

SEG  
Postfach 21 20  
35573 Wetzlar

TELEFON  
+49 234 / 62 37 399  
+49 152 / 54 23 90 41

STEUERNUMMER  
306 - 5135 / 1855

PROJEKT-NR.  
LAD-024

- Projekt            Stadtentwicklungsgesellschaft Wetzlar mbH (SEG)  
                          Bauvorhaben: Parkhaus Goethestraße in Wetzlar

BOCHUM,  
13.03.2020

**hier            Ergänzende Betrachtung der Parksituation in der Altstadt**

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie meine Stellungnahme zur ergänzenden Betrachtung der Parksituation in der Altstadt von Wetzlar.

### Hintergrund

Das Thema „Parken“ in und um die Altstadt ist in Wetzlar seit vielen Jahren im Fokus der Öffentlichkeit. Die Stadt Wetzlar hat daher in den Jahren 2014 - 2016 ein Altstadtparkkonzept<sup>1</sup> als strategischen Handlungsrahmen entwickelt, um die derzeitige Situation zu analysieren und hieraus Vorschläge für eine Optimierung des ruhenden Kfz-Verkehrs zu entwickeln.

Das Konzept zielt darauf, einen Ausgleich zwischen dem Aufenthalts- und Erlebnisort Altstadt mit ihrem historischen Ambiente der alten Gassen und dem Funktions- und Nutzungsraum Altstadt für Anwohner und Gewerbetreibende zu schaffen. Das Ziel einer guten Erreichbarkeit und eines adäquaten Angebotes für den ruhenden Kfz-Verkehr soll unter Beachtung des räumlich, technisch und finanziell realisierbaren Rahmens und der gesellschaftlichen Akzeptanz erreicht werden. Das Konzept zeigt auf, wie auch unter Verzicht auf eine bauliche Ausweitung des Parkraums mit einem Bündel von Optimierungsmaßnahmen für den ruhenden Kfz-Verkehr deutliche Verbesserungen der Situation für alle Nutzergruppen erreicht werden können.

Viele Maßnahmen, die in diesem Konzept vorgeschlagen wurden, sind inzwischen umgesetzt bzw. in der Umsetzung begriffen. Hierzu zählen unter anderem die folgenden Bausteine.

- Neugliederung der Parkzonen und die zeitliche Einteilung in Kurz- und Langparken
- Vereinfachtes und vereinheitlichtes Gebührenraster für zahlungspflichtiges Parken
- Vereinfachtes und zeitlich flexibles Parken per Smartphone-App
- Ausweisung von Pkw-Parkständen im Straßenraum der Franziskanerstraße (ehem. Busparkplätze)
- Integration des Parkplatzes Rathaus in die Parkzone Altstadt und Angebot einer flexiblen Parkdauer (beschränkte Anlage, unbegrenzte Parkdauer)

---

<sup>1</sup> Stadt Wetzlar (Auftraggeber)  
Konzept für den ruhenden Verkehr in der Altstadt  
Bearbeitung: LADEMACHER planen und beraten - Ingenieurbüro für Verkehrsplanung | Bochum, November 2015

- Öffnung des Parkplatzes Zwack'sche Lahninsel (bisher nur Dauernutzer) als allgemeiner öffentlicher Parkplatz für Langparken (max. 4 Stunden Parkdauer)
- Öffnung des Parkplatzes Lahninsel 2 (bisher nur Dauernutzer) als allgemeiner öffentlicher Parkplatz für Langparken plus (ohne zeitliche Einschränkung)

Inzwischen haben sich gegenüber der Analyse von 2014 / 2015 wichtige Randbedingungen geändert:

- Das Stadthaus am Dom soll abgerissen werden. Hiermit entfällt auch die öffentliche Tiefgarage im Stadthaus am Dom (Domgarage), die aktuell rund 130 Stellplätze bietet<sup>2</sup>.
- Der Neubau der Domhölfe an dieser Stelle wird zwar auch eine Tiefgarage erhalten, diese wird allerdings nur für den Bedarf der eigenen Wohnnutzung sowie der Mitarbeiter der gewerblichen Nutzungen ausgelegt.

