

## Teil C Stadtumbau Mittlere Bergstraße 2020

Der vielfältig verflochtene Bereich Mittlere Bergstraße ist ein Raum, der sowohl für die dort lebende Bevölkerung als auch für auswärtige Arbeitnehmer und Erholungssuchende von großer Bedeutung ist. Die Region profitiert von ihrer Lage zwischen den Metropolregionen, dem abwechslungsreichen Landschaftsbild, den unterschiedlichen Erholungsbereichen und der hierdurch entstehenden Qualität als Wohn- und Arbeitsstandort. Der Tourismus ist bereits als Wirtschaftszweig im Bereich der Mittleren Bergstraße etabliert.

Wie die Bestandsaufnahme und -analyse jedoch zeigt, besteht Handlungsdruck in verschiedenen Themenfeldern, die ein gemeinsames Agieren erfordern.

Vor dem Hintergrund kommunaler Eigendynamik und den spezifischen Potentialen und Problemlagen der einzelnen Kommunen ist es notwendig, auf interkommunaler Ebene gemeinsame Leitgedanken und Ziele der Stadtentwicklung zu formulieren und Investitionen des Stadtumbaus dementsprechend zu kanalisieren.

In den nachfolgenden Kapiteln soll dies geleistet werden. Es werden ein Leitbild und Ziele für den "Stadtumbau Mittlere Bergstraße" entworfen und durch Handlungsansätze und mögliche Maßnahmen konkretisiert. Durch Festlegen von Stadtumbau- und Beobachtungsgebieten innerhalb der Stadt- und Gemeindegebiete wird das Investitionsvolumen baulicher Maßnahmen gebündelt. Maßnahmen ohne konkreten räumlichen Bezug werden eindeutigen Themenfeldern zugeordnet.

### 1 Leitbild

Leitbilder sind in die Zukunft orientierte und richtungsweisende Entwürfe, die Grundlage für ein gemeinsames, zielorientiertes Handeln bilden. Die Formulierung eines Leitbildes für den Stadtumbauprozess Mittlere Bergstraße und das hier gebündelte Zusammenwirken von sechs Kommunen ist unabdingbar. Sich ändernde Rahmenbedingungen machen ein gemeinsames Handeln immer wichtiger. Ausschlaggebend ist hierbei der sich abzeichnende Paradigmenwechsel in der Stadtentwicklung, der durch

- sich verändernde gesellschaftliche Gegebenheiten
- zunehmende Aufgabenvielfalt der Kommunen bei gleichzeitig geringerem Finanzspielraum
- und knapper werdende Ressourcen charakterisiert werden kann.

#### Leitbild

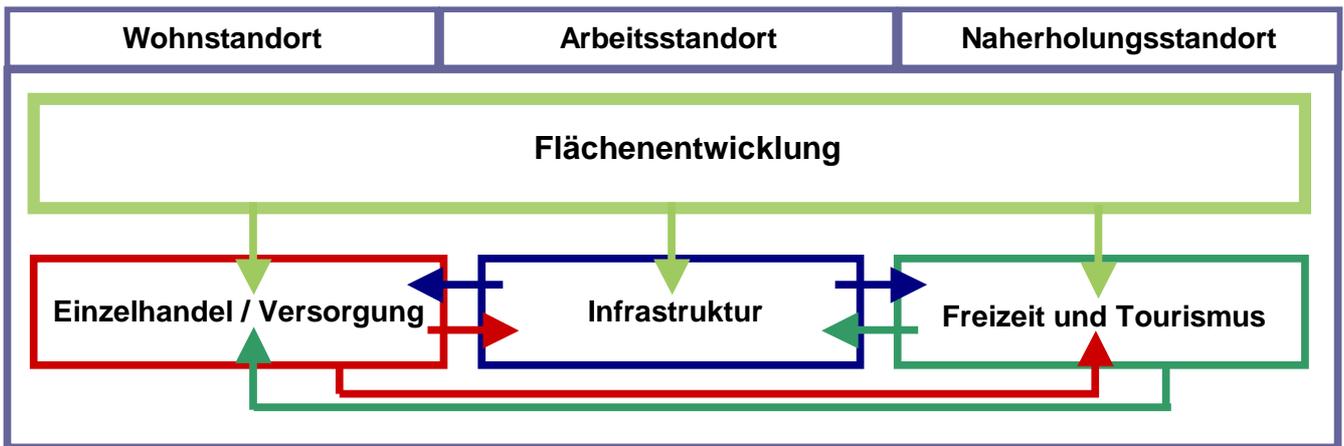
***"Stadtumbau Mittlere Bergstraße – gemeinsam das Potential des Einzelnen stärken"***

*Erhalt und Stärkung des Wohn-, Arbeits- und Naherholungsstandorts vom Ried bis in den Odenwald*

Die Funktion als Wohn- Arbeits- und Naherholungsstandort bildet dabei die Grundlage des menschlichen Handelns und ist für alle beteiligten Kommunen gleich bedeutend. Die Zusammenarbeit der Kommunen ist dabei nicht nur verwaltungsintern zu betreiben, sondern auch nach Außen zu kommunizieren. Eine gemeinsame Außendarstellung ist sowohl für die Werbung neuer Einwohner und Gewerbetreibender hilfreich, als auch für den Tourismus maßgebend.

Unterschiedliche Themenbereiche wirken ein, die sich wiederum gegenseitig beeinflussen.

Interkommunale bedeutenden Themen der Mittleren Bergstraße als attraktiver...



## 2 Ziele, Handlungsansätze und Maßnahmen

In diesem Kapitel werden Ziele definiert, die dem Leitbild der interkommunalen Kooperation folgen. Diesen werden Handlungsansätze zugeordnet, die wiederum konkrete Maßnahmen nach sich ziehen.

Die Ziele sind Grundlage des weiteren Stadtbauprozesses.

Da sowohl die Handlungsansätze als auch einzelne Maßnahmen nicht zwingend allen Kommunen der Kooperation zuzuordnen sind, werden hinter den Maßnahmen die betreffenden Kommunen gekennzeichnet. Maßnahmen ohne Kennzeichnung sind Planungsansätze ohne definierten zeitlichen oder räumlichen Umsetzungshorizont.

Die aufgeführten Maßnahmen stellen einen nicht abgeschlossenen Katalog dar. Bei Konkretisierung und Umsetzung der einzelnen Maßnahme wird die Beteiligung der jeweiligen Kommunen nochmals gesondert abgefragt.

Bensheim (BE) Einhausen (EH) Heppenheim (HP) Lautertal (LA) Lorsch (LO) Zwingenberg (ZW)

Aufbau:

- **Ziel**
  - **Handlungsansatz**
    - **Maßnahmen**

## Flächenentwicklung

- **Optimale Flächenentwicklung in der gesamten MB für eine nachhaltige Entwicklung und Schutz von Natur und Landschaft und zur Sicherung und zum Ausbau eines qualitativ hochwertigen Wohn- und Arbeitsstandorts**
  - Datenerfassung und Analyse des bestehenden Flächenpotentials als Grundlage der künftigen Flächenentwicklung (alle Beteiligten)
    - Erstellen eines umfassenden Flächenkatasters
      - Darstellung und Analyse der bestehenden Flächennutzungen
      - Aufzeigen wichtiger Freiflächen für den Natur- und Landschaftsschutz
      - Aufzeigen von Entwicklungsmöglichkeiten von Brachen, Siedlungsbereichen und von Freiflächen für die Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung
  - Minimierung des weiteren Flächenverbrauchs
    - Gezielte Folgenutzung von Brachen und Retentionsflächen
    - Abstimmung des Verwendungszwecks der Flächenpotentiale zwischen den beteiligten Kommunen
    - Abstimmung von Nutzung und Gestalt der Folgenutzungen von Bahnbrachen (BE, HP, LO, ZW)

- Aufeinander abgestimmte Landschaftsraumentwicklung (alle Beteiligten)
  - Darstellung und Analyse der bestehenden Freiflächen
  - Erhalt und Entwicklung durchgängiger Grünachsen und grenzüberschreitender Biotope
  - Abgestimmter Natur- und Landschaftsschutz
  - Erhalt und Ausbau eines durchgängigen Fuß- und Radwegenetzes
  - Darstellung der Nutzungsarten und Struktur der Freiflächen entlang der Fuß-, Wander- und Radwege mit Aussagen zu schutzwürdigen Bereichen sowie Flächen, die zur Attraktivitätssteigerung einer Aufwertung- und /oder Umnutzung bedürfen
  - Kennzeichnung bestehender und Umsetzung abgestimmter Projekte/Aktionen entlang der Fuß-, Wander- und Radwege wie z.B. Kunstausstellungen, Themenrouten, Aussichtspunkte
  - Ermitteln von grenzüberschreitenden schutzbedürftigen Landschaftsteilen und abgestimmtes Unterschutzstellen, ggf. durch gemeinsame Ausgleichsflächen
  
- **Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region**
  - Erhalt und Schaffung ausreichender und wenig konkurrierender Gewerbeflächen für Neuansiedlung und Erweiterung von Betrieben in den einzelnen Kommunen (in Abstimmung mit den Kooperationskommunen)
    - Grundlage ist ein einheitliches Flächenkataster zur Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung bestehender und neu auszuweisender Standorte
    - Gemeinsame Gewerbeflächenentwicklung
    - Planung und Realisierung gemeinsamer Gewerbegebiete
    - Bereitstellen lagegünstiger Flächen mit guter Erschließung
  
  - Erhalt und Schaffung eines angenehmen Arbeitsumfelds
    - Abgestimmte bauliche Mindeststandards wie beispielsweise:
      - abgestimmte Grünkonzepte für die Gewerbegebiete
      - abgestimmte Höhenvorgaben baulicher Anlagen
    - Erhalt und Schaffung eines abgestimmten Fuß- und Radwegenetzes (alle Beteiligten)
    - Erhalt und Schaffung einer guten ÖPNV-Anbindung der Schwerpunkte von Arbeitsstätten
  
- **Erhalt und Ausbau der Mittleren Bergstraße als attraktiver Wohnstandort für alle Generationen**
  - Erhalt und Schaffung bedarfsgerechter und attraktiver Wohnbauflächen in den einzelnen Kommunen (in Abstimmung mit den Kooperationskommunen)
    - Erstellen eines Flächenkatasters als Grundlage der weiteren Wohnflächenentwicklung (alle Beteiligten)
    - Abgestimmte Landschaftsraumentwicklung zur Sicherung und Aufwertung des Naherholungswertes
    - Abgestimmte bauliche Mindeststandards

- Erstellen einer Internetplattform mit übersichtlicher Darstellung freier Wohnbauflächen und Wohnungen im Bereich Mittlere Bergstraße
- Erhalt und Schaffung einer guten ÖPNV-Anbindung
  
- Erhalt und Ausbau des attraktiven und vielseitigen Wohnraumangebotes mit Ergänzung Neuer Wohnformen im Hinblick auf die demographische Entwicklung
  - Wohnraumentwicklung in Anschluss, bzw. mit guter Wegeverbindung zu den Stadt- und Ortszentren
  - Minimierung der Immissionsbelastung von Wohn- und Naherholungsgebieten
  
- Erhalt und Schaffung eines angenehmen Wohnumfelds
  - Abgestimmte bauliche Mindeststandards wie beispielsweise:
    - abgestimmte Grünkonzepte in den Wohngebieten
    - abgestimmte Höhenvorgaben baulicher Anlagen
  - Erhalt und Schaffung eines abgestimmten Fuß- und Radwegenetzes (alle Beteiligten)
  
- Abstimmung und Informationsweitergabe bei der Errichtung altenbetreuten Wohnens und/oder Pflegeeinrichtungen sowie weiterer Einrichtungen für Senioren
  - Aufbau und Pflege einer Informations- und Kommunikationsplattform auf Verwaltungsebene zum Erfahrungsaustausch und für eine effiziente Abstimmung
  - Erstellen eines Flächenkatasters zur Ermittlung weiterer geeigneter Standorte für altenbetreutes Wohnen und generationenübergreifende Wohnformen

## Infrastruktur:

- **Schaffung und Erhalt einer guten Erreichbarkeit aller Standorte im Bereich MB mit der Zielstellung einer minimalen Immissionsbelastung als Grundlage eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Naherholungsstandorts**
  - Abstimmung der regionalen Verkehrsentwicklung
    - Gemeinsame Erstellung eines übergeordneten Verkehrsentwicklungsplans zur Lenkung der Verkehrsströme als Grundlage für die einzelnen kommunalen Verkehrsentwicklungspläne
  - Minimierung des Durchgangsverkehrs und Optimierung der Verkehrsströme innerhalb der Kommunen (Individualverkehr)
    - Entwicklung kommunaler Verkehrsleitsysteme, besonders für die Innenstädte, zur Optimierung des Verkehrsgeschehens in den Kommunen (Durchgangs-, Ziel-, Quell- und ruhender Verkehr)
    - Gestaltung von Verkehrswegen zur Verdeutlichung der Straßenhierarchie und Minimierung der Durchgangsgeschwindigkeit (EH)
    - Sicherung der Erreichbarkeit der Innenstädte mit allen Verkehrsmitteln einschließlich einer optimierten Wegeführung, Beschilderung und ausreichenden Parkmöglichkeiten (BE, EH, HP, LA, LO, ZW)
  - Sicherung und Ausbau der ÖPNV- An- und Verbindung
    - Abgestimmte und gemeinsame Interessenvertretung gegenüber der Deutschen Bahn (BE, HP, LO, ZW)
    - Abgestimmte und gemeinsame Interessenvertretung gegenüber dem VRN und weiteren regionalen und kommunalen Anbietern (alle Beteiligten)
  - Sicherung und Attraktivitätssteigerung der Ankunftsbereiche und Umsteigeplätze des ÖPNVs in den Kommunen
    - Erhalt und Ausbau der Nutzungsfunktion der Bahnhöfe und des Bahnhofsumfelds (BE, HP, ZW, LO)
    - Erstellen und Aufbau von Informationspunkten über die Region in den Bahnhofsbereichen und an Bushaltestellen regionaler und überregionaler Buslinien
    - Gute Anbindung in die Metropolregionen und an den Flughafen Rhein-Main
  - Ausbau eines abgestimmten Fuß- und Radwegenetzes
    - Abstimmung zwischen den Rad-, Fuß- und Wanderwegen innerhalb und zwischen den jeweiligen Siedlungsgebieten und mit den regionalen und überregionalen Freizeitrouten (alle Beteiligten)
    - Kennzeichnung und einheitliche Beschilderung der Wanderwege und Themenrouten (alle Kommunen)
    - Kennzeichnung der Fuß-, Wander- und Radwege durch Informationstafeln mit Inhalten über die Attraktionen der gesamte Region

## ▪ **Abstimmung und Kooperation im Bereich der kommunalen Aufgabenwahrnehmung**

- Aufrechterhalten der Funktionsfähigkeit der öffentlichen Infrastruktur und der Angebotsvielfalt im sozialen Sektor bei sinkender Einwohnerzahl und / oder kommunaler Finanzkraft

- gemeinsamer Betrieb und ggf. Zusammenlegen von Bauhöfen
- gemeinsamer Betrieb und ggf. Zusammenlegen von Ämtern, z.B. Standesämter
- gemeinsamer Betrieb und ggf. Zusammenlegen der freiwilligen Feuerwehr
- gemeinsamer Betrieb und ggf. Zusammenlegen von Kläranlagen oder der Müllabfuhr, Wertstoffverwertung und Restmüllentsorgung
- gemeinsamer Betrieb und ggf. Zusammenlegen von Schulen, Sporthallen und Schwimmbädern, Frauen-, psychologischen oder Bürgerberatungszentren
- Informationsweitergabe und Abstimmung im Bereich regenerative Energien (Kompostieranlagen, Biogasanlagen, Windmühlen)
- abgestimmter gemeinsamer Ausbau und Betrieb von Jugendhäusern (HP)
- abgestimmter gemeinsamer Betrieb und/oder gemeinsame Finanzierung von Museen, Kinder- und Seniorenveranstaltungen, Büchereien
- gemeinsame Finanzierung von sozialen Stellen

- Erhalt und Ansiedlung von Firmen und Dienstleistungsunternehmen

- Aufbau eines Firmenportals in Abstimmung mit der WiFö Bergstraße
- Aufbau einer gemeinsamen Internetpräsenz und Außendarstellung der Region mit möglichem Zugriff auf das Flächenangebot, bestehende Firmenstrukturen u.v.m.
- Schaffen günstiger, weicher Standortfaktoren (u.a. Wohnumfeld, Naherholung, soziale Infrastruktur, kommunale Aufgabenwahrnehmung)
- Abstimmung der harten Standortfaktoren ( u.a. kommunale Steuern und Abgaben, Subventionen, verkehrliche Anbindung, Flächenverfügbarkeit)
- Unterstützung bei dem Aufbau eines Ausbildungsverbunds der Firmen in der Region

## Freizeit und Tourismus

- **Schutz von Natur und Landschaft als wichtiger Bestandteil eines attraktivem Wohn-, Arbeits- und Naherholungsstandorts**
  - Sicherung des Landschaftsbilds
    - abgestimmte Landschaftsraumentwicklung (alle Beteiligten)
    - Minimierung des weiteren Flächenverbrauchs durch eine abgestimmte Siedlungsentwicklung auf Grundlage eines Flächenkatasters
    - Erhalt der Blickbeziehungen vom Ried zur Bergstraße und vice versa
    - Abgestimmte bauliche Mindeststandards wie beispielsweise
      - Festsetzen der Bauhöhengrenze auf 20 Meter
      - Festsetzen von Maximalhöhen für Werbeanlagen (Maste, Pylonen, Fahnen o.ä.)
  
- **Sicherung, Ausbau und Verknüpfung des freizeitorientierten und touristischen Angebots**
  - Sicherung und Ausbau der kommunalen Besonderheiten
    - Funktionssicherung der Innenstädte und Ortszentren als Treffpunkt und Aufenthaltsbereiche durch Erstellen und Umsetzen von Funktions- und Gestaltungskonzepten (EH, HP, LA, LO, ZW)
    - Erhalt der historischen Bausubstanz
    - Sicherung des Landschaftsbilds
    - Ausbau des Übernachtungsangebots
  
  - Sicherung und Ausbau der Verbindungswege zwischen den kommunalen Besonderheiten
    - abgestimmte Fuß- und Radwegeverbindung zwischen und innerhalb der Kommunen (alle Beteiligten)
    - Einheitliche Kennzeichnung der Fuß/Wander- und Radwege als Orientierungshilfe, zur Wahrnehmung der Region als Einheit und als Wiedererkennungsmerkmal
  
  - Gemeinsame Präsentation nach Außen
    - Darstellung der in der Region vorhandenen Attraktionen durch gemeinsamen Medieneinsatz wie Internet, Flyer, Routenkarten
    - Aufbau einer gemeinsamen Internetpräsenz mit Verlinkung zu, bzw. von bestehenden Seiten der Wirtschaftsförderung Bergstraße, der Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar, der bestehenden Tourismusverbände und Akteure und den Seiten der Kommunen
    - abgestimmte Gestaltung von Informationstafeln touristischer Attraktionen, der Beschilderungen, von Wegeleitsystemen, Beleuchtungskonzepten, u.v.m.
    - abgestimmte Gestaltungsleitlinien für die Ortseingänge
    - abgestimmte Bepflanzung entlang der Hauptdurchzugsstraßen B3, B47, B460
    - Sicherung und Ausbau des touristischen und freizeitorientierten Angebots
    - Aufbau eines gemeinsamen Regionalmarketings

- Erstellen eines Touristenführers mit Kartenmaterialien, Themenrouten und Informationen zu den beteiligten Kommunen
- Informationsweitergabe in den Touristeninformationen zur Region
- Erstellen eines Hotel- und Gastronomieführers

## Einzelhandel und Versorgung

### ▪ **Sicherung und Ausbau eines attraktiven und vielseitigen Warenangebots für Bewohner, Arbeitnehmer und Touristen/Besucher**

#### - Sicherung und Stärkung der Innenstädte, Gemeindezentren und der innerstädtischen Einzelhandelslagen

- Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ausschließlich auf integrierten Standorten
- Erfahrungsaustausch in der Entwicklung innerstädtischer Geschäftsbereiche (Abstimmung mit Gewerbetreibenden, Ladenöffnungszeiten, Events, Auslagen, Sonderaktionen )
- Sicherung und Ausbau der guten Erreichbarkeit über das Straßennetz und den ÖPNV
- Ausschilderung und Angebot eines ausreichenden und kostengünstigen Parkraumangebots
- Gestaltung der Einkaufsbereiche und des öffentlichen Raums (EH, HP, LO)
- Aufbau einer ergänzenden statt konkurrierenden Funktion der Städte

#### - Abgestimmte Flächenentwicklung

- Erstellen eines Flächenkatasters als Grundlage der weiteren Einzelhandelsflächenentwicklung und Betreiben eines abgestimmten Flächenmanagements (alle Beteiligten)
- Aufbau und Betrieb eines Leerstandmanagements

### ▪ **Gemeinsame Außendarstellung als Wirtschafts-, Wohn und Erholungsstandorts Mittlere Bergstraße**

- Aufbau und Betrieb einer gemeinsamen Internetpräsenz
- Abstimmung von Events / Veranstaltungen an der Mittleren Bergstraße

## 3 Stadtumbau Bergstraße – die Initial- und Folgeprojekte

Die knappen finanziellen Spielräume und die beschränkten zeitlichen und personellen Kapazitäten machen eine an Prioritäten orientierte Staffelung der Maßnahmenumsetzung erforderlich. Hierzu werden die genannten Handlungsansätze und Maßnahmen dem aktuellen Handlungsdruck entsprechend gegliedert und darüber hinaus einzelnen Handlungsfeldern zugeordnet. Daraus ergeben sich die Initialprojekte und mögliche Folgeprojekte im Stadtumbau.

Vorab werden jedoch die Maßnahmen und Handlungsansätze auf ihren inhaltlichen Bezug zueinander abgeglichen und eine zeitliche Abfolge festgelegt. Die einzelnen Handlungsansätze und Maßnahmen beeinflussen sich dabei häufig gegenseitig.

So bildet ein übergeordneter Verkehrsentwicklungsplan die Grundlage für eine immissionsminimierte Verkehrsführung und Sicherung der Erreichbarkeit in der Region. Dies wiederum hat Einfluss auf Maßnahmen zur Minimierung des Durchgangsverkehrs, ebenso wie auf Maßnahmen zur Steigerung der Wohnqualität.

Das Flächenkataster hingegen bildet die Grundlage für eine abgestimmte Flächenentwicklung in der Region. Eine zeitnahe Erstellung des Katasters ist somit für eine optimale Siedlungsentwicklung in allen Kommunen der MB anzustreben.

Gleichzeitig mit der Erstellung des Flächenkatasters kann eine abgestimmte Landschaftsraumentwicklung stattfinden. Dies bedeutet, dass im Vorfeld der Erstellung des Flächenkatasters die benötigten Informationen und Grundlagen einer abgestimmten Landschaftsraumentwicklung definiert und im Rahmen des Flächenkatasters aufgenommen und erstellt werden.

Als Teil der abgestimmten Landschaftsraumentwicklung sollen die Fuß-, Wander- und Radwege im gesamten MB-Gebiet aufeinander abgestimmt und attraktiv gestaltet werden. Der Handlungsbedarf im Bereich der Wegeführung wiederum kann als Teil des übergeordneten Verkehrsentwicklungsplans behandelt werden.

Hierdurch wird die enge Verknüpfung zwischen den Themenbereichen und den Handlungsfeldern deutlich. Wichtig ist somit eine enge Koordination und Absprache zwischen den Beteiligten. Hierzu dient eine Informations- und Koordinationsplattform, sowie ein (neutraler) Ansprechpartner, der die Maßnahmen der Interkommunalen Kooperation koordiniert.

## Handlungsfelder erste Priorität

Die Handlungsansätze und Maßnahmen erster Priorität, für die eine kurzfristige Umsetzung anzustreben ist, um gemeinsame Ziele zeitnah zu erreichen, gliedern sich, wie bereits in der Einführung dargestellt, in zwei Ansätze. Es sind „förmliche“, also strategisch/konzeptionelle und „räumliche“ Projekte umzusetzen. Hinzu kommen Themenbereiche, welche eine Abstimmung zwischen den beteiligten Kommunen erfordern, jedoch keine finanziellen Mittel benötigen.

Wie eingangs gesagt:

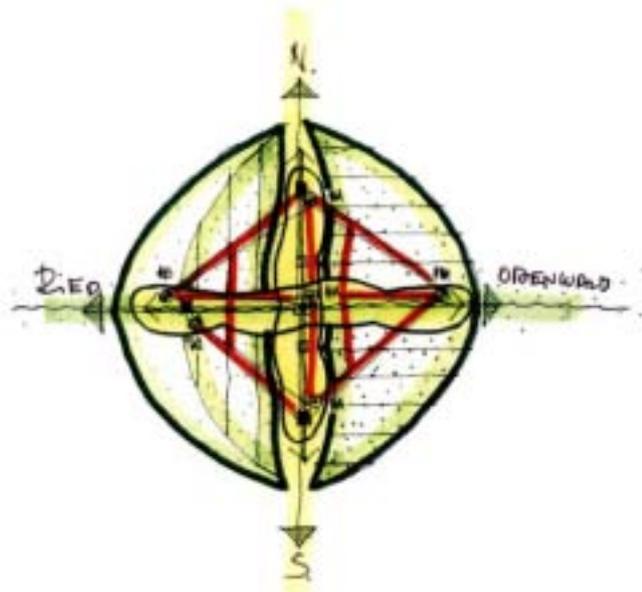
"Ziel des Stadtumbaus muss sein, beginnend mit „niederschweligen“ Formen der Zusammenarbeit, Konkurrenzen dort abzubauen, wo sie kontraproduktiv sind; gemeinsame Projekte zu entwickeln, die der Region als Ganzes nutzen, Kosten und Nutzen von Einzelentscheidungen auch unter dem Aspekt der Wirkung auf die Nachbarkommunen zu erwägen und Ideen zu erarbeiten, um „Interkommunalität“ verstärkt zu einem Thema zu machen und letztlich die Entscheidungstransparenz zu erhöhen. Die einzelnen Kommunen müssen ihre eigenen Stärken sowie die der benachbarten Kommunen erkennen, um geeignete Synergieeffekte nutzen zu können. Hierbei ist eine Zusammenarbeit aller Kommunen wünschenswert. Themenbereiche, die jedoch nur einzelne Kommunen der Kooperation betreffen, können diese auch ohne Mitwirken der "Nichtbetroffenen" über den Stadtumbau und die interkommunale Kooperation gemeinsam bearbeiten.

Langfristig (durch Folgen des demographischen Wandels, weniger Arbeitskräfte, geringere kommunale Einkünfte und eine steigende ökologische Belastung) wird die Zusammenarbeit für die Kommunen eine unausweichliche Notwendigkeit. Je früher man hiermit beginnt, umso mehr kann auf die Entwicklung steuernd Einfluss genommen werden."

Zu Beginn einer gemeinsamen Bearbeitung von Handlungsansätzen der sechs Kommunen im Rahmen des Stadtumbaus Mittlere Bergstraße werden Maßnahmen und Handlungsansätze vorbereitet, die für alle Kommunen direkt von Nutzen sind.

Als Initialprojekte sind „förmliche“ interkommunal kooperative Projekte wie z.B. ein Flächenkataster oder eine abgestimmte Landschaftsraumentwicklung vorgesehen, sowie interkommunal bedeutsame räumliche Maßnahmen in den einzelnen Kommunen. Wichtig hierbei ist eine zeitnahe Umsetzung konkreter Maßnahmen, die den Stadtumbau der Bevölkerung „vor Augen“ führen. Dabei sind die „räumlichen“ Projekte auf die aktuellen Bedürfnisse in den einzelnen Kommunen und den interkommunalen Bezug abgestimmt.

