstraße/Gutenbergplatz städtebaulich aufgewertet wird. Mainz braucht Angebote mit einer in die Region ausstrahlenden Magnetwirkung.		
1.2	L	Eine in die Region ausstrahlende Magnetwirkung des Einkaufsquartiers lässt sich nur erwarten, wenn dieses Quartier als ein Mainzer Alleinstellungsmerkmal wahrgenommen wird. Die gewünschte Anziehungskraft des Einkaufsquartiers bedingt darüber hinaus eine Mindestgröße. Seine Obergrenze findet der Verkaufsflächenumfang in der Forderung, die vorhandene Einzelhandelsstruktur der Innenstadt nicht		

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

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		zu schädigen.		
1.3	L	Über die Größe der Verkaufsfläche muss unter Abwägung der städtebaulichen Belange, der verkehrlichen und strukturellen Verträglichkeit, der Kompatibilität mit den einschlägigen Vorgaben städtebaulicher Rahmenpläne sowie der wirtschaftlichen und betriebswirtschaftlichen Erfordernisse entschieden werden.		
1.4	L	Den Orientierungsrahmen geben die von BulwienGesa sowie Junker und Kruse ermittelten Verkaufsflächenpotentiale und als sinnvoll empfohlenen Größenordnungen vor. Sie liegt zwischen dem Umfang der beiden anderen Pole des Tripols und demnach bei 25.000 qm bis 28.000 qm Einzelhandelsverkaufsfläche im Bereich des gesamten Stadtquartiers Ludwigsstraße; eine Erweiterung auf bis zu 28.000 qm Einzelhandelsverkaufsfläche ist denkbar im Hinblick auf eine Einbeziehung des Bereichs zwischen Weißliliegasse und Osteiner Hof; die Flä-	Die Verkaufsfläche für das neue Einkaufsquartier innerhalb des durch Ludwigsstraße, Gutenbergplatz, Epichmauergasse und Weißliliegasse umgrenzten Bereichs wird eine Größe von 28.000 m ² 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.	

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

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		chenangaben verstehen sich einschließlich des Flächenbedarfs für Karstadt aber ohne die Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie. Die Realisierbarkeit von Verkaufsflächen dieser Größenordnung hängt von der städtebaulichen Verträglichkeit der dafür erforderlichen Baukörper ab. Die Verträglichkeit für den Mainzer Einzelhandel ist auch unter Berücksichtigung der Randlagen gutachterlich nachzuweisen.		
1.5	L	Zur Entfaltung größtmöglicher positiver Wechselwirkungen zwischen dem Einkaufsquartier und der City/den angrenzenden Einkaufslagen ist ein Höchstmaß an architektonischer Einfügung, Außenorientierung, Öffnung und Durchlässigkeit erforderlich.		
1.6	L	Zur gegenseitigen angebotsorientierten Stärkung von Einkaufsquartier und Innenstadt/City muss der Branchen-, Betriebsarten-, Betriebsgrößen- und Sortimentsmix auf eine Füllung von Angebotslücken zur Ergänzung des Innenstadt-		

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

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

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

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

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
1.11	L	Auf die Ansiedlung eines schon vorhandenen Elektrofachmarktes und schon vorhandener Bekleidungs- kaufhäuser in der Innenstadt ist zu verzichten, um die Ankermieter anderer Innenstadtpole nicht zu gefährden.	Verfahren unter Berücksichtigung der Einzelhandelsgutachten geregelt. Auf eine Verlagerung von C&A, P&C, SATURN und Sinn Leffers wird bei der Erstvermietung verzichtet. Ein Mietverhältnis über eine erstmalige Vermietung hat in der Regel eine Mietzeit von 10 Jahren ab Eröffnung.	
1.12	E	Kulturellen und sozialen Einrichtungen/Veranstaltungen sollte Raum geboten werden.		
1.13*	L	Mit Entwickler/Investor/Betreiber werden verbindliche öffentlich-rechtliche und/oder privat-rechtliche Vereinbarungen über die in den Leitlinien und Empfehlungen genannten Art und Umfang, innere Struktur und äußere Gestaltung des Einkaufs- quartiers getroffen, soweit Steuermöglichkeiten über einen längeren Zeitraum gegeben, rechtlich zulässig und verhandelbar sind.		
1.14	E	Eine verstärkte Konzentration auf		