Die Erschließung der Tiefgarage der Domhölfe soll mit einem Aufzugsystem erfolgen. Damit erübrigt sich die gerade in dieser Situation schwierige Integration einer Rampe in das städtebaulich und historisch sensible Umfeld. Gleichzeitig ist diese Lösung aber ungeeignet, eine öffentliche Tiefgarage mit starken Frequenzspitzen, wie sie z.B. bei größeren Veranstaltungen vorkommen, abzuwickeln.

Natürlich entsteht dennoch aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzungen in den Domhöfen auch ein nicht unerheblicher Bedarf an Stellplätzen für Kunden und Besucher. Diese sollen entsprechend den Vorgaben der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar satzungskonform ausgeglichen werden. Zu beachten ist hierbei darüber hinaus, dass nach der aktuellen Stellplatznutzung praxisingerecht mehr Stellplätze für die Neubebauung der Domhölfe nachzuweisen sind, als es beim Bau des Stadthauses in den 1970er Jahren erforderlich war.

- Im Rahmen des Projektes Domhölfe soll auch deren Umfeld neu definiert werden. Hierzu zählt die städtebauliche Aufwertung des Domplatzes und des Fischmarktes. Um hier die Aufenthalts- und Erlebnisqualität zu steigern, soll der Kfz-Verkehr zukünftig weitestgehend aus diesen Bereichen verbannt werden. Somit werden die öffentlichen Stellplatzanlagen am Domplatz und dem Fischmarkt entfallen. Davon betroffen sind 9 Parkstände am Fischmarkt und 14 Parkstände vor dem heutigen Stadthaus.

Vor diesem Hintergrund ist die Situation des ruhenden Kfz-Verkehrs insbesondere in der oberen Altstadt neu zu bewerten. Die hier vorgelegte Betrachtung berücksichtigt diese aktuellen Aspekte und schreibt die Beurteilung der Parksituation in der Altstadt fort.

## Bedarf

Wenngleich die heutige Tiefgarage im Stadthaus wegen ihres nicht mehr zeitgemäßen Ausbaues mit sehr engen Parkständen und Radien bei den Nutzern nicht sehr beliebt ist, stellt sie dennoch derzeit einen wichtigen Baustein für den Parkraumbedarf in der oberen Altstadt dar. Aber nicht nur Kunden und Besucher trifft diese Maßnahme, sondern auch die Bewohner im Umfeld, welche die Tiefgarage zum Abstellen ihrer Fahrzeuge nutzen<sup>3</sup>.

