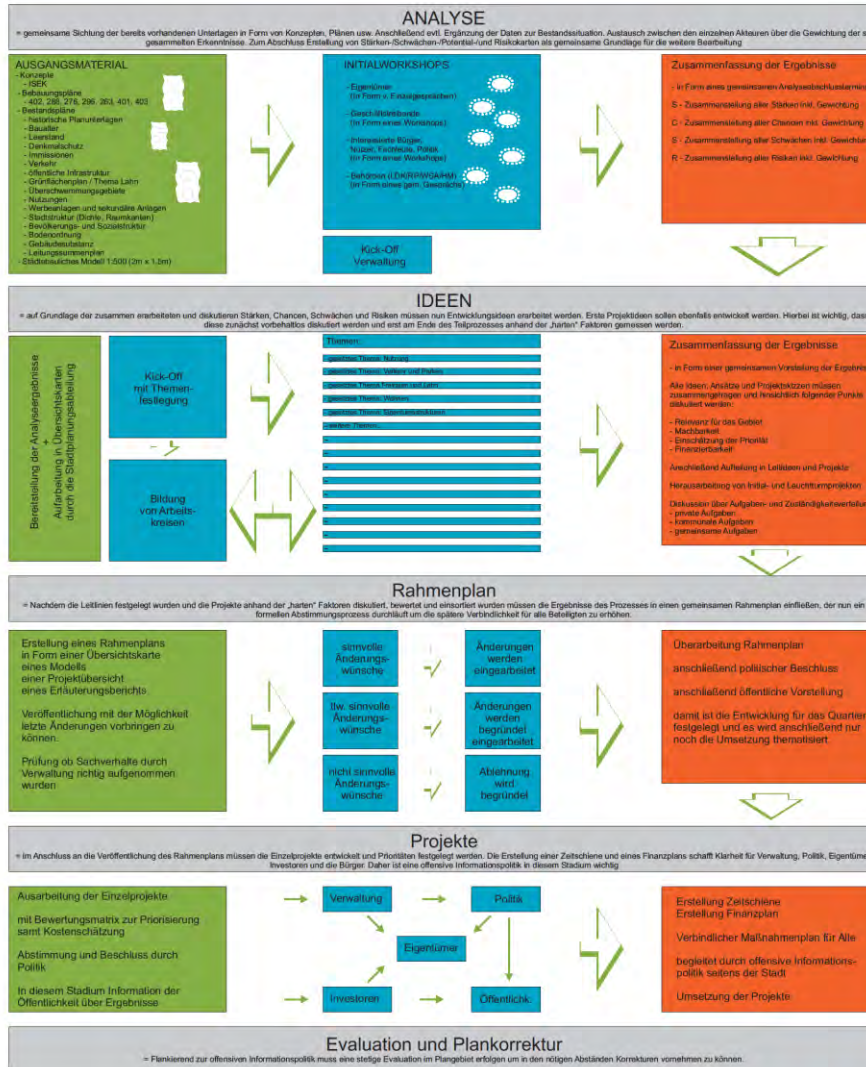




Rahmenplan Bahnhofstraße



Organisationsplan



Termine:

- 11.09.2013 Erste Projektabsimmung
- 17.01.2014 Eigentümergespräche an der Lahn
- 26.02.2014 Versand Planunterlagen
- 05.03.2014 Interner Projektstart
- 15.04. + 30.04.2014 Eigentümergespräche
- 13.05.2014 Workshop Einzelhändler
- 16.05.2014 Zuhör-Begehung vor Ort
- 17.05.2014 Workshop Bürger
- 25.06.2014 Vorstellung der SWOT-Analyse



13.09.2014 Themenworkshops

23.01.2015 Vorstellung Rahmenplan
Info-Veranstaltung Rahmenplan

ORGANISATION - 12. Mai 2014

RAHMENPLAN BAHNHOFSTRASSE



Informationskanäle

- Internetseite der Stadt Wetzlar
- 4 Informations- und Beteiligungsveranstaltungen
- Rund 10 Presseartikel in Lokalzeitungen
- Wiederbelebung Agenda-Beirat
- E-Mail-Verteiler des ISEK-Prozesses
- Mitteilungsvorlage an städtische Gremien
- 50 Anschreiben an die Eigentümer versandt
- 100 Anschreiben an die Gewerbetreibenden versandt
- Persönliche Gespräche und Einladungen
- Großformatige Informationstafeln im Rathausfoyer



Grundlage für gemeinsame Analyse

Gewerbliche Nutzungen



[pdf: 686 KB]

Leerstand Ausnutzung



[pdf: 842 KB]

Baualter Denkmalschutz



[pdf: 818 KB]

Übersicht Bebauungspläne



[pdf: 859 KB]

Bahnhofstraße



[pdf: 1,45 MB]

Bahnhof Wetzlar



[pdf: 1,07 MB]

Bevölkerungsstruktur



[pdf: 861 KB]

Eigentum Baulasten



[pdf: 793 KB]

Grün - Natur - Gewässer



[pdf: 908 KB]

Philips-Straße



[pdf: 1,13 MB]

Hensoldt-Werke



[pdf: 875 KB]

Moritz-Hensoldt-Straße



[pdf: 1,26 MB]

Verkehr - Parken - ÖPNV



[pdf: 926 KB]

Stadtstruktur - Gebäude



[pdf: 818 KB]

Immissionen - Störungen



[pdf: 810 KB]

Karl-Kellner-Ring Nordost



[pdf: 664 KB]

Am Deutscherherberg



[pdf: 1,79 MB]

Stadtplan 1911



[pdf: 1,37 MB]

Infrastruktur



[pdf: 857 KB]

Leitungssummenplan



[pdf: 939 KB]

Organisation



[pdf: 772 KB]

