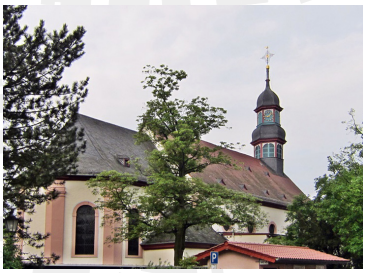
Lorsch
UNESCO-WELTERBE
Im Herzen unserer Stadt

Aktive Kernbereiche
Stadtzentrum Lorsch

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Januar 2020

Kurzfassung



Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

HESSEN

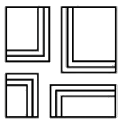
Aktive Kernbereiche in Hessen

Rittmannsperger Architekten GmbH
Ludwigshöhstraße 9
64285 Darmstadt
Fon (06151) 96800 Fax 968012

Auftraggeber:

Stadt Lorsch
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
64653 Lorsch

Auftragnehmer:



Rittmannsperger Architekten
Ludwigshöhstraße 9
64285 Darmstadt

Bearbeitung:
Ulrike Hesse
Sandra Herrmann
Anna Heer

Januar 2020

ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Lorsch liegt im südhessischen Regierungsbezirk Darmstadt im Landkreis Bergstraße nahe dem Länderdreieck Hessen, Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz. In der Stadt lebten im Herbst 2018 rund 13.600 Menschen. Die Kommune mit dem Beinamen „Karolingerstadt“ liegt in der Rheinebene; nur wenige Kilometer östlich erheben sich die westlichen Ausläufer des waldreichen und bergigen Odenwalds (Bergstraße).

Lorsch ist Teil zweier Metropolregionen, der Metropolregion Rhein-Neckar und der Metropolregion Rhein-Main. Die Oberzentren Mannheim/Ludwigshafen, Heidelberg, Darmstadt und Frankfurt/M. sind in 30 bis 45 Minuten erreichbar. Lorsch ist durch die direkte Nähe zu den Bundesautobahnen A 5 und A 67 sehr gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden und zeichnet sich durch eine hohe räumliche Lagegunst aus.

Die Karolingerstadt wurde im September 2018 in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ aufgenommen, das Kommunen bei der Stärkung und Vitalisierung ihrer Innenstädte und Ortszentren unterstützt. Ergänzend dazu hat sich die Stadt erfolgreich auf die Aufnahme in das EFRE-Programm „Förderung der lokalen Ökonomie“ beworben. Das europäische Förderprogramm leistet einen Beitrag zur Stärkung der Wettbewerbs- und Anpassungsfähigkeit der gewerblichen Wirtschaft sowie zur Sicherung bestehender Unternehmen. Grundlage für diese beiden Förderprogramme bildet das hier vorliegende **I**ntegrierte **S**tädtebauliche **E**ntwicklungskonzept (ISEK) für das Stadtzentrum.

2018 / 2019 wurde der gesamtstädtische Stadtentwicklungsplan STEP Lorsch 2030 erarbeitet. Der STEP 2030 bildet mit seinen Zielsetzungen und Handlungsfeldern die Grundlage und den Rahmen für das teilräumliche ISEK. Das ISEK „Stadtzentrum Lorsch“ konkretisiert die Entwicklungsabsichten der Stadt Lorsch für die Innenstadt und zeichnet sich durch seinen verstärkten Umsetzungsbezug aus.

Fördergebietsabgrenzung

Das 23,9 ha große Fördergebiet „Stadtzentrum Lorsch“ umfasst das räumliche und funktionale Zentrum der Stadt Lorsch. Es handelt sich in weiten Teilen um den historischen Stadtkern mit zahlreichen denkmalgeschützten Gebäuden und überwiegend gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäuser mit kleinteiliger Parzellengröße. Im Gebiet lebten Ende 2018 rund 990 Personen. Bestandteil sind zudem alle zentralen öffentlichen Einrichtungen wie z.B. das Stadthaus als Verwaltungssitz, das Alte Rathaus, die Nibelungenhalle und das Museumszentrum. Ebenfalls sitzen die Grundschule, Kinderbetreuungseinrichtungen sowie die evangelische und katholische Kirche samt Gemeindezentren im Gebiet. Das Gebiet schließt den zentralen Versorgungsbereich der Stadt ein und grenzt direkt an das Weltkulturerbe Kloster Lorsch. Damit bildet das Fördergebiet den Kernbereich der Stadt.

Kurzcharakteristik des Fördergebiets

Im Vergleich zur Gesamtstadt ist die Bewohnerschaft des Stadtzentrum jünger, doch auch hier zeigt sich der fortschreitende demografische Wandel: Das Durchschnittsalter stieg in den letzten Jahren an, was die Aufgabe mit sich zieht, die (baulichen) Strukturen den Bedürfnissen einer älteren Bevölkerung anzupassen und gleichzeitig adäquate, bedarfsgerechte und attraktive Infrastrukturen für Kinder, Jugendliche und Familien vorzuhalten. Der Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung liegt höher als in der Gesamtstadt. Die Einwohnerzahl ist in den letzten Jahren weitgehend stabil geblieben.

Die historischen Gebäude wie z.B. das Alte Rathaus, das Weiße Kreuz, die Klosterapotheke, das Palais von Hausen und die beiden Kirchen sind identitätsstiftend und bilden wichtige „Anker“ in der Wahrnehmung des Stadtbildes. Ansonsten sind im Gebiet nur noch wenige historische Typologien zu erkennen und die bauliche Struktur überwiegend heterogen.

Dem gegenüber steht die Attraktivität und Anziehungskraft für Einheimische und Besucher rund um Marktplatz und Klosterareal. Diese hohe Qualität ist jedoch bislang nicht in die Einkaufsstraßen und Nebenachsen weitergeführt, sodass auf vielen Freiflächen funktionaler und gestalterischer Handlungsbedarf zu verzeichnen ist. Bislang ziehen sich viele unterschiedliche Zeitschichten durch die öffentliche Platzgestaltung. Die öffentlichen Freiräume im Stadtkern bilden ein großes Potenzial als eine entscheidende Qualität in der gern und viel besuchten Innenstadt, wenn sie in einem Zusammenhang gedacht, vernetzt und entsprechend entwickelt werden.

Der Hauptgeschäftsbereich mit lokaler Versorgungsfunktion zeichnet sich durch seine vorteilhafte Lage zentral in der Kernstadt, vorwiegend inhabergeführten Facheinzelhandel und eine gute Funktionsmischung aus. Das Angebot jedoch ist durch Betriebsaufgaben und vereinzelte Trading-down-Tendenzen gefährdet (drohenden Abwärtsspirale). Viele öffentliche sowie private Gebäude und Ladengeschäfte sind baulich und energetisch zu sanieren sowie an die heutigen Bedürfnisse anzupassen (Barrierefreiheit, Flächenzuschnitte, Digitalisierung/ Handel 4.0). Vielerorts ist auch die Gestaltung der Ladengeschäfte nicht mehr zeitgemäß und ansprechend. Dies führt zu einer eingeschränkten Wettbewerbsfähigkeit lokaler Gewerbebetriebe in einer starken Wettbewerbsumgebung (Rhein-Main-Neckar) und zieht Leerstände, Mindernutzungen und Nachfolgeproblematiken mit sich. Aus dem Risiko von weiteren Frequenz- und Umsatzeinbrüchen und drohender Funktionsverluste erwachsen besondere Aufgaben für die Innenstadtentwicklung.

Die wohnungsnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs (v.a. Lebensmittel, Drogerie) ist insbesondere seit der Schließung des Lebensmittelmarktes im Carstanjen-Center nur noch in geringem Maße gegeben; Bäcker und Metzger sind jedoch noch ansässig.

Ein breites Kultur-, Bildungs- und Betreuungsangebot vor Ort und die Konzentration von öffentlichen und sozialen Nutzungen zeichnen das Gebiet aus. Kinderbetreuungseinrichtungen und Grundschule weisen jedoch Kapazitätsengpässe auf. An dieser Stelle gilt es viele der ansässigen Gemeinbedarfseinrichtungen zukunftsfähig zu gestalten und die teilweise vorhandenen Mängel (v.a. Sanierungs- und Erweiterungsbedarf) zu beheben. Insbesondere die Nibelungenhalle, die als einzige große Gemeinbedarfseinrichtung mit multifunktionalen Räumlichkeiten eine essenzielle Versorgungsfunktion für die Stadt Lorsch übernimmt, weist

bauliche, energetische und funktionale Mängel auf, die zeitnah angegangen werden müssen.