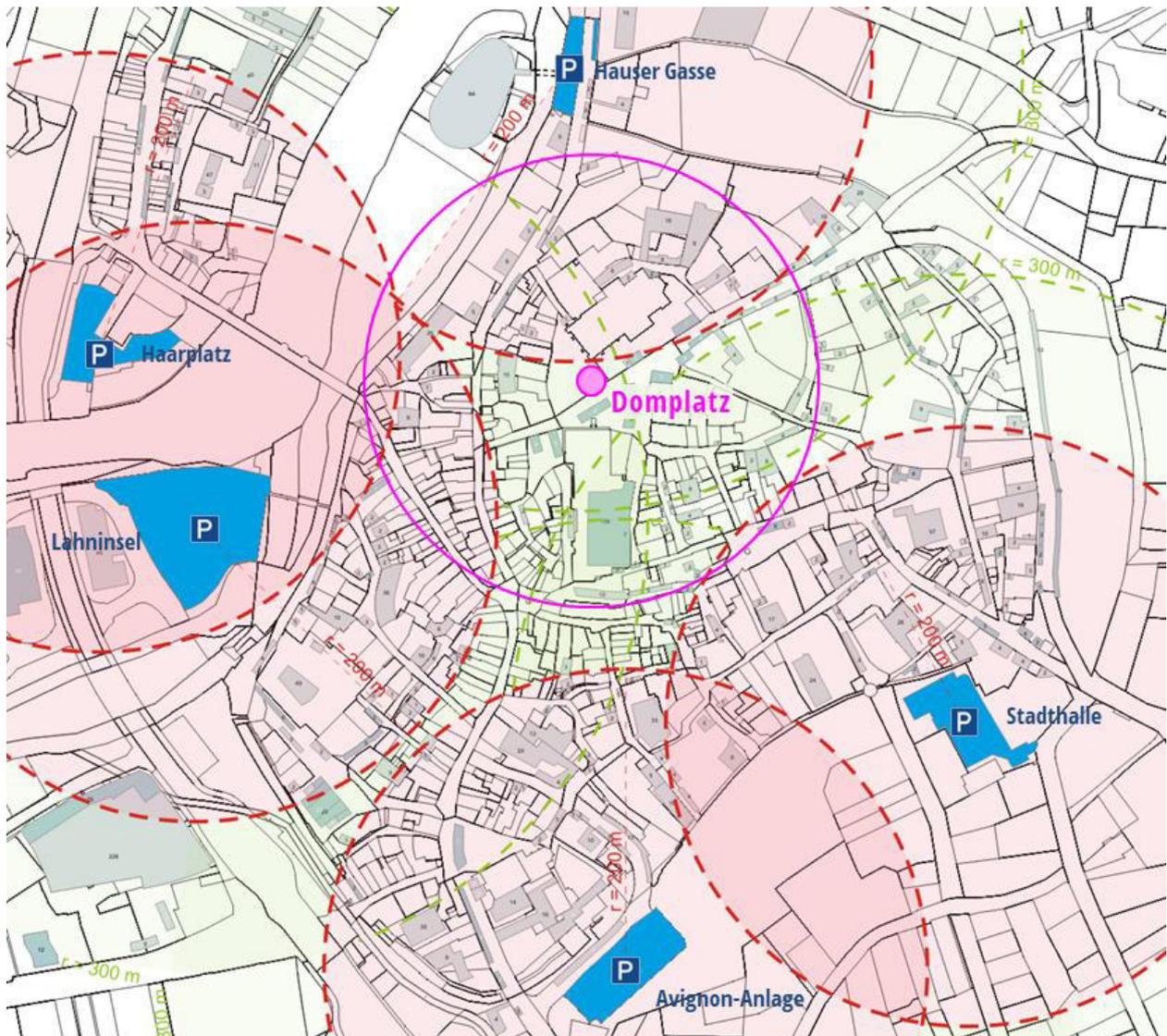
Die Analyse von 2015 zeigt bereits, dass die bestehenden, am Rande der Altstadt liegenden Anlagen nur bedingt in der Lage sind, den Parkraumbedarf in der oberen Altstadt zu decken. Dies liegt zum einen am guten Auslastungsgrad dieser Anlagen, zum anderen aber auch an der Erreichbarkeit. Alle weiteren Parkieranlagen liegen mit Ausnahme des Parkhauses ‚Stadhalle‘ in den tieferliegenden Bereichen des Altstadtrings. Während hierdurch die untere Altstadt um den Schillerplatz und die untere Silhölfer Straße gut abgedeckt werden, sind die Wege in die obere Altstadt weiter und müssen zudem den topografischen Höhenunterschied überwinden.

---

<sup>2</sup> Von den ursprünglichen 166 Stellplätzen der Domgarage können wegen der Baumängel aktuell 33 Stellplätze nicht genutzt werden. Somit verbleibt derzeit eine Kapazität von 133 Stellplätzen, die grundsätzlich auch öffentlich genutzt werden können.

<sup>3</sup> In der aktuellen Nutzung der Domgarage sind 127 Jahreskarten für Dauernutzer vergeben, die sowohl von Mietern des Stadthauses wie auch von Bewohnern und Gewerbetreibenden der umliegenden Altstadt genutzt werden. Dieser Nutzungsmix mit unterschiedlichen Belegungszeiten gewährleistet eine Kapazitätsreserve, die auch die allgemeine, öffentliche Nutzung der Tiefgarage ermöglicht. Der Erwerb einer Jahreskarte berechtigt zur unbegrenzten Nutzung der Anlage ohne einen Stellplatz jederzeit zu garantieren. Es erfolgt daher keine Reservierung einer bestimmten Anzahl an Stellplätzen im Belegungssystem.