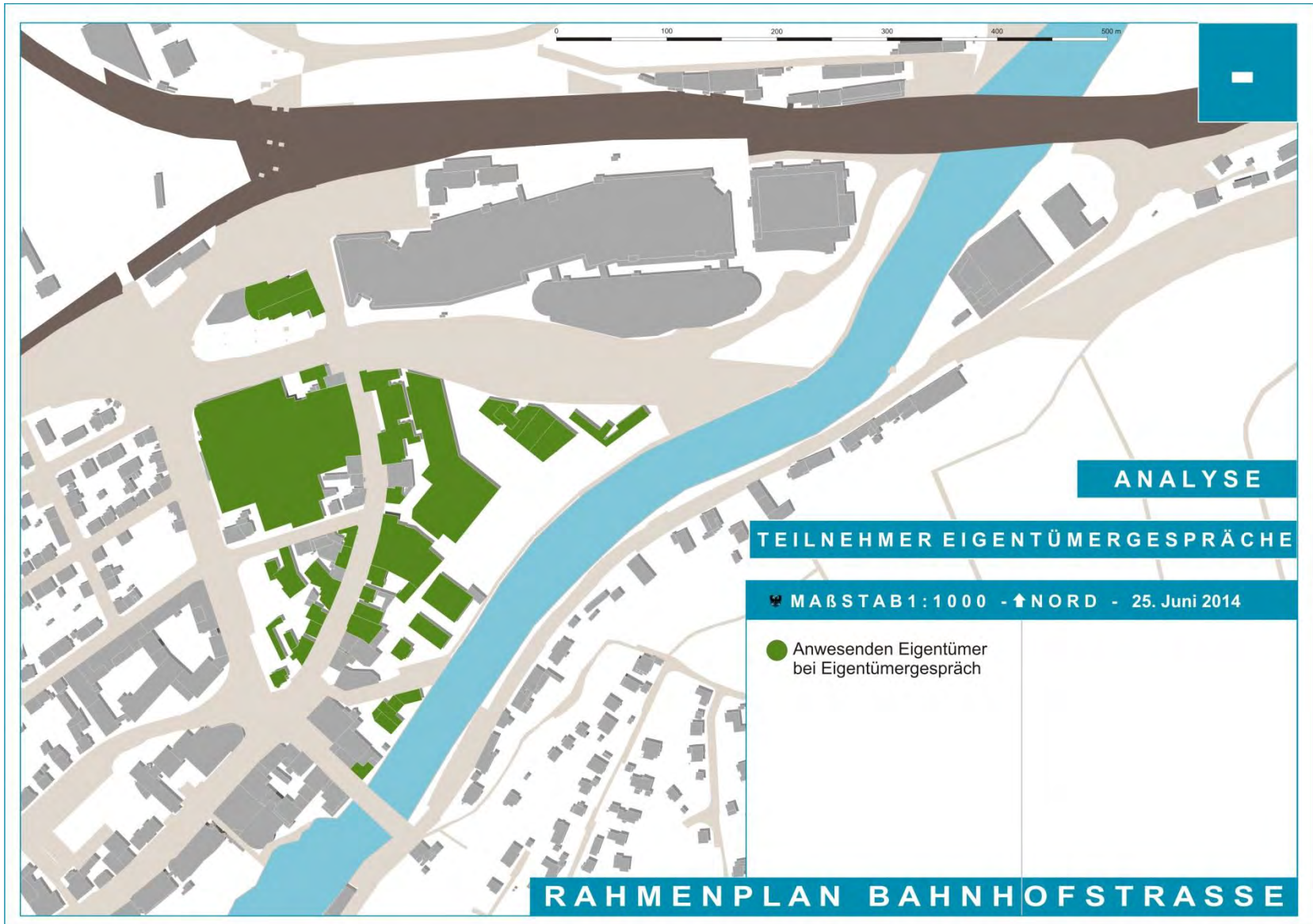
Zeitplanung



[pdf: 630 KB]



Beteiligungsworkshop - Eigentümer





Ergebnisse Beteiligungsworkshop – Eigentümer

mergespräch am 30.04.2014	Themenfeld	Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
	Bahnhof	Neugestaltung des Bahnhofs (am Viertelsrand gelegen)		Positive Anstöße durch neugestaltetes Bahnhofsareal	
	kurze Wege	fußläufige Erreichbarkeit zum Bahnhof		bietet weitere Entwicklungschancen	
	Parkplätze	4.500 Parkplätze im Viertel und im unmittelbaren Umfeld	Im öffentlichen Bewußtsein gibt es zu wenig Parkplätze im Viertel. Verteilung und Zugänglichkeit der Parkplätze, Nutzerverhalten	Stadt erstellt ein Parkraumkonzept	
	Engagement	Beispielhaftes Engagement einzelner Gebäudeeigentümer: bei Gebäudesanierung, bei Erschließungsmaßnahmen	Einzeleigentümer großflächiger Bauten sind nur sehr schwer ansprechbar		Kein Engagement der Großbauten-Eigentümer in der Zukunft
	Bausubstanz	Reste gut erhaltener Bausubstanz „mit Flair“.		Wohnnutzung. Nachfrage nach Wohnungen vorhanden . Lärmmissionen erträglich.	
	Wochenmarkt	Wochenmarkt		bringt Besucher in die Bahnhofstraße, die auch das weitere Angebot kennenlernen können.	



Ergebnisse Beteiligungsworkshop – Eigentümer

Ergebnisse Eigentüm	Immissionen	Relativ wenig Verkehrslärm		Wohnbebauung möglich	
	Mietpreise	niedrige Mieten	Investitionen am Gebäude bleiben teilweise aus	Neue Geschäftskonzepte können Fuß fassen	Ansiedlung von negativ ausstrahlenden Betrieben
	Wohnraum	Hohe Nachfrage nach Wohnraum		Mehr Bewohner im Gebiet bedeutet auch mehr Leben im Gebiet	
	Wohnungsmarkt	Hohe Nachfrage bei neugebauten Wohneinheiten	nicht genügend Einheiten auf dem Markt. Nachfrage kann derzeit nicht gestillt werden	Erweiterung der Wohnnutzung in der Bahnhofstraße	
	Lahn		Fluss Lahn ist derzeit nicht erfahr- und erlebbar.	Nähe zur Lahn	



Beteiligungsworkshop - Geschäftstreibende





Ergebnisse Beteiligungsworkshop – Geschäftstreibende

Beteiligungsworkshop am 13.05.2014	Themenfeld	Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
	Angebot	Teilweise qualitativ hochwertige Angebote in den Geschäften	Wenig attraktive Ziele auf Grund des geringen Angebots und des Leerstands		
	Kundenfrequenz	Wenig Laufkundschaft auf Grund des geringen Angebots			Weiterhin abnehmende Laufkundschaft auf Grund des geplanten IKEA-Markts
	Mieten		Zu hohe Mieten in den Ladenlokalen am Lahnhof und in der Bahnhofstraße	Geringere Mieten über die ersten Jahre, um junge Start-Ups zu ermöglichen	Keine Ansiedlung von jungen Unternehmen und Unternehmensgründungen bei gleichbleibenden Mieten
	Lahn	Lahn bietet Grünflächen und Erholung am Wasser direkt im Gebiet	Lahn ist bisher zu wenig erlebbar	Erholungsflächen schaffen, weitere Grünflächen anlegen, die Lahn erlebbar machen	
	Kinder		Kinderfreundlichkeit und Familienfreundlichkeit ist bisher kaum gegeben	Spielplatz schaffen, Aufenthaltsqualität für diese Nutzergruppen erhöhen	
	Ambiente	Ansprechende Baumpflanzung und breite Straße	Mülleimer, Schilder und Straßenlaternen in schlechtem Zustand, Bäume verdecken Geschäfte	Ansprechendes Ambiente durch geringfügige Veränderungen möglich	



Ergebnisse Beteiligungsworkshops – Geschäftstreibende

Ergebnisse Geschäftstreibende	Parken		Zu lange Parkzeiten in der Inselstraße	Verkürzung der Parkzeiten, um mehr Kunden Parkplätze anbieten zu können	
	Fußgängerzone	Kein Autoverkehr, daher wenig Lärm- und Luftbelastung		Ansiedlung von Cafes, Bars und Restaurants in ruhiger Lage möglich	
	Wochenmarkt	Markt wirkt belebend und lockt Menschen ins Gebiet		Umstrukturierung des Markts und anderer Aufbau der Stände sinnvoller	Markt stellt Läden zu, schottet sie ab und wirkt so schädigend
	Geschäfte		Strukturschwaches Gebiet mit vielen leerstehenden Geschäften und tlw. falschem Warenangebot	Bekanntes Einzelhändler als „Magnet“ etablieren um Menschen anzulocken	
	Sichtweise		Bisher zu viel Fokus auf Forum und Altstadt, zu wenig Interesse für die Bahnhofstraße	Pro-Bahnhofstraße-Gedanken ins Bewusstsein aller Beteiligten bringen	
	Engagement	Engagement der ansässigen Geschäftstreibenden		Entwicklung mit vielen Beteiligten aus dem Kern der Bahnhofstraße	



Beteiligungsworkshop - Zuhörbegehung





Ergebnisse Beteiligungsworkshop – Zuhörbegehung

Begehung am 16.05.2014	Themenfeld	Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
	Citybus	günstige Verbindung zwischen Bahnhofstraße und Altstadt	Verkehr in der Fußgängerzone	Anbindung des geplanten IKEA's	
	Lahn	Nähe zur Lahn und Fuß- bzw. Radweg an der Lahn Flache Uferkante für öffentliche Nutzungen vorhanden	Mangelnde Freiraumgestaltung an der Lahn kein durchgängiger Weg an der Lahn	Schaffung eines Naherholungsangebots für Bewohner und Anziehungspunkt für Besucher	fehlende Beleuchtung lässt Angsträume entstehen und Nutzer abschrecken Verkehrslärm im Norden
	Zugänge	Optisch ansprechender Eingang vom Bahnhof kommend	Schlechte Eingangssituation vom Buderusplatz kommend	Zugang von überregionalem Fernradweg R7 an der Lahn ermöglichen	
	Jugend	positive Angebotsentwicklung: Max, Shisha Bar, Maxime	keine öffentlichen, sondern nur kommerzielle Angebote	Ausbau zum Jungendtreffpunkt	Entstehung möglicher negativer Begleiterscheinungen
	Gebäude	hochwertige und stimmungsvolle Gründerzeitbebauung. Teilweise bereits saniert	Leerstehende, nicht sinnvoll umnutzbare Geschäftsgebäude	Sanierung und Ergänzung der hochwertigen Gebäude durch neue Bauten zur Attraktivitätssteigerung	Weiteres Abgleiten der baulichen Substanz nicht ausgeschlossen Eigentumsstrukturen schwierig