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

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		Filialisten und Franchisebetriebe ist nicht erwünscht. Inhabergeführter Einzelhandel ist zu bevorzugen; Gründungen sind zu fördern.		
		Verkehr		
		Verkehr: MIV/Parken		
2.1	L	Die Verkehrsführung in der Innenstadt bzw. in der Altstadt wird so optimiert, dass ein Ausbau der Altstadtangente nicht notwendig ist. Die Entwicklung ist zu beobachten. In diesem Zusammenhang werden Zu- und Abfahrtsströme der Kunden zu den vorhandenen Parkhäusern in der Innenstadt optimiert entsprechend der Fachgutachten nach 2.17.		
2.2	L	Zur leistungsfähigen Abwicklung von Kfz-Strömen an vorhandenen Knoten sind diese ggf. baulich und/oder lichtsignaltechnisch zu optimieren. Es sind Maßnahmen zu treffen, die einen übermäßigen Parksuchverkehr im Umfeld begrenzen.		

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

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
2.3	L	Eine flächige Verteilung der Kundenströme über die gesamte Stadt Mainz führt zu einer beabsichtigten, gleichmäßigen Auslastung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur.		
2.4	L	Um eine unerwünschte Sogwirkung zu vermeiden, unterliegt das Center-Parkhaus einer Kapazitätsbeschränkung von max. 400 Stellplätzen. Diese Vorgabe ist eine Prämisse zur flächigen Verteilung von Kunden und Kundenverkehren im motorisierten Individualverkehr.		
2.5	L	Der Bischofsplatz soll in seinem Kernbereich auch weiterhin frei von Kfz-Verkehr bleiben. Eine Öffnung für den MIV zwischen Fuststraße und Weihergarten stellt insofern keine Option dar.		
		Verkehr: ÖPNV		
2.6	L	Die Buslinienführungen über die Ludwigsstraße werden beibehalten. Damit bleibt die Ludwigsstraße auch weiterhin die zentrale ÖPNV-Erschließungssachse in der Mainzer Innenstadt.		

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

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		nenstadt.		
2.7	L	Die Lage der Haltestelle 'Höfchen' wird als geographisches Zentrum des Tripols unverändert beibehalten. Weitere Haltestellen zwischen Höfchen und Schillerplatz sind entlang der Ludwigsstraße nicht vorgesehen.		
		<i>Verkehr: Fuß- und Radverkehr</i>		
2.8	L	Die Fuststraße und die Eppichmauergasse sind wichtige Verbindungselemente im innerstädtischen Netz der Fuß- und Radverkehrsachsen. Deren ganztägige Verfügbarkeit ist zu gewährleisten. Die Sicherheit der Fußgänger hat Vorrang.		
2.9	L	Im Rahmen der Realisierung des Projekts sind insgesamt 250 bis 300 zusätzliche Fahrradabstellplätze im näheren Umfeld des Einkaufsquartiers zu errichten. Deren Anordnung soll dezentral in der Nähe der Eingänge erfolgen.		Es besteht Einigkeit, dass in der Zahl von 250 bis 300 Fahrradabstellplätze die bauordnungsrechtlich erforderlichen Fahrradabstellplätze enthalten sind. Die Stellplätze können auch im öffentlichen Raum errichtet werden.
		<i>Verkehr: Mobilitätseingeschränkte</i>		