Mit dem Weltkulturerbe Kloster Lorsch im Westen, der „eigentlichen“ Bergstraße und dem Natur- und Kulturdenkmal Lautertaler Felsenmeer im Osten hat diese Landschaft einzigartige natürliche und historische Kostbarkeiten zu bieten. Eine optimale gemeinsame Präsentation nach Außen, der Ausbau der Zielpunkte Lorsch/Einhausen und Lautertal und direkte Fuß- und Radwegeverbindungen, die die Ost-Westachse stärken und aus Tagesgästen Wochenendurlauber machen, wird angestrebt. Die Stärkung des touristischen Angebots sichert und schafft Arbeitsplätze, stößt weitere Aktivitäten an und hat daher hohe Priorität.



Ein gleichermaßen wichtiges Thema bilden die sich in Nord-Süd-Richtung erstreckenden unter- und kümmergenutzten Brachen entlang der Bahnstrecke Frankfurt/Darmstadt - Mannheim/Heidelberg. Sowohl in Bensheim, das mit dem Stadtumbaugebiet Südwest den ehemaligen Güterbahnhof bereits überplant, als auch in Heppenheim und Zwingenberg bergen diese Flächen Potentiale für Gewerbeansiedlung, Freiflächengestaltung und Stadtreparatur im besten Sinne, die durch das Programm Stadtumbau in Hessen initiiert und nachhaltig genutzt werden können.

(Die aktuelle Konzentration von Maßnahmen der genannten Themen in einzelnen Kommunen schließt eine Maßnahmenumsetzung in den anderen Kommunen als Folgeprojekt nicht aus)

Um die Region jedoch als Einheit zu präsentieren, (ob für die Bewohner in der Region, für Besucher von Außen oder Arbeitnehmer und Arbeitgeber,) ist eine einheitliche und gemeinsame Präsentation notwendig und umzusetzen. Hierzu war die Entwicklung eines gemeinsamen Logos sinnvoll, um hierüber bei der Präsentation nach Außen mit einem Symbol als Wiedererkennungsmerkmal einheitlich aufzutreten. Dies wurde im Rahmen des laufenden Kooperationsprozesses und im Zuge der Erstellung des Handlungskonzepts bereits geleistet. Darüber hinaus sind Informationsplattformen zu erstellen, die sowohl Besuchern als auch möglichen Arbeitgebern und Wohnungssuchenden die Möglichkeit geben, sich über die Region zu informieren. Dies kann sowohl in gedruckter Form, auf Infotafeln in der Region oder in Form einer gemeinsamen Internetpräsenz stattfinden. Wichtig ist die Bewusstseinsbildung und Darstellung als attraktiver Wohn-, Arbeits- und Naherholungsstandort.

Die Umsetzung räumlicher Projekte, unabhängig davon, ob diese ausschließlich kommunalen Bezug haben oder von interkommunalem Interesse sind, bedeuten eine Flächenentwicklung, die auf Grundlage eines Flächenkatasters, das die bestehenden Nutzungen aller Flächen sowie deren Entwicklungspotential widerspiegelt, stattfinden soll. Hierdurch kann eine möglichst nachhaltige und abgestimmte Siedlungsentwicklung umgesetzt werden, ohne die kommunale Selbstverwaltung zu beschränken.

Die, über die engen kommunalen Gebietsgrenzen hinausgehende, Kenntnis der Flächenpotentiale dient als Grundlage für eine abgestimmte Landschaftsraumentwicklung, die wiederum Einfluss auf eine qualitativ hochwertige und funktionierende Verknüpfung zwischen den Kommunen und den dort bestehenden touristischen Attraktionen hat.

Auffallend ist die Notwendigkeit einer gezielten Innenstadtentwicklung und Stärkung der Zentren in allen beteiligten Kommunen. Hierfür ist vorerst eine genaue Analyse der Ist-Situation notwendig, in Verbindung mit Nutzungs- und Gestaltkonzepten. Dabei wird der Informations- und Erfahrungsaustausch zwischen den Kommunen angeregt. (Bei der Umsetzung der Konzepte in den Kommunen kann bspw. durch wiederkehrende Gestaltmerkmale ein visueller Zusammenhang zwischen den Städten und Gemeinden entstehen)

Die Initialprojekte verfolgen somit das Prinzip:

Umsetzung von interkommunal bedeutsamen räumlichen Projekten (zur Stärkung des Wohn-, Arbeits- und Naherholungsstandortes) auf Grundlage abgestimmter Entwicklungsziele und -planungen der Kooperationspartner.

## Die Initialprojekte auf einen Blick

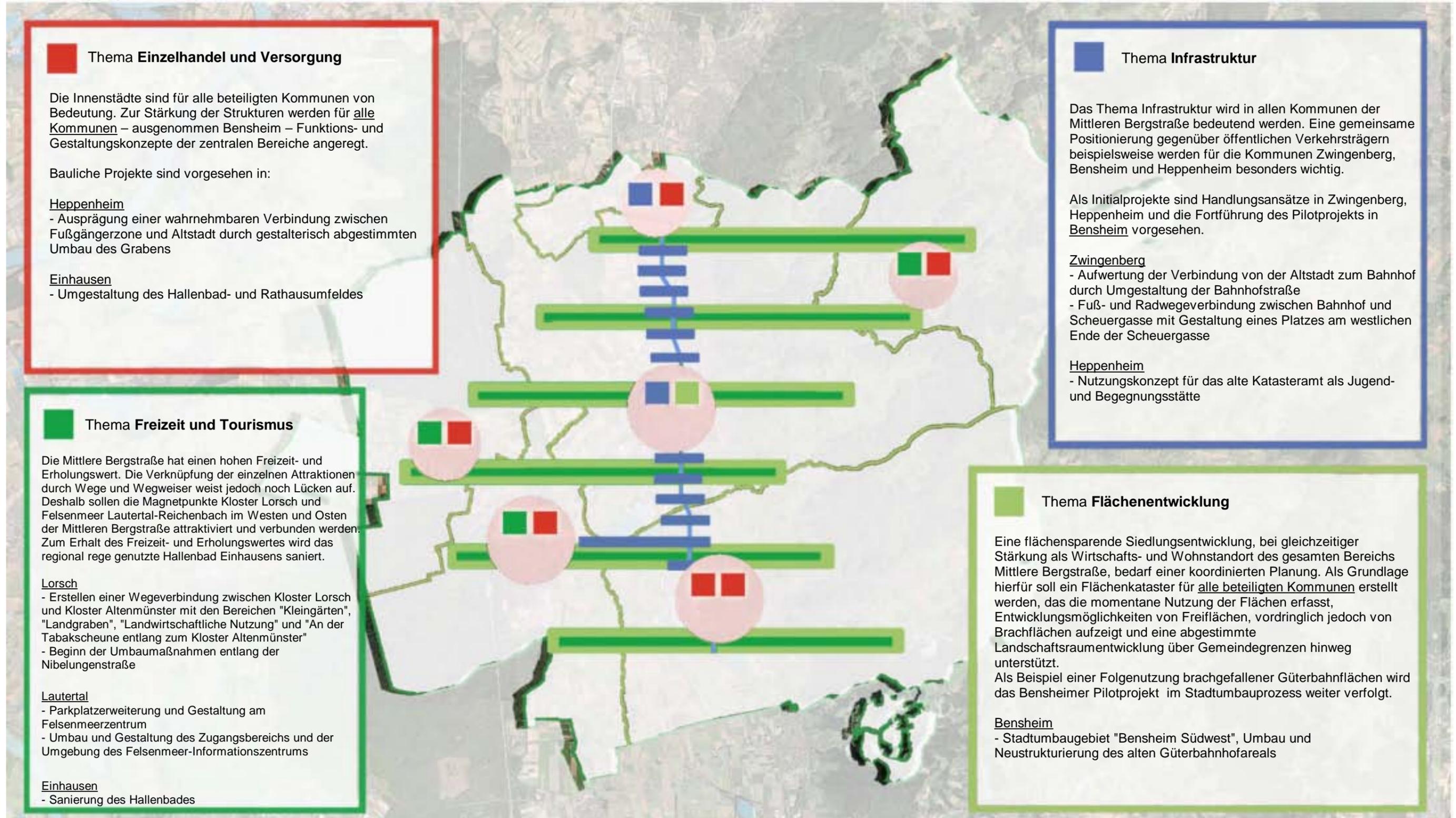


Abb. 39: Die Initialprojekte auf einen Blick

**Tab. 14: Verortung und Ausformulierung der Initialprojekte (Stand Oktober 2008)**

Handlungsansatz	Kommunaler Bezug und Umsetzung in den jeweiligen Kommunen	Bestehender Zusammenhang:
<b>Flächenentwicklung</b>		
Erstellen und stetige Aktualisierung eines umfassenden Flächenkatasters	<p>Gesamter Bereich der Mittleren Bergstraße</p> <p>Folgeprojekte für alle beteiligten Kommunen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnraumversorgungskonzept</li> <li>▪ Büromarktbericht</li> <li>▪ Gemeinsame Gewerbegebiete</li> <li>▪ Abgestimmte Landschaftsraumentwicklung</li> <li>▪ Abgestimmte bauliche Mindeststandards wie beispielsweise Festsetzen von Bauhöhen</li> </ul>	<p>Grundlage für die weitere Siedlungsentwicklung, sowie für die Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzepts, eines Büromarktberichts und den Aufbau gemeinsamer Gewerbegebiete. Parallel soll eine abgestimmte Landschaftsraumentwicklung stattfinden.</p>
Nutzung von Bahnbrachen als innerstädtisches Flächenpotential	<p>Umzusetzen als <b>Initialprojekt</b> in:</p> <p><b>Bensheim</b> Weiterführen der Stadtumbaumaßnahmen im Stadtumbaugebiet "Bensheim Südwest"</p> <p><b>Zwingenberg</b> Im Stadtumbaugebiet "Zentrum Zwingenberg"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fuß- und Radwegeverbindung der Scheuergasse-Bahnhofstraße</li> </ul>	
Abgestimmte Landschaftsraumentwicklung	Gesamter Bereich der Mittleren Bergstraße	<p>Grundlage für eine gemeinsame Sicherung des Landschaftsbilds, der Landschaftsqualität, der Radwegeführung und zur Entwicklung gemeinsamer Ausgleichsflächen im Zuge des Landschafts- und Naturschutzes</p>

Handlungsansatz	Kommunaler Bezug und Umsetzung in den jeweiligen Kommunen	Bestehender Zusammenhang:
<b>Infrastruktur</b>		
Erhalt und Ausbau der Nutzungsfunktion der Bahnhöfe und des Bahnhofsumfelds	Umzusetzen als <b>Initialprojekt</b> in: <b>Zwingenberg:</b> im Stadtbaugebiet "Zentrum Zwingenberg" <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Freiraum- und Fassadengestaltung der Bahnhofstraße und des Bahnhofvorplatzes</li> </ul>	Grundlage hierfür bilden größtenteils die Funktions- und Gestaltungskonzepte
Abgestimmte und gemeinsame Interessenvertretung gegenüber der Deutschen Bahn und des VRN	Die Bahn und der VRN mit überregionaler Bedeutung für den ÖPNV ist für alle beteiligten Kommunen von Interesse. Direkt betroffen sind jedoch an der Bahnstrecke Frankfurt – Mannheim: Bensheim, Heppenheim, Zwingenberg Bahnstrecke Bensheim – Worms: Bensheim und Lorsch Ausbau der ICE-Trasse: Einhausen, Lorsch.	Eine Beteiligung der Kommunen Bensheim, Heppenheim und Zwingenberg ist bei der Entscheidung über die Taktung und Entwicklungen entlang der Strecke Frankfurt – Mannheim anzuregen. Lorsch, gelegen an einer Nebenstrecke der Bahn, ist bei entsprechenden Themenfeldern ebenfalls hinzuzuziehen. Aktuelle Diskussionen über eine ICE-Trasse entlang der Bergstraße im Bereich des Rieds lassen zu den bereits genannten Kommunen auch Einhausen als Interessenvertreter hinzukommen. Alle Entwicklungen können Einfluss auf die Wohn-, Arbeits- und Erholungsqualität der Region haben.
Abstimmung über die Notwendigkeit gemeinsamer Jugendhäuser	Beteiligung aller Kommunen  Umzusetzen als <b>Initialprojekt</b> in: <b>Heppenheim:</b> Im Stadtbaugebiet "Heppheimer Innenstadt" <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nutzungskonzept Katasteramt</li> </ul>	Die Unterstützung kommunaler Einrichtungen für Jugendliche an Standorten guter Erreichbarkeit trägt zur Angebotsvielfalt bei und entlastet besonders kleinere Kommunen, dem Anspruch an Einrichtungen gleicher Art nachzukommen.
Abstimmung über die Notwendigkeit gemeinsam finanzierter Personalstellen für soziale Zwecke	Beteiligung aller Kommunen	Eine Bündelung der Aufgabenwahrnehmung ermöglicht sowohl eine kostengünstigere Umsetzung als auch Erfahrungsaustausch.
Vorbereitung eines abgestimmten Fuß- und Radwegenetzes mit einheitlicher und ausreichender Beschilderung	Gesamter Bereich der Mittleren Bergstraße	Grundlage bauliche Maßnahmen und Ermittlung von Standorten zur Errichtung von Wegweisern und Informationstafeln

Handlungsansatz	Kommunaler Bezug und Umsetzung in den jeweiligen Kommunen	Bestehender Zusammenhang:
<b>Einzelhandel und Versorgung</b>		
Erstellen von Funktions- und Gestaltkonzepten für die Innenstädte	Zu erstellen jeweils für Einhausen, Heppenheim, Lorsch, Lautertal und Zwingenberg	Grundlage für eine abgestimmte Innenstadt- bzw. Ortskernentwicklung zur Stärkung der Zentren
Erhalt und Ausbau der Nutzungsfunktion der Innenstädte und Ortszentren	<p>Umzusetzen als <b>Initialprojekt</b> in:</p> <p><b>Einhausen</b> im Stadtumbaugebiet "Ortszentrum Einhausen"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Funktionssicherung durch Umgestaltung des Rathausvorplatzes und des Hallenbadumfelds</li> </ul> <p><b>Heppenheim</b> im Stadtumbaugebiet "Heppheimer Innenstadt"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umgestaltung des Grabens im Abschnitt Fußgängerzone - Altstadt</li> </ul> <p>Umsetzung der in den Funktions- und Gestaltkonzepten definierten Maßnahmen innerhalb der Stadtumbaugebiete.</p>	Eine Funktionsstärkung der Innenstadt sichert die Nahversorgung und den dort verorteten Kultur- und Kommunikationsraum. Die Qualität als Wohn-, Arbeits- und Naherholungsstandort wächst und bindet gleichzeitig Kaufkraft für eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung.
Aufbau einer gemeinsamen Internetpräsenz und Außendarstellung der Region	Beteiligung aller Kommunen mit Inhalten über: - die Naherholungsbereiche und kulturellen Angebote - den Wohnungsmarkt und freie Wohnbauflächen - den Arbeitsmarkt und freie Gewerbeflächen	Baustein zur Imagebildung der Region

Handlungsansatz	Kommunaler Bezug und Umsetzung in den jeweiligen Kommunen	Bestehender Zusammenhang:
<b>Freizeit und Tourismus</b>		
Sicherung und Ausbau der Kommunalen Besonderheiten und deren Präsentation nach Außen	<p style="text-align: center;">Umzusetzen als <b>Initialprojekt</b> in:</p> <p><b>Einhausen</b> im Stadtumbaugebiet "Ortszentrum Einhausen"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sanierung des Hallenbades</li> </ul> <p><b>Lautertal:</b> Im Stadtumbaugebiet "Felsenmeer"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parkplatzerweiterung</li> <li>▪ Umbau und Gestaltung des Zugangsbereichs und der Umgebung des Informationszentrums</li> </ul> <p><b>Lorsch:</b> im Stadtumbaugebiet "Kulturachse Lorsch"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beginn der Umbaumaßnahmen entlang der Nibelungenstraße</li> <li>▪ Herstellen einer Wegeverbindung zwischen Kloster Lorsch und Kloster Altenmünster mit den Bereichen "Kleingärten", "Landgraben", „Landwirtschaftliche Nutzung" und "An der Tabakscheune entlang zum Kloster Altenmünster"</li> </ul>	<p>Mit dem Ausbau des kulturellen- und Freizeitangebots wird die Region als Ausflugsziel gestärkt. Es steigert ebenso die Qualität als Wohn- und Arbeitsstandort.</p> <p>Der Bestand an Plangrundlagen sowohl in Lorsch als auch in Lautertal ermöglichen eine zeitnahe Umsetzung.</p>

## 3.1 Die förmlichen Initialprojekte

### 3.1.1 Flächenkataster für alle beteiligten Kommunen der Kooperation

Für die Fortentwicklung als begehrte Wohn- und Arbeitsregion bedarf es vertiefter Kenntnisse über bestehende Flächenpotentiale. Die Übersicht über bestehende und potentiell geeignete Siedlungsflächen in der jeweiligen Kommune und in den Nachbarkommunen trägt zu einer flächensparenden, nachhaltigen Nutzung bei und dient als Grundlage eines gemeinsamen Flächenmanagements.

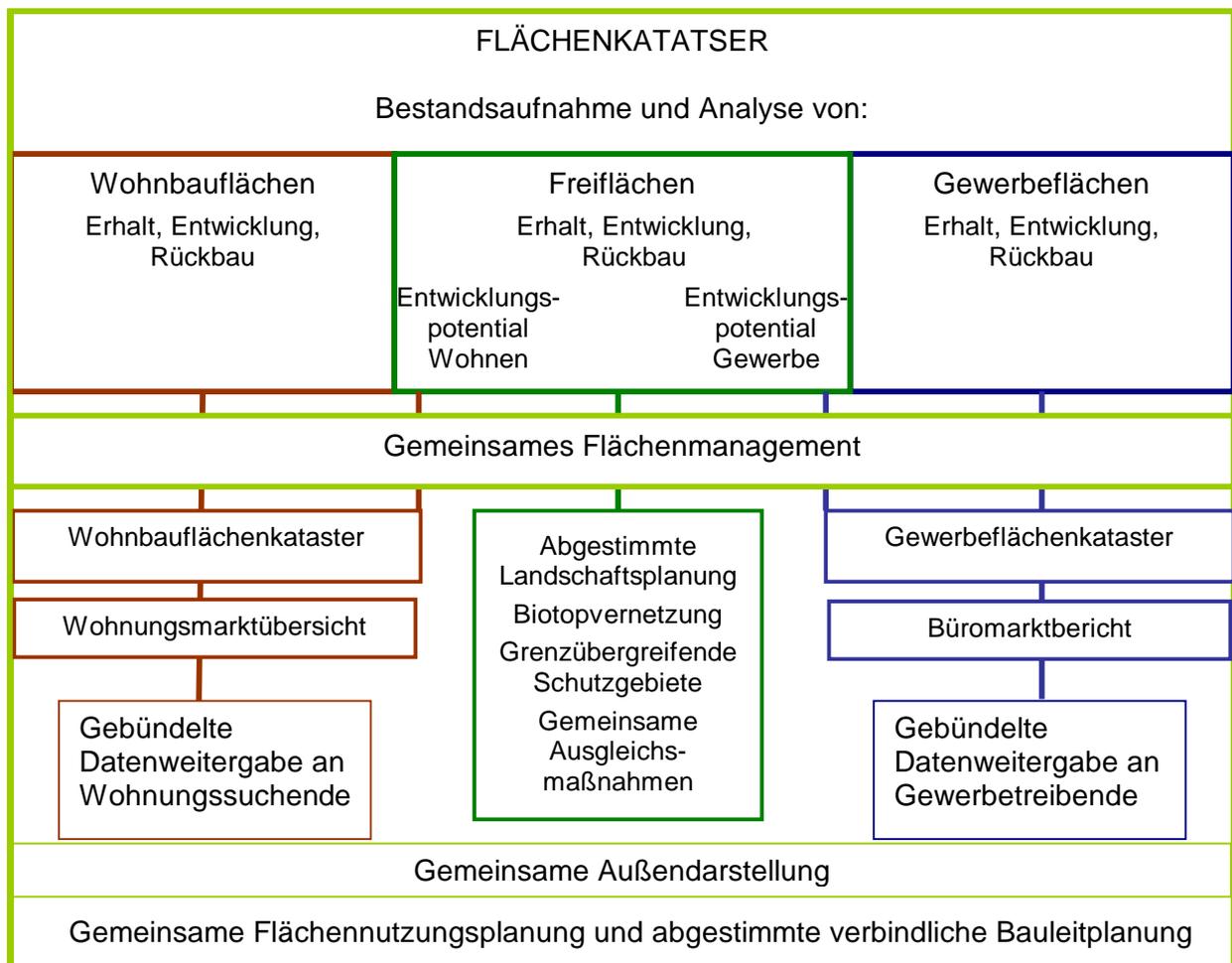


Abb. 40: Inhalte und Folgeprojekte des Flächenkatasters  
 Quelle: Eigene Darstellung

Durch den Aufbau eines einheitlichen Wohnbauflächen- und Gewerbeflächenkatasters und die gemeinsame Darstellung nach Außen wird eine Übersicht bestehender Flächenpotentiale in der Region möglich. Dies wiederum erleichtert ansiedlungswilligen Firmen oder neu zuziehenden Bürgern den Zugriff auf geeignete Bauflächen oder Immobilien und damit die Ansiedlung. Hiervon profitieren alle Beteiligten.

Das beabsichtigte gemeinsame Wohnbauflächen- und Gewerbeflächenkataster stellt allein bereits einen weiteren wichtigen Schritt auf dem Wege der Zusammenarbeit dar, lenkt es doch buchstäblich den planenden Blick der kommunalen Akteure über die jeweiligen Gemeindegrenzen hinaus auf die Strukturen und planerischen Absichten der Nachbargemeinden. Dies schafft Klarheit und Transparenz und hilft schlussendlich, die

gemeinsamen und die divergierenden Interessen intensiver zu berücksichtigen bzw. abzustimmen, was eines der wesentlichsten Ziele der Zusammenarbeit ist.

Die nachfolgend beschriebene Lösung sieht deshalb die Entwicklung eines effizienten interkommunalen Flächenmanagements als notwendige Grundlage für die Vertiefung der Zusammenarbeit der Kommunen der Mittleren Bergstraße auf einer Reihe von Arbeitsfeldern vor.

Die besondere Schwierigkeit kleinerer und mittlerer Städte und Gemeinden bei der Vermarktung ihrer Wohnbau- oder Gewerbeflächen besteht für den Investor in der unzureichenden Datenlage. Erst wenn konkrete Zahlen und Fakten direkt abgerufen werden können, wird der Blick auf die jeweilige Gebietseinheit gelenkt. Kreisfreie Städte sind daher ständig im Fokus der Entscheider, während für den Bereich Mittlere Bergstraße diese Informationen derzeit noch aus dem Material, das als kleinste statistische Einheit den Landkreis kennt, extrahiert werden müssen.

Es ist daher erforderlich, die Mittlere Bergstraße statistisch als Einheit zu betrachten und eine einheitliche Datenbasis für alle relevanten Bereiche zu erstellen, zu pflegen und kontinuierlich fortzuschreiben.

Weiter ergibt sich daraus auch die Verstärkung und Erleichterung der Abstimmungsmöglichkeiten und in der Folge eine konkrete Zusammenarbeit auf den Ebenen der Landschaftsplanung, der Biotopvernetzung, der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen bis hin zu einer künftigen gemeinsamen Bauleitplanung; ein nächster Schritt in diese Richtung kann die Digitalisierung der einzelnen Flächennutzungspläne und deren gemeinsame Darstellung sein.

Die beteiligten Kommunen sollen daher auf Grundlage des Vorgenannten eine gemeinsame Auskunftsplattform sowohl für verwaltungsinterne als auch externe Informationsbedürfnisse schaffen. Ziel ist es, mittelfristig einen Teil der baurechtlichen Fragen online vorab zu verifizieren, ein regionales Bauflächenmanagement zu ermöglichen und später ein Portal zu schaffen, um Bürgern und Investoren frühzeitig entsprechende Auskünfte erteilen zu können.

## **Notwendige Konzepte und Maßnahmen erster Priorität**

- Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie über die Datenstruktur der beteiligten Gemeinden und Abstimmung der Zielvorstellungen für eine webbasierte Bauleitplanungsauskunft.
- Erstellen eines Wohnbauflächen-, Gewerbeflächen, und Grünflächenkatasters

## **Konzepte und Maßnahmen als Folgeprojekte:**

- Gemeinsame Internetpräsenz in Form eines professionellen Auskunft- und Abfragesystems der Flächennutzungspläne und Liegenschaften auf Basis von Open Source Produkten mit Erweiterungsprogrammierung
- Wohnungsmarktübersicht
- Büromarktbericht
- Abgestimmte Wohnflächenentwicklung
- Abgestimmte Gewerbeflächenentwicklung

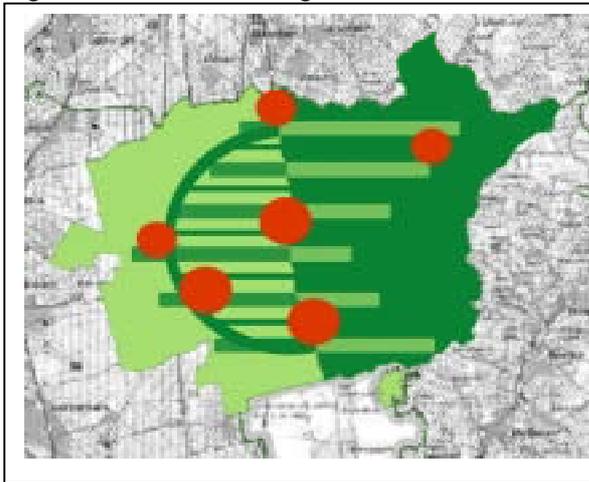
## 3.1.2 Abgestimmte Landschaftsraumentwicklung und Wegeführung vom Hessischen Ried bis in den Odenwald

Das Hessische Ried wird seit Jahrhunderten landwirtschaftlich genutzt und gestaltet. Hierdurch entstand ein besonderer Landschafts- und Kulturraum, der durch vielfältige Biotopstrukturen sowohl für den Naturschutz als auch für die Landwirtschaft und als Erholungsregion bedeutend ist.

Der Natur- und Kulturraum wird innerhalb der Gemarkungsgrenzen der jeweiligen Kommune beplant. Ein Gesamtkonzept für den Bereich gibt es nicht.

Auch die Erschließung von Fuß- und Radwegen wird auf kommunaler Ebene nur wenig mit den umliegenden Gemeinden abgestimmt. Es besteht weitestgehend keine einheitliche Beschilderung der Fuß- und Radwege. Häufig genug enden diese an der Gemarkungsgrenze.

Die Umsetzung einer abgestimmten Landschaftsraumentwicklung zwischen den Kommunen des Rieds (und in den Odenwald hinein) in Kombination mit einem Fuß- und Radwegenetz trägt zu einer nachhaltigen und vorrausschauenden Zusammenarbeit der Beteiligten an der



MB bei. Die zusammenhängende Entwicklung stärkt die gemeinsame Identität und ist direkt für den Bürger wahrnehmbar. Eine einheitliche Beschilderung und die Nutzung des Freiraums als gemeinsamer Erholungsraum fördert, neben der Stärkung des Standortfaktors als Wohn- und Arbeitsregion die gemeinsame Präsentation nach außen. Versteht sich die Region als Ganzes und macht dies durch gemeinsame Projekte, wie eine abgestimmte und attraktive Landschaftsraumentwicklung, ersichtlich, stärkt dies die touristische Bedeutung und damit die

hiervon beeinflussten Wirtschaftszweige.

Das Projekt beinhaltet Maßnahmen, von deren Umsetzung jede beteiligte Kommune profitiert. Durch das gemeinsame Erstellen und Fortschreiben der Planung werden verwaltungsinterne Arbeitskräfte und kommunale Finanzmittel eingespart. Eine Kooperation im Rahmen des Projekts ist gut zu erreichen.

Durch eine gemeinsame Landschaftsraumentwicklung können Themen des Tourismus, der Naherholung, des Landschaftsbildes oder des Naturschutzes sowohl thematisch als auch räumlich abgestimmt entwickelt werden.