Ergebnisse Beteiligungsworkshop – Zuhörbegehung

Ergebnisse Zuhörbege

Lahnhof		Leerstand, Marodes Herz der Bahnhofstraße fehlendes Ambiente fehlende Beleuchtung	Nutzungspotentiale für: Bildung, Dienstleistungen, Markt, Markthalle, Handwerk, Kino, Park, Wohnen, Spielplatz	Zugang zur Lahn verbaut weitere Entwicklung von einem Eigentümer abhängig
Mauricius		Leerstand seit 14 Jahren mitten in der Bahnhofstraße	kulturelle und soziale Zwischennutzungen denkbar Bei ArBiss Verbesserung Zugang	Zugang zur Lahn verbaut weitere Entwicklung von einem Eigentümer abhängig
Wohnen	Attraktive Wohnbebauung in der Inselstraße bereits realisiert	ansonsten zu geringe Wohnumfeldqualität (Gestaltung und Angsträume, fehlende Beleuchtung) kaum Bewohner	Obergeschosse der bestehenden Gebäude und weitere Bebauung an der Lahn könnte Bewohneranzahl erhöhen	Einbruch des Wohnungsbaumarkts
Handel	Müller als Magnet Wenige gute Angebote weiterhin vorhanden Forum holt Besucher nach Wetzlar	Leerstände vor allem mittlerer Bereich zu wenig Frequenz viele unattraktive	Rückbau und Konzentration von Verkaufsflächen Spezielle internet-unabhängige Angebote ansiedeln	Zu viele Einzelhandelsflächen, Leerstände Zunahme der Konkurrenz durch
Ambiente	Attraktiv im Norden (Pflaster, Beleuchtung, Mobiliar)	Mitte und Süden unattraktiv temporäre Marktbuden fehlende Sitzgelegenheiten Beklebung Mauritius	Lebendiges Nebeneinander von Verkehr, Handel und Gastronomie am Buderusplatz	Verlegerichtung Pflaster in Richtung Forum
Verkehr		Verkehrslärm im Norden Fehlende Stellplätze im südlichen Bereich	Schaffung von Parkmöglichkeiten auf Steinbachgrundstück Reduzierung Verkehrsfläche am Buderusplatz	Verkehrslärm im Norden Wildes und unkontrolliertes Parken und Befahren der Fußgängerzone



Beteiligungsworkshop - Bürgerschaft





Ergebnisse Beteiligungsworkshop – Bürgerschaft

Workshop am 17.05.2014	Themenfeld	Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
	Mauricius		Eigenumsstruktur verhindert Entwicklung und Handlungsmöglichkeiten der Stadt	Das Grundstück liegt in zentraler Lage und bietet Gestaltungsmöglichkeiten	Weiterer Leerstand und Stillstand in der Überplanung des Gebäudes aufgrund vertraglicher Regelungen
	ISEK	Die Vorarbeit wurde bereits geleistet und man hat sich auf das Leitbild der europäischen Stadt geeinigt		Schaffung eines Quartiers mit starker Nutzungsdurchmischung und hoher Qualität möglich	
	Wohnen	Neue Bewohner ziehen derzeit in die Wohnungen in der Inselstraße ein	Zu wenige Bewohner im Gebiet	Die Obergeschosse der Geschäftsgebäude stehen vielfach leer und könnten dem Wohnen dienen.	
	Nutzergruppen		Derzeit zu wenig Augenmerk auf die Gruppe der Jugendlichen und die der Senioren	Eine stärkere Ausrichtung der Bahnhofstraße auf diese Gruppen mit viel „Zeit“ könnte zur Belebung beitragen	
	Lahn	Nähe zur Lahn	Die Lahn wird kaum wahrgenommen und die Uferbereiche sind schlecht gestaltet	Aufwertung der Lahnufer und Schaffung von Zugängen erhöht Lebensqualität	Uferweg bei Neubebauung in Inselstraße zu schmal. Bei Fortführung wird Uferchance vertan



Ergebnisse Beteiligungsworkshop – Bürgerschaft

Ergebnisse Analyse-Workshop	Vernetzung mit Nachbarquartieren		Die Vernetzung mit dem Karl-Kellner-Ring und vor Allem mit der Altstadt ist kaum gegeben.	Umbau des Buderusplatzes und Ausbau des Lahnuferweges könnte eine bessere Vernetzung bringen	Eventuell weiterer Abfluss von Frequenz in Richtung der Nachbarquartiere
	Angsträume		Gerade der Bereich am Lahnufer wirkt unsicher. Aber auch die Bahnhofstraße ist sozial schlecht überwacht	Behebung der Angsträume (Thema Beleuchtung) um mehr Menschen zum Kommen zu animieren	
	BID Business Improvement District			Könnte ein Instrument sein die Eigentümer besser zu vernetzen und Mittel für Aufwertungen der BS zu akquirieren	
	Lahnhof		Die derzeitige Situation ist untragbar und es gibt zu viele Stellplätze	Wenn ein Abriss finanziell nicht möglich ist, wären auch kulturelle oder Bildungseinrichtungen denkbar	Weiterer Leerstand und Stillstand in der Überplanung des Gebäudes aufgrund finanzieller Rahmenbedingungen
	Forum	Im Winter ist es dort warm und trocken und für einen längeren Aufenthalt geeignet	Übergang zur Bahnhofstraße gefährlich und unattraktiv	Evtl. bauliche Anlagen / Teilüberdachungen / Arkaden in der Bahnhofstraße	
	Verkehr / Parken		Wildes Parken vor dem Mauricius und illegaler Autoverkehr in Bahnhofstraße	Umgestaltung und Erneuerung Stadtmobiliar um dies zu verhindern	