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

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		Personengruppen		
2.10	L	Durchgängige Barrierefreiheit für mobilitätseingeschränkte Personen- gruppen ist ein Grundsatz der Ge- samtplanungen. Hierzu gehören insbesondere: Eingänge mit Orien- tierungsfeldern, Blinden-Sehbe- hinderten-Leitsystem in den Passa- gen und gegebenenfalls auf dem Gutenberplatz, taktil erfassbare Orientierungspläne, barrierefreie Aufzüge mindestens nach DIN, Be- hindertentoiletten, geeignete Um- kleidekabinen, akustisches und op- tisches Brandwarnsystem, kraft- verstärkte Brandschutztüren. Auch bei den planerischen Überlegungen zum Verkehr bedarf es eines fort- laufenden Abgleichs mit diesem Grundsatz. Auf kontrastreiche Ge- staltung für sehbehinderte Men- schen ist zu achten.		
2.11	L	In unmittelbarer Nähe des heutigen Karstadt- Komplexes existieren heu- te frei zugängliche Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen. Diese sind zu erhalten bzw. in ada-		

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

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		quater Qualität im öffentlichen Raum ersatzweise vorzuhalten.		
		<i>Verkehr: Andienungsverkehr</i>		
2.12	L	Die Andienung der Anlieger muss weiterhin gewährleistet sein.		
2.13	L	Eine Andienung der bestehenden und künftigen Anlieger vorderseitig über die Ludwigsstraße ist nicht vor- gesehen.		
2.14	L	Der Johannisstraße kommt im Ge- füge der Mainzer Altstadt eine be- sondere Bedeutung für die Erreich- barkeit von Wohn- und Geschäfts- häusern sowie öffentlichen Einrich- tungen zu. Die Erschließungs- funktion der Johannisstraße ist in den anstehenden Planungen daher vertieft zu untersuchen. Der An- lieger- und Taxiverkehr ist in der gleichwertigen Form zu gewähr- leisten.		
2.15	L	Die Andienung des Einkaufs- quartiers erfolgt zentral über einen Punkt an der Weißliliegasse.		

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

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		Grundrissplanung und Funktionsabläufe des neuen Einkaufsquartiers sind an dieser Vorgabe auszurichten. Für die Andienung ist genügend Fläche außerhalb des fließenden Verkehrs zu schaffen.		
2.16	L	Andienung, Ver- und Entsorgung müssen den Anforderungen an moderne Inhouse-Logistik gerecht werden, auch dahingehend, dass ggf. weitere Anlieger, auch außerhalb des Centers, über diesen Punkt ebenfalls ver-/entsorgt werden können.		Andienung, Ver- und Entsorgung müssen den Anforderungen an moderne Inhouse-Logistik gerecht werden, auch dahingehend, dass ggf. weitere Anlieger, auch außerhalb des Centers, über diesen Punkt ebenfalls ver-/entsorgt werden können, wenn das zu realisierende städtebauliche Konzept eine Befahrung der Fuststraße ausschließt.
2.17	L	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens muss ein Fachgutachten Verkehr erstellt werden, dass Auskünfte zur Verkehrserzeugung, Verkehrsverteilung (fließender und ruhender Verkehr), der verkehrstechnischen Abwicklung sowie flankierenden organisatorischen Verkehrsmaßnahmen enthält. Darin sind alle tangierten Verkehrsarten zu berücksichtigen.		

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

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
2.18	E	Die Stadt Mainz fördert die Verkehrsmittel im Umweltverbund (Bus, Bahn, Rad, Fuß). Nachhaltige Mobilitätskonzepte wie eMobilität und Carsharing sind als Bausteine der städtischen Verkehrsstrategie weiterhin zu etablieren bzw. auszuweiten. Im Rahmen des Projekts eines neuen Einkaufsquartiers an der Ludwigsstraße sollen diese strategischen Vorgaben bestmöglich umgesetzt werden. Es ist auch zu prüfen, ob ein Jobticket für im Quartier Angestellte möglich ist.		
		Städtebau		
		Städtebau: Platzfolge und 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 Er-		

