

# LORSCH STEP 2030

FORTSCHREIBUNG DES STADTENTWICKLUNGSPLANS 2000+

## LEITBILD & HANDLUNGSKONZEPT





# Impressum

## Auftraggeber

Stadt Lorsch  
Bau- und Umweltamt  
Magistrat der Stadt Lorsch  
Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 64653 Lorsch  
lorsch.de

## Ausarbeitung

UmbauStadt PartGmbB  
Flinschstraße 8, 60388 Frankfurt am Main  
umbaustadt.de  
Nicola Lammers, Martin Fladt, Martina Babić-Mavrak

StetePlanung  
Sandbergstraße 65, 64285 Darmstadt  
steteplanung.de  
Simon Bülow, Gisela Stete

Planquadrat PartGmbB  
Platz der Deutschen Einheit 21, 64293 Darmstadt  
planquadrat.com  
Claudia Becker, Matthias Wöber

## Stand

5. Juni 2019

Hinweis zur Geschlechtergerechtigkeit:  
Im STEP werden durch die Verwendung eines Gendersternchens \*  
alle sozialen Geschlechter angesprochen.

# Inhalt

Vorwort . . . . .	7
Einführung . . . . .	8
Zusammenfassung . . . . .	11
Analyse. . . . .	14
Vorhandene Grundlagen und Konzepte . . . . .	15
Monitoring STEP 2000+ . . . . .	30
Gesamtstadt . . . . .	38
SWOT . . . . .	88
Leitbild, Ziele und Strategien . . . . .	98
Handlungskonzept. . . . .	100
A. Stark vor Ort . . . . .	101
B. Verträgliche Flächenentwicklung . . . . .	108
Extra: Untersuchung zur verträglichen Flächenentwicklung . . . . .	114
C. Ausgewogene Lebensqualität . . . . .	126
D. Zukunftsweisender Klima-Schutz . . . . .	130
E. Nachhaltige Mobilität. . . . .	133
L. Leitprojekte . . . . .	141
Übersicht zum Handlungskonzept . . . . .	146
Projektübersicht und Priorisierung . . . . .	147
Finanzierungsübersicht zur Orientierung . . . . .	150
Finanzierungsquellen. . . . .	156
Rahmenplan. . . . .	159
Anhang. . . . .	162
Quellenverzeichnis. . . . .	163
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	165
Abbildungsverzeichnis. . . . .	166

## Hinweis:

Dieses Heft beinhaltet einen Auszug des vollständigen STEP 2030.

Hier enthaltene Kapitel sind im oben stehenden Inhaltsverzeichnis schwarz gesetzt,  
nicht enthaltene Kapitel sind grau gesetzt.



## Vorwort

Der Stadtentwicklungsplan Lorsch 2030 (kurz: STEP 2030) ist nach einer Bearbeitungsdauer von gut einem Jahr fertiggestellt. Er wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung bereits am 22. September 2016 und als Fortschreibung des „Stadtentwicklungsplans 2000-plus“ auf den Weg gebracht.

Der STEP 2030 ist ein langfristiges städtebauliches Entwicklungskonzept mit Fokus auf einer nachhaltigen Entwicklungsstrategie. Ziel dieser nachhaltigen Stadtplanung muss eine sozialgerechte Bodennutzung zum Wohl der Allgemeinheit sein. Deshalb wird der STEP 2030 in den kommenden Jahren gemäß regionaler sowie gesamtstädtischer Rahmenbedingungen soziale, städtebauliche, kulturelle, ökonomische und ökologische Themen berücksichtigen. Es werden konkrete, lokal abgestimmte und langfristig wirksame Lösungen für aktuelle und absehbare Herausforderungen der Stadtentwicklung benannt. Dies ist die notwendige Grundlage für die mögliche Förderung und Umsetzung von Maßnahmen und Projekten.

Als Karolingerstadt mit dem weltberühmten UNESCO-Weltkulturerbe Kloster Lorsch haben wir eine besondere Verantwortung, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild auch langfristig baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Da ein derart komplexes Vorhaben nicht im Alleingang zu bewältigen ist, waren viele verschiedene Akteur\*innen aufgerufen, mitzugestalten.

In einer ersten Phase der Erstellung des STEP 2030 wurde der Bestand vorhandener Konzepte und Planungen analysiert und Begehungen durchgeführt. Daneben wurden Treffen und Expertengespräche mit Lorschern Akteur\*innen und Bewohner\*innen abgehalten. So wurde eine sogenannte Lenkungsgruppe einberufen, der Vertreter\*innen der Politik, der Stadtverwaltung und wichtiger Lorsch Institutionen angehörten. Daneben gab es ein Treffen, zu dem alle interessierten Bürger\*innen der Stadt eingeladen waren.



In einer zweiten Phase wurden die Ziele und Handlungsfelder sowie Instrumente und Maßnahmen entwickelt. Auch dies geschah unter Einbeziehung von Rückmeldungen aus der Lenkungsgruppe und einer 2. Bürger-Beteiligungs-Veranstaltung.

In der dritten und abschließenden Phase wurden die Inhalte des STEP 2030 unter enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung festgelegt. Auch hier waren die Lenkungsgruppe und die Bürger\*innen der Stadt wieder gebeten, steuernd mit einzugreifen.

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorsch am 23. Mai 2019 dient der STEP 2030 jetzt mit dem Zeithorizont bis 2030 als informelles Planungsinstrument für die weitere Stadtentwicklung in Lorsch.

Es bleibt mir nun, ein großes Danke an alle zu sagen, die dieses Projekt durch ihre Mitarbeit und mit ihrem Engagement entwickelt und zu einem guten Abschluss gebracht haben. Das Wissen der Bürger\*innen von Lorsch ist essentiell für die gesamtstädtische Betrachtung. Es sind die Nutzer\*innen und Bewohner\*innen der Stadt, es ist Ihre Expertise und Ihr Handeln, was der stimmigen Weiterentwicklung unserer Stadt dient. Das Lorsch von morgen ist am besten gemeinsam zu gestalten!

Im Mai 2019

Ihr  
Christian Schöning  
Bürgermeister

# Einführung

## Aufgabenstellung

Die Stadt Lorsch möchte ihre erfolgreiche städtebauliche Entwicklung seit Erstellung des Stadtentwicklungsplans im dem Jahr 2000, dem STEP 2000+, fortsetzen. Der STEP wird hierzu fortgeschrieben als „STEP 2030“.

Der STEP 2030 fokussiert auf die Entwicklung der Gesamtstadt und der Kernstadt<sup>1</sup> gleichermaßen. Im STEP 2030 werden verschiedene Problemstellungen integriert betrachtet und Maßnahmen vorgeschlagen, durch deren Realisierung die Entwicklung der Stadt langfristig positiv beeinflusst werden wird.

## Vorgehensweise

Der Aufbau des STEP 2030 ist angelehnt an die hessische Regelgliederung für integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte.

Beteiligungsveranstaltungen für Bürger\*innen, Interviews mit Expert\*innen und Sitzungen einer Lenkungsgruppe (mit Vertreter\*innen der Politik und wichtiger Institutionen der Stadt) begleiten die Erstellung des STEP 2030. Die Beteiligungsveranstaltungen dienen der Informationserhebung, -prüfung und -wertung gleichermaßen. Die Experteninterviews unterstützen die Informationserhebung allein. Die Lenkungsgruppensitzungen dienen insbesondere der Informationsprüfung und -wertung. Die Ergebnisse der Bürger- und Experten- sind jeweils in einer Dokumentation bzw. die Ergebnisse der Lenkungsgruppenbeteiligung einem Protokoll festgehalten.

Nachfolgend ist die Erstellung der Kapitel des STEP erläutert:

- Für die „Analyse“ wurden vorliegende Daten untersucht und der städtische Raum begangen. In diesem Kapitel ist das Ergebnis der Untersuchung vorhandener Grundlagen und Konzepte und der Umsetzung der Maßnahmen aus dem STEP 2000+ wie auch der aktuellen Situation der Gesamtstadt festgehalten.
- In der „SWOT“<sup>2</sup> sind die Ergebnisse der Analyse wie auch der Rückmeldungen aus der ersten Bürgerbeteiligung und Experteninterviews zusammengefasst.
- Im Kapitel „Leitbild, Ziele und Strategien“ wird prägnant beschrieben, wo die Stadt Lorsch aktuell steht, welche Qualitäten sie bewahren und welche sie wie entwickeln will. Das Kapitel soll als Prüfstein für alle weiteren Stadtentwicklungsvorhaben in Lorsch fungieren. Die Inhalte wurden im Rahmen der zweiten Bürgerbeteiligungsveranstaltung geprüft.
- Im Kapitel „Handlungskonzept“ werden für die weitere Stadtentwicklung zentrale Handlungsfelder inklusive Maßnahmen und zugehörigen Projekten wie auch Leitbilder beschrieben. Der Inhalt des Handlungskonzepts wurde im Rahmen der Experteninterviews und der zweiten Bürgerbeteiligungsveranstaltung mit erstellt. In der dritten Bürgerbeteiligungsveranstaltung wurden die Inhalte geprüft.
- Das Kapitel „Übersicht zum Handlungskonzept“ fasst die Inhalte des Handlungskonzepts im Hinblick auf Zeitplanung und Finanzierung tabellarisch zusammen und zeigt die Handlungsbereiche im städtischen Raum in drei Plangrafiken.
- Der „Anhang“ umfasst Verzeichnisse der im STEP 2030 genutzten Quellen und Abkürzungen sowie der dargestellten Abbildungen.

<sup>1</sup> Lorsch wurde 2018 in das Städtebauförderprogramm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ aufgenommen. Aus diesem Programm können Maßnahmen des STEP 2030 gefördert werden.

<sup>2</sup> englisch: Strengths, Weaknesses, Opportunities und Threats – zu deutsch Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken

## Bürger- und Expertenbeteiligung

Während der Erstellung des STEP 2030 wurden in Lorsch drei Bürgerbeteiligungsveranstaltungen durchgeführt sowie zehn telefonische Gruppeninterviews mit Expert\*innen. Die Ergebnisse der Bürger- und Expertenbeteiligung sind jeweils in einer Dokumentation festgehalten.

Die erste der drei öffentlichen Beteiligungsveranstaltungen fand am 06. Juni 2018 statt. Rund 40 Bürger\*innen haben an der Veranstaltung teilgenommen. Die Veranstaltung diente der Information der anwesenden Bürger\*innen zum STEP sowie der Vorstellung der bearbeitenden Büros UmbauStadt (Frankfurt am Main), StetePlanung (Darmstadt) und planquadrat (Darmstadt). Hier wurden erste Analyseergebnisse vorgestellt und ein Stimmungsbild der Anwesenden zu Schlüsselfragen der Stadtentwicklung erhoben. Außerdem wurde eine Werkstatt zur Sammlung von Hinweisen zu breit gefassten städtischen Themen durchgeführt. Die Hinweise der Bürger\*innen

wurden in die SWOT<sup>1</sup> und dem Leitbild aufgenommen. Auch die Handlungsfelder wurden auf Basis der bei dieser Veranstaltung gesammelten Hinweise definiert.

Die zweite Beteiligungsveranstaltung fand am 26. September 2018 statt. Rund 35 Bürger\*innen haben an der Veranstaltung teilgenommen. In der Veranstaltung wurde folgendes bearbeitet:

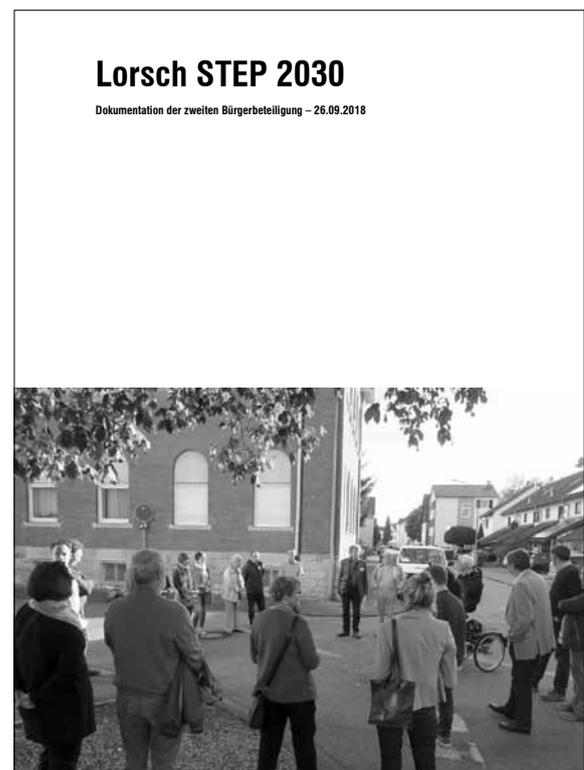
- Präsentation der abgeschlossenen Analyse und SWOT
- Vorstellung von Leitbildern, Zielen, Strategien und Handlungsfeldern
- Sammlung von Hinweisen, Anregungen und Ideen (1.) bei einem Rundgang zu Arealen im öffentlichen Raum sowie (2.) im Rahmen

---

<sup>1</sup> *englisch: Strengths, Weaknesses, Opportunities und Threats – zu deutsch Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken*



Dokumentation der ersten Bürgerbeteiligungsveranstaltung



Dokumentation der zweiten Bürgerbeteiligungsveranstaltung

eines Werkstatt-Teils zu vorgeschlagenen Handlungsfeldern

Die Hinweise der anwesenden Bürger\*innen aus dem Rundgang und den Werkstätten wurden in die Maßnahmen integriert.

Die dritte und letzte Beteiligungsveranstaltung fand am 14. März 2019 statt. An der Veranstaltung haben rund 30 Bürger\*innen teilgenommen. Anlass der dritten Veranstaltung war die Vorstellung des Handlungskonzepts, der Handlungsfelder und der Maßnahmen seitens der bearbeitenden Büros. In einem Werkstattteil konnten die Lorsch\*innen hierzu Rückmeldungen und Bewertungen abgeben. Die Diskussionsinhalte und Anmerkungen der Bürger\*innen wurden in die Maßnahmenentwürfe aufgenommen.

Die Interviews mit Expert\*innen aus der Stadt Lorsch und der Region wurden zwischen Oktober und Dezember 2018 geführt. Gesprächspartner waren Personen, die in und um Lorsch beruflich

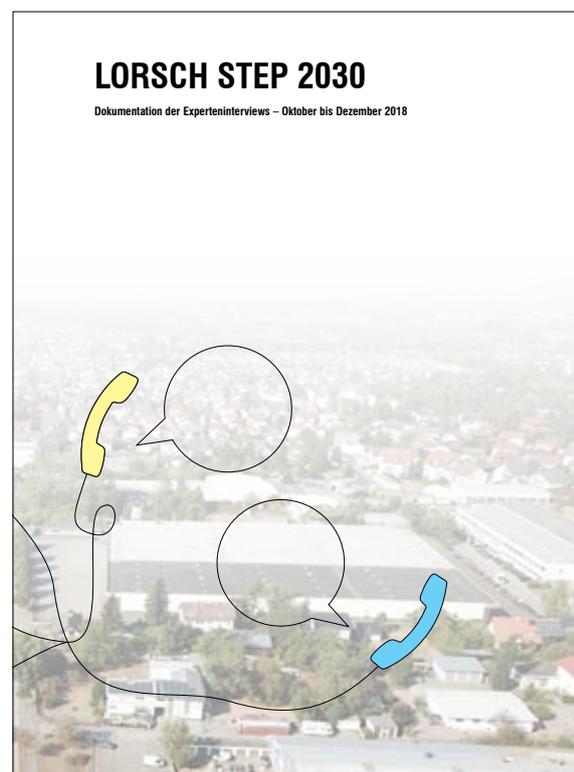
oder ehrenamtlich zu Kernthemen der Stadtentwicklung aktiv sind. Die Gespräche wurden per Telefonkonferenz durchgeführt und aufgezeichnet. Stadtentwicklungsrelevante Inhalte wurden in die Analyse und in das Handlungskonzept integriert.

Die Beteiligung von Bürger\*innen der Stadt und von Expert\*innen zur Stadt bereichert die Inhalte von Entwicklungskonzepten enorm. Nur durch Beteiligung können das Profil einer Stadt, ihre Herausforderungen und Chancen präzise herausgearbeitet werden.

Die Dokumentationen der drei Bürgerbeteiligungsveranstaltungen sowie die Dokumentation der Expertengespräche können auf der Webseite der Stadt Lorsch unter <https://lorsch.de/> heruntergeladen oder im Bau- und Umweltamt der Stadt angefragt werden.



Dokumentation der dritten Bürgerbeteiligungsveranstaltung



Dokumentation der Experteninterviews

# Zusammenfassung des STEP 2030

## Bearbeitung

Der Stadtentwicklungsplan „Lorsch STEP 2030. Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans 2000+“ wurde im Zeitraum von März 2018 bis Mai 2019 erstellt und orientiert sich am Zeithorizont 2030.

Ein Bearbeitungsteam der Büros UmbauStadt PartGmbH (Frankfurt), StetePlanung (Darmstadt) und planquadrat Elfers Geskes Krämer PartGmbH (Darmstadt) hat den STEP in Zusammenarbeit mit dem Bau- und Umweltamt der Stadt Lorsch verfasst. Das bearbeitende Büro UmbauStadt war für die integrierte Stadtplanung, die Struktur und Moderation der Bürgerbeteiligung, sowie die Projektsteuerung zuständig. Das Büro StetePlanung war für den Bereich Mobilität zuständig und hat die Sitzungen der Lenkungsgruppe und die Beteiligungsveranstaltungen eng begleitet. Das Büro planquadrat war für die „Untersuchung zur verträglichen Flächenentwicklung“<sup>1</sup> zuständig.

Die Erstellung des STEP wurde von einer dafür etablierten Lenkungsgruppe (mit Vertreter\*innen lokaler Institutionen und der Politik) gesteuert und fand unter Beteiligung von Bürger\*innen und Expert\*innen statt.<sup>2</sup>

Der STEP 2030 ist mit Beschluss der Stadtverordneten der Stadt Lorsch am xx.xx.2019 als informelles Planungsinstrument angenommen worden.

## Rahmen

Der STEP 2030 beschreibt einen integrierten, nachhaltigen Rahmen für die Stadtentwicklung der kommenden Jahre:

- Berücksichtigung regionaler und gesamtstädtischer Rahmenbedingungen sowie sozialer, städtebaulicher, kultureller, ökonomischer und ökologischer Themen.
- Benennung konkreter, lokal abgestimmter und langfristig wirksamer Lösungen für aktuelle und absehbare Herausforderungen der Stadtentwicklung.
- Förderung von interdisziplinärer Kommunikation und Kooperation, der Vernetzung lokaler Akteure sowie transparenter Entscheidungsprozesse.
- Grundlage für die Förderung und Umsetzung von Maßnahmen und Projekten.

---

<sup>1</sup> siehe „Untersuchung zur Flächenentwicklung“ auf Seiten 114 ff.

<sup>2</sup> siehe „Vorgehenseise“ und „Bürger- und Expertenbeteiligung“ auf Seiten 8 und 9

## Impulse und Leitbild

Der STEP 2030 setzt spezifische, für Lorsch relevante Entwicklungsimpulse. Zentrale Herausforderungen sind in Lorsch insbesondere Flächenmangel, Belastungen durch den motorisierten Verkehr und die Stärkung des Tourismus um das Weltkulturerbe:

- Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Landwirtschaft und Natur konkurrieren um Fläche. Zudem wird der Erhalt der aktuell un bebauten Flächenmenge von großen Teilen der Bevölkerung gewünscht. Der städtebauliche Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ ist daher Leitgedanke der Flächenplanung.<sup>1</sup>
- Das Abstellen privater Kraftfahrzeuge im öffentlichen Raum beeinträchtigt die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern im Stadtkern und erfordert eine Stärkung alternativer Mobilitätskonzepte.<sup>2</sup>
- Die touristische Entwicklung im Kontext des Welterbeareals stagniert. Die Ankunftssituationen zum Welterbe, Planungen zur Kulturachse wie auch zur zeitgemäßen medialen Kommunikation und Ausstattung sind weiter umzusetzen.<sup>3</sup>

Weitere zentrale Punkte zur integrierten Stadtentwicklung von Lorsch sind:

- Stärkung der Funktion des Stadtkerns als urbaner Raum mit Fokus auf die Nahversorgung und auf veränderte Angebots- und Nachfragestrukturen.<sup>4</sup>
- Zum Ausbau der sozialen Infrastruktur ist die Betreuung von Kindern und Senioren zukunftsfähig zu sichern und Gemeinschaften

sind angesichts der Singularisierung in unserer Gesellschaft zu fördern.<sup>5</sup>

- Reaktion auf den globalen Klimawandel mit Fokus auf Klimaanpassung<sup>6</sup> (durch nachhaltigen Erhalt und Ausbau von Grün- und Blauräumen, Frisch- und Kaltluftschneisen sowie Retentionsflächen) und Klimaschutz<sup>7</sup> (durch nachhaltigen Umgang mit Ressourcen)

Bei allen Entwicklungen der Stadt Lorsch im Rahmen des STEP 2030 ist das Leitbild der Stadtentwicklung „naturnah und klimaaktiv, traditionell und innovativ, gemeinsam und nachhaltig“ zu berücksichtigen.

<sup>1</sup> siehe „Handlungsfeld B: Verträgliche Flächenentwicklung“ auf Seiten 108 ff. und die „Untersuchung zur Flächenentwicklung“ auf Seiten 114 ff.

<sup>2</sup> siehe „Handlungsfeld E: Nachhaltige Mobilität“ auf Seiten 133 ff.

<sup>3</sup> siehe „Leitprojekt 1: Weiterentwicklung Kulturachse – Tor zur Stadt Lorsch“ auf Seiten 142 f.

<sup>4</sup> siehe „Handlungsfeld A: Stark vor Ort“ auf Seiten 101 ff. und „Leitprojekt 3: Entwicklung zentrale Nahversorgung“ auf Seite 145

<sup>5</sup> siehe „Handlungsfeld A: Stark vor Ort“ auf Seiten 101 ff. und „Leitprojekt 2: Modellquartier Seehofstraße „integriert und nachhaltig Wohnen““ auf Seite 144

<sup>6</sup> siehe „Handlungsfeld C: Ausgewogene Lebensqualität“ auf Seiten 126 ff.

<sup>7</sup> siehe „Handlungsfeld D: Zukunftsweisender Klima-Schutz“ auf Seiten 130 ff.

## Handlungskonzept und Handlungsfelder

Im Handlungskonzept sind als zentrale Handlungsfelder benannt:

- A: Stark vor Ort
- B: Verträgliche Flächenentwicklung
- C: Ausgewogene Lebensqualität
- D: Zukunftsweisender Klima-Schutz
- E: Nachhaltige Mobilität

Die einzelnen Handlungsfelder enthalten abgestimmte Maßnahmenbündel, jeweils mit Eckdaten zur Maßnahme, mit einer Beschreibung der Problemlage und Ziele sowie einer Beschreibung der zugehörigen Projekte. In den Beschreibungen werden wichtige Inhalte und Vorgehensweisen zur Umsetzung benannt.

Zum Handlungskonzept gehören drei Leitprojekte, deren Umsetzung besondere Impulse für die Stadtentwicklung setzen wird.

Eine zeitliche, finanzielle, fördermittelbezogene und kartografische Übersicht zum Handlungskonzept<sup>1</sup> beschreibt die Inhalte des Handlungskonzepts und fasst sie zusammen.

Hinweis: Eine Besonderheit zur Unterstützung privaten Engagements und lokaler Selbstverantwortung sind die Einrichtung eines Anreizprogramms<sup>2</sup> und eines Verfügungsfonds<sup>3</sup> zur Finanzierung von Projekten.<sup>4</sup>

## Management, Monitoring und Evaluation

Zur Beobachtung der städtischen Entwicklungen im Rahmen der Umsetzung des STEP 2030 und zur Prüfung der Erfolge sollte frühzeitig ein Monitoring- und Evaluationskonzept entwickelt und kontinuierlich durchgeführt werden.

Zum Zeitpunkt 2030 ist der Bedarf einer erneuten integrierten Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans zu prüfen und gegebenenfalls eine Fortschreibung durchzuführen.

---

<sup>1</sup> siehe Seite 146 ff. „Übersicht zum Handlungskonzept“

<sup>2</sup> Erläuterung „Anreizprogramm“: Budget zur Unterstützung der Umsetzung von Maßnahmen durch einzelne Privat-/ Rechtspersonen (siehe Seite 153).

<sup>3</sup> Erläuterung „Verfügungsfonds“: Budget zur Unterstützung der kooperativen Umsetzung von Maßnahmen durch ein lokales Gremium (siehe Seite 153).

<sup>4</sup> siehe Seiten 148 ff. „Finanzierungsübersicht zur Orientierung“ und 152 f. „Erläuterung zur Finanzierungsübersicht“

# Leitbild, Ziele und Strategien

Spezifisch für die Stadt Lorsch und in Abgleich mit den Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung benennt der STEP 2030 das folgend beschriebene Leitbild sowie Ziele und Strategien.

## **Leitbild**

Das Leitbild für die Entwicklung der Stadt Lorsch dient der Entscheidungsfindung bei der Definition, Planung und Umsetzung von Maßnahmen.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Analyse sowie den Leitlinien des Agenda-21-Prozesses (siehe Unterkapitel „Vorhandene Grundlagen und Konzepte“ auf Seite 15) wird folgendes Leitbild für den STEP 2030 definiert:

- Naturnah und klimaaktiv
- Traditionell und innovativ
- Gemeinsam und nachhaltig

Aus diesem Leitbild werden die Ziele, Strategien und schließlich die konkreten Maßnahmen abgeleitet, welche die Entwicklung von Lorsch in den nächsten Jahren steuern.

## **Naturnah und Klimaaktiv**

Lorsch ist unmittelbar von hochwertiger Natur umgeben; Schutzflächen für Wasser, Gehölze, Flora und Fauna belegen rund 38 % der Gemarkungsfläche der Stadt. Die Region Bergstraße ist von hoher landschaftlicher Attraktivität. Stadt und Region bieten eine hohe Erholungsqualität und sind für die Gesundheit der Bewohner\*innen und Besucher\*innen wie auch für die Qualität des lokalen Ökosystems von besonderer Bedeutung.

## **Traditionell und Innovativ**

Örtliche Traditionen entwickeln sich aus landschaftlichen Gegebenheiten und historisch gewachsener Tradition. Die Lage der Stadt in den Altneckarauen mit mildem Klima und flacher Topographie bedingen die frühe Erschließung der

Region schon im Mittelalter und den vormals traditionellen Fokus auf die Landwirtschaft.

Die gut erhaltenen UNESCO-Welterbestätten und das Freilichtmuseum Laresham ermöglichen Teilhabe an der Geschichte der Region. Die Riedforste sind beliebte Naherholungsräume. Die Landwirtschaft fokussiert auf Ackerbau und Viehzucht. Äcker, Wiesen und Wald sind Teil der Kulturlandschaft der Stadt Lorsch. Die Feste der Stadt spiegeln mit dem UNESCO-Weltkulturerbe-tag, der Lorschker Kerb und dem Tabakfest lokale Traditionen wieder.

Heute ist die Stadt Lorsch Teil zweier Ballungsräume. Metropolregionen sind Motor gesellschaftlicher, kultureller und technologischer Entwicklung.

Die Traditionen der Stadt und die lokalen Besonderheiten sollen gemeinsam erhalten und zeitgerecht gestärkt werden.

### Gemeinsam und Nachhaltig

Faktoren zur Einordnung der städtischen Lebensqualität sind materielle und immaterielle Werte:

- Bauliche und gestalterische Qualität des öffentlichen Raums und der öffentlichen Einrichtungen
- Soziale Gerechtigkeit, Teilhabe, Freiheit und Sicherheit
- Gesundheit
- Eine intakte Umwelt

Angesichts des demographischen Wandels, der Globalisierung und Digitalisierung sowie der Klimaerwärmung – also intensiven Veränderungen – ist die Lebensqualität besonders zu beachten und zu erhalten und die Attraktivität der Stadt zu stärken.

