



Rahmenplan Bahnhofstraße Wetzlar

Ein Verfahren mit Bürgerbeteiligung



Verfahren Rahmenplan Bahnhofstraße Wetzlar

??: Analysephase: September 2013 – Juni 2014

!: Ideenphase: Juli 2014 – September 2014

⇒ ⇒ Rahmenplan: September 2014 – Mai 2015

😊😊 Projektplanung und –umsetzung: ab 2015

Verfahrensprinzip:

breite und intensive Beteiligung



Information und Kommunikation : Basis der Bürgerbeteiligung und –einbindung

- Internetseite der Stadt Wetzlar
- 7 Informations- und Beteiligungsveranstaltungen
- 20 Presseartikel in Lokalzeitungen
- Wiederbelebung Agenda Beirat
- E-Mail Verteiler (ca. 170 Adressen) des ISEK-Prozesses
- Regelmäßige Mitteilungsvorlagen an städtische Gremien
- 50 postalische Anschreiben an die Eigentümer
- 100 postalische Anschreiben an die Gewerbetreibenden
- Persönliche Gespräche und Einladungen
- Großformatige Werbung im Rathausfoyer



Stadt Wetzlar / Stadtplanungsamt / Vorstellung des Rahmenplanentwurfs / 18. Mai 2015

Wer wurde eingebunden?

1. Die Eigentümer und die Geschäftsleute:
15.04., 30.04 und 13.05 2014





Wer wurde eingebunden?

2. Anlieger, Kunden, interessierte Stadtbewohner...: Zuhörbegehung am 16. 05.2015





Wer wurde eingebunden?

3. Die Jugend : Jugendforum September 2015





4. Die Öffentlichkeit: Bürger- und Ideenworkshops am 17.05. und 13.09.2015 Präsentationstermin am 25. 06.2015





Ideenworkshop! Nachdenken, diskutieren, aufschreiben, zeichnen, kleben, vorstellen.....



