

D ZUSAMMENFASSUNG

Die nachfolgende Zusammenfassung soll einen kurzen Einblick in den Inhalt des Entwicklungskonzeptes geben. Es wird kein Anspruch auf die vollständige Darstellung der inhaltlichen Zusammenhänge erhoben und auf das Kapitel C- Entwicklungskonzeption verwiesen.

Demographische Entwicklung

Grundlage für die Entwicklung von Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung sind die Entwicklung der vergangenen Jahre sowie die Vorgaben der Regionalplanung.

Die Entwicklungsszenarien weisen insbesondere über große Zeiträume einen Prognosecharakter auf, der u. a. von wirtschaftlichen, sozialen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig ist. Die damit verbundene „Unschärfe“ nimmt mit dem zeitlichen Prognosehorizont stark zu.

Mittelfristig, d. h. **bis zum Jahr 2010** wird mit einem Zuwachs der **Gesamtbevölkerung auf ca. 13.000 bis 14.000 Einwohner** gerechnet. Jüngsten Entwicklungen zufolge ist der obere Grenzwert als eher realistisch einzustufen.

Bei Fortschreibung der Entwicklungstendenzen ergibt sich **für das Jahr 2050** eine **Einwohnerzahl zwischen ca. 15.900 und 21.000** mit Hauptwohnsitz in der Stadt Lorsch gemeldeten Personen.

Die Entwicklung der Siedlungsflächen

Im STEP wird für einen kurz- bis mittelfristigen Zeitraum, d.h. bis zum Jahr 2010 ein Bedarf an Siedlungsflächen ermittelt und konkret ausgewiesen.

Maßnahmen zur **Nachverdichtung** zum einen flächendeckend, zum anderen in speziellen geeigneten Bereichen der Stadt werden im STEP dargestellt und sollen parallel zu den aufgezeigten Neubauflächen entwickelt bzw. städtebaulich geordnet werden.

Für langfristige zukünftige Entwicklungen werden **Optionen für Erweiterungsflächen** aufgezeigt, die bei wider Erwarten geringem Flächenbedarf nicht umgesetzt werden müssen.

Die Flächenpotenziale in bestehenden Neubaugebieten sind vor der Entwicklung weiterer Flächen zu nutzen.

Der **Entwicklungsschwerpunkt für Wohnsiedlungszuwachsflächen befindet sich östlich der bestehenden Siedlungsflächen** im Anschluss an die Naherholungsachse ehemaliger Landgraben.

Der erste Entwicklungsschritt wird die bauleitplanerische Bearbeitung und Erschließung des Baugebietes „Südlich Heppenheimer Straße“ sein, dass sich im Süden an das Baugebiet „Kreuz- und Glockenwiese“ anschließt. Die Erschließung dieses Bereichs, der eine Größe von insgesamt 5,7 Hektar umfasst, wird im Zusammenhang mit der Erschließung des südlich angrenzenden Bereichs „In den langen Ruten / Nord“ die kurzfristige Entwicklung von Wohnbauflächen Zuwachs, d. h. bis zum Jahr 2010 weitgehend abschließen, da die von Seiten der Regionalplanung vorgesehenen Kontingente an Wohnsiedlungsflächenzuwachsflächen für die Stadt Lorsch durch diese Flächen in Anspruch genommen werden. Die benannten Bereiche weisen insgesamt eine Größe von ca. 7,5 Hektar auf.

Zur Minderung der Gemengelageproblematik im Bereich „Lagerfeld“ (Fläche Nr. 8a) und „Östlich der Seehofstraße“ (Fläche Nr. 7a) wird die Verschiebung des Nutzungsschwerpunktes hin zu Wohnen gemischt mit nicht störendem Gewerbe empfohlen. Bestehenden Betrieben soll im Rahmen des Bestandschutzes jedoch eine angemessene Entwicklung zugesichert werden. Dieser Aspekt, der u. a. auch zur Arbeitsplatzsicherung beiträgt, spricht gegen eine Entwicklung zu einem Allgemeinen oder Reinen Wohngebiet.

Der Schwerpunkt der **gewerblichen Entwicklung** wird im aus verkehrstechnischer Sicht günstig gelegenen **Norden der Stadt** gesehen, der auch hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen nur ein geringes Konfliktpotential aufweist.

Während sich diese Flächen aufgrund ihrer Lage für verkehrsintensive oder verarbeitende Betriebe eignen, ist im Zusammenhang mit der Entwicklung der gewerblichen Bauflächen im Süden des Siedlungsgebietes eine Umstrukturierung hin zu emissionsarmen Betrieben anzustreben.

Der Kernbereich der Stadt Lorsch

Ziel ist die Stärkung des Innenstadtbereichs durch Erhalt, bzw. die Erhöhung der Nutzungsdichte und der Nutzerfrequenz.

Die Entwicklungskonzeption schlägt die Aufwertung des Geschäftsbereichs durch die Einrichtung eines zumindest einseitig **parkierungsfreien, verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs** vor.

Untrennbar mit der Einrichtung eines parkierungsfreien (keine Stellplätze im Straßenraum) Geschäftsbereichs verknüpft ist die Erforderlichkeit zur **Schaffung von Parkmöglichkeiten innerhalb oder im Nahbereich der Kernzone**, zur Kompensation des Wegfalls der begleitenden Stellplätze.

Durch bauliche Maßnahmen ist im Bereich der Parkplätze „Stadthaus“ (Tiefgarage für Dauerparker) und „hinter der Volksbank“ (Parkdeck, ggf. Parkplatz nach Flächenerweiterung / siehe Plan Entwicklungskonzept Innenstadt) eine Kompensation möglich. Über eine Tiefgarage unter dem heutigen Parkplatz am Stadthaus könnten in einer Ebene ca. 40 Stellplätze geschaffen werden, das Potenzial einer Erweiterung des Parkplatzes hinter der Volksbank geht weit über die, durch eine einseitige Verlagerung der Stellplätze nördlich der Nibelungenstraße verlorengehenden 15 Stellplätze hinaus.

Zum heutigen Zeitpunkt kann eine Empfehlung hin zur Fußgängerzone aufgrund der möglichen Schwächung des Einzelhandels sowie aufgrund mangelnder Alternativtrassen für den Fahrzeugverkehr nicht ausgesprochen werden, langfristig sollte jedoch die Entwicklung offen bleiben. Die Gegenverkehrsalternativroute verläuft durch die Stiftstraße, die Schulstraße und die Kirchstraße, die heute im Einbahnverkehr befahren werden. Durch Bauleitpläne soll langfristig eine ausreichende Straßenraumbreite ggf. durch Arkaden im Gebäudebestand gesichert werden.

Es wird die **zeitliche Begrenzung der Nutzung der Stellplätze im Innenstadtbereich zur Vermeidung von Dauerparkern**, ggf. in Verbindung mit einem zweistufigen Kostenkonzept, vorgeschlagen. Ein kostenfreies Parken in der ersten Stunde sollte möglich sein.

Zur Definition des Lorschener Innenstadtbereichs wurde der Besatz an Einzelhandel und Gastronomie aufgenommen und ausgewertet. Ergebnis hat sich die **klare Abgrenzung eines Lorschener Kernbereichs sowie eines erweiterten Kernbereichs**, in dem sich der entsprechende Einzelhandel / gastronomische Betriebe / zentrale Einrichtungen (Verwaltung) konzentrieren. Die klare Definition dieses Bereichs lässt konkrete Maßnahmen zum Innenstadtschutz (Ein-

zelhandelsschutz) zu (Zulässigkeit sämtlicher Sortimente in dieser Kernzone / Beschränkung der Sortimente in den sonstigen Stadtgebieten).

Aus städtebaulicher Sicht ist die nach Westen unmittelbar anschließende Nibelungenstraße (Teilstück innerhalb des Innenstadtrings) sowie die Straße hinter dem Giebauer Haus für eine Erweiterung der Kernzone, d. h. für einen ähnlich hohen Besatz mit Einzelhandel besonders geeignet (räumliche Nähe, gute Erreichbarkeit aus jeder Richtung).