Zusammenfassung der Ergebnisse



Gesamtmatrix

Rahmenplan Bahnhofstraße	Themenfeld	Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken	
	Waren- und Geschäftsangebot E, G, Z, B	Stellenweise qualitativ hochwertige Angebote in den Geschäften E	Wenig attraktive Ziele auf Grund des geringen Angebots und des Leerstands G	Weitere bekannte Einzelhändler als „Magneten“ etablieren um Menschen anzulocken G, B	Zu viele ungenutzte Einzelhandelsflächen Z	
		Müller dient als Magnet um Besucher in die Bahnhofstraße zu leiten Z, B	Leerstände vor allem mittlerer Bereich zu wenig Frequenz viele unattraktive Z	Rückbau und Konzentration von Verkaufsfächen Spezielle internetunabhängige Angebote ansiedeln G	Zunahme der Leerstände und der Konkurrenz durch Internethandel Z	
		Einige weitere gute Angebote vorhanden Z Das Forum lockt auch überregionale Besucher nach Wetzlar Z, B	Strukturschwaches Gebiet mit vielen leerstehenden Geschäften und tlw. falschem Warenangebot G Wenig Laufkundschaft auf Grund von mangelnden Angeboten G		Abzug von Kaufkraft und Laufkundschaft auf Grund des geplanten IKEA S, E, G	
	Parkplätze E, G, Z, B	4.500 Parkplätze im Viertel und im unmittelbaren Umfeld E	Im öffentlichen Bewusstsein gibt es zu wenig Parkplätze im Viertel, Verteilung und Zugänglichkeit der Parkplätze, Nutzerverhalten E, G Zu lange Parkzeiten in der Inselstraße A, J	Stadt erstellt ein Parkraumkonzept E Verkürzung der Parkzeiten, um mehr Kunden Parkplätze anbieten zu können G Umgestaltung und Erneuerung des Stadtmobiliar um dies zu verhindern B	Weiterhin wildes und unkontrolliertes Parken und Befahren der Fußgängerzone Z	
			Wildes Parken vor dem Mauritius und illegaler Autoverkehr in Bahnhofstraße B Fehlende Stellplätze im Süden Z, G, E	Schaffung von Parkmöglichkeiten auf Steinbachgrundstück und Reduzierung d. Verkehrsfläche am Buderusplatz Z		
Lahnhof E, G, Z, B		Leerstand, Marodes Herz der Bahnhofstraße fehlendes Ambiente fehlende Beleuchtung Z Die derzeitige Situation ist untragbar und es gibt zu viele Stellplätze B, E, G	Nutzungspotentiale für: Bildung, Dienstleistungen, Markt, Markthalle, Handwerk, Kino, Park, Wohnen, Spielplatz Z, G Wenn ein Abriss finanziell nicht möglich ist, wären auch kulturelle oder Bildungseinrichtungen denkbar B Ausbau zum Jugendtreffpunkt Z	Zugang zur Lahn verbaut weitere Entwicklung von einem Eigentümer abhängig Z, E Weiterer Leerstand und Stillstand in der Überplanung des Gebäudes aufgrund finanzieller Rahmenbedingungen B, E, G		
Ambiente E, G, Z, B	Attraktive Elemente im Norden des Gebiets (Pflaster Beleuchtung, Mobiliar) Z Reste gut erhaltener Bausubstanz „mit Flair“ E Ansprechende Baumpflanzung und breite Straße G Optisch ansprechender Eingang vom Bahnhof kommend Z	Mitte und Süden unattraktiv, temporäre Marktständen, fehlende Sitzgelegenheiten, Beklebung Mauritius Z Bereich am Lahnufer wirkt unsicher, auch die Bahnhofstraße ist sozial schlecht überwacht B Mülleimer, Schilder und Straßenlaternen in schlechtem Zustand, Bäume verdecken Geschäfte G Schlechte Eingangssituation vom Buderusplatz kommend Z	Lebendiges Nebeneinander von Verkehr, Handel und Gastronomie am Buderusplatz Z Behebung der Angsträume (Thema Beleuchtung) um mehr Menschen zum Kommen zu animieren G Ansprechendes Ambiente durch geringfügige Veränderungen möglich G, E Zugang von überregionalem Fernradweg R7 an der Lahn ermöglichen Z	Verengerichtung Pflaster in Richtung Forum Z		
		Lahn E, G, Z, B	Nähe zur Lahn B Nähe zum Fuß- bzw. Radweg an der Lahn Z Flache Uferkante für öffentliche Nutzungen vorhanden Z Lahn bietet Grünflächen und Erholung am Wasser direkt im Gebiet G	Die Lahn wird kaum wahrgenommen und die Uferbereiche sind schlecht gestaltet B Fluss Lahn ist derzeit nicht erfahr- und erlebbar G, E Mangelnde Freiraumgestaltung an der Lahn Z kein durchgängiger Weg an der Lahn Z	Aufwertung der Lahnufer und Schaffung von Zugängen erhöht Lebensqualität B Nähe zur Lahn E, G Schaffung eines Naherholungsangebots für Bewohner und Anziehungspunkt für Besucher G Erholungsfächen schaffen, weitere Grünflächen anlegen, die Lahn erlebbar machen G	Uferweg bei Neubebauung in Inselstraße zu schmal. Bei Fortführung wird Uferchance vertan B Fehlende Beleuchtung lässt Angsträume entstehen und Nutzer abschrecken Verkehrslärm im Norden Z



Gesamtmatrix

Beteiligungsverfahren am Rahn

Mauritius E,G,Z,B		Leerstand seit 14 Jahren mitten in der Bahnhofstraße. Z, E, B Eigentumsstruktur verhindert Entwicklung und Handlungsmöglichkeiten der Stadt B	kulturelle und soziale Zwischennutzung denkbar - Bei Abriss Verbesserung durch Zugang zur Lahn Z Das Grundstück liegt in zentraler Lage und bietet Gestaltungsmöglichkeiten B, G	Zugang zur Lahn verbaut, weitere Entwicklung von einem Eigentümer abhängig B, E Weiterer Leerstand und Stillstand in der Überplanung des Gebäudes aufgrund vertraglicher Regelungen Z
Wohnen E,Z,B	Attraktive Wohnbebauung in der Inselstraße bereits realisiert Z Hohe Nachfrage nach Wohnraum bei neugebauten Wohneinheiten E Neue Bewohner ziehen derzeit in die Wohnungen in der Inselstraße ein B	ansonsten zu geringe Wohnumfeldqualität (Gestaltung und Angsträume, fehlende Beleuchtung) kaum Bewohner Z nicht genügend Einheiten auf dem Markt, Nachfrage kann derzeit nicht gestillt werden E Zu wenige Bewohner im Gebiet B	Obergeschosse der bestehenden Gebäude und weitere Bebauung an der Lahn könnte Bewohneranzahl erhöhen Z Mehr Bewohner im Gebiet bedeutet auch mehr Leben im Gebiet E Erweiterung der Wohnnutzung in d. Bahnhofstraße E Die Obergeschosse der Geschäftsgebäude stehen vielfach leer und könnten dem Wohnen dienen B	Einbruch des Wohnungsmarktes Z
Nutzergruppen G,Z,B	Positive Angebotsentwicklung für Jugendliche: Max, Shisha Bar, Maxime Z	Keine öffentlichen, sondern nur kommerzielle Angebote Z Kinderfreundlichkeit und Familienfreundlichkeit ist bisher kaum gegeben G Derzeit zu wenig Augenmerk auf die Gruppe der Jugendlichen und die der Senioren B	Spielplatz für Kinder und Familien schaffen, Aufenthaltsqualität für diese Nutzergruppen erhöhen G Aufenthaltsqualität für Jugendliche mit entsprechenden Angeboten weiter erhöhen Z Eine stärkere Ausrichtung der Bahnhofstraße auf diese Gruppen mit viel Zeit könnte zur Belebung beitragen B	Entstehung möglicher negativer Begleiterscheinungen Z
Bahnhof/Forum G,E,B	Im Winter ist es dort warm und trocken und für einen längeren Aufenthalt geeignet B Neugestaltung des Bahnhofs und modernes Forum sorgen für einen guten „ersten Eindruck“ E	Übergang zur Bahnhofstraße gefährlich und unattraktiv B	Evtl. bauliche Anlagen / Teilüberdachungen / Arkaden in der Bahnhofstraße und bauliche Veränderung des Übergangs B Positive Anstöße durch neugestaltetes Bahnhofsareal können sich positiv auf die Bahnhofstraße auswirken E	
Engagement/BID (Business Improvement District) E,G,B	Engagement der ansässigen Geschäftstreibenden G Beispielhaftes Engagement einzelner Gebäudeeigentümer, z.B. bei Gebäudesanierung, bei Erschließungsmaßnahmen E	Einzeleigentümer großflächiger Bauten sind nur sehr schwer ansprechbar E	Entwicklung mit vielen Beteiligten aus dem Kern der Bahnhofstraße heraus G Ein BID könnte ein Instrument sein die Eigentümer besser zu vernetzen und Mittel für die Aufwertungen der Bahnhofstraße zu akquirieren B	Kein Engagement der Großbauten-Eigentümer in der Zukunft E
Mieten/Mietpreise E,G	Verhältnismäßig niedrige Mieten für die zentrale Lage Z	Investitionen am Gebäude bleiben teilweise aus E Zu hohe Mieten in den Ladenlokalen am Lahnhof G	Neue Geschäftskonzepte können Fuß fassen E Geringere Mieten über die ersten Jahre, um junge Start-Ups zu ermöglichen G	Ansiedlung von negativ ausstrahlenden Betrieben E Keine Ansiedlung von jungen Unternehmen und Unternehmensgründungen bei steigenden Mieten B
ISEK G,B	Die Vorarbeit wurde bereits geleistet und man hat sich auf das Leitbild der europäischen Stadt geeinigt B	Bisher zu viel Fokus auf Forum und Altstadt, zu wenig Interesse für die Bahnhofstraße G	Schaffung eines Quartiers mit starker Nutzungsdurchmischung und hoher Qualität möglich B Pro-Bahnhofstraße-Gedanken ins Bewusstsein aller Beteiligten und der Anwohner bringen G	
Immission und Lärm G,E	Kein Autoverkehr auf Grund der Fußgängerzone, daher wenig Lärm- und Luftbelastung G Relativ wenig Lärm E	Verkehrslärm im Norden des Gebiets G, E	Ansiedlung von ruhig gelegenen Cafes, Bars und Restaurants in entspannter Atmosphäre möglich G Wohnbebauung möglich E	Weiterer Lärmanstieg im Norden möglich G

