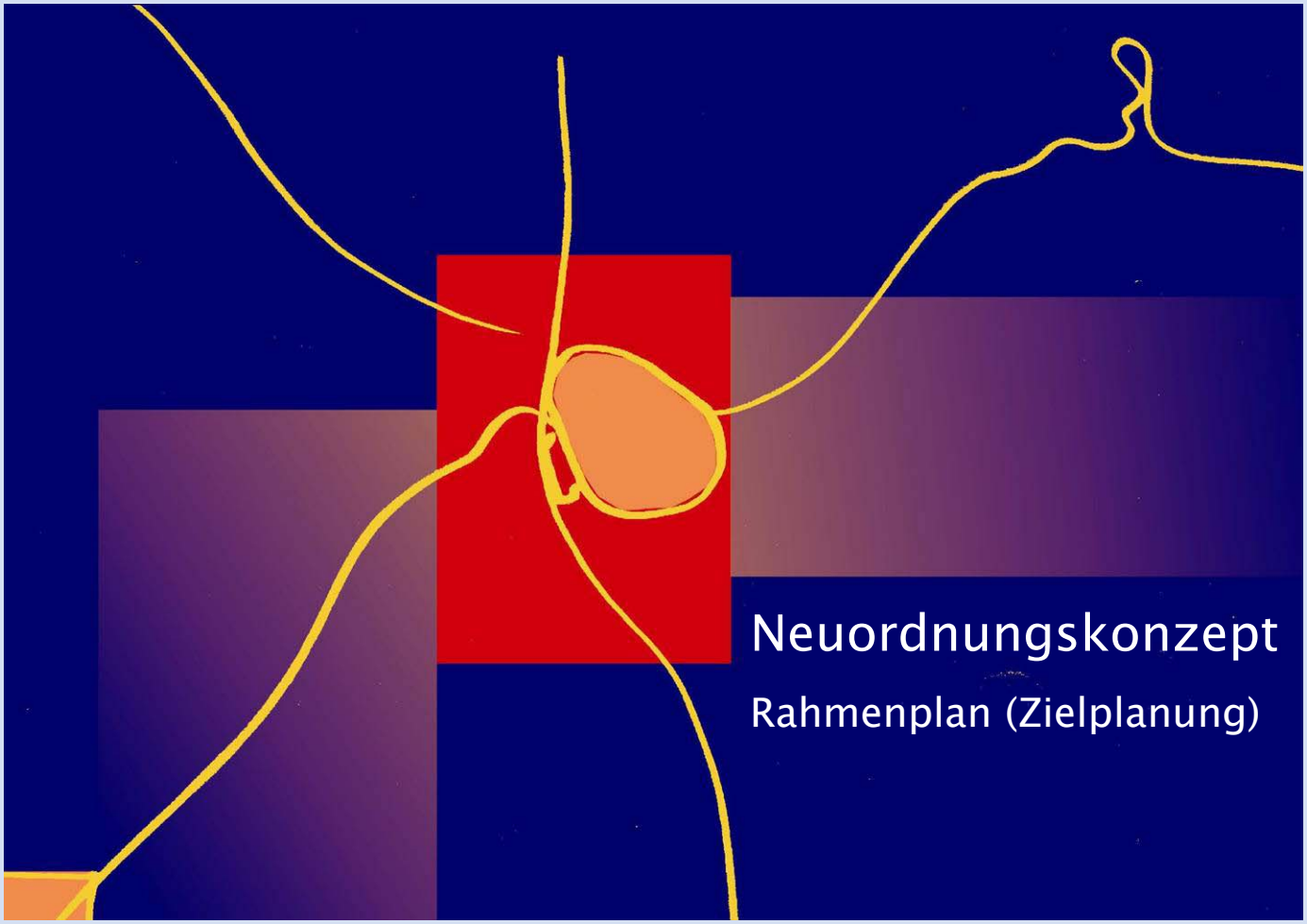