Das Festplatzgelände

In einer ersten Entwicklungsstufe soll die **Gestaltung des Festplatzgeländes verbessert** werden, ohne dass die Funktion als Bereich für größere Einzelveranstaltungen (Zirkus, Johannisfest) verloren geht. Erster Schritt ist die **Verlagerung der Stellplätze an die Nibelungenstraße** und somit die Vermeidung von Verkehr in der Klosterstraße, die den Bereich östlich des Klostergeländes von der freien Landschaft trennt, sowie die landschaftsplanerische Umgestaltung des Bereichs.

In der zweiten Entwicklungsstufe wird das Areal des heutigen Sägewerks zum Wunschstandort eines neuen Hotels und ggf. Bürgerhauses, in verkehrstechnisch günstiger Lage direkt von der B 460 über Friedensstraße und Odenwaldallee anfahrbar, in unmittelbarer Nachbarschaft zum touristischen Magnet der Stadt Lorsch - der ehemaligen Reichsabtei mit Königshalle. Dem Baukörper wird zur Nibelungenstraße hin ein Platzbereich vorgelagert. Nördlich der Nibelungenstraße wird zur Deckung des Bedarfs an Stellplätzen von Tagestouristen, Besuchern der Innenstadt und des Bürgerhauses / Hotels (zusätzlicher Stellplatzbedarf wird auf dem Areal des heutigen Sägewerks abgedeckt) eine zweireihige Stellplatzanlage angeordnet (siehe auch Entwicklungsstufe 1). An dieser Stelle können insgesamt ca. 80 Stellplätze in zwei Stufen realisiert werden.

Platzbereich, Nibelungenstraße und Stellplatzanlage bilden zusammen eine ca. 7000 qm große Fläche aus, die zur Zeit des Johannisfestes als Stellfläche für die Fahrgeschäfte, Festzelt usw. zur Verfügung steht.

Als Fläche für Nutzungen mit einem großen Platzbedarf wird der Bereich nördlich des Sportgeländes „Im Ehlried“ empfohlen (Planteil Entwicklung der Siedlungsflächen, Fläche Nr. 6d). Diese Fläche eignet sich als Standort für fahrende Schausteller (Zirkus), für Sport- und Freizeitaktivitäten (Bolzplatz, usw.).

Die Verkehrsentwicklung der Stadt

Der Stadtentwicklungsplan empfiehlt die **klare Gliederung des Verkehrsnetzes** der Stadt Lorsch in verkehrswichtige innerörtliche Straßen, denen Haupterschließungsfunktion zukommt und sonstige Bereiche, die als Zone ≤ 30 km/h ausgewiesen werden.

Zur Steigerung der Akzeptanz der Südöstlichen Ringstraße wird die **Änderung der Verkehrsführung** zum einen an der Kreuzung zur Friedensstraße, zum anderen an der Einmündung Seehofstraße empfohlen.

Zur **Optimierung des ÖPNV** wird die Verlagerung der Haltepunkte Kriemhildenstraße und Boelckestraße im Linienverlauf des VRN/BRN vorgeschlagen.

Die Möglichkeit der Einrichtung einer Stadtbuslinie ist vertiefend zu untersuchen.

Es wird vorgeschlagen, alle Haupterschließungsstraßen für Radfahrer durch die Neuanlage bzw. im Einzelfall den Ausbau bestehender Radwege gefahrlos passierbar zu machen.

Vor dem Hintergrund der Nutzung der Strecken durch den Freizeitradverkehr wird die Erfassung und Neugestaltung von attraktiven Naherholungszielen sowie deren Vernetzung interessant. Der STEP benennt geeignete Ziel- und Ruhepunkte.

Der Ausbau des Areals entlang des **ehemaligen Landgrabens zu einem Naherholungsbe- reich mit vernetzender Funktion** ist einer der grundlegenden Bestandteile der Planungskonzeption.

Idee ist weiterhin der Ausbau eines durchgehenden **Rad- und Fußwanderweges entlang der Weschnitz** in einer Länge von 8,8 km von Einhausen bis auf die Höhe von Lampertheim – Hüttenfeld im Süden, der an verschiedenen Stellen mit dem Siedlungsgebiet der Stadt Lorsch und den Verbindungen zu den Nachbarstädten und –gemeinden verknüpft ist.

Der Bekanntheitsgrad des Netzes wäre unter anderem durch eine **verstärkte Öffentlichkeitsarbeit**, zum Beispiel über die Bereitstellung und Ausgabe von Informationsblättern durch die Stadtverwaltung, zu erreichen.

Hinsichtlich der Auffindbarkeit des Netzes wird ein **flächendeckendes Wegweisungskonzept** empfohlen, das zum einen ortsunkundige Radfahrer zum Ziel bringt, zum anderen den Radverkehr über ruhige, weniger gefährliche Nebenstrecken führt.

Die Entwicklung der Infrastruktur

Kindergärten

Langfristig ergibt sich auf Basis der aktuellen Bevölkerungszahlen in Verbindung mit der aktuellen Altersstruktur (Anteil der 3-6 – jährigen an der Gesamtbevölkerung 3,7 %) und der auf der Regionalplanung basierenden Prognose für eine Bevölkerungsentwicklung für das Jahr 2010 ein **steigender Bedarf an Kindergartenplätzen** aufgrund der Wanderungsgewinne.

Der Ausgleich des Defizits kann über den Ausbau der bestehenden Einrichtungen in Zusammenhang mit der Einrichtung einer zusätzlichen, (langfristig möglicherweise zweier zusätzlicher Kindertagesstätten) erfolgen.

Als **Standort wird das Wohngebiet in der Viehweide** (im Bebauungsplan bereits berücksichtigt) empfohlen. Ein weiterer insbesondere vor dem Hintergrund langfristiger Entwicklungen geeigneter Standort ist der Bereich der Siedlungserweiterungsflächen „In den langen Ruten / Süd“ im südöstlichen Siedlungsgefüge. Für die langfristige Einwohnerentwicklung ist von ca. einer Kindergartengruppe je 700 zusätzlicher Einwohner auszugehen.

Schulen

Geeigneter Standort für einen Schulneubau ist unabhängig von der Art der Schule (Gymnasium / Grundschule) **der Südosten des Siedlungsgebietes** in räumlicher Nähe zu den Sportanlagen „Im Ehlried“ und der Verbindungsachse „ehemaliger Landgraben“.

Während ein Gymnasium unter anderem im Bereich der Erweiterungsflächen innerhalb der Südöstlichen Ringstraße, auf dem Areal des heutigen Gewerbegebietes östlich der Seehofstraße und auf der Erweiterungsfläche westlich des Siedlungsgebietes Lagerfeld denkbar ist, bietet sich für einen Grundschulneubau insbesondere der südliche Bereich innerhalb der Südöstlichen Ringstraße an, so dass die Wingertsbergschule den Norden und der Neubau den Süden der Stadt Lorsch abdeckt.

Bauliche Erweiterungen in größerem Umfang sind eher an der Werner-von-Siemens-Schule als an der Wingertsbergschule denkbar. In Abstimmung mit dem Schulamt wäre auch die Angliederung einer Grundschule an die Werner-von-Siemens-Schule möglich, die dann vorliegende Konzentration von Schülern unterschiedlicher Altersgruppen wird jedoch als nicht günstig angesehen.

Bei einer Erweiterung der Werner-von-Siemens-Schule ist entweder die Unterbringung eines gymnasialen Zweigs oder auch eines Grundschulzweigs zu prüfen.

Angebote für Senioren / Senioreneinrichtungen

Langfristig als Standort für Senioreneinrichtungen (Seniorentreff / betreutes Wohnen) geeignet wäre unter anderem der **Stadtkern**. Insbesondere bei Prüfung der Bebaubarkeit des Bereichs südwestlich der katholischen Kirche sollten entsprechende Überlegungen angestellt werden.

Die Durchführung von Veranstaltungen und Treffen ist in vielen kirchlichen, öffentlichen und privaten Räumlichkeiten denkbar (Stichwort Bürgerhaus / Hotel auf dem Gelände des heutigen Sägewerks nordöstlich des Klostergeländes).