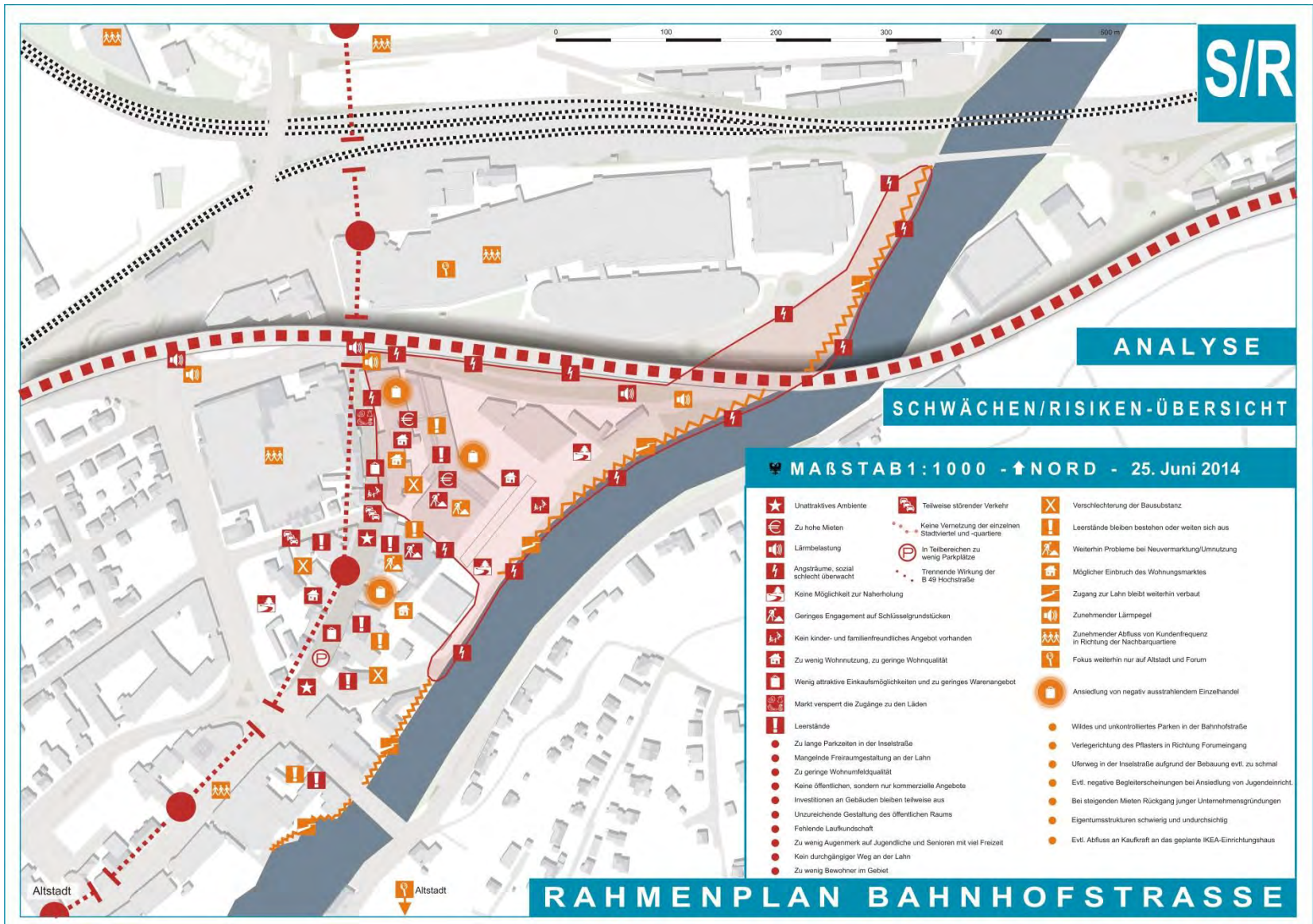


Gesamtmatrix

Ergebnisse der	Wochenmarkt E,G	Markt wirkt belebend und lockt Menschen ins Gebiet <small>E,G</small>	Stellenweise verbaut der Markt den Zugang zu den Geschäften <small>E,G</small>	Umstrukturierung des Markts und anderer Aufbau der Stände <small>G</small> Markt bringt Besucher in die Bahnhofstraße, die auch das weitere Angebot kennenlernen können <small>G</small>	Markt stellt Läden zu, schottet sie ab und wirkt so weiterhin stellenweise schädigend <small>G</small>
	Vernetzung mit Nachbarquartieren B,E	Fußläufige Erreichbarkeit zum Bahnhof und zum Forum <small>E</small>	Die Vernetzung mit dem Karl-Kellner-Ring und vor Allem mit der Altstadt ist kaum gegeben <small>E</small>	Umbau des Buderusplatzes und Ausbau des Lahnuferweges könnte eine bessere und fruchtbarere Vernetzung bringen <small>E</small> Kurze Distanzen zwischen den verschiedenen Bereichen bieten weitere Entwicklungschancen <small>E</small>	Eventuell weiterer Abfluss von Frequenz in Richtung der Nachbarquartiere <small>E</small>
	Citybus Z	Günstige Verbindung zwischen Bahnhofstraße und Altstadt <small>Z</small>	Störender Verkehr in der Fußgängerzone <small>Z</small>	Anbindung des geplanten IKEA's könnte für höhere Frequentierung sorgen <small>Z</small>	
	Gebäudesubstanz Z	Hochwertige und stimmungsvolle Gründerzeitbebauung die teilweise bereits saniert sind <small>Z</small>	Leerstehende, nicht sinnvoll umnutzbare Geschäftsgebäude <small>Z</small>	Sanierung und Ergänzung der hochwertigen Gebäude durch neue Bauten zur Attraktivitätssteigerung <small>Z</small>	Weiteres Abgleiten der baulichen Substanz nicht ausgeschlossen <small>Z</small> Eigentumsstrukturen schwierig <small>Z</small>