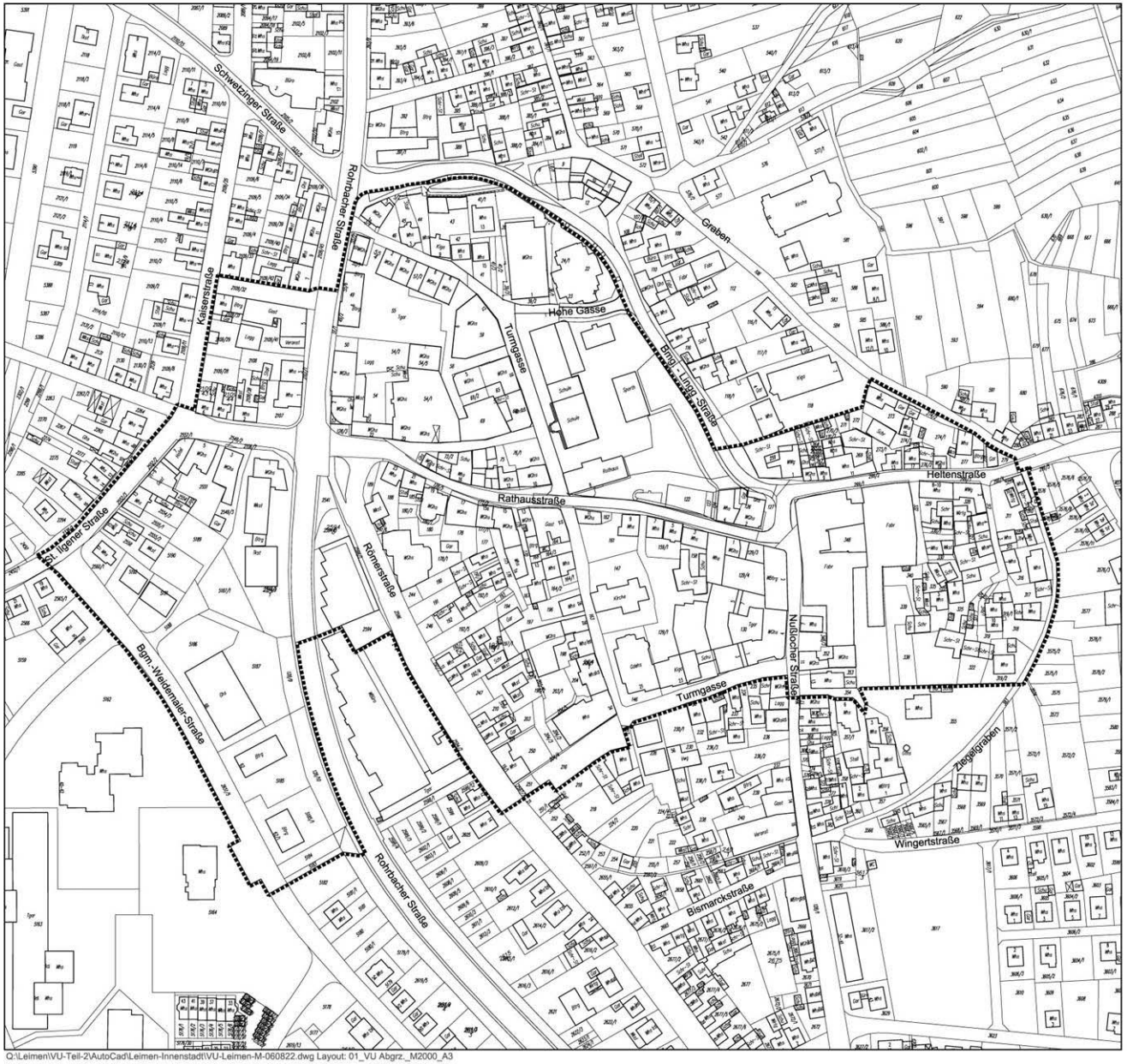