### Ziele

Hauptziel der integrierten, nachhaltigen Stadtentwicklung in Lorsch ist grundsätzlich die Verbesserung der Lebens-, Wohn- und Arbeitsbedingungen für die Bürger\*innen und Besucher\*innen.

Folgende Ziele konkretisieren dieses Hauptziel:

- Sozialen Nachteilen entgegenwirken / Integration fördern
- Wirtschaftliche Entfaltung verbessern / lokale Ökonomie unterstützen
- Stadtverträgliche Mobilität ausbauen
- Klimawandel entgegenwirken / Aufenthaltsqualität ausbauen / Umweltqualität verbessern / natürliche Lebensgrundlagen schützen / Gesundheit unterstützen
- Vielfalt stärken
- Stadtstruktur zeitgemäß weiter entwickeln

### Strategien

Als Herangehensweise bei der Verfolgung des Leitbilds und Ziele sollen folgende Strategien berücksichtigt werden:

- 1 Der Blick auf den gesamtstädtischen und den regionalen Kontext
- 2 Das nachhaltige Planen
- 3 Das interdisziplinäre, integrierte und partizipative Handeln

# Handlungskonzept

Das Handlungskonzept umfasst Maßnahmen und Leitprojekte, die auf Basis der vorgenannten Analyse, des Leitbilds, der Ziele und der Strategien entwickelt wurden. Ihre Umsetzung soll Missstände beheben, Stärken ausbauen und Potentiale entwickeln.

Der Aufbau der Maßnahmensteckbriefe basiert auf der Regelgliederung<sup>1</sup> des HMuKLV. Es werden „Eckdaten“ genannt, „Problemlage“ und „Ziele“ beschrieben wie auch „Projekte“ und Projektgruppen benannt, die zur Entwicklung der Maßnahme angeraten werden. Die Reihenfolge der Maßnahmen und der enthaltenen Projekte spiegelt keine Priorisierung wieder.

Die Priorisierung der Maßnahmen wird in den „Eckdaten“ mittels Plus-Zeichen vorgenommen (Bedeutungen: „+“ steht für „wichtig“, „++“ für „sehr wichtig“, „+++“ für „außerordentlich wichtig“). Der Durchführungszeitraum wird mit „kurz-“ (ein bis zwei Jahre), „mittel-“ (zwei bis fünf Jahre) bis „langfristig“ (fünf bis zehn Jahre) oder auch „kontinuierlich“ benannt.

Die Hervorhebung von Leitprojekten soll deren besondere und vordringliche Bedeutung für die zukünftige Entwicklung der Stadt Lorsch unterstreichen. Die Leitprojekte bilden ihrerseits einen Querschnitt durch alle relevanten Handlungsfelder.

Die Reihenfolge der nebenstehenden Handlungsfelder spiegelt keine Wertung wieder, alle Handlungsfelder sind gleichermaßen relevant.

## Verzeichnis der Handlungsfelder, Maßnahmen und Leitprojekte (mit Seitenangaben):

A. Stark vor Ort . . . . .	101
A1 Starkes Stadtzentrum	102
A2 Entwicklungschancen für alle	104
A3 Gemeinsam aktiv	106
A4 Starke Netzwerke	107
B. Verträgliche Flächenentwicklung . . . .	108
B1 Wohnraum schaffen und finden	109
B2 Effektive und konfliktfrei genutzte Areale	111
B3 Wertgeschätzte Landschaft	112
B4 Ausgewogene Gewerbeflächen-nutzung	113
Extra: Untersuchung zur verträglichen Flächenentwicklung	114
C. Ausgewogene Lebensqualität. . . . .	126
C1 Kultur- und Natur-Verbunden	127
C2 Klima-Angepasst leben	128
D. Zukunftsweisender Klima-Schutz . . . .	130
D1 Klima-Neutral leben	131
D2 Klima-Neutral wirtschaften	132
E. Nachhaltige Mobilität. . . . .	133
E1 Förderung der Nahmobilität	134
E2 Flächengerechtigkeit im öffentlichen Straßenraum	137
E3 Verbesserung der Mobilitätsoptionen zur Welterbestätte	139
E4 Förderung der ÖPNV-Nutzung und multioptionaler Mobilität	140
L. Leitprojekte . . . . .	141
L1 Weiterentwicklung Kulturachse – Tor zur Stadt Lorsch	142
L2 Modellquartier Seehofstraße „integriert und nachhaltig Wohnen“	144
L3 Entwicklung zentrale Nahversorgung	145

<sup>1</sup> Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Neuausrichtung Programm „Stadtumbau in Hessen“. Regelgliederung Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für das Stadtumbaugebiet „XYZ Musterstadt“.

Handlungsfeld

## A. Stark vor Ort

Themen: Soziales, Freizeit, Einzelhandel, Arbeitsplätze, Kommunikation

Im Handlungsfeld „Stark vor Ort“ wird insbesondere auf die vorhandenen Stärken und die bestehenden Strukturen aufgebaut, die es in Lorsch schon gibt.

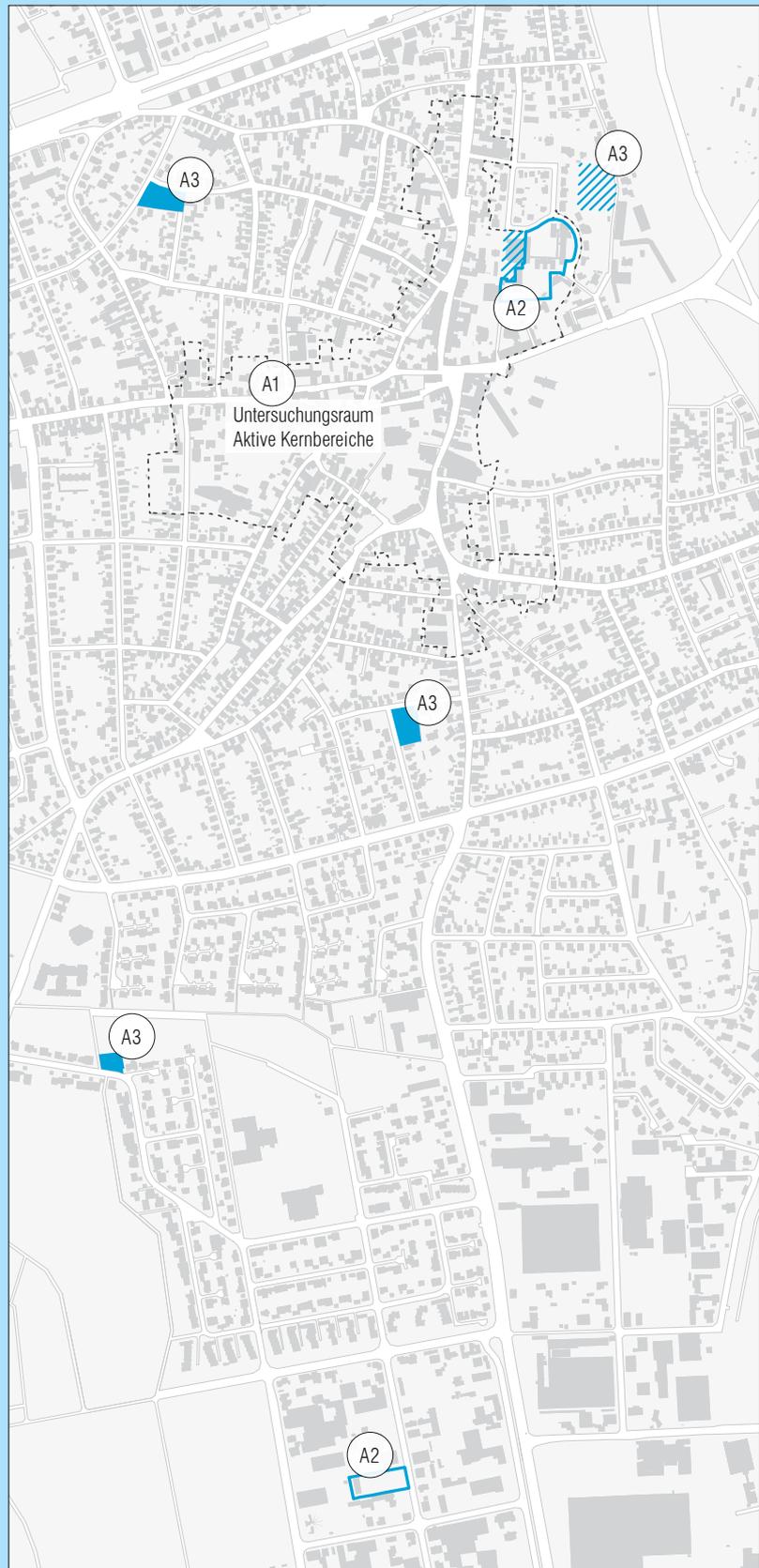
Ziele

- Unterstützung und Stärkung des Gemeinsinns in der Bürgerschaft
- Erhalt, Stabilisierung und Ausbau des Freizeitangebots
- Unterstützung bestehender Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen
- Sicherung von Arbeitsplätzen, Steigerung der Zahl von Ausbildungsplätzen
- Aktivierung und Mobilisierung kommunikativer Netzwerke für eine gelebte und vielschichtig wirksame Beteiligung der Bürgerschaft

Handlungsfeld A. Stark vor Ort

Legende

- A2 Entwicklung Grundschulflächen (2.1d), Stärkung Jugendzentrum (2.2c)
- A3 Gestaltung Freizeitflächen (3.1a)



## A1 Starkes Stadtzentrum

### Eckdaten

Querbezug zu Handlungsfeld oder Maßnahme

A, B1, B3, C1, C2, E1

Priorität; Durchführungszeitraum

+++; mittel-/langfristig

Geschätzte Gesamtkosten

960.000 Euro

Träger

Stadt Lorsch, Private (Einzelhandel, Gastronomie, Mediziner)

Eigentümer

Stadt Lorsch, Grundstücks-/Gebäudeeigentümer

Nutzer

Bewohner-/Besucherschaft

### Problemlage

Als Mittelzentrum muss Lorsch eine Versorgungsfunktion erfüllen. Der Tourismus ist eines der größten Arbeitsfelder der Stadt. Die Attraktivität der Stadt für die Bürger und die Besucher ist eng mit der Lebendigkeit des Stadtzentrums verbunden. Im Stadtzentrum stehen Einzelhandelsflächen leer; der Onlinehandel stellt für lokale Anbieter eine starke Konkurrenz dar.

### Ziel

Sicherung und Steigerung der Attraktivität, der Lebendigkeit und der Angebotsvielfalt des Stadtzentrums. Förderung der lokalen Ökonomie.

### Projekte

- A1.1 Stärkung von Einzelhandel und Gastronomie
- a Umsetzung der Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes
  - b Förderung branchenübergreifenden Handelns und der Entwicklung und Umsetzung zukunftsfähiger Konzepte wie bspw.:
    - Gemeinsame Online-Marketing-Plattform „Marktplatz Bergstraße“ und Hubs zur Produktverteilung
    - Geschäftsnachfolge-Regelung
    - Anpassung von Angeboten (bspw. mobile Nahversorgung, einheitliche Öffnungszeiten)
    - Bewerbung im Förderprogramm „Lokale Ökonomie“
  - c Stärkung des Konsums lokal hergestellter Waren (Themen bspw. Qualität, Vielfalt; Unterstützung bei Umsetzung von „buy local“-Konzepten)
  - d Räumliche Anpassung von Einzelhandelsstrukturen (bspw. Neuordnung mit Anpassung von Zuschnitten und Größen, energetische Sanierung)
- A1.2 Lebendiger Ausbau des Stadtzentrums
- a Förderung von Direktvermarktern, kleinflächigen Spezialanbietern und Lebensmittelhandwerkern
  - b Stärkung der Nahversorgung
  - c Einrichtung und Ausweisung von geschlechtsunabhängig zugänglichen Wickelräumen und barrierefreien Sanitäranlagen in öffentlichen Gebäuden

<sup>1</sup> „buy local“: Bundesweite Imagekampagne inhabergeführter Unternehmen mit dem Ziel, Konsumenten für die Auswirkungen der Kaufentscheidungen zu sensibilisieren.

- A1.3 Stärkung des Hotelgewerbes
  - a Förderung des Ausbaus attraktiver Übernachtungsangebote
  - b Kommunikation (Ausbau der wahrnehmbaren Präsenz der Angebote, Intensivierung des Netzwerkes der Anbieter, Stärkung der Verknüpfung zwischen Anbietern und Stadtmarketing/Kulturamt)
- A1.4 Stärkung der medizinischen Versorgung
  - a Förderung der Entwicklung und Umsetzung alternativer Versorgungskonzepte
  - b Unterstützung bei Nachfolge-Regelung
- A1.5 Erstellung weiterführender teilräumlicher Untersuchungen und Entwicklungskonzepte (bspw. im Städtebauförderprogramm „Aktive Kernbereiche“)



Angestrebter Untersuchungsraum Stadtzentrum Lorsch (Förderprogramm „Aktive Kernbereiche“)

## A2 Entwicklungschancen für alle

### Eckdaten

Querbezug zu Handlungsfeld oder Maßnahme

A3, B, E

Priorität; Durchführungszeitraum

+++; kurz-/mittelfristig

Geschätzte Gesamtkosten

1.400.000 Euro

Träger

Stadt Lorsch, Schulen, Volkshochschule, Unternehmen

Eigentümer

Stadt Lorsch, Kreis Bergstraße, Bildungs-/Betreuungseinrichtungen, Stiftungen

Nutzer

Bewohnerschaft

### Problemlage

Bildung und Können bestimmen die Lebensqualität maßgeblich. Gerechte Entwicklungschancen sind eine Grundlage des gesellschaftlichen Zusammenhalts. Angesichts dem deutlich gewachsenen Bedarf an Kinderbetreuungsangeboten wie auch demographischen Wandel ist für junge bis alte Menschen Entwicklungsgerechtigkeit herzustellen.

### Ziel

Angebot gerechter Entwicklungschancen für alle. Förderung des integrierten Miteinanders.

### Projekte

- A2.1 Stärkung des Betreuungs-/Bildungsangebots für Kinder
- a Ausbau der Vernetzung Stadt Lorsch, Schulträger Kreis Bergstraße und Schulleitungen (bspw. mit Einrichtung Moderator)
  - b Ausbau der Betreuungsplätze und Erweiterung der Betreuungszeiten in Kindertagesstätten, Kindergärten und Schulen, wie bspw.:
    - Unterstützung Betreuungsangebot „Pakt für den Nachmittag“
    - Anpassung Unterrichtsmodelle an zeitliche Mehrbetreuung
    - Räumlichkeiten für Nachmittagsbetreuung
  - c Einrichtung einer Ganztagschule für Schulkinder
  - d Anpassung Grundschulflächen, wie bspw.:
    - Unterstützung des Kreis Bergstraße bei Erstellung und Umsetzung Flächen-Erweiterungs-Konzept
    - Betrachtung Erweiterungsmöglichkeiten (Wingertsberg (alternativ: Aufwertung Bolzplatz siehe A3.1a), Nibelungenhalle) und Alternativstandorte (bspw. Werner-von-Siemens-Schule)
    - Ausbau Mitnutzung Nibelungenhalle (bspw. Schulmensa)
    - Aufwertung Innenhof Wingertsbergschule (Rückbau Container, Einrichtung Fahrradabstellflächen und Rückzugsmöglichkeiten)
    - Sanierung Gebäude Wingertsbergschule
  - e Ausbau Angebot Mittagessensplätze

### A2.2 Stärkung der Entwicklungsangebote für Jugendliche und junge Erwachsene

- a Stärkung von Partizipationsmöglichkeiten, bspw. durch:
  - Förderung Präsenz des Jugendrats in Kinder-/Jugend-Bildungs-/Betreuungseinrichtungen
  - Stärkung der Rechte des Jugendrats
- b Stärkung der Vernetzung (bspw. Jugendamt, Jugendzentrum, Vereine, Jugendrat, ausbildende Unternehmen)
- c Stärkung des Jugendzentrums, bspw. durch:
  - Stärkung der Angebote
  - Förderung der Gebäudesanierung (bzw. bei Umzug: Förderung Gebäude-Aus-/Neubau)
- d Förderung von Ausbildungs-Plätzen, bspw. durch:
  - Durchführung einer Ausbildungsplatz-Offensive

### A2.3 Förderung des Bildungsangebots für Erwachsene

- a Interkommunale Vernetzung der Erwachsenenbildungsangebote (wie von der VHS bereits angeboten)
- b Förderung von Eltern, bspw. durch:
  - Förderung der Begleitung von Eltern mit Säuglingen
  - Ausbau des Angebots (bspw. Thema Erziehung)

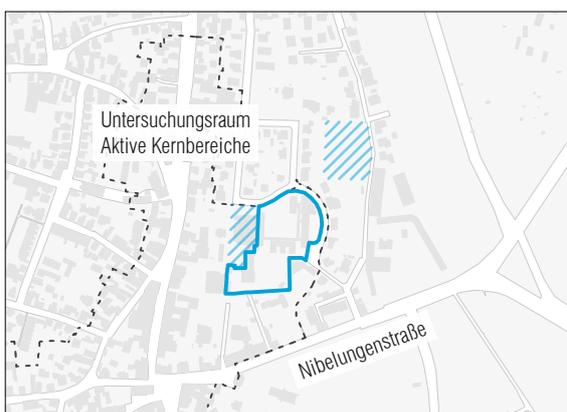
### A2.4 Förderung des Betreuungsangebots für Senioren (insbesondere im Innenstadtbereich)

- a Förderung des Ausbaus und der Präsenz von Angeboten und Beratung
- b Förderung des Zugangs zu Angeboten
- c Einrichtung Seniorenbeirat
- d Förderung zentral gelegenen Seniorencafés

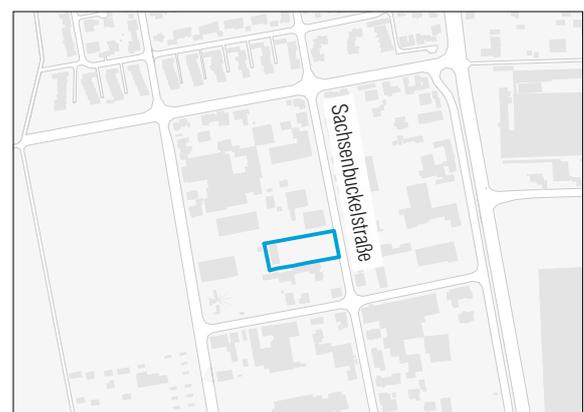
### A2.5 Förderung von Einrichtung und Nutzung eines Nutzgartens und einer Gemeinschaftsküche in Betreuungs- und Bildungseinrichtungen (Ziele: Lebensmittel und gesunde Ernährung kennen lernen)

### A2.6 Stärkung der Integration mittels Bildungs- und Teilhabeangeboten

- a Stärkung von Bedürftigen (bspw. kostenfreies Mittagessen, kostenfreie Ausflüge)
- b Stärkung etablierter Anlaufstellen, bspw. durch:
  - Förderung von Instandsetzung bzw. Ausbau von Gemeinschaftsräumen (bspw. im Gemeindehaus der ev. Kirchengemeinde)
- c Stärkung des „Begegnungstreffs/-cafés“ (bspw. attraktive Räumlichkeiten, erweiterte Öffnungszeiten, Angebot von Getränken und Speisen, Nutzung von Leerständen)
- d Förderung der Integration von Neubürgern (bspw. Einrichtung Börse für Helferjobs)



A2.1d Grundschule und mögliche Erweiterungsflächen



A2.2c Jugendzentrum

## A3 Gemeinsam aktiv

### Eckdaten

Querbezug zu Handlungsfeld oder Maßnahme

A2, C, E1

Priorität; Durchführungszeitraum

++; langfristig

Geschätzte Gesamtkosten

260.000 Euro

Träger

Stadt Lorsch, Vereine/Verbände, Ehrenamtliche

Eigentümer

Stadt Lorsch

Nutzer

Bewohner-/Besucherschaft

### Problemlage

Traditionell ist die Lebensqualität in Lorsch als ländliche Kleinstadt eng mit der Sozialstruktur der Bürgerschaft verbunden. Angesichts des demographischen Wandels und des Strukturwandels sind die lokalen sozialen Strukturen zu stärken.

### Ziele

Stärkung des sozialen Zusammenhalts in Lorsch im Hinblick auf Integration und Vielfalt, Offenheit und Identität.

Stärkung der Identifikation mit der Stadt und Region.

### Projekte

A3.1 Einrichtung von integrierten und zielgruppenorientierten Spiel-, Experimentier-, Bewegungs- und Begegnungsflächen (bspw. für Menschen mit Einschränkungen, Senioren, Jugendliche, etc.) (siehe Maßnahme C1)

- a Umsetzung „Spieleitplanung Lorsch – für Jung und Alt“ (bspw. windgeschützte Tischtennisplatte, Trimm-Dich-Pfad, etc.), insbesondere:
  - Gestaltung von Sitzgelegenheiten zur Förderung gemeinsamen Austauschs (als Ruhe-/Gesprächsorte, Schattenplätze, etc.)



A3.1a Kettelerstraße, Wingertsberg, Im neuen Garten, Zedernstraße (von links nach rechts)

- Aufwertung Spielplatz Kettelerstraße
  - Aufwertung Bolzplatz Wingertsberg (alternativ: Erweiterung Grundschulflächen siehe A2.1d)
  - Gestaltung Treff-Ort „Im-neuen-Garten“ speziell für Jugendliche (18- bis 20-jährige)
  - Einrichtung Treff-Ort für Jugendliche im Stadtzentrum
  - Sicherung Spielplatz Zedernstraße
  - Plätze für Jugendliche sichern
- b Antragsstellung bei alla-hopp<sup>1</sup>-Stiftung (in Zusammenarbeit mit Pädagogen und Senioren-Betreuern) für geeignete Fläche (bspw. im Birkengarten, in der Remise bzw. entlang ehemaligem Landgraben)
  - c Förderung der Sensibilisierung von Nutzern des öffentlichen Raums für Sauberkeits- und Sicherheitsbedürfnisse anderer Nutzer (bspw. Aufräumen)
- A3.2 Vernetzung von Freizeit-Angeboten der Region und Förderung des interkommunalen Austauschs (Bsp. „Gastwochen“ – die Bergstraße zu Gast in Gemeinde „X“)
- A3.3 Stärkung und Würdigung bürgerschaftlichen Engagements
- a Vernetzung von Stadtverwaltung und ehrenamtlich engagierten Menschen (bspw. ehrenamtlicher Katastrophenschutz, Grünpflege-Patenschaften, Urban-Gardening-Flächen, etc.)
  - b Förderung der Fortbildung zu Themen im Rahmen bürgerschaftlichen Engagements
  - c Förderung Ausbau niedrigschwelliger Engagements (bspw. Durchführung von „Goodwill“-Aktionen)

<sup>1</sup> „alla hopp“: Konzept für generationenübergreifende Bewegungs- und Begegnungsräume.

## A4 Starke Netzwerke

### Eckdaten

Querbezug zu Handlungsfeld oder Maßnahme

A, B, C, D, E

Priorität; Durchführungszeitraum

+ +; mittel-/langfristig

Geschätzte Gesamtkosten

13.500 Euro

Träger

Stadt Lorsch, Interessengemeinschaften, Vereine/Verbände

Eigentümer

Stadt Lorsch, Initiativen, Stiftungen, Vereine

Nutzer

Bürgerschaft, Gewerbetreibende, Unternehmerschaft

### Problemlage

Individuelle Interessen können besser artikuliert und in die Umsetzung von Projekten und Prozessen gelangen, wenn die Beteiligten sich in Netzwerken und Interessenvertretungen zusammenfinden und ihre Interessen gemeinsam strukturieren und artikulieren.

### Ziele

Zur Definition erstrebenswerter und erreichbarer Ziele können sich Interessengruppen konstituieren und koordinieren. Die Maßnahme richtet sich insbesondere an die unten stehenden Beteiligten und ihre Interessenvertretungen:<sup>1</sup>

- Einzelhändler, Gastronomen und Hoteliers (wie Gewerbeverein, EGL, Wirtschaftsvereinigung Lorsch, Einzelhandel, Hotel und Gastronomieverband Südhessen)
- Kulturschaffende (wie Welterbestätte Kloster Lorsch, Heimat Kulturverein, Museumszentrum, Kultur- und Tourismusmanagement)
- Naturbegeisterte, Naturschützer und Ökologen (wie Nabu Bergstraße, Naturschutzzentrum Bergstraße, Vogelschutzverein Lorsch)
- Landwirte und Gewerbetreibende (wie EGL, Gewerbeverein Lorsch, Ortslandwirte)

- Integration von Menschen aus anderen Ländern in die städtische Gemeinschaft (wie Ökumenische Flüchtlingshilfe, Flüchtlingskoordination, Sozialamt, Evangelische Kirchengemeinde, Katholische Kirchengemeinde)

### Projekte

- A4.1 Förderung stadtentwicklungsrelevanter Netzwerke und Vernetzung
  - a Anbahnung des Austauschs von Beteiligten (bspw. Räumlichkeiten für Treffen)
  - b Förderung der Institutionalisierung von Interessengruppen
  - c Vernetzung von örtlichen und überörtlichen Interessenvertretungen und der Politik/Stadtverwaltung
  - d Stärkung von Kommunikationsstrukturen
- A4.2 Förderung der Vernetzung von sozialen Einrichtungen, Bildungseinrichtungen und Vereinen
  - a Förderung des Ausbaus von Kooperationen (bspw. Projekt „ehemalige Flüchtlinge werden Seniorenpfleger“)
  - b Einrichtung einer Stelle zur Erhebung, Vermittlung, Koordination, Pflege (bspw. Versicherung) vorhandener und freier Ressourcen (Ziel: Ressourcen bündeln)
  - c Einrichtung einer Stelle zur Unterstützung von Bewerbungen um Fördermittel

<sup>1</sup> Die Nennung der hier aufgeführten Interessengemeinschaften erhebt an dieser Stelle keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Handlungsfeld

## B. Verträgliche Flächenentwicklung

Themen: Wohnen, Gewerbe, Landschaft, Landwirtschaft, Schutzgebiete

Im Handlungsfeld „Verträgliche Flächenentwicklung“ wird auf die für Lorsch in besonderem Maße zutreffende Spreizung zwischen Flächenverbrauch und Flächennachfrage hingewirkt. Zum einen ist die Ressource zur Verfügung stehender Fläche äußerst knapp, zum andern gibt es einen begründeten Bedarf an Flächen für zukünftige Entwicklungen.