Sinnvoll ist sicherlich auch ein zusätzliches Angebot an Parkraum für die Bewohner in der oberen Altstadt außerhalb des öffentlichen Straßenraums. Viele Bewohner haben dort keine Möglichkeit, das Fahrzeug auf dem Grundstück abzustellen und in den engen Gassen herrscht besonders in den Abend- und Nachtstunden ein hoher Parkdruck. Da sich die Nutzungszeiträume von allgemeinen Tagesnutzern und den Anwohnern zeitlich nicht oder nur gering überlagern, kann eine gezielte Doppelnutzung der Anlage in Betracht gezogen werden. In diesem Fall könnten die Anwohner von vergünstigten Angeboten zur rein abendlichen und nächtlichen Nutzung profitieren, müssten dann aber auf den Anspruch einer allgemeinen und unbegrenzten Dauernutzung verzichten. Näheres sollte ein Betreiber-/ Bewirtschaftungskonzept regeln.



Lage der heutigen Großparkplätze im Umfeld der Altstadt in Bezug zum Domplatz

Insgesamt ist für die Wetzlarer Altstadt neben der Frage der Parkraumkapazität auch ein Mangel an Parkraum mit einer zeitgemäßen Ausstattung festzustellen, welches die folgenden Kriterien erfüllt.

- Teilweise oder vollständig überdachte Anlage
- Gute Befahrbarkeit der Rampen und Räder
- Zeitgemäße Abmessungen der Parkstände für ein sicheres Ein- und Aussteigen sowie Rangieren
- Barrierefreier bzw. barrierearmer Ausbau für mobilitätseingeschränkte Personen
- Infrastruktur für E-Mobilität
- Flexible Nutzungsdauer ohne vorherige Festlegung der Parkdauer
- Nutzung verschiedener Bezahlmöglichkeiten

Als Ausgleich für die entfallenden öffentlichen und allgemein nutzbaren Stellplätze in der Domgarage und öffentlichen Parkstände im Umfeld beabsichtigt die Stadtentwicklungsgesellschaft Wetzlar nun den Bau eines öffentlichen Parkhauses an der Goethestraße mit rund 215 Stellplätzen. Von diesem Standort können insbesondere Ziele in der oberen Altstadt gut erreicht werden. Bis zum Domplatz sind es von dort gut 180 m. Auch der östliche Altstadtbereich ist mit Ausnahme des Parkhauses Stadthalle besser abgedeckt als mit den vorhandenen Anlagen.

### **Prüfung von Alternativen**

Die Auswahl einer Lösung stellt zumeist nicht die einzige Planungsoption dar. Neben den Vorzügen beinhaltet eine Lösung auch immer Nachteile für bestimmte Kriterien, die in Kauf zu nehmen sind. Hier muss der Entscheidungsträger abwägen und eine belastbare und nachvollziehbare Entscheidung treffen.

Daher werden nachfolgend mögliche Alternativstandorte zur Erweiterung der Parkraum-Kapazität in der Wetzlarer Altstadt vorgestellt und beurteilt. Unstrittig bleibt hierbei der grundsätzliche Bedarf an zusätzlicher Kapazität für den ruhenden Kfz-Verkehr im Bereich der Wetzlarer Altstadt, welcher durch die Gemeindegremien festgestellt wurde.

#### Alternative Standorte zur Erweiterung der Parkraum-Kapazität

##### □ Parkhaus Stadthalle

Dieses Parkhaus wäre hinsichtlich seiner Lage und der Erreichbarkeit der oberen Altstadt geeignet für ein ergänzendes Angebot. Mit rund 400 m Fußweg zum Domplatz ist das Parkhaus allerdings nicht mehr zum direkten Einzugsbereich mit entsprechenden Komfortansprüchen zu zählen.

Auch entspricht der bauliche Zustand der Anlage mit sehr engen Kurvenradien und kleinen Parkständen nicht mehr einem attraktiven und zeitgemäßen Angebot. Zudem dient das Parkhaus primär dem Veranstaltungsort Stadthalle für deren Nutzung. Bei rund 260 Ereignissen im Jahr ist absehbar, dass hier kein regelmäßiges Angebot an Parkraum im Bestand generiert werden kann.