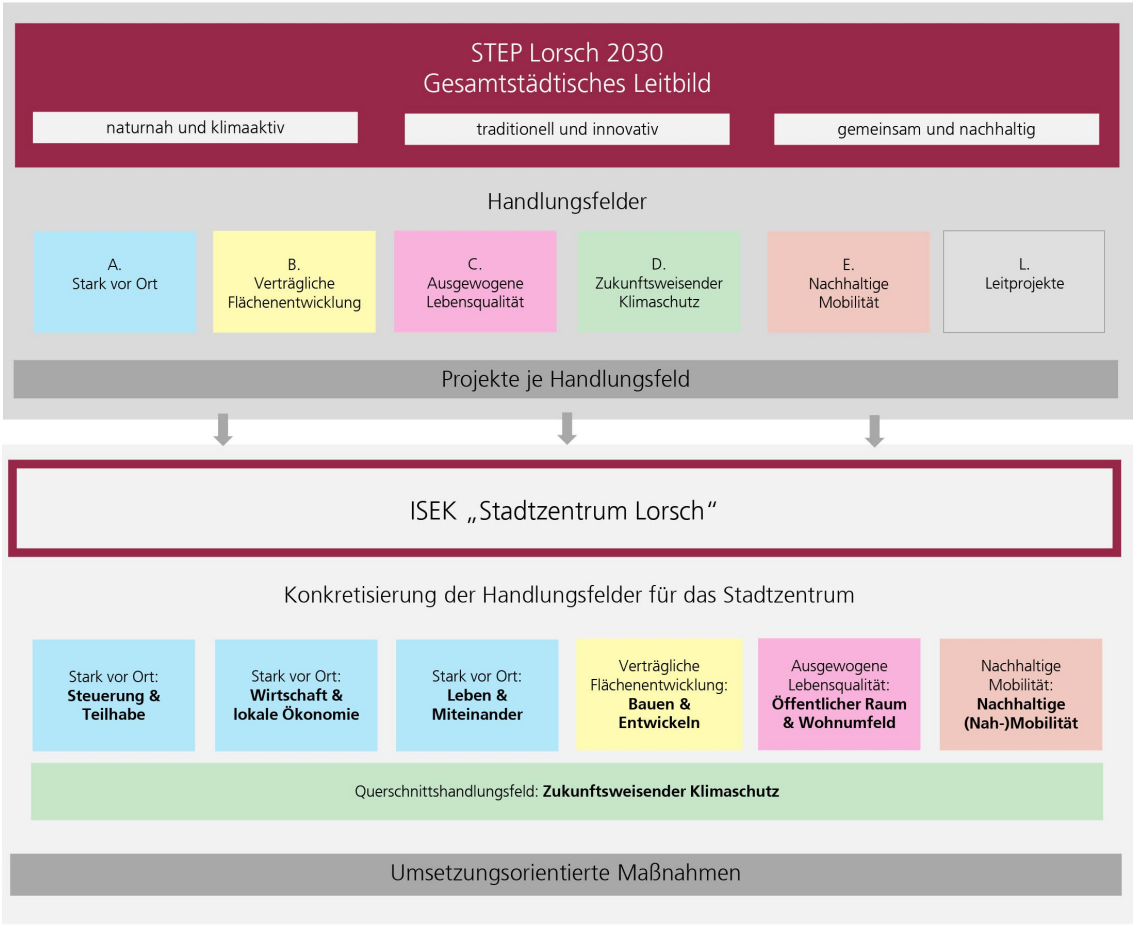
Ferner wirken sich die hohe Versiegelung und die wenigen Grün- und Spielflächen negativ auf die klimatische Situation und die Wohnumfeldqualität aus.

Vor dem Hintergrund der heutigen Mängel im Bereich der Fuß- und Radwegenetze inkl. entsprechender Infrastruktur sind entsprechende Maßnahmen im Lorscher Zentrum zu ergreifen, die die beiden nachhaltigen Mobilitätsformen stärken. Dies bietet sich nicht zuletzt aufgrund der kurzen Wege innerhalb des Stadtzentrums und den guten topografischen Voraussetzungen an.

Zielsetzungen und Handlungsfelder

Übergeordnete Zielsetzung für das Stadtzentrum Lorsch ist der **Erhalt und die Qualifizierung der Angebots- und Funktionsvielfalt**. Das Stadtzentrum soll ein Standort für **Wirtschaft, Kultur und Freizeit** sowie ein Ort zum **Wohnen, Arbeiten und Leben** sein.

Die Handlungsfelder des STEP Lorsch 2030 werden in den Programmen Aktive Kernbereiche und Lokale Ökonomie weiter differenziert. Die folgende Abbildung zeigt schematisch den Zusammenhang zwischen den beiden Entwicklungskonzepten und die Ableitung der Handlungsfelder des ISEK aus denen des STEP. Für diese Handlungsfelder wurden jeweils Entwicklungsziele und Maßnahmen erarbeitet.



Maßnahmen im Stadtzentrum Lorsch

Im Folgenden werden die wichtigsten Maßnahmen im Rahmen der Aktiven Kernbereiche und des Lokale Ökonomie-Programms dargestellt und mit den Zielen der jeweiligen Handlungsfelder verknüpft. Die Entwicklungsabsichten werden zusammengefasst und das Ineinandergreifen der erarbeiteten Maßnahmen beschrieben.

❖ **Der öffentliche Raum als Aufenthaltsbereich und hochwertiges Bindeglied**

Im Vordergrund aller freiraumplanerischer und städtebaulichen Maßnahmen steht der Erhalt und die Verbesserung der **Atmosphäre im öffentlichen Raum** verbunden mit der Optimierung der **Aufenthaltsqualitäten**.

Ein attraktives Zentrum lebt sowohl von attraktiven Nutzungen und Gebäuden als auch von öffentlichen Räumen, die zum Aufenthalt einladen. Dem öffentlichen Raum im Lorscher Stadtzentrum mit seinen Plätzen kommt **funktional und gestalterisch** die Funktion eines **Bindeglieds** zu. Dies erfordert eine durchgehende und qualitativ hochwertige Gestaltung der Freiräume und aller Verbindungen. Hierfür soll eine **konzeptionelle Grundlage** geschaffen werden, die sich u.a. mit Themen wie Gestaltungsprinzipien, Möblierung, Oberflächen, Barrierefreiheit, Beschilderung und Beleuchtung beschäftigt.

Die Maßnahmen des Handlungsfelds dienen dem übergreifenden Ziel der freiraumplanerischen und städtebaulichen Entwicklung: Absicht ist, mithilfe öffentlicher und privater Investitionen den Hauptgeschäftsbereich als **attraktive Achse herauszuarbeiten**, die das Lorscher Zentrum als Standort zum Leben, Wohnen, Arbeiten und Freizeit-Verbringen profiliert. Bedeutsam ist in diesem Kontext u.a. die gestalterische und funktionale **Aufwertung der Hauptgeschäftsstraße** mit den angrenzenden Platzräumen, die durchgängig zum Aufenthalt und Einkaufen einladen soll. Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen der Qualität des öffentlichen Raums und der Attraktivität der angrenzenden Geschäfte bzw. Gewerbebetriebe soll durch die Umgestaltung des Straßenraums ein positiver Impuls durch die öffentliche Hand gesetzt werden.

Parallel zur Hauptgeschäftsstraße soll mittels gestalterischer und baulicher Eingriffe in zweiter Reihe eine eher ruhige und grüne (fußläufige) **Verbindung und Freiraumqualität vom Marktplatz über das Alte Rathaus, die katholische Kirche bis zum Stadthaus** geschaffen werden. Mit der Umsetzung der erarbeiteten Freiraummaßnahmen kann die hohe räumliche Qualität des Klosterareals in die Innenstadt weitergeführt und sowohl Stadtbild als auch Wohnumfeld spürbar aufgewertet werden. Die Stärkung des Gegenübers von Kloster und Stadt kann die Eigenständigkeit der Stadt Lorsch herausarbeiten. Gleichzeitig können die wenigen vorhandenen Grünflächen aufgewertet werden (→ Klimaschutz und -anpassung).