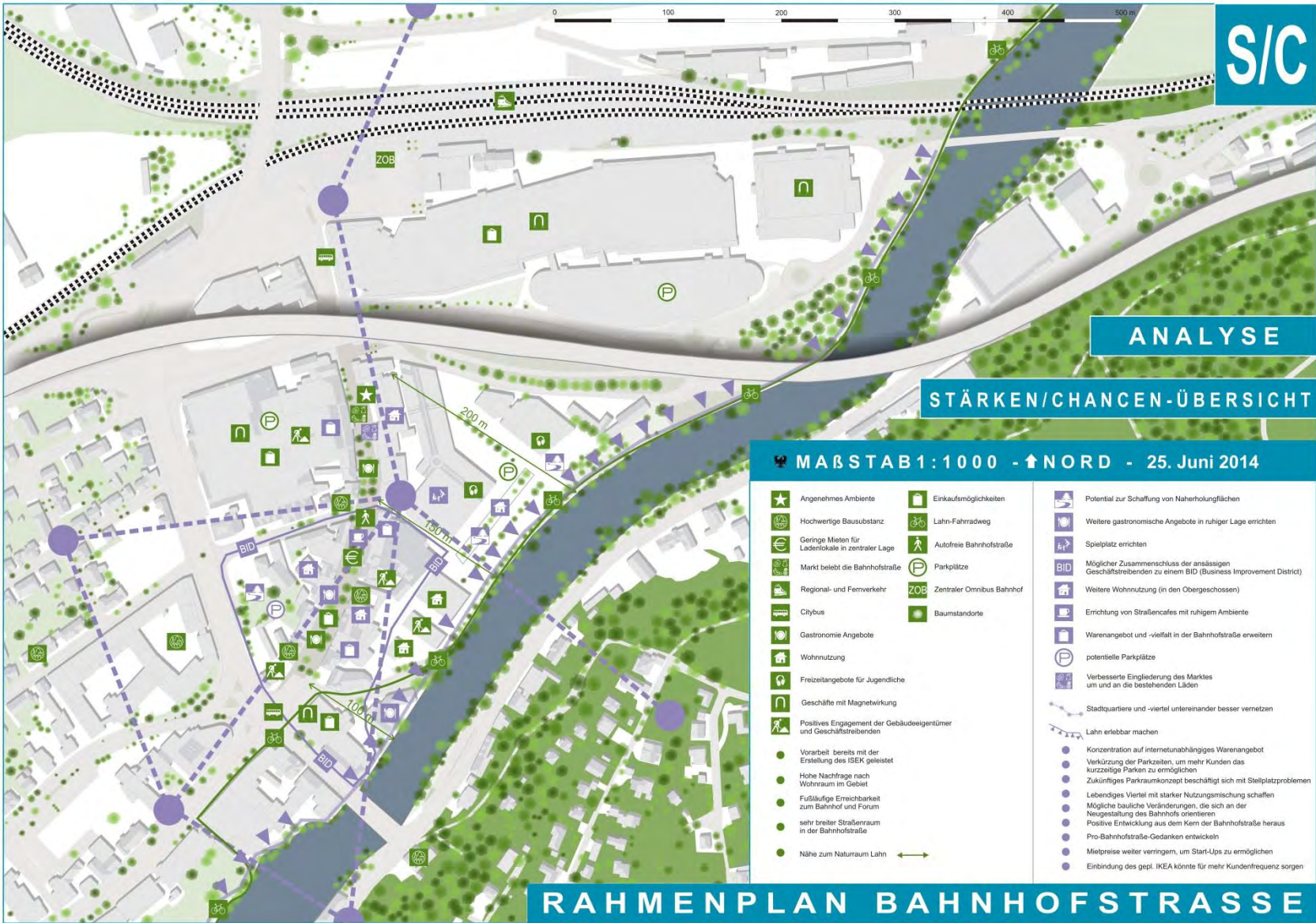


Schwächen-Risiken Karte





Stärken-Chancen Karte





Die 6 Handlungsfelder

Chancen ergreifen:



Weitere gastronomische Angebote in ruhiger Lage errichten



Möglicher Zusammenschluss der ansässigen Geschäftstreibenden zu einem BID (Business Improvement District)



Errichtung von Straßencafes mit ruhigem Ambiente



Warenangebot und -vielfalt in der Bahnhofstraße erweitern



Verbesserte Eingliederung des Marktes um und an die bestehenden Läden



Konzentration auf internetunabhängiges Warenangebot



Verkürzung der Parkzeiten um mehr Kunden das kurzzeitige Parken zu ermöglichen



Zukünftiges Parkraumkonzept beschäftigt sich mit Stellplatzproblemen



Mietpreise weiter verringern um Start-Ups zu ermöglichen



Einbindung des gepl.IKEA könnte für mehr Kundenfrequenz sorgen



Die 6 Handlungsfelder

Chancen ergreifen:



potentielle Parkplätze



Stadtquartiere und -viertel untereinander besser vernetzen



Verkürzung der Parkzeiten um mehr Kunden das kurzzeitige Parken zu ermöglichen



Zukünftiges Parkraumkonzept beschäftigt sich mit Stellplatzproblemen



Lahn erlebbar machen



Die 6 Handlungsfelder

Chancen ergreifen:



Potential zur Schaffung von Naherholungsflächen



Weitere gastronomische Angebote in ruhiger Lage errichten



Spielplatz errichten



Stadtquartiere und -viertel untereinander besser vernetzen



Lahn erlebbar machen



Lebendiges Viertel mit starker Nutzungsmischung schaffen



Die 6 Handlungsfelder

Chancen ergreifen:



Potential zur Schaffung von Naherholungsflächen



Weitere gastronomische Angebote in ruhiger Lage errichten



Spielplatz errichten



Weitere Wohnnutzung in den Obergeschossen



Errichtung von Straßencafes mit ruhigem Ambiente



Lahn erlebbar machen



Lebendiges Viertel mit starker Nutzungsmischung schaffen



Mögliche bauliche Veränderungen die sich an der Neugestaltung des Bahnhofs orientieren



Positive Entwicklung aus dem Kern der Bahnhofstraße heraus



Pro-Bahnhofstraße-Gedanken entwickeln



Die 6 Handlungsfelder

vhs
Die
Volkshochschulen



Volkshochschule
Wetzlar

www.vhs-wetzlar.de
www.junge-vhs-wetzlar.de

Wissen und mehr



Chancen ergreifen:



Weitere gastronomische Angebote in ruhiger Lage errichten



Spielplatz errichten



Weitere Wohnnutzung in den Obergeschossen



Errichtung von Straßencafes mit ruhigem Ambiente



Stadtquartiere und -viertel untereinander besser vernetzen



Lahn erlebbar machen



Lebendiges Viertel mit starker Nutzungsmischung schaffen



Pro-Bahnhofstraße-Gedanken entwickeln

5. Wohnen und Kultur anstatt Leerstand



Die 6 Handlungsfelder



Chancen ergreifen:

BID

Möglicher Zusammenschluss der ansässigen Geschäftstreibenden zu einem BID (Business Improvement District)



Stadtquartiere und -viertel untereinander besser vernetzen



Lebendiges Viertel mit starker Nutzungsmischung schaffen



Positive Entwicklung aus dem Kern der Bahnhofstraße heraus



Pro-Bahnhofstraße-Gedanken entwickeln



Mietpreise weiter verringern um Start-Ups zu ermöglichen



Stadt Wetzlar / Planungs- und Hochbauamt / Rahmenplan Bahnhofstraße / 25. Juni 2014