Zwar soll das Parkhaus in den kommenden Jahren modernisiert werden; hierdurch wird jedoch sehr wahrscheinlich die Kapazität reduziert, wenn zukünftig breitere Parkstände markiert werden.

Gegen die Realisierung eines Ersatzneubaus an gleicher Stelle mit einer höheren Kapazität und einer zeitgemäßen Ausstattung sprechen mehrere Gründe. Bei einem Abriss des Bestandgebäudes würde während der Bauphase die gesamte Stellplatzkapazität der Stadthalle entfallen. Da in erreichbarer Entfernung keine alternativen Standorte angeboten werden können, würde dies zu einer erheblichen Einschränkung für das Veranstaltungsangebot der Stadthalle führen. Nicht gesichert sind auch die grundsätzlichen Randbedingungen für eine Vergrößerung des Parkhauses. Da weder die Grundfläche vergrößert werden kann, noch eine Erweiterung in obere Stockwerke umsetzbar erscheint, müsste eine Vergrößerung zwangsweise durch die Schaffung von sehr kostenintensiven Tiefebenen erreicht werden. Zu berücksichtigen sind bei einem Neubau auch mögliche denkmalpflegerische Einwendungen im Bereich der alten Stadtmauer.

Fazit: Das Parkhaus Stadthalle ist als Alternativstandort nicht geeignet.

##### □ Parkplatz Rathaus

Der Parkplatz am Rathaus ist von den untersuchten Alternativen mit rund 600 m<sup>4</sup> am weitesten von der oberen Altstadt entfernt und liegt als einziger Standort außerhalb des Altstadtrings. Die heutige Kapazität des Parkplatzes ist nicht ausreichend um den weiteren und auszugleichenden Bedarf der oberen Altstadt abzudecken. Ein erweitertes Angebot müsste daher durch den Bau einer Parkpalette abgebildet werden.

Fazit: Es ist nicht zu erwarten, dass der Standort Rathaus von der Mehrzahl der Nutzer als Angebot für Ziele in der oberen Altstadt akzeptiert wird. Unter der Berücksichtigung, dass auch hier erst durch bauliche Maßnahmen ein adäquates Angebot geschaffen werden muss, ist dieser Standort als Alternative gegenüber einem zentraleren Ort als ungeeigneter zu bewerten.

---

<sup>4</sup> Bezugspunkt ist die Route ohne Treppen über die Silhöfer Straße und die Krämerstraße, bei der Nutzung der Treppen zum Fischmarkt reduziert sich die Weglänge um gut 15 m auf dann 585 m.

□ Parkplatz Lahninsel

Bezüglich der externen Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und der Lage zur Altstadt bietet der Parkplatz Lahninsel gute Voraussetzungen. Zum Domplatz sind es 300 - 400 m<sup>5</sup>, die jedoch steil bergauf gehen. Die Wege in die obere Altstadt in den Bereich Obertorstraße / Pariser Gasse werden mit rund 550 - 600 m jedoch schon deutlich weiter.

Der Parkplatz Lahninsel ist allerdings schon derzeit gut ausgelastet und bietet keine Reserven, um die zusätzliche Nachfrage aus dem Bereich der oberen Altstadt aufzunehmen. Der Bau eines Parkhauses an diesem Standort erscheint wegen der Thematik des Hochwasserschutzes und des Ensemble-schutzes (Blick auf Lahnbrücke, Altstadt und Dom) als nicht durchsetzbar.

Fazit: Der Parkplatz Lahninsel bietet keine nennenswerten Reserven, ein mehrgeschossiger Ausbau erscheint nicht realistisch. Als Alternative zum Standort Goethestraße ist dieser Standort daher als nicht geeignet zu bewerten.

□ Parkplatz Avignon-Anlage

Ähnlich günstig wie der Parkplatz Lahninsel liegt auch der Parkplatz in der Avignon-Anlage an der Franziskaner Straße. Der Parkplatz liegt unmittelbar an der unteren Altstadt, bis zum Domplatz sind es rund 475 m<sup>6</sup>. Mit derzeit rund 90 Parkständen hat die Anlage aber eine sehr begrenzte Kapazität, die bereits durch die Nachfrage in der unteren Altstadt stark ausgelastet ist.