Bei Vorliegen entsprechender Immobilienangebote wäre eine „**Generationenbegegnungsstätte**“ (Hausaufgabenhilfe, Kinder-Kurzzeitbetreuung, Seniorentreff) im Stadtkern wünschenswert.

Sport- und Freizeiteinrichtungen

Der Stadtentwicklungsplan sieht räumlich einen Schwerpunkt von Sport- und Freizeitanlagen im Süden in Ortsrandlage der Stadt. Es ist vorgesehen, die bereits bestehenden Einrichtungen (Tennisanlagen Ehlried, Freizeitanlage Sachsenbuckel, Reit- und Fahrverein, Hundesportanlage, Geflügelzuchtverein) sinnvoll zu ergänzen.

Wesentliche Maßnahme zur Ergänzung des Angebots an Sport- und Freizeiteinrichtungen ist die kurzfristige Realisierung der Planung „**Sport- und Freizeitzentrum Ost, Teil II**“ (**Im Ehlried**). Angedacht ist nicht nur die Anlage mehrerer Sportplätze sondern weiterhin der Bau einer Mehrzweckhalle, die nicht nur für sportliche Ereignisse zur Verfügung steht, sondern weiterhin Raum zur Ausrichtung großer Festveranstaltungen, Kongresse oder Theateraufführungen bietet.

Ein geeigneter Standort für das immer wieder im Rahmen der Arbeitsgruppensitzungen geforderte **Bürgerhaus** wäre unter anderem der Bereich des heutigen Sägewerks, nordöstlich des Klostergeländes, in Ergänzung oder als Ersatz für die heutige Nibelungenhalle. Diese könnte dann uneingeschränkt dem Schulsport, bzw. in den Abendstunden dem Vereinssport zur Verfügung stehen.

Unter anderem ist weiterhin die Anlage eines ca. drei Hektar großen Grünbereichs zur Sport- und Freizeitnutzung angedacht (Fläche Nr. 6d im Planteil Siedlungsflächenentwicklung), die im Bedarfsfall zum Beispiel auch als Standort für Schausteller (Zirkus, usw.) in Frage kommt.

Im Rahmen des STEP werden hinsichtlich der **Thematik Pferdehaltung** Flächen vorgeschlagen, die mittel- bis langfristig für die Pferdehaltung genutzt werden könnten.

Zunächst wird in Anlehnung an den Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung aus dem Jahr 1993 der Bereich „Altes Bruch am Seehof“ im Süden der Gemarkung benannt.

Zusätzlich wird die Freifläche westlich des Gewerbegebiets „Im Lagerfeld“ aus städtebaulicher Sicht als geeignet für die Pferdehaltung eingestuft. Die Nähe zu den Anlagen des Reit- und Fahrvereins spricht zusätzlich für diese Flächen.

Weiterhin denkbar für eine Nutzung zur Pferdehaltung ist die Fläche Nr. 11 c „Im Rod“ im Nordwesten des Gemarkungsgebietes, die im Rahmen des STEP für eine Kleingartennutzung vorgeschlagen wird.

E MASSNAHMEN, INSTRUMENTELLE VORAUSSETZUNGEN, PRIORITÄTEN UND KOSTEN

Nachfolgend wird tabellarisch eine Zusammenfassung der im Entwicklungsteil vorgeschlagenen kurzfristigen Maßnahmen gegeben. Kurzfristig bedeutet in diesem Fall, eine Umsetzung wird innerhalb der nächsten 15 Jahre angestrebt. Je nach Erforderlichkeit werden Prioritäten zur Umsetzung sowie die instrumentellen Voraussetzungen beschrieben. Die Auflistung erfolgt analog zur Gliederung des Kapitel C – Entwicklungskonzeption des STEP Lorsch. Die Auflistung benennt die entscheidenden vorgeschlagenen Maßnahmen, detaillierte Ausführungen und Erläuterungen finden sich im vorangehenden Kapitel C „Stadtentwicklung der Stadt Lorsch – Entwicklungskonzeption“.

In Verbindung mit der Benennung einzelner Maßnahmen ist die Rede von den Prioritäten A, B und C, die jeweils den empfohlenen Realisierungszeitraum konkretisieren.

Priorität A Realisierung in den nächsten 5 Jahren

Priorität B Realisierung in den nächsten 10 Jahren

Priorität C Realisierung in den nächsten 15 Jahren

Die Aufgeführten Maßnahmen wurden im Rahmen der am 21.08.01 und 29.08.01 stattgefundenen Sitzungen der Lenkungsgruppe als Beschlussempfehlung gefasst.

| <i>Maßnahme / Beschlussempfehlung der Lenkungs- gruppe</i> | <i>Priorität</i> | <i>instrumentelle Voraussetzung / Finanzierungsmöglichkeiten / Kosten / Hintergrundinformationen</i> |
|--|------------------|--|
| Die Entwicklung der Siedlungsflächen der Stadt Lorsch | | |
| <i>Die Wohnsiedlungsflächenentwicklung</i> | | |
| 1 Nutzung der Flächenpotenziale in bestehenden Neubaufächen (Viehweide) | Priorität A | Empfehlung: bei Verkauf städtischer Grundstücke Bau- und Nutzungsverpflichtungen regeln. |

| | | | |
|-----|--|--|---|
| 2 | Nachverdichtungsmaßnahmen (flächendeckende Maßnahmen im Bestand / siehe auch Beschlussempfehlung Nr. 8: Anpassung der Festsetzungen bestehender Bebauungspläne), ausgenommen sind die im Kapitel C.2.1 dargestellten Bereiche mit geringer baulicher Dichte, die in ihrer Struktur zu erhalten sind. | Priorität A | Baurecht nach § 34 BauGB nutzen, ggf. V+E –Pläne oder einfache B-Pläne aufstellen, sobald private Bauinteressen bekundet werden. Die Kosten für die Baurechtschaffung, einschließlich der weitergehenden Verfahrensbearbeitung und die Kosten für die notwendige zusätzliche Erschließung sind von den Bauherren zu tragen (Regelung über städtebauliche Verträge / Erschließungsvertrag). |
| 2 a | Für die im Kapitel C.2.1 genannten Gebiete geringer baulicher Dichte ist über einen Bebauungsplan eine maßvolle Entwicklung (Umbauten, Ausbauten, Ersatzbauten) des hochwertigen Bestands zu gewährleisten. | Priorität A | |
| 3 | Nachverdichtungsmaßnahmen in speziellen Bereichen des Stadtgebiets (Flächen Nr. 10 a-c) | Priorität A/B (schrittweise Umsetzung) | Zu Baurecht und Erschließung siehe Maßnahme Nr. 2. Zur Beschleunigung der Entwicklung sollten die Eigentümer gezielt angeschrieben werden. |
| 4 | Nachverdichtung durch Umnutzungen im Bereich der Fläche Nr. 9 „Hirschstraße“ | Priorität A | Zu Baurecht und Erschließung siehe Maßnahme Nr. 2. |
| 5 | Minderung der Gemengelageproblematik im Bereich der Flächen Nr. 8a „Lagerfeld“ und 7a „Östlich der Seehofstraße“ durch schrittweise Umstrukturierung des Bereichs (Wohnen, das Wohnen nicht störende gewerbliche Betriebe / WA, MI , GE E) | Priorität A/B | Zur Lösung der bestehenden städtebaulichen Probleme sind qualifizierte Bebauungspläne zu erstellen. Kostenschätzung für die Aufstellung der Bebauungspläne: „Lagerfeld“: ca. 190.000 DM „Östlich der Seehofstraße“: ca. 140.000 DM Kostenschätzung zur Untersuchung der schalltechnischen Situation: ca. 80.000 DM (beide Bereiche insgesamt). Die Umsetzung in Teilabschnitten wird aus Kostengründen empfohlen. Die Erschließung der Umwandlungsflächen kann durch und auf Kosten der |