❖ **Bauliche (Weiter-)Entwicklung des Stadtzentrums und Aktivierung von Potentialen**

Das Lorscher Zentrum erfährt große Beliebtheit in der Bevölkerung und wird insbesondere aufgrund seiner **Atmosphäre** wertgeschätzt und aufgesucht. Das UNESCO-Welterbe Kloster Lorsch strahlt positiv auf die Innenstadt aus und prägt ganz entscheidend das historische Zentrum. Gemeinsam mit dem noch erhaltenen

Fachwerkbestand bestimmt es maßgeblich die **Identität der Stadt** und ihres Zentrums mit und hat aufgrund der touristischen Magnetwirkung eine wirtschaftliche Bedeutung für das Stadtzentrum. Der **Erhalt und die Qualifizierung dieses Bestands** genießen daher in der (städte-)baulichen Entwicklung höchste Priorität.

Nur über die Kombination aus Attraktivierung des öffentlichen Raums durch die öffentliche Hand und der Aufwertung der überwiegend privaten Gebäude, die diesen begrenzen und entscheidend prägen, kann eine erfolgreiche Innenstadtentwicklung betrieben werden. Im Vordergrund steht daher die **Zentrumsentwicklung in Kooperation** zwischen Stadt, Institutionen und Privatpersonen (→ Maßnahmen mit Dritten).

Die teilweise bestehenden Sanierungsbedarfe, Leerstände, Gestaltungsdefizite und nicht mehr zeitgemäße Gebäudeausstattungen machen es erforderlich, den Gebäudebestand aktiv aufzuwerten. Ein Schwerpunkt der baulichen und städtebaulichen Entwicklung des Lorscher Zentrums liegt daher auf der Sanierung, **Modernisierung und Qualifizierung von privaten und öffentlichen Liegenschaften**. Dabei sollen private Immobilieneigentümer mittels **Beratung und finanzieller Anreize** (→ Anreizprogramm, Verfügungsfonds, EFRE Lokale Ökonomie) unterstützt werden.

Der Bestand soll in Abstimmung mit den Belangen der Denkmalpflege sukzessive an die heutigen Wohn- und Arbeitsstandards angepasst, gestalterische Qualitäten verbessert und Barrieren abgebaut werden. Mit einer Erhöhung der (Wohn-)Qualität im Stadtzentrum kann langfristig der Standort Innenstadt und die Immobilienwerte stabilisiert werden.

Neben der Modernisierung und gestalterischen Aufwertung der Liegenschaften steht die **Aktivierung von Leerständen und Mindernutzungen** (Wohn- und Gewerbeflächen) im Vordergrund, um eine lebendige Innenstadt und die Funktionsvielfalt zu erhalten. Das brachliegende bzw. mindergenutzte **Areal der ehemaligen Feuerwehr** samt **denkmalgeschützter Schulstraße 19** birgt großes Potential, direkt im Zentrum ergänzende Nutzungen anzusiedeln und Innenentwicklungsflächen zu revitalisieren.

Ein **aktives Flächenmanagement** durch die Stadt Lorsch eröffnet die Möglichkeit zur Sicherung strategischer Handlungs- und Steuerungsoptionen und von Gestaltungs- und Entwicklungspotentialen (→ Ankauf und Studien stadträumlich bedeutsamer Liegenschaften).

Die Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel und wohnverträglichem Gewerbe soll auch im Sinne einer **klimagerechten Stadtentwicklung** (Stadt der kurzen Wege) gestärkt werden. Ferner wird über die Modernisierung von Gebäuden ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet (→ Altes Rathaus, Nibelungenhalle).

❖ Orte zum Leben und für das soziale Miteinander

Im Lorscher Zentrum konzentrieren sich viele soziale Einrichtungen und Angebote für die Einwohner der Stadt. Dieses wertvolle Potential soll ausgebaut, weiterentwickelt und qualifiziert werden. Ziel ist, die öffentlich genutzten Gebäude als Orte des Lebens und des Lernens zu modernisieren und zukunftsfähig zu gestalten. Die Freiflächen dazwischen bilden Räume zur Begegnung und Kommunikation, die es zu stärken gilt.

Von sehr hoher Bedeutung ist die Modernisierung und der Umbau der **Nibelungenhalle** als multifunktionales Bürgerhaus und sozialer Treffpunkt einschließlich ihrer Freiflächen. Die anstehende Modernisierung und Umbau des **Kindergartens St. Nazarius** steht stellvertretend für die beabsichtigte Stärkung von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche.

Ergänzend zu den kommunalen Gebäuden und Angeboten sollen private soziale Initiativen unterstützt werden. Die beiden Kirchen sind wichtige Partner in der Zentrumsentwicklung und wirken mit ihren Liegenschaften und Freiflächen auf ihre Umgebung (→ **Umgriff St. Nazarius, Martin-Luther-Haus, Pfingstrosengarten**).

Zur Vielfalt und Stärke des gesamten Kerngebiets gehört ein kulturelles Angebot. Bestehende Einrichtungen sollen langfristig gesichert und den heutigen Anforderungen entsprechend angepasst werden (→ **Bücherei**, **Haus der Vereine und Giebauer Haus, Museumszentrum**).

In Kooperation mit den Trägern und/oder Eigentümern der Einrichtungen gilt es, die Orte des Miteinanders und des Austausches **partnerschaftlich zu entwickeln** und zu qualifizieren.

❖ **Wettbewerbs- und zukunftsfähige Unternehmen im Stadtzentrum**

Der derzeitigen strukturellen Schwächung des innerstädtischen Handels soll entgegengewirkt werden. Hierzu steht im Vordergrund, Investitionen in die Weiterentwicklung der ansässigen Unternehmen und zur Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen zu unterstützen. Das Investitionsklima soll über Maßnahmen im öffentlichen Raum und den Fördermöglichkeiten des **EFRE-Programms Lokalen Ökonomie** gestärkt werden. Über den Einsatz von privaten und öffentlichen Ressourcen sollen so die Ladenlokale modernisiert, die Außendarstellung verbessert und die Gewerbebetriebe für den „Handel 4.0“ und die strukturellen Veränderungen qualifiziert werden. Das Maßnahmenbündel dient dazu, die hohe Funktions- und Nutzungsmischung im Zentrum aufrechtzuerhalten und das Stadtbild aufzuwerten. Der gebündelte Einsatz von öffentlichen und privaten Ressourcen kann positive Wechselwirkungen zwischen Gebäuden, Nutzung und der Aufenthaltsqualitäten entfalten und Impulse zur langfristigen Sicherung der Qualität setzen.

Ergänzend dazu ist eine zentrale Entwicklungsachse die Sicherung der Nahversorgung im Stadtzentrum und damit die **Revitalisierung des Nahversorgers** im Carstanjen-Center.

❖ **Zukunftsfähige und nachhaltige Mobilität**

Eine älter werdende Gesellschaft, bestehende Verkehrsbelastungen und die Zielsetzungen des Klimaschutzes machen deutlich: eine **Verbesserung der Nahmobilität** hat einen vielfachen Effekt. Mit sicheren und komfortablen **Fahrradverbindungen**, qualitativ hochwertigen und bedarfsgerechten **Radinfrastrukturen** (v.a. Abstellanlagen) und einem **barrierefreien Fußwegenetz** kann der Modal Split positiv beeinflusst werden. Die dazu notwendigen Flächen können unter anderem aus freiwerdenden Flächen des motorisierten Verkehrs generiert werden, sofern an anderer Stelle ein **Parkgebäude** errichtet wird. Um die enge Innenstadt samt Geschäftsbereichen zu entlasten und die qualitätsvolle Entwicklung

des städtischen Raumes zu ermöglichen, ist Bedarf und Standort hierfür zu prüfen.