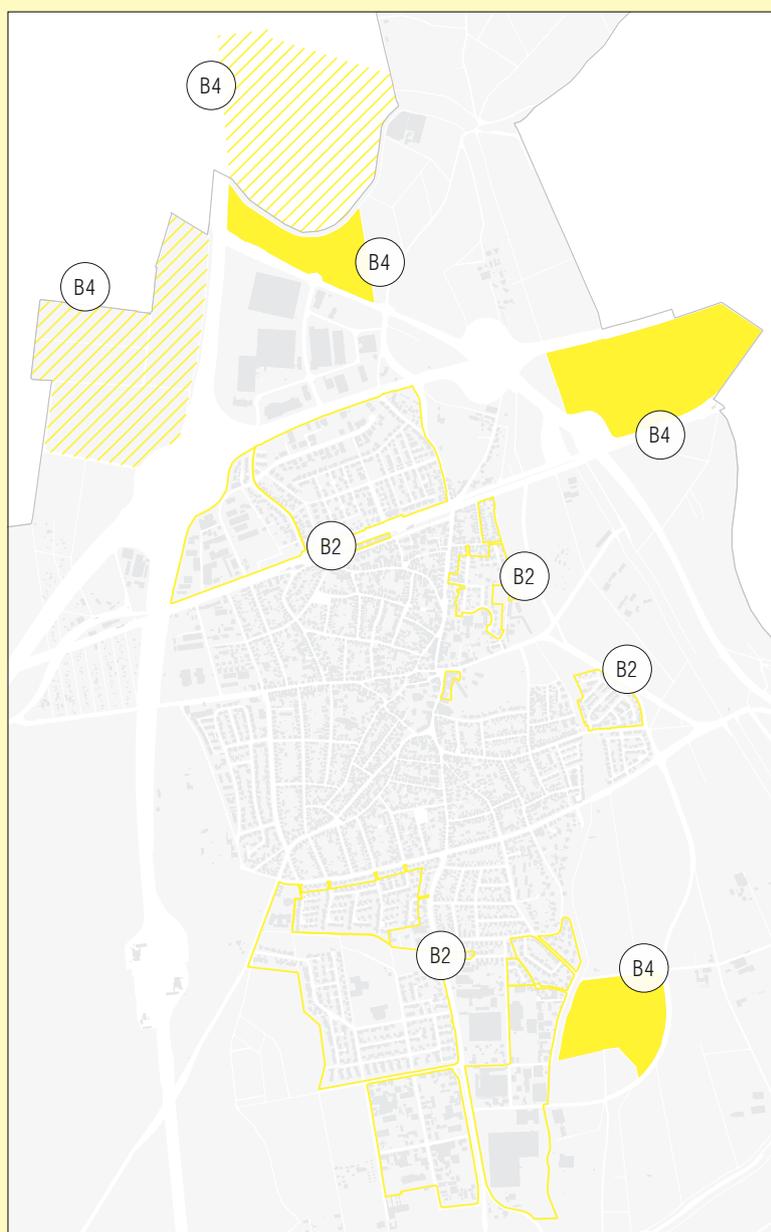
Ziele:

- „Fläche“ intensiv und hochwertig nutzen
- Sorgfältige Abwägung zwischen Flächenverbrauch und Flächenangebot
- Flächenbelegung oder -neuausweisung nach dem Grundsatz: Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Vermeidung von Flächenversiegelung
- Regelmäßiger Austausch zwischen flächennutzenden Interessengruppen zur Vermeidung von Konflikten und Entwicklung fairer, nachhaltiger Planungen
- Sicherung/Schaffung eines Flächenangebots für die Entwicklungsmotoren „Wohnen“ und „Gewerbe“
- Entwicklung von Brachen und Leerständen
- Vermittlung von Know-How, wie mit bestehenden Liegenschafts-Strukturen umgegangen werden kann; Beratung zur Aktivierung von Flächen, zu Entwicklungs- und Nutzungsoptionen für Grundstücke und für Gebäude

Handlungsfeld B. Verträgliche Flächenentwicklung

Legende

- B2 Entflechtung (2.1), Anpassung Bebauungspläne (2.2)
- B4 Umsetzung Gewerbeflächenkonzept (4.1), Gemarkungsfächentausch (4.2)



## B1 Wohnraum schaffen und finden

### Eckdaten

Querbezug zu Handlungsfeld oder Maßnahme

B2, L2

Priorität; Durchführungszeitraum

+++; kontinuierlich

Geschätzte Gesamtkosten

1.625.000 Euro

Träger

Stadt Lorsch, Grundstücks-/Gebäudeeigentümer

Eigentümer

Stadt Lorsch, Grundstücks-/Gebäudeeigentümer

Nutzer

Bürgerschaft

### Problemlage

In Lorsch fehlen Angebote für Integriertes Wohnen (gemeinschaftlich, generationenübergreifend, barrierefrei, Home-Offices) sowie für Senioren, Senioren-Gemeinschaften, Familien mit Kindern, Singles und Paare. Große Teile der Wohnbebauung bestehen aus Einfamilienhäusern. Der Ausnutzungsgrad zahlreicher Gebäude, Privatgrundstücke und Quartiere ist niedrig. Es gibt brach liegende, unbebaute, unter- und ungenutzte Grundstücke, Grundstücks-teile und Gebäude.

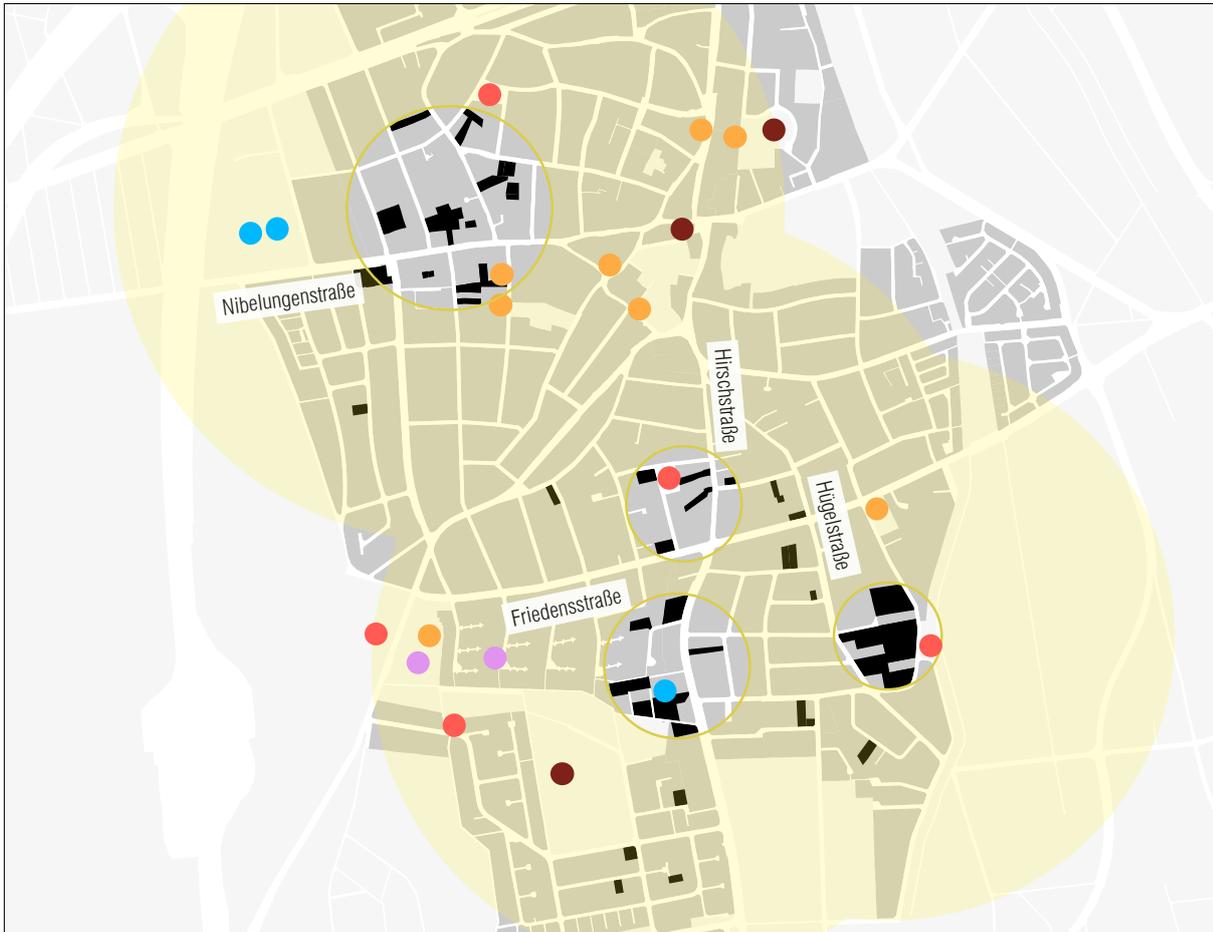
Der Wohnflächenverbrauch je Einwohner ist in Lorsch höher als an der Bergstraße. Bedarfsänderungen schlagen sich nicht in der Wohnungsgröße oder -art nieder; nach Auszug der Kinder bleiben Eltern im gewohnten Haus. Senioren bleiben trotz mangelhafter Barrierefreiheit im angestammten Zuhause. Familien mit Kindern suchen angemessen großen Wohnraum.

### Ziele

- Innenverdichtung grundsätzlich in geregelten Verfahren unter Beteiligung der Betroffenen realisieren
- Schaffung bedarfsgerechten neuen Wohnraums für alle Einkommens- und Bevölkerungsschichten
- Ausbau von Nicht-Wohnbauten zu Wohnflächen
- Bedarfsgerechte Nutzung des vorhandenen Wohnraums
- Schaffung lebendiger Quartiere

### Projekte

- B1.1 Erhebung des Wohnraumbedarfs (auch nach Wohnarten)
- B1.2 Aktualisierung, Pflege und Nutzbarmachung des bestehenden Potenzialflächenkatasters
- B1.3 Stärkung von Nachverdichtung
  - a Anpassung von Bebauungsplänen (siehe B2.2)
  - b Neuordnung von Grundstücken
  - c Angemessene Nachverdichtung (Themen: Mehrgeschossigkeit, Aufstockung, Belichtung, Blickachsen, Belüftung; Artenvielfaltsicherung, Versiegelungsgrad)
  - d Förderung des (Aus-)Baus von innovativem integriertem, kinder- und/oder seniorengerechtem (teils betreutem), bezahlbarem und dichtem Wohnen (Themen: Vielfalt, Gemeinschaft, Selbstbestimmung und Identifizierung; Barrierefreiheit; Klimagerechtigkeit; Mobilität) für Private, Genossenschaften und Baugruppen
  - e Anreiz zur Nutzbarmachung von Leerständen
- B1.4 Konzepterstellung, Planung und Errichtung von Modellquartieren zum „integrierten & nachhaltigen Wohnen“ (siehe „L2 Modellquartier Seehofstraße „integriert und nachhaltig Wohnen““ auf Seite 144)
- B1.5 Einrichtung einer Anlaufstelle zur Wohnflächen-Beratung
  - a Information und Beratung zu Optionen bei Nachverdichtungsvorhaben
  - b Einrichtung einer Online-Plattform zum Thema Wohnungs-Wechsel (Thema: „Wohn-Mobilisierung“)
  - c Beratungsstelle zu Tausch, Ringtausch, Vererbung, Schenkung, Wohnrecht, etc., inkl. Personalkapazität
  - d Kooperation mit relevanten Akteuren (bspw. Verein „WohnVision Bergstraße“)



Potenzialflächen für integriertes Wohnen  
(Abbildung oben)

- Potenzialflächen-Cluster
- 500-m-Radius um Potenzialflächen-Cluster
- Potenzialflächen für integriertes Wohnen
- Lebensmittelhändler
- Spielplatz
- Bildung
- Kinderbetreuung
- Seniorenbetreuung / Seniorenangebote
- Wohnflächen



Potenzialflächen zur Nachverdichtung  
(Abbildung links)

## B2 Effektive und konfliktfrei genutzte Areale

### Eckdaten

Querbezug zu Handlungsfeld oder Maßnahme

B1, B4, L2

Priorität; Durchführungszeitraum

++; mittel-/langfristig

Geschätzte Gesamtkosten

385.000 Euro

Träger

Stadt Lorsch, Grundstücks-/Gebäudeeigentümer

Eigentümer

Stadt Lorsch, Grundstücks-/Gebäudeeigentümer

Nutzer

Bürgerschaft, Gewerbetreibende

### Problemlage

Der Ausnutzungsgrad der Grundstücksflächen in den mischgenutzten Gebieten von Lorsch steht in Widerspruch zur Flächennachfrage. Eine Steigerung des Maßes der baulichen Dichte ist möglich. Die gemischte Nutzung von Quartieren durch Wohnen und Gewerbe birgt Konflikte. Diese Konflikte können zwischen Gewerbetreibenden und Bewohnern entstehen.

### Ziele

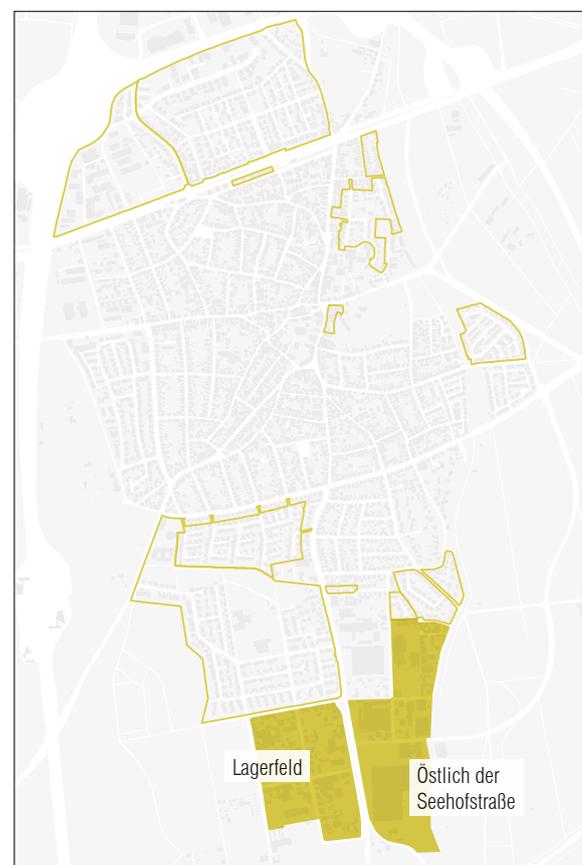
Untergenutzte Grundstücke und Gebäude werden angemessen strukturiert und belegt; es ist auf die Entflechtung von Wohnen und Gewerbe zu achten. Im Zuge dieser sukzessiven Entflechtung kann eine neue Nutzungszuordnung erfolgen und es können Wohnansprüche neben wohnverträglichen emissionsarmen Gewerbebetrieben koexistieren. Insgesamt ist mit einer Steigerung des Ausnutzungsgrades zu rechnen.<sup>1</sup>

### Projekte

- B2.1 Förderung der Entflechtung mischgenutzter Areale (insbesondere der Gebiete „Seehofstraße“ und „Im Lagerfeld“)
- Bestandsaufnahme von Nutzungsart und -intensität

- Erstellung eines Entflechtungskonzepts Wohnen und Gewerbe
- Unterstützung der Umsiedlung von Betrieben
- Anreiz zur Nutzbarmachung nicht-genutzter Flächen
- Neuordnung von Grundstücken
- Prozessbegleitende Eigentümerbeteiligung

- B2.2 Anpassung von Bebauungsplänen zur nachhaltigen Optimierung des Ausnutzungsgrades von Flächen (siehe „11. Bebauungspläne“ auf Seite 57 f.)
- B2.3 Umsetzung der Handlungsempfehlungen des Vergnügungsstättenkonzepts
- B2.4 Förderung von Vernetzung und Austausch zwischen flächennutzenden/-entwickelnden Interessengruppen (Ziele: Informationsaustausch, Entgegenwirkung von Konflikten; Entwicklung fairer, nachhaltiger Planungen)



Entflechtung mischgenutzter Areale und Anpassung der B-Pläne

#### Legende

- B2.1 Entflechtung
- B2.2 Anpassung von B-Plänen

<sup>1</sup> Hinweis: siehe STEP 2000+, Kapitel C, Seite 98, mit Darstellung zu erhaltender Flächenstrukturen (letzte innerstädtische Dünen mit geringer baulicher Dichte).

## B3 Wertgeschätzte Landschaft

### Eckdaten

Querbezug zu Handlungsfeld oder Maßnahme

A1, C, C3

Priorität; Durchführungszeitraum

+ +; mittel-/langfristig

Geschätzte Gesamtkosten

545.000 Euro

Träger

Stadt Lorsch, Land-/Forstwirte

Eigentümer

Stadt Lorsch, Grundstückseigentümer

Nutzer

Bewohner-/Besucherschaft, Land-/Forstwirte

### Problemlage

Die Landwirtschaft produziert u.a. nachwachsende Rohstoffe und sichert die Ernährung. Dazu braucht sie Fläche.

Die Art der Betriebssysteme beeinflusst die Qualität von Böden, Gewässern, Flora und Fauna. Konventionelle Land- und auch Forstwirtschaft schwächen die biologische Vielfalt.

Existierende Schutzgebiete sind angesichts des menschlichen Eingriffs in den Naturhaushalt zu pflegen und gegen andersartige Nutzungsabsichten zu schützen.

Insbesondere der Klimawandel und die bereits messbar häufiger eintretenden Starkwetterereignisse verdeutlichen die Bedeutung des Ausbaus ökologischer Landwirtschaft und natürlich belassener Freiräume.

### Ziele

- Ausbau der Klimaschutzpotenziale sowie der Klimaanpassungsfähigkeit der Land- und Forstwirtschaft
- Nachhaltiger, effektiver und innovativer Umgang der Land- und Forstwirte mit Ressourcen
- Pflege der Landschaft zur Steigerung der Erlebnis- und Lebensqualität
- Sicherung von Flächen für die Landwirtschaft

### Projekte

- B3.1 Förderung nachhaltigen, innovativen Handelns in Land- und Forstwirtschaft
- a Ausbau von Klimaschutzmaßnahmen und Klimaanpassungsfähigkeit (bspw. Erstellung eines Entwicklungskonzepts inkl. Informationsvermittlung, Förderung der Ergebnis-Umsetzung, etc.)
  - b Förderung der Auseinandersetzung mit / Vermittlung von Wissen zu ökologischen und klimafreundlichen Betriebssystemen
  - c Förderung von Umstellungskonzepten (von konventionellen zu ökologischen Betrieben) sowie Förderung der schrittweisen Umsetzung
- B3.2 Förderung regionaler Produkte
- a Ausbau regionaler/lokaler Verarbeitungs- und Distributionskreisläufe und Förderung der Vermarktung (bspw. Direktvermarktung, lokale Schlachtung und Fleischverarbeitung)
  - b Erhalt und Pflege lokalen Wissens und Könnens in der Herstellung von Lebensmitteln
- B3.3 Erhalt und Pflege von Landschaftsbild, landwirtschaftlichen Flächen und Schutzflächen
- a Waldflächen aus wirtschaftlicher Nutzung nehmen
  - b Erhalt/Ausbau von Grünräumen im Siedlungsbereich
  - c Sicherung landwirtschaftlich genutzter Flächen

## B4 Ausgewogene Gewerbeflächennutzung

### Eckdaten

Querbezug zu Handlungsfeld oder Maßnahme

A, C, D, E

Priorität; Durchführungszeitraum

+: langfristig

Geschätzte Gesamtkosten

30.000 Euro

Träger

Stadt Lorsch, Grundstücks-/Gebäudeeigentümer

Eigentümer

Stadt Lorsch, Grundstücks-/Gebäudeeigentümer

Nutzer

Gewerbetreibende

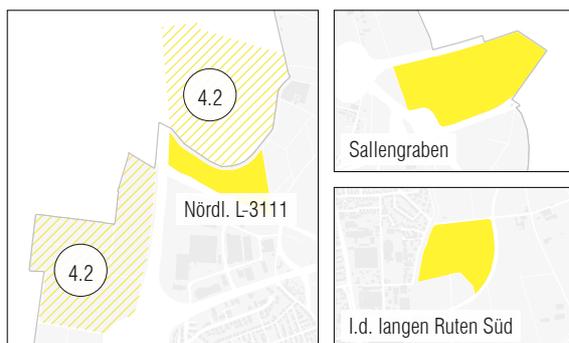
### Problemlage

Die Gewerbeflächennachfrage ist nicht gedeckt. Gewerblich nutzbare Flächen werden ggf. benötigt. Eine flächenneutrale Stadtentwicklung wird bevorzugt.

### Ziele

Lorsch soll ein attraktiver, leistungsfähiger Wirtschaftsstandort mit ausreichendem Gewerbeflächenangebot bleiben. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist bei gewerblichen Nachfragen innerörtlich selten zu realisieren. Bei Gewerbeneuflächenentwicklungen sind Kosten und Nutzen sowie Negativauswirkungen des Flächenverbrauchs (Einschränkung von Landwirtschaft, Landschaftsbild und Schutzbelangen) abzuwägen.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Zu den im GFK genannten Potenzialflächen zur Neuausweisung siehe Handlungsempfehlung (Unterkapitel „9.



Gewerbeflächenkonzept und -tausch

#### Legende

- B4.1 Prüfung Umsetzung Gewerbeflächenkonzept
- ▨ B4.2 Gemarkungsflächentausch

### Projekte

- B4.1 Umsetzung der Ziele des Gewerbeflächenkonzeptes (GFK), unter (1) Berücksichtigung des Fokus auf Innenentwicklung, (2) Prüfung von Kosten, Nutzen und potenziellen Negativauswirkungen, ggf. mit Konzeptentwicklung der Potenzialflächen:
- a „Nördlich L-3111“ (Prüfung: Naturschutz und Option interkommunale Gewerbeflächenentwicklung)
  - b „Sallengraben“ (Prüfung: Verträglichkeit für das Landschaftsbild (inkl. Welterbestätten) und Sicherung Korridor für Landschafts- und Naturschutz)
  - c „In den langen Ruten Süd“ (Prüfung: Verträglichkeit mit Seniorenwohnanlage, Pflegeheim und Schön-Klinikum)
- B4.2 Erwägung eines Gemarkungsflächentauschs zwischen Lorsch und Einhausen bezüglich der Flächen nordwestlich der A-67/B-47 (Gemarkung Lorsch) sowie nordöstlich der A-67/L-3111 (Gemarkung Einhausen)
- a Anbahnung von Gesprächen (Bürgermeister, Gemeinden, Grundstückseigentümer) und Konzeptentwicklung
- B4.3 Förderung der nachhaltigen Gewerbeflächennutzung (Themen bspw.: Verbesserung Energie- und Materialströme, effiziente Flächenutzung, klimagerechte Gestaltung von Flächen und Bauten, Aufbau Unternehmensnetzwerk, Einbindung kommunaler Fachbereiche, Einsatz Gebietsmanager)<sup>2</sup>
- a Erstellung und Umsetzung eines Konzepts zur nachhaltigen Nutzung der bestehenden Gewerbeflächen „Lagerfeld“ und „Östlich der Seehofstraße“
  - b Prüfung flächenneutraler Gewerbeflächenentwicklung
  - c Ggf. Ressourceneffiziente Entwicklung neuer Standorte
  - d Ansiedlung innovativer, hochwertiger mittelständischer Unternehmen
  - e Förderung innovativer Zusammenschluss-Konzepte kleiner Gewerbetreibender (bspw. Handwerkerhof)

<sup>2</sup> Gewerbe“ Seite 52).

<sup>2</sup> Wissenschaftsladen Bonn e.V. (2017): Nachhaltige Gewerbegebiete. Empfehlungen für Kommunen.

# Extra: Untersuchung zur verträglichen Flächenentwicklung

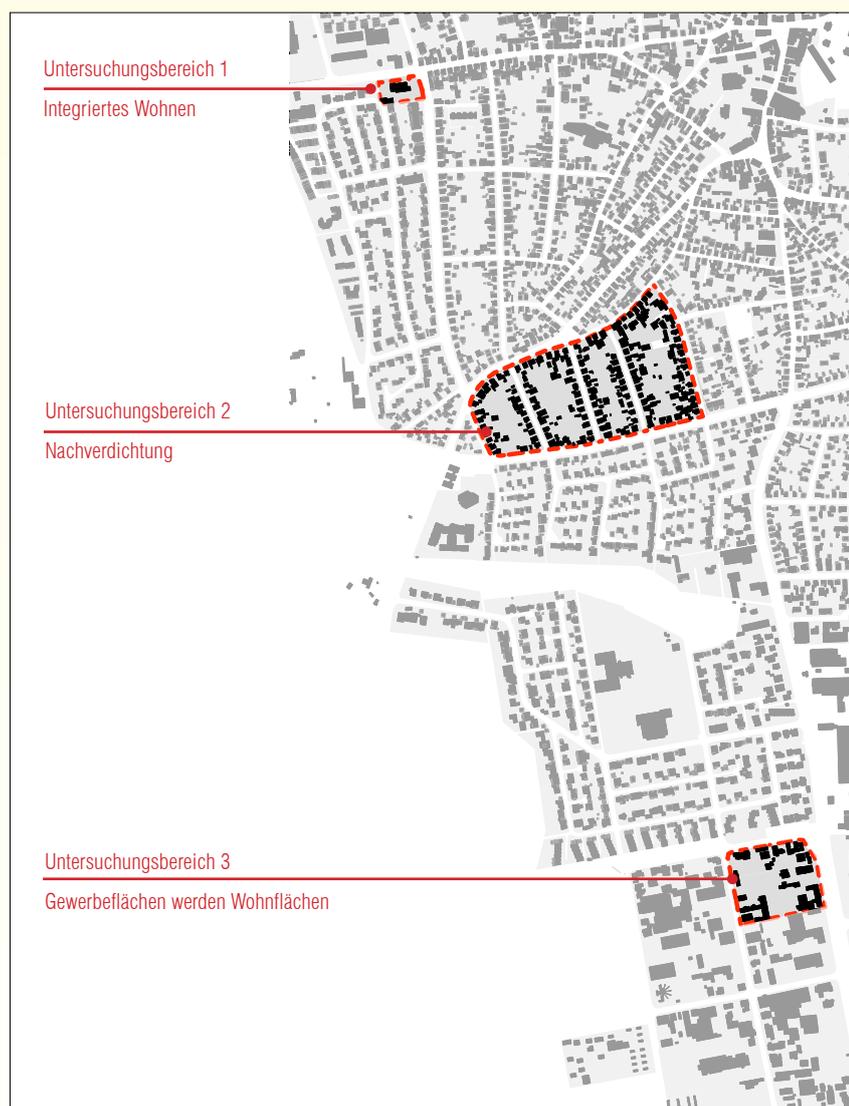
## Einleitung und Zielsetzung

Der vorliegende Stadtentwicklungsplan STEP 2030 formuliert ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept für die Stadt Lorsch. Im Rahmen der durchgeführten Bestandsaufnahme und Analyse wurden Handlungsfelder erkannt und entsprechende Ziele formuliert. Um dem Wohnungsdruck und den steigenden Preisen entgegen zu wirken wird als eines der Ziele und Handlungsfelder die behutsame Nachverdichtung der bestehenden Strukturen und Wohngebiete von Lorsch vorgeschlagen. Im Folgenden soll nun beispielhaft dargestellt werden, wie eine Nachverdichtung von untergenutzten Grundstücken stattfinden kann und welche Rahmenbedingungen zu beachten sind. Anhand von drei Untersuchungsbereichen werden auf unterschiedlichen Planungs- und Maßstabsebenen Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt. In der folgenden Grafik sind die drei Bereiche im Stadtgefüge von Lorsch dargestellt.

Der erste Untersuchungs-bereich an der Kreuzung Nibelungen- und Kriemhildenstraße soll zu einem Wohnstandort umgenutzt werden. Hierbei soll insbesondere die Realisierung eines integrierten Wohngebäudes berücksichtigt werden.

Im zweiten Untersuchungs-bereich, der aus einer Vielzahl von Einzelgrundstücken besteht, sollen Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie und in welchem Umfang eine Nachverdichtung im kleinteiligen Wohngebiet möglich ist.

Bei dem dritten Bereich handelt es sich um ein in Teilen brachliegendes, ehemals gewerblich genutztes Gebiet im Süden von Lorsch, welches zukünftig einer Wohnnutzung zugeführt werden soll. Da die wohnbauliche Entwicklung durch die dortigen Rahmenbedingungen erschwert wird, soll hier zunächst ein grundsätzliches Entwicklungsszenario untersucht werden.



Untersuchungsbereiche zur verträglichen Flächenentwicklung

## Untersuchungsbereich 1 - Integriertes Wohnen

### Aufgabenstellung

Das zentral gelegene Grundstück am Rande des Ortskerns von Lorsch soll zu einem Wohnstandort umgenutzt werden. Derzeit ist die Fläche durch eine Immobilie mit Mischnutzung bebaut. Insbesondere die großflächige Versiegelung zur Straße prägen neben dem zweigeschossigen Gebäude das Erscheinungsbild des Grundstücks.