Hierzu ist die Erhebung der bestehenden Flächennutzung mit Ausdifferenzierung nach Schutzgut, Wertigkeit und Entwicklungspotential notwendig.

Die Umsetzung des Konzepts kann z.B. durch Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen von Bauprojekten vorangetrieben werden.

## Naturschutz

Im Rahmen des Naturschutzes bietet es sich an, besonders wertvolle und/oder gefährdete Landschaftsräume zu schützen. Hierfür müssen diese kommunenübergreifend auf Grundlage der durch die Regionalplanung und die Metropolregionen erstellten Aussagen erfasst und bearbeitet werden. Themenbereiche der interkommunalen Kooperation sind hierbei vorwiegend die Schutzgebiete, welche sich über Grenzen hinweg bewegen.

Beispiel:

- Neckarschleifen im Bereich des Rieds, die sich in Nord-Südrichtung erstrecken. Eine Zusammenarbeit der Kommunen Zwingenberg, Bensheim, Heppenheim und Lorsch ist hierbei anzustreben. Darüber hinaus sollten auch angrenzende Kommunen wie beispielsweise Bickenbach in die Planung involviert werden. Eine gemeinsame Ausgleichsflächenentwicklung im Bereich Zwingenberg/Bensheim, ggf. in Kooperation mit Alsbach-Hähnlein im Gebiet "Langenwaden" wäre denkbar.
- Die Weschnitzinsel auf Lorscher Gemarkung, an der Grenze zu Heppenheim, ist eine der letzten größeren Grünlandbereiche und bedeutend für den Natur- und Artenschutz. Neben einer Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung und der Vernässung des Bereichs wäre zum Erhalt und zur Aufwertung des Schutzgebietes eine Minimierung des "Durchgangsverkehrs" wichtig. Durch den durch das Gebiet führende Rad- und Fußweg und dessen verstärkte Nutzung durch Spaziergänger mit Hunden (Grund hierfür ist der nahegelegene Tierschutzverein) wird das Schutzgebiet stark frequentiert. Die Verlegung des Radweges auf Heppenheimer Gemarkung wäre für den Schutzzweck anzuregen.

## Naherholung

Naherholungsflächen sind nicht an Gemarkungsgrenzen gebunden, wodurch eine kooperative Entwicklung und der Erhalt bestehender Naherholungsflächen notwendig ist. Hierbei sind unterschiedlichste Themenbereiche zu erfassen: Erholungswert der Fläche, Schutzstatus, Nutzungsart der einzelnen Flächen, Wegeverbindung und Ausbau der Wege, Beschilderung, ausreichende Rastplätze, Immissionsbelastung, Landschaftsbild, Aussichtspunkte, wegebegleitende Attraktionen uvm.

## Bestehende Planungen und Ideen weiterer Akteure

Seitens der Metropolregion Rhein-Neckar wird im Rahmen des Projekts "Regionalpark Rhein-Neckar" aktuell ebenfalls der Fokus auf die Landschaftsräume der gesamten Region gelegt. " Ziel des gemeindeübergreifenden Konzepts ist es, durch die Aufwertung und Gestaltung der Landschaft die Lebensqualität zu steigern. Dafür sollen einzelne regionale „Bausteine“ wie z. B. die Freizeit- und Erholungsangebote in der MRN zusammen mit den regionalen und kommunalen Akteuren entwickelt und miteinander verbunden werden." (Metropolregion Rhein-Neckar, Newsletter, September 2008)

## **Notwendige Konzepte und Maßnahmen erster Priorität**

- Abgestimmte Naturraumentwicklung zwischen Hessischen Ried und Odenwald
- Aufstellen eines Konzepts für die Entwicklung des Landschafts- und Naturraums

## **Konzepte und Maßnahmen als Folgeprojekte:**

- Eindeutige und abgestimmte Fuß- und Radwegführung mit einheitlicher Gestaltung und Beschilderung zwischen Hessischem Ried und Odenwald (Hinweisschilder auf Attraktionen /Entfernung zu den einzelnen Kommunen)
- Ergänzung von Aufenthalts- und Aktionsbereichen entlang der Rad- und Wanderwege
- Abgestimmte Entwicklung von Ausgleichsflächen

## 3.2 Die räumlichen Initialprojekte

Die interkommunale bedeutsamen Projekte innerhalb der beteiligten Kommunen befinden sich in den dort festgelegten Stadtumbaugebieten.

Die städtischen Räume, welche für den interkommunalen Stadtumbau ebenfalls eine bedeutende Rolle spielen, dort verortete Projekte jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden sollen, werden als *Beobachtungsgebiete* dargestellt. Bensheim als Pilotstadt mit bereits beschlossenen Stadtumbaugebieten bildet hierbei eine Ausnahme. Der nachrichtlich übernommene interkommunale bedeutsame Standort "Westliche Innenstadt" ist in dem bereits beschlossenen Stadtumbaukonzept der Stadt Bensheim als Stadtumbaugebiet zweiter Priorität definiert und wird als Beobachtungsgebiet in das Interkommunale Handlungskonzept übernommen.

### Was sind Stadtumbaugebiete?<sup>12</sup>

Die Integrierten Handlungskonzepte auf interkommunaler/ gesamtstädtischer Ebene begründen die Auswahl von Stadtumbaugebieten. In ihnen zeigen sich einerseits die Auswirkungen des Strukturwandels besonders deutlich (§171a BauGB) und andererseits lassen der Einsatz privater Investitionen und der Einsatz öffentlicher Mittel einen nachhaltigen Effekt für Konsolidierung und Entwicklung erwarten:

- Es bestehen Handlungsbedarfe.
- Es bestehen konzeptionelle Handlungsansätze (auch zur Bündelung und Vernetzung im Sinne der Gemeinschaftsinitiative).
- Es besteht Aussicht auf erfolgreiche Durchführung in dem zur Verfügung stehenden Zeitraum (vorhandene Mitwirkungsbereitschaft privater Akteure).

Das Stadtumbaugebiet ist nach §171 BauGB als das Gebiet festzulegen, in dem die Stadtumbau-maßnahmen/ die Impulsprojekte durchgeführt werden. Es ist in seinem räumlichen Umfang so festzulegen, dass eine einheitliche und zügige Durchführung gewährleistet ist (§171a (1)) und sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen (§171b (1)).

Auch vor dem Hintergrund der realistisch anzunehmenden Förderung im Stadtumbauprogramm wird die Festlegung einer großen Zahl von Stadtumbaugebieten als nicht sinnvoll erachtet. Dies entspricht nicht dem straffen, zielgerichteten Ansatz der Programmumsetzung innerhalb eines kurzen Zeitraums. Vielmehr sollte zunächst das Gebiet erster Priorität festgelegt werden. Im Rahmen der Auswahl dieser „ersten Tranche“ der Stadtumbaugebiete sollte berücksichtigt werden, welche Impulsprojekte in den Stadtumbaugebieten innerhalb der nächsten drei Jahre bei einer realistischen Einschätzung auch erfolgreich umgesetzt werden können. Hier sollten notwendigerweise die zu Beteiligten bereits zur Mitwirkung bereit sein. Im Sinn der Bündelung und zur Nutzung von Synergieeffekten sollten in einem Stadtumbaugebiet mehrere Maßnahmen, insbesondere auch Maßnahmen, die nicht der Stadtumbauförderung bedürfen, vorzufinden sein.

Das Gebiet erster Priorität, das diesen Anforderungen genügt, wird als Stadtumbaugebiet festgelegt.

### Was sind Beobachtungsgebiete/Unterstützungsgebiete?

Weitere Gebiete mit Stadtumbaubedarf können als Beobachtungsgebiete (potenzielle „zweite Tranche“ der Stadtumbaugebiete) anerkannt bleiben. Diese Beobachtungsgebiete sind in besonderer Weise im Focus des Stadtumbaumanagements.

Die Entwicklung der Beobachtungsgebiete wird weiterhin aufmerksam zu verfolgen und zu unterstützen sein. Eine Projektförderung aus dem Programm Stadtumbau in Hessen ist in ihnen nicht vorgesehen. Das Stadtumbaumanagement soll allerdings im Rahmen seiner Tätigkeit auf die Initiierung und Vorbereitung von Projekten (nicht nur bezogen auf eine spätere Stadtumbauförderung) hinwirken. Die Änderung der Festlegung von Stadtumbaugebieten während der Laufzeit des Förderprogramms (insgesamt 10 Jahre) ist jedoch durchaus möglich.

Diese Änderung ist dann in der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts zu begründen. Da bei dieser Änderung ein wesentlicher Teil (auch hinsichtlich der Kosten) betroffen ist, bedarf es auch eines neuen Beschlusses zum Integrierten Handlungskonzept.

Die gelegentlich angetroffene Regelung, bei der differenziert wird in Stadtumbaugebiete erster Priorität mit Förderung und Stadtumbaugebiete zweiter Priorität ohne Förderung ist nicht zu

<sup>12</sup> Newsletter Stadtumbau in Hessen, April 2008, S. 1-2

empfehlen, da der Begriff Stadtbaugebiet vielfach mit der Erwartungshaltung einer Förderung verbunden ist. Dies liegt in dem Gebietsbezug des Förderprogramms begründet.

## 3.2.1 BENSHEIM

---

Die Stadt Bensheim, die als Modellstadt des Programms "Stadtumbau in Hessen" bereits im Stadtumbaugebiet "Bensheim Südwest" mit dem Stadtumbauprozess begonnen hat, ist als die größte Stadt der Mittleren Bergstraße ein bedeutender Bestandteil der Kooperation.

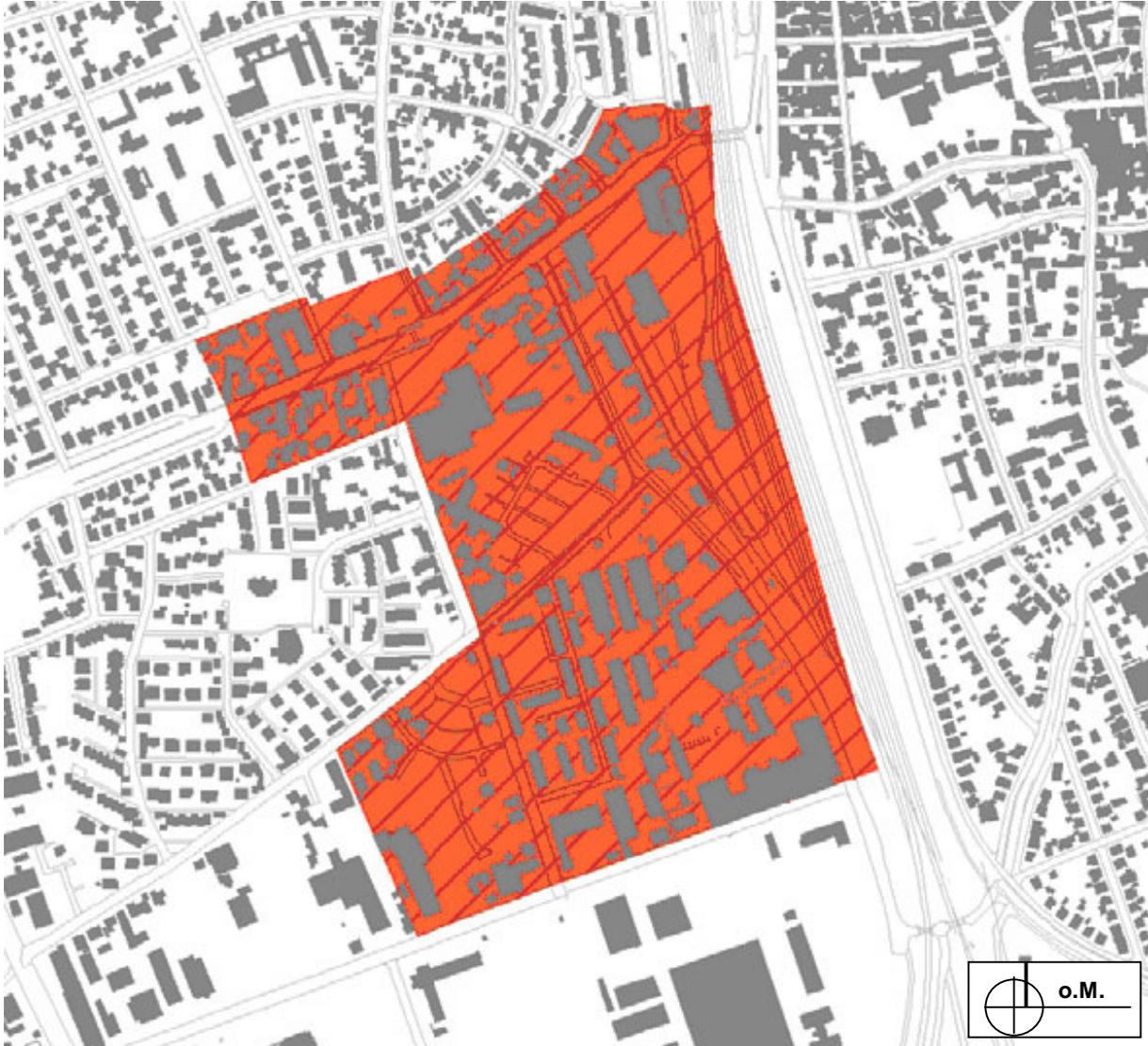
Das Stadtumbaugebiet "Bensheim-Südwest" und das Stadtumbaugebiet zweiter Ordnung "Westliche Innenstadt" wurden in einem separat für die Stadt Bensheim erstellten Stadtumbaukonzept erarbeitet, dargestellt und im Sommer 2006 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Sie werden an dieser Stelle nachrichtlich in das interkommunale Konzept der Mittleren Bergstraße übernommen.

Für das Stadtumbaugebiet "Bensheim Südwest" wurde, im Anschluss an das Stadtumbaukonzept, ein Integriertes Handlungskonzept erarbeitet, auf dessen Grundlage der Bereich entwickelt wird. Die hierbei umzusetzenden Maßnahmen werden über die bereits zur Verfügung gestellten Stadtumbaumittel finanziert. Durch die im interkommunalen Kontext stehende Stadtumbauproblematik bleibt es der Stadt vorbehalten, wenn notwendig, weitere Mittel über den Stadtumbau zu beantragen.

Das Stadtumbaugebiet "Westliche Innenstadt" ist als solches im Stadtentwicklungskonzept benannt. Eine Konkretisierung von Maßnahmen fand in diesem Zusammenhang noch nicht statt. Die in diesem Bereich vorliegende Stadtumbauproblematik wird als Bestandteil der interkommunal bedeutsamen Themen erkannt und ist damit Teil des Stadtumbaus Mittlere Bergstraße. Handlungsansätze und Maßnahmen für das Stadtumbaugebiet "Westliche Innenstadt" werden über den Stadtumbauprozess Mittlere Bergstraße und die interkommunale Kooperation entwickelt. Das Gebiet wird als Beobachtungsgebiet im Sinne des Newsletters Stadtumbau in Hessen vom 16. April 2008, S. 2 in das Interkommunale Handlungskonzept übernommen.

Nachträgliche Übernahme der Inhalte aus dem Stadtumbaukonzept Bensheim mit der Beschlussfassung von Juni/Juli 2006

## "Stadtumbaugebiet „Bensheim Südwest“



**Adresse(n):** Rheinstraße, Moselstraße, Wormser Straße, Fabrikstraße, Am Güterbahnhof, Inzigstraße, Elbestraße, Elzweg, Ruwerstraße, Mümmlingstraße, Kälberpfad

**Eigentümer:** Einzeleigentum

**Gebietsgröße:** 39,8 ha

**aktuelle Nutzung:** Wohnen, Gewerbe, Handel

**Vornutzung:** Wohnen, Handel, Gewerbliche Nutzung, Güterbahnhof

### **Darstellung FNP:**

- Wohnbaufläche – Bestand
- Gemischte Baufläche – Bestand
- Wohnbaufläche – Planung

- *Bahnanlagen*
- *Gemischte Baufläche – Planung*
- *Gewerbliche Fläche – Planung*

### **Problemstellung aus Stadtumbauperspektive:**

*Das Quartier „Bensheim Südwest“ war der Auslöser für die Stadt Bensheim, sich um die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm Stadtumbau-West zu bewerben. Die in der dazu erforderlichen Voruntersuchung getroffenen Aussagen haben sich bestätigt.*

*Im Quartier liegen massive städtebauliche Funktionsverluste vor.*

- *Tendenzen der Segregation und sozialen Destabilisierung im Bereich Wohnen.*
- *Brachfläche in der Folge des ehemaligen Güterbahnhofs.*
- *Kümmernutzung der gewerblichen Flächen als Folge einer unklaren Nutzungsausrichtung des Quartiers.*
- *Leerstand des Bundeswehr-Geländes mit negativer Ausstrahlung auf das gesamte Umfeld.*

*Der Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim stellt für das Stadtumbauegebiet „Bensheim Südwest“ eine Gewerbegebiets- und Mischgebietsentwicklung dar. Diese Bedarfe werden in der zukünftigen Entwicklung an diesem Standort nur eingeschränkt gesehen.*

### **Geltungsbereich**

*Die Umgrenzung des Stadtumbauegebietes wird mit der westlichen Grenze enger gefasst als das bisherige Antragsgebiet und endet mit dem Gelände der ehemaligen Brotfabrik. Im Norden des Geltungsbereiches wird die Bebauung beidseits der Wormser Straße in das Stadtumbauegebiet aufgenommen, um den besonderen Anforderungen des Stadeingangsbereichs an dieser Stelle gerecht zu werden.*

*Die Grenze des Stadtumbauegebietes im Osten liegt auf den Flächen, die durch die Deutsche Bahn AG freigegeben werden. Im Süden begrenzt die Werner-von-Siemens-Straße das Stadtumbauegebiet.*

### **Zielsetzung / Handlungsempfehlung:**

- *Stabilisierung und Entwicklung des Quartiers östlich der Moselstraße als innenstadtnahes Wohnquartier.*
- *Aufgreifen der vorhandenen Jugendsozialarbeit und Aufbau eines Quartiersmanagements.*
- *Stabilisierung und Einbindung des Quartiers als Einzelhandelsstandort im gesamtstädtischen Kontext.*
- *Zügige Umsetzung durch Bündelung von öffentlichen und privaten Investitionen.*

*Die nachhaltige Stabilisierung erfordert ein zügiges und situationsorientiertes Handeln. Für das Quartier östlich der Moselstraße ist daher ein Integriertes Handlungskonzept zu erstellen. In diesem Handlungskonzept sind die Ziele der Entwicklung zu präzisieren, Maßnahmen zu benennen und ein Kosten- und Finanzierungsrahmen zu erstellen.*

*Entsprechend des vorliegenden Konzepts sind die dort benannten Maßnahmen umzusetzen<sup>13</sup>*

<sup>13</sup> Stadtumbaukonzept Bensheim, Nassauische Heimstätte, Wohnstadt, Hrsg. Magistrat der Stadt Bensheim, Bensheim 2006, S. 92

Nachträgliche Übernahme der Inhalte aus dem Integrierten Handlungskonzept "Bensheim Südwest – Den Wandel gestalten"<sup>14</sup> in der Beschlussfassung von Juni/Juli 2006

## **Strukturelle Erfassung**<sup>14</sup>

Das 39,8 ha große Stadtumbaugebiet ist insgesamt gesehen ein großes Mischgebiet, das von reinen Wohnen bis hin zu Industrie-, Bahn- und Brachflächen fast alle städtischen Nutzungen in sich vereint.

Aufgrund der damit verbundenen Störungen wird Bensheim-Südwest nicht als 'erste' Wohnlage gewertet. Laut Datenabfrage von Mitte Dezember 2005 setzt sich die Bevölkerung wie folgt zusammen:

- 1.044 Einwohner insgesamt – davon 998 (95,6%) mit Hauptwohnsitz,
- 186 Ausländer – mit 17,8% ein überdurchschnittlich hoher Anteil gemessen an der Gesamtstadt,
- 243 Einwohner bis 20 Jahre, 697 von 21-65 Jahre und 104 über 65 Jahre – damit ein überdurchschnittlich „junger“ Stadtteil,
- 22 Wohngeldfälle – damit ein überdurchschnittlich, jedoch nicht besorgniserregend hoher Anteil.

Es lässt sich feststellen, dass im Stadtumbaugebiet nur ein kleiner Teil der Bensheimer Gesamtbevölkerung wohnt (2,5%), der aber in vielerlei Hinsicht städtebaulich und sozial benachteiligt ist. Die sozial schwache Klientel lebt dabei fast geschlossen im Wohnquartier an der Elbestraße (im Volksmund „Marokko“). Dort finden sich z.B. 77% der Wohngeldfälle aus dem Plangebiet wieder, der Ausländeranteil liegt bei 23,4% und ein Quartiersmanagement wurde für die Betreuung der Jugendlichen eingerichtet. Dennoch darf dieses Gebiet nicht als sozial völlig instabil betrachtet werden, denn nach Auskunft einzelner Bewohner ist die Fluktuation eher gering und ein spezielles Zusammengehörigkeitsgefühl vorhanden.

Eine Veränderung erfährt das Stadtumbaugebiet durch die Bürger, die sich im Neubaugebiet Elzweg und Ruwerstraße derzeit niederlassen.

Gemäß der teilräumlichen Auswertung sind dort derzeit 95 Personen gemeldet: Ohne jegliche Wohngeldfälle, mit einer sehr jungen Altersstruktur und einem durchschnittlichen Ausländeranteil.

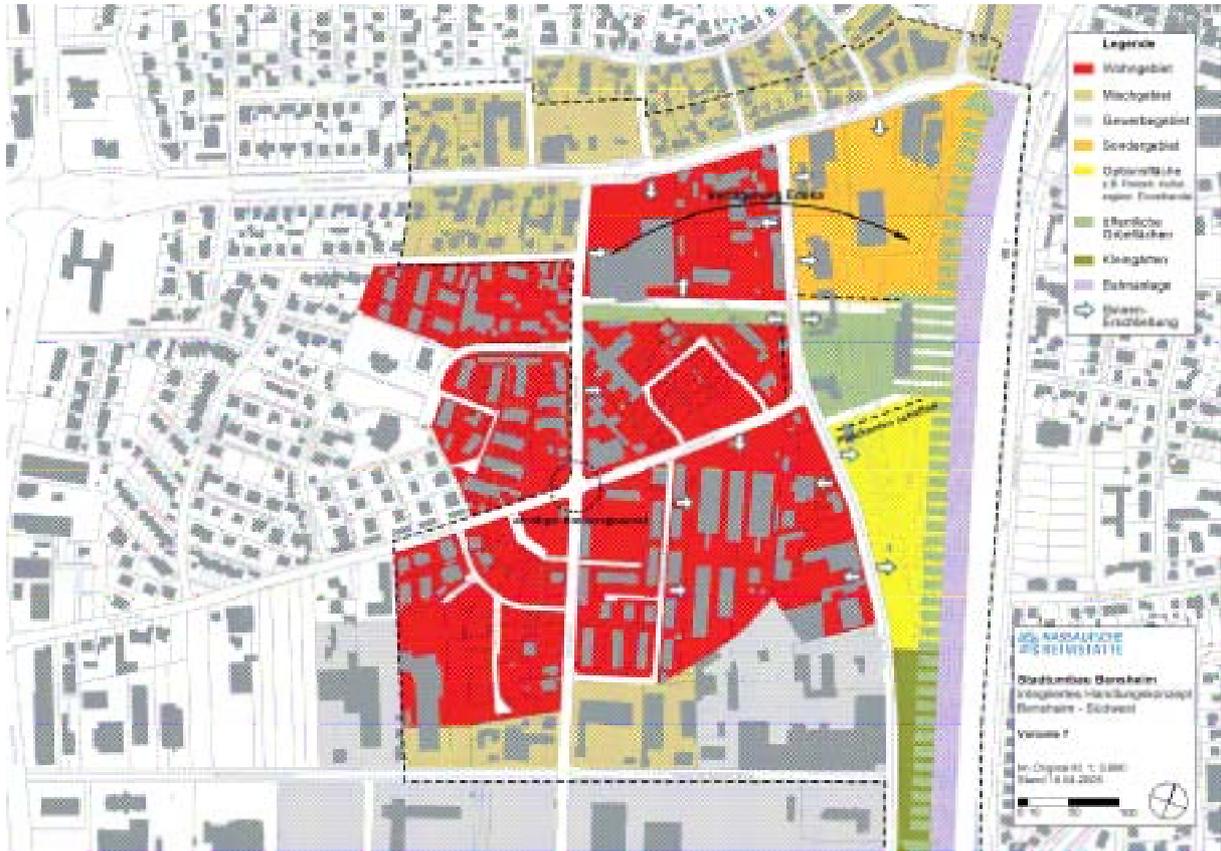
Inhalt des Integrierten Handlungskonzepts des Stadtumbaugebiets "Bensheim Südwest" ist die Bestandsaufnahme und Stärken- Schwächenanalyse der Themengebiete:

- **Lage in der Stadt**
- **Nutzungen**
- **Verkehr**
- **Freiflächen**
- **Stadtbild**

Im Anschluss an die Bestandsaufnahme und -analyse wurden 7 Entwicklungsszenarien für das Gebiet "Bensheim Südwest" erarbeitet und deren Vor- und Nachteile aufgezeigt. Durch Beschluss der Stadtverordnetenverwaltung im Sommer 2006 bildet die Variante 7 als Vorzugsvariante der Entwicklungsszenarien die Grundlage der weiteren Entwicklung des Stadtumbaugebietes "Bensheim Südwest".

<sup>14</sup> Bensheim Südwest – Den Wandel gestalten - Integriertes Handlungskonzept, Nassauische Heimstätte, Wohnstadt, Hrsg. Magistrat der Stadt Bensheim, Bensheim 2006, S. 4

## Variante 7 (Vorzugsvariante)<sup>15</sup>



In der Vorzugsvariante werden nun schließlich die Vorteile verschiedener Varianten gebündelt und die Nachteile minimiert. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Integration der Ideen und Vorteile aus der externen Variante 6, mit deren Verfassern die Vorzugsvariante gemeinsam erarbeitet wurde.

### **Hauptmerkmale und Möglichkeiten**

Im Einzelnen ergeben sich in dieser Vorzugsvariante 7 folgende Hauptmerkmale und Möglichkeiten:

- Sondergebiet (SO) mit nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel auf dem nördlichen Teil der Güterbahnhofsfläche. Auch in dieser Variante ist dabei die Verlagerung des bestehenden EDEKAMarkts Wormser Str. 48 auf diese Fläche vorgesehen.
- Auf dem südlichen Teil der Güterbahnhofsfläche ist eine Optionsfläche vorgesehen. Hier könnten einerseits weitere Nutzungen für nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel erfolgen, aber auch quartiersbelebende und nicht innenstadtrelevante Nutzungen im Bereich (Stadtteil-)Kultur und Sport.
- Herstellung einer Grünstruktur im Zentrum des Gebietes mit Ausrichtung auf die denkmalgeschützten Güterbahnhofshalle und als Verbindung zwischen nördlichem und südlichem Güterbahnhofsgebiet.
- Die Fabrikstraße bleibt als HAUPTERSCHLIEßUNG in der jetzigen Form erhalten.
- Ausdehnung der Wohnnutzung bis an die Wormser Straße im Norden, die neuen SO-Nutzungen im Osten und das Gewerbe im Süden.

Zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Interkommunalen Handlungskonzepts befindet sich für das Güterbahnhofsareal ein Bebauungsplan im Verfahren.