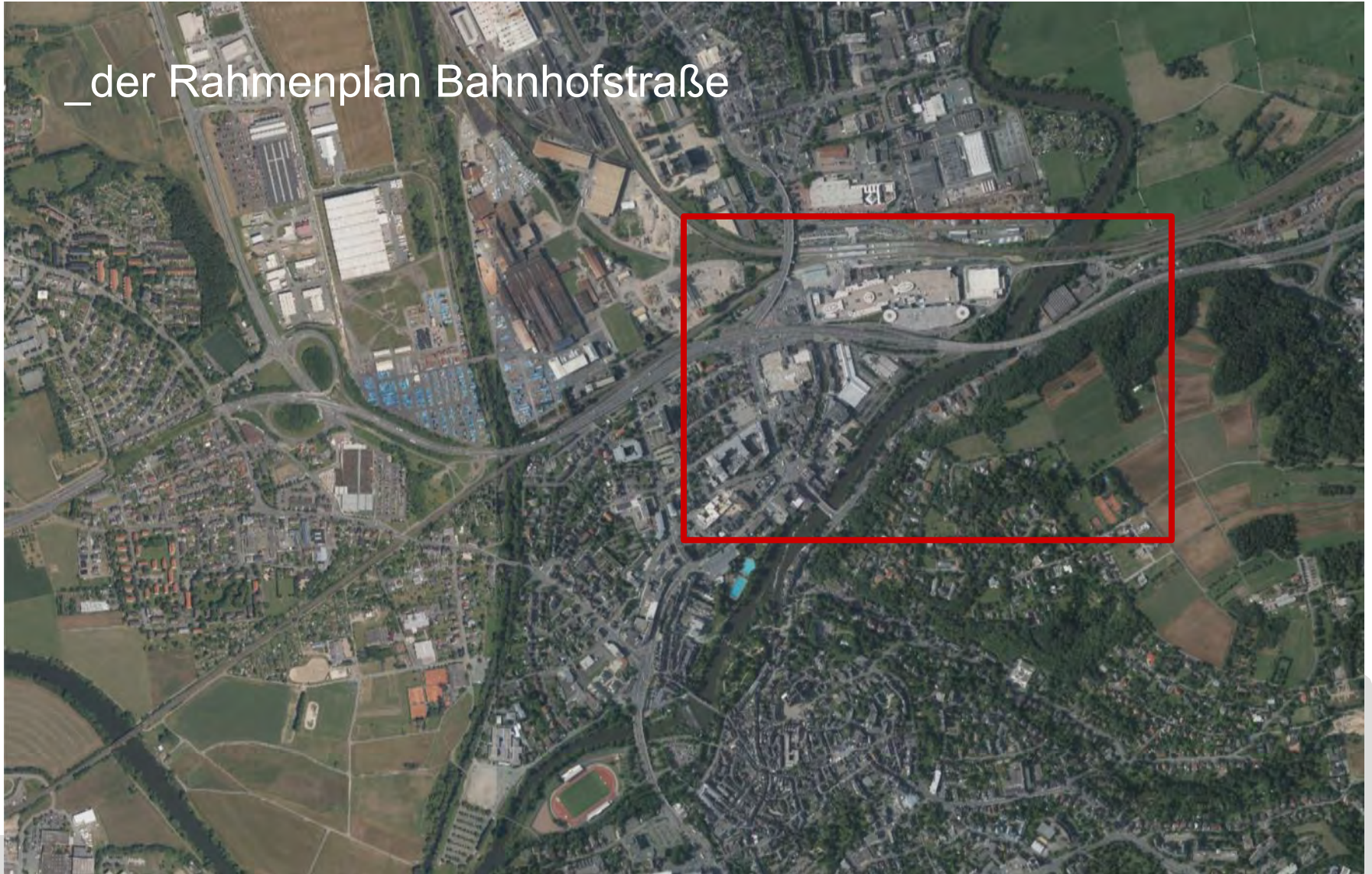


Rahmenplan Bahnhofstraße

Vorstellung des Rahmenplanentwurfs



_der Rahmenplan Bahnhofstraße





der Rahmenplan Bahnhofstraße

Wo sind wir?

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 gewonnenen Erkenntnisse. Zum Abschluss Erstellung von Stärken-Schwächen-Potential- und Risikokarten als gemeinsame Grundlage für die weitere Bearbeitung.

AUSGANGSMATERIAL

- Karte
- ISEK
- Befragungsergebnisse
- 402, 286, 276, 236, 303, 401, 403
- Bestandpläne
- Historische Planungslagen
- Basalplan
- Laufpläne
- Denkmalschutz
- Verkehrsmittel
- Verkehr
- Öffentliche Infrastruktur
- Geschäftsentwurf / Thema Lohr
- Überschaubarungsgutachten
- Nutzungen
- Verkehrsmittel und sekundäre Anlagen
- Stadtstruktur (Dichte, Raumstruktur)
- Bevölkerungs- und Sozialstruktur
- Baurechtsprechung
- Geschäftsplanung
- Leistungsanforderungen
- Strukturelle Model (1:500 (2n + 1,5n))

INITIALWORKSHOPS

- Ergänzung (in Form + Ergänzungskarte)
- Geschäftsentwurf (in Form eines Workshops)
- Historische Bürger-Adress-Struktur, Profile (in Form eines Workshops)
- Baurecht (Grundstückswert, in Form eines Workshops)

Zusammenfassung der Ergebnisse

- in Form eines gemeinsamen Analyse- und Schwächen-Schwerpunkts
- S: Zusammenfassung aller Stärken mit Gewichtung
- C: Zusammenfassung aller Chancen (+/-) Gewichtung
- S: Zusammenfassung aller Schwächen (-) Gewichtung
- R: Zusammenfassung aller Risiken mit Gewichtung

IDEEN

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

Bereitstellung der Analyseergebnisse
Aufbereitung in übersichtlichen
durch alle Stadtteilangehörigen

Themen:

Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5
Thema 6	Thema 7	Thema 8	Thema 9	Thema 10
Thema 11	Thema 12	Thema 13	Thema 14	Thema 15
Thema 16	Thema 17	Thema 18	Thema 19	Thema 20
Thema 21	Thema 22	Thema 23	Thema 24	Thema 25
Thema 26	Thema 27	Thema 28	Thema 29	Thema 30

Zusammenfassung der Ergebnisse

- in Form einer gemeinsamen Vorstellung der Ergebnisse
- Alle Ideen, Anträge und Projektionen müssen zusammengetragen und hinsichtlich möglicher Punkte diskutiert werden:
- Bewertung für das Gebiet
- Anreizsystem
- Einmündigkeit der Privat- / Fremdbewertung

Anschließend Aufteilung in Leitlinien und Projekte

Heranführung von Einzel- oder Leuchtmomenten

Diskussion über Aufgaben- und Zuständigkeitsverteilung

physische Aufgaben

kommunale Aufgaben

gemeinsame Aufgaben

Rahmenplan

= Nachdem die Leitlinien festgelegt wurden und die Projekte anhand der „Ja/Nein“ Faktoren diskutiert, bewertet und sortiert wurden müssen die Ergebnisse des Prozesses in einen gemeinsamen Rahmenplan einfließen, der nun ein iterativen Änderungsprozess durchläuft um die spätere Veranschaulichung für alle Beteiligten zu erreichen.

Erstellung eines Rahmenplans
in Form einer Übersichts- und
eines Modells
einer Projektübersicht
eines Erläuterungsberichts

Veröffentlichung mit der Möglichkeit
letzte Änderungen vorbringen zu
können.