Aufgrund seiner zentralen und gut erschlossenen Lage mit verschiedenen Versorgungsmöglichkeiten in fußläufiger Umgebung soll hier untersucht werden, ob sich das Grundstück für eine integrierte Wohnnutzung eignet, die auch mobilitätseingeschränkte Menschen berücksichtigt. Denkbar ist ein Wohnhaus für generationenübergreifende Gemeinschaften (siehe Maßnahme B1.4) gegebenenfalls mit kleinen Büroeinheiten.

### Rahmenbedingungen

Das Grundstück liegt auf der südlichen Seite der Nibelungenstraße und ist Richtung Süden, Westen und Osten von Wohnbebauung umgeben. Lediglich nördlich der Nibelungenstraße befinden sich Gewerbebetriebe wie eine Tankstelle, Getränkemarkt, Gästehaus und Ähnliches. Das Grundstück eignet sich daher aufgrund seiner Ausrichtung gen Süden und seiner Nachbarschaft für eine Wohnnutzung oder einer Mischung aus Wohnen und ruhiger Büronutzung.

Integrierte Wohngebäude stellen eine Besonderheit dar, da sie sich aufgrund ihres Grundgedanken mit großen Gemeinschaftsflächen nur erschwert in normalen Wohnhäusern unterbringen lassen. Integrierte Wohngebäude sind vor allem Begegnungsorte, an denen das Miteinander der Generationen aktiv gelebt wird. „Sie bieten Raum für gemeinsame Aktivitäten und schaffen ein nachbarschaftliches Miteinander in der Stadt. Integrierte Wohngebäude stehen allen Menschen, unabhängig von Alter oder Herkunft, offen. Im offenen Treff kommen Menschen miteinander



Ausgangslage des Untersuchungsbereichs für Integriertes Wohnen

ins Gespräch und knüpfen erste Kontakte. Hier können sich alle Interessierten mit ihren Erfahrungen und Fähigkeiten einbringen und zugleich vom Wissen und Können der anderen profitieren. Freiwillige Engagierte gestalten gemeinsam mit Hauptamtlichen das Leben in den Häusern und tragen damit zum Erfolg der integrierten Wohngebäude bei. Integrierte Wohngebäude werden vom Bund und der Kommune gemeinsam gefördert, so soll durch die verbindliche Kofinanzierung die Einbettung des integrierten Wohngebäudes in die Kommune gefördert und die Rolle der Häuser als kommunale Akteure gestärkt werden.“<sup>1</sup>

Das Grundstück ist derzeit in Privatbesitz, daher wird in einer Variante (Variante 1) neben dem zu planenden Wohngebäude auch ein Grundstück mit einem Wohnhaus für die Eigentümer berücksichtigt.

### Variante 1

Die erste Variante sieht eine in zwei Baukörper gegliederte Bebauung vor, die von einem durchgängigen Erdgeschoss zusammengefasst wird. Dadurch wird die Maßstäblichkeit der Umgebung aufgenommen und der Straßenraum an der Eck-situation baulich gefasst.

Das durchgängige Erdgeschoss kann – in der Fläche flexibel – als offener Treff für die Bewohner des integrierten Wohngebäudes oder auch als Fläche für Büros genutzt werden. Daran angeschlossen liegt im hinteren Teil des Grundstücks eine Außenfläche, die ebenfalls der jeweiligen Erdgeschossnutzung zur Verfügung steht.

Ergänzt wird die Bebauung durch eine Tiefgarage, die die Autos unter der Erde verschwinden lässt und gleichzeitig mittels eines Aufzugs eine barrierefreie Nutzung des gesamten Gebäudes ermöglicht. Im Zuge der Bebauung des Grundstücks sollten auch die angrenzenden Straßen auf die Sicherheit den Fußgängern gegenüber überprüft werden.

<sup>1</sup> Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2019): Mehr Generationen Haus <http://mehr-generationenhaeuser.de>, Stand: 25.02.19



Integriertes Wohnen – Variante 1

Nachteil der Variante ist, dass die Freibereiche der Wohnungen des östlichen Baukörpers seitlich zur Straße und zum Gewerbe orientiert und somit den Emissionen des Straßenverkehrs und der benachbarten Betriebe ausgesetzt sind.

Im Übergang zur westlich gelegenen Einfamilienhaus-Bebauung kann zudem noch ein Einfamilienhaus mit großzügigem Südgarten Platz finden, bspw. für die derzeitigen Eigentümer des Grundstücks.

Grundsätzlich würde sich das Gebäude auch für sozialen Wohnungsbau eignen. Jedoch steigen mit dem Bau einer Tiefgarage die Baukosten erheblich, weshalb bei sozialem Wohnungsbau ein oberirdischer Parkplatz notwendig wird. Dieser könnte in beiden Varianten im Garten vorgesehen werden, jedoch schränkt dieser aufgrund der geringen Tiefe des Grundstücks die Qualität des Gartens und der Freibereiche stark ein. Dies birgt auch für die angrenzenden Nachbarn Konfliktpotential, weshalb an dieser Stelle auf sozialen Wohnungsbau verzichtet werden sollte. Es wird daher empfohlen, ein anderes, größeres Grundstück für sozialen Wohnungsbau vorzusehen.

## Variante 2

Statt einer kleinteiligen Bebauung sieht die zweite Variante einen großen Baukörper vor, der jedoch durch eine Gliederung der Fassade und des Baukörpers eine kleinteiligere Wirkung erfährt. Dies hat den Vorteil, dass der Baukörper flexibler in seiner Nutzung und der Größe der Wohnungen bzw. Büros ist. Zudem können die Freibereiche der Wohnungen an der lärmabgewandten Seite des Hauses angeordnet werden. Das Erdgeschoss kann bei Bedarf tiefer ausgeführt werden, um gewerbliche Nutzungen oder besondere Flächen für das integrierte Wohngebäude zu berücksichtigen.

Durch den größeren Baukörper können voraussichtlich mehr Wohnungen geschaffen werden, und somit auch die Ausnutzung des Grundstücks und der Tiefgarage erhöht werden. Eine gute Ausnutzung sollte aufgrund knapper werdenden Baulands besondere Berücksichtigung finden. Beide Varianten sind mittels einer Änderung des bestehenden Bebauungsplans planungsrechtlich abzusichern.



Integriertes Wohnen – Variante 2

## Untersuchungsbereich 2 - Nachverdichtung

### Aufgabenstellung

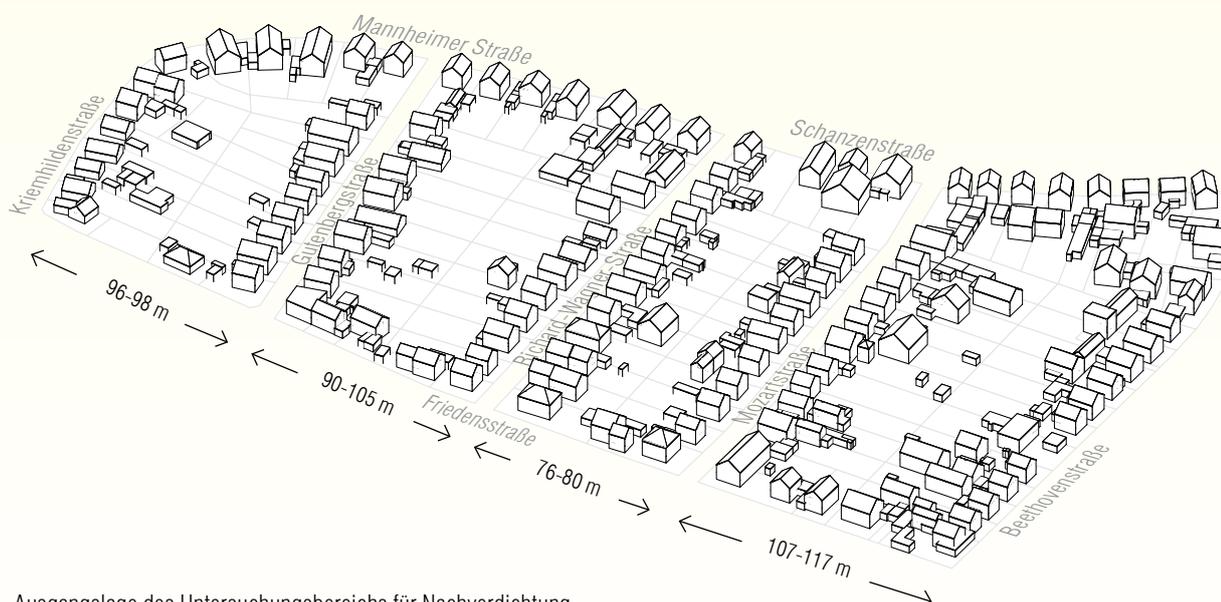
In Deutschland gilt das Gebot, dass zuerst freie Flächen innerhalb einer bestehenden Siedlung bebaut werden, bevor über neue unbebaute Flächen nachgedacht werden kann. Eine zentrale Maßnahme ist dabei die Nachverdichtung von bereits bebauten, aber untergenutzten Grundstücken (siehe Maßnahme B1.3). Dabei muss jedoch behutsam vorgegangen werden, sodass die Wohnqualität für die Nachbarn nicht wesentlich gestört wird und das Ortsbild erhalten bleibt.

Daher ist es wichtig, dass bestimmte Regeln definiert werden, wie eine Nachverdichtung aussehen kann. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden daher vier Wohnblöcke zwischen der Kriemhildenstraße und der Beethovenstraße ausgewählt, anhand derer Nachverdichtungspotentiale erkannt und quantifiziert werden sollen. Ziel ist es, eine Einschätzung zu bekommen, wie viele Wohneinheiten theoretisch in einem solchen Wohngebiet zusätzlich möglich sind. Dabei gilt jedoch: Nachverdichtung nicht zu jedem Preis, d.h. bestimmte zu definierende Zonen sollten nicht bebaut werden.

### Rahmenbedingungen

Die Tiefen der Grundstücke bzw. des gesamten Blocks variieren im Untersuchungsbereich deutlich. So sind Tiefen zwischen 76 und 117 m möglich. Die geringeren Tiefen eignen sich schwieriger, die größeren Grundstückstiefen naturgemäß leichter für eine Nachverdichtung. Dennoch bleibt bei jeder Nachverdichtung das Thema Stellplätze präsent, da diese zwingend auf dem Grundstück nachgewiesen und auch erschlossen werden müssen. Dies kann schnell zum begrenzenden Faktor der Nachverdichtung werden.

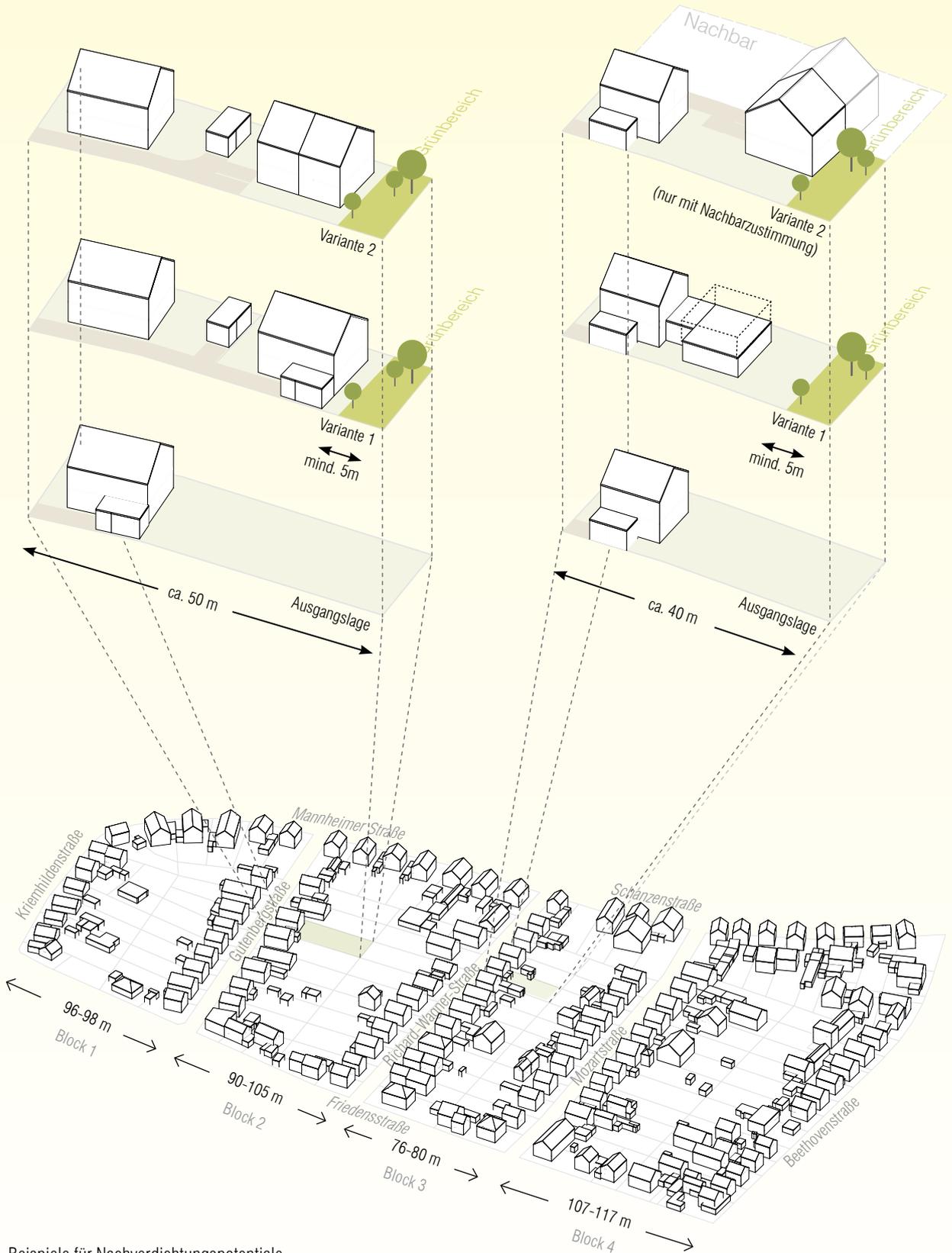
Im Folgenden werden die Nachverdichtungspotentiale für große und kleine Grundstücke dargestellt und anhand einer exemplarischen Bebauung erläutert.



Ausgangslage des Untersuchungsbereichs für Nachverdichtung

Beispielgrundstück A

Beispielgrundstück B



Beispiele für Nachverdichtungspotentiale

## Grenzen der Nachverdichtung

Die Untersuchung hat gezeigt, dass sich nicht alle Blöcke im Untersuchungsbereich ebenso gut für eine Nachverdichtung eignen. Insbesondere Blöcke mit geringen Grundstückstiefen wie der Block 3 zwischen Richard-Wagner-Straße und Mozartstraße mit Grundstückstiefen zwischen 38 und 40m eignen sich nur bedingt für eine Nachverdichtung. Hier ist eher eine Nachverdichtung mittels Erweiterung der bestehenden Gebäude möglich (Grundstück B, Variante 1), bspw. wenn die Familien wachsen und auf ihrem Grundstück wohnen bleiben wollen. Wer dennoch ein zweites Wohnhaus auf dem Grundstück errichten will (Variante 2), kann sich, soweit dies planungsrechtlich möglich ist, bei diesen Grundstücken auch mit dem Nachbar einigen und ein Wohnhaus direkt an die Grundstücksgrenze stellen. Der Nachbar hat dann ebenfalls die Option, sich ein weiteres Haus als Grenzbebauung in den Garten zu stellen.

Die anderen Blöcke hingegen haben ausreichende Grundstückstiefen, sodass ein zweites Wohnhaus (Grundstück A, Variante 1) oder ggf. sogar zwei kleine Wohnhäuser als Doppelhaus (Variante 2) im hinteren Bereich des Grundstücks möglich sind.

Einschränkender Faktor für die Nachverdichtung stellen jedoch auch die bei einem Bauantrag zwingend nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück dar. Es muss auf dem begrenzten Raum ausreichend Fläche für die jeweils nötige Anzahl an Stellplätzen inklusive Zufahrt gefunden werden, um nicht den ohnehin engen Straßenraum weiter zu belasten. Daher werden auch aus diesem Faktor heraus vorraussichtlich nicht mehr als ein Wohnhaus im Garten Platz finden.



Nachverdichtungsbereiche und Grünzonen

In allen Blöcken ist es jedoch wichtig, dass es Einschränkungen bei der Lage und der Größe der Gebäude gibt. So sollte kein Gebäude an der hinteren Grundstücksgrenze stehen, auch wenn ggf. der Nachbar zugestimmt hat. Die Mitte sollte weiterhin als grüner Raum erhalten bleiben, um die Versiegelung zu begrenzen und einen zusammenhängenden Naturraum zu erhalten, da diese Räume insbesondere für die Fauna ein wichtiger Lebensraum darstellen. Zudem sollte das neue Gebäude in seiner Kubatur nicht größer sein als das Vorderhaus.

### Nachverdichtungspotentiale

Im STEP 2000+ wurde der Untersuchungsbereich bereits als Nachverdichtungsbereich benannt. Wie bereits eingangs erwähnt, soll im Zuge der Untersuchung zum STEP 2030 nun auch die Quantität der Nachverdichtung benannt werden, d.h. wie viele Wohneinheiten können in den Hinterhöfen zusätzlich geschaffen werden. Dabei werden nur die Grundstücke in die Abschätzung einbezogen, deren Hinterhof frei von Bebauung ist (ausgenommen Garagen). In den Hinterhöfen können bei ausreichend tiefen Grundstücken wie beschrieben, maximal zwei Wohneinheiten Platz finden. Bei Grundstücken, deren Tiefe nur für ein Anbau ausreicht, wird von maximal einer Einheit ausgegangen.

Daraus ergibt sich, dass in den vier dargestellten Blöcken ein Nachverdichtungspotential von schätzungsweise ca. 60 bis 100 Wohneinheiten steckt. Die Einheiten auf den Grundstücken wurden rein augenscheinlich aufgrund ihrer Bebauung im Luftbild ermittelt. In der weiteren Planung sind die Rahmenbedingungen für jedes einzelne Grundstück zu klären. Daraus kann sich auch ein erhebliches Defizit an möglichen nachzuverdichtenden Wohneinheiten ergeben.

Um die Verdichtung steuern zu können ist die Nachverdichtung aller Blöcke planungsrechtlich über aufzustellende Bebauungspläne abzusichern. Insbesondere das Maß der Gebäude und auch der maximal zulässige Eingriff in die Natur kann so genau gesteuert werden.

## Untersuchungsbereich 3 - Gewerbeflächen werden Wohnflächen

### Aufgabenstellung

Der Untersuchungsbereich ist ein in Teilen brachliegendes, ehemals gewerblich genutztes Gebiet im Süden von Lorsch, das künftig einer Wohnnutzung zugeführt werden soll. Im nördlichen Bereich des Grundstücks ist ein Mischgebiet festgesetzt, welches jedoch nahezu ausschließlich als Wohngebiet genutzt wird. In jüngster Vergangenheit hat sich der Anteil der Wohnnutzung zudem weiter verstärkt und sich weiter in Richtung Süden vergrößert.

Ziel der Untersuchung ist die Entwicklungsmöglichkeiten und die Hindernisse einer Umwandlung in ein Wohngebiet aufzuzeigen (siehe Maßnahme B2.1). Die Grundstücke würden dann im Anschluss einer wohnbaulichen Entwicklung, darunter auch u.a. für sozialen Wohnungsbau, zur Verfügung stehen.

### Rahmenbedingungen

Der vorliegende Bebauungsplan, auf dessen Grundlage das Gebiet entstanden ist, stammt aus den 70er Jahren und sieht im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes ein Mischgebiet vor, an das im Süden direkt ein Gewerbegebiet anschließt. Mit den Jahren hat sich diese Situation soweit gewandelt, dass das Mischgebiet nahezu ausschließlich als Wohngebiet genutzt wird.

Daneben gibt es weiterhin Gewerbebetriebe, die vollständig genutzt werden und daher einer direkt angrenzenden Wohnnutzung entgegenstehen. Daraus resultieren Immissionen, die auf die angrenzenden Wohnhäuser einwirken. Diese Benachbarung ist in Deutschland nur in sehr engen Grenzen möglich. Aufgrund der vorliegenden Entwicklung wurde der bestehende Bebauungsplan bereits hinsichtlich der Art der Nutzung, die er vorschreibt, wirkungslos. D.h. weitere Wohngebäude können zugelassen werden und weiter an die Gewerbebetriebe heranrücken. Wohnnutzungen haben in Deutschland einen hohen Schutzgrad, weshalb ein Anwohner der neuen Wohngebäude aufgrund der starken Emissionen der Gewerbebetriebe dazu zwingen kann, ihren Betrieb leiser zu führen. Dies kann im schlimmsten Fall die komplette Einstellung des Betriebes bedeuten, weshalb hier dringend planungsrechtliche Sicherheit geschaffen werden muss.

Die Untersuchung zeigt im Folgenden eine stufenweise Entwicklungsperspektive des Areals auf, um eine Umwandlung des Gebietes in ein Wohngebiet zu ermöglichen. Diese Grundstücke würden sich im Anschluss aufgrund ihrer Größe auch für sozialen Wohnungsbau eignen, da dieser einen oberirdischen Parkplatz und somit auch größere Grundstücke benötigt.



Ausgangslage des Untersuchungsbereichs Gewerbeflächen werden Wohnflächen



Einschränkung: Gewerbliche Lärmimmissionen

## Schritte zur Umwidmung der Gewerbeflächen in Wohnflächen

### Schritt 1: Entwicklung im Bestand

Eine weitere wohnbauliche Entwicklung im Mischgebiet ist im Rahmen des Bebauungsplans möglich.

Bei Wohnungsbau müssen die gewerblichen Schallimmissionen allerdings berücksichtigt werden. Die Einholung eines Schallgutachtens, welches die Rahmenbedingungen ermittelt, ist im Bauantrag notwendig.

Der Charakter eines Mischgebietes oder Gewerbegebietes muss aufgrund der bereits fortgeschrittenen Entwicklung nicht länger eingehalten werden.



Schritt 1: Entwicklung im Bestand

### Schritt 2: Planungsrechtliche Neuordnung

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist nur durch planungsrechtliche Maßnahmen oder aufwändige und teure bauliche Maßnahmen an Gebäuden möglich.

Durch planungsrechtliche Einschränkungen der umliegenden Gewerbebetriebe mittels eines aufzustellenden Bebauungsplans (eingeschränktes GE) kann eine weitere Entwicklung ermöglicht werden. Dies muss unter Abwägung der gesamtstädtischen Entwicklung Lorsch und der Interessen der Gewerbetreibenden erfolgen.



Schritt 2: Planungsrechtliche Neuordnung

### Schritt 3: Erweiterung auf südlich angrenzende Flächen

Das Untersuchungsgebietes wird komplett in ein Wohn- und Mischgebiet umgewandelt. Die südlich angrenzenden Flächen müssen dabei eine Kontingentierung ihrer Lärmemissionen ggf. hinnehmen.



Schritt 3: Erweiterung auf südlich angrenzenden Flächen

- Nutzungen
- Wohnen
  - Mischnutzung
  - Gewerbe
  - eingeschränktes Gewerbe
  - Grünflächen

Handlungsfeld

## C. Ausgewogene Lebensqualität

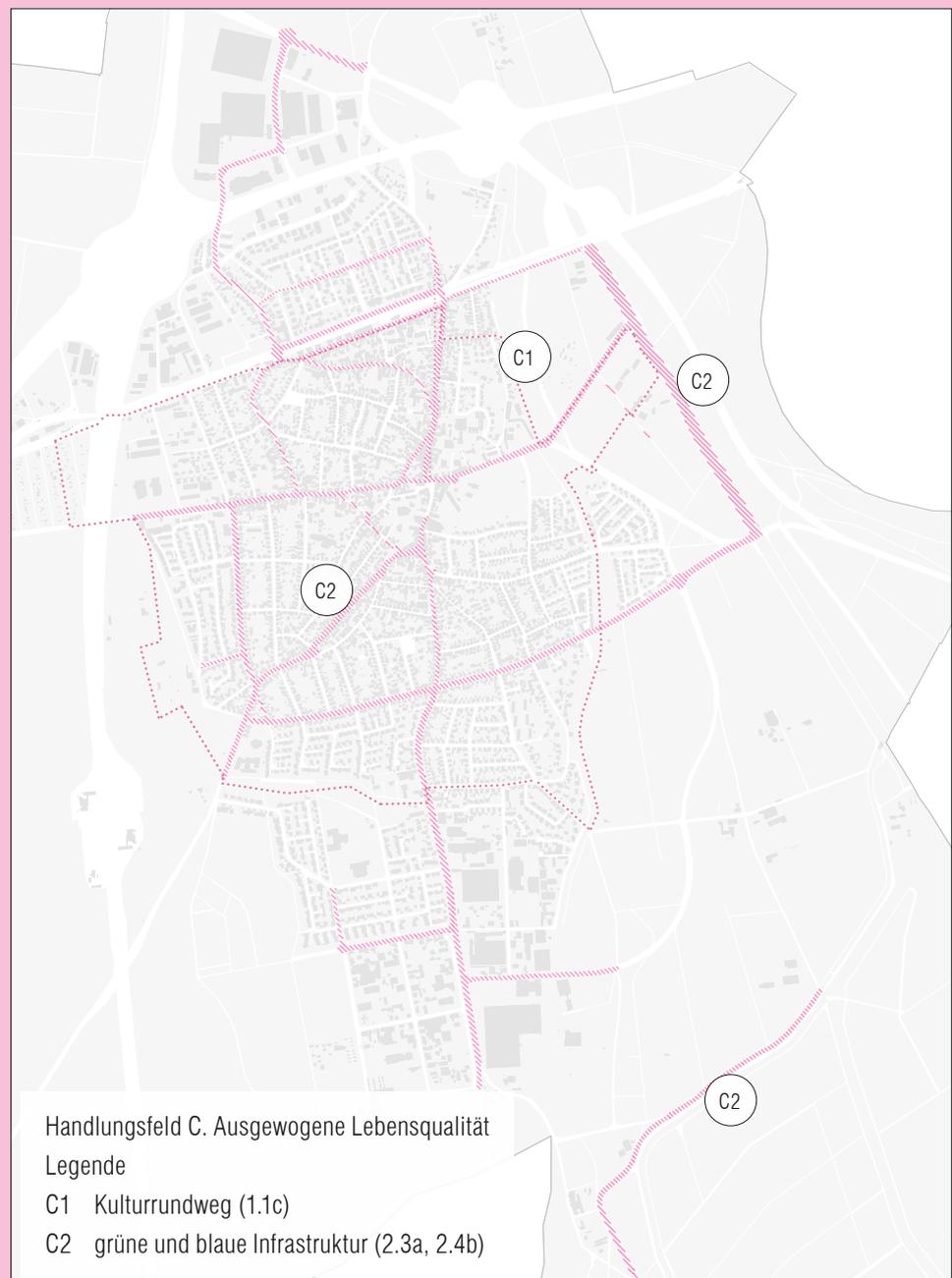
Themen: Aufenthaltsqualität, Tourismus, Kultur und Gastronomie, Klimaanpassung

Im Handlungsfeld „Ausgewogene Lebensqualität“ wird eine große Bandbreite verschiedener Aspekte berührt. Es geht um die einheimischen Bürger\*innen, wie um die Gäste der Stadt. Es geht um die Identitäten von Lorsch, um die zentrale Bedeutung der Geschichte der Stadt und der gebauten Zeugnisse, welche für den Tourismus als die zentralen Magnete die entscheidende Rolle spielen.