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

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		lebbarkeit zu erreichen. In Kombination mit der vorhandenen Baumallee wird dadurch auch die gewünschte Funktion als „Flaniermeile“ gestärkt werden.		
3.2	L	Die „Portalsituation“ am Übergang von Gutenbergsplatz 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, Gutenbergsplatz 1, muss im Sinne des denkmalpflegerisch geschützten Stadtgrundrisses als Ansatzpunkt zu einer stärkeren räumlichen Fassung der Südwestecke des Gutenbergsplatzes aufgegriffen werden.		
	E	Ein Neubau auf dem Anwesen Gutenbergsplatz 2 hat auf das historische „Napoleonhaus“ Gutenbergsplatz 1 so zu reagieren, dass die ursprüngliche Idee der Axialsymmetrie des Platzes erkennbar wird		
3.3	L	Gutenbergsplatz und Ludwigsstraße		

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

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

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

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

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		stellt die wichtigen Blickbeziehungen zum Dom aus Richtung Schillerplatz sicher.		
3.6	L	In der zweiten zurückversetzten Bauflucht der jetzigen „Rückgratbebauung“ ist eine Gebäudehöhe von 18,00 m möglich.		
3.7	L	Eine Neubebauung am Bischofsplatz muss auf die vorhandenen, an den Platz angrenzenden Gebäudehöhen reagieren und muss sich in der Größenordnung zwischen 10 bis 12,50 m bewegen. Weiter zurückgesetzt kann eine Angleichung an die vorher genannten 18 m Gebäudehöhe erfolgen.		
		Städtebau: <i>Blick/Blickbeziehungen</i>		
3.8	L	Der Dom hat als Merkzeichen und Orientierungspunkt im Stadtgefüge einen hohen Stellenwert. Der Domblick ist ein Identität stiftendes Merkmal der Mainzer Innenstadt. Durch die zwingend vorgegebene Gebäudehöhe entlang der Ludwigs-		

1 L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):
Stand: 19.10.2013
Seite 15 von 34

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		straße ist die wichtige Blickbeziehung aus Richtung Schillerplatz sicherzustellen. Die vorhandenen Platanen sind regelmäßig zurück zu schneiden.		
3.9	L	Nicht minder wichtig ist die Blickbeziehung aus Richtung Eppichmauergasse/Ecke Weißliliegasse. Eine Störung dieser Blickbeziehung durch unangepasste Gebäudehöhen, Überbauungen, Stege etc. hat zu unterbleiben.		
3.10	L	Gleiches gilt für die Blickbeziehungen und Wegebeziehungen von und aus der Fuststraße hin zum Bischofsplatz. Auch hier ist eine Überbauung ausgeschlossen.		Gleiches gilt für die Blickbeziehungen und Wegebeziehungen von und aus der Fuststraße hin zum Bischofsplatz. Auch hier ist eine Überbauung ausgeschlossen. Eine Unterbauung der Fuststraße ist zulässig.
		<i>Städtebau: Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum</i>		
3.11	L	Fuststraße, Bischofsplatz und Eppichmauergasse bleiben uneingeschränkt als öffentliche Flächen erhalten. Dies schließt dort groß-		

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

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		flächige kommerzielle Sondernutzungen zugunsten Privater aus.		
3.12	L	Die Qualitäten der Ludwigsstraße (Gestaltung/Baumreihen) sind zu erhalten.		
3.13	L	Die Fuststraße ist in Ihrer Funktion als wichtige Wegeverbindung zwischen Hauptlagen als attraktive Fußgängerzone auszubilden und durch begleitende Ladennutzungen zu stärken.		
3.14	L	Der öffentliche Raum ist so zu gestalten, dass keine Angsträume entstehen.		
3.15	L	Es ist ein öffentlicher Platz/Ort zu schaffen, an dem sich Jugendliche aufhalten können und auch dürfen.		Geeignete öffentliche Plätze und Orte für den Aufenthalt von Jugendlichen sollen im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs entwickelt werden. Die Entwicklung dieser Plätze und Orte ist keine Rechtspflicht des Entwicklers/Investors/Betreibers.
		Städtebau: Offene Strukturen/Wegebeziehungen/Eingänge		