Ideenübersicht

Nr.	Datum:	Ort	Quelle:	Idee:
				Budensplatz/BahnhofstraÙ
1	27.03.2014	e	Herr Heinz Schäfer	Aufwertung durch Austausch der Blumenkübel
1	27.03.2014	Bahnhofstraße 3	Herr Heinz Schäfer	Schnelle Vermietung des nun städtischen Gebäudes
2	27.04.2014	evtl. Mauritius	Frau Marion Gehoff	Errichtung einer Kleinmarkthalle nach Frankfurter Vorbild
3	27.04.2014	Hessencaam-Jugendliche	Hessencaam-Jugendliche	neue Geschäfte, wie Hollister, Primark, junge Marken
3	27.04.2014	Hessencaam-Jugendliche	Hessencaam-Jugendliche	besonderer Weg für Kinder, Fahrradfahrer
3	27.04.2014	evtl. Mauritius	Hessencaam-Jugendliche	Indoor-Freizeitpark/Skatepark
3	27.04.2014	Hessencaam-Jugendliche	Hessencaam-Jugendliche	Treffpunkt für Jugendliche
3	27.04.2014	Hessencaam-Jugendliche	Hessencaam-Jugendliche	Gebäude optisch aufwerten
3	27.04.2014	Hessencaam-Jugendliche	Hessencaam-Jugendliche	Gebäude abreiÙen
3	27.04.2014	Hessencaam-Jugendliche	Hessencaam-Jugendliche	Geschäfte für jüngere Menschen umgestalten
3	27.04.2014	Hessencaam-Jugendliche	Hessencaam-Jugendliche	mehr Geschäfte
3	27.04.2014	Hessencaam-Jugendliche	Hessencaam-Jugendliche	Jugendattraktion
3	27.04.2014	Hessencaam-Jugendliche	Hessencaam-Jugendliche	Dislokothek eröffnen
3	27.04.2014	BHS	Hessencaam-Jugendliche	Bäume erhalten
3	27.04.2014	Hessencaam-Jugendliche	Hessencaam-Jugendliche	Schulen in die Bahnhofstraße
3	27.04.2014	Hessencaam-Jugendliche	Hessencaam-Jugendliche	Veranstaltungen, "Hessentag" in klein
				Budensplatz/BahnhofstraÙ
3	27.04.2014	e	Hessencaam-Herr Heinz Schäfer	Repräsentation der Eingänge verbessern
3	27.04.2014	BHS	Hessencaam-Herr Heinz Schäfer	Stadtmöblierung verbessern
				Budensplatz/BahnhofstraÙ
3	27.04.2014	e	Hessencaam-Herr Heinz Schäfer	Skulptur
3	27.04.2014	Hessencaam-Herr Heinz Schäfer	Hessencaam-Herr Heinz Schäfer	Aufenthaltsqualität verbessern
3	27.04.2014	Hessencaam-Herr Heinz Schäfer	Hessencaam-Herr Heinz Schäfer	mehr Bewohner Ziel: 2.000 mehr
3	27.04.2014	Lahnhof	Hessencaam-Herr Heinz Schäfer	Schulen in die Bahnhofstraße
3	27.04.2014	BHS	Hessencaam-Herr Vincenzo Genario	mehr Kurzzeitparkplätze, wie Langgasse
3	27.04.2014	Lahnhof	Hessencaam-Herr Vincenzo Genario	Schulen in die Bahnhofstraße
3	27.04.2014	Lahnhof	Hessencaam-Herr Vincenzo Genario	Kombination Geschäfte und Wohnen
3	27.04.2014	Lahnhof	Hessencaam-Herr Phu Long Tuong	günstigere Mietpreise
3	27.04.2014	Lahnhof	Hessencaam-Herr Phu Long Tuong	Schulen in die Bahnhofstraße
3	27.04.2014	Lahnhof	Hessencaam-Tierheke	günstige Geschäftsräume für wohnläge Einrichtungen erhalten
4	22.04.2014	Mauritius	Herr Marc-Henrich Schmidt	Primark und Starbuck hier unterbringen
5	14.05.2014	Mauritius	Herr Diemel Baumann	Hoteltreppen zur Bahnhofstraße und Wohnungen zur Lahn
6	13.05.2014	Gloßstraße	Geschäftstreibenden-Workshop	temporärer Parkplatz auf "Steinbach"-Grundstück
6	13.05.2014	Lahnhof	Geschäftstreibenden-Workshop	Spießplatz / Parkanlage für Familien und Kinder
6	13.05.2014	Inselstraße	Geschäftstreibenden-Workshop	Bei städtebaulichem Engagement Vermieter aktiv einbinden
6	13.05.2014	Inselstraße	Geschäftstreibenden-Workshop	Parkzellen von 2 St. auf 30min verkürzen
				Budensplatz/BahnhofstraÙ
6	13.05.2014	e	Geschäftstreibenden-Workshop	Umgestaltung und Einrichtung weiterer Kurzzeitparkplätze
6	13.05.2014	Geschäftstreibenden-Workshop	Geschäftstreibenden-Workshop	Wochermarktstandort und Marktordnung optimieren
6	13.05.2014	BHS	Geschäftstreibenden-Workshop	Magnet für die Bahnhofstraße (Geschäft)
7	16.05.2014	Lahnhof	Zuhörbegehung	WiFi-Netz einrichten - kostenloser Zugang
7	16.05.2014	Lahnhof	Zuhörbegehung	Belegung mit Handwerkerbetrieben der beruflichen Schulen
7	16.05.2014	B49, bzw. Hausentrückende	Zuhörbegehung	Goethe- und Opuskass als Thema sichtbar machen
7	16.05.2014	B49, bzw. Hausentrückende	Zuhörbegehung	Brückenbeleuchtung
7	16.05.2014	BHS	Zuhörbegehung	Moderne Eingänge zur Bahnhofstraße durch Glasfassaden
7	16.05.2014	Budensplatz	Zuhörbegehung	Galerierampe Überdachung der Bahnhofstraße
7	16.05.2014	Budensplatz	Zuhörbegehung	Goethestatue in der Bahnhofstraße
7	16.05.2014	Budensplatz	Zuhörbegehung	Bahnhofstraße durch mehr Wohnraum bebauen
7	16.05.2014	Budensplatz	Zuhörbegehung	Wohnraum für junge Menschen schaffen
7	16.05.2014	Budensplatz	Zuhörbegehung	Mehr Kleinrenten und hochwertigen Einzelhandel ansiedeln
7	16.05.2014	BHS	Zuhörbegehung	Kurzzeitparkplätze und Balkontarife der Bahnhofstraße ermöglichen
7	16.05.2014	B49	Zuhörbegehung	B49 einbauen / Vergärung zum Lärmschutz
7	16.05.2014	BHS	Zuhörbegehung	Werbefläche für Geschäfte der südlichen Bahnhofstraße aufstellen
7	16.05.2014	Lahnhof	Zuhörbegehung	Bus einer Parkanlage auf dem Lahnhofparkplatz, wie Colchester-A
7	16.05.2014	Lahnhof	Zuhörbegehung	Bildungseinrichtungen ansiedeln: Schule, VHS, Studium Plus
7	16.05.2014	Lahnhof	Zuhörbegehung	Ansiedlung Handwerker, Wohnen, Dienstleistungen, süd. Markt
7	16.05.2014	Lahnhof	Zuhörbegehung	Geschäfte im Lahnhof zum Parkplatz öffnen
7	16.05.2014	Steinbachgrundstück	Zuhörbegehung	Investorenwettbewerb für Neubebauung mit Tiefgarage
7	16.05.2014	Steinbachgrundstück	Zuhörbegehung	Freizeitalt als Parkplatz zwischensetzen
7	16.05.2014	Kreisverwaltung	Zuhörbegehung	Das neue Parkhaus muss eine gute Fassadengestaltung erhalten
8	17.05.2014	Lahnhof	Analyse-Workshop	Umsanierung Kleinkonzalle für Alternativ / Programm Kino
8	17.05.2014	Lahnrufer	Analyse-Workshop	Lahnrufer steiler gestalten und Angsträume entfernen
8	17.05.2014	Lahnrufer	Analyse-Workshop	Lahnrufer erlebbar und zugänglich machen
8	17.05.2014	Lahnrufer	Analyse-Workshop	Verbindung von der Bahnhofstraße zur Altstadt verbessern
8	17.05.2014	Lahnrufer	Analyse-Workshop	Gründung von Business Improvement Districts (BID S)
8	17.05.2014	Lahnrufer	Analyse-Workshop	Lahnhof für Kultur und Bildung umnutzen
8	17.05.2014	Lahnrufer	Analyse-Workshop	Gestaltung öffentlicher Lieberbänke an der Lahn (Erholungsfunktion schaffen)
8	17.05.2014	BHS	Analyse-Workshop	Bahnhofstraße zur Erlebnisstraße machen
8	17.05.2014	Lahnrufer	Analyse-Workshop	Optik mehr thematisieren (z.B. durch Beleuchtung und Lichteffekte)
8	17.05.2014	BHS	Analyse-Workshop	Optikansatz auf die Bahnhofstraße koordinieren
8	17.05.2014	Budensplatz, Colarden	Analyse-Workshop	Teilweise Überdachung der Bahnhofstraße z.B. am Budensplatz o. an den Colarden
8	17.05.2014	Lahnrufer	Analyse-Workshop	Sichtachsen zur Lahn schaffen
8	17.05.2014	Lahnrufer	Analyse-Workshop	Studium-Plus ansiedeln
8	17.05.2014	BHS	Analyse-Workshop	Mehr Sitzgelegenheiten installieren
8	17.05.2014	Lahnrufer	Analyse-Workshop	Metall-Einlösung der Bäume müssen Konstruktionen mit Sitzgelegenheiten weichen
8	17.05.2014	BHS	Analyse-Workshop	Haarembelichten
8	17.05.2014	BHS	Analyse-Workshop	Bäume ersetzen
8	17.05.2014	BHS	Analyse-Workshop	Wasserspiel schaffen
8	17.05.2014	BHS	Analyse-Workshop	Spießplätze schaffen
8	17.05.2014	Bahnhof	Analyse-Workshop	Segway-Verleih am Bahnhof einrichten
8	17.05.2014	B49	Analyse-Workshop	Lärmschutz-Glaswände der B49 installieren
8	17.05.2014	Lahnrufer	Analyse-Workshop	Hinteren Teil des Lahnrufer abreiÙen
8	17.05.2014	Lahnrufer	Analyse-Workshop	Lahnrufer zum Freizeitalt entwickeln
8	17.05.2014	Lahnrufer	Analyse-Workshop	Auf dem Lahnhof-Gelände ein Hotel errichten
8	17.05.2014	Lahnrufer, Mauritius	Analyse-Workshop	Lahnhof oder Mauritius als Kaufhalle umfunktionieren
8	17.05.2014	Lahnrufer, Mauritius	Analyse-Workshop	Indoor-Erlebniscenter (Mingolf, Billard usw.) im Lahnhof oder Mauritius
8	17.05.2014	Mauritius	Analyse-Workshop	Stadtbibliothek, Veranstaltungsraum oder VHS im Mauritius-Gebäude
8	17.05.2014	Mauritius	Analyse-Workshop	Leinwand vor das Mauritius-Gebäude hängen und multimediale Beispiele (z.B. Videos, Konzerte)
8	17.05.2014	Mauritius	Analyse-Workshop	Parken in der Bahnhofstraße verhindern, evtl. durch Stadtmobiliar unnötig machen
8	17.05.2014	Lahnrufer	Analyse-Workshop	Schaffung eines durchgängigen Lahnruferweges
8	17.05.2014	Lahnrufer	Analyse-Workshop	Lahnrufer attraktiver gestalten
8	17.05.2014	Steinbachgrundstück	Analyse-Workshop	Kurzzeitparkplätze auf dem Steinbachgelände einrichten
8	17.05.2014	Inselstraße	Analyse-Workshop - Herr Kreis	Schaffung von Kanälen/Gräben von der Lahn bis zum Budensplatz (Schleusenarteele)
8	17.05.2014	Kreuzung EKS/BHS	Analyse-Workshop - Herr Kreis	Platzläge Aufwertung an Kreuzung Eduard-Kaiser-StraÙe / Bahnhofstr. Mit Marktplatz / Grundstück
9	26.05.2014	Mauritius	Telefonat	Kino, Bowling-Center, Indoorspielfeld
10	17.05.2014	Klaus Schäfer	Planunterlagen übergeben	Schaffung eines Wasserfalls in der Bahnhofstraße mit Darstellung der Lahnruferwässerung
11	08.05.2013	Oliver Kofel	Email über Hm. Harnett	Verlegung des REK-Kinos in die Bahnhofstraße, Nähe Lahnrufer
12	23.05.2014	Christan Pfah	Email über Hm. Künzer	Rückbau des Rangiergleises und Anlage eines begrünten Fußweges zur besseren Anbindung NG