Ziele:

- Fortführung der seit 2011 mit der verstärkten Etablierung des Kulturamtes begonnenen intensiven Kulturarbeit
- Ausreichende Dotierung des Kulturetats zur kontinuierlichen Fortschreibung der Kulturarbeit im Sinne einer Investition in die Identität von Lorsch und in die Zukunft von Lorsch
- Entscheidung für einen zentralen touristischen Ankunftsort als zentrales Element für das Tourismus-, Kultur- und Stadtmarketingkonzept
- Zeitgemäße Weiterentwicklung bestehender kultureller Einrichtungen
- Sicherung und Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

- Vermittlung eines Bewusstseins für einen am Aspekt der Klimaanpassung orientierten Lebensstil
- Erhalt und Ausbau von Grünräumen in der Stadt
- Verknüpfung von kulturellen Attraktionen und landschaftlichen Qualitäten



## C1 Kultur- und Natur-Verbunden

### Eckdaten

Querbezug zu Handlungsfeld oder Maßnahme

A3, C, E, L1

Priorität; Durchführungszeitraum

+ +; kontinuierlich

Geschätzte Gesamtkosten

655.000 Euro

Träger

Schulen, Kreisvolkshochschule, Museen, Stiftungen, Vereine, Verwaltung der Staatlichen Schlösser und Gärten Hessen, Kulturtreibende

Eigentümer

Stadt Lorsch, Stiftungen, kulturelle Akteure

Nutzer

Schülerschaft, Bürger-/Besucherschaft

### Problemlage

Ein Alleinstellungsmerkmal von Lorsch ist die Verbindung vom steinernen Stadtkern am Alten Rathaus zum offenen grünen Landschaftsraum. An dieser Verbindung können Stadtkultur und Landschaft verknüpft und für Besucher\*innen wie Einheimische erlebbar werden.

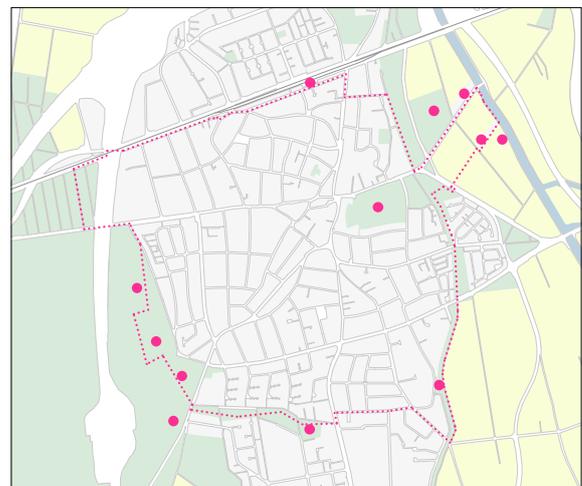
Die Orientierung fällt Gästen der Stadt teils schwer. Es fehlt teils ein durchgängiges und klares Informationssystem.

### Ziele

- Verbindung von kulturellen Angeboten und Naturräumen
- Integrative Bildungsangebote zur Geschichte und zur Kultur der Stadt sowie zu den naturräumlich-ökologischen Rahmenbedingungen der umgebenden Landschaft im Sinne der Bewusstseinsbildung für die Beziehung Mensch-Natur, Stadt-Landschaft, Siedlung-Ökologie, adressiert an Schulen und Schulklassen sowie an die Erwachsenenbildung und an den Tourismus, sowohl in Lorsch wie auch in der Region und darüber hinaus

### Projekte

- C1.1 Vernetzung von kulturellen und landschaftlichen Attraktionen
- Ausbau der Orientierung (bspw. Einführung einheitlicher Beschilderung)
  - Ausbau von thematischen Routen oder Touren für Fußgänger und Radfahrer zur Inszenierung bestehender authentischer Qualitäten mit Installation neuer Elemente (Themen bspw. Kutsch-Fahrt, Kultur-/Natur-Weg, Kräutergarten, Hundewiese, Allee der Jahresbäume, Heilwald, Klangspiele) (siehe Maßnahme A3)
  - Ausbau Angebot für Fahrrad-Touristen
- C1.2 Ausbau des kulturellen Angebots (Themen bspw. Licht-Festival, Ausstellung lokaler Künstler, Open-Air-Konzert, Open-Air-Kino, Artenschutz-Woche, etc.)
- C1.3 Ausbau der Aufenthaltsqualität entlang Bewegungs- und auf Aufenthaltsflächen (siehe Maßnahme A3)



Kultur-Rundweg-Option mit Attraktionen (8,5 km)

Attraktionen und relevante Orte: Bahnhof, Freilichtlabor Lauresham, Besucherinformationszentrum, UNESCO Welterbestätten, Weschnitz, ehemaliger Landgraben, Remise, Vogelschutz- und Lehrpark Birkengarten, Spielplatz Birkengarten, Waldschwimmbad, Sportclub Olympia

## C2 Klima-Angepasst leben

### Eckdaten

Querbezug zu Handlungsfeld oder Maßnahme

A, C, D, E1

Priorität; Durchführungszeitraum

++; kontinuierlich

Geschätzte Gesamtkosten

1.330.000 Euro

Träger

Stadt Lorsch, Private Eigentümerschaft

Eigentümer

Stadt Lorsch, Grundstücks-/Gebäudeeigentümer

Nutzer

Bewohnerschaft

### Problemlage

Der Klimawandel ist als globales Phänomen erkannt. Städte sind vermehrt Starkwetterereignissen ausgesetzt, auf deren Häufigkeit und Intensität sie nicht vorbereitet sind. Hierdurch entstehen für die Bewohnerschaft wirtschaftliche und gesundheitliche Schäden.

Auf die Auswirkungen des Klimawandels wie Hitze und Starkregenereignisse müssen Stadt und Bewohnerschaft sich einstellen.

### Ziele

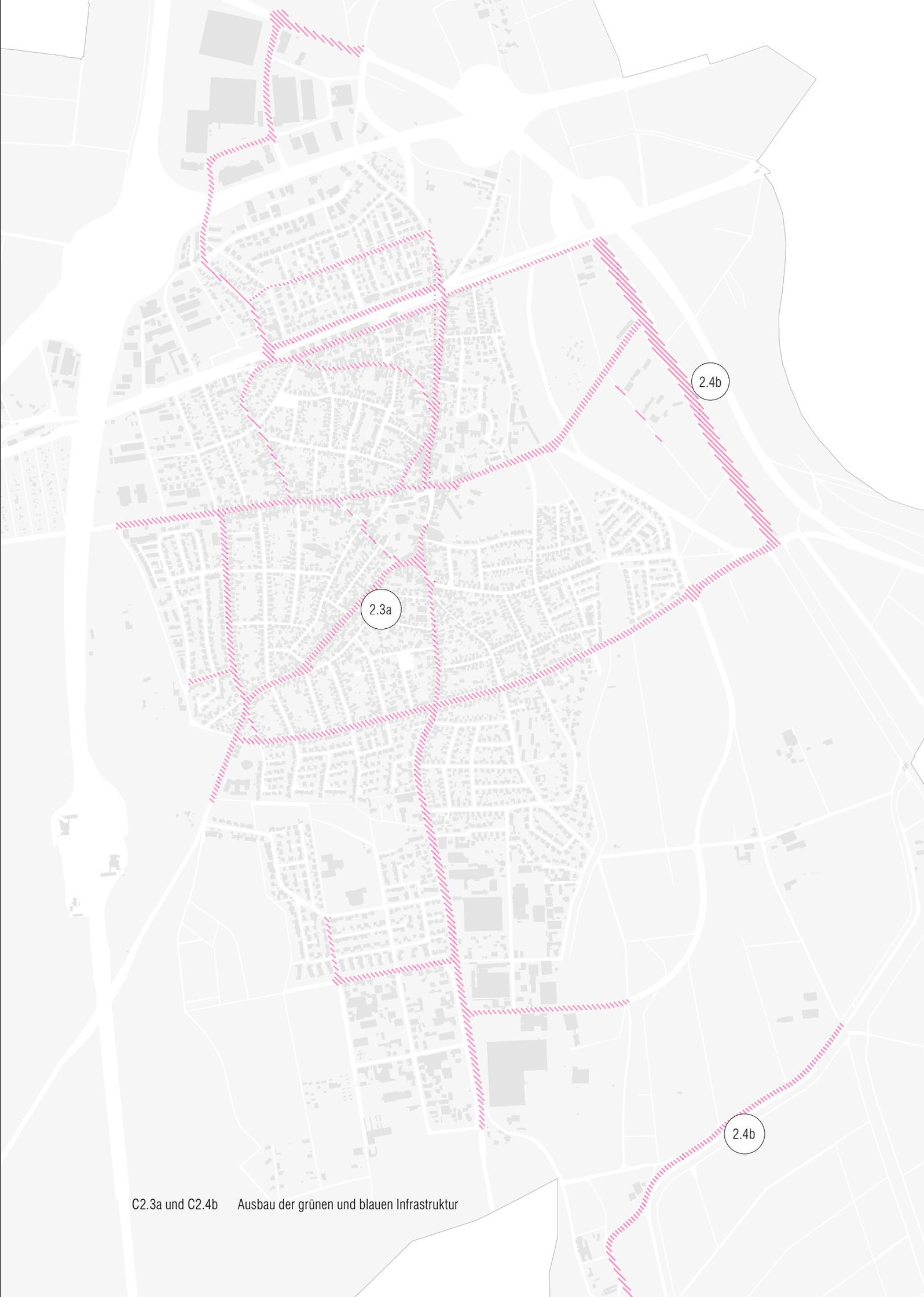
Zur Steigerung der Resilienz der Stadt Lorsch gegenüber kommenden Starkwetterereignissen sind im gesamten Stadtkörper effektive Maßnahmen zu ergreifen.

### Projekte

- C2.1 Erstellung Klimaanpassungskonzept
- C2.2 Ausbau Hochwasservorsorge
  - a Ausbau von Gründächern, Gehölzbestand und Retentionsflächen im Siedlungsbereich
  - b Entsiegelung von befestigten Flächen

- C2.3 Ausbau von Trockenheits- und Hitzeschutz sowie Feinstaub- und CO<sub>2</sub>-Bindung
  - a Ausbau öffentlicher Gehölzpflanzungen (bspw. mit heimischen Gehölzen) entlang Straßen (bspw. Radverkehrs-Haupt-routen 1. Ordnung) und Wegen und auf Plätzen (bspw. „Pocket-Parks“)
  - b Erhalt und Ausbau der Frisch- und Kaltluftschneisen sowie von Kaltluftentstehungsgebieten
  - c Förderung des Ausbaus von leistungsfähigen, resilienten Dach- und Fassadenbegrünungen (ggf. als Auflage)
- C2.4 Ausbau resilienter grüner und blauer Infrastruktur<sup>1</sup>
  - a Stärkung der einheimischen Biodiversität
  - b Naturnahe Gestaltung, Renaturierung bzw. Aufwertung von Grün- und Blauräumen, wie bspw.:
    - Gewässer insbes. nahe Kulturgütern (bspw. Rückverlagerung von Dämmen der Weschnitz, südlicher Landgraben)
    - Dünenbereiche
  - c Ausbau von naturnah gestalteten Retentionsflächen
  - d Förderung geeigneter privater Begrünung
  - e Stärkung von Schutzflächen
  - f Erstellung Konzept zur Entwicklung von Ausgleichsflächen (inkl. Auflagen des Vor-Ort-Ausgleichs)
  - g Schaffung von kleinen Biotopen in bebauten Gebieten
- C2.5 Förderung von Natur- und Gesundheitsbewusstsein und nachhaltigem Bürger- und Unternehmerhandeln
  - a Ausbau Informationsvermittlung
  - b Einrichtung Anreizprogramm

<sup>1</sup> „Grüne und blaue Infrastruktur“ – strategisch geplantes Netzwerk natürlicher und naturnaher Grün- und Gewässerflächen mit unterschiedlicher naturräumlicher Ausstattung



2.3a

2.4b

2.4b

C2.3a und C2.4b Ausbau der grünen und blauen Infrastruktur

Handlungsfeld

## D. Zukunftsweisender Klima-Schutz

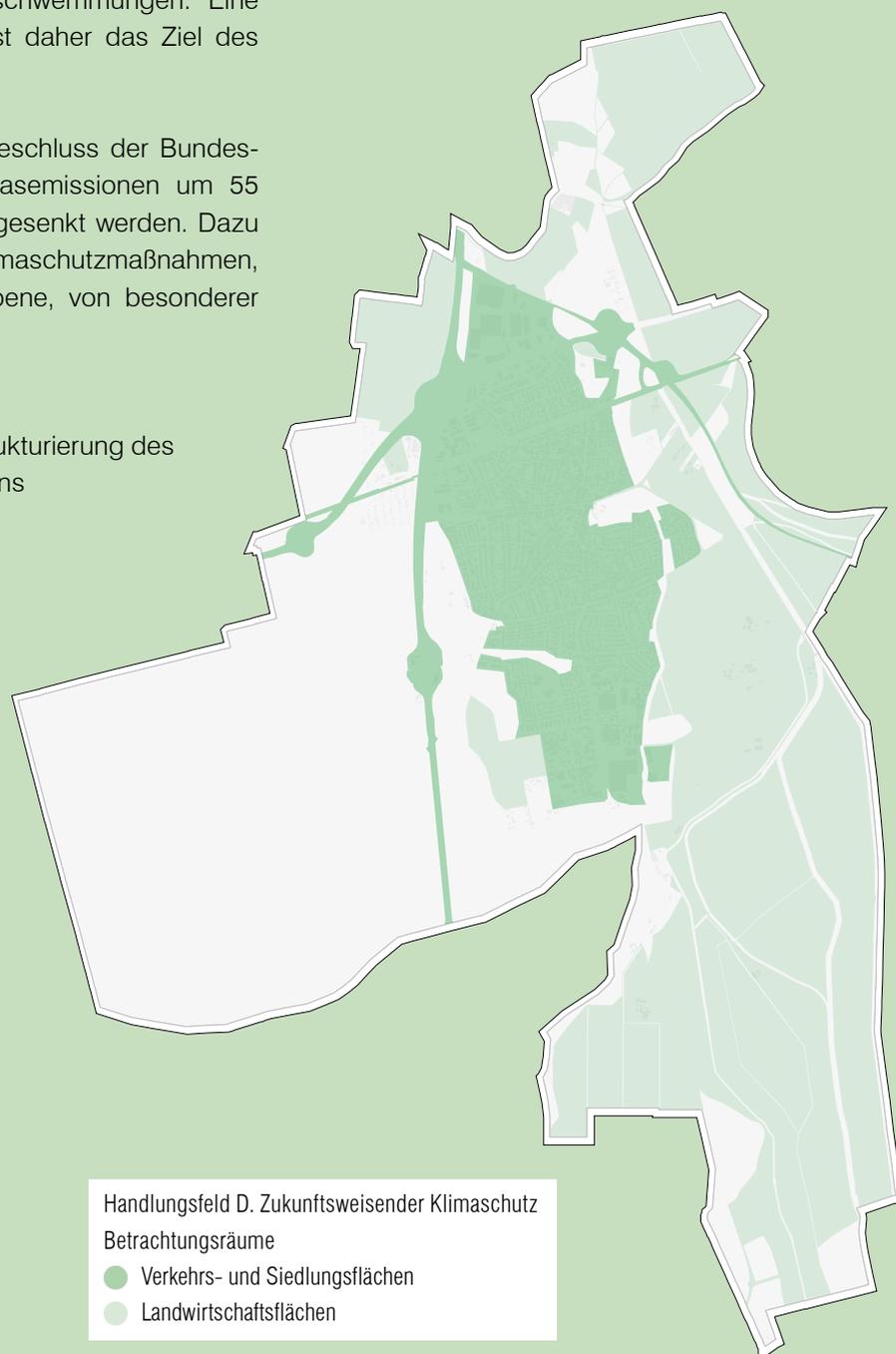
Themen: Energie und Emissionen.

Ursache für den Klimawandel sind Treibhausgase, die durch die Verbrennung fossiler Energien für die Energieerzeugung, im Verkehr und durch die Landwirtschaft freigesetzt werden und zur Klimaerwärmung führen. Folge davon ist die Zunahme von Extremwetterereignissen wie Hitzeperioden und Überschwemmungen. Eine Treibhausgasreduzierung ist daher das Ziel des Klimaschutzes.

Bis 2030 sollen gemäß Beschluss der Bundesregierung die Treibhausgasemissionen um 55 Prozent gegenüber 1990 gesenkt werden. Dazu ist die Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen, auch auf kommunaler Ebene, von besonderer Bedeutung.

Ziel:

- Klimafreundliche Umstrukturierung des Lebens und Wirtschaftens



## D1 Klima-Neutral leben

### Eckdaten

Querbezug zu Handlungsfeld oder Maßnahme

A, B, C, E

Priorität; Durchführungszeitraum

+++; mittel-/langfristig

Geschätzte Gesamtkosten

435.000 Euro

Träger

Bewohnerschaft, Unternehmen, Stadt Lorsch

Eigentümer

Stadt Lorsch, Bewohnerschaft, Unternehmen

Nutzer

Bewohnerschaft, Unternehmen

### Problemlage

Zur Erreichung der Klimaziele gemäß des UN-Klimaabkommens von Paris, müssen auch in Deutschland im Bund, im Land Hessen und auf kommunaler Ebene in Lorsch geeignete Maßnahmen und in ausreichendem Umfang eingeleitet und umgesetzt werden, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß spürbar zu reduzieren. Auch andere Emissionen (bspw. Licht, Lärm, Kfz-Verkehr) sind zu reduzieren und vermeiden.

### Ziele

- Umsetzung der Energiewende durch die Förderung aktiv klimaschützenden Handelns
- Lebensraum und Alltag der Lorschener Bürger\*innen sollen klimaneutral und artenschützend werden
- Es sollen Klimaschutzstrategien entwickelt, Bürger\*innen eingebunden und Akzeptanz für Veränderungen geschaffen werden

### Projekte

- D1.1 Erstellung und Umsetzung eines kommunalen Klima- und Artenschutzkonzepts
- a Erhebung der Betroffenheiten (bspw. mit kommunaler Treibhausgasbilanzierung (BISKO))
  - b Prüfung baulicher Energiestandards und -versorgungsvarianten (Verbrauch, Treibhausgasemissionen, Wirtschaftlichkeit)
  - c Umsetzung klima- und artenschützender bzw. emissionsneutraler/-reduzierender Maßnahmen
- D1.2 Einrichtung einer Stelle für Klima- und Artenschutzmanagement
- a Förderung klima- und artengerechten Handelns (Information, Mobilisierung und Vernetzung: Beratung, Workshops, Klima- & Artenschutz-Aktionstag, „Energietour“<sup>1</sup>, Klima-/Artenschutzpreis, Energie-Karawane) – ggf. als Auflage bei Neubau/-gestaltung oder Sanierung
  - b Anstoß und Begleitung des Transformationsprozesses
- D1.3 Förderung klimaneutraler Planung
- a Aufnahme von Energiestandards und -konzepten in Kaufverträge, städtebauliche Verträge, Bebauungspläne
  - b Auflage eines Kommunalen Förderprogramms „Energie“ zur Unterstützung privater und gemeinwesenorientierter baulicher Unternehmungen

## D2 Klima-Neutral wirtschaften

### Eckdaten

Querbezug zu Handlungsfeld oder Maßnahme

A, B, C, E

Priorität; Durchführungszeitraum

+++; mittel-/langfristig

Geschätzte Gesamtkosten

1.385.000 Euro

Träger

Stadt Lorsch

Eigentümer

Stadt Lorsch, Unternehmen, Bewohnerschaft

Nutzer

Unternehmen, Bewohner-/Besucherschaft

### Problemlage

Die wirtschaftliche Attraktivität von Klimaschutz ist unzureichend bekannt. Daher mangelt es bei wichtigen Akteuren an Umsetzungsbereitschaft.

### Ziele

- Minderung des Ressourcenverbrauchs
- Steigerung von Lebensqualität, Wachstum und Wertschöpfung
- Vernetzung und finanzielle Förderung von Bürgerschaft, Unternehmen, Konzepten

### Projekte

- D2.1 Förderung des Angebots und Gebrauchs lokaler und regionaler Ressourcen
- a Vernetzung lokaler/regionaler Akteure
  - b Ausbau erneuerbarer Energien (Photovoltaik, Stromspeicher, Wärmepumpen, Blockheizkraftwerke; Elektromobilität mit Ladestationen an Park- & Ride-Plätzen)
  - c Ausbau Re- und Upcycling (Analyse Stoffkreisläufe, Umwandlung von Abfall in Energie, Regenwasserbewirtschaftung)
  - d Konsum regionaler Lebensmittel („Marktschwärmer“-Netzwerk)
- D2.2 Förderung klimagerechter Bauten und Baumaterialien
- a Erhebung der städtischen CO<sub>2</sub>-Bilanz
  - b Energetische Sanierung (Neuaufgabe „Energiekarawane“)
  - c Energieeffizientes Bauen (Förderung der Energiebedarfsberechnung, der Konzepterstellung zu Dämmung, Lüftung und Materialeinsatz; Förderung von Passiv-/Nullenergie-/Energie-Plus-/Energieeffizienz-/o.ä.-Häusern)
  - d Auswertung Energieverbrauchswerte nach Fertigstellung und Inbetriebnahme von Gebäude zur Evaluation einer Sanierungs-Maßnahme bzw. eines Null-/Plusenergie-Neubaus
- D2.3 Förderung von Sharing-Konzepten
- a Raum/Freiflächen: Nutzung im Tausch gegen Aufwertung/Pflege (bspw. Leerstände)
  - b Mobilität (bspw. Car-/Bike-Sharing) (siehe Maßnahmen E1.2c, E2.4 und E4.7)

Handlungsfeld

## E. Nachhaltige Mobilität

Themen: Barrierefreiheit, Auto-, Rad- und Fußverkehr, ÖPNV und Lärm.

„Nachhaltigkeit“ ist ein Handlungsprinzip, nach dem der Verbrauch von Ressourcen nicht höher sein darf als deren Regenerationsfähigkeit. Dieses Prinzip hat über die Rio-Konferenz (1992) Eingang in die Raum-, Stadt-, Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung gefunden (Agenda 21). Die Zukunftsfähigkeit von Siedlungs-, Lebens- und Wirtschaftsweisen steht im Spannungsfeld aus sozialer Gerechtigkeit, ökologischer Verträglichkeit und ökonomischer Vernunft.

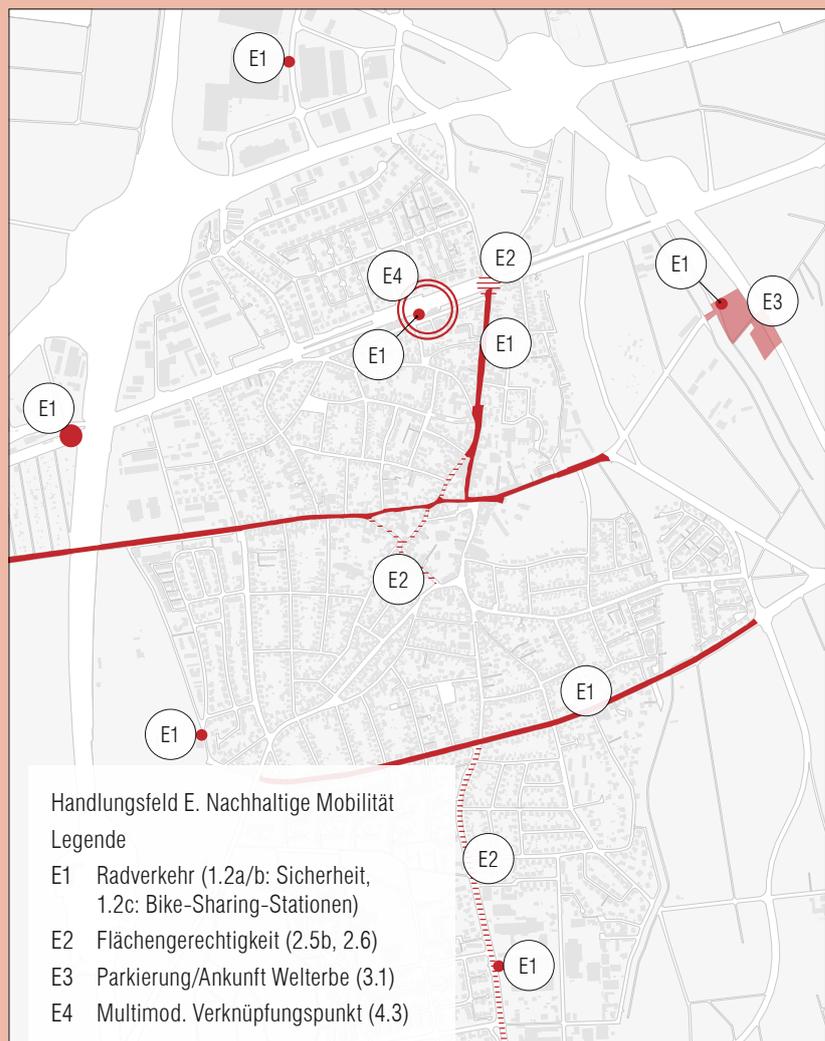
Für die Mobilität bedeutet dies:

- Bereitstellung vielfältiger Mobilitätsangebote zur Sicherung von Teilhabe- und Teilnahmemöglichkeiten für alle Menschen, unabhängig von Alter, Geschlecht, Ethnie und sozialem Status
- Gewährleistung einer sicheren Nutzung (sozial und physisch) der Verkehrsangebote
- Weitgehende Vermeidung des Einsatzes von nicht-regenerationsfähigen Ressourcen bzw. Umstellung auf regenerative Ressourcen
- Vermeidung von Lärmbelastungen und Minderung von Gesundheitsbeeinträchtigungen durch das Verkehrssystem (insbesondere den Kfz-Verkehr)
- Vermeidung der Zerstörung oder Beeinträchtigung von Kulturgütern, Einzelbauwerken, Freiräumen und Kunstwerken

- Minderung von Umwelt- und Gesundheitskosten sowie der langfristigen Kosten für die Bereitstellung von (verkehrlicher) Infrastruktur

Ziele:

- Minimierung der externen Kosten des Verkehrssystems (Lärm, Schadstoffe, einseitige Kostenlast des Kfz-Verkehrs, etc.)
- Maximierung des (volkswirtschaftlichen) Nutzens der Mobilität (z.B. Stärkung Verkehrsmittel Umweltverbund)
- Strategien und Maßnahmen zur ökologisch verträglichen, ökonomisch tragfähigen und sozial inkludierenden Abwicklung der Mobilität bzw. Befriedigung von Mobilitätsbedürfnissen



## E1 Förderung der Nahmobilität

### Eckdaten

Querbezug zu Handlungsfeld oder Maßnahme

A, C, E, L

Priorität; Durchführungszeitraum

+++; mittel-/langfristig

Geschätzte Gesamtkosten

1.515.000 Euro

Träger

Stadt Lorsch, Deutsche Bahn, DB Netz AG, DB Station und Service AG, Verkehrsverbund Rhein-Neckar

Eigentümer

Stadt Lorsch, Deutsche Bahn

Nutzer

Bewohnerschaft; Kinder und Erwachsene zu Fuß, Mobilitätseingeschränkte und sehbehinderte Personen

### Problemlage

Im Stadtgebiet bestehen zahlreiche Konfliktpunkte, -linien und -flächen durch fehlende Bewegungs- und Aufenthaltsflächen für Menschen, die zu Fuß und mit dem Rad unterwegs sind.

Die Barrierewirkung der Hauptverkehrsstraßen und Bahntrasse stehen der guten fußläufigen Erreichbarkeit der Stadträume entgegen. Mit der Einrichtung von zusätzlichen und der Aufwertung von bestehenden Querungshilfen an Hauptverkehrsstraßen (z.B. Knoten Bahnhofstraße/Bensheimer Straße) können Barrierewirkungen abgebaut werden.

Einzelne Wegeverbindungen sind nicht attraktiv und verfügen über schlechte Oberflächenbeschaffenheit. (Bspw. sind Wege zwischen Teilbereichen des Welterbes in der Kernzone nur abschnittsweise attraktiv gestaltet und verfügen nicht über gute Informationsmöglichkeiten und einen ansprechenden Erlebnischarakter.) Häufig kommt es aufgrund der Beliebtheit des Kloster Lorsch und der umgebenden gastronomischen Einrichtungen zu Konflikten zwischen Durchgangs-, Fuß- und Radverkehr. Um Konflikte oder gar das Fernbleiben einzelner Alters- oder Nutzergruppen zu vermeiden, helfen ausreichend dimensionierte Wege und Konzepte (z.B. weiche Trennung des Fuß- und Radverkehrs oder angepasste Routenführung im Fuß- und Radverkehrsnetz).

