



Protokoll zur Veranstaltung: Rahmenplan Bahnhofstraße Analyse-Workshop 17.05.2014

Rahmenplan Bahnhofstraße, Analyse-Workshop
Beginn: 10.00 Uhr, Ende: 15.00
Teilnehmer: siehe beigefügte Teilnehmerliste

1. Begrüßung der Teilnehmenden durch Herrn Stadtrat Semler

Herr Semler begrüßt die Anwesenden und bedankt sich für die Teilnahme am Workshop zum Rahmenplan für die Bahnhofstraße. Er hebt insbesondere hervor, dass sich das Quartier Bahnhofstraße bereits in Bewegung befindet: Zum Einen sei es in Zusammenarbeit mit den Eigentümern gelungen, in der Inselstraße den Bau von neuen Wohngebäuden zu realisieren, zum anderen sei die Stadt mit dem Innenstadtentwicklungskonzept (ISEK) auch konzeptionell in Bewegung. Ziel der Planungen und Maßnahmen sei die Schaffung eines positiven Investitionsklimas. In Hinblick auf das seit 15 Jahren leer stehende „Mauricius“-Gebäude betont Herr Semler, dass dieser Zustand nicht nur für Bürger, sondern auch für die Stadt Wetzlar unerträglich sei. Er kündigt an, die Gründe für die Stagnation in Bezug auf die Entwicklung der Immobilie im Anschluss an den Workshop genauer zu erläutern.

2. Einführung in den Tagesablauf durch Frau Dr. Buchenauer

Frau Dr. Buchenauer übernimmt die Moderation der Veranstaltung und erläutert den geplanten Tagesablauf:

- Präsentation der Ergebnisse der Bestandsaufnahme (Herr Scholl)
- Pause und individuelle Betrachtung der Bestandspläne
- Ergebnisdarstellung der bisherigen Bewertungen (SWOT) (Frau Dr. Buchenauer)
- Erläuterung der Arbeitsaufgaben und Aufteilung in die Arbeitsgruppen (Frau Dr. Buchenauer)
- Arbeit in den Arbeitsgruppen
- Mittagspause
- Ggf. 2. Arbeitsrunde in den Arbeitsgruppen

- Präsentation der Ergebnisse der Arbeitsgruppen
- Abschließende Zusammenfassung (Frau Buchenauer)
- Ausblick, weiteres Vorgehen und Schlusswort (Herr Semler)

3. Präsentation der Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Herr Scholl verdeutlicht zunächst die historische Entwicklung und den Wandel des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Bahnhofstraße durch eine Gegenüberstellung von historischen und aktuellen Fotografien. Im Anschluss erläutert er die Ergebnisse der Bestandsaufnahme anhand von thematisch gegliederten Bestands- und Analysekarten:

- Gewerbliche Nutzungen
- Leerstand und Ausnutzung
- Baualter / Denkmalschutz
- Bevölkerungsstruktur
- Eigentumsverhältnisse
- Grünflächen / Natur / Gewässer
- Verkehr / Parken / ÖPNV
- Stadtstruktur / Gebäude
- Immissionen / Störungen
- Infrastruktur

Im Anschluss erläutert Herr Scholl noch kurz den aktuellen Planungsstand und verweist auf die ausgehängten Bebauungspläne, den Leitungssummenplan, den historischen Stadtplan von 1911 sowie die Grafiken zur Organisation und zum Zeitablauf, die den Prozess zur Erstellung des Rahmenplans und dessen Umsetzung verdeutlichen sollen.

Es folgen Anmerkungen einiger Bürger zum Planungsprozess:

1. Bürger

Ein Bürger merkt an, dass in der Darstellung der Voraussetzungen für den Planungsprozess die Ergebnisse des ISEK fehlen würden. Der Rahmenplan Bahnhofstraße sei ein Auftrag aus dem durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen ISEK, in dem als zentrale Ziele für die Entwicklung der Bahnhofstraße „Multifunktionalität“ und das Leitbild der europäischen Stadt beschlossen worden seien. Es solle im Rahmen des aktuellen Prozesses nicht hinter diesen Konsens „zurückgefallen“ werden. In diesem Zusammenhang solle die

Ansiedlung von Wohnen in den Obergeschossen der Bahnhofstraße und, angesichts des Leerstands in den Ladenflächen im Lahnhof und den Coloraden, die Verlagerung des Einzelhandels zurück in die Bahnhofstraße diskutiert werden.