| | | | |
|---|---|-------------|--|
| | | | <p>privaten Eigentümer erfolgen (Städtebauliche Verträge).</p> <p>Die Frage nach möglichen Altlasten ist im Rahmen der Bauleitplanung möglichst auf Kosten der Verursacher zu klären.</p> |
| 6 | <p>Erschließung des Bereichs „Südlich Heppenheimer Straße / Tuchbleiche“ (Flächen 5a, 5b)</p> | Priorität A | <p>Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Erschließung ist nach den Maßgaben des BauGB an einen geeigneten Dritten zu übertragen. Die Kosten für die Erschließung sämtlicher Flächen (auch der städtischen Flächen) sind zu 100 % auf die Grundstückseigentümer zu übertragen (Städtebaulicher Vertrag).</p> <p>Der Bereich des ehemaligen Landgrabens ist ebenfalls zu überplanen, damit kein Baurecht nach § 34 BauGB entsteht. Empfehlung zur konsequenten Abschöpfung des Wertzuwachses gem. BauGB oder zumindest des 30 % -Flächenbeitrages, bei nicht im städtischen Eigentum befindlichen Flächen, sofern ein Gesamtkauf vor der Entwicklung nicht möglich ist.</p> <p>Kostenschätzung für die Aufstellung des B-Plans, inklusive Nebenkosten und Verfahrenskosten: ca. 105.000 DM</p> <p>Zusätzliche Kosten entstehen durch die Folgekosten für einen Kindergarten, siehe Beschlussempfehlung Nr. 34.</p> |
| 7 | <p>Erschließung des Bereichs „In den langen Ruten, Nord“ (Fläche Nr. 6a)</p> <p>Wohnsiedlungsflächenzuwachs, je nach Bedarf östlich der bestehenden Siedlungsflächen in Anschluss an die Naherholungssachse ehemaliger Landgraben</p> | Priorität B | <p>Aufstellung eines Bebauungsplanes (siehe auch Maßnahme Nr. 6)</p> <p>Empfehlung zur konsequenten Abschöpfung des Wertzuwachses gem. BauGB oder zumindest des 30 % - Flächenbeitrages bei nicht im städtischen Eigentum befindlichen Flächen, sofern ein Gesamtkauf vor der Entwicklung nicht möglich ist.</p> <p>Kostenschätzung Aufstellung eines Bebauungsplanes: ca. 40.000 DM.</p> |

| | | | |
|--|---|---------------|---|
| 8 | Anpassung der Festsetzungen bestehender Bebauungspläne an die heutigen Gegebenheiten und Ansprüche (siehe auch Maßnahmen Nr. 2 zum Thema Nachverdichtung) | Priorität A | <ul style="list-style-type: none"> • Aufstellung einer übergeordneten Gestaltungssatzung für den Kernbereich. • „Überstülpsatzung“ zur Ermöglichung von Dachgeschossausbauten für B-Pläne, die solche Ausbauten z. B. durch Begrenzung der zulässigen Dachneigung nicht zulassen. Kostenschätzung: je Plan ca. 3.000 DM bis 8.000 DM. |
| <i>Lorsch als Gewerbestandort</i> | | | |
| 9 | Entwicklung gewerblicher Bauflächen für verkehrsintensive und verarbeitende Betriebe im Norden der Stadt (Daubhart) | Priorität A | Die Entwicklung des Bereichs wurde bereits eingeleitet: Aufstellung eines Bebauungsplanes / Die Erschließung wurde an Dritte übertragen, als 100 % Kostenträger im Rahmen der Gesamtvermarktung. Der Bereich der Tabakscheunen ist im B-Plan besonders zu untersuchen. Die Gebäude sollten möglichst erhalten werden. |
| 10 | Entwicklung des Bereichs „Ehemalige Autobahnmeisterei“ (Fläche Nr. 11a) | Priorität A | Aufstellung eines Bebauungsplanes (im FNP sind die Flächen bereits dargestellt) zu Kosten und Erschließung siehe Maßnahme Nr. 9 |
| 11 | Unstrukturierung der gewerblichen Bauflächen im Süden des Siedlungsgebietes zu einem Standort von emissionsarmen Betrieben (Flächen Nr. 7b, c) | Priorität A/B | Die Kosten der Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Kosten für die Erschließung gehen zu Lasten der betroffenen Eigentümer. |
| 12 | Entwicklung des Bereichs „Im Taubenfang“ (Fläche Nr. 12) zur gewerblichen Baufläche | Priorität A | Aufstellung eines Bebauungsplanes, zeitlich steht diese Maßnahme im Zusammenhang mit Maßnahme Nr. 20. |
| 13 | Generell ist im Rahmen der Bauleitplanung auf die Minimierung des Einsatzes fossiler Ressourcen hinzuwirken. | --- | Möglichkeiten zur Umsetzung liegen z. B. in entsprechenden Vorgaben zur städtebaulichen Kompaktheit, Ausrichtung der Gebäude in Hinblick auf optimale Solarnutzung. |

Konzept Naherholung und Freizeit

| | | | |
|------------|---|----------------------|---|
| 14 | Entwicklung / Umgestaltung des Bereichs entlang des ehemaligen Landgrabens (Fläche Nr. 13) zu einer attraktiven Freizeit- und Naherholungsachse mit Verbindungsfunktion | Priorität A | Kostenschätzung Ausbaukosten des Radweges „ehemaliger Landgraben“ / Ausbaustrecke ca. 3.000 m: ca. 1.100.000 DM (inkl. grünordnerischer Ausgleichsmaßnahmen, ohne Rastplätze und Spielgeräte). |
| 15 | Ausbau eines umfassenden Wegenetzes im Außenbereich mit verschiedenen Ruhe- und Zielpunkten, gemäß Planteil Nr. 8 „Naherholung / Radwege Entwicklungskonzept“. | Priorität A/B | Kosten je nach Ausbaustandart verschieden: ca. 50.000,- bis 100.000,- DM für den Grundausbau des bestehenden Netzes. Erstellung von Freizeitkarten in Abstimmung mit dem Kreis und dem Katasteramt. Förderung von „Straußwirtschaften“ im Erholungswegenetz. |
| 16 | Aufwertung des Radverkehrsnetzes durch landschaftsplanerische Maßnahmen, Schließung von Lücken im Netz, Verbesserung der Auffindbarkeit der Routen | Priorität A/B | Kostenschätzung Ausbaukosten einer Radwegmarkierung entlang der Odenwaldallee, Länge ca. 680 m: ca. 65.000 DM Kostenschätzung Ausbaukosten einer Radwegemarkierung entlang der Friedensstraße, Länge ca. 1.700 m: ca. 165.000 DM. Erstellung von Freizeitkarten, usw.: siehe Maßnahme Nr. 15. |
| 17 | Ausbau eines speziellen durchgehenden Rad- und Fußwanderweges entlang der Weschnitz (Die Radwege werden außerhalb des Naturschutzgebietes geführt) | Priorität B | Kosten: ca. 200 DM/qm, d. h. bei einer Länge von ca. 8,8 km: ca. 1.760.000 DM. |
| 18 | Kette von Sport- und Freizeiteinrichtungen am südlichen und westlichen Siedlungsrand u. a. Kleingartenanlagen (Verkettung mit der Gemeinde Einhausen) | Priorität A/B | Realisierung über die Aufstellung von entsprechenden Bebauungsplänen, eine zusätzliche Erschließung ist nicht erforderlich (ggf. Wasserzuleitungen als Privatmaßnahme). |
| 18a | Folgende Flächen werden für die Pferdehaltung vorgeschlagen: der Bereich „Altes Bruch am Seehof“ im Süden der Gemarkung, das als Fläche Nr. 8 c bezeichnete Areal | Priorität A/B | |