Nahmobilität braucht Ziele. Die Ansiedlung eines Nahversorgers im Ortszentrum kann eine fußläufige

Versorgung der Bevölkerung im Ortskern sicherstellen und die Nahmobilität im Alltag fördern.

Im Hinblick auf die immer älter werdende Gesellschaft ist die Barrierefreiheit von Wegeverbindungen besonders wichtig. Auch wegebegleitende Sitzgelegenheiten ohne Konsumzwang stärken die Nutzbarkeit für ältere Menschen und für Familien. Auf die konsequente barrierefreie Gestaltung wichtiger Fußverbindungen ist zu achten.

Damit Plätze genutzt werden, müssen sie gut ausgestattet und auch attraktiv gestaltet sein. Dazu gehören ein Bodenbelag in gutem Zustand, klare räumliche Gliederung sowie deutliche Wegeführung für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer, um Konflikte zu vermeiden. Aus diesem Grund sollten zentrale Orte im Projektgebiet umgestaltet werden (z.B. Marktplatz).

Der Radverkehr hat in Lorsch eine zunehmende Bedeutung. Dies wird von der Politik durch die Mitgliedschaft der Stadt Lorsch in der Arbeitsgemeinschaft Nahmobilität Hessen (AGNH) verdeutlicht. Die bestehenden Radverbindungen weisen deutliche Lücken auf. Es gibt kaum attraktive und durchgängig sicher befahrbare Verbindungen. Im quartiersinternen untergeordneten Straßennetz kann der Radverkehr durch weiträumige Geschwindigkeitsreduzierung zwar ohne separate Infrastruktur geführt werden, allerdings werden an den Hauptverkehrsstraßen mit Tempo 40/50 eigene Radverkehrsanlagen benötigt.

Attraktive Alltagsverbindungen durch die Kernstadt sind aufgrund der oft beidseits beparkten Straßenräume/Gehwege mit der damit einhergehenden „gelebten“ Einbahnstraßenregelung und den resultierenden Konflikten mit dem Kfz-Verkehr nicht vorhanden. Hier gilt es Abhilfe zu schaffen, für den Weg in die Innenstadt ebenso wie in angrenzende Wohngebiete.

### Ziele

Förderung der aktiven (Basis-)Mobilität zu Fuß und mit dem Fahrrad und Verbesserung der (subjekt./objektiven) Verkehrssicherheit.

Schrittweise Umsetzung der Maßnahmen im Radverkehrskonzept (im Frühjahr 2018 einstimmig beschlossen).

## Projekte

### E1.1 Förderung des Fußverkehrs

- a Schaffung von sicheren, barrierefreien und attraktiven Bewegungs- und Aufenthaltsflächen u.a. im Kernbereich / Marktplatz (siehe Maßnahmen A3, C1, C2)
- b Verbesserung des Wegeleitsystems bzw. Vereinheitlichung (ggf. in Ergänzung der Radwegweisung zur Vermeidung eines

„Schilderwalds“), um Überbeschilderung abzubauen

- c Förderung von Barrierefreiheit zu und in Gebäuden, wie bspw.:
  - Denkmalgeschützte Gebäude (sofern möglich)
  - Öffentliche und soziale Einrichtungen sowie Begegnungsräume
  - Gebäude mit Besucher- und Kundenverkehr (bspw. Geschäfte, Gastronomie, Praxen, etc.)



- d Schaffung von Bewegungsflächen für Fußgänger (Zonen ohne sichteinschränkendes Parken, Sperrmüll oder Mülltonnen) in Nebenstraßen
  - e Verbesserung der Sichtbarkeit an Knotenpunkten von Nebenstraßen durch Abpollerung von Gehwegen an Kreuzungen (bspw. durch ausschließlich einseitige Parkierungsausweisung)
  - f Verbesserung der Oberflächenbeschaffenheit der Wege für Freizeit und Naherholung (Nutzung für Rollatoren, Rollstühle, Roll- und Gleitsportarten)
  - g Stärkung der eigenständigen Mobilität von Kindern durch gemeinschaftlich organisierte Schul-Wege (Pedi-Bus-Prinzip)
- E1.2 Förderung des Radverkehrs
- a Verbesserung der Führung auf Hauptachsen durch Angebote auf der Fahrbahn (Bahnhofstraße, Friedensstraße, Nibelungenstr.) und an Querungsstellen sowie Öffnung von Einbahnstraßen in Gegenrichtung
  - b Verbesserung der Querungen und Lückenschlüsse im übergeordneten Netz zwischen Lorsch und seinen Nachbarkommunen (z.B. Querung der Nibelungenbahn westlich der BAB-67, Querung Friedensstraße am Ortsausgang)
  - c Förderung von Bike-Sharing-Konzepten
    - Aufbau Kooperation mit Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) zur Ausweitung des regionalen Fahrradvermietensystems (Bike-Sharing) auf Lorsch mit vorerst 5 Stationen (Bahnhof, Besucherinformationszentrum, Waldschwimmbad, Kernbereich und Gewerbegebiete Süd und Nord)
- d Evaluation Welterberad und ggf. Ablösung durch VRN-System, sofern tariflich möglich
  - e Ausbau des Angebotes an Fahrradabstellanlagen im Kernbereich und Erneuerung von Abstellanlagen an wichtigen Zielen (insb. weiterführender Schule) hinsichtlich Sicherheit, Nutzbarkeit, Witterungsschutz sowie Angebot von überdachten Abstellanlagen mit Lademöglichkeiten für Pedelecs (ggf. auch mit Leih-Pedelecs auszurüsten)
  - f Aufbau und Belegung von Vorteilspartnerschaften, zur gezielten Förderung der Nahmobilität durch besondere Angebote/Vergünstigungen, Imagekampagnen etc. (Gastronomie, Einzelhandel, Tourismus etc.)
- E1.3 Bring- und Holverkehr mit Kfz
- a Stärkung schulisches Mobilitätsmanagement
  - b Steuerung von Bring- und Holverkehr von Kindern (bspw. Ausweisung von Zonen mit sicherer Zuwegung zu Schulen / Kitas)

## E2 Flächengerechtigkeit im öffentlichen Straßenraum

### Eckdaten

Querbezug zu Handlungsfeld oder Maßnahme

A, C, E

Priorität; Durchführungszeitraum

+++; mittel-/langfristig

Geschätzte Gesamtkosten

1.900.000 Euro

Träger

Stadt Lorsch, ggf. Tochtergesellschaften (bei Parkieranlagen),  
Bauherren/Eigentümer bei Neubau

Eigentümer

Stadt Lorsch

Nutzer

Bürger-/Besucherschaft

### Problemlage

Die Flächen sind vielerorts – sowohl legalisiert als auch toleriert – zu Gunsten des fließenden und ruhenden motorisierten Individualverkehrs (MIV) verteilt.

Motorisierter Individualverkehr beeinträchtigt die Raumqualität entlang innerörtlicher Verkehrswege. Dies gilt für den Fuß- und Radverkehr wie auch für nah danebenliegende Erdgeschossflächen. Deren Nutzungsmöglichkeit als Wohn- oder Einzelhandelsfläche ist qualitativ eingeschränkt. Die Aufwertung des Raums zwischen Fahrbahn und Fassade zieht daher eine Steigerung der Lebensqualität von Passanten und Anwohnern wie auch eine Angebotsverbesserung der Gewerbetreibenden nach sich. Insofern besteht eine wesentliche Wechselwirkung zwischen dem Straßenraum mit seinem Nutzungsbesatz und den vorhandenen Angeboten, Nutzungen und Gestaltungen. Die Balance zwischen Raumqualität des Straßenraums und dem Erhalt kostengünstiger Raumnutzungen ist bedeutend.

Die Barrierewirkung und das Gefahrenpotenzial der Hauptverkehrs- und Sammelstraßen (z.B. Hirschstraße/Seehofstraße, Bensheimer Straße, Heppenheimmer Straße) sind aufgrund fehlender Flächengerechtigkeit und autogerechter Dimensionierung und unangepasstes Geschwindigkeitsniveau hoch. Hier bietet die Straßenverkehrsordnung Möglichkeiten einzugreifen (z.B. Geschwindigkeitssenkung vor sensiblen Einrichtungen oder nachts), um die meist in engen Straßenräumen höher wahrgenommenen

Geschwindigkeiten abzumildern und das subjektive Sicherheitsgefühl zu verbessern.

Die Situation im ruhenden Verkehr ist rund um die Innenstadt besonders angespannt. Zugeparkte Gehwege und Einmündungen prägen das Erscheinungsbild, gepaart mit Behinderungen, wenn sich Fahrzeuge begegnen sowie Behinderungen des nicht-motorisierten Verkehrs.

Zur Lösung der Probleme hat sich als zielführend die konsequente Parkraumbewirtschaftung erwiesen, um die privaten und öffentlichen Parkierungsflächen möglichst effizient zu nutzen. Des Weiteren kann durch Parkraumbewirtschaftung dem ruhenden Kfz-Verkehr Fläche entzogen und die frei werden Flächen anderen Wohnumfeld verbessernden Nutzungen zugeführt werden. Ziel sollte es sein, die Parkraumbewirtschaftung auf die, an die Innenstadt angrenzenden Quartiere auszuweiten. Besonders das Parken auf Gehwegen ist nicht länger im vorhandenen Umfang zu tolerieren.

Auch die gezielte Steuerung und Angebotsverbesserung beim Fahrradparken ist relevant. Um das Fahrrad als alternatives individuelles Verkehrsmittel zu fördern, sollten ausreichend Fahrradabstellmöglichkeiten angeboten werden, gleichermaßen auf Privatgrund und im öffentlichen Raum. Einrichtungen können dazu angeregt werden, qualitativ hochwertige Fahrradabstellanlagen vor ihren Läden und Geschäften zu installieren oder sich an den Kosten zu deren Errichtung zu beteiligen.

### Ziele

Schaffung von mehr Flächengerechtigkeit in Straßenräumen durch Freihaltung und Schaffung von Flächen für Fuß- und Radverkehr, Entflechtung der Verkehrsströme (Kfz-Rad-Fußverkehr) bei hohen Geschwindigkeiten und Mischung bei niedrigen Geschwindigkeiten.

## Projekte

### E2.1 Reduzierung von Gehwegparken:

- a Ordnung des ruhenden Kfz-Verkehrs, insb. angrenzend an den Kernbereich/ die Innenstadt in den Straßen Alexanderstraße, Badegasse, Biengartenstraße, Bismarckstraße, Gabelsbergerstraße, Heinrichstraße, Hirschstraße, Josephstraße, Justus-Liebig-Straße, Klarastraße, Mathildenstraße, Moltkestraße, Nibelungenstraße, Peterstraße, Rheinstraße, Sandstraße, Schanzenstraße, Schillerstraße, Waldstraße
- b Kampagne zur Entrümpelung der Garagen und Nutzung von Hofflächen für das Abstellen des Privat-Pkw
- c Erhalt bzw. Ausbau von Parkierungsanlagen

### E2.2 Parkraumbewirtschaftung ausweiten und Mehrfachnutzung von Parkierungsflächen ermöglichen

### E2.3 Parkraumkonzept für Lkw (für Gewerbegebiete und in Übergangsbereichen von Wohn- und Gewerbegebieten)

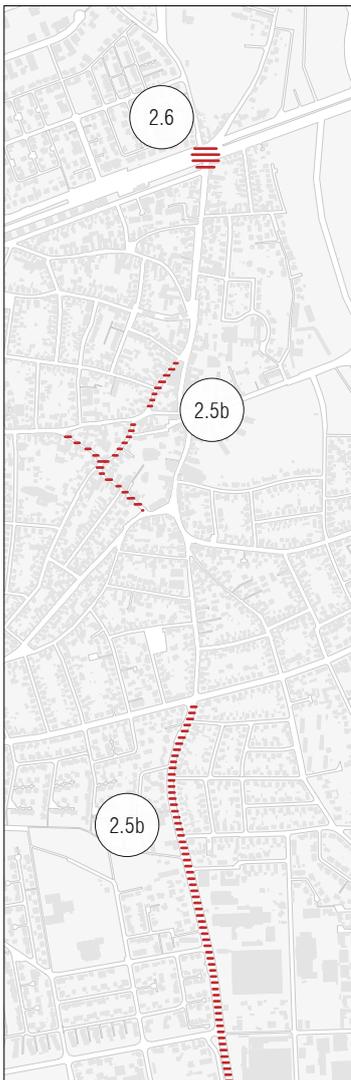
### E2.4 Überarbeitung der Stellplatzsatzung

- a Einschränkungsmöglichkeit zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen unter bestimmten Voraussetzungen
- b Abminderung des Stellplatzschlüssels bei Mehrfamilienhäusern
- c Anhebung des Stellplatzschlüssels für Fahrrad-Abstellanlagen
- d Stärkung von Stellflächen für Car-Sharing

### E2.5 Reduzierung der Flächen für den fließenden Kfz-Verkehr auf ein erforderliches Minimum

- a Ausweitung von Tempo 30 linien- wie flächenhaft (z.B. Bahnhofstraße, Heppenheimer Straße, Lindenstraße, Neckarstraße/Mannheimer Straße, Nibelungenstraße, Rheinstraße)
- b Angebot von sichereren Aufenthalts- und Bewegungsflächen für Fuß- und Radverkehr/Prüfung der Ausweitung von Mischverkehrsflächen und Geschwindigkeitsreduzierungen (z.B. Kirchstraße, Schulstraße, Stiftsstraße), Reduzierung von Fahrbahnbreiten bzw. Neuaufteilung/Reduzierung der Straßenparzelle (Seehofstr. zw. Starkenburgring und Friedensstr.)

### E2.6 Verbesserung der Verkehrssicherheit am Knoten Bahnhofstraße/Bensheimer Straße für alle Verkehrsteilnehmenden, insbesondere für Fuß- und Radverkehr durch versetzen der Signalisierung und Verbesserung nutzbarer Flächen und Querungsangebote



Verbesserung der Verkehrssicherheit

Legende

E2.5b Sichere Flächen für Fuß- und Radverkehr

E2.6 Sicherer Verkehrsknoten

## E3 Verbesserung der Mobilitäts Optionen zur Welterbestätte

### Eckdaten

Querbezug zu Handlungsfeld oder Maßnahme

A3, B3, C, E, L1

Priorität; Durchführungszeitraum

+++; mittelfristig

Geschätzte Gesamtkosten

1.525.000 Euro

Träger

Stadt Lorsch, Tochtergesellschaft, UNESCO

Eigentümer

Stadt Lorsch, Flächeneigentümer

Nutzer

Besucherschaft, Anliegende

### Problemlage

Das Verkehrsaufkommen zum Welterbe Kloster Lorsch bzw. Freilichtlabor Lauresham setzt sich aus privaten Pkw- und Fahrrad-Besuchsverkehr sowie aus Reisebussen zusammen. Derzeit wird für Pkw und Bus keine größere Parkieranlage angeboten; Busparkplätze befinden sich nur in der Odenwaldallee.

Der B-Plan für einen kapazitätsstarken Besucherparkplatz zwischen Weschnitz und B-460 wurde beschlossen, die Änderung des Flächennutzungsplans genehmigt. Seine Umsetzung steht aus.<sup>1</sup>

Die Orientierung von Ankunftsorten fällt der Besucherschaft teils schwer. Es fehlt weitenteils ein durchgängiges und klares Leitsystem. Für Kfz ist die Wegweisung aktuell provisorisch organisiert (Stellplätze in Odenwaldallee, Nibelungenstraße oder auf Karolingerplatz).

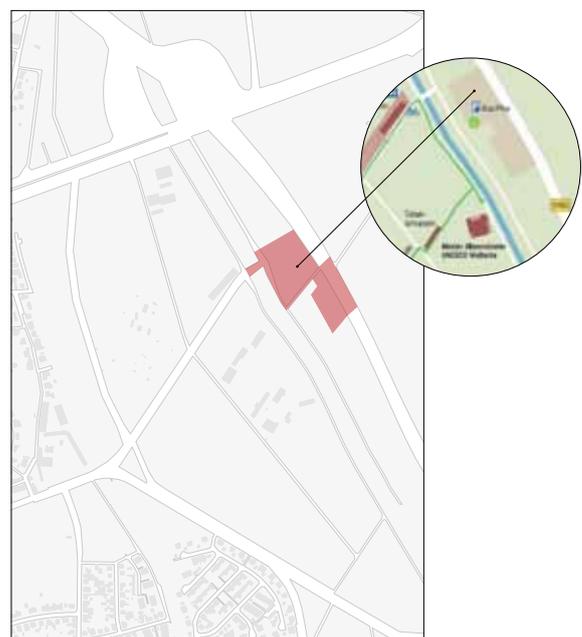
### Ziele

Verbesserung der Führung und Abwicklung des Besuchsverkehrs (Pkw, Busse, Bahn) mit Zielen wie Welterbe Lorsch und Freilichtlabor Lauresham. Reduzierung der Kfz-Belastungen für umliegende Wohngebiete.

<sup>1</sup> Zu besonderen Veranstaltungen und an Wochenenden werden Wohngebiete von Besuchern zum Parken genutzt. Reisebusunternehmen lassen ihre Fahrgäste teils an Marktplatz, Nibelungenstrasse oder östlichen Rand des Klostergeländes ein- und aussteigen, behindern den Verkehrsfluss und schränken die Aufenthaltsqualität rund um das Kloster ein.

### Projekte

- E3.1 Umsetzung einer ganzheitlichen Ankunfts- und Erschließungssituation, inkl. Leitsystem und Fahrradabstellflächen
- E3.2 Förderung Shuttle-Service zwischen Ankunftsorten (wie Bahnhof, neuem Welterbeparkplatz) und Welterbestätten (wie Tabakscheune, Museumszentrum) (bspw. mittels autonom fahrendem Pendel-Mini-Bus) (siehe Maßnahme E1)
- E3.3 Verbesserung der Fuß-Wegführung und -weisung zwischen Ankunftsorten (wie Bahnhof, neuem Welterbeparkplatz), kulturellen Attraktionen und Informationsorten (wie Kloster Lorsch, Altes Rathaus/Touristeninformation, Lauresham, etc.)
  - a Routen prüfen (z.B. über Landgrabenstraße)
  - b Konzeption und Umsetzung unterhaltamer/informativer Gestaltung der Routen (siehe Maßnahmen A3, B3 und C1)



E3.1 Parkierung/Ankunftssituation Welterbe

## E4 Förderung der ÖPNV-Nutzung und multioptionaler Mobilität

### Eckdaten

Querbezug zu Handlungsfeld oder Maßnahme

A, C, E, L

Priorität; Durchführungszeitraum

+++; mittelfristig

Geschätzte Gesamtkosten

313.000 Euro

Träger

Stadt Lorsch, Verkehrsverbund Rhein-Neckar, Anbieter von Mobilitätsdienstleistungen (Car-, BikeSharing, Apps etc.), Bürger (bei Bürgerbus)

Eigentümer

Stadt Lorsch, Private, Unternehmerschaft

Nutzer

Bewohnerschaft (insb. Kinder und Ältere), Besucherschaft

### Problemlage

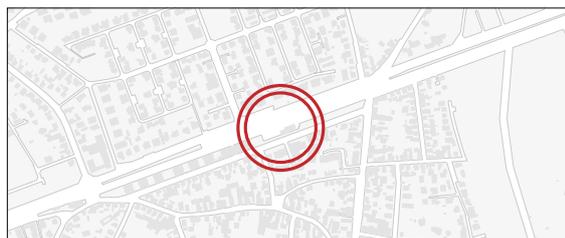
Menschen haben je nach Lebenslage oder momentaner Situation unterschiedliche Bedürfnisse an die Nutzung von Verkehrsmitteln. Sei es der Transport von Sachen, das subjektive Sicherheitsempfinden, der Weg zur Arbeit, in der Freizeit oder zum Einkaufen. Für jede Situation sollte ein geeignetes Verkehrsmittel zur Verfügung stehen. Für Besorgungen im Nahbereich eignen sich am besten die eigenen Füße oder das Fahrrad, aber auch der ÖPNV kann und sollte hier je nach Lebenslage die Möglichkeit bieten, genutzt zu werden (z.B. ältere Menschen). Wird ein Auto benötigt, muss es dann unbedingt ein eigenes sein? Oder geht auch Carsharing? Ein Carsharing-Fahrzeug kann im Mittel 10 Privat-Pkw ersetzen. Carsharing bietet somit das Potenzial, den Straßenraum von der „privaten Blechlawine“ zu einem Großteil zu befreien. Auch Fahrräder können als Sharing-Angebot bereitgestellt werden. Zur Bündelung der verschiedenen Angebote eignen sich sog. Mobilitätsstationen – idealerweise in der Nähe einer ÖPNV-Haltestelle oder in der Nähe von Quartierszentren. Hier können die Verkehrsmittel des Umweltverbunds in sinnvoller Art und Weise konzentriert angeboten werden, was die Wahlfreiheit für bedürfnisangepasste Mobilität fördert. Da die Nachfrage bei der Verkehrsmittelwahl stark vom Angebot abhängig ist, sollte vor allem dem Thema ÖPNV in einer sich stärker vernetzenden Region besondere Aufmerksamkeit zukommen.

### Ziele

Förderung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds durch Ausbau der Infrastrukturen, Ausweitung von Angeboten und Verbesserung der Vernetzung der Verkehrsmittel untereinander sowie von Information, Kommunikation und Service.

### Projekte

- E4.1 Barrierefreie Gestaltung des ÖPNV-Systems, insb. der Haltestellen (Zuwegung, Information, Einstieg)
- E4.2 Prüfung der Einrichtung eines Bürgerbus-Systems zur Sicherstellung der ÖPNV-Erschließung aller Siedlungsgebiete und der Mobilität von Menschen in besonderen Lebenslagen (z. B. Mobilitätseingeschränkte) (siehe Maßnahme E1.3)
- E4.3 Ausbau des Bahnhofs als multimodalen Verknüpfungspunkt (Car-Sharing, Bike-Sharing, gesichertes Fahrradparken, Mitfahrbank, etc.)
- E4.4 Angebot einer Ride-Sharing-Plattform (Ruf-Sammeltaxi) und betriebliches Mobilitätsmanagement für ArbeitnehmerInnen aus bzw. in Lorsch.
- E4.5 Verbesserung der ÖPNV-Verbindung in die Nachbargemeinden (in Richtung Hepenheim und Viernheim) im Rahmen der Nahverkehrsplanung (z.B. unter Berücksichtigung von Ganztagsangeboten an weiterführenden Schulen)
- E4.6 Aufbau einer Elektro- und Wasserstoff-Ladinfrastruktur (Nutzung lokaler Sonnenenergie für E-Car-Sharing und -Bike-Sharing, auch für Privat-Pkw nutzbar) und Förderung von Car-Sharing

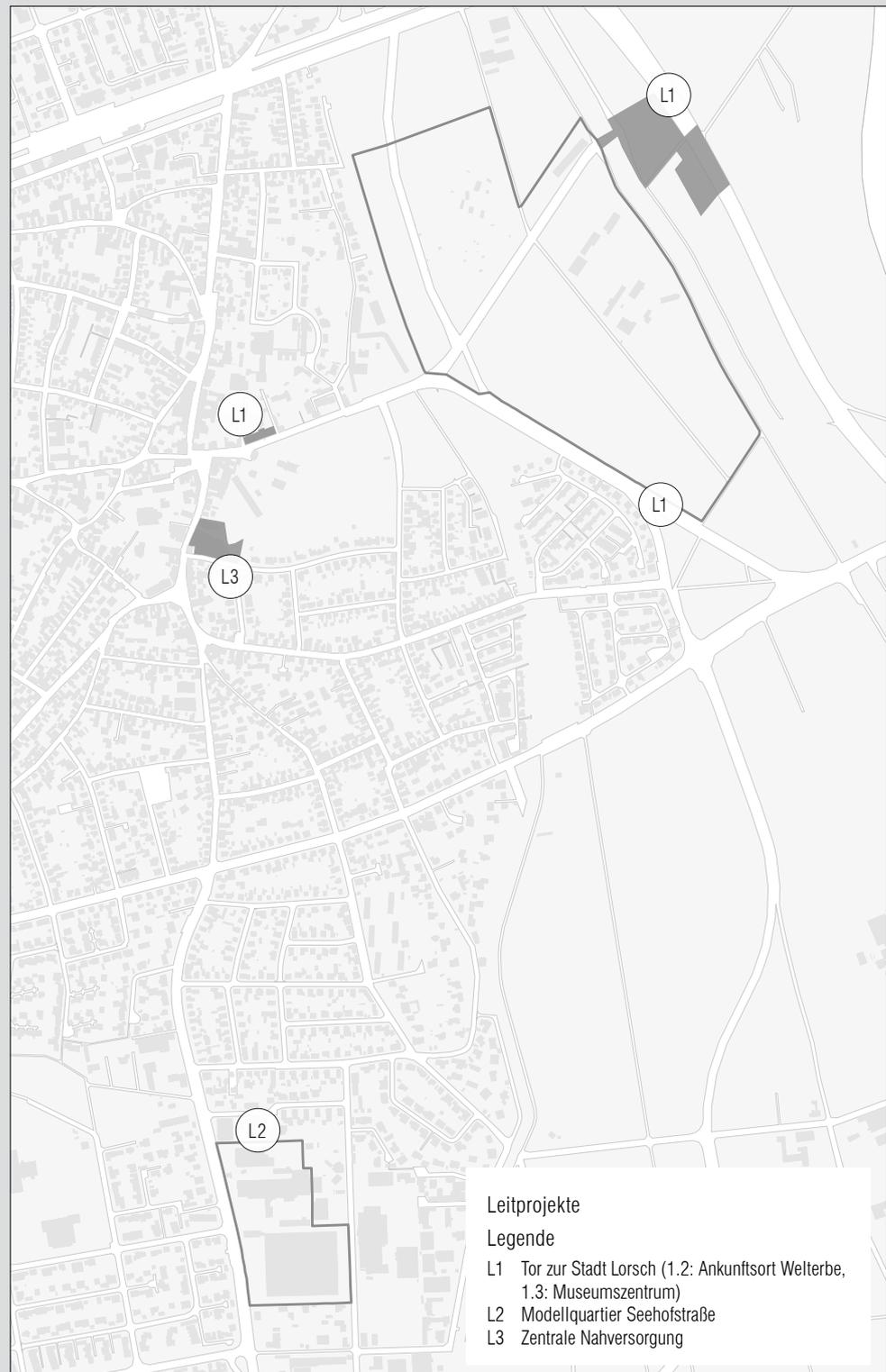


E4.3 Multimodaler Verknüpfungspunkt

## L. Leitprojekte

Die Leitprojekte haben eine besondere und vorrangige Bedeutung für die Entwicklung der Stadt Lorsch.

Die Leitprojekte bilden einen Querschnitt durch alle relevanten Handlungsfelder.



## L1 Weiterentwicklung Kulturachse – Tor zur Stadt Lorsch

### Eckdaten

Querbezug zu Handlungsfeld oder Maßnahme

A, B3, C, D, E

Priorität; Durchführungszeitraum

+++; mittel-/langfristig

Geschätzte Gesamtkosten

620.000 Euro (zzgl. Besucherparkplatz: 1.150.000 Euro)

Träger

Stadt Lorsch, gemeinnützige Organisationen

Eigentümer

Stadt Lorsch, gemeinnützige Stiftungen/Vereine

Nutzer

Bürger-/Besucherschaft

### Problemlage

Der Grundgedanke der Kulturachse – einer Verbindung von innen nach außen bzw. vom historischen Zentrum von Lorsch entlang kultureller Attraktionen in die Landschaft – basiert auf der Konzeption, entlang einer Strecke eine Abfolge attraktiver Einzelorte verbinden und innerhalb des Masterplan-Areals präsentieren zu können.