Neuordnungskonzept
Rahmenplan (Zielplanung)

Abgrenzungsplan VU-Gebiet

KE



GROSSE KREISSTADT LEIMEN

Leimen

Vorbereitende Untersuchungen "Innenstadt"

Abgrenzungsplan

geplantes VU-Gebiet

0 5 20 50 100

N

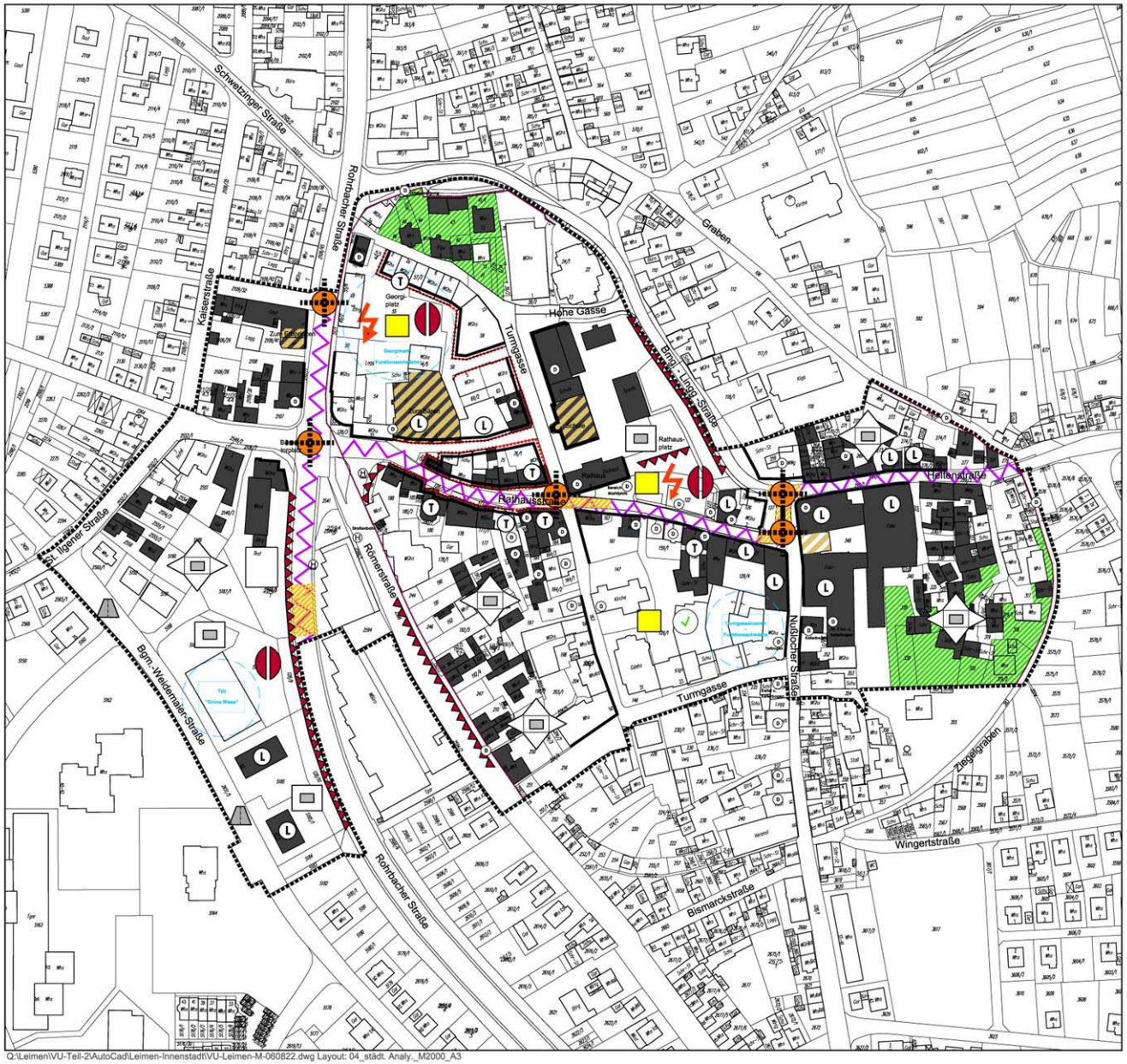
Stand: 26/07/06

Massstab 1:2000

KE Kommunalentwicklung LEG Baden-Württemberg GmbH