Finanzierung und Steuerung

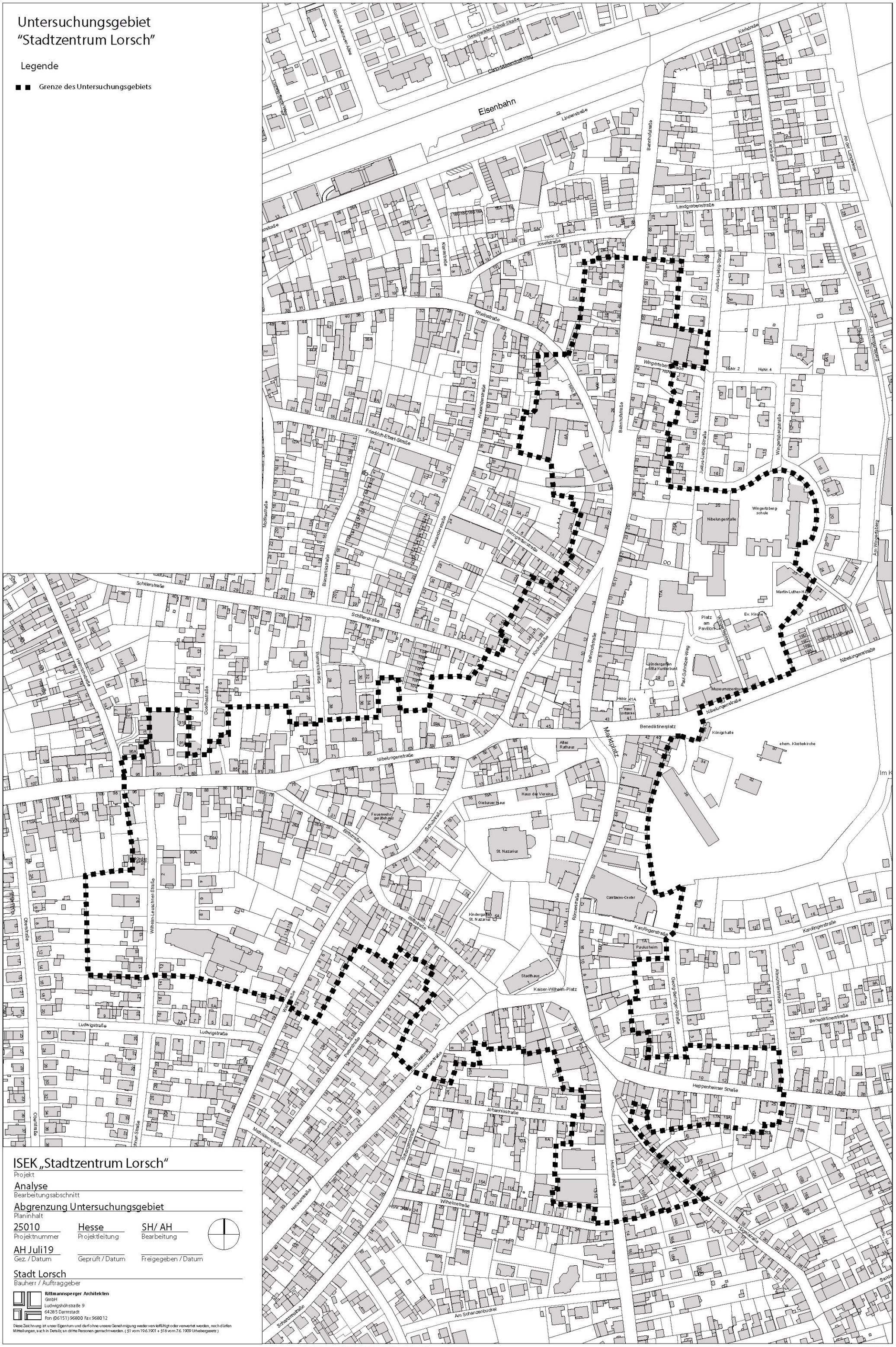
Die 39 Maßnahmen, die im Rahmen des ISEK erarbeitet wurden, sind in **Zeit- und Finanzierungsübersichten** zusammengestellt. Diese bezieht sich auf einen vorläufigen Durchführungszeitraum des Förderprogramms „Aktive Kernbereiche“ beginnend mit der Programmaufnahme 2018 bis zum Jahr 2027 bzw. 2031 inklusive des Ausfinanzierungszeitraums. Die Übersicht berücksichtigt sämtliche – nach dem heutigen Erkenntnistand ersichtlichen – Maßnahmen aus dem Handlungskonzept sowie deren voraussichtlicher Kostenrahmen.

Mit der Aufnahme in das Programm Aktive Kernbereiche in Hessen kann die Stadt Lorsch auf Basis des vorliegenden Konzepts jährlich **Projektanträge** für einzelne Maßnahmen zur Förderung einreichen.

Untersuchungsgebiet "Stadtzentrum Lorsch"

Legende

■ ■ Grenze des Untersuchungsgebiets



ISEK „Stadtzentrum Lorsch"

Projekt

Analyse

Bearbeitungsabschnitt

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Planinhalt

25010	Hesse	SH/ AH
Projektnummer	Projektleitung	Bearbeitung
AH Juli19		
Gez. / Datum	Geprüft / Datum	Freigegeben / Datum

Stadt Lorsch

Bauherr / Auftraggeber

Rittmannsperger Architekten
GmbH
Ludwigshöhstraße 9
64285 Darmstadt
Fon (06151) 96800 Fax 968012

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne unsere Genehmigung weder vervielfältigt oder verwertet werden, noch dürfen Mitteilungen, auch in Details, an dritte Personen gemacht werden. (§1 vom 19.6.1901 + §18 vom 7.6.1909 Urhebergesetz)

H/B = 420 / 297 (0.12m²)

Allplan 2017

2.2 Charakteristik der Gesamtstadt (SWOT)

Die abgebildete Matrix stellt die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken der Stadt Lorsch komprimiert und zusammenfassend dar. Zusammen bilden diese vier Aspekte die sogenannte SWOT-Analyse (strengths, weaknesses, opportunities, threats). Im Wesentlichen wurde Inhalte aufgenommen, die für das Untersuchungsgebiet – das Stadtzentrum Lorsch – relevant und von Einfluss sind. Im anknüpfenden Kapitel werden die Aspekte näher ausgeführt.

Abbildung 15: SWOT-Analyse der Gesamtstadt

3 STADTRÄUMLICHE UND SOZIOÖKONOMISCHE ANALYSE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS

3.1 Charakteristik des Untersuchungsgebiets (SWOT)

Die abgebildete Matrix stellt die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des Untersuchungsgebiet komprimiert und zusammenfassend dar. Die sogenannte SWOT-Analyse bildet die Essenz aus den nachfolgenden Analysekapiteln und gibt so einen Überblick über die Ergebnisse der Bestandsanalyse. Im Wesentlichen wurde Inhalte aufgenommen, die für die Programmschwerpunkte der Aktiven Kernbereiche und Lokalen Ökonomie relevant und von Einfluss sind.