<sup>15 15</sup> Bensheim Südwest – Den Wandel gestalten - Integriertes Handlungskonzept, Nassauische Heimstätte, Wohnstadt, Hrsg. Magistrat der Stadt Bensheim, Bensheim 2006, S. 32 - 33

Nachträgliche Übernahme der Inhalte aus dem Stadtumbaukonzept Bensheim mit der Beschlussfassung von Juni/Juli 2006

## Beobachtungsgebiet "Westliche Innenstadt"<sup>16</sup>



**Adresse(n):** Rodensteinstraße, Fehlheimer Straße, Promenadenstraße, Bahnhofstraße, Neckarstraße, Beauer Platz, Am Rinnentor

**Eigentümer:** Einzeleigentum

**Gebietsgröße:** 6,5 ha

**aktuelle Nutzung:** Wohnen, öffentliche Nutzung, Handel und Dienstleistung

**Vornutzung:** ./Darstellung FNP:

- Gemischte Baufläche – Bestand,
- Wohnbaufläche – Bestand
- Fläche für den Gemeinbedarf / Kulturelle Zwecke – Bestand

### **Problemstellung aus Stadtumbauperspektive:**

In der Innenstadt Bensheims wird der wirtschaftliche Wandel insbesondere auf Grund der Einzelhandelsentwicklung deutlich. Die historische Innenstadt ist in großen Teilen als förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet mit Mitteln der Städtebauförderung modernisiert und saniert worden. Hier hat sich eine stabile Grundstruktur entwickelt.

<sup>16</sup> Stadtumbaukonzept Bensheim, Nassauische Heimstätte, Wohnstadt, Hrsg. Magistrat der Stadt Bensheim, Bensheim 2006, S. 93

*Auffällig in der Innenstadt ist der hohe Anteil an Kleinst-Flächen im Einzelhandel, aber auch die für die Einwohnerzahl flächenmäßig große Ausdehnung der Einzelhandelslagen. In der Konsequenz hat diese Ausdehnung ein Abbröckeln der Ränder zur Folge. Dies wird in der Struktur an den Randlagen deutlich, die zwischen dem historischen Stadtkern und dem Bahnhofsgelände liegen. Hier wurden großflächige Strukturen entwickelt und errichtet, die heute – mit relativ jungem Gebäudealter – den Nutzeranforderungen nicht mehr gerecht werden und die durch Leerstand geprägt sind. Dieser Leerstand wirkt sich negativ auf die gesamte westliche Innenstadt aus.*

*Zentrale Baulücken wie das Hoffartgelände finden keinen Investor. Die westliche Innenstadt Bensheims ist mit der Stadthalle (Bürgerhaus), dem Parktheater, dem pipapo-Theater, der Galerie am Ritterplatz und der VHS auch Standort wesentlicher öffentlicher Angebote.*

*Die langfristige Tragfähigkeit dieser Nutzungen und die sich hieraus ergebenden Erfordernisse im Stadtraum sind auszuloten.*

### **Geltungsbereich**

*Der Geltungsbereich zum Stadtumbaugebiet „Westliche Innenstadt“ bezieht folgende Gebäude und Freiflächen mit ein: Im Norden das Rodensteincenter an der Fehlheimer Straße, die Rodensteinstraße bis zum Ritterplatz / Hauptstraße, im Westen die Dalberger Gasse, Am Bürgerhaus, Am Wambolter Hof, im Süden erfolgt die Begrenzung mit der Straße „Zum Rinnentor“, im Westen werden die Promenadenstraße, Bahnhofstraße und das Geschäftsgebäude Rodensteinstraße 19 einbezogen.*

### **Zielsetzung / Handlungsempfehlung:**

*Die Stabilisierung der Westlichen Innenstadt als zentrale Verbindung zwischen Bahnhof, Innenstadtring und Innenstadt ist zu fördern. Dabei sind konzeptionelle Überlegungen zur Entwicklung der öffentlichen Nutzung in der westlichen Innenstadt (Parktheater, Bürgerhaus, Jugendzentrum, VHS, Rodensteiner Hof, Wambolter Hof, Galerie am Ritterplatz) ebenso notwendig, wie zur Wohn- und Stadtumfeldgestaltung in der Innenstadt und zur weiteren Entwicklung der Bahnhofstraße. Insbesondere für die Ladenzentren Neumarktcenter und Rodensteinzentrum sind weitergehende integrierte Nutzungskonzeptionen zu entwickeln.*

*Für den Teilraum Westliche Innenstadt ist im Kontext der gesamten Innenstadt ein Integriertes Handlungskonzept zu erstellen. In diesem Handlungskonzept sind die Ziele der Entwicklung zu präzisieren, Maßnahmen zu benennen und ein Kosten- und Finanzierungsrahmen zu erstellen. Der Bereich der westlichen Innenstadt wird vor dem Hintergrund der Prioritätensetzung zunächst als Stadtumbaugebiet – Phase II gewertet. Fördermittel sollen zunächst im nicht-investiven Bereich eingesetzt werden, um die konzeptionellen Überlegungen voran zu bringen.*

### **Handlungsempfehlungen in Abstimmung mit den Zielen des Stadtumbaus Mittlere Bergstraße:**

#### **Sicherung einer funktionsfähigen Stadtmitte:**

- Erstellen eines Nutzungs- und Gestaltungskonzept für den Stadtumbaubereich
- Verbesserung der Wegebeziehungen zwischen Bahnhof und Innenstadt
- Umsetzung der in dem zu erstellenden Konzept aufgezeigten Maßnahmen

#### **Sicherung und Attraktivitätssteigerung der Ankunftsbereiche und Umsteigeplätze des ÖPNVs in den Kommunen**

- Aufstellen von Informationspunkten im Bahnhofsumfeld
- Verbesserung der Wegebeziehungen zwischen Bahnhof und Innenstadt
- Bauliche Maßnahmen im Bahnhofsbereich zur Steigerung der Aufenthaltsqualität

## Handlungsansätze der interkommunalen Kooperation, welche durch die Handlungsempfehlungen im Stadtumbaugebiet Bensheims verfolgt werden :

Sicherung, Ausbau und Verknüpfung des freizeitorientierten und touristischen Angebots und der kommunalen Besonderheiten

Sicherung und Stärkung der Innenstädte, Gemeindezentren und der innerstädtischen Einzelhandelslagen

Ausbau eines abgestimmten Fuß- und Radwegenetzes

Sicherung der guten Erreichbarkeit über das Straßennetz und den ÖPNV

## Prioritätenliste und Art der Finanzierung:

Erste Priorität hat weiterführende Umsetzung der bereits begonnenen Maßnahmen im Stadtumbaugebiet "Bensheim Südwest" mit den separat hierfür veranschlagten Mittel aus dem Stadtumbau. Die geplanten Maßnahmen im Gebiet Süd-West sind im entsprechenden Konzept beschrieben und werden hier nicht noch einmal erneut aufgeführt.

Die Maßnahmen im Beobachtungsgebiet "Westliche Innenstadt" sollen zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden (2. Tranche der Stadtumbaugebiete), wobei die Erstellung eines teilsäumlichen Handlungskonzepts als Planungsgrundlage bereits für das Jahr 2010 vorgesehen ist. Weitere investive Maßnahmen im Gebiet „Westliche Innenstadt“ können erst gefördert werden, wenn die formelle Zustimmung seitens des Fördergebers zu einem Stadtumbaugebiet erfolgt ist.

Priorität	Projekt	Akteure	Finanzierung
1	Umsetzung der Maßnahmen im Stadtumbaugebiet "Bensheim Südwest"	Stadt Bensheim, private Investoren, Bürger	Stadt Bensheim, Stadtumbau in Hessen, private Investitionen
2	Erstellen eines integrierten teilsäumlichen Handlungskonzepts der westlichen Innenstadt bis zum Bahnhof	Stadt Bensheim, Immobilieneigentümer, Einzelhändler, Bürger	Stadt Bensheim, Stadtumbau in Hessen
2	Aufstellen von Informationspunkten im Bahnhofsumfeld	Stadt Bensheim, Deutsche Bahn AG	Stadt Bensheim, Deutsche Bahn AG, Stadtumbau in Hessen*
2	Verbesserung der Wegebeziehungen zwischen Bahnhof und Innenstadt	Stadt Bensheim	Stadt Bensheim, Stadtumbau in Hessen*
2	Maßnahmen im Bahnhofsbereich Steigerung der Aufenthaltsqualität	Stadt Bensheim, Deutsche Bahn AG	Stadt Bensheim, Deutsche Bahn AG, Stadtumbau in Hessen*
2	Weiterführende Umsetzung des Handlungskonzepts "Westliche Innenstadt"	Stadt Bensheim, Bürger, Immobilieneigentümer, Einzelhändler	Stadt Bensheim, Stadtumbau in Hessen*, private Investitionen

\* Förderung im Stadtumbauprogramm evt. später möglich

**Die genaue Kostenübersicht ist dem Kap. C 4 zu entnehmen**

## 3.2.2 EINHAUSEN

---

Einhausen ist mit 6.120 Einwohnern die kleinste Gemeinde im Bereich Mittlere Bergstraße. Die Riedgemeinde liegt direkt an der A67. Die gute Erreichbarkeit, die landschaftliche Vielfalt, die nahe gelegenen Freizeit- und Kulturangebote und eine gesicherte Nahversorgung vor Ort machen Einhausen zu einem attraktivem Wohnort, gerade für junge Familien und Arbeitnehmer aus der Region und den Ballungsräumen. Als Arbeitsplatzstandort ist die Gemeinde weniger bedeutsam, hat jedoch mit seinem Hallenbad überörtliche Bedeutung.

In den nächsten Jahren muss sich die Gemeinde Herausforderungen stellen, die sich aus der demographischen Entwicklung sowie den darauf basierende Prognosen der zukünftigen Bevölkerung ergeben. Diese lassen auf eine zunehmende Bedeutung einer an den Bedürfnissen der Alten orientierten Stadtgestaltung schließen.

Ebenso wichtig ist auch eine Ortsentwicklung für junge Familien und Kinder, um dem Überalterungsprozess entgegenzuwirken.

- Es gibt kaum ein Angebot an altenbetreutem Wohnen, generationenübergreifendem Wohnen oder Pflegeeinrichtungen.
- Auch die Gestaltung des öffentlichen Raumes (fehlende Möblierung) und die Zugänglichkeit des Rathauses ist nicht auf eine älter werdende Bevölkerung ausgerichtet.
- Das Hallenbad ist mit der zentralen Lage im Ortskern eine attraktive Einrichtung für alle Generationen. Besonders Kinder und ältere Menschen profitieren von dem Bad. Das Gebäude ist jedoch dringend sanierungsbedürftig. Der finanzielle Aufwand übersteigt dabei die finanziellen Mittel der Gemeinde.
- Die Attraktivität von Einhausen wird durch unterschiedlichste Gestaltelemente auf engem Raum herabgesetzt. Es fehlen Einrichtungen für Jugendliche im öffentlichen Raum, Sitzgelegenheiten gerade für ältere Personen und der Bezug zwischen den öffentlichen Freiflächen.
- Die L3111 (Mathildenstraße-Ludwigstraße) führt durch die Ortsmitte und zerschneidet diese. Fehlende gestalterische und ordnende Mittel führen zu einer erhöhten Fahrgeschwindigkeit und ungeordnetem Parken. Die Bedeutung der Ortsmitte als Treff- und Mittelpunkt sowie als Wohnstandort wird hierdurch stark beeinträchtigt.

## Überblick über die Stadtumbau- und Beobachtungsgebiete der Gemeinde Einhausen



## Stadtumbaugebiet "Ortszentrum Einhausen":



**Adresse(n):** Hauptstraße, Ludwigstraße, Bachgasse, Mathildenstraße, Rheinstraße, Ernst-Ludwigstraße, Kirchstraße

**Eigentümer:** Einzeleigentum, Gemeinde Einhausen

**Gebietsgröße:** 6,8 ha

**aktuelle Nutzung:** Wohnen, öffentliche Nutzung, Handel und Dienstleistung

### **Darstellung FNP:**

- Gemischte Baufläche – Bestand
- Fläche für den Gemeinbedarf – Bestand
- Grünfläche - Bestand

## Problemstellung aus Stadtumbauperspektive:

Das Ortszentrum Einhausens, das mit dem dort verorteten Hallenbad Anlaufpunkt für Bürger der Mittleren Bergstraße und Schulkinder aus Bensheim, Zwingenberg, Lorsch und Einhausen ist und für die Einwohner durch weitere öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus und die Bibliothek noch verstärkt an Bedeutung gewinnt, ist ein wichtiges Puzzleteil im Stadtumbauprozess Mittlere Bergstraße.

In diesem Bereich sind städtebauliche Mängel verschiedener Ausprägung zu erkennen:

- Das Hallenbad ist stark sanierungsbedürftig
- Die Zugänglichkeit des Rathauses für alte Menschen, Behinderte und mit Kinderwagen ist nicht möglich
- Es fehlen Einrichtungen für Jugendliche in der Ortsmitte
- Die Aufenthaltsqualität in der Ortmitte wird durch die Verkehrssituation und Gestaltungsmängel eingeschränkt
- Die fußläufige Verbindung von Kleinhausen nach Großhausen ist gestalterisch nicht ausgeprägt. Eine eindeutige Wegeführung bis zum Juxplatz ist nicht erkennbar.
- Die Kreuzung L3111 und K31 ist unübersichtlich und gefährdet einen sicheren Übergang

## Zielsetzung/Handlungsempfehlungen:

### Sicherung einer funktionsfähigen Ortsmitte

- Erstellen eines Funktions- und Gestaltungskonzepts für die Ortsmitte und die Haupteinzelstraßen
- Umsetzen baulicher Maßnahmen zur Sicherung der Zugänglichkeit und der Aufenthaltsqualität öffentlicher Einrichtungen und des öffentlichen Raums (abgesenkter Bordstein, Rampen, Aufzüge, Sitzmöglichkeiten)

### Erhalt und Sanierung des Hallenbades

- Wirtschaftlichkeitsbewertung des Hallenbades
- Sanierung des Hallenbadgebäudes auf Grundlage des hierfür bereits vorliegenden Fachgutachtens
- Steigerung der Besucherfrequenz durch öffentlichkeitswirksame Maßnahmen

### Handlungsansätze der interkommunalen Kooperation, welche durch die Handlungsempfehlungen im Stadtumbaugebiet "Ortszentrum Einhausen" verfolgt werden :

Erhalt und Ausbau des attraktiven und vielseitigen Wohnraumangebots mit Ergänzung Neuer Wohnformen im Hinblick auf die demographische Entwicklung

Sicherung, Ausbau der kommunalen Besonderheiten

Sicherung und Stärkung der Innenstädte, Gemeindezentren und der innerstädtischen Einzelhandelslagen



## EINHAUSEN

### Konzepte und Maßnahmen erster Priorität

#### 1. Freiraumgestaltung Rathaus- und Hallenbadumfeld

Das Hallenbadumfeld und der Außenbereich des Rathauses sind die zentralen öffentlichen Bereiche der Ortskerne die durch weiterentwickelt werden sollen.  
Die Freifläche vor dem Hallenbad wird durch Parkplätze besetzt, die bis vor der F-Fassade der Westseite reichen. Mit der Errichtung eines Kinderspielfeldes durch die Caritas in der Ortsmitte wird dieser zentrale Bereich als Treffpunkt noch intensiver strukturiert. Eine Parkplatzaufweitung sowie einrichtliche Gestaltungselemente und Spielplätze für Kinder werden den öffentlichen Raum in seiner Aufenthaltsqualität aufwerten.

Um die Zugänglichkeit zum Rathaus und in den öffentlichen Raum zu gewährleisten, wird auf eine abgewinkelte Einbautenlösung besonderen Wert gelegt. Der Bodenbelag soll gelbgrünlich, die Bänkelemente abgerundet und das Rathaus für Rollstuhlfahrer zugänglich gemacht werden.

#### 2. Hallenbadsanierung

Das Hallenbad Einhausen aus dem Jahr 1952, das an den Württembergischen Ausbildungsstellen von Schulen in Einhausen, Lorsch, Heppenheim, Bensheim und Zwingenberg dem Nachwuchs an am Bauhandwerkern von Vereinen und dem öffentlichen Baubereich genutzt wird, bedarf zentraler Sanierung.

Eine neue Dachdeckung und Altlastensanierung stellen den Energieeffizienter und somit die zukünftigen Kunden. Eine Sanierung würde das Bad auf und sichern den weiteren Bade- und Sportbereich.

#### Folgeprojekte

im Stadtumbaugebiet "Ortszentrum Einhausen"

#### 3. Rathausvorplatz

In Abstimmung mit der Gestaltung des Hallenbadumfeldes auf Basis des Nutzungs- und Gestaltungskonzepts soll der Rathausvorplatz entsprechend umgestaltet werden. Einbau von Sitzbänken ist die mögliche Aufwertung des öffentlich zugänglichen Raumes und der Übergang zur L3111.

#### 4. Verkehrsregelung Marktplatz

Die T-Kreuzung der beiden Landesstraßen bildet im Ortskern und der angrenzende Marktplatz bisher eine rechteckige Freifläche. Der Marktplatz soll hier in seiner Platzfunktion gestärkt werden. Der Bau eines kleinen, zentralen Verkehrsprotektors ist geplant.

#### 5. Wegeverbindung und Aufwertung des öffentlichen Raums

Der Juxplatz am großen Freizeithaus der Gemeinde hat eine große Bedeutung für öffentliche Veranstaltungen. Die Anbindung an den historisch gewachsenen Ortskern soll durch gestärktere Mittel verankert werden.

#### 6. Einrichtung für Jugendliche

Der Platz vor dem Rathaus ist für Jugendliche beliebt. Die Freifläche soll mit Einrichtungen für Jugendliche ausgestattet werden um einen Treffpunkt für junge Menschen im Ortskern zu schaffen.

Einhalten des Zuschnitts der Bergstraße wird durch Neubauten geprägt. Die Vorgärten sind weiterhin nach innen orientiert, durch sich veränderte Ansprüche an den Wohnraum sind Freizeitanlagen im Ortskern zu schaffen. Die Funktionsvielfalt der Ortsmitte ist unbedingt anzuknüpfen, um den Ortskern zu stärken.



#### 3. Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Die Ortsmitte von Einhausen wird durch öffentliche Einrichtungen geprägt. Hierzu zählen das Rathaus, die Bibliothek und das Hallenbad. Der Rathausvorplatz schließt sich an das Hauptstraßenband L3111 an, im Norden befindet sich eine Freifläche vor dem Hallenbad die in den hochbegradigten Bereich übergeht. Entlang der Verkehrswege schaffen sich eine Platz-Wegfläche in unterschiedlicher Richtung und mit unterschiedlicher Funktion an. (Einkaufsbereich, Außenbereich, Schule) Die Begrünung und Plätze bedürfen einer mehrdimensionalen, abgestimmten Gestaltung um Funktionsfähigkeit und attraktiv zu machen. Vor allem bei den Ortskern, so sollen sich besonders entlang der L3111 verschiedene Einzelwohn- und Gewerbebereiche entwickeln. Die Straße ist jedoch unattraktiv und gestaltet sich als einseitige Fußgängerwegfläche ermöglicht wird die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten.

Ein gezieltes Funktions- und Gestaltungskonzept ist notwendig. Dieses Konzept soll als Grundlage für weitere Ortsentwicklung dienen und eine einheitliche, funktionale und nachhaltige Entwicklung ermöglichen.

Initialprojekt Einhausen  
Konzepte und Maßnahmen erster Priorität

## Beobachtungsgebiet "Mathildenstraße Einhausen"



**Adresse(n):** Mathildenstraße, Friedensstraße

**Eigentümer:** Einzeleigentum

**Gebietsgröße:** 5,4 ha

**aktuelle Nutzung:** Wohnen, öffentliche Nutzung, Handel und Dienstleistung

### **Darstellung FNP:**

- Gemischte Baufläche – Bestand
- Fläche für den Gemeinbedarf – Bestand

### **Problemstellung aus Stadtbauerspektive:**

Die Mathildenstraße ist als L3111 eine der Haupterschließungsstraßen Einhausens. Sie ist eine der Verbindungsstraßen von Bensheim/Lorsch in Richtung Gernsheim und Biblis. Die Strecke wird stark frequentiert. Eine gerade Verkehrsführung mit geringer Gestaltung führt zu einer erhöhten Fahrgeschwindigkeit. Ungeregeltes Parken schränkt die Verkehrssicherheit ein und erhöht die Emissionen.

Dies führt zu einer Minimierung der Wohnqualität entlang der Mathildenstraße. Die zum Teil noch historische Bau- und/oder Grundstücksstruktur, wird in den Folgejahren, bedingt durch die überalterte Bewohnerstruktur, einem Änderungsprozess unterliegen. Eine Regelung der städtebaulichen Situation und die Gestaltung des öffentlichen Raums ist zur Aufrechterhaltung eines hochwertigen Wohnstandorts notwendig.

Die Geschäftsstruktur entlang der L3111 wird durch das sich ändernde Konsumentenverhalten und die Verkehrssituation gefährdet.

## **Zielsetzung / Handlungsempfehlung:**

### **Entwicklung und Erhalt einer attraktiven Wohnlagen und der Geschäftsstruktur entlang der Mathildenstraße**

- Erstellen eines Nutzungskonzepts für leerstehende und in nächster Zeit unbewohnte Gebäude der Ortsmitte und entlang der Mathildenstraße
- Konzepterstellung für die Straßenraumgestaltung und Parkraumregelung der Haupteinfahrungsstraßen L3111 und K31 unter Absprache mit den zuständigen Stellen.
- Bau altengerechter Wohnungen und Pflegeeinrichtungen
- Ausgewogene Stadtgestaltung für Senioren und Jugendliche

#### **Handlungsansätze der interkommunalen Kooperation, welche durch die Handlungsempfehlungen im Beobachtungsgebiet "Mathildenstraße Einhausen" verfolgt werden :**

Minimierung des Durchgangsverkehrs und Optimierung der Verkehrsströme innerhalb der Kommunen

Erhalt und Ausbau des attraktiven und vielseitigen Wohnraumangebots mit Ergänzung Neuer Wohnformen im Hinblick auf die demographische Entwicklung

Sicherung und Stärkung der Innenstädte, Gemeindezentren und der innerstädtischen Einzelhandelslagen

## Notwendige Konzepte und Maßnahmen erster Priorität

- Wirtschaftlichkeitsbewertung und evtl. Sanierung des Hallenbades
- Gestaltungskonzept für die Ortsmitte und die Haupterschließungsstrassen L3111 und K31
- Erste Maßnahmenumsetzung des Gestaltungskonzeptes:  
Gestaltung des Hallenbadumfelds und Zugänglichkeit des Rathauses

## Konzepte und Maßnahmen als Folgeprojekte:

- Umsetzen des Gestaltungskonzepts im Stadtumbaugebiet und dem Beobachtungsgebiet
- Erstellen eines Nutzungskonzepts für leerstehende und in nächster Zeit unbewohnte Gebäude der Ortsmitte und entlang der Mathildenstraße

## Prioritätenliste und Art der Finanzierung:

Erste Priorität hat die Sanierung des Hallenbades. Erst nach Umsetzung dieser Maßnahme können Folgeprojekte, wie die Umgestaltung des Hallenbadumfeldes, realisiert werden. Um eine abgestimmte und zukunftsorientierte Ortsentwicklung betreiben zu können, wird auch dem Funktions- und Gestaltungskonzept für die Ortsmitte erste Priorität beigemessen.

Für die Sanierung des Hallenbades von Einhausen, mit einem Projektvolumen von ca. 1.500.000 €, wird derzeit eine Förderung über das Sonder-Investitionsprogramm „Hallenbäder“ des Landes Hessen geprüft. Kosten, die durch dieses Programm nicht abgedeckt werden können, sollen über Mittel des Stadtumbaus finanziert werden. Gegebenenfalls werden weitere Zuschüsse durch den Kreis Bergstraße erfolgen.

Priorität	Projekt	Akteure	Finanzierung
1	Wirtschaftlichkeitsbewertung des Hallenbades	Gemeinde Einhausen	Gemeinde Einhausen, Hallenbad-Investitionsprogramm, Stadtumbau in Hessen
1	Sanierung des Hallenbades	Gemeinde Einhausen	Gemeinde Einhausen, Hallenbad-Investitionsprogramm, Stadtumbau in Hessen
1	Funktions- und Gestaltungskonzept Ortsmitte	Gemeinde Einhausen, Immobilieneigentümer, Einzelhändler, Bürger	Gemeinde Einhausen, Stadtumbau in Hessen
1.2	Investive Maßnahmen in Immobilien der Ortsmitte	Einzelhändler/Private	Private Investitionen
2	Verkehrsregelnde Maßnahmen/ Umbau Mathildenstraße	Gemeinde Einhausen	Gemeinde Einhausen, GVFG-Mittel
2	Umgestaltung des Rathausvorplatzes	Gemeinde Einhausen	Gemeinde Einhausen, Stadtumbau in Hessen
2	Umgestaltung des Hallenbadumfeldes	Gemeinde Einhausen	Gemeinde Einhausen, Stadtumbau in Hessen
2	Verkehrskonzept	Gemeinde Einhausen	Gemeinde Einhausen, Stadtumbau in Hessen

Priorität	Projekt	Akteure	Finanzierung
2	Nutzungskonzept leerstehender Gebäude – Mathildenstraße	Gemeinde Einhausen, Private Akteure	Gemeinde Einhausen, Stadtumbau Mittlere Bergstraße
2.1	Umnutzung/Umbau leerstehender Gebäude entlang der Mathildenstraße	Gemeinde Einhausen, Private Akteure	Private Investitionen
2.1	Weiterführende Umsetzung des Funktions- und Gestaltungskonzepts	Gemeinde Einhausen, Private Akteure	Gemeinde Einhausen

**Die genaue Kostenübersicht ist dem Kap. C 4 zu entnehmen**

## 3.2.3 HEPPENHEIM

---

Mehr als 25.000 Einwohnern zählt die Kreisstadt, die darüber hinaus als Mittelzentrum wichtige Aufgaben für das Umland zu übernehmen hat. Heppenheim hat eine herausragende Stellung als Arbeitsort. Die Stadt bietet Arbeitsplätze für mehr als 1/3 der in der MB wohnhaften Arbeitnehmer. Als Kreisstadt ist hierbei besonders der Dienstleistungssektor ausgeprägt. Die Stadtteile in den Odenwaldtälern haben vorwiegend Wohnortfunktion. Durch die verkehrsgünstige Lage an der A5 und der B3, sowie als Knotenpunkt zwischen Ried und Odenwald an der B 460 sind sowohl die Arbeitsplätze, als auch die Versorgungseinrichtungen und Touristenattraktionen gut zu erreichen.