| | | | |
|---|---|----------------------|---|
| | westlich des Gewerbegebietes „Lagerfeld“ und die Fläche Nr. 11 c „Im Rod“, zumindest in Teilbereichen. Die Fläche „Im Rod“ wird im Rahmen des STEP auch als mögliche Fläche für Kleingartenanlagen vorgeschlagen. | | |
| 19 | Entwicklung des Bereichs „An der Südöstlichen Ringstraße“ zu einer Flächen zur Sport- und Freizeitanutzung (Fläche Nr. 6d) | Priorität B | Realisierung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes Kosten der Herrichtung: ca. 1.200.000 DM (inkl. Nebenkosten) |
| 20 | Anlage von Flächen für Kleingartenanlagen (Flächen Nr. 8d, 11c und 15). Die Fläche Nr. 15 ist erst bei einem Bedarf, der über die Flächen Nr. 8d und 11c hinausgeht in Anspruch zu nehmen. | Priorität A/B | Realisierung über die Aufstellung von Bebauungsplänen. Die Maßnahmen zur Erschließung der Flächen Nr. 8d, 11c und 15 stehen in zeitlichem Zusammenhang mit der Empfehlung Nr. 12. Erschließungskosten ca. 50 DM/qm d. h. Fläche Nr. 8d: ca. 2,6 Mio. DM Fläche Nr. 11c: ca. 3 Mio. DM Fläche Nr. 15: 1,1 Mio. DM. Kosten der Bebauungspläne (inklusive Grünordnung, Nebenkosten) Fläche Nr. 8d: ca. 70.000 DM, Fläche Nr. 11c: ca. 85.000 DM, Fläche Nr. 15: ca. 45.000 DM |
| Bereich Innenstadt - Klosterumfeld | | | |
| 21 | Anlage der Kulturachse „Innenstadt-Kloster-Altenmünster“ (Fläche Nr. 14) | Priorität A | Der Weg zum Altenmünster soll durch eine Baumallee markiert werden (Kosten ohne Grunderwerb 40.000 DM) Die landwirtschaftlichen Flächen sollen ggf. in Verbindung mit Gastronomie und/oder Direktvermarktung weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Hierdurch wird eine extensive landwirtschaftliche Nutzung gefördert. |
| 22 | Stärkung des Innenstadtbereichs durch den Erhalt, bzw. die Erhöhung der Nutzungsdichte und Nutzerfrequenz | Priorität A | Definition einer Kernzone sowie einer erweiterten Kernzone der Stadt Lorsch (Festsetzung von Sortimentsbeschränkungen über Bebauungspläne im sonstigen Stadtgebiet). |

| | | | |
|-----------|---|---|--|
| | | | Diese Maßnahme ist kostenneutral, sofern sie im Rahmen der B-Plan-Aufstellungen beachtet wird. |
| 23 | Aufwertung des Geschäftsbereichs durch Schaffung einer (zumindest einseitig) parkierungsfreien Zone | Priorität A , jedoch erst nach Durchführung der Beschlussempfehlung Nr. 24 | Kosten der Kompensationsmaßnahmen: Umbaukosten Römerstraße / Bahnhofstraße: ca. 120.000 DM (einseitig). |
| 24 | Kompensation der Stellplätze durch bauliche Maßnahmen im Bereich des Parkplatzes am Stadthaus (Tiefgarage für Dauerparker) und „hinter der Volksbank“ (Parkdeck, ggf. Parkplatz nach Flächenerweiterung) / siehe Maßnahme /Beschlussempfehlung Nr. 23 | Priorität A | Kostenschätzung Tiefgarage Stadthaus, Ausbaukosten gesamt: ca. 950.000 DM Die Kosten der Maßnahme hinter der Volksbank sind je nach Ausbauvariante variabel. Anzunehmen sind min. 70.000 DM für 25 Stellplätze (oberirdische Stellplätze), plus Flächenerwerb. |
| 25 | Umstrukturierung / Umgestaltung des Bereichs des heutigen Festplatzes | Priorität A | Aufstellung eines Bebauungsplanes Kostenschätzung Ausbaukosten für den Parkplatz südlich der Nibelungenstraße: Variante mit wassergebundener Decke: ca. 210.000 DM, Variante mit Befestigung Pflaster: ca. 320.000 DM. Kosten Umgestaltung Festplatzbereich (Kostenermittlung Büro Eiling): Unbefestigte Fläche ca. 7.600 m ² Befestigte Fläche ca. 8.200 m ² Kosten ohne mobile Bühne ca. 1.250.000 DM |
| 26 | Ankauf und Umstrukturierung des Geländes des heutigen Sägewerks | Priorität B/C | Führen von Gesprächen mit dem Eigentümer, bzw. Interessenten für einen Hotelneubau. Langfristig Umsiedlung der Firma in das Gewerbegebiet „Daubhart“. Kostentragung über den Flächenerwerb des Hotelinvestors und die Neubauf Flächen für Wohnen (nördlich des Hotelstandorts). Eine Kombination mit der Funktion Bürgerhaus ist angedacht. |

Die Verkehrsentwicklung der Stadt Lorsch

Straßenverkehrsnetz / innerstädtisches Wegenetz

| | | | |
|----|---|--------------------|---|
| 27 | Umsetzung der Konzeption der Hauptverkehrsstraßen im Stadtgefüge: Gliederung des Straßenverkehrsnetzes in verkehrswichtige innerörtliche Straßen und sonstige Bereiche (Zone ≤ 30 km/h) | Priorität B | Beschilderung und einheitliche Gestaltungsmaßnahmen an den Einfahrten zur Zone ≤ 30 km/h. Kosten in Abhängigkeit der Ausbauqualität (Markierung / Aufpflasterung): ca. 2.000-5.000 DM je Einfahrt. |
| 28 | Steigerung der Akzeptanz der Südöstlichen Ringstraße durch Änderung der Verkehrsführung (abknickende Vorfahrt / Kreisverkehr) | Priorität B | Kosten Kreisverkehr: ca. 500.000 DM, plus Flächenerwerb / Kosten Einrichtung einer abknickenden Vorfahrt: ca. 150.000 DM, plus Flächenerwerb Eine Teilung der Kosten mit den jeweiligen Trägern der Straßenbaulast erfolgt nach § 29 (4) des Hessischen Straßengesetzes. Der STEP empfiehlt im Norden die Einrichtung eines Kreisverkehrs, im Süden die abknickende Vorfahrt. |
| 29 | Verminderung der Trennwirkung der Bahntrasse / Anlage einer zusätzlichen Möglichkeit der Querung zumindest für Fußgänger im Bereich des Bahnhofs | Priorität A | Die Aufstellung eines V+E- Planes in diesem Bereich ist vorgesehen. Im Rahmen dessen wurde bereits die Realisierbarkeit einer solchen Querung überprüft. Die Zustimmung der Bahn ist erforderlich / ggf. anteilige Kostentragung durch die Bahn. |

ÖPNV

| | | | |
|----|--|----------------------|---|
| 30 | Optimierung des Regionalbusverkehrs (Verlegung von Haltepunkten, Sanierung der Haltestellen) | Priorität A | Kosten: 2 x 20.000 DM (Förderfähig nach GVFG / ca. 50 % Kostenanteil der Stadt) |
| 31 | Überprüfung der Realisierbarkeit einer Stadtbuslinie | Priorität A/B | Einschaltung eines Fachbüros für ÖPNV, ggf. über den BRN/VRN gefördert. |

Die Entwicklung der Infrastruktur

| | | | |
|-----------|--|----------------------|---|
| 32 | Bereitstellung einer Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs (z. B. Bäcker, Metzger) in jedem Stadtquartier (u. a. Viehweide) | Priorität A | Koordination, Werbung interessierter Einzelhändler durch die Stadt. Ergänzende Aussagen hierzu sind im Rahmen des beauftragten Wirtschaftsgutachtens zu erwarten. |
| 33 | Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscountmarktes, bzw. Vollsortimenters im Südosten des Siedlungsgebietes (z. B. innerhalb der Entwicklungsflächen Nr. 7b und 7c / insbesondere vor dem Hintergrund der aufgezeigten Flächenentwicklungsoptionen Nr. 6a, b und c) | Priorität B/C | Anfragen von Investoren sollten in diesen Bereich gelenkt werden. Es entstehen keine zusätzlichen Kosten. |
| 34 | Etablierung eines Kindergartens / Kindertagesstätte im Bereich Viehweide. | Priorität A | 4-zügiger Kindergarten: Kosten ca. 600.000 DM |
| 35 | Geeigneter Standort für eine Senioreneinrichtung (Seniorentreff) ist u. a. der Innenstadtbereich (siehe Kapitel C.6.3 Standortvorschläge für ... Seniorenbetreuung) | Priorität A-C | Die Maßnahme sollte bei interessanten Immobilienangeboten realisiert werden. Kosten, je nach Größe und Gebäudevorgaben (Integration in bestehende Gebäude möglich): ab 100.000 DM. |
| 36 | Etablierung einer Touristik-Information im direkten Umfeld zur Königshalle | Priorität A | Vorschlag des STEP: Gebäude Nibelungenstraße 38 / Ankauf der Immobilie bei entsprechendem Angebot |
| 37 | Barrierefreiheit im öffentlichen Raum: Berücksichtigung bei allen Neubau- und Umgestaltungsmaßnahmen | --- | --- |