Herr Scholl bestätigt, dass das ISEK nach wie vor die Grundlage für den Prozess bilden würde und im Kontext des Rahmenplans nun die konkrete Umsetzung diskutiert werden solle. Herr Semler bedankt sich für den Hinweis und bekräftigt, dass das Ergebnis des ISEK gewahrt wird.

2. Bürger

Ein weiterer Bürger merkt an, dass die geringe Teilnehmerzahl des Workshops auf eine Ermüdung der Bürger zurückzuführen sei. Das ISEK-Programm sei gut, es müsse jedoch eine zeitnahe Umsetzung von Maßnahmen erfolgen. Man könne es sich nicht leisten erst in 20-25 Jahren in die Umsetzung zu gehen. Er weist ferner darauf hin, dass der Begriff „Bahnhofsquartier“ als Titel für den Rahmenplan angemessener sei.

Herr Scholl antwortet, dass der Begriff „Bahnhofstraße“ mittlerweile etabliert und allgemein verständlich sei und zu weniger Verwechslungen führe. Es werde im Rahmen der Planung jedoch stets das ganze Quartier um die Bahnhofstraße betrachtet. Herr Scholl betont, dass der Prozess zur Aufstellung des Rahmenplans erst im März 2014 begonnen hätte und nun entlang eines klar strukturierten Zeitplans verlaufe würde. Die Ergebnisse würden, unter Berücksichtigung der Sicherung unterschiedlicher Beteiligungsstufen, Anfang 2015 präsentiert werden.

3. Bürger

Ein weiterer Bürger greift den zuvor geäußerten Einwand auf: Die Umsetzung von Maßnahmen sei zwar notwendig, aber es sei wichtig, dass zunächst eine Vorstellung „vom Ganzen“ entwickelt werde, um Eigentümer und Investoren zu Investitionen anzuregen. Ein positives Investitionsklima muss geschaffen werden. Ziel des Prozesses solle es sein „Leute mit ins Boot zu nehmen“. Die Stadt solle dafür ein anderes Rollenverständnis von sich haben: Sie solle verstärkt als „Moderator“ bzw. „Vertragspartner“ agieren.

4. Ergebnisdarstellung der bisherigen Bewertungen (SWOT) und Erläuterung der Arbeitsaufgaben durch Frau Dr. Buchenauer

Nach einer kurzen Pause stellt Frau Dr. Buchenauer die Ergebnisse der bisherigen SWOT-Analyse anhand von Fotos aus dem Plangebiet dar.

Sie erläutert im Anschluss die Arbeitsaufgaben und schlägt, angesichts der Teilnehmerzahl von circa. 14 teilnehmenden Bürgerinnen und Bürger, eine Teilung in zwei Gruppen vor, die durch Mitarbeiter der Stadtverwaltung betreut werden. Herr Semler kündigt an zwischen den beiden Gruppen zu wechseln.

5. Arbeit in den Arbeitsgruppen

Aufgeteilt in zwei Gruppen, sollen die Teilnehmer Stärken und Schwächen des Gebietes um die Bahnhofstraße zusammentragen und daran anknüpfend erste Ideen und Maßnahmen entwickeln. Die Ergebnisse werden in der ersten Gruppe durch Herrn Dietrich vom Amt für Wirtschaft und Liegenschaften in Form einer Wandzeitung aufgenommen und strukturiert. In der zweiten Gruppe wird diese Aufgabe von Frau Dr. Buchenauer übernommen.

6. Präsentation der Ergebnisse der Arbeitsgruppen

Im Anschluss an die gemeinsame Mittagspause werden die Ergebnisse der Arbeitsgruppen präsentiert. Auf eine zweite Arbeitsrunde wird verzichtet. Frau Dr. Buchenauer stellt fest, dass die Arbeit in den Arbeitsgruppen sehr unterschiedlich verlaufen sei.

Während sich die erste Gruppe schwerpunktmäßig eher grundsätzlich mit der Rolle des Bahnhofsquartiers für Wetzlar und dessen Stärken und Schwächen auseinandergesetzt hat, hat die zweite Arbeitsgruppe viele kleinere und größere konkrete Ideen zur Attraktivitätssteigerung des Bahnhofsviertels entwickelt.