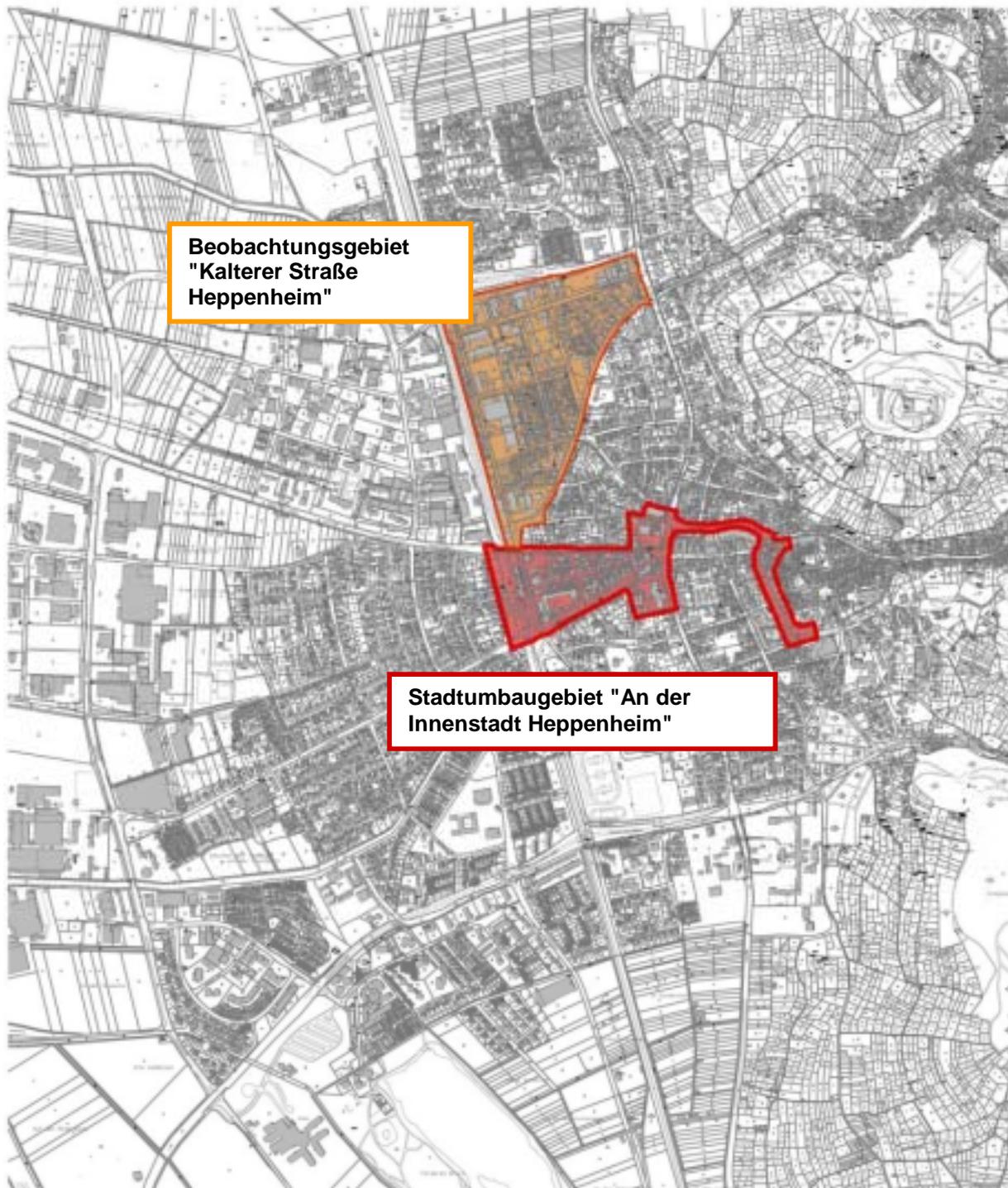
Die gut erhaltene und sanierte Altstadt ist eine Attraktion und ein Touristenmagnet, ebenso die direkte Lage an den Weinhängen der Bergstraße mit einem Themenweg der vor Ort ansässigen Winzergenossenschaft und des Geo- und Naturparks und weiterführende Wanderwege entlang der Bergstraße, nach Bensheim, nach Weinheim und in den Odenwald.

Im Westen und Norden der Stadt werden für Gewerbe und Einzelhandel Flächen vorgehalten. Auch für die Wohnraumentwicklung wird Vorsorge getroffen.

Dennoch bleibt einiges zu tun.

- Die Innenstadt hat eine zu geringe Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung.
- Der Rang der Stadt als Versorgungsstandort und Freizeitziel wird durch fehlende Orientierungshilfen, Gestaltungsmängel der Innenstadt, Leerstände und einen unzureichenden Branchenmix geschwächt.
- Der Attraktivitätsverlust der Innenstadt führt zu einer Schwächung als Wohnstandort der Gesamtstadt. Die Wohnqualität wird mancherorts durch fehlende Grünstrukturen negativ beeinflusst, ebenso durch verbesserungswürdige Gestaltung öffentlicher Wege und Plätze als auch der Stadteingänge.
- Eine durchgehende Grünverbindung zwischen den Seen im Norden und Süden fehlt.
- Das Angebot für Jugendliche ist nicht ausreichend. Gerade als Anlaufstelle für alle Jugendlichen der MB ist eine Angebotsvielfalt anzustreben.

## Überblick über die Stadtumbau- und Beobachtungsgebiete in Heppenheim



## Stadtumbaugebiet "An der Innenstadt Heppenheim":



**Adresse(n):** Lehrstraße, Friedrichstraße, Friedrich-Ebertstraße, Lorscher Straße, Kleiner Markt, Graben, Parkhofstraße, Wilhelmstraße, Werlestraße, Ludwigstraße, Karlstraße, Ernst-Schneider-Straße, In der Krone, Bahnhofstraße, Neckarstraße Kalterer Straße, Goethestraße

**Eigentümer:** Einzeleigentum, Stadt Heppenheim

**Gebietsgröße:** 12,7 ha

**aktuelle Nutzung:** Wohnen, öffentliche Nutzung, Handel und Dienstleistung

### **Darstellung FNP:**

- Gemischte Baufläche – Bestand
- Fläche für den Gemeinbedarf – Bestand

## **Problemstellung aus Stadtumbauperspektive:**

Die Innenstadt unterliegt der Konkurrenz mit den Einzelhandelsbetrieben der Gewerbegebiete sowie denen der umliegenden Kommunen. Durch die kleinteilige Geschäftsstruktur, einen ungenügenden Branchenmix, fehlende Gestaltelemente und eine ungeklärte Parkplatzsituation wird die Innenstadt Heppenheims immer weniger frequentiert. (Die Abwärtsspirale hat bereits eingesetzt.)

Die Fußgängerzone führt von der B3 gerade auf die Altstadt zu. Dieser Bereich wird nur unzureichend durch Gestaltungselemente gegliedert. Es entstehen keine Wege- und Aufenthaltsräume, wodurch die Einkaufsatmosphäre negativ beeinflusst wird. Die kleinteilige Geschäftsstruktur wird durch ein historisches, großes Gebäude unterbrochen, die sogenannten „Metzendorfimmobilie“, die seit Jahren leersteht. Gleiches gilt für verschiedene Einkaufspassagen, deren Räumlichkeiten leer stehen.

Zwischen der Fußgängerzone und der Altstadt verläuft der „Graben“, eine breite Straße, auf dem Areal des früheren Stadtgrabens.

Diese Straße ist im südlichen Bereich mittig mit Platanen bestanden, unter denen Parkplätze eingerichtet sind. Das Areal führt zu einer Trennwirkung zwischen Altstadt und Innenstadt, die vor allem im Bereich der Fußgängerzone spürbar ist.

Ein fehlendes Parkleitsystem führt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Straßen der Innenstadt. Für Ortsunkundige wird der Besuch der Innenstadt hierdurch erschwert. Touristen, die vorwiegend die Altstadt Heppenheims besuchen, werden auch fußläufig nicht in die Innenstadt geführt. Es fehlt ein Wegeleitsystem sowie gestalterisch lenkende Elemente.

Die Wegeverbindung vom Bahnhof in die Innenstadt verläuft durch ein gepflegtes Wohngebiet, endet jedoch im hinteren Bereich des Postknotens an einer Häuserfront. Der Postknoten ist eine stark befahrene Kreuzung direkt im Eingangsbereich der Fußgängerzone. Die Verbindung zwischen Innenstadt und Bahnhof bedarf einer Aufwertung.

Innenstädte von Kommunen der Größenordnung Heppenheims sind für Jugendliche wenig attraktiv. Das gastronomische Angebot für diese Zielgruppe ist in Heppenheim gering, einen Treffpunkt gibt es nicht. In der Nähe der Innenstadt, westlich der B3 (Karlstraße 2), befindet sich das alte Katasteramt (heute Amt für Bodenmanagement), welches sich als Standort einer Jugendeinrichtung anbietet. Gerade die Bedeutung als Schul- und Ausbildungsstätte und die gute Erreichbarkeit durch Bus und Bahn unterstreicht den Standortvorteil auch für Jugendliche aus den benachbarten Kommunen.

Die Lorsch Straße, welche von Westen kommend in Richtung Innenstadt führt ist eine stark befahrene Straße. Der Wohnwert wird hierdurch stark gemindert. Eine geringe Gestaltung des Straßenraums sowie graue Häuserfronten vermitteln gerade auf Besucher einen abweisend Eindruck.

## **Zielsetzung / Handlungsempfehlung:**

### **Sicherung einer funktionsfähigen Innenstadt**

- Erstellen eines Nutzungs- und Gestaltungskonzepts Innenstadt ( in enger Abstimmung mit den Maßnahmen gefördert durch "Aktive Kernbereiche")
- Entwicklung eines Parkleitsystems
- Erhalt und Erweiterung kostenfreien/kostengünstiger Parkmöglichkeiten
- Fortschreiben des Einzelhandelsgutachtens

- Umsetzung eines abgestimmten Branchenmix in der Innenstadt unter Kooperation der Immobilieneigentümer und Einzelhändler
- Umbaumaßnahmen im Bereich der Fußgängerzone
- Wegeleitsystem zur Orientierungshilfe für Ortsunkundige
- Gestaltung und Funktionsstärkung des Parkhofs als Parkplatz und attraktive Freifläche
- Gestaltung des Grabens als Bindeglied zwischen Innenstadt und Altstadt

## Ausbau des Angebots für Jugendliche

- Prüfung der Umnutzungsmöglichkeit des ehemaligen Katasteramts / Amt für Bodenmanagement (Karlstraße) als Betreuungseinrichtung für Kinder und Jugendliche durch erstellen eines Nutzungskonzepts
- Erwerb des Katasteramts durch die Stadt Heppenheim
- Umbau der Immobilie des ehemaligen Katasteramts

## Verbesserte Verkehrssituation

- Umbaumaßnahmen zur Verkehrsregelung am Postknoten – Kreuzung B3 - B460

Ein Nutzungs- und Gestaltkonzept für die Stadt Heppenheim ist Voraussetzung für eine abgestimmte, zukunftsgerichtete Entwicklung der Stadt. Die Umsetzung des Gestaltkonzepts im ersten Bauabschnitt im Bereich Graben/Fußgängerzone führt zu einer wahrnehmbaren Verknüpfung von Innenstadt und Altstadt, wertet die Innenstadt als Einkaufsbereich auf und stärkt somit deren Funktion. Durch die Umgestaltung soll die Innenstadt auch für den Touristen attraktiv gestaltet werden. Hierdurch wird die Stadt für den Tourismus interessanter und das Image der gesamten Region steigt.

Ein harmonisches Stadtbild und ein funktionsfähiger Einzelhandel stärkt die Stabilität als Wohn- und Arbeitsstandort. Für Heppenheim als Kreisstadt und Wohnort für viele in der Region tätigen Arbeitnehmer ist dies eine wichtige Entwicklung, von der die gesamte MB profitiert.

Die Stadt Heppenheim ist in das Bund-Länder-Programm "Aktive Kernbereiche" aufgenommen worden, wodurch Handlungsempfehlungen für die Innenstadt (Fußgängerzone, Parkhof) nicht als Maßnahmen des Stadtumbaus aufgeführt werden.

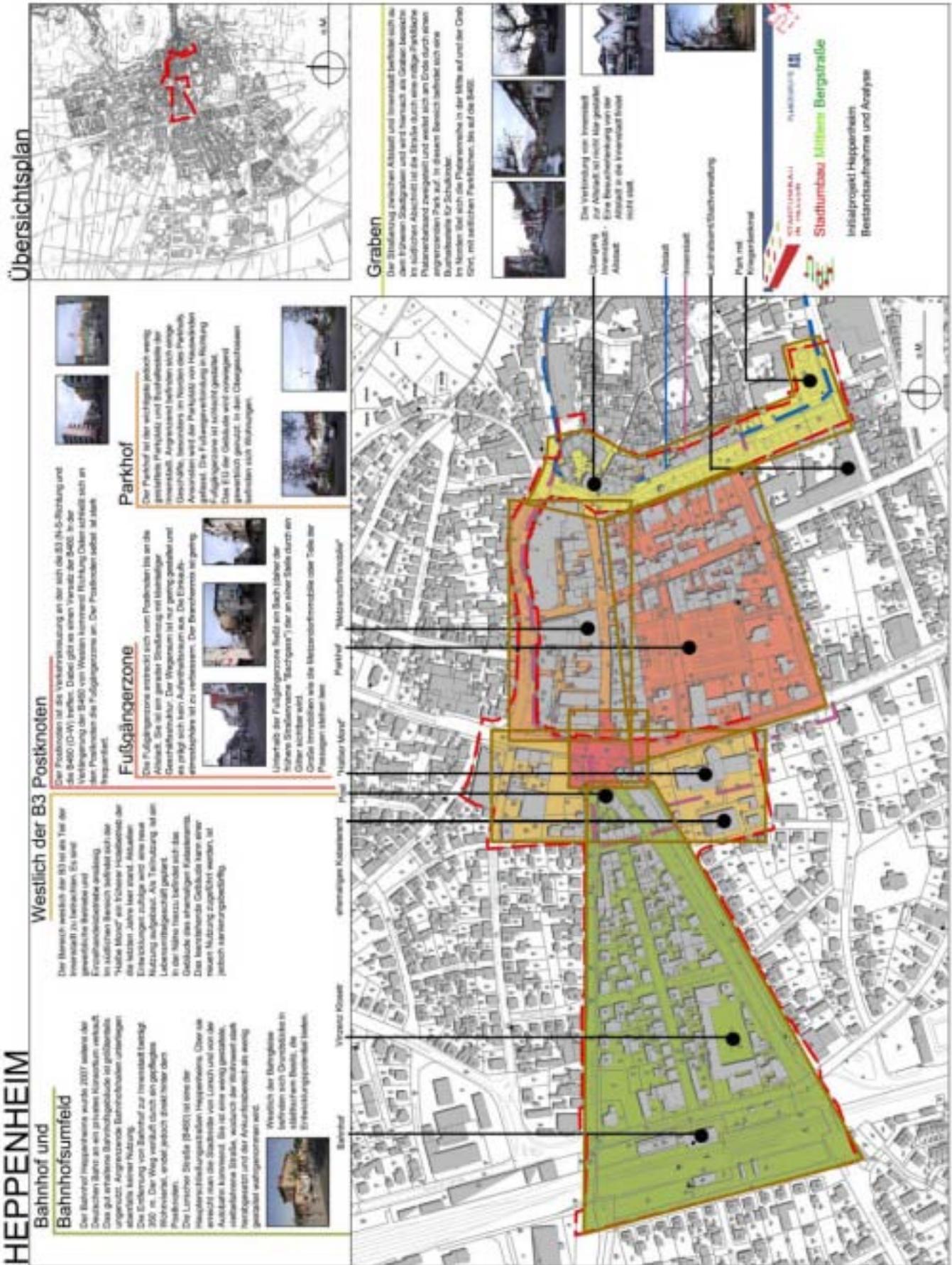
### **Handlungsansätze der interkommunalen Kooperation, welche durch die Handlungsempfehlungen im Stadtumbaugebiet "Stadtzentrum Heppenheim" verfolgt werden :**

Sicherung, Ausbau und Verknüpfung des freizeitorientierten und touristischen Angebots sowie der kommunalen Besonderheiten

Sicherung und Stärkung der Innenstädte, Gemeindezentren und der innerstädtischen Einzelhandelslagen

Minimierung des Durchgangsverkehrs und Optimierung der Verkehrsströme innerhalb der Kommunen

Aufrechterhalten der Funktionsfähigkeit der öffentlichen Infrastruktur und der Angebotsvielfalt im sozialen Sektor bei sinkender Einwohnerzahl und/oder kommunaler Finanzen



## HEPPENHEIM

### Erste Projekte im Stadtumbau

Das Stadtumbaugebiet "An der Innenstadt Heppenheim" umgibt die Innenstadt im Westen, Norden und Osten. In Verbindung mit der Innenstadt (Förderung über Aktive Kernbereiche) besteht in diesem Bereich ein hoher Handlungsbedarf landschaftlicher Ausprägung. Eine auf einen längeren Zeitraum ausgeglichene Planung und die Umsetzung gezielter Maßnahmen sind die Innenstadt Heppenhems und damit der Wohn- und Arbeitsort stark zu stärken.

#### 1. Baumaßnahmen Graben

##### 1. Bauabschnitt

Der südliche Abschnitt des Grabens soll bewaldet und als Platz angeordnet werden. Mitkürnung, Begrünung und Bewässerung verbuchen die Verknüpfung von Altbau und Fußgängerzone. Der Platz bietet sich für eine Öffnung des Straßennetzes an.

#### 3. Funktions- und Gestaltungskonzept

Durch ein Funktions- und Gestaltungskonzept für den erweiterten Bereich Innenstadtabsekt bis zum Bahnhof werden die Funktionen der Teilbereiche definiert und Umraummaßnahmen vorgeschrieben. In der Aufbauphase sollen Innenstadtkerngebiete und Einzelhandelsstandorte entstehen.

#### 5. Nutzungskonzept Katasteramt

Die Funktionsfähigkeit des Katasters für soziale Einrichtungen soll untersucht werden. Bei positivem Bescheid, ist der Umbau der Immobilie als Fußgängerzone vorgesehen.

#### 6. Ausführungsplanung

In Abstimmung mit dem zu existierenden Funktions- und Gestaltungskonzept soll für die Vorbereitung der baulichen Maßnahmen entlang des Grabens eine Ausführungsplanung erstellt werden. Im Vordergrund steht der Übergangsbereich Fußgängerzone/Innenstadtabsekt.



### Folgeprojekte

#### 2. Baumaßnahmen Graben

##### 2. Bauabschnitt

Der zweite Bauabschnitt des Grabens wird ebenfalls vertikal angelegt. Durch gestalterische Mittel (z.B. Bepflanzung und Möblierungselemente) wird der Teilabschnitt zu einer themenrelevanten und die angrenzenden Längsgebäude aufgewertet.

#### 3. Baumaßnahmen Graben

##### 3. Bauabschnitt

In diesem Bauabschnitt soll unter Berücksichtigung einer abgestimmten Fußgängerführung der Bereich der Bundesstraße für Schüler und die Parkplatzauslastung genutzt werden. Der Aufbau der angrenzende Park wird als Teil des Grabens in die Planung einbezogen, wodurch der öffentliche Raum eine Aufwertung erfährt.

#### 4. Postknoten

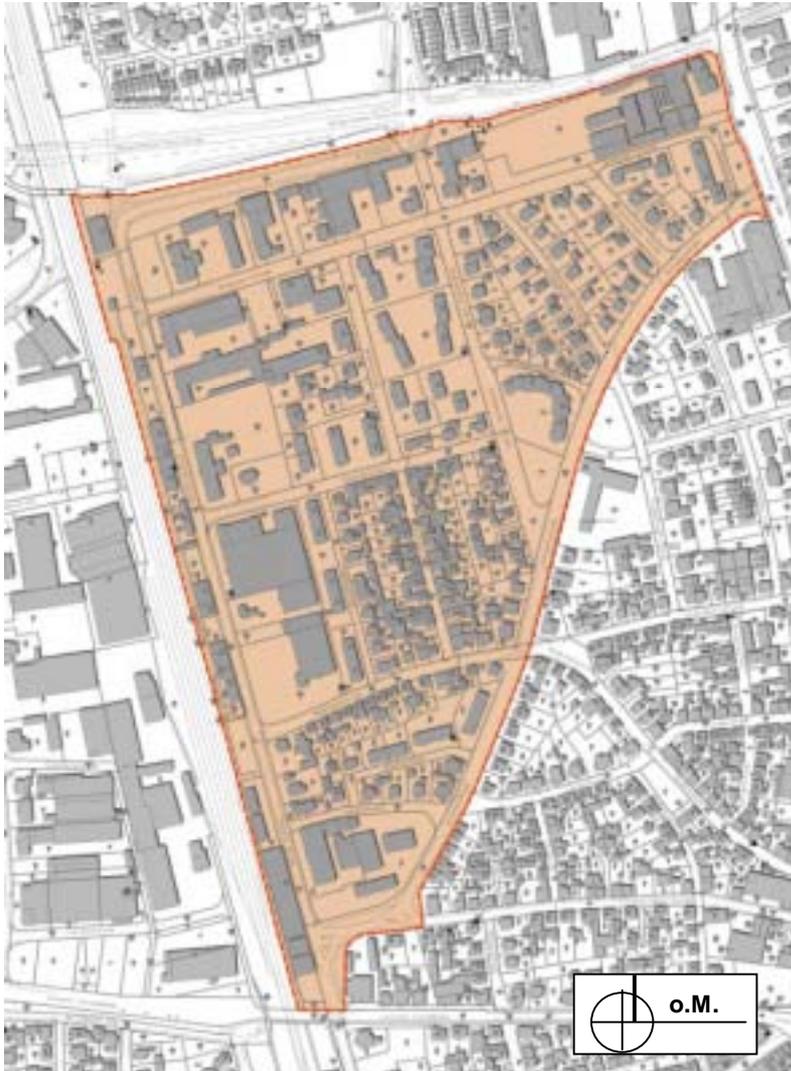
Der Postknoten als einer der wichtigsten und nachgefragtesten Knotenpunkte Heppenhems soll durch bauliche Maßnahmen umstrukturiert und aufgewertet werden. Der Aufbau der Fußgängerzone ist wichtiger Bestandteil der Umraummaßnahmen.

#### 5. Lonscher Straße

Über die Lonscher Straße erreicht der Besucher Heppenhems die Innenstadt. Die verkehrsreiche Straße bedarf einer gestärkteren Aufwertung mit verkehrsbereinigender Wirkung, um sowohl einen angenehmen Aufenthalt in der Stadt zu gestalten als auch den Wohnwert in diesem Bereich wieder zu erhöhen.



## Beobachtungsgebiet "Kalterer Straße Heppenheim"



**Adresse(n):** Kalterer Straße, Im Schlüssel, Breslauer Straße, Wiegandstraße, Schönbacher Straße, Briefelstraße, Friedensstraße, Kettelerstraße

**Eigentümer:** Einzeleigentum, Stadt Heppenheim

**Gebietsgröße:** 22,5 ha

**aktuelle Nutzung:** Wohnen, Gewerbe, Handel und Dienstleistung

**Darstellung FNP:**

- Gemischte Baufläche – Bestand
- Fläche für den Gemeinbedarf – Bestand

## **Problemstellung aus Stadtumbauperspektive:**

Der Bereich der "Kalterer Straße Heppenheim" ist ein Gebiet, in dem eine starke Nutzungsmischung stattfindet.

Im Quartier liegen massive städtebauliche Funktionsverluste vor.

- Tendenzen der Segregation und sozialen Destabilisierung im Bereich Wohnen.
- Kümmernutzung der gewerblichen Flächen entlang der Bahnfläche als Folge einer unklaren Nutzungsausrichtung des Quartiers.

## **Zielsetzung / Handlungsempfehlung:**

Für eine Neuordnung des Areals "Kalterer Straße" und der angrenzenden bahnzugewandten Flächen bildet das Flächenkataster die Grundlage weiterer Handlungsstrategien und Planungen. Auf Grundlage des zu erstellenden Flächenkatasters ist für den Bereich der Kalterer Straße ein quartiersbezogenes Integriertes Handlungskonzept zu erstellen. In diesem Handlungskonzept sind die Ziele der Entwicklung zu präzisieren, Maßnahmen zu benennen und ein Kosten- und Finanzierungsrahmen anzugeben.

### **Handlungsansätze der interkommunalen Kooperation, welche durch die Handlungsempfehlungen in den Beobachtungsgebieten "Bahnhofsumfeld Heppenheim" und "Kalterer Straße Heppenheim" verfolgt werden :**

Sicherung und Attraktivitätssteigerung der Ankunftsbereiche und Umsteigeplätze des ÖPNVs in den Kommunen

Abstimmung von Nutzung und Gestalt öffentlich wirksamer Brachflächen der Bahn

Erhalt und Ansiedlung von Firmen und Dienstleistungsunternehmen

Sicherung der guten Erreichbarkeit über das Straßennetz und den ÖPNV

**Zielsetzung/Handlungsempfehlung für die Sicherung des Wohn-, Arbeits- und Naherholungsstandorts Heppenheims im Interesse aller Beteiligten ohne einen konkreten räumlichen Bezug:**

## **Entwicklung und Erhalt attraktiver Wohnlagen**

- Erstellen eines Grünkonzepts für die Gesamtstadt
- Konzeptentwicklung für eine abgestimmte Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den Wohngebieten und von diesen in die Innenstadt

## **Entwicklung und Erhalt des Arbeitsstandorts**

- Gestaltungskonzept Gewerbegebiet „Tiergartenstraße“

**Steigerung der Zahl an Touristenankünfte durch eine Erweiterung und Attraktivitätssteigerung des Angebotes**

Fuß- und Radwegekonzept von der Altstadt zur Winzergenossenschaft und zu den Wanderwegen in den Weinbergen

**Handlungsansätze der interkommunalen Kooperation welche durch die Handlungsempfehlungen für die Stadt Heppenheim ohne räumlichen Bezug verfolgt werden :**

Erhalt und Ausbau von Flächen für die Naherholung

Ausbau eines abgestimmten Fuß- und Radwegenetzes

Erhalt und Ausbau des attraktiven und vielseitigen Wohnraumangebotes mit Ergänzung Neuer Wohnformen im Hinblick auf die demographische Entwicklung

Erhalt und Schaffung eines angenehmen Arbeitsumfelds

## **Notwendige Konzepte und Maßnahmen erster Priorität**

- Erstellen eines Funktions- und Gestaltungskonzepts von der Altstadt über die Innenstadt bis zum Bahnhof
- Umgestaltung Graben/Innenstadt, Ausführungsplanung
- Umgestaltung des Grabens, 1. Bauabschnitt Graben/Fußgängerzone durch bauliche Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung
- Nutzungskonzept für das ehemalige Katasteramt als öffentliche Einrichtung / Jugendbegegnungsstätte
- Erwerb und Umbau des ehemaligen Katasteramts

## **Konzepte und Maßnahmen als Folgeprojekte:**

- Umgestaltung des Postknotens als Eingang der Fußgängerzone und aus verkehrstechnischer Sicht
- Umgestaltung des Grabens, 2. und 3. Bauabschnitt durch bauliche Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung
- Fuß- und Radwegekonzept mit Gestaltungskonzept und Wegeleitsystem für die erweiterte Innenstadt.
- Entwicklung und Umsetzung eines Parkleitsystems
- Umsetzung des Fuß- und Radwegekonzepts mit Gestaltungskonzept und des Wegeleitsystems der erweiterten Innenstadt

## **Prioritätenliste und Art der Finanzierung:**

Erste Priorität der Projekte in Heppenheim haben das Funktions- und Gestaltungskonzept und das Nutzungskonzept Katasteramt als Grundlage folgender investiver Maßnahmen. Hinzu kommen die Ausführungsplanung und die Umsetzung des ersten Bauabschnitts des Grabens im Übergangsbereich von der Fußgängerzone zur Altstadt.

Innerhalb der Innenstadt (u.a. Bereich der Fußgängerzone) sollen konzeptionelle und investive Maßnahmen über das Programm Aktive Kernbereiche in Hessen gefördert werden. Im angrenzenden Stadtumbaugebiet „An der Innenstadt Heppenheim“ sollen Maßnahmen durch das Programm Stadtumbau in Hessen realisiert werden. Eine Überschneidung oder Überlappung der Fördergebiete ist nicht vorgesehen.

Alle Maßnahmen in den beiden Fördergebieten sollen die Aufwertung der gesamten Innenstadt zur Folge haben, indem der öffentliche Raum gestalterisch und funktional aufgewertet und der Tourist verstärkt auch als Konsument angesprochen wird.

Die Aufwertung der Innenstadt soll Folgeinvestitionen privater Akteure begünstigen, die in die Immobilien, Einzelhandelslagen und den Gastronomie- sowie Hotelleriesektor investieren.

Als Beobachtungsgebiet wird der Bereich „Kalterer Straße“ definiert.