| Grünordnerische Maßnahmen im Stadtgebiet und an den Ortsrändern | | | |
|--|---|--|---|
| 38 | Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum zur Ergänzung vorhandener Bestände sowie neuer Bestände einschließlich der Aufwertung öffentlicher Plätze durch Baum- und Heckenpflanzungen | Darstellung der Prioritäten im Prioritätenplan des Grünflächenkonzept | Ausführung teilweise in vorhandenen Pflanzflächen oder –streifen möglich. Teilweise im Rahmen von Straßensanierungen auszuführen, teilweise durch Neuanlage von Baumscheiben Ca. 1.350 Bäume (zunächst ca. 650 Bäume / Bestand ca. 2500-2600 Bäume) Kosten Ca. 750.000 – 1.000.000 DM einschließlich der Aufwertung öffentlicher Plätze durch Baum- und Heckenpflanzungen ohne Mobilier |
| 39 | Fassadenbegrünungen zur Aufwertung der Bereiche in denen keine Pflanzungen möglich sind | | Nur durch städtische Förderung und/oder Bürgerinformation, da Privatgebäude |
| 40 | Aufwertung des Weschnitzprofils in der Flur „Im Wahlichloch“ zur Schaffung des Übergangs in die freie Landschaft | | Über erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen. Die Erschließung ist an Dritte zu übertragen, als 100 % Kostenträger im Rahmen der Gesamtvermarktung |
| 41 | Waldsaum im Lagerfeld | | Der Waldsaum wird im Rahmen der Bewirtschaftung mittelfristig von der Forstverwaltung geschaffen. Ergänzende Maßnahmen (z.B. Krautsaum) auf städtischem Gelände im Rahmen der Umnutzung der landwirtschaftlichen Nutzflächen als naturschutzfachlichem Ausgleich/Ersatz |
| 42 | Grünlandstreifen entlang südöstlicher Ringstraße | Priorität B | Anlage eines extensiv genutzten Grünlandstreifens in variierender Breite (in Zusammenhang mit der Entwicklung der Flächen Nr. 6a,b,c). Über erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen. Die Erschließung ist an Dritte zu übertragen, als 100 % Kostenträger im Rahmen der Gesamtvermarktung |

| | | | |
|--|---|--|--|
| 43 | Ausgleichsmaßnahme zum Gebiet Kreuz- und Glockenwiese | | Erhalt einer extensiv gepflegten Wiese als Übergang zwischen Klosterumfeld/Kleingärten zum landwirtschaftlich genutzten Bereich zwischen Kloster und Altenmünster, Erhalt des vorhandenen Grabens um die für das Ried typische Vegetation in Teilbereichen zu schaffen |
| Grünordnerische Minimierungsmaßnahmen | | | |
| 44 | Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden | | Minimierung der Eingriffe durch beispielsweise: flächensparendes Bauen, fachgerechten Umgang mit umzulagerndem Boden, Dachbegrünungen um Boden als Lebensraum zu schaffen |
| 45 | Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Wasser | | Minimierung der Eingriffe durch beispielsweise: Regenwassersammlung, -nutzung und -versickerung. Einsatz wasserdurchlässiger Bodenbeläge, Dachbegrünungen |
| 46 | Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Luft/Klima | | Minimierung der Eingriffe durch beispielsweise: Baumpflanzungen, Fassadenbegrünungen, Dachbegrünungen, Energetische Hinweise vgl. Klimagutachten |
| 47 | Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Flora/Fauna | | Minimierung der Eingriffe durch beispielsweise Erhalt und Schaffung biotopvernetzender Maßnahmen, Abschirmung der Siedlungsbereiche zur offenen Landschaft, Fassaden- und Dachbegrünungen zur Schaffung von Lebensräumen, Anlage öffentlicher Grünflächen in extensiver Form mit ausschließlich bodenständigen Arten, Vermeidung von Lichtlasten |
| 48 | Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung | | Minimierung der Eingriffe durch beispielsweise Erhalt der Fuß- und Radwegeverbindungen, Schaffung von gleitenden Übergängen vom Siedlungskörper in die Landschaft, Eingrünung neu entstehender Ortsränder, siedlungsnaher Erholungsinfrastruktur |

F GRUNDLAGEN UND QUELLEN

- [1] Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (Hrsg.) (1997)
Landesentwicklungsplan Hessen 2000, Entwurf für die Anhörung, Wiesbaden, 1997.
- [2] Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (Hrsg.) (1995)
Regionaler Raumordnungsplan Südhessen 1995, Wiesbaden, 1995.
- [3] Raumordnungsverband Rhein - Neckar (Hrsg.) (1993)
Raumordnungsplan Rhein - Neckar 2000, Mannheim, 1993.
- [4] Regierungspräsidium Darmstadt (Hrsg.) (1997)
Raumordnungsgutachten 1997 - Planungsregion Südhessen, Darmstadt.
- [5] Regierungspräsidium Darmstadt (Hrsg.) (1999)
Regionalplanentwurf der Regionalversammlung für die Anhörung und Offenlegung 1999, Darmstadt.
- [6] Der Magistrat der Stadt Lorsch
Flächennutzungsplan der Stadt Lorsch, Lorsch, 1981.
- [7] Regierungspräsidium Darmstadt (Hrsg.) (1998)
Landschaftsrahmenplan Südhessen, Entwurf 1998, Darmstadt, 1998.
- [8] Der Magistrat der Stadt Lorsch, (1996/1997)
Ergebnisse der Befragung zum Freizeitverhalten von Kindern und Jugendlichen, Lorsch, 1996/1997.
- [9] Stadt Lorsch (2000)
Haushaltssatzung und Haushaltsplan 2000, Lorsch, 2000.
- [10] Der Magistrat der Stadt Lorsch (2000)
Landschaftsplan der Stadt Lorsch, Entwurf 2000, Lorsch, 2000.
- [11] Raumordnungsverband Rhein-Neckar / Kreis Bergstraße
Radverkehrskonzept Kreis Bergstraße, Mannheim / Heppenheim, Februar 1992.
- [12] Stadt Lorsch (2000)
Leitbilder der lokalen Agenda 21 „Lorsch im Jahr 2014 – Handeln für die Zukunft“, Lorsch, 2000

- [13] Stadt Lorsch (Hrsg.)
Lorsch - Stadtführer mit Rundgang durch die Altstadt, Lorsch, o. J.
- [14] Der Magistrat der Stadt Lorsch
Herzlich Willkommen in Lorsch – Dem Tor zur Bergstraße, Lorsch, o. J.
- [15] Wirtschaftsförderungsgesellschaft „Mittlere Bergstraße“ mbH / FEC Kommunal Consult, Gesellschaft für Kommunalberatung mbH
Standort- und Strukturanalyse, Frankfurt am Main, März 1999.
- [16] Wirtschaftsförderungsgesellschaft „Mittlere Bergstraße“ mbH / FEC Kommunal Consult, Gesellschaft für Kommunalberatung mbH
Standortkurzprofil Lorsch, Frankfurt am Main, März 1999.
- [17] Der Magistrat der Stadt Lorsch / Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Die Stadt Lorsch als Standort für den Lebensmitteleinzelhandel, Ludwigsburg, Februar 2000.
- [18] Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße
Sportentwicklungsplan, Bestands- und Bedarfsanalyse für die 90er Jahre, Kreis Bergstraße, Heppenheim, 1992 (Auszüge)
- [19] Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße
6. Fortschreibung der Kindertagesstättenbedarfsplanung im Kreis Bergstraße, Heppenheim, März 2000.
- [20] Stadt Lorsch / Habermehl + Follmann, Ingenieurgesellschaft
Verkehrsuntersuchung zu einem integrierten Erschließungskonzept der Baugebiete „Viehweide“ und „Im Daubhart“ in Lorsch, Lorsch / Rodgau, Dezember 2000.
- [21] Kreis Bergstraße / VRN / Prof. Dr. Jaberg & Partner
Neukonzeption Regionalbusverkehr im Raum Bensheim, Einhausen, Lorsch, Viernheim, Abschlußbericht November 1998.
- [22] Regierungspräsidium Darmstadt als Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen
Regionalplan Südhessen 2000, Darmstadt, November 2000.
- [23] Regierungspräsidium Darmstadt
Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried, Textteil und Anlagenband A, Darmstadt, 9. April 1999.