Prüfung ob Sachverhalte durch
Verwaltung richtig aufgenommen
wurden

sinvolle Änderungswünsche	Änderungen werden eingearbeitet
keine sinnvolle Änderungswünsche	Änderungen werden begründet abgelehnt
nicht sinnvolle Änderungswünsche	Abklärung wird begründet

Überarbeitung Rahmenplan

anschließend politischer Beschluss
anschließend öffentliche Vorstellung,
damit ist die Entwicklung für das Quartier
festgelegt und es wird anschließend nur
noch die Umsetzung thematisiert.

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.

Ausarbeitung der Einzelprojekte
mit Bewertungsmatrix zur Priorisierung
samt Kostenschätzung

Abstimmung und Beschluss durch
Politik

In diesem Stadium Information der
Öffentlichkeit über Ergebnisse



**Erstellung Zeitlicher
Erstellung Finanzplan**

Verbindlicher Maßnahmenplan für Alle
begleitet durch offene Informations-
politik seitens der Stadt

Umsetzung der Projekte:

Evaluation und Plankorrektur

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

Termine:

- 11.09.2013 Erste Projektabstimmung
 - 17.01.2014 Eigentümergehäusche an der Lohr
 - 26.02.2014 Versand Planunterlagen
 - 05.03.2014 Interner Projektstart
 - 15.04. + 30.04.2014 Eigentümergehäusche
 - 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



RAHMENPLAN BAHNHOFSTRASSE



der Rahmenplan Bahnhofstraße Umsetzungsstrategie

Analysethemen

Themen für die Umsetzungsstrategie

- | | | | |
|-----|----------------------------|---|---|
| 1. | Nutzungen | - | Neue Nutzungen braucht das Gebiet |
| 2. | Leerstand und Ausnutzung | - | Vermeidung von Leerständen und Schließung von Baulücken |
| 3. | Baualter und Denkmalschutz | - | Erneuerung und Förderung der Baukultur |
| 4. | Bevölkerungsstruktur | - | Belebung durch mehr Bewohner |
| 5. | Eigentumsverhältnisse | - | Eigentum Verpflichtet |
| 6. | Grün-Natur-Gewässer | - | Erholung, Freizeit, Spiel und Natur für Bewohner und Besucher |
| 7. | Verkehr – Parken - ÖPNV | - | Verbesserung der Erschließung |
| 8. | Stadtstruktur und Gebäude | - | Aufwertung des Stadtbildes |
| 9. | Immissionen und Störungen | - | Vermeidung von Immissionen und Störungen |
| 10. | Infrastruktur | - | Verbesserung der Infrastruktur |



der Rahmenplan Bahnhofstraße

die Umsetzungsstrategie - 1. Neue Nutzungen braucht das Gebiet



- Einzelhandelsstandort erhalten
- Reduzierung Verkaufsflächen
- Veränderte Geschäftsmodelle
- Konkurrenz Online-Handel
- südl. Bahnhofstraße - Erlebnis
- Wohnen an der Lahn
- Wohnen im Bannviertel
- Kongressstandort Arena
- Freizeit an der Lahn



der Rahmenplan Bahnhofstraße

die Umsetzungsstrategie - 2. Vermeidung von Leerständen und Schließung von Baulücken



- Abbruch des rückw. Lahnhofts
- Abbruch des Mauritius
- Kultur und Gastronomie
- Außengastronomie
- Umgang mit Herkules Center
- Umnutzung Büroflächen
- Schließung Baulücken
- Bauberatung bei Neubau



_der Rahmenplan Bahnhofstraße

_die Umsetzungsstrategie - 3. Erneuerung und Förderung der Baukultur



- Sanierung hist. Gebäude
- öffentl. Thema Baugeschichte
- Lichtkonzept „Gründerzeit“
- Bau u. Investitionsberatung
- Fassadenförderprogramm
- Architektur und Baukultur
- Schließung von Baublöcken
- Schaffung klarer Strukturen



_der Rahmenplan Bahnhofstraße

_die Umsetzungsstrategie - 4. Belebung durch mehr Bewohner



- Derzeit 600 Bewohner
- Steigerung: 50 Bewohner / 8%
- Erhalt Bannviertel
- Stärkung Garbenheimer Str.
- Gloelstraße kaum geeignet
- Kein EG-Wohnen in FGZ
- Obergeschosse ausbauen
- Wohnen an der Lahn
- Wohnen am Bahnhof
- Studentisches Wohnen



der Rahmenplan Bahnhofstraße

die Umsetzungsstrategie - 5. Eigentum verpflichtet



- Begrenzter öffentlich. Einfluss
- Ankauf Schlüsselgrundstücke
- Ankauf für Freiflächenkonzept
- Aufgaben Stadt Wetzlar:
 - Fußgängerzone
 - Lahnufer
 - Verbindungen
 - DLRG-Gelände
- Grundstückszuschnitte
- Aufgaben Privateigentümer
- Entscheidungen Großflächen