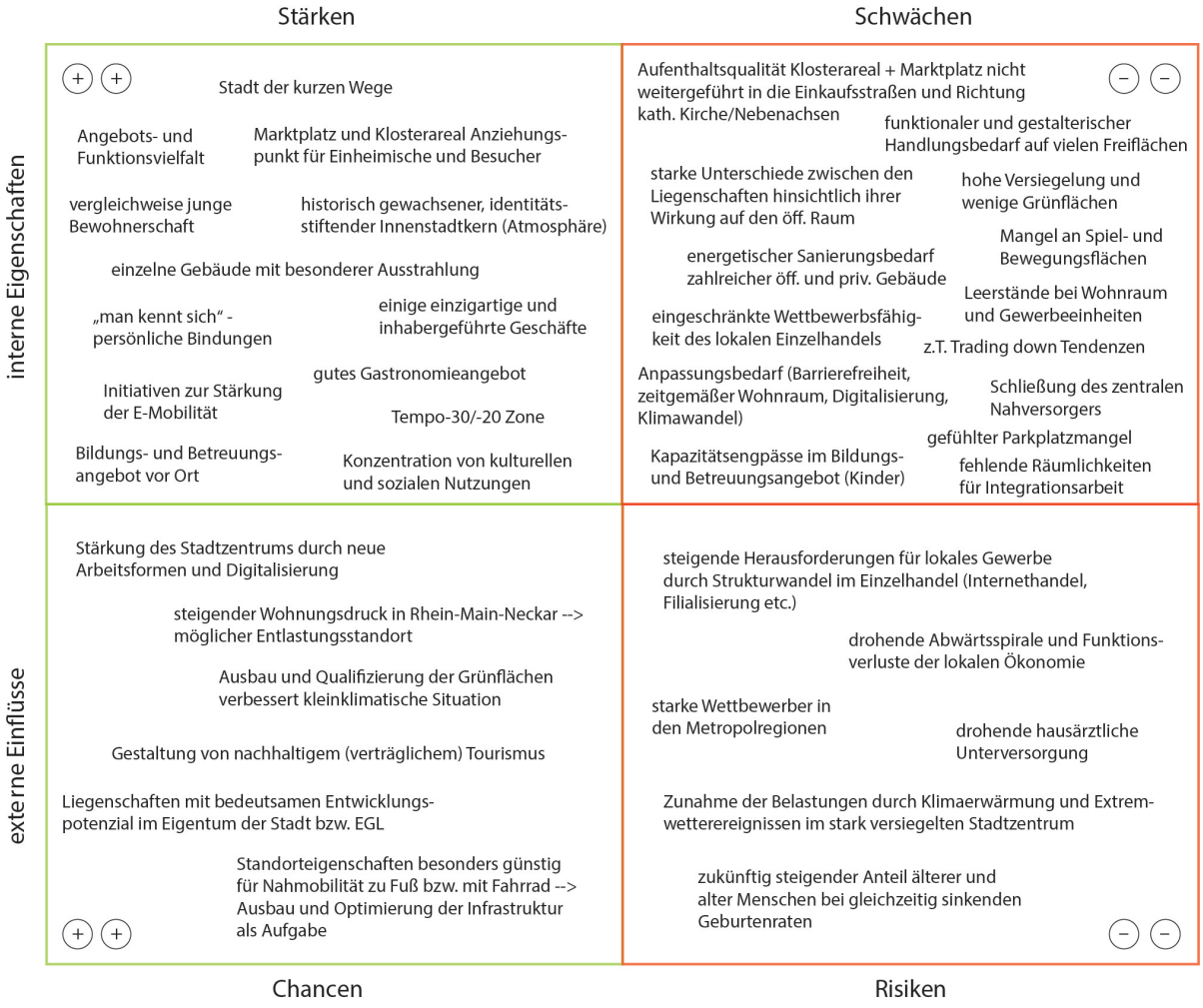


Abbildung 24: SWOT-Analyse des Untersuchungsgebiets

Städtebau und Stadtgestalt

Legende

- Untersuchungsgebiet
- Denkmalzone (Gesamtanlage)
- Denkmalgeschützte Freifläche
- Einzelkulturdenkmal
- Öffentliche Parkplätze
- Stadtplatz / urbane Freiräume
- Hauptgeschäftsbereich

Stärken / Potenziale

- Potentialflächen für Neuentwicklung / Neuordnung
- Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität
- Gebäude bzw. Gebäudeensembles mit besonderem Ausstrahlungsbereich
- Touristisch bedeutsame Areale

Schwächen / Defizite

- Liegenschaften mit Ordnungs- und Strukturierungsbedarf
- Orientierungsschwierigkeiten für Ortsfremde
- Fehlende Raumkanten bzw. nicht geschlossener Straßenraum
- Stadtraum bzw. urbane Plätze mit Gestaltungs- und Erneuerungsbedarf
- aufzuwertende Tor- / Eingangssituation
- funktionale und gestalterische Defizite der Fußwegeverbindung
- Gestaltungsbedarf an den Rückseiten der Liegenschaften
- Trading Down Tendenzen
- Fehlende räumliche Verbindung
- leerstehende Nahversorgerflächen

ISEK „Stadtzentrum Lorsch"

Projekt

Analyse

Bearbeitungsabschnitt

Städtebau und Stadtgestalt

Planinhalt

25010	Hesse	SH/ AH
Projektnummer	Projektleitung	Bearbeitung
AH Juli 19		
Gez. / Datum	Geprüft / Datum	Freigegeben / Datum

Stadt Lorsch

Bauherr / Auftraggeber

Kittmannsperger Architekten
GmbH
Ludwigshöhstraße 9
64285 Darmstadt
Fon (06151) 96800 Fax 968012

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne unsere Genehmigung weder vervielfältigt oder verwertet werden, noch dürfen Mitteilungen, auch in Details, an dritte Personen gemacht werden. (§1 vom 19.6.1901 + §18 vom 7.6.1909 Urhebergesetz)

H/B = 420 / 297 (0.12m²)

Allplan 2017

Mobilität und Verkehr

Legende

- Untersuchungsgebiet
- Bahnhof
- Bahn
- Bushaltestelle
- Einbahnstraße
- Ampel
- eingeschränkte Durchfahrmöglichkeit
- Bahnübergang
- Fußgängerquerungen
- Öffentliche Parkplätze
  teilweise bewirtschaftet
- Tiefgarage
- straßenbegleitendes Parken
- verkehrsberuhigter Bereich
- Radwegenetz
- 30 Geschwindigkeitsreduzierter Bereich (Tempo 20 / 30)
- Fußwegeverbindung

Schwächen / Defizite

- mangelhafte Fußwegeverbindung
- fehlende Barrierefreiheit
- Straßen mit besonders geringer Aufenthaltsqualität
- Konflikte zw. Verkehrsteilnehmern
- fehlende Radfahrstreifen
- mangelhafte Radfahrstreifen
- mangelhafte Fahrradinfrastruktur
  fehlend, nicht ausreichend oder erneuerungsbedürftig

Eisenbahn
700 m bis zum Marktplatz

ISEK „Stadtzentrum Lorsch“

Projekt

Analyse

Bearbeitungsabschnitt

Mobilität und Verkehr

Planinhalt

25010	Hesse	SH/ AH
Projektnummer	Projektleitung	Bearbeitung
AH Juli 19		
Gez. / Datum	Geprüft / Datum	Freigegeben / Datum

Stadt Lorsch

Bauherr / Auftraggeber

Kittmannsperger Architekten
GmbH
Ludwigshöhstraße 9
64285 Darmstadt
Fon (06151) 96800 Fax 968012

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne unsere Genehmigung weder vervielfältigt oder verwertet werden, noch dürfen Mitteilungen, auch in Details, an dritte Personen gemacht werden. (§1 vom 19.6.1901 + §18 vom 7.6. 1909 Urhebergesetz)

H/B = 420 / 297 (0.12m²)

Allplan 2017

Grüne und blaue Infrastruktur

Legende

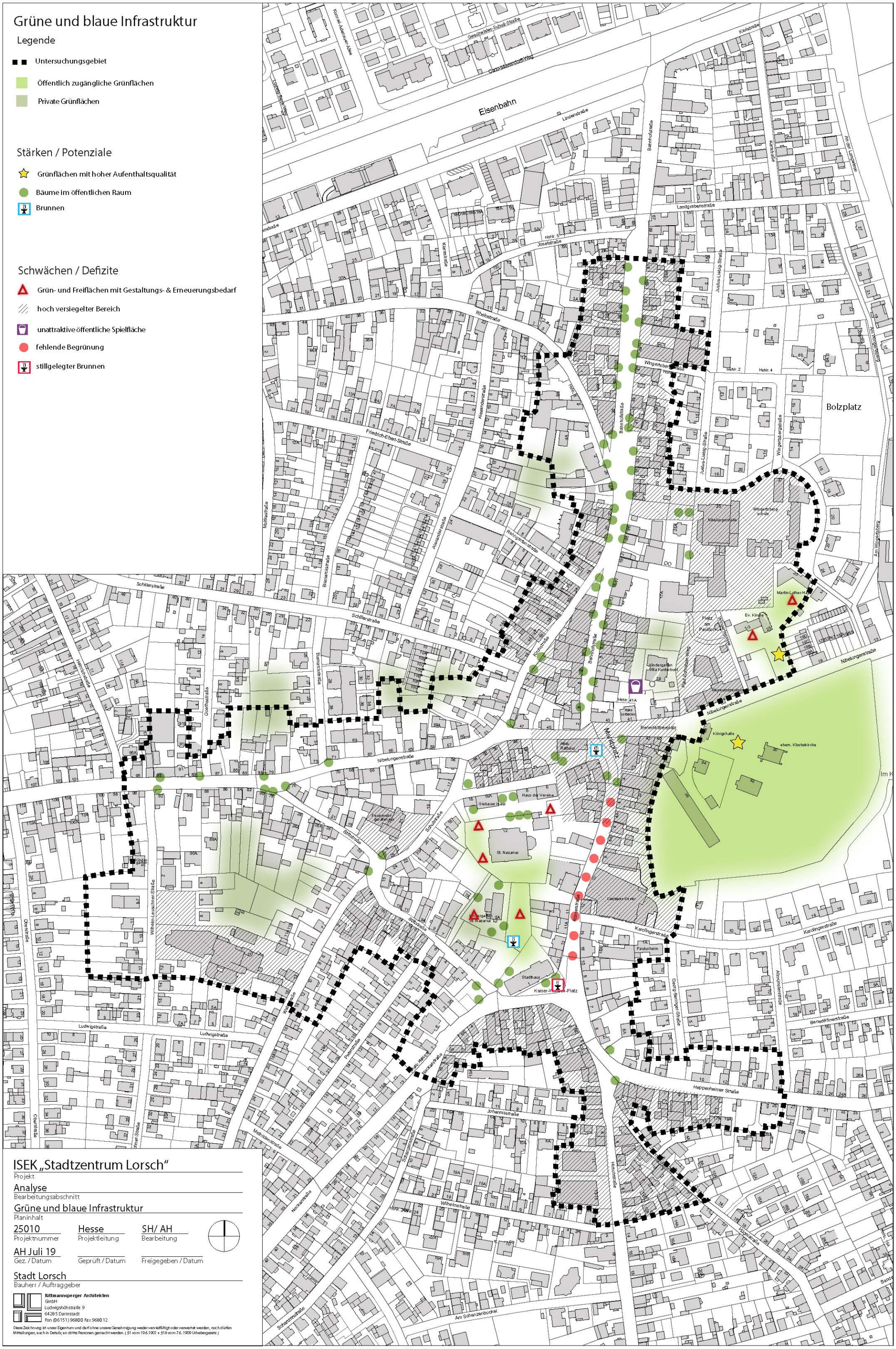
- Untersuchungsgebiet
- Öffentlich zugängliche Grünflächen
- Private Grünflächen