- [24] Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (DSSW)
Die Erreichbarkeit von Innenstädten, DSSW-Schriften Nr. 34, Berlin 2000.
- [25] Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (DSSW)
Parken in der Innenstadt: kundenorientiert, standortgerecht und effizient, DSSW-Schriften Nr. 33, Berlin 2000.
- [26] Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten
Umweltwanderweg, Wiesbaden, o. J.
- [27] Stadt Lorsch / Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH
Voruntersuchung zur Lärminderungsplanung nach § 47a BImSchG, Bensheim, 25.07.2001.
- [28] Stadt Lorsch
Erläuterungsbericht Integration Landschaftsplan, Grünflächenkonzept sowie Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung in den Stadtentwicklungsplan der Stadt Lorsch, Bearbeitung Eiling Ingenieure Heidelberg, Lorsch, Heidelberg, 2001.

Grundlage der Bearbeitung sind weiterhin Informationen des Kreises Bergstraße, der Stadt Lorsch, des Amtes für Regionalentwicklung, Landschaftspflege und Landwirtschaft in Hepenheim sowie des Hessischen Statistischen Landesamtes in Wiesbaden.

G ANHANG

G.1 Im Rahmen des STEP nicht weiter zu vertiefende Anregungen und Forderungen der Arbeitsgruppensitzungsrunden

Die nachfolgend dargestellten Anregungen bzw. Forderungen aus den Arbeitsgruppen wurden in den Erläuterungsbericht übernommen, jedoch nicht weitergehend untersucht oder in den Stadtentwicklungsplan einbezogen. Durch die textliche Wiedergabe ist gewährleistet, dass entsprechende Beiträge nicht vergessen werden und z. B. durch Querverweis in Ausschüsse oder in die einzelnen Abteilungen des Rathauses weiterhin Beachtung finden.

Thematik Wirtschaft / Fremdenverkehr / Kultur

| Anregung | Wird nicht weiterverfolgt weil: |
|---|---|
| Förderung der Kommunikation zwischen den Kulturträgern | Im Maßstab des STEP nicht darstellbar. Räumliche Voraussetzungen siehe Bürgerhaus |
| verbesserte Öffentlichkeitsarbeit der Kulturträger | Angelegenheit der Kulturträger ggf. koordiniert über zuständiges Amt der Stadt |
| Steigerung der Flexibilität der Gastronomie | Die baurechtlichen Voraussetzungen zur Etablierung von Gastronomie sind in den meisten Stadtquartieren gegeben. Die private Initiative der Gastronomen ist durch den STEP nicht ersetzbar. Neue Möglichkeiten ergeben sich ggf. in Zusammenhang mit einem Bürgerhaus. |
| Entwicklung und Förderung einer regionalen Identität | Langfristiger Prozess, der durch die Herausarbeitung des Weltkulturerbes im STEP eingeleitet und auf regionaler Ebene z. B. Wirtschaftsförderungsgesellschaft etc. fortzusetzen ist. |
| Abstimmung der Öffnungszeiten des Einzelhandels | Vorschläge können in separatem Wirtschaftsfachbeitrag unterbreitet werden, für eine Umsetzung sind die Lorschener Gewerbetreibenden mit ihren Interessensvertretungen verantwortlich. |
| Erweiterung des Aktionsradius von Tagestouristen | Der STEP eröffnet entsprechende Möglichkeiten durch eine verbesserte Gestaltung des Klosterumfeldes sowie Maßnahmen zur Innenstadtstär- |

| | |
|--|--|
| | kung und ein erweitertes Erholungswegenetz mit Anbindungen an die umliegenden Kommunen |
|--|--|

Thematik Soziales / Infrastruktur / Siedlung 1

| Anregung | Wird nicht weiterverfolgt weil: |
|---|---|
| Einrichtung von Plätzen zur Ganztagsbetreuung von Kleinkindern | Die Schaffung entsprechender Räumlichkeiten wird durch die Feststellung des Bedarfs an Kindergartenplätzen berücksichtigt. Plätze, die vormittags bestehen können auch ganztags genutzt werden. Die entsprechenden Angebote müssen durch die Betreiber geschaffen werden. Das zuständige städtische Amt kann ggf. koordinierend tätig werden. |
| Wunsch nach zentralem Treffpunkt für Senioren in der Innenstadt bzw. Wunsch nach Begegnungsstätte mit gemischter Altersstruktur | Die baurechtlichen Gegebenheiten sind im Innenstadtbereich vorhanden. Möglichkeiten zur Realisierung ergeben sich im Zusammenhang mit der Standortfrage eines Bürgerhauses, der eventuellen Umnutzung des Feuerwehrstandortes oder im Bereich zusätzlicher Bebauungspotenziale in der Innenstadt. |
| Schaffung von Betreuungseinrichtungen für pflegebedürftige Menschen | Entsprechende Betreuungseinrichtungen werden zeitnah geschaffen (Altenwohnheim) oder können in den Wohn- und Mischgebieten der Stadt ausgewiesen werden. Zentrale Frage ist die erforderliche Trägerschaft, die im Rahmen des STEP nicht beantwortet werden kann. Ein Hinweis auf entsprechenden Bedarf enthält die textliche Behandlung des Themenkomplexes „Infrastruktureinrichtungen“ |
| Schaffung altersgerechter Aktionsräume für Kinder und Jugendliche | Die Forderung kann im Zuge der „Naherholungsachse Nord-Süd“ erfüllt werden. Weiterhin sind Angebote im Bereich des Ehlried möglich. Weitergehende Angebote können im Zusammenhang mit einem Bürgerhaus geschaffen werden. |

| | |
|---|---|
| Berücksichtigung des Wandels der soziodemographischen Struktur (Wohnungstauschbörse) | Eine entsprechende Tauschbörse könnte ggf. im Rahmen des „virtuellen Rathauses“ eingerichtet werden. Für Mietwohnraum ist eine Nachfrage nach einem entsprechenden Angebot eher denkbar als bei Eigentumsimmobilien, da dort die Frage der Wertermittlung einen unkomplizierten Tausch erschwert. |
|---|---|

Thematik Soziales / Infrastruktur / Siedlung 2

| Anregung | Wird nicht weiterverfolgt weil: |
|--|--|
| Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für sozial schwache Personengruppen | Der STEP gewährleistet durch entsprechende Siedlungszuwächse die Möglichkeit zur Bauflächenbewirtschaftung und sozialverträglichen Bauplatzvergabe im Rahmen der Haushaltsrechtlichen Möglichkeiten der Stadt. Die in den Baugebieten zu schaffenden Angebote sollten sich an der Nachfrage orientieren. Eine Festlegung von Mindestsiedlungsflächen für den sozialen Wohnungsbau oder vergleichbare Maßnahmen sind in einer längerfristig angelegten Planung zu wenig flexibel. |
| Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft und von Natur und Umwelt | Wird durch den Landschaftsplan bzw. Agrarfachbeitrag abgedeckt. |
| Erhaltung des REX | Die privat betriebene Kulturstätte kann ggf. im Rahmen von Bebauungsplänen durch entsprechende Gebietsausweisung (Lärmschutz) unterstützt werden. Weitergehende Förderung bleibt ggf. dem Kulturamt vorbehalten. Der STEP ist keine geeignete Maßnahmenebene. |
| Klärung der Standortfrage Feuerwehr | Die Standortfrage ist unmittelbar durch die Feuerwehr bzw. die städtischen Gremien zu beantworten. Geeignete Bauflächen sind vorhanden. Eine detailliertere Behandlung im STEP sollte nicht erfolgen, um Grundstücksverhandlungen nicht zu erschweren. |

| | |
|---|--|
| Einrichtung eines „ virtuellen Rathauses “ (Internet) | Die Einrichtung eines virtuellen Rathauses ist im Maßstab des STEP nicht weiter planbar. Die Anregung wird textlich berücksichtigt. |
| Schaffung einer Behindertenwerkstätte | Eine entsprechende Einrichtung ist an verschiedenen Stellen in Lorsch denkbar. Die im Kreisgebiet zuständigen Organisationen sollten bei Bedarf durch die Stadt unterstützt werden. Weitergehende Planungen sind nur durch entsprechende Organisationen möglich. |