In der momentanen Ausgestaltung wird die Verbindungsachse als eine reine Wegeführung zwischen weit auseinanderliegenden Attraktionspunkten ohne nennenswerte Erlebniswerte empfunden. Bereits konzipierte Teilprojekte zur Stärkung der Kulturachse sind bislang nicht umgesetzt. Deren Realisierung ist gleichwohl Bedingung für eine stimmige und erfolgreiche weitere Entwicklung der touristischen, musealen, kulturellen und bildungsbezogenen Stärken der Stadt.

Es gibt in Lorsch keinen eindeutigen Ankunfts-/Abschiedsort. Es fehlt ein „Tor“ mit den Funktionen Öffnung und Verbindung, Auftakt und Abschluss, Wechsel und Orientierung.

### Ziele

Betrachtung der Kulturachse als „Tor nach Lorsch“ mit Vermittlung lokaler Werte auf der Fläche und im Angebotsprofil des Welterbeareals:

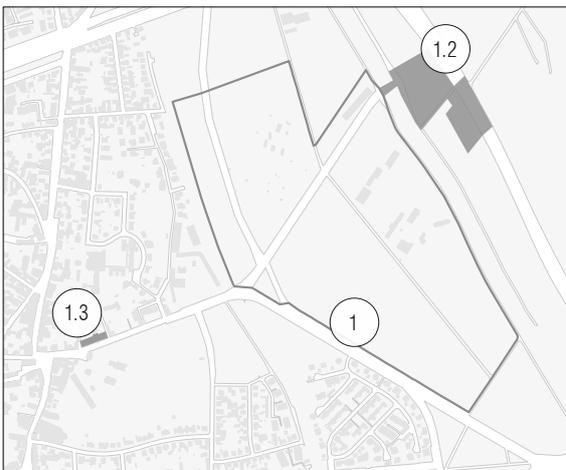
- Verbindung von Geschichte und Ökologie
- Vermittlung des Nachhaltigkeitsbegriffs für Einheimische und Gäste
- Beteiligung und Miteinander von Bürger\*innen, Integration von „Fremden“ (bspw. Neubürger)
- Steigerung des Gemeinsinns
- Leitspruch: „Bewährtes wahren und Neues gemeinsam wagen für eine enkeltaugliche Zukunft“

Stärkung der Attraktionen und Institutionen:

- Zeitgemäße Inszenierung lokaler Werte
- Zeitgemäße Weiterentwicklung und sukzessive Vollendung des Grundgedankens der Kulturachse
- Stärkung des Erlebniswertes auf Abschnitten der Kulturachse
- Schaffung einer zusammenhängenden Abfolge

## Projekte

- L1.1 Realisierung bestehender Planungen zur Kulturachse
- a „Weltkulturerbe Kloster Lorsch – Masterplan“ (2012)
  - b „Interkommunales Handlungskonzept“ (2009) im Plan „Kulturachse Lorsch (Seiten 152/153)
- L1.2 Ausbau von hochwertig gestalteten und funktional stimmigen ganzheitlichen Ankunfts- und Erschließungsorten (Bahnhof und Welterbe-Parkplatz) (siehe Handlungsfeld E und Maßnahme E3.1)
- a Mit angenehmer Ankunfts-/Wartzone: Sitzgelegenheiten, öffentl. barrierefreies WC, Geldautomat, Imbiss, etc.
  - b Mit übersichtlichem und umfassendem Informationsangebot: Wegeführung (Leitsystem), Übernachtungs- und Gastronomieangebot, Tourismusführungen, Fahrplänen des ÖV und des ÖPNV, etc.
  - c Mit praktischen Mobilitätsangeboten: Elektro-Shuttle, Fahrradverleih, Fahrradabstellflächen, Stromsteckdosen auf Parkierungsflächen, etc.
- L1.3 Zeitgemäße Neukonzeption/Umbau des Ausstellungs-Konzepts im Museumszentrum
- L1.4 Ausbau Marketing und Öffentlichkeitsarbeit
- a Pflege des städtischen Webauftritts
  - b Ausbau Auftritt in neuen Medien
  - c Einrichtung digitaler Litfasssäule
  - d Einrichtung digitales Buchungssystem
- L1.5 Stärkung und Vermittlung authentischer lokaler Werte entlang der Kulturachse und auf dem Areal „Tor zur Stadt Lorsch“ mittels Veranstaltungen, Projekten und Flächengestaltung/-pflege zu folgenden Themen:
- a Thema „Karolingerstadt“
  - b Themen „Nachhaltigkeit, Tabak, Landwirtschaft, Landschaft, Wasser, Natur, Ökologie, Garten“:
    - Ausbau von Projekten zu Tabak, Paeonien und Kräutergarten
    - Förderung von Permakultur, solidarischer Landwirtschaft, „Essbarer Stadt“<sup>1</sup>, Mitmach-Landwirtschaft (Tiererfahrung und Pflanzenanbauerlebnis)
    - Ausbau der Erfahrbarkeit landschaftlicher Qualitäten (bspw. renaturierte Weschnitz-Ufer, Eisbahn im Winter)
  - c Themen „Gastfreundschaft, Handel, Weltoffenheit, Integration“:
    - Konzeptentwicklung im Rahmen von „Cittàslow“<sup>2</sup>
    - Entwicklungsoffene/temporär nutzbare Flächen
    - Vernetzung städtische, kulturelle und gastronomische Akteure wie auch Neubürger (bspw. Erlebnis äthiopische Kaffeezeremonie in „Integrationscafé“)
  - d Förderung Geschichtsbewusstsein der Bürgerschaft (bspw. via Diskurs, Partizipation)



Maßnahmen Kulturachse

### Legende

- L1 Tor zur Stadt Lorsch  
 L1.2 Ankunftsort Welterbe  
 L1.3 Museumszentrum

<sup>1</sup> „Essbare Stadt“: Anbau von Lebensmitteln auf ungenutzten Flächen zum Ausbau der Selbstversorgung.

<sup>2</sup> „Cittàslow“ (ital. für „langsame Stadt“): Städtetzwerk mit dem Ziel der Entwicklung lokaler Potenziale.

## L2 Modellquartier Seehofstraße „integriert und nachhaltig Wohnen“

### Eckdaten

Querbezug zu Handlungsfeld oder Maßnahme

A, B, C, D, E

Priorität; Durchführungszeitraum

+++; kurz-/mittelfristig

Geschätzte Gesamtkosten

siehe B1.4

Träger

Stadt Lorsch und Projekt-Entwicklungsgesellschaft

Eigentümer

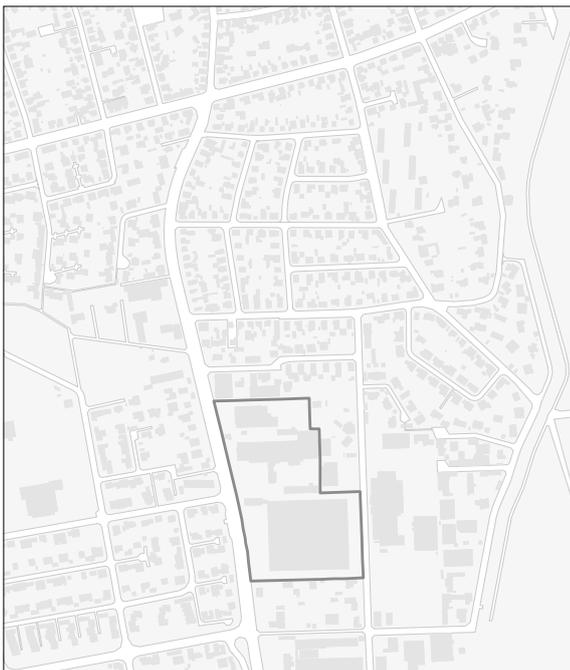
Stadt Lorsch, Investor

Nutzer

Bewohnerschaft

### Problemlage

Das Areal zeigt einen strukturell prekären Nutzungsbesatz (Nutzungskonflikte zwischen angrenzendem/eingestreutem Wohnen und Gewerbe). Der Gebäudebestand ist teils erheblich sanierungsbedürftig, es gibt Leerstände. Der derzeitige Status Quo bietet keine langfristig tragfähige Nutzungsperspektive. Bisherige erste Schritte einer Bauleitplanung waren auch aufgrund der Eigentümer- und Investoreninteressen noch nicht erfolgreich.



### Ziele

Entwicklung eines nachhaltigen Modellquartiers für Wohnen auf 4,4 ha Fläche. Durch Neuordnung der bestehenden baulichen Strukturen soll dem Areal eine langfristige, tragfähige und nachhaltige Perspektive eröffnet werden. Der Versiegelungsgrad des Areals soll angemessen entwickelt werden; hierbei sind die Aspekte der Klimaanpassung zu berücksichtigen.

Die Neuausrichtung des Areals soll den maximal möglichen Einsatz regenerativer Energien nutzen; bei Neubauten 100%.

Die Neuausrichtung des Areals soll die angestammten Bewohner nicht vertreiben, sondern eine Perspektive für eine konfliktfreie Koexistenz von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe aufzeigen.

### Projekte

#### L2.1 Konzepterstellung

- a Erwerb von Liegenschaften durch die Stadt Lorsch oder Projekt-Entwicklungsgesellschaft, um die zukünftige Entwicklung des Areals steuern zu können.
- b Erstellung und Umsetzung eines Entwicklungskonzeptes (Bestandsaufnahme, Nutzungsentflechtung, Neuordnungskonzeption, Umsetzungsstrategie, Weiterführung der Bauleitplanung, Empfehlungen zur Realisierungsphase) (siehe Maßnahme B1.4)

## L3 Entwicklung zentrale Nahversorgung

### Eckdaten

Querbezug zu Handlungsfeld oder Maßnahme

A, B, D, E

Priorität; Durchführungszeitraum

+++; kurz-/mittelfristig

Geschätzte Gesamtkosten

700.000 Euro

Träger

Private, EGL, Stadt Lorsch

Eigentümer

Private

Nutzer

Bürger-/Besucherschaft

### Problemlage

Der Stadtkern von Lorsch verfügt seit der Schließung des Nahversorgers „Treff 3000“ nicht mehr über einen Nahversorgungsmarkt. Die Fläche des „Treff 3000“ (Hauptfläche des Geschäftsgebäudes) steht leer. Der Aspekt der innerörtlichen Versorgungslücke und der Aspekt des Leerstands sind typische Phänomene des Strukturwandels.



L3 Zentrale Nahversorgung

### Ziele

Wohnortnahe Sicherung innerörtlicher Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs.

Beseitigung von Leerstand durch Nutzungskonzeption für Folgenutzung.

Reaktivierung des vormaligen Versorgungsstandorts und Schaffung eines Folgeangebots mit Magnetwirkung, Frequenzsteigerung und Impulswirkung für die angrenzenden Innenstadtquartiere

### Projekte

- L3.1 Konzeption zur Gebäudestruktur (Umbau, Anpassung, Kostenermittlung), zur Eigentums- und Betreiberfrage, zur Projektentwicklung (beteiligte Akteure) (siehe Maßnahme A1.1d)

# Übersicht zum Handlungskonzept

Im Kapitel „Übersicht zum Handlungskonzept“ finden sich folgende Übersichten zum vorab vorgestellten Handlungskonzept:

- Projektübersicht und Priorisierung
- Finanzierungsübersicht
- Rahmenplan

In Projektübersicht und Priorisierung werden alle Handlungsfelder, Maßnahmen und Projekte inklusive ihrer Priorität und der Dauer ihrer Relevanz gelistet.

In der Finanzierungsübersicht sind die Maßnahmen entsprechend der Kostenarten<sup>1</sup> und geschätzten Kosten dargestellt.

Im Rahmenplan sind die baulichen Maßnahmen und Projekte des Handlungskonzepts dargestellt.

---

<sup>1</sup> Gemäß der „Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE)“, Stand 2017, Abschnitt 9 „Zuwendungsfähige Fördergegenstände“ sowie dem Anreizförderung im Programm „Stadtumbau in Hessen“ im Rahmen der Städtebauförderung

## Projektübersicht und Priorisierung

In der nachfolgenden Tabelle sind alle Handlungsfelder inklusive der zugehörigen Maßnahmen und Projekte mit Nummern und Titeln bzw. einer kurzen Wiedergabe der Inhalte gelistet.

Daneben werden auf Maßnahmenebene Priorisierung und Durchführungszeitraum aufgeführt.

Hinweise zur Darstellung:

- Die Priorisierung der Maßnahmen wird mittels Plus-Zeichen vorgenommen (Bedeutungen: „+“ steht für „wichtig“, „++“ für „sehr wichtig“, „+++“ für „außerordentlich wichtig“).
- Der empfohlene Durchführungszeitraum ist mit „kurz-“ (ein bis zwei Jahre), „mittel-“ (zwei bis fünf Jahre) bis „langfristig“ (fünf bis zehn Jahre) oder auch „kontinuierlich“ je in der Farbe des Handlungsfeldes markiert.

Nr.	Handlungsfeld / Maßnahme	Nr.	Projekt	Prio- rität	Dauer		
					kurzfristig	mittelfristig	langfristig/ kontinuierlich
<b>A Stark vor Ort</b>							
A1	Starkes Stadtzentrum	A1.1	Stärkung von Einzelhandel und Gastronomie	+++			
		A1.2	Lebendiger Ausbau des Stadtzentrums				
		A1.3	Stärkung des Hotelgewerbes				
		A1.4	Stärkung der medizinischen Versorgung				
		A1.5	Erstellung weiterführender teileräumlicher Untersuchungen und Entwicklungskonzepte				
A2	Entwicklungschancen für alle	A2.1	Stärkung des Betreuungs-/Bildungsangebots für Kinder	+++			
		A2.2	Stärkung der Entwicklungsangebote für Jugendliche und junge Erwachsene				
		A2.3	Förderung des Bildungsangebots für Erwachsene				
		A2.4	Förderung des Betreuungsangebots für Senioren				
		A2.5	Förderung von Nutzgärten und Gemeinschaftsküchen in Betreuungs- und Bildungseinrichtungen				
		A2.6	Stärkung der Integration mittels Bildungs- und Teilhabeangeboten				
A3	Gemeinsam aktiv	A3.1	Einrichtung von integrierten und zielgruppenorientierten Spiel-, Experimentier-, Bewegungs- und Begegnungsflächen	++			
		A3.2	Vernetzung von Freizeit-Angeboten der Region und Förderung des interkommunalen Austauschs				
		A3.3	Stärkung und Würdigung bürgerschaftlichen Engagements				
A4	Starke Netzwerke	A4.1	Förderung stadtentwicklungsrelevanter Netzwerke und Vernetzung	++			
		A4.2	Förderung der Vernetzung von sozialen Einrichtungen, Bildungseinrichtungen und Vereinen				

Nr.	Handlungsfeld / Maßnahme	Nr.	Projekt	Prio- rität	Dauer		
					kurzfristig	mittelfristig	langfristig/ kontinuierlich
<b>B Verträgliche Flächenentwicklung</b>							
B1	Wohnraum schaffen und finden	B1.1	Erhebung des Wohnraumbedarfs	+++			
		B1.2	Aktualisierung, Pflege und Nutzbarmachung des bestehenden Potenzialflächenkatasters				
		B1.3	Stärkung von Nachverdichtung				
		B1.4	Konzepterstellung, Planung und Errichtung von Modellquartieren zum „integrierten & nachhaltigen Wohnen“				
		B1.5	Einrichtung einer Anlaufstelle zur Wohnflächen-Beratung				
B2	Effektive und konfliktfrei genutzte Areale	B2.1	Förderung der Entflechtung mischgenutzter Areale	++			
		B2.2	Anpassung von Bebauungsplänen zur nachhaltigen Optimierung des Ausnutzungsgrades von Flächen				
		B2.3	Umsetzung der Handlungsempfehlungen des Vergnügungstättenskonzepts				
		B2.4	Förderung von Vernetzung und Austausch zwischen flächennutzenden/-entwickelnden Interessengruppen				
B3	Wertgeschätzte Landschaft	B3.1	Förderung nachhaltigen, innovativen Handelns in Land- und Forstwirtschaft	++			
		B3.2	Förderung regionaler Produkte				
		B3.3	Erhalt und Pflege von Landschaftsbild, landwirtschaftlichen Flächen und Schutzflächen				
B4	Ausgewogene Gewerbeflächen- nutzung	B4.1	Umsetzung der Ziele des Gewerbeflächenkonzeptes (GFK)	+			
		B4.2	Erwägung eines Gemarkungsflächentauschs zwischen Lorsch und Einhausen				
		B4.3	Förderung der nachhaltigen Gewerbeflächennutzung				
<b>C Ausgewogene Lebensqualität</b>							
C1	Kultur- und Natur- Verbunden	C1.1	Vernetzung von kulturellen und landschaftlichen Attraktionen	++			
		C1.2	Ausbau des kulturellen Angebots				
		C1.3	Ausbau der Aufenthaltsqualität entlang Bewegungs- und auf Aufenthaltsflächen				
C2	Klima-Angepasst leben	C2.1	Erstellung Klimaanpassungskonzept	++			
		C2.2	Ausbau Hochwasservorsorge				
		C2.3	Ausbau von Trockenheits- und Hitzeschutz sowie Feinstaub- und CO <sub>2</sub> -Bindung				
		C2.4	Ausbau resilienterer grüner und blauer Infrastruktur				
		C2.5	Förderung von Natur- und Gesundheitsbewusstsein und nachhaltigem Bürger- und Unternehmerhandeln				
<b>D Zukunftsweisender Klima-Schutz</b>							
D1	Klima-Neutral leben	D1.1	Erstellung und Umsetzung eines kommunalen Klima- und Artenschutzkonzepts	+++			
		D1.2	Einrichtung einer Stelle für Klima- und Artenschutzmanagement				
		D1.3	Förderung klimaneutraler Planung				
D2	Klima-Neutral wirtschaften	D2.1	Förderung des Angebots und Gebrauchs lokaler und regionaler Ressourcen	+++			
		D2.2	Förderung klimagerechter Bauten und Baumaterialien				
		D2.3	Förderung von Sharing-Konzepten				

Nr.	Handlungsfeld / Maßnahme	Nr.	Projekt	Prio- rität	Dauer		
					kurzfristig	mittelfristig	langfristig/ kontinuierlich
<b>E Nachhaltige Mobilität</b>							
E1	Förderung der Nahmobilität	E1.1	Förderung des Fußverkehrs	+++			
		E1.2	Förderung des Radverkehrs				
		E1.3	Bring- und Holverkehre mit Kfz				
E2	Flächengerechtig- keit im öffentlichen Straßenraum	E2.1	Reduzierung von Gehwegparken	+++			
		E2.2	Parkraumbewirtschaftung ausweiten und Mehrfachnutzung von Parkierungsflächen ermöglichen				
		E2.3	Parkraumkonzept für Lkw				
		E2.4	Überarbeitung der Stellplatzsatzung				
		E2.5	Reduzierung der Flächen für den fließenden Kfz-Verkehr auf ein erforderliches Minimum				
		E2.6	Verbesserung der Verkehrssicherheit am Knoten Bahnhofstraße/Bensheimer Straße				
E3	Verbesserung der Mobilitätsoptionen zur Welterbestätte	E3.1	Ganzheitliche Ankunfts- und Erschließungssituation	+++			
		E3.2	Förderung Shuttle-Service zwischen Ankunftsorten und Welterbestätten				
		E3.3	Verbesserung der Fuß-Wegführung und -weisung zwischen Ankunftsorten, kulturellen Attraktionen und Informationsorten				
E4	Förderung der ÖPNV-Nutzung und multioptionaler Mobilität	E4.1	Barrierefreie Gestaltung des ÖPNV-Systems	+++			
		E4.2	Prüfung der Einrichtung eines Bürgerbus-Systems				
		E4.3	Ausbau des Bahnhofs als multimodalen Verknüpfungspunkt				
		E4.4	Angebot einer Ride-Sharing-Plattform und betriebliches Mobilitätsmanagement				
		E4.5	Verbesserung der ÖPNV-Verbindung in die Nachbargemeinden				
		E4.6	Aufbau einer Elektro- und Wasserstoff-Ladeinfrastruktur und Förderung von Car-Sharing				
<b>L Leitprojekte</b>							
L1	Weiterentwicklung Kulturachse – Tor zur Stadt Lorsch	L1.1	Realisierung bestehender Planungen zur Kulturachse	+++			
		L1.2	Ausbau von hochwertig gestalteten und funktional stimmigen ganzheitlichen Ankunfts- und Erschließungsorten				
		L1.3	zeitgemäße Neukonzeption/Umbau des Ausstellungs-Konzepts im Museumszentrum				
		L1.4	Ausbau Marketing und Öffentlichkeitsarbeit				
		L1.5	Stärkung und Vermittlung authentischer lokaler Werte entlang der Kulturachse und auf dem Areal „Tor zur Stadt Lorsch“				
L2	Modellquartier Seehofstraße – „integriert und nach- haltig Wohnen“	L2.1	Konzepterstellung	+++			
L3	Entwicklung zentrale Nahversorgung	L3.1	Konzeption zur Gebäudestruktur	+++			

# Finanzierungsübersicht zur Orientierung

Maßnahme	Projekt	Betrag in Euro (netto)						
		Nr.	Nr.	I. Vorbereitung der Maßnahmen	II. Steuerung	III. Öffentlichkeitsarbeit	IV. Grunderwerb	V. Ordnungsmaßnahmen
A1	A1.1		5.000	2.500	250.000	100.000		
	A1.2			2.500		50.000		
	A1.3		2.500	2.500				
	A1.4	10.000						
	A1.5	60.000						
A2	A2.1	5.000			250.000			5.000
	A2.2			2.500				5.000
	A2.3			1.000				
	A2.4		2.500	2.500				
	A2.5			1.000				25.000
	A2.6		5.000	2.500				
A3	A3.1	5.000		1.000				250.000
	A3.2			1.000				
	A3.3			2.500				
A4	A4.1		10.000	2.500				
	A4.2			1.000				
Zwischensumme HF A		80.000	25.000	25.000	500.000	150.000	0	285.000
B1	B1.1							
	B1.2	2.500		500				
	B1.3	10.000		2.500	500.000	250.000		100.000
	B1.4	10.000		500	500.000	25.000		25.000
	B1.5			1.000				
B2	B2.1	5.000	2.500	1.000		250.000		50.000
	B2.2	5.000						
	B2.3							
	B2.4		10.000	2.500				
B3	B3.1		2.500					250.000
	B3.2		2.500					
	B3.3		2.500					250.000
B4	B4.1							
	B4.2	5.000						
	B4.3							
Zwischensumme HF B		37.500	20.000	8.000	1.000.000	525.000	0	675.000
C1	C1.1			2.500			50.000	100.000
	C1.2			2.500				
	C1.3							500.000
C2	C2.1	50.000						
	C2.2							250.000
	C2.3							500.000
	C2.4							500.000
	C2.5			5.000				
Zwischensumme HF C		50.000	0	10.000	0	0	50.000	1.850.000

VIII. Neubau von Gebäuden	IX. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden	X. Zwischennutzung	XI. Biodiversität an Bauwerken – neu	XII. Anreizprogramm	XIII. Verfügungsfonds	Summe Projekt	Summe Maßnahme
	250.000	25.000		25.000		657.500	960.000
	100.000			25.000		177.500	
				25.000		30.000	
				25.000		35.000	
						60.000	
	750.000		10.000			1.020.000	1.398.000
	100.000		1.000	10.000	25.000	143.500	
						1.000	
	10.000	25.000		10.000	25.000	75.000	
	50.000		5.000	10.000		91.000	
	10.000	25.000			25.000	67.500	
						256.000	
						1.000	259.500
						2.500	
						12.500	
						1.000	13.500
0	1.270.000	75.000	16.000	130.000	75.000		2.631.000
						0	
						3.000	
				100.000		962.500	1.627.000
				100.000		660.500	
						1.000	
				50.000		358.500	
						5.000	386.000
						0	
					10.000	22.500	
					10.000	262.500	
						2.500	542.500
					25.000	277.500	
						0	
						5.000	30.000
					25.000	25.000	
0	0	0	0	250.000	70.000		2.585.500
						152.500	
						2.500	655.000
						500.000	
						50.000	
						250.000	
						500.000	1.330.000
						500.000	
				25.000		30.000	
0	0	0	0	25.000	0		1.985.000

Maßnahme	Projekt	Betrag in Euro (netto)								
		Nr.	Nr.	I. Vorbereitung der Maßnahmen	II. Steuerung	III. Öffentlichkeitsarbeit	IV. Grunderwerb	V. Ordnungsmaßnahmen	VI. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung	VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen
D1	D1.1		50.000							100.000
	D1.2					5.000				
	D1.3					2.500				
D2	D2.1			10.000		2.500				
	D2.2		2.500			2.500				
	D2.3		5.000	10.000		2.500				
Zwischensumme HF D			57.500	20.000	15.000	0	0	0	0	100.000
E1	E1.1			2.500		1.000				750.000
	E1.2			2.500		2.500				750.000
	E1.3			1.000		500			5.000	
E2	E2.1			1.000		1.000			500.000	
	E2.2								75.000	
	E2.3		2.500						10.000	
	E2.4									
	E2.5								1.000.000	
	E2.6								300.000	
E3	E3.1								750.000	750.000
	E3.2					500		n. k.		
	E3.3		2.500							25.000
E4	E4.1									75.000
	E4.2		2.500	1.000		1.000			30.000	
	E4.3									100.000
	E4.4			1.000		2.500		n. k.		
	E4.5							n. k.		
	E4.6									100.000
Zwischensumme HF E			7.500	9.000	9.000	0	0	2.670.000		2.550.000
L1	L1.1			2.500		2.500	n. k.			100.000
	L1.2								250.000	
	L1.3		2.500							
	L1.4					10.000				
	L1.5					10.000				100.000
L2	L2.1		siehe B1.4				siehe B1.4			
L3	L3.1					siehe A1.1	siehe A1.1			
Zwischensumme L			2.500	2.500	22.500	0	0	250.000		200.000
Gesamtsumme			235.000	76.500	89.500	1.500.000	675.000	2.970.000		5.660.000

## Abkürzungen:

HF Handlungsfeld

n.k. nicht kalkulierbar

## Hinweise:

In der Kostenschätzung werden die von 2019 bis 2030 einzusetzenden Mittel dargestellt.

Stand der Schätzung ist der 02. April 2019.