Stärken / Potenziale

- Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität
- Bäume im öffentlichen Raum
- Brunnen

Schwächen / Defizite

- Grün- und Freiflächen mit Gestaltungs- & Erneuerungsbedarf
- hoch versiegelter Bereich
- unattraktive öffentliche Spielfläche
- fehlende Begrünung
- stillgelegter Brunnen



ISEK „Stadtzentrum Lorsch“
Projekt

Analyse
Bearbeitungsabschnitt

Grüne und blaue Infrastruktur
Planinhalt

25010	Hesse	SH/ AH
Projektnummer	Projektleitung	Bearbeitung
AH Juli 19		
Gez. / Datum	Geprüft / Datum	Freigegeben / Datum

Stadt Lorsch
Bauherr / Auftraggeber

Kittmannsperger Architekten
GmbH
Ludwigshöhstraße 9
64285 Darmstadt
Fon (06151) 96800 Fax 968012

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne unsere Genehmigung weder vervielfältigt oder verwertet werden, noch dürfen Mitteilungen, auch in Details, an dritte Personen gemacht werden. (§1 vom 19.6.1901 + §18 vom 7.6. 1909 Urhebergesetz)

4 LEITBILD UND ENTWICKLUNGSZIELE

4.1 Leitbild und gesamtstädtische Handlungsfelder

Das im STEP-Prozess erneuerte Leitbild der Stadtentwicklung der Stadt Lorsch lautet:

- **naturnah und klimaaktiv**
- **traditionell und innovativ**
- **gemeinsam und nachhaltig**

Der STEP 2030 differenziert das Hauptziel einer Verbesserung der Lebens-, Wohn- und Arbeitsbedingungen für Bürger*innen und Besucher*innen wie folgt:

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

Stadtentwicklung ist ein komplexer, integrierter Prozess der ständigen Veränderung. Sein wesentliches Merkmal ist die Interdisziplinarität und das ressortübergreifende Handeln. Um eine Übersichtlichkeit zu gewährleisten und um eine Wirksamkeit der Programmumsetzung und Prüfung der Zielerreichung zu unterstützen, ist es dennoch erforderlich thematische Handlungsfelder zu ermitteln und mit entsprechenden Zielen und Projekten zu hinterlegen. Daher wurden im STEP folgende gesamtstädtische Handlungsfelder definiert.

A Stark vor Ort
B Verträgliche Flächenentwicklung
C Ausgewogene Lebensqualität
D Zukunftsweisender Klimaschutz
E Nachhaltige Mobilität

Der STEP 2030 bildet mit seinen Zielsetzungen und den dargestellten Handlungsfeldern die Grundlage für das ISEK. Das ISEK „Stadtzentrum Lorsch“ konkretisiert die Entwicklungsabsichten der Stadt Lorsch für die Innenstadt und zeichnet sich durch seinen verstärkten Umsetzungsbezug aus.

4.2 Handlungsfelder und Entwicklungsziele für das Stadtzentrum

Die Handlungsfelder des STEP werden in den Programmen Aktive Kernbereiche und Lokale Ökonomie weiter differenziert. Dabei wirken die Zielsetzungen des STEP-Prozesses als Vorgabe für die Konkretisierung unter den Programmaspekten der Aktiven Kernbereiche bzw. der Lokalen Ökonomie. Die folgende Abbildung zeigt schematisch den Zusammenhang zwischen den beiden Entwicklungskonzepten und die Ableitung der Handlungsfelder des ISEK aus denen des STEP.

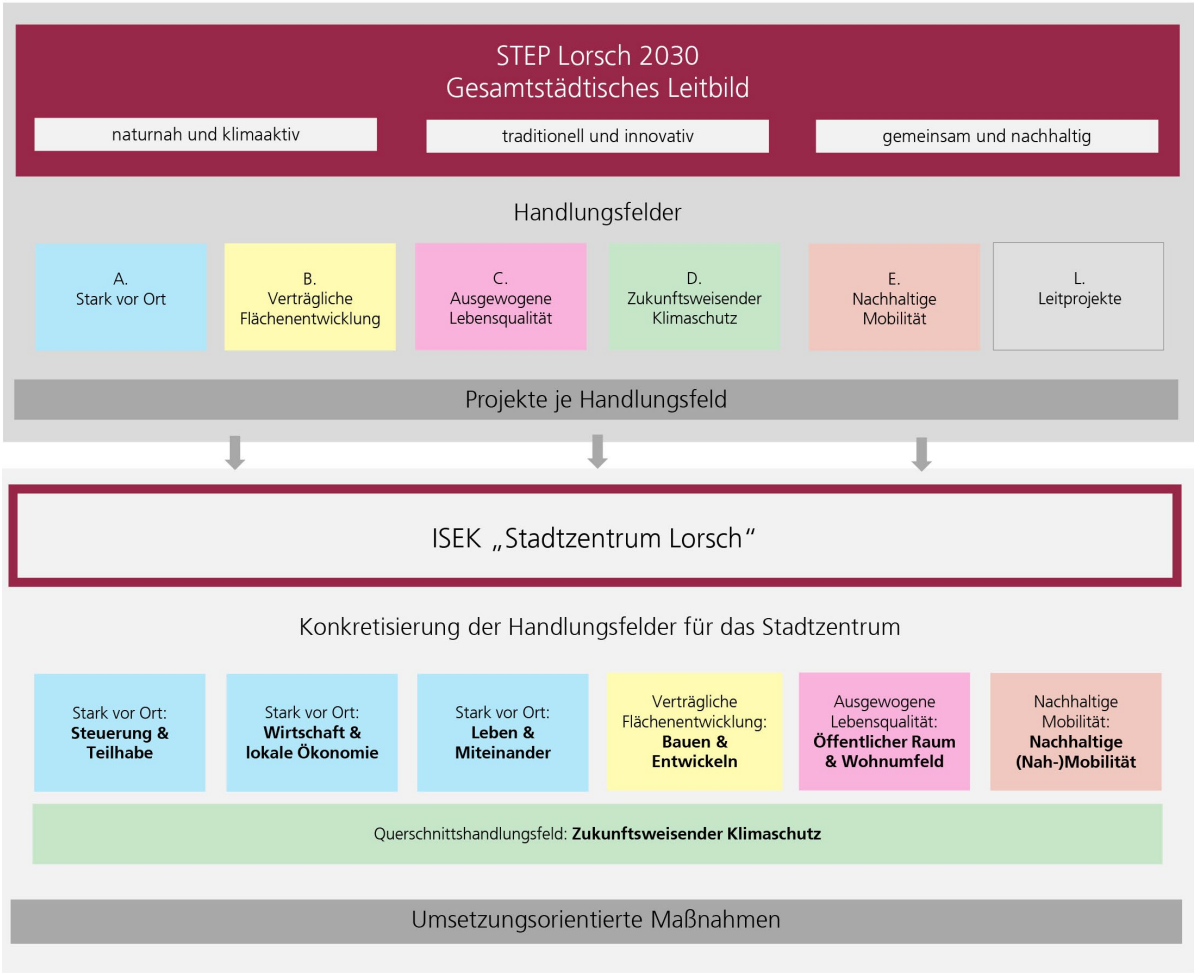


Abbildung 97: Ableitung Handlungsfelder vom STEP zum ISEK

Das STEP-Handlungsfeld „**Zukunftsweisender Klimaschutz**“ bildet im ISEK einen integrierten Bestandteil der anderen Handlungsfelder. Die Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung dürfen nicht alleine stehen, sondern sind in alle Projekte zu integrieren und werden deshalb als Querschnittsthemen behandelt.