Arbeitsgruppe 1

Herr Scholl und Frau Dr. Buchenauer stellen die in der Gruppe erarbeiteten Ergebnisse vor. Die zentrale Frage der Arbeitsgruppe sei gewesen, für wen geplant werden solle: Für die Einzelhändler, die Eigentümer, die Bewohner oder die

Besucher / Gäste? Als wichtig wurde auch die Nähe zum Stadtteil Niedergirmes und dessen Bewohner erachtet, die den größten Nutzerkreis der Bahnhofstraße darstellen würden und in der Planung mitgedacht werden müssten. Es wird festgehalten, dass verstärkt Besucher und Bewohner Adressaten der Planung sein sollten. Dabei habe sowohl die Schaffung von Angeboten für Senioren als auch für junge Leute einen hohen Stellenwert.

Ein weiterer zentraler Punkt der Diskussion in der Arbeitsgruppe sei in diesem Zuge eine grundsätzliche Auseinandersetzung mit den Stärken und Schwächen des Standorts Bahnhofsviertels in Bezug auf seine „Entrée“-Funktion für Wetzlar gewesen. Dabei wurde auch das „Schamgefühl“ diskutiert, das man als Bewohner der Stadt Wetzlar Gästen gegenüber angesichts des Zustandes der Bahnhofstraße empfinden würde und die Frage gestellt, ob dieses noch nicht groß genug sei, damit endlich „etwas passiere“.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Arbeitsgruppe stichwortartig anhand des Vortrags und der Mitschriften an der Wandzeitung zusammengefasst:

Stärken des Quartiers:

- Das Lahnufer mit seinen Freizeitnutzungen wird als großes Potenzial für das Gebiet erachtet > Umgestaltungsmaßnahmen des Lahnufers sollten im Zuge der Durchführung des Rahmenplans für die Bahnhofstraße erfolgen und im Anschluss in das sich in Aufstellung befindliche Uferkonzept und die Planungen zum Lahnpark integriert werden.
- Bestehende Beratungsangebote durch die Wirtschaftsförderung

Schwächen des Quartiers

- Bahnstraße ist eine schlechte Verbindung zur Altstadt (Altstadt wird von den Besuchern / Gästen der Stadt Wetzlar nicht wahrgenommen)
- Öffentliche Bereiche am Lahnufer sind Angsträume > Müssen auch im Kontext der neuen Wohnbebauung sicherer gemacht werden
- Die begrenzten Einflussmöglichkeiten der Stadt bei wirtschaftlich wenig tragfähigen Nutzeranfragen aufgrund der bestehenden Eigentümerstruktur

Chancen

- Gründung von Interessengemeinschaften oder eines Business Improvement Districts (BID)?
- Lahnhof bietet Potenzial zur Umnutzung im Bestand, für Kultur, kleine Handwerksbetriebe, Bildungseinrichtungen und (gewerbl.) Schulen bzw. Kooperationen aus den genannten Bereichen
- Bereiche am Lahnufer bieten Potenzial zur Ausbildung attraktiver, öffentlicher Uferbereiche zur Naherholung sowie zur Schaffung von Wohnraum
- Vernetzung und Kooperation als Chance für neue Entwicklungen: Die Teilnehmer wünschen sich auch nach dem Workshop in Kontakt zu bleiben, um die Entwicklung im Bahnhofsviertel voranzutreiben

Arbeitsgruppe 2

Herr Dietrich stellt die in der Gruppe erarbeiteten Ergebnisse vor. Die zweite AG hat konkrete Ideen und Konzepte entworfen. Der Leitgedanke dabei sei gewesen, die Bahnhofstraße in eine „Wohlfühlstraße“ zu verwandeln.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Arbeitsgruppe stichwortartig anhand des Vortrags und der Mitschriften auf der Metaplanwand zusammengefasst:

Stärken des Quartiers:

- Im Forum ist es auch im Winter warm und es ist zum Aufenthalt geeignet

Schwächen des Quartiers:

- Stationen im Optikparcours unattraktiv und zu zahlreich
- Keine Beleuchtung am Lahnuferweg parallel zur Bahnhofstraße
- Weg an der Lahn durch Neubebauung in der Inselstraße zu eng
- Keine Aufenthaltsqualität in der Bahnhofstraße
- „Wilde Parkerei“ vor dem „Mauricius“-Gebäude
- Metallkörbe um Bäume erzeugen „einengenden“ Eindruck
- Fehlende Sichtbeziehungen zur Lahn
- Oberirdischer Übergang zwischen Forum und Bahnhofstraße gefährlich
- Zu große Stellplatzfläche im Bereich Lahnhof

Ideen und Konzepte:

- Bahnhofstraße
 - Bahnhofstraße zur „Erlebnisstraße“ machen
 - „Optik“ auf der Bahnhofstraße mehr thematisieren, z. B. durch Lichteffekte und Beleuchtung von Gebäuden und Brücken
 - Optikparcours auf die Bahnhofstraße konzentrieren
 - Bahnhofstraße teilweise überdachen (z. B. Platz vor Coloraden, Buderusplatz)
 - Sichtachsen zur Lahn schaffen
 - „Studium Plus“ ansiedeln
 - Mehr Sitzgelegenheiten schaffen
 - „Metall“-Einfassungen der Bäume müssen ansprechenden Einfassungen mit Sitzgelegenheiten weichen
 - Häuserwände begrünen
 - Ersatz von Bäumen
 - Wasserspiele schaffen
 - Spielplätze schaffen
 - Schaffung eines Segway-Verleihs am Bahnhof
 - B49 mit Lärmschutz-Glaswand einhausen
 - Hinterer Teil des Lahnhofs abreißen
 - Lahnhof zum Freizeitgelände entwickeln
 - Auf dem Lahnhof-Gelände ein Hotel errichten
 - Lahnhof oder „Mauricius“-Gebäude als Markthalle nutzen
 - Schaffung eines Indoor-Entertainment-Centers (mit Billard, Minigolf etc.) im Lahnhof oder „Mauricius“-Gebäude
 - Stadtbibliothek, Ausstellungsraum oder VHS im „Mauricius“-Gebäude ansiedeln
 - Leinwand vor das „Mauricius“-Gebäude hängen und multimedial bespielen z. B. mit Konzerten oder Videos
 - „Wildes Parken“ in der Fußgängerzone verhindern, notfalls durch Stadtmobiliar unmöglich machen
 - Schaffung eines durchgängigen Lahnfahrradweges
 - Lahnufer attraktiver gestalten

- Kurzzeitstellplätze auf dem Steinbachgelände einrichten
- Schaffung von Grachten/Kanälen im Bereich ehemal. Schleusenk.
- Platzaufweitung Höhe Eduard-Kaiser-Straße mit Markt und Glasdach

Abschlusszusammenfassung (Frau Buchenauer)

Frau Dr. Buchenauer fasst zusammen, dass die Ergebnisse der Arbeitsgruppen sehr unterschiedlich ausgefallen sind, diese aber beide berechtigt seien: Gruppe 1 hätte sich perspektivisch mit den vielfältigen Konflikten bei der Entwicklung des Bahnhofquartiers auseinandergesetzt, während Gruppe 2 sich umsetzungsbezogen mit konkreten Maßnahmen beschäftigt hätte.

Ausblick, weiteres Vorgehen Schlusswort: Herr Semler

Herr Semler kündigt an, die aus der Eigentumsstruktur resultierende, schwierige Situation bei der Entwicklung des „Mauricius“-Hauses und des Lahnhofs zum Abschluss der Veranstaltung genauer zu erläutern.

Zunächst stellt er aber die Ergebnisse heraus, die durch das Engagement der Stadt Wetzlar in jüngster Zeit erreicht werden konnten: Den Kauf und Verkauf des Sarges Hauses (Buderusplatz 5) sowie der Kauf des Steinbachgrundstücks (Bahnhofstraße 3). Dies würde einen aktiven Eingriff der Stadt Wetzlar in die Stadtentwicklung darstellen, der sich an den Leitlinien des ISEK-Prozesses orientiere, der in der Öffentlichkeit aber nicht groß thematisiert worden sei. Verwaltung, Magistrat und Politik hätten dabei eine gemeinsame Linie verfolgt.

Semler stellt fest, dass Stadtentwicklung mühsam sei: So sei auch „erst“ 2015 der Abschluss des Prozesses zur Aufstellung des Rahmenplans Bahnhofstraße geplant. Umso mehr bedanke Herr Semler sich bei allen Teilnehmenden des Workshops für die Mitarbeit. Herr Semler betont noch einmal, dass ohne das Engagement der Stadt keine Sanierung des Sarges-Haus stattfinden würde und der Beschluss zum Erwerb des Hauses einstimmig von der Stadtverordnetenversammlung gefasst worden sei.

Im Zusammenhang mit dem Steinbachgrundstück sei langfristig städtebaulich eine Baulückenschließung wünschenswert. Aktuell würden jedoch dringend mehr Stellplätze für den südlichen Bereich der Bahnhofstraße gefordert. Dabei müsse

beachtet werden, dass - trotz des Erwerbs des Grundstücks durch die Stadt - die Zufahrtsproblematik nach wie vor bestehe. Die Einrichtung einer geeigneten Zufahrt sei derzeit weder über die Gloelstraße noch über die Bahnhofstraße möglich. Herr Semler stellt noch einmal heraus, dass die generelle Möglichkeit der Bebaubarkeit der Grundstücke in diesem Bereich hingegen erst durch den Ankauf der Flächen durch die Stadt geschaffen worden sei.