Priorität	Projekt	Akteure	Finanzierung
1	Funktions- und Gestaltungskonzept	Stadt Heppenheim, Immobilieneigentümer, Einzelhändler, Bürger	Stadt Heppenheim, Stadtbau in Hessen
1	Nutzungskonzept Katasteramt	Stadt Heppenheim	Stadt Heppenheim, Stadtbau in Hessen
1	Ausführungsplanung Graben, 1. Bauabschnitt	Stadt Heppenheim, Immobilieneigentümer, Einzelhändler, Vereine	Stadt Heppenheim, Stadtbau in Hessen
1.1	Umbau Graben, 1. Bauabschnitt	Stadt Heppenheim	Stadt Heppenheim, Stadtbau in Hessen, private Investitionen
1.2	Aufwertung der Einzelhandelslagen	Stadt Heppenheim, Immobilieneigentümer, Einzelhändler	Private Investitionen
1.2	Umbau des alten Katasteramts	Stadt Heppenheim,	Stadt Heppenheim, Kreis Bergstraße, Fachförderprogramme, Stadtbau in Hessen
1.2	Umbaumaßnahmen am Postknoten (B3)	Stadt Heppenheim, Land Hessen	Stadt Heppenheim, Land Hessen, GVFG-Mittel, Stadtbau in Hessen
2	Fuß- und Radwegekonzept mit Gestaltungskonzept und Wegeleitsystem	Stadt Heppenheim, Vereine	Stadt Heppenheim, Vereine, Stadtbau in Hessen
2	Entwicklung und Umsetzung eines Parkleitsystems	Stadt Heppenheim, Einzelhändler, private Akteure	Stadt Heppenheim, Stadtbau in Hessen
2	Erstellen eines integrierten, teilräumlichen Handlungskonzepts für das Beobachtungsgebiet "Kalterer Straße Heppenheim"	Stadt Heppenheim, Gewerbetreibende, Anwohner	Stadt Heppenheim, Stadtbau in Hessen
2	Umgestaltung der Innenstadt / Bauabschnitt 2 und 3 des Grabens durch bauliche Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung	Stadt Heppenheim, Immobilieneigentümer, Einzelhändler, Vereine	Stadt Heppenheim, Stadtbau in Hessen, private Investitionen
2	Umsetzung des Handlungskonzepts "Kalterer Straße Heppenheim"	Stadt Heppenheim, Immobilieneigentümer, Gewerbetreibende	Stadt Heppenheim, Stadtbau in Hessen*, Private Investitionen

\* Förderung im Stadtbauprogramm evt. später möglich

**Die genaue Kostenübersicht ist dem Kap. C 4 zu entnehmen**

## 3.2.4 LAUTERTAL

---

Lautertal hat einen besonderen Wohn-, Arbeits- und Freizeitwert. Etwas abgelegen von den Haupteerschließungsstraßen ist Lautertal eine traditionsreiche Gemeinde.

7300 Lautertaler bewohnen in 10 Ortsteilen malerische Täler und Höhen im Vorderen Odenwald. Mit dem Felsenmeer liegt hier eines der bedeutendsten Naturgüter und Kulturdenkmale der gesamten Region.

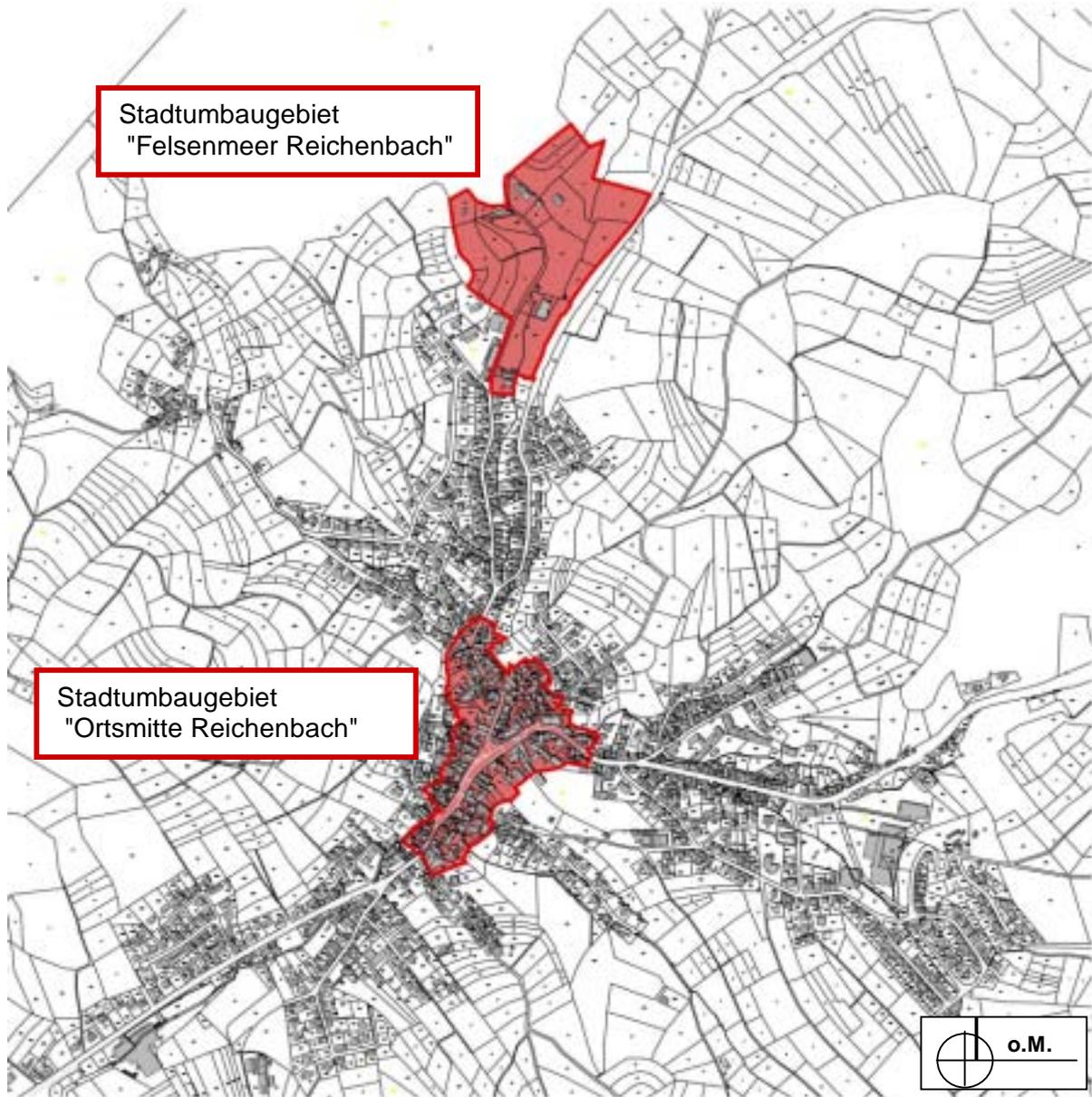
Lautertal war 150 Jahre stark geprägt von der Steinbearbeitung mit eigener Steingewinnung und von der örtlichen chemischen Industrie. Nun besinnt sich die Gemeinde zunehmend auf ihre Stärke als Wohnort mit alten Ortszentren in der schönen Erholungslandschaft.

In den letzten Jahren wird der Tourismus mit dem Geoparkziel Felsenmeer zu einem Magneten. Mit diesem Erfolg im Rücken will man den Tourismus konzentriert am Felsenmeer und zurückhaltender in der übrigen Landschaft weiter ausbauen.

Einiges ist zu tun, um diese Ziele zu erreichen.

- Der Ankunftsbereich am Felsenmeer ist nicht optimal gestaltet. Das Parkraumangebot ist an besucherreichen Tagen zu gering, was zu einer Verkehrsbelastung besonders durch Parkplatzsuchende in den angrenzenden Wohnbereichen führt.
- Die Fußwegeverbindung zwischen dem Parkplatz und dem Informationszentrum am Eingangsbereich des Naturparks ist nicht ausgestaltet. Generell fehlt es hier an ansprechenden Aufenthalts- und Aktionsbereichen. Fläche für deren Gestaltung ist vorhanden.
- Das Zentrum Reichenbach ist, abgesehen vom dortigen Rathaus, nur bedingt als Zentrum Lautertals erkennbar. Versorgungseinrichtungen im Ortskern fehlen.

## Überblick über die Stadtumbaugebiete in Lautertal



## Stadtbaugebiet "Felsenmeer Reichenbach":



**Adresse(n):** Seifenwiesenweg

**Eigentümer:** Einzeleigentum, Gemeinde Lautertal

**Gebietsgröße:** 8,6 ha

**aktuelle Nutzung:** Wohnen, öffentliche Nutzung

### **Darstellung FNP:**

- Wohnbaufläche – Bestand
- Gemischte Baufläche - Planung
- Sondergebiet – Bestand
- Fläche für den Gemeinbedarf – Bestand
- Verkehrsfläche Ruhender Verkehr – Bestand
- Fläche für die Landwirtschaft – Bestand
- Fläche für Wald - Bestand
- Öffentliche Grünfläche – Bestand
- Öffentliche Grünfläche - Planung

## **Problemstellung aus Stadtumbauperspektive:**

Lautertal ist durch das Felsenmeer als bedeutendes Geotop und Teil des Geo- und Naturparks Bergstraße- Odenwald sehr bekannt und an schönen Tagen stark besucht. Das Informationszentrum am Fuß des Felsenmeers stellt eines der Eingangstore zum Geo- und Naturpark dar. Es wird von ehrenamtlich tätigen Akteuren betrieben, die es im Sommer täglich von morgens bis abends geöffnet halten. Seit der Öffnung des Informationszentrums im Frühjahr 2007 hat es bereits die Funktion einer Touristeninformation erlangt, die neben Unterlagen über das Felsenmeer auch Auskünfte über Attraktionen der Region verteilt.

Die Wegeverbindung zwischen Parkplatz und Infozentrum ist nicht ausgebaut. Weiterführende Wege vom Infozentrum zu den Felsen sind unbefestigt und für Rollstuhlfahrer nicht geeignet. Die Anbindungen Parkplatz – Informationszentrum – Felsenmeer sind primär herzustellen. Hierfür gibt es bereits Pläne.

Durch Bemühungen der ehrenamtlichen Mitarbeiter des Informationszentrums sind die Wege und das Umfeld des Informationszentrums zur Zeit provisorisch gestaltet. Zur Sicherung des Areals ist der Bau einer befestigten Wegeverbindung notwendig.

Der Felsenmeer- Parkplatz ist an besucherreichen Tagen stark überfüllt, wodurch es zu vermehrtem Verkehrsaufkommen durch Parkraumsuchende in den angrenzenden Wohnbereichen kommt.

Der Tourismus ist für die Gemeinde ein wichtiger Wirtschaftszweig mit Bedeutungszunahme. Das Freizeitangebot ist jedoch in Bereich des Felsenmeers eingeschränkt. Die Wegeführung vom Infozentrum in die Felsen ist ungenau und nicht ausgebaut.

Die Aufenthaltsqualität im Bereich des Felsenmeerinformationszentrums ist nach wie vor zu gering und sollte durch entsprechende Maßnahmen optimiert werden.

## **Ziele / Handlungsempfehlungen:**

### **Stärkung des Wirtschaftszweigs Tourismus durch eine Attraktivitätssteigerung des Angebotes**

- Ausbau des Felsenmeer-Informationszentrums
  - Gestaltung und Organisation des Parkplatzes
  - Gestaltung des Umfelds des Informationszentrums
  - Bau einer befestigten Fußwegeverbindung vom Parkplatz Felsenmeer über das Informationszentrum bis zu den Felsen
- Erweiterung des Freizeitangebotes
  - Bau einer Minigolfanlage
  - Wegeverbindung zum Alpenvereinshaus und in die Landschaft ausbauen
  - Bau eines Kinderspielplatzes
- Stärkung des Erscheinungsbilds und der Angebote eines touristischen Ortes
  - Wanderparkplatzsystem im Umfeld der B 47 von Bensheim Schönberg bis Gadernheim
  - Beschilderungssystem für große Teile der Erholungslandschaft

Eine Regelung des ruhenden Verkehrs, der Ausbau des Freizeitangebots und eine gesteigerte Aufenthaltsqualität im Umfeld des Informationszentrums wertet den gesamten Standort auf und soll Folgeinvestitionen privater Akteure anregen. So wird der in direkter Nähe zum Infozentrum und dem Parkplatz gelegene Gasthof durch einen privaten Investor zu einem Hotel umgebaut und betrieben. Die Renovierung und Öffnung des auf dem Felsberg gelegene Ohlyturms ist ebenfalls in Planung. Eine konstante Frequenz des

Felsenmeers und dessen Umfeld wird die dort ansässigen privaten Betriebe wie das Kiosk im Felsenmeer, das Bistro im Felsenmeerzentrum und die Waldgaststätte auf dem Felsberg stärken und Folgeprojekte wie die Reaktivierung des Seminarhotels auf dem Felsberg begünstigen.

Investitionen der Gemeinde, des Forstamts, der Felsenmeerführer und des Geo- und Naturparks in den Wegebau im Felsbergwald sichern eine attraktive Wegeführung. So haben z.B. die Gemeinde und der Geo- und Naturpark eine Brücke über das Felsenmeer neu errichtet und Ruhebereiche eingeführt. Für eine komplette Finanzierung der Investition im Eingangsbereich zum Felsenmeer ist jedoch der finanzielle Spielraum der Gemeinde zu gering.

## Maßnahmen

Für das Felsenmeer liegen bereits umfassende Konzeptionen vor, so dass schon kurzfristig mit der Umsetzung von Maßnahmen begonnen werden kann.

### **Handlungsansätze der interkommunalen Kooperation, welche durch die Handlungsempfehlungen für das stadumbaugebiet "Felsenmeer Reichenbach" verfolgt werden :**

Sicherung, Ausbau und Verknüpfung des freizeitorientierten und touristischen Angebots und der kommunalen Besonderheiten

Erhalt und Ausbau von Flächen für die Naherholung

Ausbau eines abgestimmten Fuß- und Radwegenetzes

Sicherung der guten Erreichbarkeit über das Straßennetz und den ÖPNV

## Stadtbaugebiet "Ortmitte Reichenbach":



**Adresse(n):** Nibelungenstraße, Beedenkircher Straße, Brunnenstubenweg, Zehnesweg, Schuhgasse, Bangertgasse

**Eigentümer:** Gemeinde Lautertal

**Gebietsgröße:** 7,3 ha

**aktuelle Nutzung:** Wohnen, öffentliche Nutzung, Handel und Dienstleistung

### **Darstellung FNP:**

- Wohnbaufläche – Bestand
- Gemischte Baufläche - Bestand
- Fläche für den Gemeinbedarf – Bestand
- Öffentliche Grünfläche – Bestand

## **Problemstellung aus Stadtumbauperspektive:**

Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarf ist für die Attraktivität als Wohnstandort maßgebend, geht jedoch im Ortskern Reichenbach als Zentrum Lautertals zurück. Grund hierfür sind neue Märkte im Osten Reichenbachs und anschließend in Lautern.

Die Ortsmitte Reichenbachs wird durch historische Bausubstanz geprägt. Einige der Gebäude bedürfen einer Sanierung. So der denkmalgeschützte Teil des Rathauses. Sich ändernde Nutzungsansprüche an das Wohnumfeld zeigen die Notwendigkeit einer abgestimmten, ordnenden Planung.

## **Zielsetzung / Handlungsempfehlung:**

### **Sicherung einer funktionsfähigen Ortsmitte**

- Erstellen eines Funktions- und Gestaltungskonzepts
- Renovierung des historischen Rathauses Reichenbach
- Einrichtung eines kleinen zentralen Ladens für den täglichen Bedarf Reichenbach
- Parkplatzkonzept, Parkplatzerweiterung und Beschilderung Reichenbach
- Folgenutzung landw. Hof Reichenbach mit Wohnen, altengerechtem Wohnen, touristischem Angebot oder allgemein zentraler Infrastruktur
- Analoges Vorgehen in Gadernheim

### **Handlungsansätze der interkommunalen Kooperation, welche durch die Handlungsempfehlungen für das stadumbauegebiet "Ortsmitte Reichenbach" verfolgt werden :**

Sicherung, Ausbau und Verknüpfung des freizeitorientierten und touristischen Angebots und der kommunalen Besonderheiten

Sicherung und Stärkung der Innenstädte, Gemeindezentren und der innerstädtischen Einzelhandelslagen

Ausbau eines abgestimmten Fuß- und Radwegenetzes

Sicherung der guten Erreichbarkeit über das Straßennetz und den ÖPNV

**Zielsetzung/Handlungsempfehlung für die Sicherung des Wohn-, Arbeits- und Naherholungsstandorts Lautertals im Interesse aller Beteiligten ohne einen konkreten räumlichen Bezug:**

**Attraktive ÖPNV- sowie Fuß- und Radwegeverbindung zu den benachbarten Kommunen der Bergstraße**

- Unterstützung des bedarfsgerechten Ruftaxidiensts (interkommunal) wie im Osten von Darmstadt
- Einrichtung eines Fuß- und Radweges Lautertal mit gleichmäßiger geringer Steigung von Bensheim bis Gadernheim
- Ausschilderung von Radwegeverbindungen über die Höhen Lautertals nach Norden, Osten und Süden, ggf. Befestigung von Wegeabschnitten zum Schließen von Lücken

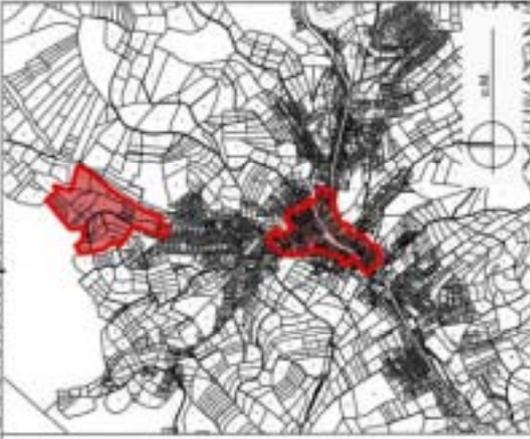
**Handlungsansätze der interkommunalen Kooperation, welche durch die Handlungsempfehlungen für Lautertal ohne konkreten räumlichen Bezug verfolgt werden :**

Sicherung, Ausbau und Verknüpfung des freizeitorientierten und touristischen Angebots und der kommunalen Besonderheiten

Ausbau eines abgestimmten Fuß- und Radwegenetzes

Sicherung der guten Erreichbarkeit über das Straßennetz und den ÖPNV

Übersichtsplan



Wiesengang östlich der L3098

Auf der rechten Seite der L3098 befindet sich ein Wiesengang, eingegrenzt vom Lauterbach. Die Blickrichtung zur Straße hin ist teilweise stark abfallend. In einem Teilbereich befindet sich eine Trennwassersammelrinne. Diese wird durch eine Natursteinmauer gefasst.

Eine Umrüstung des Geländes ist aus verkehrssicherer Sicht möglich. Der Bau einer Sommerkabinen durch einen privaten Nutzer wird diskutiert.

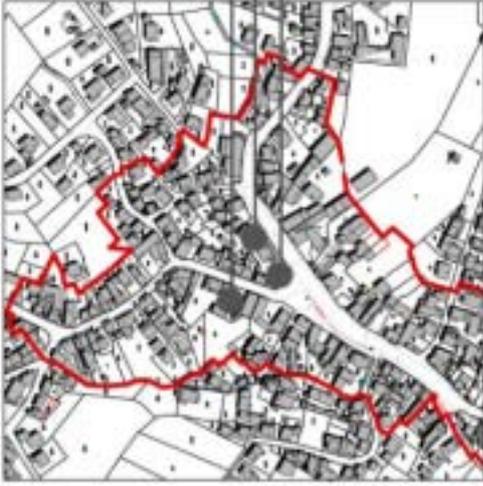


Blickrichtung



Projekt: **Stadtumbau Mittlere Bergstraße**
  
 Initiator: **Projekt Lautertal**
  
 Bestandesaufnahme und Analyse

Ortszentrum Reichenbach



Die Ortschaft Reichenbach wird durch den alten, denkmalgeschützten Teil des Siedlungsareals stark geprägt. Das Ortskerngebiet ist eine Mischung aus Geschäften, Wohnen und den Grünflächen des Parks.

Umrüstbarer architektonischer Bereich

Ortskern

Geschäftsbereich

Teil des Reichenbach



Informationszentrum

Das Informationszentrum liegt im Eingangsareal des Naturparks und ist ein zentraler Punkt für viele Touristen. Die Wegeverbindung zwischen Parkplatz und Informationszentrum ist nicht ausgeleitet. Die Wege sind nicht ausgeleitet. Der Parkplatz bietet an den Wochenenden einen guten Blick auf den Naturpark. Der Parkplatz ist ein beliebiger und für Tages- und Wochenendausflügler geeignet.



Gelände

Informationszentrum

LAUTERTAL

Felsenmeer

In diesem Bereich befindet sich die Felsenmeer. Die Zugänglichkeit ist nur bedingt möglich. Felsenmeer, teilweise auch zerbrochen oder unterbrochen. Wege und Wegeführung führen zu einer Begrünung des gesamten Geländes und damit zu einer erhöhten Biodiversität und Erholung.



Wiesengang

Das leicht geneigte Wiesengangsgebiet zwischen dem Felsenmeer und dem Ortszentrum ist für eine Erweiterung des Platzes und des Freizeitangebots an. Durch die Anlage von Grünflächen wird der umliegende Naturraum geschützt.

Seifenwiesweg

An besonderen Tagen führt der hohe Verkehrsaufkommen und der Parkplatzdruck zu Beeinträchtigungen der Anwohner des Seifenwieswegs und der angrenzenden Straßen.

SEV-Veranstalten: Felsenmeerparkplatz mit Dienststelle

Altenheim

Vorwiese

Gelände

Informationszentrum

Ortszentrum

Wiesengang

Seifenwiesweg

Felsenmeerparkplatz

Altenheim

Vorwiese

## LAUTERTAL Konzepte und Maßnahmen erster Priorität

Die bestehenden Planungen entsprechen und abgestimmt auf die momentane Entwicklungslage der Gemeinde wird in Lautertal ein konzeptioneller Ansatz für die Ortsmitte als Teil des Interkommunales Handlungskonzeptes. Maßnahme trägt werden in Bereich des Felsenmeer-Informationszentrums angestrebt.

### 1 Parkplatzerweiterung

Der vorhandene Parkplatz südlich der Zufahrt wird in nördliche Richtung erweitert. Durch den Zubau des angrenzenden Grundstücks können zusätzlich ca. 42 - 50 Stellplätze geschaffen werden. Der Druckbereich ist als Parkplatz markiert. Diese Veranlassung soll soweit wie möglich gefördert werden. Ausweis einer Baumaßnahme, wie auf dem östlich Parzellenzug, wird der Dach zur Gleisung der Stellplätze in naturnaher Form sichtbar gestaltet. Mithin die Selbstverwertung erfolgt die Erstellung in die Veranlassung. Da der Druckbereich, insbesondere in direkter Bereich nördlich der Veranlassung, einer Renaturierung bedarf, wird dessen soweit dies aus topographischen und wasserwirtschaftlichen Gründen erforderlich ist, verstärkt. In dem Randbereich zur südlichen Wassernutzung werden 10 Fahrradstellplätze geschaffen. Weiblich ein Selbstverwertung, gegenüber der Grundstück Hausnummer 31, werden weitere Parkplätze angelegt. Der vorhandene Baum soll dabei erhalten und durch weitere Anpflanzung ergänzt werden. Die Fläche südlich der Zufahrt zum Felsenmeer-Informationszentrum wird als Parkplatz für PKW genutzt. Der Platz wird neu gestaltet und angelegt und bietet so die Möglichkeit zum Abstellen von ca. sechs Handwagen. Die Randbereiche werden begrünt und zusätzliche Hochdruckbereiche gefördert.

### 2 Nutzung- und Gestaltungskonzept

Nutzenbereich als Zentrum Lautertals, verortet durch städtebauliche Veränderungen an Bebauung, Abgrenzen vom Rathausbereich ist dem über 100 Jahre wuchs städtebaulich wenig in den Ortskern investiert. Der Veranlassungsbereich ist sich in Handlage der Gemeinde verortet. Für eine nachfolgenden Entwicklung und Stärkung der Ortsmitte ist ein gemeinsames Nutzungs- und Gestaltungskonzept zu erarbeiten.

### 3 Zugangsbereich und Umgebung des Informationszentrums

Die Zuwegung zum Informationszentrum ist als Dringlichkeit zum Geopark. Eine hochwertige Gestaltung unterstreicht die Bedeutung der Ortsmitte. Der Platz wird Teil vom Felsenmeer-Informationszentrum gestaltet. In Kombination mit hochwertigen, naturnahen Strukturen, Stauden und Buchenblößen lassen den Platz. Ein Teil- und Informationspunkt der Wirtschaftsentwicklung Lautertal mit Informationszentren und Sitzplätze wird hier angelegt.

Im Zuge der Eröffnung des Informationszentrums im Frühjahr 2007, wurden die Außenanlagen, als Übergangsbereich zum Erdgeschoss, zum Teil angelegt. Größtenteils handelt es sich um produktive Außenanlagen, wie sich auch in der Verwendung der Materialien widerspiegelt.

Stark Nachfrage besteht nach Rast- und Pausenmöglichkeiten. Zum Schutz des wertvollen Naturerbes, wird ein offener Pausenplatz abseits des eigentlichen Felsenmeers angelegt. Damit soll Regale Gräben und Lagen zwischen den Felsen unterbunden werden. Die Fläche liegt im Außenbereich des Informationszentrums. Einstrassen wird der Platz über den Zugang zum Informationszentrum.

Als zusätzliche Attraktivität im Umfeld des Informationszentrums wird eine direkte Wegverbindung zum Felsenmeer geschaffen. Ergänzend wird der vorhandene Wasserlauf der derzeit den Aufwärtung in einer offenen Rinne begleitet, zum Teil umgestaltet und in einem neuem, naturnahem, gestalterischen Basisteil dieser neuen Wegverbindung integriert. An drei Punkten knicken sich Bachlauf und Weg, wodurch das Element Wasser direkter sichtbar wird. Die Treassen folgen dem natürlichen Gefälleverlauf bis zur Einmündung in den Druckbereich.

Zu 2. Der professionelle Ausbau der Wege vom Parkplatz zum Felsenmeer soll durch eine bodenständige Wegführung erreicht werden. Hierbei sollen die Aktivitäten der Gemeinde, des Bezirks und der Mitarbeiter des Informationszentrums gesichert werden. Der Zugang soll über zwei Halbebenen geschaffen werden. Zum einen durch den bestehenden Weg sowie aber getrennter Halbebene, zum anderen vom Parkplatz kommend zum Informationszentrum und von dort zur Spielplatzfläche.

### Folgeprojekte

### 3 Spielplatz

Die Gestaltung folgt dem Ziel eine kinder- und familienfreundliche Spiel- und Erholungsfläche zu schaffen. Vorbild ist die naturnahen Landschaft des Odenwaldes, die schon durch die topographischen Eigenheiten des Grundstücks vorgegeben sind.



Interkommunales Handlungskonzept  
Stadtumbau Mittlere Bergstraße  
Initiativesprojekt Lautertal  
Konzepte und Maßnahmen erster Priorität



## Notwendige Konzepte und Maßnahmen erster Priorität

- Attraktivitätssteigerung des Felsenmeerareals
  - Parkplatzerweiterung und Fahrradparkplatz am Informationszentrum
  - Gestaltung des Umfelds des Informationszentrums
  - Bau einer befestigten Fußwegeverbindung vom Parkplatz Felsenmeer über das Informationszentrum bis zu den Felsen
- Erstellen eines Gestaltungs- und Funktionskonzepts für den Ortskern Reichenbach

## Konzepte und Maßnahmen als Folgeprojekte

- Erweiterung des Freizeitangebotes
  - Bau einer Kneipanlage
  - Abschlussweg Alpenvereinshaus
- Spielplatz

### Prioritätenliste und Art der Finanzierung:

Erste Priorität hat in Lautertal die Umsetzung der bereits vorbereiteten Maßnahmen am Felsenmeer. Diese sind wichtige Voraussetzung für private Investitionen in ein Hotelprojekt vor Ort und bilden mit dem Projekt in Lorsch eine wichtige Aufwertung der Tourismusregion Mittlere Bergstraße. Eine vorrangige Finanzierung soll über die EU-Förderprogramme LEADER+ oder EFRE erfolgen, die derzeit geprüft werden. Da hierüber jedoch maximal 50% der Kosten gefördert werden können, soll ein weiterer Teilbetrag über Stadtumbaumittel finanziert werden, so dass für die Gemeinde der Eigenanteil finanzierbar bleibt und etwa der Förderquote im Stadtumbauprogramm entspricht.

Das Funktions- und Gestaltungskonzept für die Ortsmitte Reichenbachs, als Grundlage der künftigen Entwicklung befindet sich ebenfalls in Priorität eins.