Übergeordnete Zielsetzung für das Stadtzentrum Lorsch ist der Erhalt und die Qualifizierung der Angebots- und Funktionsvielfalt. Das Stadtzentrum soll ein Standort zum Leben, Arbeiten und Freizeit verbringen sein.

A Stark vor Ort
Steuerung & Teilhabe

- Förderung der aktiven Teilhabe und des privaten Engagements der Bevölkerung und der Gewerbetreibenden als Akteure und Zielgruppe der Maßnahmen
- Unterstützung und dauerhafte Verankerung bestehender und neuer Netzwerke / Plattformen des Austauschs von Akteursgruppen
- Nachhaltige Entwicklung der Maßnahmen unter den drei Säulen der sozialen, ökonomischen und ökologischen Abwägung
- Sicherstellung eines transparenten Prozesses der Stadtentwicklung im Programmgebiet
- Schaffung von Angeboten für alle Bevölkerungsgruppen und Bedarfe

A Stark vor Ort
Wirtschaft & Lokale Ökonomie

- Steigerung der Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit der lokal ansässigen Unternehmen
- Erhalt und Ausbau der Nutzungsmischung & Belebung der Innenstadt auch außerhalb der Geschäftszeiten
- Sicherung der Nahversorgung im Stadtzentrum
- Stärkung der Angebotsvielfalt (insb. hochwertige Nischenangebote)
- Qualifizierung der Außendarstellung der Ladenlokale – Gestalterische Aufwertung des Stadtbildes
- Qualifizierung der Gewerbetreibenden für die digitale Welt
- Ausbau der Verknüpfung zwischen lokalem Gewerbe und Tourismus
- Förderung des persönlichen Austauschs der Gewerbetreibenden

A Stark vor Ort

Leben & Miteinander

- Sanierung und Modernisierung öffentlicher Gebäude als Orte des Lebens und Lernens
- Qualifizierung und Gestaltung von Freiflächen als Begegnungs- und Kommunikationsräume
- Qualifizierung der Nibelungenhalle als multifunktionales Bürgerhaus und sozialer Treffpunkt
- Unterstützung privater sozialer Initiativen in Ergänzung zum kommunalen Angebot
- Sicherung der hausärztlichen Versorgung im Stadtzentrum
- Schaffung von attraktiven Angeboten für Kinder und Jugendliche

B Verträgliche Flächenentwicklung

Bauen & nachhaltig Entwickeln

- Nachhaltige Entwicklung innerstädtischer Flächen, Brachen und Leerstände
- Anpassung des Wohnraums und der Ladenlokale an die heutigen Anforderungen
- Erwerb und Entwicklung strategisch bedeutsamer Flächen
- Unterstützung privater Sanierungsvorhaben besonderer Qualität
- Förderung von aktiv klimaschützendem Handeln
- Verringerung des Energieverbrauchs und von CO_2-Emissionen
- Schaffung von integrierten Wohnangeboten und Seniorenwohnungen

C Ausgewogene Lebensqualität

Öffentlicher Raum & Wohnumfeld

- Erhalt und Verbesserung der Atmosphäre im öffentlichen Raum – Steigerung der Aufenthaltsqualitäten
- Reduzierung kleinräumlicher Flächenversiegelung
- Schaffung einer durchgängig attraktiv gestalteten Hauptgeschäftsstraße
- Aufwertung bestehender Grünflächen als Orte der Naturerfahrung und Biodiversität
- Qualifizierung der Verbindung der öffentlichen Räume für Bewohner und Besucher
- Aufwertung von Kleinstplätzen und Freiflächen als Begegnungsorte und Ausruhinseln
- Ausbau und Schaffung von attraktiven Freiräumen zur Steigerung der Wohnumfeldqualität

E Nachhaltige Mobilität

Nachhaltige Mobilität & Nahmobilität

- Förderung des sicheren und verträglichen Miteinanders aller Verkehrsarten
- Optimierung und Entwicklung des Parkierungsangebots
- Ausbau der Infrastruktur für Fahrräder
- Gestaltung von sicheren und attraktiven Wegeverbindungen für Bewohner (insb. Kinder) und Besucher (Orientierung)
- Ausbau der Ladeinfrastruktur für E-Mobilität
- Ausbau der Barrierefreiheit und Förderung der Inklusion durch „Design für Alle“

Maßnahmen "Stadtzentrum Lorsch"

Legende

- Fördergebiet
- Revitalisierung
- Modernisierung im Bestand
- Entwicklungsflächen
- Gestaltung der Freiflächen
- Neubau
- Ergänzung Stadtgrün

Steuerung & Teilhabe (nicht verortet)

1 Kernbereichsmanagement
2 Citymanagement
3 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
4 Beitrag Kompetenzzentrum
5 Öffentlichkeitsarbeit

Bauen & Entwickeln (teils nicht verortet)

6 Umwandlung und Aktivierung von Leerständen
7 Anreizprogramm
8 Städtebauliche und förderrechtliche Beratung Privater
9 Altes Feuerwehrgelände (Schulstraße 19-25)
10 Modernisierung von Räumlichkeiten als öffentliche Bücherei und deren Verlagerung
11 Strategischer Ankauf stadträumlich bedeutsamer Liegenschaften
12 Machbarkeitsstudien stadträumlich bedeutsamer Liegenschaften
13 Errichtung eines Parkgebäudes
14 Energetische Modernisierung des Alten Rathauses

Leben & Miteinander (teils nicht verortet)

15 Nibelungenhalle: (Energetische) Sanierung und Modernisierung
16 Studie zur Sicherung der hausärztlichen Versorgung im Stadtzentrum
17 Kindergarten St. Nazarius: Modernisierung mit Erweiterung
18 Evangelisches Gemeindehaus (Martin-Luther-Haus)
19 Umgriff St. Nazarius
20 Haus der Vereine und Giebauer Haus
21 Museumszentrum

Öffentlicher Raum & Wohnumfeld (teils nicht verortet)

22 Freiraumplanerischer Fachbeitrag
23 Umgestaltung der Hauptgeschäftsstraßen
24 Umgestaltung der Freiflächen zwischen Marktplatz und Haus der Vereine
25 Umgestaltung der öffentlichen Grünfläche am Pfarrer-Heinstadt-Weg
26 Umgestaltung des Benediktinerplatzes und Marktplatzes
27 Umgestaltung der Freiflächen rund um die Nibelungenhalle
28 Umgestaltung des Kaiser-Wilhelm-Platzes
29 Schaffung von Angeboten für Kinder
30 Herstellung und Gestaltung eines Rundwegs durch das Lorscher Stadzentrum
31 Umgestaltung der Freiflächen Evangelische Kirche
32 Umgestaltung Platz am Pavillon als Quartiersplatz
33 Umgestaltung der Freifläche "Piazetta"
34 Umgestaltung "Platz oam Kerschdlboam"
35 Umgestaltung "Platz oam Woogheisel"

Wirtschaft und lokale Ökonomie (teils nicht verortet)

36 Förderung der lokalen Ökonomie (EFRE)
37 Vorbereitung der Revitalisierung Nahversorger Carstanjen-Center (EG)
38 Verfügungsfonds

Nachhaltige (Nah-)Mobilität (nicht verortet)

39 Ausbau Fahrradinfrastruktur

ISEK „Stadtzentrum Lorsch"

Projekt

Konzept

Bearbeitungsabschnitt

Maßnahmen

Planinhalt

25010	Hesse	SH/ AH
Projektnummer	Projektleitung	Bearbeitung
AH Juli 19		
Gez. / Datum	Geprüft / Datum	Freigegeben / Datum

Stadt Lorsch
Bauherr / Auftraggeber

Rittmannsperger Architekten
GmbH
Ludwigshöhstraße 9
64285 Darmstadt
Fon (06151) 96800 Fax 968012