Die in den zurückliegenden Jahren angedachte Realisierung einer Parkpalette zur Erweiterung der Kapazität hat sich bei genauerer Prüfung als nicht umsetzbar herausgestellt. Die Lage innerhalb des Grüngürtels um die Altstadt lässt als Ausnahme die Nutzung als ebenerdige Anlage infolge des Bestandschutzes zu. Bei der Errichtung von Hochbauten in den denkmalgeschützten Bereich (ehemalige Wehranlage der Stadtmauer) ist mit hohen Planungswiderständen zu rechnen.

Fazit: Der Parkplatz Avignon-Anlage bietet keine nennenswerten Reserven, ein Ausbau erscheint nicht realistisch. Der Standort kann somit keine zusätzliche Nachfrage an Parkraum aus dem Bereich der oberen Altstadt abdecken.

## Fazit

Mit dem Abriss des Stadthauses und dessen Tiefgarage sowie der geplanten Sperrung des Domplatzes und des Fischmarktes für den allgemeinen Kfz-Verkehr erfolgen einschneidende Maßnahmen in das Angebot für den ruhenden Kfz-Verkehr in der oberen Altstadt.

Beide sind jedoch aus städtebaulicher Sicht wichtige und richtige Maßnahmen, um die Qualität und Attraktivität im Bereich des Domplatzes zu steigern. Die topografische Situation und die wieder an kleinteiligen Baukörpern ausgerichtete Architektur der Domhöfe werden keine vergrößerte Tiefgarage unter dem Objekt zulassen, die in einem wirtschaftlichen Rahmen zu vertreten ist. Positiv ist aus gestalterischer und stadtplanerischer Sicht hierbei auch der Verzicht auf Rampenbauwerke. Der Einsatz von Aufzuganlagen zur vertikalen Verteilung der Kraftfahrzeuge ist allerdings ungeeignet für eine öffentliche Nutzung mit hohen Wechselraten und Stoßzeiten bei bestimmten Nutzungstypen.

Ebenso sind die Planungen der Stadt Wetzlar, den Domplatz und den Fischmarkt weitestgehend autofrei zu gestalten, aus stadtplanerischer Sicht gut nachvollziehbar. Der Konflikt zwischen dem besonderen historischen Ensemble und der Nutzung als Abstellanlage für Fahrzeuge ist offensichtlich. Ohne Kraftfahrzeuge könnte der Raum deutlich an Aufenthaltsqualität gewinnen. In der Konsequenz entfallen rund 23 Kurzzeitparkstände in diesen Bereichen.

Damit ergibt sich alleine aus dem entfallenden Angebot an öffentlichem Parkraum in der oberen Altstadt ein Bedarf für dessen Ersatz. Zusätzlich ist auch für die neuen gewerblichen Nutzungen in den Domhöfen ein Angebot für den Parkraumbedarf von Kunden und Besuchern zu schaffen. Auch bei Veranstaltungen im Bereich des Domplatzes und des Rosengärtchens besteht hier eine hohe Nachfrage an Parkmöglichkeiten,

---

<sup>5</sup> Bei Nutzung der Treppenanlage Hertebau beträgt der Weg zwischen Lahninsel und Domplatz rund 290 m, der ebenerdige Weg über die Lahnstraße und die Krämerstraße ist rund 415 m lang.

<sup>6</sup> Die Weglänge zwischen der Avignon-Anlage und dem Domplatz über die Treppen am Eisenmarkt bzw. die Treppen zwischen Sandgasse und Schuhgasse beträgt rund 460 m, der ebenerdige Weg über die Krämerstraße ist rund 490 m lang.

die derzeit nur ungenügend abgedeckt werden kann. Auch wenn oftmals auf den Parkplätzen in der unteren Altstadt freie Stellplätze verfügbar sind, bevorzugen viele Nutzer einen Standort in der oberen Altstadt. Dies führt in diesem Bereich zu einer Verschärfung des ohnehin hohen Parkdrucks.

Zu berücksichtigen ist auch, dass mobilitäts-ingeschränkte Personen die Nutzung von Parkplätzen in der unteren Altstadt für Ziele im Bereich des Domplatzes vermeiden, da der Höhenunterschied für sie ein erhebliches Zugangshemmnis darstellt.