Die Sofortmaßnahmen

1. Aufwertung der Bepflanzung und Optimierung der Beschilderung
2. Verkürzung der Parkzeiten in der Inselstraße
3. Vermietung Bahnhofstraße 3
4. Segway-Verleih am Bahnhof initiieren
5. Erneuerung Stadtmobiliar



Organisationsplan

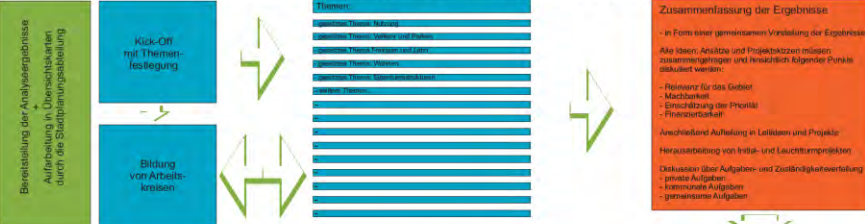
ANALYSE

= gemeinsame Sichtung der bereits vorhandenen Unterlagen in Form von Konzepten, Plänen usw. Anschließend evtl. Ergänzung der Daten zur Bestandsituation, Austausch zwischen den einzelnen Akteuren über die Gewichtung der so gesammelten Erkenntnisse. Zum Abschluss Erstellung von Stärken-Schwächen-Potential- und Risikokarten als gemeinsame Grundlage für die weitere Bearbeitung



IDEEN

= auf Grundlage der zusammen erarbeiteten und diskutierten Stärken, Chancen, Schwächen und Risiken müssen nun Entwicklungsideen erarbeitet werden. Erste Projektideen sollen ebenfalls entwickelt werden. Hierbei ist wichtig, dass diese zunächst vorbehaltlos diskutiert werden und erst am Ende des Teilprozesses anhand der „harten“ Faktoren gemessen werden.



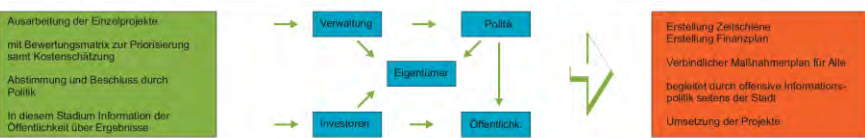
Rahmenplan

= Nachdem die Leitlinien festgelegt wurden und die Projekte anhand der „harten“ Faktoren diskutiert, bewertet und einsortiert wurden müssen die Ergebnisse des Prozesses in einen gemeinsamen Rahmenplan einfließen, der nun ein formellen Abstimmungsprozess durchläuft um die spätere Verbindlichkeit für alle Beteiligten zu erhöhen.



Projekte

= Im Anschluss an die Veröffentlichung des Rahmenplans müssen die Einzelprojekte entwickelt und priorisiert festgelegt werden. Die Erstellung einer Zeitachse und eines Finanzplans schafft Klarheit für Verwaltung, Politik, Eigentümer, Investoren und die Bürger. Daher ist eine offene Informationspolitik in diesem Stadium wichtig.



Evaluation und Plankorrektur

= Flankierend zur offenen Informationspolitik muss eine ständige Evaluation im Plangebiet erfolgen um in den nötigen Abständen Korrekturen vornehmen zu können.

Termine:

- 11.09.2013 Erste Projektabstimmung
- 17.01.2014 Eigentümergespräche an der Lahn
- 26.02.2014 Versand Planunterlagen
- 05.03.2014 Interner Projektstart
- 15.04. + 30.04.2014 Eigentümergespräche
- 13.05.2014 Workshop Einzelhändler
- 16.05.2014 Zuhör-Begehung vor Ort
- 17.05.2014 Workshop Bürger
- 25.06.2014 Vorstellung der SWOT-Analyse

13.09.2014 Themenworkshops

23.01.2015 Vorstellung Rahmenplan
Info-Veranstaltung Rahmenplan

ORGANISATION - 12. Mai 2014

RAHMENPLAN BAHNHOFSTRASSE



Weitere Termine

- 13. September 2014: Themenworkshop
 - 20. September 2014: Jugendforum
 - 23. Januar 2015: Vorstellung des Rahmenplans Bahnhofstraße
- Umsetzung und Maßnahmen