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

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

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

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

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

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

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

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
3.20	E	Das Einkaufsquartier ist zu durchgrünen und mit Verweil- und Ruhezonen zu gestalten.		
		<i>Städtebau: Nutzungsverteilung</i>		
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 städtebaulichen Konzept (siehe Anlage 1 zum LOI) die Leitlinie 3.21 erfüllt ist.
3.22	L	Der abseits gelegene Baublock der Polizeiinspektion und der Pax-Bank ist heute und zukünftig nicht zur Einbindung in das Einkaufsquartier geeignet. Die Eppichmauergasse stellt die südliche Grenze des Einkaufsquartiers dar.		
3.23	L	Die Gastronomie im Einkaufsquartier ist auf ein vertragliches Maß zu begrenzen. Diese Funktion ist in erster Linie den umliegenden Quartieren zuzuordnen. Vergleichbar mit	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	

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

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

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

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

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		zusiedeln. Hierbei sollten alle Altersgruppen berücksichtigt werden. Themen könnten im gesundheitlichen, kulturellen und sozialen Bereich liegen. Auch Spielmöglichkeiten für Kinder sollten geschaffen werden.		
3.28	E	Es ist zu prüfen, auf welche Weise sich eine öffentliche Kindertagesstätte in das Quartier integrieren lässt.		

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

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		<i>Städtebau: Grün im öffentlichen Raum</i>		
3.29	L	Die vorhandenen Baumreihen entlang der Ludwigsstraße sind zu erhalten; sie sind wesentlicher Bestandteil dieser innerstädtischen Prachtstraße und tragen ganz wesentlich zum Flair und zur Aufenthaltsqualität der zukünftigen Flaniermeile bei.		
3.30	L	Der Baumbestand im übrigen Plangebiet (z.B. Bischofsplatz) ist ebenfalls zu erhalten. Soweit im Einzelfall aufgrund der Baumaßnahme ein Baumstandort entfallen muss, ist dieser gleichwertig und an gleicher Stelle zu ersetzen.		Der Baumbestand im übrigen Plangebiet (z.B. Bischofsplatz) ist ebenfalls zu erhalten. Soweit im Einzelfall aufgrund der Baumaßnahme ein Baumstandort entfallen muss, ist dieser gleichwertig zu ersetzen.
		<i>Städtebau: Gebäude und Architektur</i>		
3.31	L	Erwartet wird eine „Mainz typische Lösung“, die sich nicht als Monolith versteht und nicht als Dominante in gestalterische Konkurrenz zu den benachbarten Dominanten wie Dom, Staatstheater und Johanniskirche		

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

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		tritt.		
3.32	L	Maßstab, Materialität und Körnigkeit der umgebenden Bebauung sind zu akzeptieren und aufzunehmen. Eine architektonische Gliederung der Großform in kleinere erfassbare Module ist zu gewährleisten. Nicht ein Gebäude, sondern eine Ansammlung einzelner Gebäude. Die Gesamtfläche und Kubatur des Einkaufsquartiers ist im weiteren Verfahren räumlich zu visualisieren und entsprechend dem Fortgang der Diskussion anzupassen, dies vorzugsweise durch ein Massenmodell oder digitale Darstellung.		
3.33	L	Echte Schaufenster dort, wo sich Kundenströme bewegen, gestalten eine optische Verbindung von Innen und Außen, erhöhen Transparenz und Offenheit und tragen zur Lebendigkeit des öffentlichen Raumes der Flaniermeile bei. Auch in Richtung Weißbühlengasse hat sich das Gebäude mit echten Fenstern zu öffnen.		

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

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

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

¹ L = Leitlinie – E = ergänzende Leitlinie (gemäß den Definitionen auf S. 86 des Abschlussberichts LudwigsstraßenForum):
Stand: 14.10.2013
Seite 25 von 34