VIII. Neubau von Gebäuden	IX. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden	X. Zwischennutzung	XI. Biodiversität an Bauwerken – neu	XII. Anreizprogramm	XIII. Verfügungsfonds	Summe Projekt	Summe Maßnahme
	100.000		25.000	50.000		325.000	
						5.000	432.500
				100.000		102.500	
250.000					25.000	287.500	
250.000	250.000		25.000	500.000		1.030.000	1.385.000
					50.000	67.500	
500.000	350.000	0	50.000	650.000	75.000		1.817.500
						753.500	
						755.000	1.515.000
						6.500	
						502.000	
						75.000	
						12.500	
						0	1.889.500
						1.000.000	
						300.000	
						1.500.000	
						500	1.528.000
						27.500	
						75.000	
						34.500	
						100.000	
						3.500	313.000
						0	
						100.000	
0	0	0	0	0	0		5.245.500
						105.000	
25.000			5.000			280.000	
	75.000					77.500	620.000
						10.000	
25.000			2.500		10.000	147.500	
						0	0
	75.000		5.000			80.000	80.000
50.000	150.000	0	12.500	0	10.000		700.000
550.000	1.770.000	75.000	78.500	1.055.000	230.000		14.964.500

## Erläuterung zur Finanzierungsübersicht

Die Kostenarten sind angelehnt an die:

- Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE), Stand 2017, Abschnitt 9 „Zwendungsfähige Fördergegenstände“
- Anreizförderung im Programm „Stadtumbau in Hessen“ im Rahmen der Städtebauförderung

### I. Vorbereitung der Maßnahmen

- Vorbereitende Untersuchungen, das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (Nr. 5.3) sowie die weiteren in §140 BauGB genannten Maßnahmen und Planungen mit Ausnahme der Bauleitplanung
- Verfahren, die zur städtebaulichen Ziel- und Qualitätsfindung beitragen, insbesondere unter Einbeziehung der Bürger\*innen und der betroffenen Bauherrschaft

### II. Steuerung

- Örtliche Steuerungsstrukturen in den Programmstandorten (Stadtteilmanagement, Lenkungsgruppe oder Ähnliches)

### III. Öffentlichkeitsarbeit

- Einbindung und Aktivierung der Mitwirkungsbereitschaft der Bewohner\*innen sowie aller Akteur\*innen im Maßnahmengebiet
- Aktivierung von Immobilien- und Standortgemeinschaften
- Öffentlichkeitsarbeit soll zur Identifizierung aller Akteur\*innen mit dem Maßnahmengebiet beitragen und somit die nachhaltige Stadtentwicklung – auch nach Abschluss der Förderung – im Sinne des Städtebauförderprogramms weiterführen

### IV. Grunderwerb

- Erwerb von Grundstücken und Rechten an Grundstücken im Zusammenhang mit Vorhaben zur Verbesserung des Wohnumfeldes, wie Schaffung von öffentlichen Straßen-, Platz-, Grün- und Stellplatzflächen sowie für die

Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen durch Instandsetzung und Modernisierung oder Neubau

- Zwischenerwerb

### V. Ordnungsmaßnahmen

- Bodenordnung: rechtliche oder tatsächliche Neuordnung der Grundstücke entsprechend Entwicklungszielen
- Freilegung von Grundstücken: Abbruch- und Abräummaßnahmen (auch zur Beseitigung unterirdischer baulicher Anlagen) – zur Herstellung von öffentlichen Grün-, Platz-, Straßen- und Stellplatzflächen; zur Freilegung von Grundstücken zur Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen; für unrentierliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Vorhaben zur Verbesserung des Wohnumfeldes, eines Neubaus, zur Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, soweit diese dem öffentlichen Interesse dienen, insbesondere der Unterstützung der Innenentwicklung
- Umzug von Bewohner\*innen sowie Betrieben oder umzugsbedingte Ausgaben der Stadt, bei der Verwirklichung des Sozialplans (§180 BauGB), der Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen (§185 BauGB) oder im Rahmen des Härteausgleichs (§181 BauGB) sowie für die Unterbringung in Zwischenunterkünften sowie die Entschädigung für andere, umzugsbedingte Vermögensnachteile
- Ausgaben für die Bereitstellung von Flächen und die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB

### VI. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung

- Herstellung neuer oder Änderung vorhandener Erschließungsanlagen, einschließlich der Oberflächenentwässerung, des Begleitgrüns und der fest installierten Möblierung, für öffentliche zum Ausbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze, Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete und Straßen für Durchgangsverkehr

## VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen

- Herstellung, Umgestaltung und Erweiterung (auch zur Herstellung einer höheren Grünvolumendichte) von öffentlichen Plätzen, Grünanlagen, öffentlichen Nutzgärten, Spiel und Sportplätzen einschließlich von Kleinbauten
- Oberflächenentsiegelungen insbesondere von Wegen, Plätzen und Hofflächen, vor allem zur Schaffung von Biotopverbundsystemen und Freihaltung von Frischluftschneisen
- Herstellung, Umgestaltung und Renaturierung von innerörtlichen Gewässern
- Neugestaltung von Schulhöfen zur Mehrfachnutzung
- Herstellung barrierefreier Wegeführungen im öffentlichen Raum, von öffentlichen Fuß- und Radwegen sowie Fahrradstellplätzen einschließlich Fahrradparkhäusern
- Verbesserung der Beleuchtung im öffentlichen Raum (Warmlichtinstallation)
- Herstellung von öffentlichen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (bei Parkdecks, Parkhäusern und Tiefgaragen nur bis zur Höhe der Ausgaben ebenerdiger Parkplätze)
- Immissionsschutzmaßnahmen
- Umweltmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung und Verbesserung der Biodiversität im Siedlungsbereich
- Private Maßnahmen zur Verbesserung der Gestaltung von Freiflächen unabhängig von der Modernisierung von Gebäuden förderfähig, soweit sie dem öffentlichen Interesse dienen (öffentliches Interesse ist aus Gründen der Klimaanpassung insbesondere bei der Herstellung von Dach- und Fassadenbegrünungen sowie bei Bodenentsiegelung für Vegetationsflächen und/oder Bodenentsiegelung für Wasserflächen gegeben)

## VIII. Neubau von Gebäuden

- Neubau von Gemeinbedarfseinrichtungen

## IX. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

- Modernisierung oder Instandsetzung von Gebäuden, die nach ihrer inneren und äußeren Beschaffenheit Missstände (§177 Abs. 2

BauGB) oder Mängel (§177 Abs. 3 BauGB) aufweisen

- Maßnahmen zu Steigerung der Energieeffizienz an Gebäuden und Gebäudeteilen, die über die rechtlich verbindliche Vorgaben hinausgehen
- Umgestaltung und Neuanlage von Grün- und Freiflächen sowie Stellplätzen und gebäudebezogene Maßnahmen zur Erhaltung und zur Verbesserung der Biodiversität

## X. Zwischennutzung

- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und für die Gestaltung von Freiflächen, die eine Zwischennutzung ermöglichen
- Modernisierungs- und Instandsetzung, die außer der Zwischennutzung auch der Erhaltung und einer späteren endgültigen Nutzung eines Gebäudes dienen

## XI. Biodiversität an Bauwerken

- Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung der Biodiversität (zum Beispiel Dach- und Fassadenbegrünung, Einbau von Nistmöglichkeiten)

## XII. Anreizprogramm<sup>1</sup>

- Anregung von Investitionen privater Eigentümer

## XIII. Verfügungsfonds<sup>2</sup>

- Stärkere Beteiligung und Mitwirkung lokaler Akteur\*innen
- Über die Verwendung der dem Fonds zugewiesenen Mittel entscheidet ein von der Stadt oder der Gemeinde zu benennendes lokales Gremium

---

<sup>1</sup> Ein Anreizprogramm unterstützt die Investitionen einzelner, von einander unabhängiger privater Eigentümer\*innen.

<sup>2</sup> Ein Verfügungsfonds unterstützt ein lokales Gremium bei der flexiblen und lokal angepassten Umsetzung von Maßnahmen. Die Selbstorganisation der Kooperationspartner wird gestärkt.

# Finanzierungsquellen

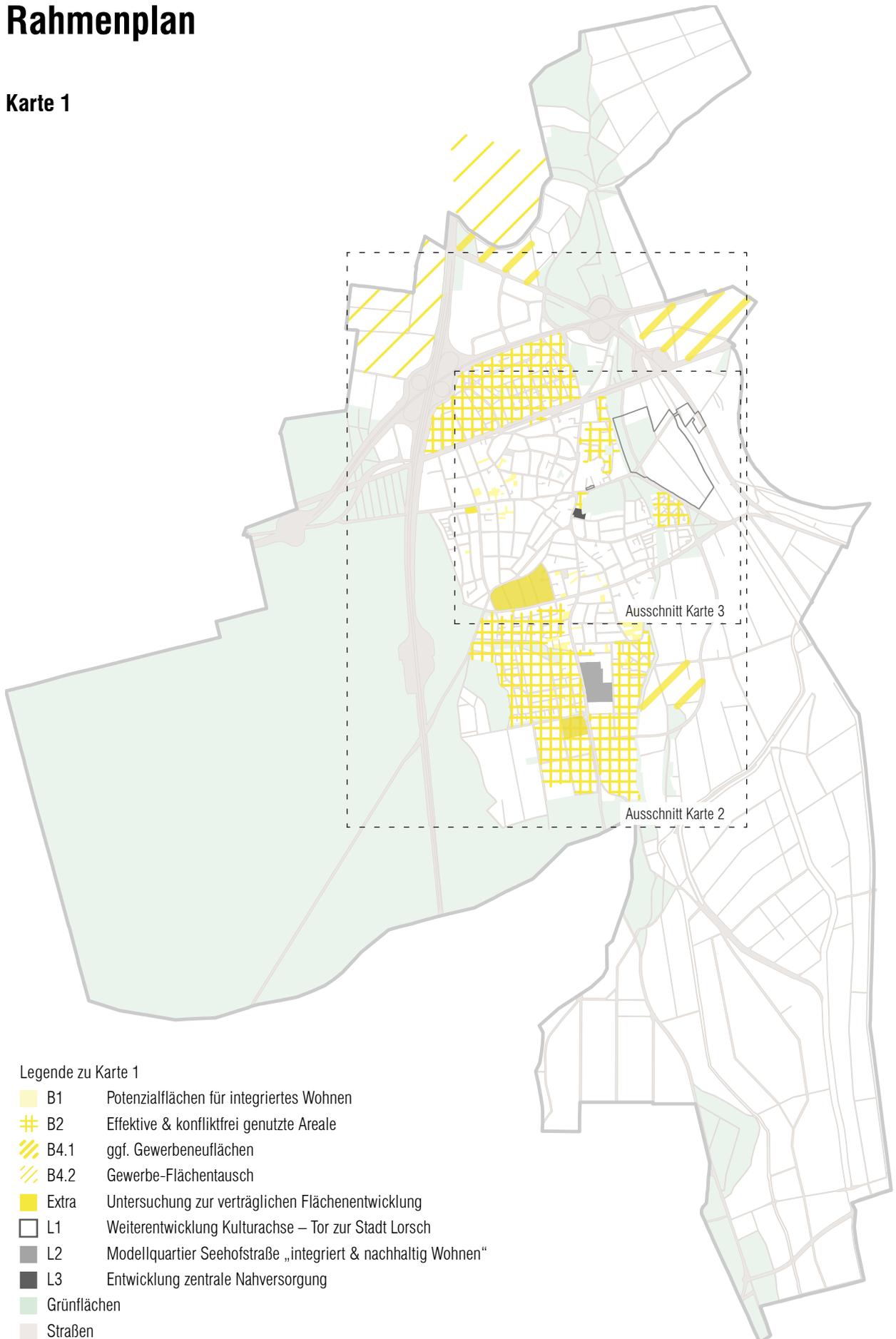
Nr.	Titel	Förderprogramm / Finanzhilfe (Ansprechpartner)
A	Stark vor Ort	
A1	Starkes Stadtzentrum	<p>Aktive Kernbereiche (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz). Förderung der lokalen Ökonomie (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz).</p> <p>Gründungs- und Mittelstandsförderung (WIBank).</p> <p>Stadt gemeinsam gestalten! Neue Modelle der Quartiersentwicklung (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung).</p> <p>Förderung kommunaler Investitionen zur Revitalisierung von Siedlungsbereichen einschließlich Förderung der lokalen Ökonomie in Hessen (WIBank).</p>
A2	Entwicklungschancen für alle	<p>Aktive Kernbereiche (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz). Förderung der lokalen Ökonomie (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz).</p> <p>Arbeitsmarktprogramm Flüchtlingsintegrationsmaßnahmen (Bundesagentur für Arbeit).</p> <p>Bildungsprämie (Bundesverwaltungsamt).</p> <p>Jobstarter plus - für die Zukunft ausbilden (Bundesinstitut für Berufsbildung).</p> <p>Zukunft gestalten - Innovationen für eine exzellente berufliche Bildung (Bundesinstitut für Berufsbildung).</p> <p>Europäischer Sozialfonds in Hessen (WIBank).</p> <p>Hessische Qualifizierungsoffensive (WIBank).</p> <p>Impulse der Arbeitsmarktpolitik (WIBank).</p> <p>Umweltschutzförderung der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (Deutsche Bundesstiftung Umwelt).</p> <p>Förderung der Kinder- und Jugendhilfe durch den Kinder- und Jugendplan des Bundes (Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend).</p> <p>Förderung von Maßnahmen zur gesellschaftlichen und sozialen Integration von Zuwanderern (Bundesamt für Migration und Flüchtlinge).</p> <p>Etablierung von Familienzentren (Regierungspräsidium Kassel).</p> <p>Investitionspakt Soziale Integration im Quartier (WIBank).</p> <p>MitSprache - Deutsch4U: Förderung niedrigschwelliger Deutschkurse für Erwachsene mit Migrationshintergrund (Regierungspräsidium Darmstadt).</p> <p>Sport und Flüchtlinge (Hessisches Ministerium des Innern und für Sport).</p> <p>Stadt gemeinsam gestalten! Neue Modelle der Quartiersentwicklung (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung).</p> <p>Zuwendungen im Rahmen des Asyl-, Migrations- und Integrationsfonds (Bundesamt für Migration und Flüchtlinge).</p> <p>Kommunalinvestitionsprogramm (WIBank).</p>
A3	Gemeinsam aktiv	<p>Förderprogramm „Ehrenamtliche Flüchtlingsarbeit“ (Landkreis).</p> <p>Förderung von Qualifizierungs- und Koordinationsmaßnahmen für bürgerschaftliche/ehrenamtliche Arbeit im sozialen Bereich (Regierungspräsidium Darmstadt).</p>
A4	Starke Netzwerke	<p>Aktive Kernbereiche (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz). Förderung der lokalen Ökonomie (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz).</p> <p>Stadt gemeinsam gestalten! Neue Modelle der Quartiersentwicklung (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung).</p>

Nr.	Titel	Förderprogramm / Finanzhilfe (Ansprechpartner)
<b>B Verträgliche Flächenentwicklung</b>		
B1	Wohnraum schaffen und finden	Nachhaltiges Wohnumfeld in neuen Wohnquartieren (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz). Energieeffizient Bauen und Sanieren (KfW Bankengruppe). Soziale Mietwohnraumförderung (WIBank). Soziale Wohnraumförderung (WIBank). Kommunalinvestitionsprogramm (WIBank).
B2	Effektive und konfliktfrei genutzte Areale	ERP-Beteiligungsprogramm (KfW Bankengruppe). Handwerksbeteiligungen (Mittelständische Beteiligungsgesellschaft Hessen mbH). Wachstums- und Innovationsbeteiligungen (Mittelständische Beteiligungsgesellschaft Hessen mbH). Hessen Kapital (BM H Beteiligungs-Managementgesellschaft Hessen mbH).
B3	Wertgeschätzte Landschaft	Umweltschutzförderung der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (Deutsche Bundesstiftung Umwelt). Bundesprogramm Biologische Vielfalt (DLR Projektträger). Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft). Innovation und Zusammenarbeit in der Landwirtschaft und in ländlichen Gebieten (Regierungspräsidium Gießen). Bundesprogramm Ländliche Entwicklung - LandMobil - unterwegs in ländlichen Räumen (Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung). Forstliche Förderung (Regierungspräsidium Darmstadt). Erprobungs- und Entwicklungsvorhaben im Bereich Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesamt für Naturschutz). Beratung landwirtschaftlicher Unternehmen vor und während einer Umstellung des Betriebes auf ökologischen Landbau (Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung).
B4	Ausgewogene Gewerbeflächennutzung	Betriebliches Mobilitätsmanagement (TÜV Rheinland Consulting GmbH). Klimaschutzinitiative (Projektträger Jülich).
<b>C Ausgewogene Lebensqualität</b>		
C1	Kultur- und Natur-Verbunden	Bundesprogramm Biologische Vielfalt (DLR Projektträger). Förderung gesamtstaatlich bedeutsamer Modellvorhaben der kulturell-künstlerischen Vermittlungsarbeit und Integration (Beauftragte der Bundesregierung für Kultur und Medien).
C2	Klima-Angepasst leben	Aktive Kernbereiche (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz). Förderung von kommunalen Klimaschutz- und Klimaanpassungsprojekten sowie von kommunalen Informationsinitiativen (WIBank). Maßnahmen zur Gewässerentwicklung und zum Hochwasserschutz (WIBank). Förderung von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (Projektträger Jülich).

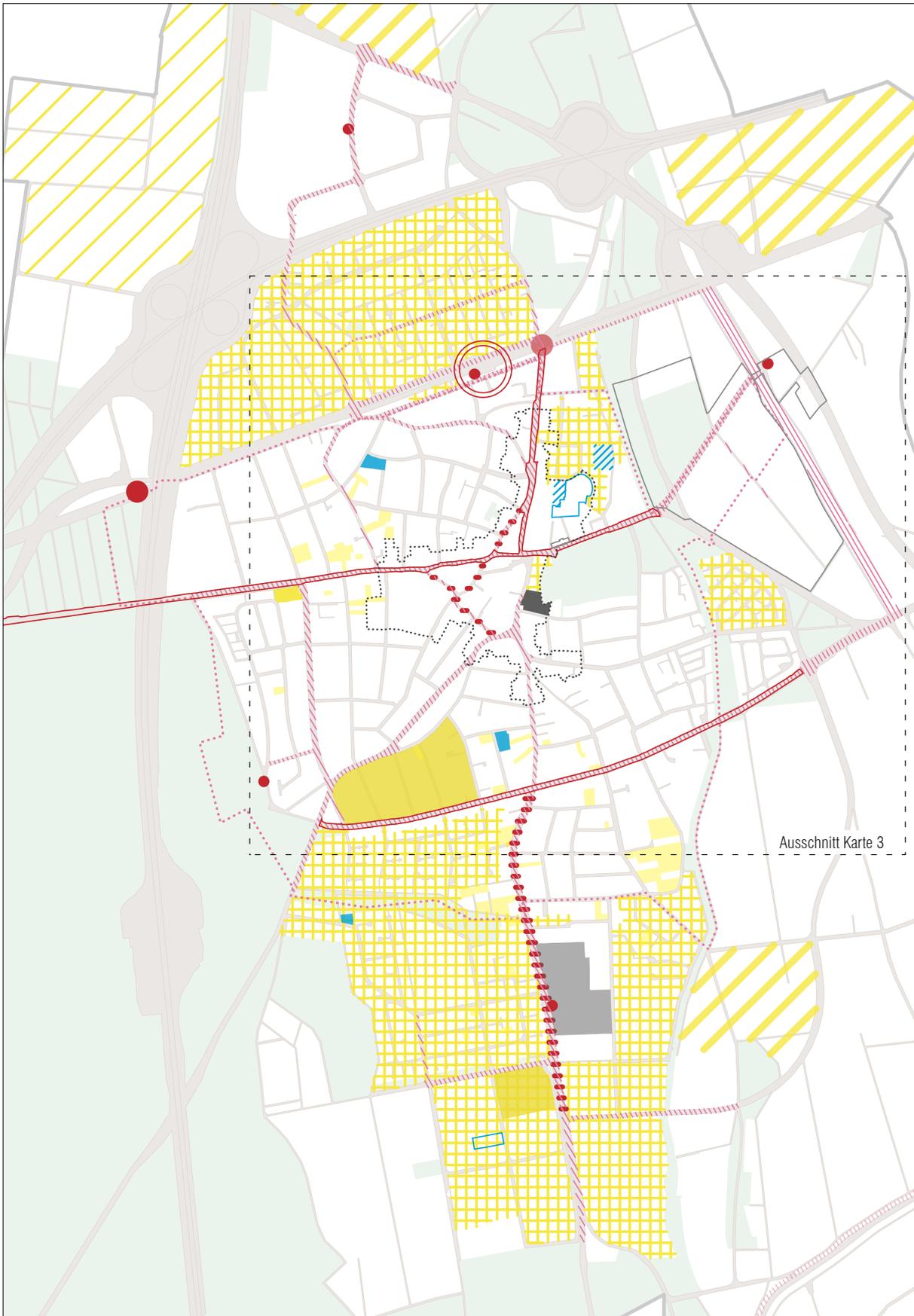
Nr.	Titel	Förderprogramm / Finanzhilfe (Ansprechpartner)
<b>D Zukunftsweisender Klima-Schutz</b>		
D1	Klima-Neutral leben	Aktive Kernbereiche (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz). Europäische Klimaschutzinitiative (Europäische Klimaschutzinitiative). Förderung von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (Projekträger Jülich). Klimaschutzinitiative (Projekträger Jülich).
D2	Klima-Neutral wirtschaften	Aktive Kernbereiche (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz). Energieberatung für Nichtwohngebäude von Kommunen und gemeinnützigen Organisationen (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle). Anreizprogramm Energieeffizienz (KfW Bankengruppe). Betriebliches Mobilitätsmanagement (TÜV Rheinland Consulting GmbH). Energetische Stadtsanierung (KfW Bankengruppe). Energieeffizient Bauen und Sanieren (KfW Bankengruppe). Energetische Förderung im Rahmen des Hessischen Energiegesetzes (WIBank). Umweltschutzförderung der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (Deutsche Bundesstiftung Umwelt). BMU-Umweltinnovationsprogramm (KfW Bankengruppe). Förderung der Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien in den Kommunen – Kommunalrichtlinie (WIBank).
<b>E Nachhaltige Mobilität</b>		
E1	Förderung der Nahmobilität	Aktive Kernbereiche (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz). Förderung von nicht investiven Maßnahmen zur Umsetzung des Nationalen Radverkehrsplans (Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur). Förderung der Nahmobilität (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen).
E2	Flächengerechtigkeit im öffentlichen Straßenraum	Förderung der Nahmobilität (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen). Mobilitätsförderungsgesetz Hessen (Bund) [Hinweis: neue Rechtsnorm ab 2020].
E3	Verbesserung der Mobilitätsoptionen zur Weiterbestätte	Förderung der Nahmobilität (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen).
E4	Förderung der ÖPNV-Nutzung und multioptionaler Mobilität	Förderrichtlinie Elektromobilität (Projekträger Jülich). Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Deutschland (Bundesanstalt für Verwaltungsdienstleistungen). Innovationsförderung (WIBank). Nachrüstung von Diesel-Bussen im Öffentlichen Personennahverkehr (Bundesanstalt für Verwaltungsdienstleistungen).
<b>L Leitprojekte</b>		
L1	Weiterentwicklung Kulturrachse – Tor zur Stadt Lorsch	Denkmalpflegeprogramm „National wertvolle Kulturdenkmäler“ (Bundesverwaltungsamt). Förderung gesamtstaatlich bedeutsamer Modellvorhaben der kulturell-künstlerischen Vermittlungsarbeit und Integration (Beauftragte der Bundesregierung für Kultur und Medien). Denkmalförderrichtlinie (Landesamt für Denkmalpflege Hessen).
L2	Modellquartier Seehofstraße „integriert und nachhaltig wohnen“	Nachhaltiges Wohnumfeld in neuen Wohnquartieren (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz). Energieeffizient Bauen und Sanieren (KfW Bankengruppe).
L3	Entwicklung zentrale Nahversorgung	Aktive Kernbereiche (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz). Förderung der lokalen Ökonomie (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz). Gründungs- und Mittelstandsförderung (WIBank).

# Rahmenplan

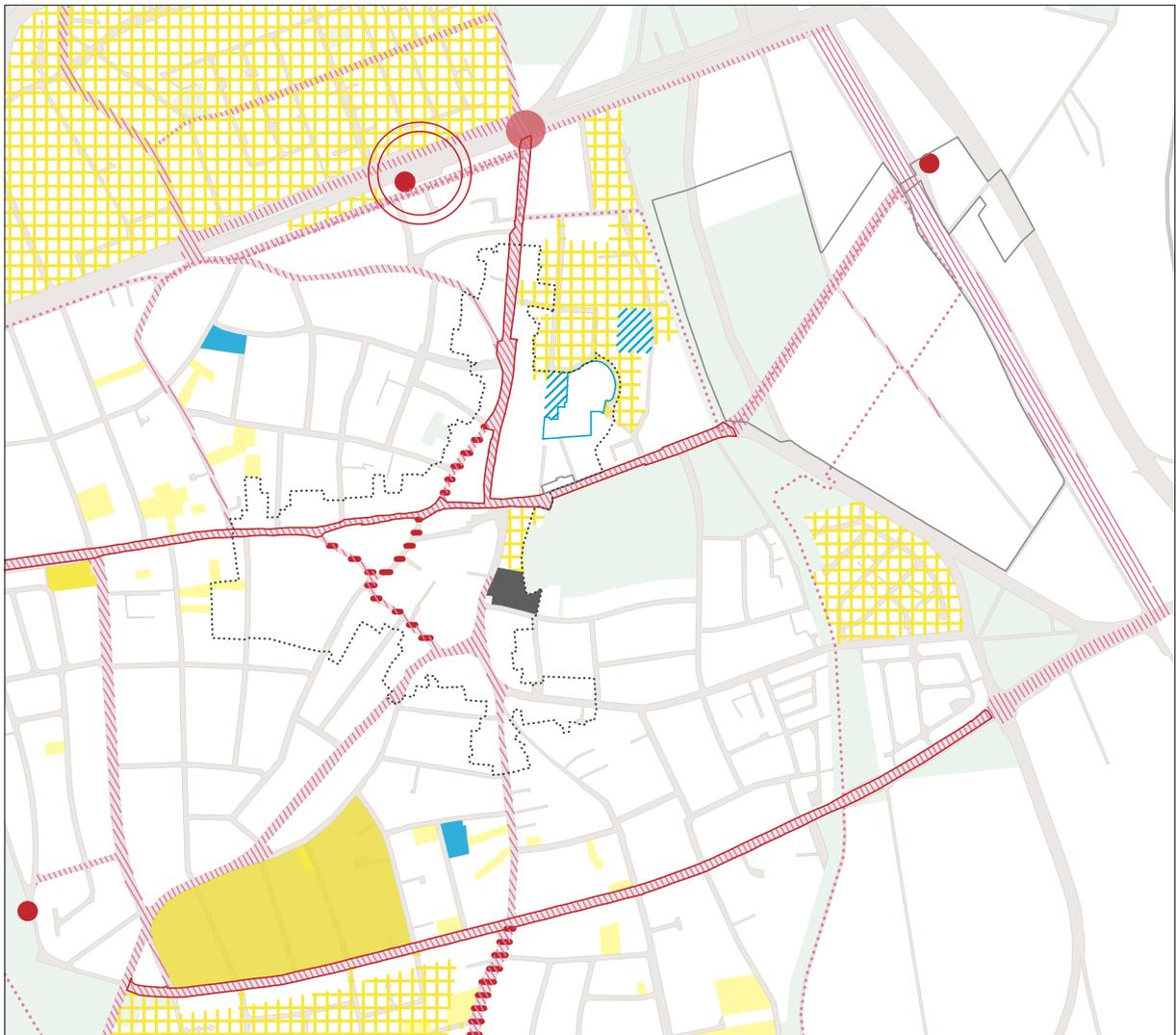
## Karte 1



## Karte 2



## Karte 3



## Legende zu Karten 2 und 3

- .... A1 Untersuchungsgebiet Aktive Kernbereiche
- A2 Entwicklungschancen für alle
- ▨ A2 bzw. A3
- A3 Gemeinsam aktiv
- B1 Potenzialflächen für integriertes Wohnen
- ▨ B2 Effektive & konfliktfrei genutzte Areale
- ▨ B4.1 ggf. Gewerbeneuflächen
- ▨ B4.2 Gewerbe-Flächentausch
- Extra Untersuchung zur verträglichen Flächenentwicklung
- .... C1.1b Kultur-Rundweg-Option
- ▨ C2.3a bzw. 4b Ausbau der grünen und blauen Infrastruktur

- E1.2a Sichere Rad-Strecken-Führung
- E1.2b Sichere Rad-Querung [siehe Karte 2]
- E1.2c Bike-Sharing-Station [siehe Karten 2 und 3]
- ▨ E2.5b Sichere Flächen für Fuß- und Radverkehr
- E2.6 Sicherer Verkehrsknoten
- E3 siehe L1
- ⊙ E4.3 Multimodaler Verknüpfungspunkt
- L1 Weiterentwicklung Kulturachse – Tor zur Stadt Lorsch
- L2 Modellquartier Seehofstraße „integriert & nachhaltig Wohnen“
- L3 Entwicklung zentrale Nahversorgung
- Grünflächen
- Straßen