Thematik Soziales / Infrastruktur / Siedlung 3

| | |
|--|--|
| Einrichtung eines Jugendgästehauses | Eine entsprechende Einrichtung ist an verschiedenen Stellen in der Stadt denkbar (z. B. in Gebäuden des ehem. Sandhas). Die Schaffung einer entsprechenden Einrichtung ist durch die Stadt finanziell nicht leistbar. Um Privatinitiativen nicht zu behindern soll keine Standortzuweisung erfolgen. |
| Einrichtung eines Jugendzentrums in der Stadtmitte | Aufgrund der Lärmproblematik kann ein zweites „Jugendhaus“ nicht im Stadtkern liegen. Angebote (auch räumlich) für Jugendliche können im Zusammenhang mit einem Bürgerhaus geschaffen werden. (Nicht organisierte Jugendgruppen sind im allgemeinen auch räumlich schwer organisierbar) |
| Einrichtung eines Hallenbades | Aufgrund des Angebotes in Einhausen und Bensheim sowie der aus vielen Orten bekannten Finanzierungsproblematik wird der entsprechende Vorschlag nicht weiter verfolgt. |
| Verbesserung des Bahnhofsumfeldes | Wird durch V+ E-Plan, Maßnahmenvorschlag Bahnquerung, Abgrenzung der Einzelhandelszone etc. berücksichtigt. Im Maßstab des STEP sind weitergehende Planungen nicht möglich. |
| Schaffung von Lager- und Unterstellräumen für Vereine | In allen Stadtgebieten möglich. Die Realisierung ist von einem preiswerten Grundstück bzw. von |

| | |
|---|--|
| | einer vorhandenen Halle abhängig und kann im STEP nicht näher beplant werden. Möglichkeiten zur Realisierung sind u.a. im Ehlried gegeben. |
| Forderung nach einem Fitnessstudio , einer Sauna sowie Einrichtung einer neuen Ke-gelanlage / Badminton / Squash | Entsprechende Einrichtungen sind in verschiedenen Stadtgebieten zulässig und möglich. Ein konkreter Standortvorschlag würde ggf. den Kreis der Investoren bzw. Betreiber einschränken. Eine entsprechende Nutzung wird im Textteil jedoch als wünschenswertes Angebot aufgenommen. |

Thematik Verkehr und Erschließung

| Anregung | Wird nicht weiterverfolgt weil: |
|--|---|
| Modernisierung der Bahntrasse / Über-denken der Betriebsart der Bahn / direkte Verbindung von Lorsch nach Alsbach | Aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen hat die Stadt nur geringen Einfluss auf die Betriebsform der Bahnstrecke. Ziele für eine Verbesserung aus Lorsch'ers Sicht werden im STEP genannt, Maßnahmen wie z. B. die Erhöhung der Zahl der Bahnquerungen werden aufgezeigt. Eine Umsetzung ist von den weiteren Entwicklungen der Bahn abhängig. |
| Verbesserung der Taktzeiten (ÖPNV) | Die Taktzeiten sind zunächst Angelegenheit des Betreibers. Ein wirtschaftliches Kosten-Nutzen-Verhältnis vorausgesetzt, wird der Betreiber den Takt möglichst genau auf die Belange der Kunden abstimmen. Forderungen nach Taktveränderungen, die der Stadt bekannt sind, sollten an die zuständigen Betreiber weitergeleitet werden. |

G.2 Plan teil

Teil 1: Historische Entwicklung – Restriktionen und Vorgaben

Plan 1.0: Übersicht über die Bauleitpläne der Stadt Lorsch, hier: Bebauungspläne und vorhabenbezogene Bebauungspläne bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne / Maßstab 1:10.000

Der Plan stellt die Geltungsbereiche der rechtswirksamen und im Verfahren bzw. in Vorbereitung befindlichen Bebauungspläne sowie Vorhaben- und Erschließungspläne farblich differenziert und nummeriert dar.

Plan 2.0: Restriktionen und Vorgaben / Maßstab 1:10.000

Der Plandarstellung sind vorhandene Restriktionen aus Sicht der Landschaftsplanung und aus Sicht der Regionalplanung sowie sonstige Vorgaben, die aus baulichen oder verkehrstechnischen Gegebenheiten resultieren, zu entnehmen. Die übersichtliche Darstellung ermöglicht die Erfassung von Bereichen, die zum Beispiel für eine städtebauliche Entwicklung, für eine Erholungsnutzung oder als Ausgleichsflächen in Frage kommen.

Plan 3.0: Themenbereich Siedlung – Die Entwicklung der Siedlungsflächen / Maßstab 1:10.000

Im Plan wird die Entwicklung der Siedlungsflächen von 1946 bis ins Jahr 2000 graphisch dargestellt. Exemplarisch wird der Entwicklungsstand der Jahre 1946, 1963, 1988 und 2000 herausgegriffen.

Teil 2: Bestandsdarstellung

Plan 4.0: Themenbereich Siedlung / Maßstab 1:10.000

Im Plan werden die Siedlungsflächen nach Art der baulichen Nutzung gekennzeichnet, die in rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzt sind. Diese Darstellung wurde durch die Flächendarstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lorsch (Stand 1989 mit integriertem Landschaftsplan) ergänzt, wobei durchgeführte Änderungen des FNP berücksichtigt wurden. Die Bestandsdarstellung erfolgt flächig in Farbe und orientiert sich an der PlanzeichenVO.

Teil 3: Entwicklungskonzeption

Plan 5.0: Themenbereich Siedlung - Entwicklungskonzeption Maßstab 1:5.000

Die Karte stellt sämtliche Entwicklungsflächen der Stadt Lorsch optional dar. Die Flächen werden benannt, bewertet, eingestuft und in eine zeitliche Rahmenplanung integriert.

Plan 6.0: Planungskonzept Innenstadt Maßstab 1:2.000 / 1:500

Die Planungskonzeption Innenstadt beinhaltet sämtliche relevanten Aussagen zur künftigen Entwicklung des Innenstadtbereichs der Stadt Lorsch. Dazu gehören Anregungen zur verkehrlichen Umstrukturierung, bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Klärung von Standortfragen, gestalterische Anregungen sowie ein Handlungskatalog zur Umsetzung der genannten Ziele und Maßnahmen.

Plan 7.0: Motorisierter Verkehr

Maßstab 1:10.000

Dargestellt werden die Grundzüge der Entwicklungskonzeption zum Themenbereich „motorisierter Verkehr“.

Plan 8.0: Themenbereich Naherholung und Radwege

Maßstab 1:10.000

Dargestellt werden die Planungen zum Radwegenetz in Verbindung mit dem Themenbereich Naherholung.

Plan 9.0: Themenbereich Infrastruktureinrichtungen - Entwicklungskonzeption

Maßstab 1:10.000 /1:5.000

Die im Stadtgebiet vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie geeignete Standorte zur Entwicklung werden dargestellt und benannt. Dazu gehören kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen, öffentliche Verwaltungen, sozialen Zwecken dienende Einrichtungen, gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen, sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen, Schulen und sonstige Einrichtungen.

Planteile zum Thema ÖPNV – Maßstab 1:20.000

Bestandsdarstellung
Entwicklungskonzeption
Entwicklungsalternative
Stadtbus

**Ergänzende Planung: Grünkonzept für die Stadt Lorsch / Stadt Lorsch / Bearbeitung:
Eiling Ingenieure mbH / Heidelberg**