Zusätzlich besteht in den Abend- und Nachtstunden ein hoher Bedarf an Abstellplätzen von Fahrzeugen der Anwohner. Die historische Bausubstanz und das mittelalterliche Raumgefüge verhindern oftmals, dass die Bewohner Stellplätze für ihre Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück schaffen können. In den engen Straßenräumen herrscht ein hoher Parkdruck. Widerrechtlich abgestellte Fahrzeuge behindern regelmäßig die Befahrbarkeit für Rettungs- und Einsatzkräfte. Nach Angaben der Stadt Wetzlar liegen derzeit alleine für das Parkhaus Stadthalle rund 30 Anfragen für dauervermietete Stellplätze vor, denen nicht entsprochen werden kann. Diese Stellplätze müssen zur Abdeckung der Nachfrage bei größeren abendlichen Veranstaltungen in der Stadthalle vorgehalten werden und können daher nicht dauervermietet werden.

Die Optimierungsmaßnahmen für den ruhenden Verkehr sind mit den aktuell umgesetzten Maßnahmen weitestgehend ausgeschöpft. Insbesondere die Nachfrage des entfallenden Parkraums sowie der Bedarf für die neuen Nutzungen ist voraussichtlich nur durch die Schaffung neuer, zusätzlicher Parkraum-Kapazitäten abzudecken. Nur so kann das Konzept des autofreien Domplatzes und des autofreien Fischmarktes realisiert werden.

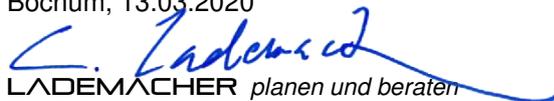
Wie dargestellt, bieten sich im Umfeld der oberen Altstadt keine alternativen Standorte an, diesen Bedarf abzudecken. Damit ist das geplante Parkhaus an der Goethestraße mit rund 215 Parkständen eine nachvollziehbare und erforderliche Maßnahme, ein attraktives Angebot für den Parkraumbedarf in der oberen Altstadt zu schaffen. Davon können nicht nur Kunden und Besucher in der oberen Altstadt einschließlich der neuen Nutzungen in den Domhöfen profitieren, sondern auch die Bewohner der oberen Altstadt, denen zusätzlicher und verlässlicher Parkraum in den Abend- und Nachtstunden angeboten werden kann.

Mit dem Parkhaus Goethestraße kann zudem eine Anlage geschaffen werden, die hinsichtlich des Nutzungskomforts unter den Stichworten Überdachung, Geräumigkeit und Benutzungsflexibilität ein Angebot schafft, welches in dieser Form bisher nicht im Bereich der Wetzlarer Altstadt existiert.

Offen bleibt in dieser Beurteilung bisher die mögliche Abbildung der generellen Mobilitätsentwicklung. Die aktuelle Situation ist von einer Vielzahl an Faktoren und Entwicklungen geprägt, die nicht verlässlich eingeschätzt werden können. Mit hohen Unsicherheitsfaktoren ist zum Beispiel die Entwicklung der Mobilitätskosten anzusehen. Davon wird auch abhängen, ob es primär nur einen Wechsel bei den Antriebsmodi kommen wird oder eine grundlegende Änderung im Mobilitätsverhalten. Die überwiegende Anzahl der aktuellen Verkehrsprognosen geht daher zurzeit von einer weitestgehend konstanten Entwicklung des Kfz-Verkehrs auf dem heutigen Niveau aus.

Für Wetzlar als Mittelstadt mit rund 53.000 Einwohnern und einem regional geprägten Einzugsbereich ist bei vergleichbaren Mobilitätskosten davon auszugehen, dass auch zukünftig die überwiegende Anzahl an Wegen mit motorisierten Individualverkehrsmitteln bestritten wird. Damit bleibt unabhängig von der Antriebsart auch zukünftig eine hohe Nachfrage an Abstellplätzen dieser Verkehrsmittel für den ruhenden Verkehr bestehen.

Bochum, 13.03.2020

  
LADEMACHER *planen und beraten*

Dipl.-Ing. Christian Lademacher