Priorität	Projekt	Akteure	Finanzierung
1	Funktions- und Gestaltungskonzept Ortsmitte Reichenbach	Gemeinde Lautertal	Gemeinde Lautertal, Stadtumbau in Hessen
1	Umsetzung bestehender Planungen am Felsenmeer	Gemeinde Lautertal, Felsenmeer Verein	Gemeinde Lautertal, EFRE oder LEADER+, Stadtumbau in Hessen, Private Investoren
1.1	Aufbau eines Hotelbetriebes	Privater Akteur	Private Investition
2	Umsetzung des Funktions- und Gestaltungskonzepts Reichenbach	Gemeinde Lautertal, private Investoren	Gemeinde Lautertal, Denkmalschutz, Stadtumbau in Hessen, Private Investition

**Die genaue Kostenübersicht ist dem Kap. C 4 zu entnehmen**

## 3.2.5 LORSCH

---

Lorsch besitzt mit dem UNESCO-Weltkulturerbe Kloster Lorsch ein großes Potential, dieses als Tourismusattraktion zu nutzen und hierüber wirtschaftliche Gewinne zu erzielen.

Lorsch ist mit 12.750 Einwohnern das kleinste der drei Mittelzentren an der Mittleren Bergstraße.

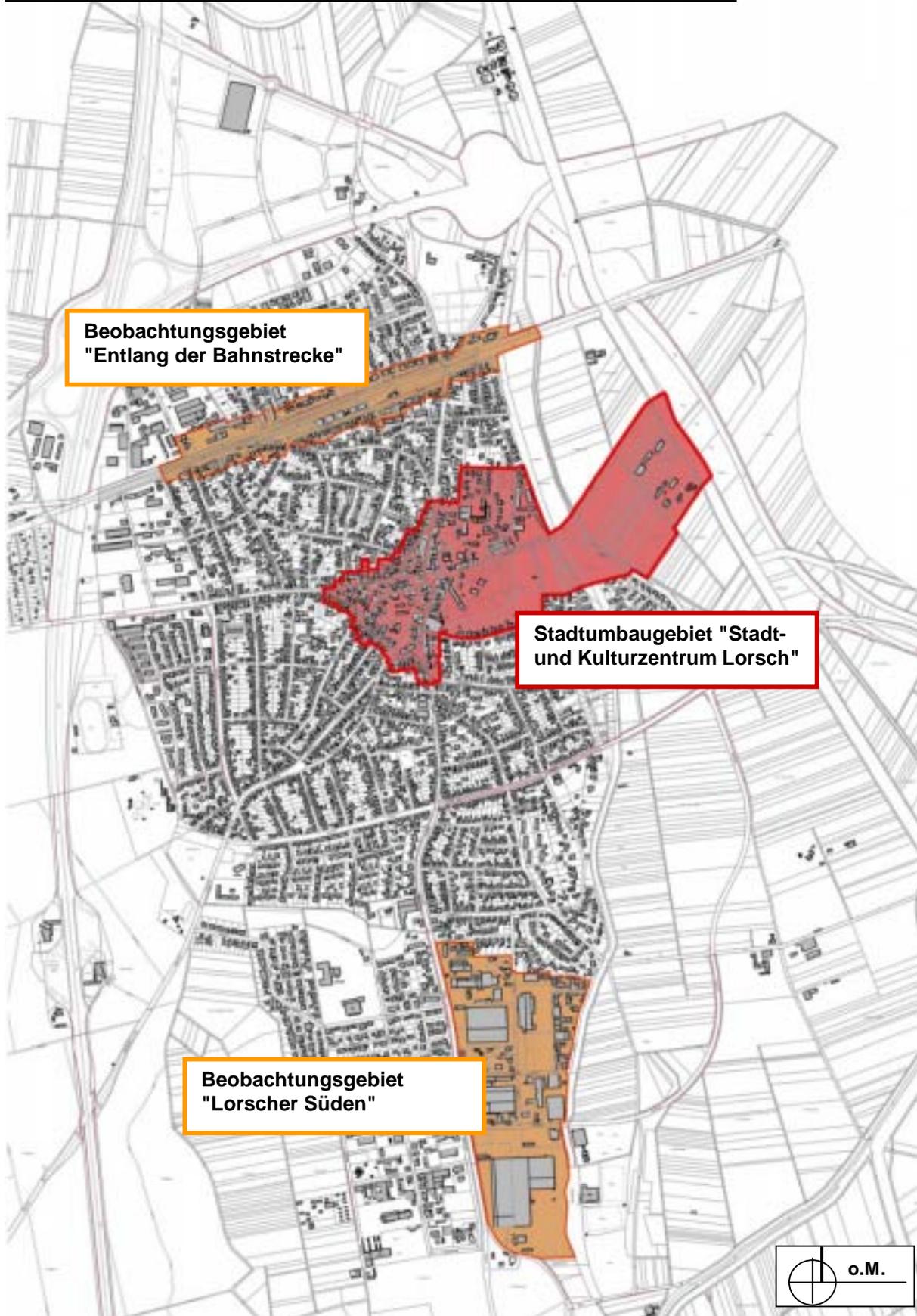
Die Versorgungsstruktur ist vorwiegend auf den engeren Bereich ausgerichtet und so in der Stadt integriert, dass die Nahversorgung aller Wohngebiete gewährleistet ist. Durch die direkte Lage des UNESCO-Weltkulturerbes Kloster Lorsch an der Innenstadt mit dem dort vorhandenen kulturellen und touristischen Angebot durch ein Museumszentrum und eine Touristeninformation, die gut erhaltenen Fachwerkhäuser und ein gepflegtes Stadtbild bietet die Stadt touristische Anziehungspunkte.

Die verkehrlich günstige Lage direkt an der A67 und nahe der A5 sowie die gute Ostwestverbindung durch die B460 und B47 und die Bahnlinie machen Lorsch zu einem begehrten Ort zum Wohnen und Arbeiten. Die kompakte Siedlungsstruktur mit kurzen Wegen von den Wohngebieten in die Innenstadt und zu den Naherholungsgebieten, sowie den gut angegliederten Gewerbegebieten im Norden fördert eine nachhaltige Entwicklung der Stadt.

Die Problemlagen mit interkommunalem Bezug sind wie folgt:

- Das Kloster Lorsch in Verbindung mit der historischen Bausubstanz in der Innenstadt, dem Sitz des Geo- und Naturparks und dem Museum bietet der Stadt ein großes Potential, den Tourismus als Wirtschaftszweig zu nutzen. Das Potential wird jedoch nicht ausgeschöpft.
- Eine Verbindung zwischen den beiden Bereichen des Weltkulturerbes – dem Altenmünster und dem Kloster – ist nicht erkennbar, der Ankunftsbereich auf dem Festplatz ist nicht gestaltet und das Übernachtungsangebot für Besucher zu gering. Durch eine geringe Wegeleitung wird der Tourist als Konsument nicht angesprochen, und der Einzelhandel profitiert nicht von den Besuchern.
- Die Innenstadt hat in den letzten Jahren an Bedeutung für die Nahversorgung verloren, Leerstände sind keine Seltenheit mehr.
- Die verkehrsgünstige Lage an zwei Bundesstraßen, einer Kreisstraße, der Autobahn und der Bahnlinie führen zu einer eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeit der Siedlungsfläche, einer Trennung des nördlichen Wohngebietes von der Gesamtstadt und Immissionsbelastung in weiten Teilen des Siedlungsgebiets.

## Überblick über die Stadtumbau- und Beobachtungsgebiete in Lorsch



## Stadtumbaugebiet "Stadt- und Kulturzentrum Lorsch":



**Adresse(n):** Bahnhofstraße, Römerstraße, Nibelungenstraße, Kirchstraße, Schulstraße, Stiftstraße, Odenwaldallee, Wingertsbergstraße, Justus-Liebig-Straße, Am Wingertsberg, Klosterstraße, Odenwalallee, Außerhalb (Im Klosterfeld)

**Eigentümer:** Einzeleigentum; Stadt Lorsch, Land Hessen

**Gebietsgröße:** 40,6 ha

**aktuelle Nutzung:** Wohnen, öffentliche Nutzung, Weltkulturerbe Kloster Lorsch, Handel und Dienstleistung

### **Darstellung FNP:**

- Wohnbaufläche - Bestand
- Gemischte Baufläche – Bestand
- Fläche für den Gemeinbedarf – Bestand
- Sonderbaufläche – Bestand
- Sonderbaufläche - Planung

## **Problemstellung aus Stadtumbauperspektive:**

Die Attraktivität des Klosters Lorsch wird durch einige Faktoren gemindert. Die beiden Bereiche des Kulturerbes, das Kloster Altenmünster und das Kloster Lorsch mit der Torhalle, sind nicht direkt miteinander verbunden. Das Kulturerbe wird damit dem Besucher nicht als Ganzes präsentiert.

Als Ankunftsort und Eingangstor zum Kloster fungiert der Festplatz, ein Parkplatz, der momentan als ungestaltete, gekieste Fläche östlich des Klostergeländes gelegen ist.

Der Besucher wird an der Stadt vorbei dort hin geleitet. Diese Wegführung entlastet die Stadtmitte von dem Zielverkehr. Dieser positive Effekt führt jedoch dazu, dass der Tourist die Stadt nicht als solche wahrnimmt, und der Einzelhandel und gastronomische Betriebe somit nicht von den Besuchern profitiert. Ein Wegeleitsystem für Fußgänger gibt es zur Zeit noch nicht.

Die Innenstadt als Einzelhandelsstandort und sozialer Treffpunkt erleidet seit geraumer Zeit einen Bedeutungsverlust. Gelingt es, Gewinne über den Tourismus auch dem Einzelhandel zuzuführen, wird hierüber die Position der Innenstadt gestärkt und der Wert als Wohnstandort steigen. Eine verstärkte Frequenz und ein attraktives Umfeld des Stadtzentrums sowie der Klosteranlagen soll die Investitionsbereitschaft privater Akteure steigern.

Das Museumszentrum, das direkt am Klostergelände und in der Stadtmitte gelegen ist, bietet die Möglichkeit, als Tagungsstätte genutzt zu werden. Dies ist jedoch zu wenig bekannt. Hinzu kommt ein Defizit des Bettenangebots für Übernachtungsgäste.

Ein Ausbau des Bettenangebotes ist wirtschaftlich erforderlich, um den Standort zu festigen. Hierfür bestehen seitens der Stadt bereits Planungen, das in der Innenstadt gelegene Feuerwehrgelände nach dessen Verlegung umzunutzen. Weitere geeignete Standorte im Stadtgebiet sind zu ermitteln.

## **Zielsetzung / Handlungsempfehlung:**

### **Stärkung des Wirtschaftszweigs Tourismus durch eine Erweiterung und Attraktivitätssteigerung des Angebotes**

- Umsetzung der „Kulturachse“, einer gestalterisch abgestimmten Fußwegekonzeption und Beschilderung zwischen Altenmünster und Kloster
  - Fußwegebau Kloster – Altenmünster, mit Themenroute und z.B. einem Barfußpfad
  - Verdeutlichung des kulturellen Hintergrundes der Stadt Lorsch als Tabakanbaugemeinde unter Einbezug/Erhalt/Umnutzung der bestehenden Tabakscheune in die Gesamtkonzeption und Anpflanzung eines „Tabakfeldes“ an einem Teilabschnitt des Fußweges
  - Umgestaltung der Nibelungenstraße
- Konzepterstellung zur Einbeziehung der Innenstadt (Museumszentrum, Touristeninformation/Altes Rathaus) in die bestehende Planung „Kulturachse“
- Gestaltung und Organisation des Festplatzes als Parkplatz und als Ankunftsbereich der Tages- und Übernachtungsgäste sowie als Veranstaltungsort
  - Begrünung
  - Pflasterung
  - Beleuchtung
  - Beschilderung
- Konzeptplanung für das Klostergelände in Abstimmung mit den Planungen der „Kulturachse“ in Zusammenarbeit mit der Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen
- Einheitliche Gestaltung der Beschilderung / Besucherlenkung

## Sicherung einer funktionsfähigen Innenstadt

- Erstellen eines Nutzungs- und Gestaltungskonzept für die Innenstadt und östlich der Bahnhofstraße
  - Erstellen von Nutzungsvorschlägen für Bereiche östlich der Bahnhofstraße
  - Abgestimmte Gestaltung und Wegeverbindung östlich der Bahnhofstraße sowie
  - Erhalt und möglicherweise Ausbau des Parkplatzangebots in diesem Bereich
  - Neuordnung des Parkraums in der Römerstraße
  - Gehwegbreite und Gestaltung Römerstraße
  - Gestaltung durch Begrünung und Möblierung des Marktplatz
  - Nibelungenstraße als Innenstadtlage verdeutlichen
- Wegeleitsystem zur Orientierungshilfe für Ortsunkundige
- Umsetzung eines abgestimmten Branchenmix in der Innenstadt unter Kooperation der Immobilieneigentümer und Einzelhändler

Der Tourismus bietet für die Stadt Lorsch ein wirtschaftliches Potential, das noch nicht ausgeschöpft ist. Hierzu zählen sowohl der Tagestourismus als auch Übernachtungsgäste und die Grundlage als Tagungsstandort. Die Konzepte und Maßnahmen erster Priorität werden den Standort Lorsch als touristische Anlaufstelle aufwerten. Die daraus resultierenden Folgeprojekte, wie die Umnutzung der denkmalgeschützten Tabakscheune, die Standortstärkung der Innenstadt oder Ausbau der Gastronomie und Hotellerie, soll private Investitionen anregen.

Als Initialprojekt der Stadt Lorsch ist die Umsetzung der Kulturachse vorgesehen. Die Maßnahmen erster Priorität sowie die Folgeprojekte sind Teil der sogenannten Kulturachse. Die Kulturachse beinhaltet hierbei die Fußwegeverbindung (nutzbar auch für Fahrradfahrer) zwischen den beiden Klosterbereichen Kloster und Altenmünster mit Themenroute, den Rundweg vom Kloster Altenmünster zurück zur Torhalle über die Nibelungenstraße, den Umbau der Nibelungenstraße und die Umgestaltung des Festplatzes. Dabei soll die Innenstadt als Teil der Kulturachse einbezogen werden, um diese als Einkaufsbereich und Touristenziel zu stärken. Hierfür wird die Erstellung eines Gestaltungskonzepts für die Innenstadt notwendig. Ziel ist die Attraktivitätssteigerung der gesamten Innenstadt, die Anbindung des westlichen Innenstadtteils an die Einkaufsstraßen Bahnhofsstraße/ Römerstraße mit dem Marktplatz als Gelenk, ggf. die Schaffung eines Zugangs zum Klosterbereich vom Carstanjen-Gelände aus und die Integration einer Nutzung des alten Feuerwehrareals in das Gesamtgefüge.

Durch die Maßnahmen wird der Standort Lorsch für den Tourismus stark aufgewertet und der Naherholungswert für die ansässige Bevölkerung gesteigert. Der Ausbau einer fußläufigen Verbindung zwischen den Klosterbereichen mit themenbezogenen Attraktionen erweitert das Angebot und steigert den Freizeitwert. Die Gestaltung des Festplatzes führt zu einer angenehmen Atmosphäre, und ein Wegeleitsystem erleichtert die Orientierung in der Stadt. Mit dem Wegeleitsystem wird dem Besucher die Innenstadt als weitere Anlaufstation eröffnet. Die Einzelhandelsbetriebe und Gastronomen der Innenstadt ihrerseits profitieren von den potentiellen Kunden. Hierdurch kann sich die Lage der innerstädtischen Betriebe stabilisieren, und die Funktion der Innenstadt bleibt bestehen.

Der Funktionserhalt der Innenstadt, der durch eine abgestimmte Gestaltung für den gesamten Bereich erzielt werden kann, steigert wiederum die Wohnattraktivität der Stadt.

Eine gesteigerte Attraktivität von Lorsch für Touristen ist für alle Kommunen der MB positiv. Das Kloster Lorsch wird vorwiegend von außerhalb der Region Wohnenden besucht.

Werden durch eine Attraktivitätssteigerung der Stadt Lorsch mehr Besucher in die Region geleitet, so können die übrigen Kommunen ebenfalls davon profitieren.

**Handlungsansätze der interkommunalen Kooperation, welche durch die Handlungsempfehlungen für das Stadtumbaugebiet "Stadt- und Kulturzentrum Lorsch" verfolgt werden :**

Sicherung, Ausbau und Verknüpfung des freizeitorientierten und touristischen Angebots und der kommunalen Besonderheiten

Erhalt und Ausbau von Flächen für die Naherholung

Ausbau eines abgestimmten Fuß- und Radwegenetzes

Sicherung der guten Erreichbarkeit über das Straßennetz und den ÖPNV

Sicherung und Stärkung der Innenstädte, Gemeindezentren und der innerstädtischen Einzelhandelslagen



## LORSCH

### Konzepte und Maßnahmen

#### erster Priorität

Die gesamte Kulturrachse in Lorsch wird als verschobener Teilbereich gesehen. Hierzu zählt eine Folgeentwicklung zwischen der UNESCO-Weltkulturerbe-Küste Altkönigsberg und Klosterberg als Themenfeld, die Gestaltung des bestehenden Fußweges entlang der Nibelungenstraße bis zur Nibelungenstraße und der Umkehr der Nibelungenstraße bis zur Tordale als Abschluss des Kernwegs. Die Umgestaltung des Fußweges und die Integration der Innenstadt durch ein Fußweg- und Gestaltungskonzept sind ebenfalls Bestandteil der Kulturrachse. Erste Priorität haben hierbei die Punkte 1 - 6. Alle weiteren Punkte sind Folgeprojekte.

#### 3 Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Innenstadtl. und ländl. der Bebauungsstruktur. Das Nutzungs- und Gestaltungskonzept ist Grundlage für eine Attraktivitätssteigerung der gesamten Innenstadt und der angrenzenden Bereiche.

Der westliche Innenstadtl. soll an die Einkaufsstraßen Beinhörsstraße / Nibelungenstraße angeschlossen werden, die wiederum, mit dem Marktplatz im Süden, geschlossen eine Aufwertung erlangen. Eine gezielte Umgestaltung des alle Fußgängerzone und des Carportgeländes sind Teil des Konzepts, ebenso wie die Erschließung von Nutzungsvoraussetzungen für den Bereich östlich der Beinhörsstraße.

#### 1 Nibelungenstraße

Der Eingang zum Mittelsachsen erfolgt zum einen Innenstadtl. von Süden auf die Tordale zukunftsorientiert ("Vorderweg"), zum anderen vom Festplatz über die Nibelungenstraße ("Hinterweg"). Der sogenannte "Hinterweg" ist aufgrund der Parksituation (Fußgänger) der hauptsächlich frequentierte und soll eine technische Aufwertung erfahren. In Nord-Süd-Richtung soll zwischen Kleider und w. Straße durch Freistellung des Baumstreifen eine Sichtverbesserung entstehen. Darüber hinaus werden langfristig bauliche "Streckentafeln" in der historischen Kleiderstraße schrittweise umgesetzt.

#### 2 Kleingärten

Der erste Abschnitt des Fußweges führt durch Kleingärten.

#### 3 Landgraben

Der Weg quart den Landgraben und den angrenzende Freizeitanlagen Kleider- und Stückenstraße. In diesem Bereich ist ein Barfußpfad denkbar.

### Kulturrachse Lorsch

#### 4 Landwirtschaftliche Nutzung

Der Weg entwickelt sich entlang von Eigenbetriebl. Die Chronologie der Kulturrachse wird gegeben.

#### 5 An der Tabakscheune entlang zum Altkönigsberg

Weg an einer denkmalgeschützten Tabakscheune wird der Weg entlang eines Tafelberges bis zur Freizeitanlage und von dort in südlicher Richtung bis zum Altkönigsberg geführt.

### Folgeprojekte

#### 6 Tabakscheune

Die denkmalgeschützte Tabakscheune soll erhalten und für multiple Zwecke umgenutzt werden.

#### 7 Alte Nibelungenstraße

Die Oberstraße wird engster und geladener der Besucher durch den Stadt.

#### 8 Festplatz

Der Festplatz als Eingangsweg in die Stadt wird nach bestehender Planung gestaltungsrichtig aufgewertet.

#### 9 Nibelungenstraße

Die Bebauungsstruktur entlang der Nibelungenstraße werden in den Folgejahren umgestaltet.



## Beobachtungsgebiet "Entlang der Bahnstrecke"



**Adresse(n):** Bensheimer Straße, Karlstraße, Lindenstraße, Heinrichstraße, Rödchesgasse, Lagerhausstraße, Konrad-Adenauer-Allee, Carlo-Schmid-Straße, Einhäuser Landstraße, In der Wolfshecke

**Eigentümer:** Einzeleigentum

**Gebietsgröße:** 14,5 ha

**aktuelle Nutzung:** Wohnen, Verkehrsfläche, Gewerbe

### **Darstellung FNP:**

- Wohnbaufläche - Bestand
- Gemischte Baufläche – Bestand
- Gewerbliche Baufläche – Bestand
- Bahnanlagen - Bestand

### **Problemstellung aus Stadtumbauperspektive:**

Die Bensheimer Straße und die Bahnstrecke Bensheim-Worms zerschneiden das Siedlungsgebiet von Lorsch und trennen hierdurch Wohn- und Gewerbegebiete von der Innenstadt. Die Stadt wird an dieser Stelle nicht als einheitliche Siedlungsstruktur wahrgenommen, was sowohl den Wohnwert als auch den ersten Eindruck der Stadt einschränkt, ist diese Straße doch eine der Hupterschließungsstraßen von Lorsch.

Der Höhenunterschied der Bahn spielt hierbei eine bedeutende Rolle, da dieser die Trennwirkung verstärkt.

Die Strecke ist noch nicht an das S-Bahnnetz der Bergstraße angeschlossen. Für eine gute Verbindung auch nach Westen stellt dies jedoch eine wichtige Entwicklung dar.

### **Zielsetzung / Handlungsempfehlung:**

Erstellen eines teilräumlichen Handlungskonzepts und Umsetzung der dort konkretisierten Maßnahmen.

**Handlungsansätze der interkommunalen Kooperation, welche durch die Handlungsempfehlungen für das Beobachtungsgebiet "Entlang der Bahnstrecke Lorsch" verfolgt werden :**

Sicherung und Ausbau der ÖPNV- An- und Verbindung

Sicherung und Attraktivitätssteigerung der Ankunftsbereiche und Umsteigeplätze des ÖPNVs in den Kommunen

Abstimmung von Nutzung und Gestalt öffentlich wirksamer (Brach)flächen der Bahn

## Beobachtungsgebiet "Lorscher Süden"



**Adresse(n):** Industriestraße, Süd-Ost-Umgehung, begrenzt durch: Ludwig-Gärtner-Straße, Bruchweg, Seehofstraße

**Eigentümer:** Einzeleigentum

**Gebietsgröße:** 27,7 ha

**aktuelle Nutzung:** Wohnen, Verkehrsfläche, Gewerbe

### **Darstellung FNP:**

- Wohnbaufläche - Planung
- Gemischte Baufläche – Bestand
- Gewerbliche Baufläche – Bestand

### **Problemstellung aus Stadtumbauperspektive:**

Das Beobachtungsgebiet "Lorscher Süden" wird stark durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Im nördlichen Bereich wurde die gewerbliche Nutzung bereits aufgegeben, wodurch die Fläche brach liegt. Im mittleren Abschnitt, südlich der Süd-Ost-Umgehung, sind noch funktionierende gewerbliche Strukturen vorhanden, die am Ort erhalten bleiben sollen.

Südlich daran schließen sich wiederum Flächen an, die bereits im FNP der Stadt Lorsch als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen wurden. Die Nutzungsmischung in Verbindung der Gewerbebrachen erfordern eine zeitnahe Umstrukturierung des Gebiets. Hierfür werden von der Stadt Lorsch ordnende Vorgaben in Form von Bebauungsplänen erstellt.

## **Zielsetzung / Handlungsempfehlung:**

Für eine Neuordnung des Areals "Lorscher Süden" soll die Umnutzung der Gewerbebrachen in Wohnbauland und die Attraktivität der sonstigen Flächen für Dienstleistungsunternehmen unterstützt werden. Als Vorbereitung wird ein Teilräumliches Handlungskonzept angeraten.

### **Handlungsansätze der interkommunalen Kooperation, welche durch die Handlungsempfehlungen in den Beobachtungsgebieten "Lorscher Süden" verfolgt werden :**

Erhalt und Schaffung bedarfsgerechter und attraktiver Wohnbauflächen in den einzelnen Kommunen

Erhalt und Ausbau des attraktiven und vielseitigen Wohnraumangebots mit Ergänzung Neuer Wohnformen im Hinblick auf die demographische Entwicklung

Erhalt und Ansiedlung von Firmen und Dienstleistungsunternehmen

## **Zielsetzung/Handlungsempfehlung für die Sicherung des Wohn-, Arbeits- und Naherholungsstandorts der Stadt Lorsch im Interesse aller Beteiligten ohne einen konkreten räumlichen Bezug in einem Stadtumbau- oder Beobachtungsgebiet:**

Entwicklung und Erhalt attraktiver Wohnlagen

- Konzeptentwicklung für eine abgestimmte Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den Wohngebieten und von diesen in die Innenstadt mit besonderer Beachtung der Wohnflächen im Norden der Stadt.

### **Handlungsansätze der interkommunalen Kooperation, welche durch die Handlungsempfehlungen für die Stadt Lorsch ohne konkreten räumlichen Bezug verfolgt werden**

Erhalt und Ausbau von Flächen für die Naherholung

Ausbau eines abgestimmten Fuß- und Radwegenetzes

Erhalt und Ausbau des attraktiven und vielseitigen Wohnraumangebotes mit Ergänzung Neuer Wohnformen im Hinblick auf die demographische Entwicklung

## Notwendige Konzepte und Maßnahmen erster Priorität

- Umsetzung der Fußwegeverbindung und Themenroute zwischen den Bereichen Torhalle/Nibelungenstraße und Altenmünster
- Erstellen eines Gestaltungskonzepts für die Innenstadt und östlich der Bahnhofstraße zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes und Integration in ein Tourismuskonzept als Teil der Kulturachse.

## Konzepte und Maßnahmen als Folgeprojekte

- Weiterführende Umsetzung der Verbindung zwischen den Klöstern mit Ausprägung als Rundweg über die Nibelungenstraße bis zur Torhalle
- Gestaltung und Organisation des Festplatzes als Parkplatz und als Ankunfts- und Übernachtungsbereich der Tages- und Übernachtungsgäste sowie als Veranstaltungsort.
- Umnutzung der Tabakscheune für museale Zwecke
- Erstellen eines Handlungskonzepts für den Bereich entlang der Bahn
- Erstellen eines Handlungskonzepts für das Beobachtungsgebiet "Lorscher Süden"

### Prioritätenliste und Art der Finanzierung:

Erste Priorität hat die Umsetzung der Fußwegeverbindung und der Themenroute zwischen dem Klosterareal und dem Kloster Altenmünster sowie die ersten Baumaßnahmen an der Nibelungenstraße. Alle weiteren Projekte der Kulturachse sind als Folgeprojekt angedacht. Ebenfalls erste Priorität erlangt das Funktions- und Gestaltungskonzept für die Stadtmitte und östlich der Bahnhofstraße als Grundlage der künftigen Innenstadtentwicklung.

Die Projekte erster Priorität sollen hauptsächlich über den Stadtumbau gefördert werden, da eine Prüfung weiterer Fördermöglichkeiten negativ verlief. Für das Folgeprojekt "Ausbau Festplatz" als Teil der Kulturachse, wird eine Förderung mit UNESCO-Mittel momentan geprüft.