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne unsere Genehmigung weder vervielfältigt oder verwertet werden, noch dürfen Mitteilungen, auch in Details, an dritte Personen gemacht werden. (§1 vom 19.6.1901 + §18 vom 7.6.1909 Urhebergesetz)

H/B = 420 / 297 (0.12m²)

Allplan 2017

Rittmannsperger Architekten GmbH
64285 Darmstadt Ludwigshöhstraße 9
Tel. (06151) 96800 Fax (06151) 968012

Zeit-Maßnahmen-Raster
ISEK Stadtzentrum Lorsch

	Nummer	Maßnahmenbezeichnung	Priorität (Wichtigkeit)	Finanzierung		kurzfristig				mittelfristig			langfristig			Ausfinanzierungszeitraum			
				Aktive Kerne	andere	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
		Steuerung & Teilhabe																	
	1	**Kernbereichsmanagement**	hoch	x															
	2	**Citymanagement**	hoch	x															
	3	**Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept**	hoch	x															
	4	**Beitrag Kompetenzzentrum**	-	x															
	5	**Öffentlichkeitsarbeit**	hoch	x															
		Bauen & Entwickeln																	
	6	**Umwandlung und Aktivierung von Leerständen**																	
	6a	Konzept zur Leerstandsaktivierung Gewerbe	hoch	x															
	6b	Konzept zur Leerstandsaktivierung Wohnen	hoch	x															
	7	**Anreizprogramm**	hoch	x															
	8	**Städtebauliche und förderrechtliche Beratung Privater**	hoch	x	x														
	9	**Altes Feuerwehrgelände (Schulstraße 19-25)**																	
	9a	Machbarkeitsstudie zur Umwandlung/Nutzungskonzeption	hoch	x	x														
	9b	Rückbau der Gebäude auf dem ehemaligen Feuerwehrgelände (unrentierlicher Kostenanteil)	hoch	x	x														
	9c	Bauliche Umsetzung (städtebaulicher Mehraufwand)	hoch	x	x														
	9d	Umfeldgestaltung (öffentlicher Bereich)	hoch	x	x														
	9e	Modernisierung der Schulstraße 19 (unrentierlicher Kostenanteil)	hoch	x	x														
	10	**Modernisierung von Räumlichkeiten als öffentliche Bücherei und deren Verlagerung**	hoch	x															
	11	**Strategischer Ankauf stadträumlich bedeutsamer Liegenschaften**	mittel	x															
	12	**Machbarkeitsstudien stadträumlich bedeutsamer Liegenschaften**	mittel	x															
	13	**Errichtung eines Parkgebäudes**	mittel	x	x														
	14	**Energetische Modernisierung des Alten Rathauses**	niedrig		x														
		Leben & Miteinander																	
	15	**Nibelungenhalle: (Energetische) Sanierung und Modernisierung**	hoch	x	x														
	16	**Studie zur Sicherung der hausärztlichen Versorgung im Stadtzentrum**	hoch	x															
	17	**Kindergarten St. Nazarius: Modernisierung mit Erweiterung**																	
	17a	Machbarkeitsstudie	hoch	x															
	17b	Modernisierung Gebäude	hoch	x	x														
	17c	Umgestaltung des Freiraums inkl. Spielflächen	hoch	x															
	18	**Evangelisches Gemeindehaus (Martin-Luther-Haus)**																	
	18a	Rückbau des Bestandsgebäudes	mittel	x															
	18b	Neubau Gemeindehaus (Bauherr: evangel. Kirche)	mittel	x															
	18c	Umgestaltung der Freiflächen rund um das Martin-Luther-Haus	mittel	x															
	19	**Umgriff St. Nazarius**																	
	19a	Blockkonzept Gebäude und Freiflächen	mittel	x															
	19b	Umgestaltung der Freiflächen Kirchenumgriff	mittel	x															
	19c	Erweiterung / Sanierung / Neubau Gemeindezentrum (Bauherr: kath. Kirche)	mittel	x	x														
	20	**Haus der Vereine und Giebauer Haus**																	
	20a	Nutzungskonzept und Machbarkeitsstudie	mittel	x															
	20b	Modernisierung Haus der Vereine und Giebauer Haus	mittel	x	x														
	21	**Museumszentrum (städtischer Anteil)**																	
	21a	Neukonzeptionierung	mittel	x															
	21b	(Energetische) Modernisierung des Gebäudes zur musealen Nutzung (Bauherren: Stadt Lorsch + Verwaltung der Schlösser und Gärten Hessens / Land Hessen)	mittel	x	x														

Rittmannsperger Architekten GmbH
64285 Darmstadt Ludwigshöhstraße 9
Tel. (06151) 96800 Fax (06151) 968012

Nummer	Maßnahmenbezeichnung	Priorität (Wichtigkeit)	Finanzierung		kurzfristig				mittelfristig			langfristig			Ausfinanzierungszeitraum			
			Aktive Kerne	andere	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Öffentlicher Raum & Wohnumfeld																		
22	**Freiraumplanerischer Fachbeitrag**	hoch	x															
23	**Umgestaltung der Hauptgeschäftsstraße**																	
23a	Umgestaltung Römerstraße bis Hirschstraße	hoch	x															
23b	Umgestaltung südliche Bahnhofstraße	hoch	x															
24	**Umgestaltung der Freiflächen zwischen Marktplatz und Haus der Vereine**	hoch	x															
25	**Umgestaltung der öffentlichen Grünfläche am Pfarrer-Heinstadt-Weg**	hoch	x															
26	**Umgestaltung des Benediktinerplatzes und Marktplatzes**	mittel	x															
27	**Umgestaltung der Freiflächen rund um die Nibelungenhalle**																	
27a	Gebäudebezogene Freiflächen	mittel	x															
27b	Stellplätze inkl. Zuwegung	mittel	x															
28	**Umgestaltung des Kaiser-Wilhelm-Platzes**	mittel	x															
29	**Schaffung von Angeboten für Kinder**																	
29a	Temporäre Öffnung des Spielbereichs des KiGa St. Nazarius	mittel																
29b	Herstellung von Spielpunkten im urbanen Umfeld	mittel	x															
30	**Herstellung und Gestaltung eines Rundwegs durch das Lorscher Stadzentrum**	mittel	x															
31	**Umgestaltung der Freiflächen Evangelische Kirche**																	
31a	Erweiterung Pfingstrosengarten	mittel	x															
31b	Umgestaltung Zuwegung evgl. Kirche und Herstellung von Barrierefreiheit	mittel	x															
32	**Umgestaltung Platz am Pavillon als Quartiersplatz**	niedrig	x															
33	**Umgestaltung der Freifläche "Piazetta"**																	
33a	Nutzungs- und Gestaltungskonzept	niedrig	x															
33b	Bauliche Umgestaltung	niedrig	x															
34	**Umgestaltung "Platz oam Kerschdlboam"**	niedrig	x															
35	**Umgestaltung "Platz oam Woogheisel"**	niedrig	x															
Wirtschaft und lokale Ökonomie																		
36	**Förderung der lokalen Ökonomie (EFRE)**	hoch		x														
37	**Vorbereitung der Revitalisierung Nahversorger Carstanjen-Center (EG)**																	
37a	Machbarkeitsstudie: Ansiedlung eines Nahversorgers + Nachnutzungskonzept (EG)	hoch	x															
37b	Betriebsverlagerung der Läden in der Vorkassenzone/Zwischennutzung	hoch	x															
38	**Verfügungsfonds**	mittel	x															
Nachhaltige (Nah-)Mobilität																		
39	**Ausbau Fahrradinfrastruktur**																	
39a	Herstellung Fahrradwege bzw. Schutzstreifen	hoch	x	x														
39b	Herstellung und Aufwertung von Fahrradstellplätzen	hoch	x	x														
39c	Installation von Ladesäulen für Pedelecs/E-Bikes	hoch	x															
39d	Verbesserung und Ausbau des bestehenden Fahrradverleihangebotes	hoch		x														
Gesamtsumme																		

Stand 28.01.2020
Bei den aufgeführten Kostenpositionen handelt es sich um Einschätzungen auf dem derzeitigen Informationsstand. Die Maßnahmen sowie ihre Kosten müssen in Beteiligungsformaten, Workshops, Wettbewerben, Planungen usw. konkretisiert werden.
Die Kosten berücksichtigen ausschließlich die im Programm "Aktive Kernbereiche" förderfähigen Kosten.