_der Rahmenplan Bahnhofstraße

_die Umsetzungsstrategie - 6. Erholung, Freizeit, Spiel und Natur für Bewohner und Besucher



- Kaum Grünanlagen vorhanden
- gr. Grünanlagen nicht möglich
- Ziel: hochwertige Grünanlagen
- Primär Flächen an der Lahn
- Urbane Prägung d. Lahnufers
- Bau eines Spielplatzes
- Hochwertige Zugänge z. Lahn
- Freiraumnetz / Knotenpunkte
- Natur- und Artenschutz
- Sicherheit im öffentl. Raum



_der Rahmenplan Bahnhofstraße

_die Umsetzungsstrategie - 7. Verbesserung der Verkehrserschließung



- Buderusplatz / Inselstraße
- Erschließung Uferbereiche
- Parken im Gebiet
- Fußgängerzone erhalten
- Fahrradwegenetz erweitern
- Durchgängiger Lahnuferweg
- Hochwertige Zugänge z. Lahn
- Belastung Gloelstraße
- Beleuchtung
- Touristische Beschilderung



der Rahmenplan Bahnhofstraße

die Umsetzungsstrategie - 8. Aufwertung des Stadtbildes



- Bauhistorie bewahren
- Fassadenförderprogramm
- Gebäude / Zugang zur Lahn
- Hochstraßen u. Gleisanlagen
- Plätze aufwerten
- Platzfolge ergänzen
- Verbesserung Orientierung
- Fußgängerzone
- Lahnufer
- Private Vorhaben - Baukultur



der Rahmenplan Bahnhofstraße

die Umsetzungsstrategie - 9. Verminderung von Immissionen und Störungen



- Lärm - Staub - Straßen
- Verkehrsaufkommen bleibt
- Ausblick: Lärmschutz B49
- Bahnstrecke ist abgeschirmt
- Individualverkehr minimieren
- Keine Verkehrsspanne: Lahn
- Drei Zugänge
- Weitere Störungen:

Diskotheke, Wochenmarkt,
Festivitäten, Veranstaltungen,
Belieferungen



_der Rahmenplan Bahnhofstraße

_die Umsetzungsstrategie - 10. Verbesserung der Infrastruktur



- Derzeit Einzelhandelsprägung
- Bedingungen f. Wohnnutzung
- Langfristiger Prozess
- Im weiteren Umfeld alles vorh.
- Nahversorgung sehr gut
- Kunst- und Kultureinrichtungen
- Verlagerungen anstatt Neubau
- Angebote Familien
- Angebote Senioren
- Wechselwirkung EW-Entwickl.



der Rahmenplan Bahnhofstraße

die Umsetzungsstrategie – Entwicklung baulicher Strukturen anhand erster Planungsvisionen





vision_1
station am bahnhofplatz



vision_2
stationeintritt in der bahnhofstrasse



vision_4
station als teil der bahnhofstrasse



vision_4
aufwertung stationstrasse / bahnhofplatz



vision_5
hotel und langzeitpflege am karlsgraben



vision_6
station in der stadtmitte



vision_7
wohnen und arbeiten am bahnhof



vision_8
offizielle anerkennung bahnhofhaus



der Rahmenplan Bahnhofstraße

die Umsetzungsstrategie – Entwicklung baulicher Strukturen anhand erster Planungsvisionen



vorher



nachher



Neubau am Bahnhofsvorplatz





Neubau am Bahnhofsvorplatz





der Rahmenplan Bahnhofstraße

die Umsetzungsstrategie – Entwicklung baulicher Strukturen anhand erster Planungsvisionen



vorher



nachher



Gastronomie in die Bahnhofstraße



STADT WETZLAR



13



Gastronomie in die Bahnhofstraße





Gastronomie in die Bahnhofstraße





der Rahmenplan Bahnhofstraße

die Umsetzungsstrategie – Entwicklung baulicher Strukturen anhand erster Planungsvisionen



vorher



nachher



Kunst und Kultur in die Bahnhofstraße





der Rahmenplan Bahnhofstraße

die Umsetzungsstrategie – Entwicklung baulicher Strukturen anhand erster Planungsvisionen



vorher



nachher



Aufwertung Inselstraße / Buderusplatz



STADT WETZLAR





Aufwertung Inselstraße / Buderusplatz



revoluzzer



der Rahmenplan Bahnhofstraße

die Umsetzungsstrategie – Entwicklung baulicher Strukturen anhand erster Planungsvisionen



vorher



nachher