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

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

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

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		werden, wenn dem gestalterische Notwendigkeiten nicht entgegen- stehen. Gleiches gilt für eine et- waige Dachbegrünung.		
3.41	E	Dachflächen können auch als Standort für ergänzende Wohn- nutzung verwendet werden.		
		<i>Städtebau: Umfeld</i>		
3.42	L	Die Fuststraße ist im Sinne des Tri- polkonzeptes aufzuwerten, um einen gleichwertigen Schenkel des Tripols zu schaffen.		
3.43	L	Johannisstraße und Heiliggrabgasse sind zur besseren Anbindung der Altstadt/Augustinergasse aufzu- werten.		
3.44	E	Die Bereiche im Umfeld des neuen Einkaufsquartiers an der Ludwigs- straße sowie die Randlage des Tri- pols sind aufzuwerten. Eine finan- zielle Unterstützung durch geeignete Förderprogramme sollte angestrebt werden. Die entsprechenden Maß- nahmen sollen in einem Innenstadt-		

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

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

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

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

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

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

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

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
			der Funktionalplanung der ECE – und des direkten Umfelds, nicht nur als Fassadenwettbewerb) durch- geführt. Die Durchführung des Wett- bewerbes richtet sich nach den ent- sprechenden Ausführungen im Ka- pitel 6 Standpunkt der Architekten- kammer.	
		Sonstiges: Baurecht		
4.5	L	Die Stadt Mainz wird erst dann be- stehende Baurechte ändern, wenn im Vorfeld Einigkeit über die Auswir- kungen des Projektes mit dem In- vestor hergestellt ist (Größe, Ge- stalt, Einbindung in die Nachbar- schaft etc.).		
4.6	L	Das Baurecht kann erst dann rechtswirksam abgeschlossen wer- den, wenn die Ergebnisse aus dem Qualifizierungsverfahren vorliegen.		
4.7	L	Neben der Schaffung neuen Bau- rechts ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, um wichtige Themen wie: Festlegung des Erstbesatzes mit Geschäften, Durchführung der		

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

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		Qualitätssicherung, Größe der Parkierungsanlagen etc. zu vereinbaren.		
4.8	E	Mit ersten formellen Verfahrensschritten (z.B. landesplanerische Stellungnahme) kann bereits parallel zum Qualifizierungsverfahren begonnen werden.		
		Sonstiges: Gründung eines LudwigstraßenConsiliums (LuCo)		
4.9	L	Sobald in den städtischen Gremien erneut eine Grundsatzentscheidung gefallen ist, im Bereich der Ludwigstraße ein neues Einkaufsquartier zu bauen, ist nach einer schlanken Organisationsform zu suchen, um den Planungs- und Entscheidungsprozess zu unterstützen. Neben den zuständigen Gremien wie Stadtvorstand, Bau- und Sanierungsausschuss, Wirtschaftsausschuss, Park- und Verkehrsausschuss oder Stadtrat erscheint es deshalb ratsam, eine neue informelle Diskussionssebene einzuführen, um die Vielzahl von kleineren Entscheidungen		

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

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

Nr.	Art ¹	Leitlinien und Empfehlungen – Stand: STR-Beschluss 24.10.2012	Änderungen	Textliche Konkretisierungen
		dungen für die städtischen Gremien vorzubereiten. Die Zusammensetzung könnte folgendermaßen aussehen: Stadt Mainz (alle Stadtratsfraktionen und Verwaltung) betroffene und beteiligte Akteure, die bereits während der LudwigsstraßenForen ein großes Engagement gezeigt haben, wie Einzelhandelsverband, Standesorganisationen, Bürger-initiative, Planungs- und Gestaltungsbeirat etc. sowie der Ortsbeirat und die Ortsvorsteherin Mainz-Altstadt, Vertreter des Investors. Aufgabe dieses Consilium wäre es unter anderem, die Vielzahl von alternativen stadtplanerischen Vorgehensweisen zu strukturieren, Materialbemusterungen wie Bodenbeläge, Fassaden, Grünstrukturen etc. vorzubereiten und somit ein Meinungsbild an die politisch Verantwortlichen abzugeben. Durch das LudwigsstraßenConsilium (LuCo) sollte keineswegs die Kompetenz der verschiedenen Ausschüsse der Stadt Mainz beschnitten werden. Vielmehr soll das LuCo dazu dienen, transparente Pla-		

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

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

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

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

Leitlinien und Empfehlungen - Fortschreibung 10/ 2013

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

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

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