Herr Semler thematisiert im Anschluss die Eigentumssituation des Lahnhof-Grundstücks. Der Lahnhof gehöre der PATRIZIA Immobilien AG, die als Investor generell einen Fokus auf Wohnimmobilien hätte. Diese hätte den Lahnhof im Rahmen eines Immobilienpakets erworben. Das Unternehmen würde jedoch für den Lahnhof keine Bilanzbereinigung durchführen. Entsprechend würde die Fläche keiner Neubewertung unterzogen, was aber die Voraussetzung für einen Verkauf der Fläche darstelle.

Die Frage stelle sich jedoch, warum die PATRIZIA AG nicht selber aktiv würde. Diesbezüglich hätte die Stadt bei dem Unternehmen angefragt, ob nicht Interesse bestünde, Wohngebäude auf dem Gelände zu entwickeln. Insgesamt sei jedoch die Entwicklung des Grundstücks ein langwieriger Prozess. Voraussetzung für ein Aktivwerden von PATRIZIA sei, dass dortige Investitionen sich nachweislich wirtschaftlich rentieren.

Als nächsten Punkt erläutert Herr Semler die Eigentumssituation beim „Mauricius“-Gebäude. Das „Mauricius“-Gebäude befände sich auf zwei Grundstücken. Das vordere Grundstück an der Bahnhofstraße gehöre der Metro Group, die über ein Erbbaurecht für das hintere Grundstück verfüge. Dieses Erbbaurecht bestünde noch für 40 Jahre. Der Erbbaugeber müsse entsprechend für diesen Zeitraum finanziert werden. Mögliche Immobilienprojektentwicklungen ließen sich aufgrund dieser Einschränkung nicht wirtschaftlich darstellen. Dies stelle ein zentrales Entwicklungshemmnis für das Grundstück dar. Jährliche Gespräche mit den Grundstückseigentümern würden geführt. Zwischen den Eigentümern bestünde jedoch untereinander wenig Kommunikation; eventuelle Pläne für die Grundstücke würden nicht offen diskutiert. Insgesamt bliebe die Entwicklung des Grundstücks daher ein mühsamer Prozess.

Als letzten Punkt lenkt Herr Semler das Augenmerk auf eine städtische Fläche im Norden der Bahnhofstraße, südlich-westlich des Verkehrskreisels am Bahnhof. Er appelliert an alle Beteiligten, die Bahnhofstraße über die Gleise hinweg „bis zum Bauhaus zu denken“. Zumindest im Kopf müssten die Barrieren „verschwinden“. Für die besagte Fläche bestünde bereits Interesse von Seiten potenzieller Investoren. Semler betont, dass die Bürger darüber mitdiskutieren sollten, was auf dieser Fläche geschehen soll. Dabei müssten Nutzungskonflikte mit dem bestehenden Einzelhandel in der Bahnhofstraße vermieden werden. Die Stadt hätte die Verantwortung Nutzungen und Nutzungsbeschränkungen gemeinsam mit den Bürgern abzuwägen.

In Bezug auf den geäußerten Wunsch am Standort des „Mauricius“-Gebäude ein Hotel zu errichten verweist Semler auf die angeführten Entwicklungshemmnisse und führt an, dass das für das geplante Hotels an der Wolfgang-Kühle-Straße (gegenüber der Arena) bereits Planungsrecht bestünde und dieser Standort zum Ausbau der Kongressnutzung der Arena für die Stadtentwicklung außerordentlich wichtig sei.

Nach abschließenden Worten seitens Herrn Semler endet der offizielle Teil der Veranstaltung. Im Anschluss diskutieren Bürger untereinander und gemeinsam mit Herrn Semler offengebliebene Fragen anhand der ausgehängten Bestandspläne.

Gez. Wunderlich

Wir bitten darum, dass die Empfänger des Ergebnisvermerkes den Inhalt sorgfältig prüfen und Korrekturen und Ergänzungen bis spätestens 14 Tage nach Erhalt des Ergebnisvermerkes bei dem Planungs- und Hochbauamt der Stadt Wetzlar vorbringen. Sollte innerhalb der genannten Frist keine Rückäußerung erfolgen, gilt der Vermerk als richtig und angenommen.