Priorität	Projekt	Akteure	Finanzierung
1	Erstellen eines Funktions- und Gestaltungskonzepts für die Innenstadt und den Bereich nördlich des Museumszentrums als Grundlage der weiteren Innenstadtentwicklung	Stadt Lorsch, Immobilieneigentümer, Einzelhändler, Bürger	Stadt Lorsch, Stadtumbau in Hessen
1	Umsetzung bestehender Planungen der Kulturachse		
1	Neugestaltung der Nibelungenstraße	Stadt Lorsch, Denkmalschutz	Stadt Lorsch, GVFG-Mittel, Stadtumbau in Hessen
1	Herstellen der Wegeverbindung von dem Klostergelände Lorsch zum Kloster Altenmünster mit Themenabschnitten	Stadt Lorsch, Amt für Staatliche Schlösser und Gärten Hessen	Stadt Lorsch, Stadtumbau in Hessen, private Investitionen
2	Neugestaltung des Festplatzes	Stadt Lorsch, Amt für Staatliche Schlösser und Gärten Hessen	Stadt Lorsch, UNESCO-Mittel, Stadtumbau in Hessen
2	Umnutzung der Tabakscheune für museale Zwecke	Stadt Lorsch, Amt für Staatliche Schlösser und Gärten Hessen	Stadt Lorsch, Stadtumbau in Hessen, Sponsoren/ private Investitionen
2	Erstellen eines Funktions- und Gestaltungskonzepts für das	Stadt Lorsch,	Stadt Lorsch, Stadtumbau in

	Beobachtungsgebiet "Entlang der Bahn"	Immobilieeigentümer, Bürger	Hessen
2	Maßnahmen zu Umnutzung des Beobachtungsgebiets "Lorscher Süden"	Stadt Lorsch, Immobilieeigentümer, Gewerbetreibende	Stadt Lorsch, private Investitionen, Stadtbau in Hessen*
2	Umsetzung des Funktions- und Gestaltungskonzepts "Entlang der Bahn"	Stadt Lorsch, Immobilieeigentümer, Bürger	Stadt Lorsch, private Investitionen, Stadtbau in Hessen

\* Förderung im Stadtbauprogramm evt. später möglich

**Die genaue Kostenübersicht ist dem Kap. C 4 zu entnehmen**

## 3.2.6 ZWINGENBERG

---

Beinahe 7000 Menschen leben in der Kernstadt Zwingenberg an der Bergstraße und dem schon im Ried gelegenen Rodau. A 5, B 3 und die Main-Neckar-Bahn verbinden die Stadt mit dem Mittelzentrum Bensheim im Süden und dem Oberzentrum Darmstadt im Norden.

Seit langem ist Zwingenberg als Stadt mit bevorzugten Hangwohnlagen und hohem Freizeitwert außerordentlich beliebt. In den letzten Jahrzehnten siedeln sich in Gewerbegebieten zahlreiche Betriebe zukunftsfähiger Branchen an.

Vom renovierten Rathaus im historischen „Schlösschen des Amtmannes“ wird die Stadt verwaltet. Doch nicht nur dieses Kleinod, die gesamte Altstadt und die außergewöhnliche Scheuergasse beeindruckten als gemütliches Fachwerkensemble.

Auch in die Zukunft und die bauliche Entwicklung wird in Zwingenberg investiert. Hierzu gehören in jüngerer Zeit u. a. die Erschließung Diebbaum, das Steinfurter Falltor und die Kanalsanierung Hohl/Im alten Graben.

Im Rahmen des Lokale Agenda 21 Prozesses wurden Bürger vor einigen Jahren befragt, was sie an ihrer Stadt besonders zu schätzen wissen. Am häufigsten wurden dabei das funktionierende Gemeinwesen und eine Infrastruktur, die alle Lebensbereiche abdeckt, genannt, gefolgt von den (noch) guten Einkaufsmöglichkeiten und dem schönen historischen Stadtbild.

Handlungsbedarf ist trotzdem zu erkennen:

- Die Lage Zwingenbergs an der stark befahrenen B3 als Haupterschließungsstraße mit Durchgangsverkehr führt zu einer starken Immissionsbelastung und schwächt dort den Wohnwert
- Die Nahversorgung der Bevölkerung wird durch Einkaufsmärkte am Stadtrand sichergestellt, die Innenstadt verliert hierdurch jedoch an Bedeutung. Gerade um den zentralen Löwenplatz herum muss das Angebot gestärkt werden.
- Die direkte Verbindung der Innenstadt mit dem Bahnhof und den westlich der Bahn anschließenden Wohngebieten ist über die, früher als solche genutzte Verbindung der Bahnhofstraße nicht mehr möglich. Die Straße hat durch gestalterische Defizite, leerstehende Gebäude und „endende Wege“ an Bedeutung verloren. Hinzu kommt die Trennwirkung der Bahn zwischen der Innenstadt und den Wohngebieten im Westen. Es fehlt eine Querungsmöglichkeit.
- Die parallel zur Bahnhofstraße verlaufende und attraktiv gestaltete Scheuergasse ist fußläufig nicht an den Bahnhof angebunden. Eine Nord-Süd-Verbindung fehlt.
- Das hier gelegene Güterbahnhofsareal liegt brach und bedarf einer Umnutzung und Umgestaltung. Die Fläche kann für eine fußläufigen Nord-Südverbindung, als Entwicklungsareal des gewerblichen Sektors oder für soziale Zwecke genutzt werden.

Die dargestellten Problemfelder führen zu einer Schwächung der Wohnattraktivität und des Erscheinungsbildes nach Außen und damit zu einer Qualitätsminderung als Anziehungspunkt für Besucher.

## Überblick über die Stadtumbau- und Beobachtungsgebiete in Zwingenberg



## Stadtumbaugebiet " Rund um die historische Markthalle"



**Adresse(n):** Platanenallee, Gartenfeld, Bahnhofstraße, Darmstädter Straße, Scheuergasse, Melibokusstraße, Wiesenpromenade, Schulstraße, Melibokusstraße, Paßwiese, Wiesenstraße, Bleichstraße, Gießler Weg

**Eigentümer:** Einzeleigentum, Deutsche Bahn

**Gebietsgröße:** 12 ha

**aktuelle Nutzung:** Wohnen, Handel und Dienstleistung, Verkehrsfläche

**Darstellung FNP:**

- Gemischte Baufläche – Bestand
- Bahnanlagen – Bestand

## **Problemstellung aus Stadtumbauperspektive:**

Zwingenberg ist ein attraktiver Wohnstandort mit hohem Freizeitwert und Anlaufpunkt für Touristen. Um diesen Status zu festigen, bedarf es einer Planung und Umsetzung städtebaulich relevanter Bereiche. Hierzu zählt eine gute Verknüpfung und fußläufige Erreichbarkeit innerhalb der Siedlungsfläche, insbesondere zwischen der Innenstadt und dem Bahnhofareal sowie den Wohngebieten westlich der Bahngleise. Dies ist zurzeit nicht gegeben.

Das Bahnhofsgebäude wurde im Jahr 2007 an ein privates Konsortium verkauft und verwaorlost zunehmend.

Die Bahnsteige erstrecken sich von der nördlich gelegenen Walter-Möller-Straße bis zur Bahnhofstraße im Süden, sind jedoch nicht an die Bahnhofstraße angebunden. Eine direkte fußläufige Verbindung zwischen dem Bahnhof und der Innenstadt besteht dementsprechend nicht, und eine Querungsmöglichkeit der Gleisanlage im Bereich Bahnhofstraße – Rodauer Straße fehlt.

Eine Verknüpfung der Stadtmitte mit dem Bahnhof über die Bahnhofstraße ist zur Attraktivitätssteigerung notwendig. Die Straße ist jedoch durch gestalterische Mängel, leerstehende Gebäude und die fehlende Anbindung an die Bahnsteige momentan hierfür nicht geeignet. Um die Ankunft per Bahn in Zwingenberg für Bewohner und Touristen attraktiv zu gestalten und die westlich gelegenen Wohngebiete an die Innenstadt heranzuführen, sind eine Querungsmöglichkeit der Bahngleise, die Anbindung der Bahnsteige an die Bahnhofstraße / Rodauer Straße und eine Gestaltung der Bahnhofstraße notwendig.

Ein Fuß- und Radweg in Nord-Süd-Richtung östlich der Bahngleise zwischen dem Bahnhof und der attraktiv gestalteten Scheuergasse, die eine direkte Verbindung zum Löwenplatz und damit der Stadtmitte darstellt, besteht nicht.

Das sich südlich an den Bahnhof anschließende Güterbahnhofareal liegt brach. Das Gebiet ist größtenteils mit Buschwerk bestanden. Außerdem befinden sich dort, auf Höhe der Scheuergasse, alte Gleisanlagen und ungenutzte, baufällige Lagerhallen, deren Erhalt nicht notwendig ist. Die gut gestaltete Scheuergasse führt damit zu einem ungestalteten Endpunkt. Nördlich dieser Gebäude befindet sich ein denkmalgeschützter „Holzschuppen“, der der Bahn gehört und derzeit vermietet ist. Zum Erhalt des Gebäudes ist eine Renovierung und eine Folgenutzung notwendig. Die umliegende Fläche wird momentan von dem dort angrenzenden Holzverarbeitungsbetrieb als Lagerfläche genutzt.

## **Zielsetzung / Handlungsempfehlung:**

### **Entwicklung und Erhalt attraktiver Wohnlagen und eines attraktiven Wohnumfeldes**

- Sicherung der Erreichbarkeit der Innenstädte mit allen Verkehrsmitteln einschließlich einer optimierten Wegeführung, Beschilderung und ausreichenden Parkmöglichkeiten
- Gestaltungskonzept vom Bahnhof / Bahnhofsbereich über die Bahnhofstraße zum Löwenplatz sowie Richtung Süden zur Scheuergasse
  - Fuß- und Radwegeverbindung vom Bahnhof zur Scheuergasse
  - Gestaltung des westlichen Bereichs der Scheuergasse
  - Fuß- und Radwegeverbindung von der Rodauer Straße zur Bahnhofstraße durch Neubau einer Unterführung unter Abstimmung mit dem VRN und der Deutschen Bahn.
- Erstellen eines Nutzungskonzepts für leerstehende Gebäude im Stadtzentrum (Löwenplatz, Bahnhofstraße)

## Stärkung des Wirtschaftszweigs Tourismus

- Erstellen eines Fuß- und Radwegekonzepts von der Innenstadt zum Bahnhofsgelände
- Einheitliche Gestaltung der Beschilderung und Besucherlenkung am Bahnhof und im Stadtgebiet

## Entwicklung und Erhalt des Arbeitsstandorts

- Entwicklung der brachliegenden Flächen des Güterbahnhofs

## Sicherung und Attraktivitätssteigerung der Ankunftsbereiche und Umsteigeplätze des ÖPNVs in den Kommunen

- Erhalt und Ausbau der Nutzungsfunktion der Bahnhöfe und des Bahnhofsumfelds
- Erstellen und Aufbau von Informationspunkten über die Region in den Bahnhofsbereichen und an Bushaltestellen regionaler und überregionaler Buslinien

Die Attraktivitätssteigerung der Bahnhofstraße und die fußläufige Verknüpfung von Bahnhof und Scheuergasse als Initialprojekt führen zu einer besseren Anbindung vom Bahnhof zur Innenstadt. Hierdurch wird die Gesamtstadt aufgewertet, was sowohl von Einwohnern als auch Besuchern wahrgenommen wird.

Die in den Folgejahren zu realisierende Unterführung der Gleisanlagen im Bereich Bahnhofstraße / Rodauer Straße verstärkt die Verknüpfung von Bahnhof und Innenstadt und bindet die westlich der Gleise gelegenen Wohngebiete mit ein.

Die Gestaltung und Umnutzung des Güterbahnhofareals – in Abstimmung mit den Entwicklungen auf entsprechenden Flächen in Heppenheim und Bensheim – führt zu einer gemeinschaftlichen Wahrnehmung der MB von Reisenden und hilft, die Region als ganzes nach Außen hin zu präsentieren.

## Zielsetzung/Handlungsempfehlung für die Sicherung des Wohn-, Arbeits- und Naherholungsstandorts der Stadt Zwingenberg im Interesse aller Beteiligten ohne einen konkreten räumlichen Bezug im Stadtumbaugebiet:

- Änderung der Wegführung überregionaler Fahrradwege in die Stadtmitte

### **Handlungsansätze der interkommunalen Kooperation, welche durch die Handlungsempfehlungen für das Beobachtungsgebiet " Rund um die historische Markthalle" verfolgt werden :**

Sicherung, Ausbau und Verknüpfung des freizeitorientierten und touristischen Angebots und der kommunalen Besonderheiten

Abstimmung von Nutzung und Gestalt öffentlich wirksamer (Brach)flächen der Bahn

Sicherung und Ausbau der ÖPNV- An- und Verbindung

Sicherung und Attraktivitätssteigerung der Ankunftsbereiche und Umsteigeplätze des ÖPNVs in den Kommunen

Ausbau eines abgestimmten Fuß- und Radwegenetzes

## Übersichtsplan



## Löwenplatz und Umfeld

Der Löwenplatz wird als Eingangsplatz zur Stadtbrücke wahrgenommen und erhält hierdurch eine zentrale Bedeutung. Leertal-erweitertes Einheitsbaugebiet.

Der Platzbereich wird als Buchtitelbereich genutzt. Die Platz-Wegs-Führung ist nicht ausgeprägt.

Die Platzraumstruktur ist ungegliedert. Die Orientierung als Buchtitelbereich, Außenbereich und Eingangsplatz zur Innenstadt ist außerordentlich abstrahieren.



Instanzprojekt Zwingenberg  
Bestandesaufnahme und Analyse

## ZWINGENBERG

### Bahnhofsumfeld



Das Bahnhofsumfeld ist nicht mehr im Besitz der Bahn. Eine Folgenutzung steht noch nicht fest.

Der Vorplatz des ehemaligen Bahnhofgebäudes ist recht attraktiv. Nördlich hiervon ist ein Parkplatz der (Bürger)genossenschaft zur Verfügung gestellt.

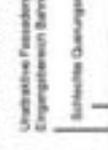
### Bahnhofstraße



Die Bahnhofstraße ist die oberste Verkehrsachse von der Stadtmitte nach Süden.

Ausdehnung der Straße wird durch Funktionale Mängel und Leertal-Charakter, der wesentlich der Güter-geplante Bahntrasse ist von der Bahnhofstraße abgegrenzt.

### Leertal-erweitertes Einheitsbaugebiet



Unterdrückte Fassadengestaltung/ Eingangsflächen Binnensichtfeld

Schlechtes Querungsmöglichkeit der B3



### Rodauer Straße - Bahnhofstraße



Eine Querungsmöglichkeit der Gleisanlage besteht in diesem Bereich nicht.

Der Zugang zu dem Bahnhofsareal ist nicht möglich.

### Scheuergasse



Die Scheuergasse wird als attraktive Scheuergasse bei einem attraktiven Areal für Ressourcen. Das dort geplante Wohngebiet gliedert sich über die Gestaltung der Stadt und der Scheuergasse. Durch Sanierungs- und Umbaumaßnahmen wird das historische Bild gefördert.

### Zwischen Bahnhof und Scheuergasse



Die Scheuergasse als attraktive historische Stadtbühne Zwingenbergs, wirkt im Westen in der Mittelachse. Eine Verbindung Richtung Norden zum Bahnhof besteht nicht. Das Gelände ist sehr schräg, sehr bebaubar und unterliegt manuellen keiner Nutzung.



Dunkelgrünliche Verkleidungen vorgeprägt.

Der Vorplatz wird als Lagerfläche des lokalen geschlossenen Hochbauareals genutzt.



Ungewöhnliche Lagerstrukturen mit schräger Bauweise

Unstrukturiertes Umfeld

Umweltkategorie: Mittelschicht, Angemessen

Mittelbaustruktur ungegliedert als P+R für Bahnhofsareal

### Areal des alten Güterbahnhofs



Zum Teil verbautes Bahngelände mit Gleisanlagen im Norden mit einem Querstreifen von ca. 30 m. Im Süden verläuft sich das Areal auf einer 11 m.

## ZWINGENBERG

### Konzepte und Maßnahmen erster Priorität

Das Initialprojekt in Zwingenberg wird aus einem konzeptionellen Teil sowie durch bauliche Maßnahmen gebildet. Handlungsbedarf für die Innenstadt und deren Umfeld. Eine bessere Vernetzung gerade zwischen dem westlich gelegenen Wohngebiet, dem Bahnhof und der Innenstadt durch neue, bzw. klar definierte Wege und die Gestaltung bereits für Bürger und Touristen aufzuheben.

#### 3 Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Die Gestaltung des öffentlichen Raums hat einen großen Anteil an der Attraktivität einer Stadt. Wohnquartiere, Gewerbezentren, ein abgestimmtes Grünkonzept oder ein einheitlicher Straßenbelag lassen eine Stadt in Verbindung mit den bestehenden Strukturen am Ortort anheben. Durch gestalterische Mittel kann der öffentliche Raum gegliedert und Funktionszonen markiert werden. Ein integriertes Nutzungs- und Gestaltungskonzept soll in Zwingenberg die Wegführung zum Bahnhof in die Straßenszene sowie zur Scheuergasse aufheben. In Abstimmung hierzu wird der öffentliche Raum für den gesamten Innenstadtbereich neu strukturiert und der Ansporn für weitere soziale Einrichtungen und Wohnprojekte soll im Mittelpunkt des als Teil des Gestaltungskonzepts handhabbar werden um ein nachhaltige Entwicklung Zwingenbergs zu unterstützen.

#### 7 Freiraum- und Fassadengestaltung Bahnhofstraße

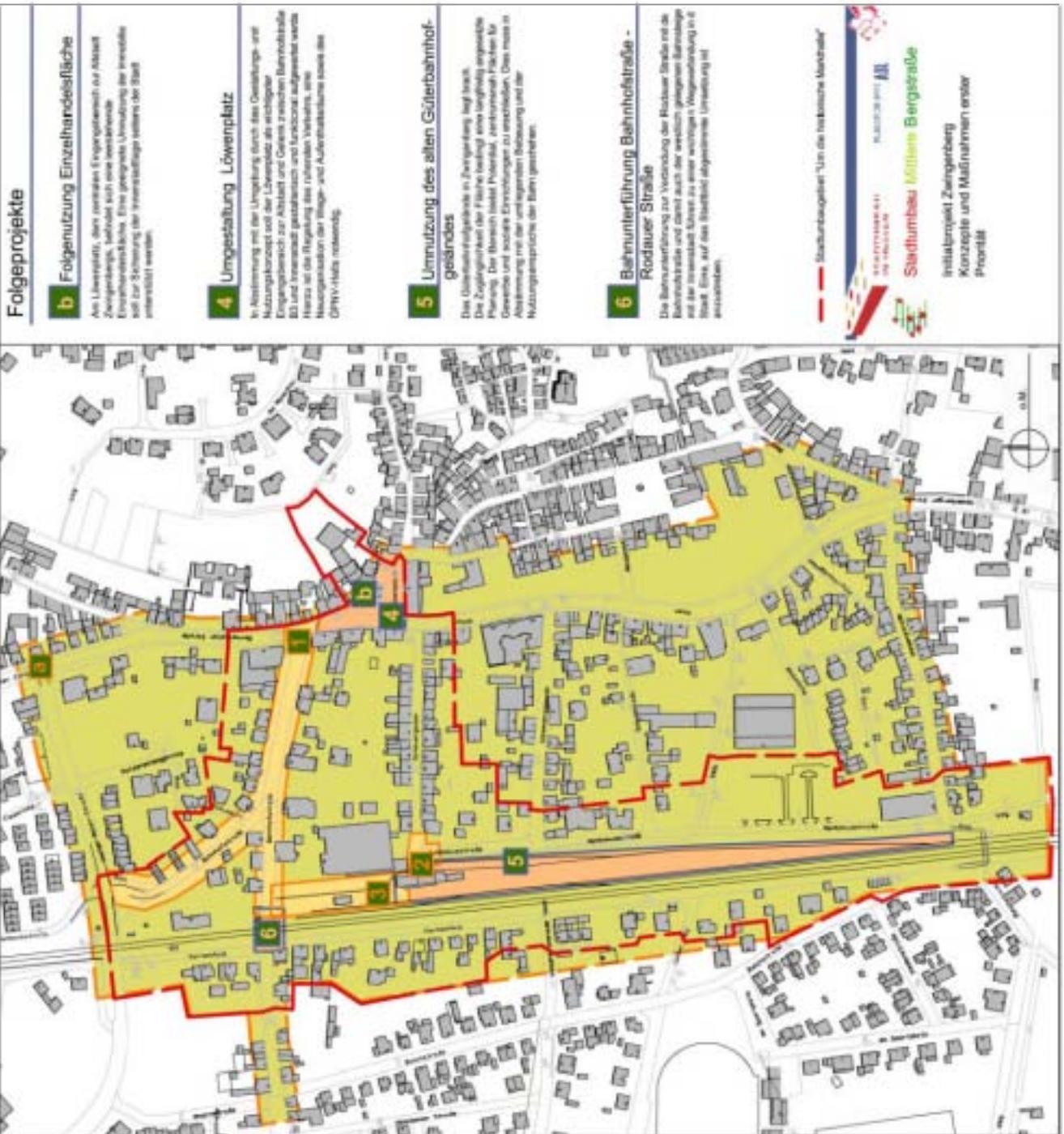
Die Bahnhofstraße ist die wichtigsten Verbindungen von der Innenstadt zum Bahnhof durch bauliche Maßnahmen, auf Grundlage des Gestaltungskonzepts, wird die Umgebungsgestaltung der Straßenszene verbessert und die Wohnqualität gesteigert. Die Verbindung des historischen Bahnhofs in die Innenstadt unterstützt die Wegführung. Eine zeitnahe Umsetzung ist gerade in diesem Bereich sehr überlebenswichtig.

#### 2 Westliche Scheuergasse

Die Scheuergasse als eine der ältesten und ganz erhaltenen Straßen Zwingenbergs wieder im Westen vor ein obigen Gassen und Lagenheiten des alten Ortskerns. Der westlich gelegene öffentliche Raum soll durch einen abgestimmten Straßenschnitt, Bepflanzung und Mähdurch einen attraktiven Abschluss der Scheuergasse bilden und gleichzeitig als Ausgang zum Bahnhof dienen. Dabei ist auf die Zufahrt zur Tiefgarage der alten Bahnhofsstraße zu achten.

#### 3 Fuß- und Radwegeverbindung Scheuergasse - Bahnhofstraße

Die fehlende Verbindung von Scheuergasse zum Bahnhof/Bahnstraße ist für ein funktionierendes Netzwerk der Stadt notwendig. Es soll ein Fußweg mit begleitenden Grün in Abstimmung mit der angrenzenden Siedlung entstehen.



### Folgeprojekte

#### b Folgenutzung Einzelhandelsfläche

An Löwenplatz, dem zentralen Engpassbereich zur Altstadt Zwingenbergs, befindet sich eine bestehende Einzelhandelsfläche. Eine gezielte Umnutzung der Innenstadtebene soll zur Stärkung der Innenstadt beitragen und die Stadt attraktiver machen.

#### 4 Umgestaltung Löwenplatz

In Abstimmung mit der Umgebung durch das Gestaltungskonzept soll der Löwenplatz als zentraler Engpassbereich zur Altstadt und Gassen zwischen Bahnhofstraße 83 und Innenstadt gestaltet und funktional aufgearbeitet werden. Hierzu ist die Regulierung des räumlichen Verkehrs, eine Neugestaltung der Wege- und Aufenthaltsräume sowie die ÖPNV-Haltes notwendig.

#### 5 Umnutzung des alten Güterbahnhofs

Das Güterbahnhofsgebäude in Zwingenberg liegt leer. Die Zugänglichkeit der Fläche bedingt eine langfristige angelegte Planung. Der Bereich bietet Potenzial, zentralistisch Flächen für Gewerbe und soziale Einrichtungen zu entwickeln. Dies muss in Abstimmung mit der angrenzenden Siedlung und der Nutzungsansprüche der Bahn gestatten.

#### 6 Bahnunterführung Bahnhofstraße - Rodauer Straße

Die Bahnunterführung zur Verbindung der Rodauer Straße mit der Bahnhofstraße und damit auch der westlich gelegenen Bahnhofsfläche mit der Innenstadt führt zu einer wichtigen Wegverbindung in die Stadt. Eine, auf den Straßenschnitt abgestimmte Umsetzung ist erforderlich.



Interkommunales Handlungskonzept  
Konzepte und Maßnahmen erster  
Priorität

## Notwendige Konzepte und Maßnahmen erster Priorität

- Erstellen eines Nutzungs- und Gestaltungskonzepts vom Bahnhof / Bahnhofsareal über die Bahnhofstraße zum Löwenplatz sowie Richtung Süden zur Scheuergasse
- Umsetzung Freiraum- und Fassadengestaltung Bahnhofstr.
- Bau einer Fußwegeverbindung Bahnhof – Scheuergasse (ohne Gebäudeabriss und Umfeldgestaltung)

## Konzepte und Maßnahmen als Folgeprojekte

- Ermittlung und Unterstützung einer Folgenutzung der ehemaligen Einzelhandelsfläche, dem dazugehörigen Parkplatz und des bisherigen Motorradgeschäfts am Löwenplatz
- Gestaltung des Löwenplatzes und dessen Umfeld als Ortsmitte durch bauliche Maßnahmen.
- Gestaltung und Umnutzung des alten Güterbahnhofgeländes
- Bau einer Unterführung der Bahngleise für Fußgänger und Radfahrer Bahnhofstraße – Rodauer Straße

Bei einer Nutzung und Gestaltung allein durch die Bahn übernimmt diese 80% der Gesamtkosten von ca. 3 Mio. €. Eine städtebaulich interessante Lösung wird kostenintensiver und der prozentuale Anteil der Bahn geringer.

### Prioritätenliste und Art der Finanzierung:

Erste Priorität hat in Zwingenberg die Erstellung des Funktions- und Gestaltungskonzepts als Grundlage für die Umsetzung der weiteren Maßnahmen in diesem Bereich. Ebenso erster Priorität haben die Umsetzung der Freiraum- und Fassadengestaltung entlang der Bahnhofstraße und der Bau einer Fußwegeverbindung zwischen Scheuergasse und Bahnhofstraße als wichtige innerstädtische Wegeverbindung.

Eine weitere Maßnahme, welche ein funktionsfähiges Wegesystem sicherstellen soll, ist der Bau einer Unterführung der Gleisanlagen von der Bahnhofstraße zur Rodauer Straße. Die Finanzierung ist mit der Deutschen Bahn abzustimmen. Alle weiteren Maßnahmen sollen vorwiegend über den Stadtumbau gefördert werden.

Priorität	Projekt	Akteure	Finanzierung
1	Erstellen eines Funktions- und Gestaltungskonzepts vom Bahnhof bis zum Löwenplatz und entlang der B3	Stadt Zwingenberg	Stadt Zwingenberg, Stadtumbau in Hessen
1	Freiraum- und Fassadengestaltung Bahnhofstraße	Stadt Zwingenberg, Immobilieneigentümer, Einzelhändler/Gewerbetreibende	Stadt Zwingenberg, Stadtumbau in Hessen, private Investitionen
1	Bau einer Fußwegeverbindung Bahnhofstraße-Scheuergasse mit Ausprägung eines Platzes am westlichen Ende der Scheuergasse	Stadt Zwingenberg, Kulturvereine, Deutsche Bahn AG, Denkmalschutz	Stadt Zwingenberg, private Investitionen, Stadtumbau in Hessen, Denkmalschutz
2	Umgestaltung Löwenplatz	Stadt Zwingenberg, Einzelhändler, Bürger	Stadt Zwingenberg, private Investitionen, Stadtumbau in Hessen

Priorität	Projekt	Akteure	Finanzierung
2	Wiedernutzung der Einzelhandelsfläche am Löwenplatz	Stadt Zwingenberg, Einzelhändler	Stadt Zwingenberg, private Investition, Stadtumbau in Hessen
2	Gestaltung und Umnutzung des alten Güterbahnhofsgebietes	Stadt Zwingenberg, Gewerbetreibende, Einzelhändler, Private Akteure	Stadt Zwingenberg, private Investitionen, Stadtumbau in Hessen
2	Bau einer Unterführung der Bahngleise Bahnhofstraße – Rodauer Straße	Stadt Zwingenberg, Deutsche Bahn AG	Stadt Zwingenberg, Deutsche Bahn AG, Stadtumbau in Hessen