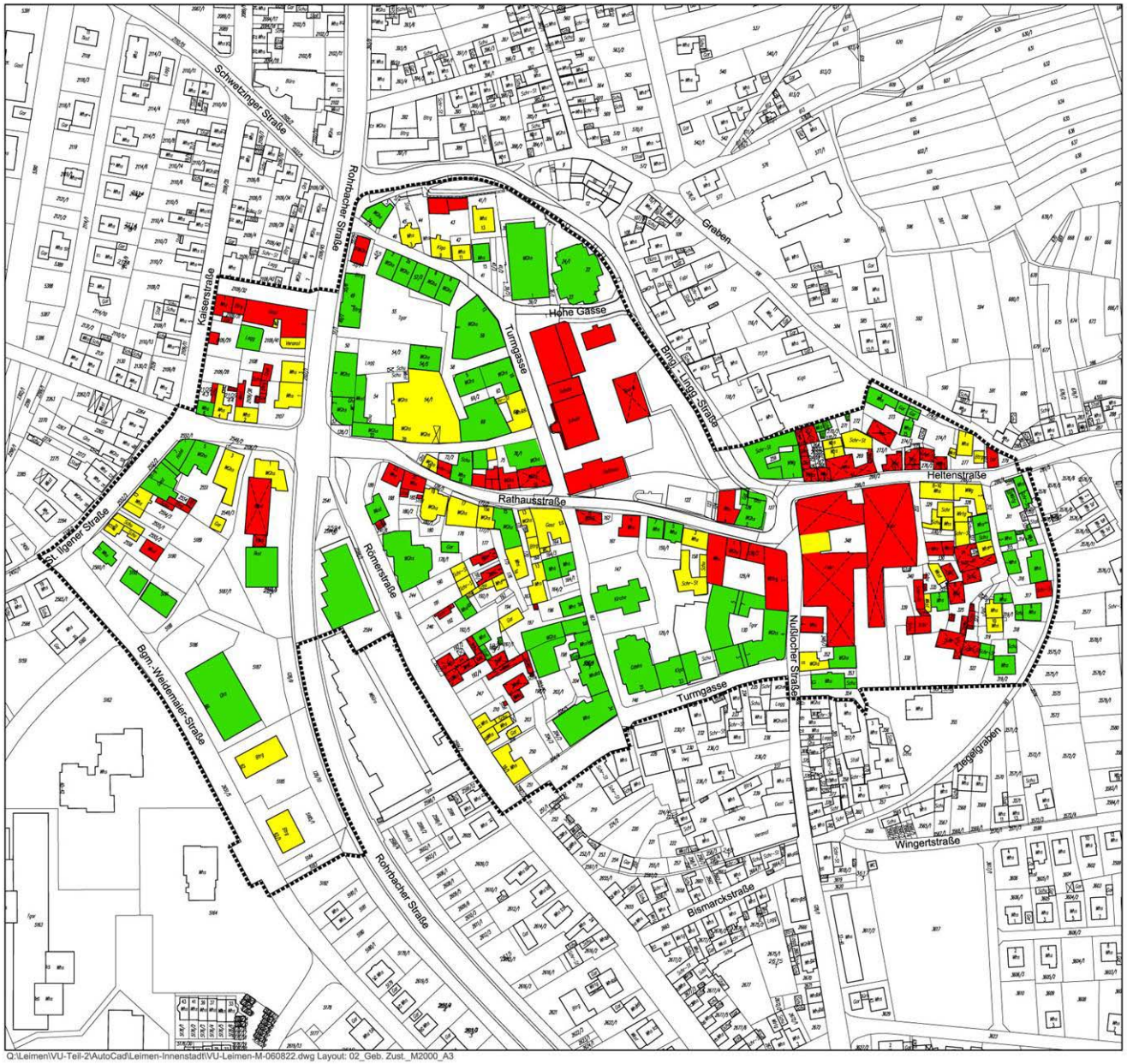
Bestandsanalyse

KE



Gebäudezustand

KE



GROSSE KREISSTADT LEIMEN

Leimen

Vorbereitende Untersuchungen "Innenstadt"

Gebäudezustand

- keine oder geringe Mängel
- Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
- erhöhter Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
- Erhalt fraglich

0 5 20 50 100

N

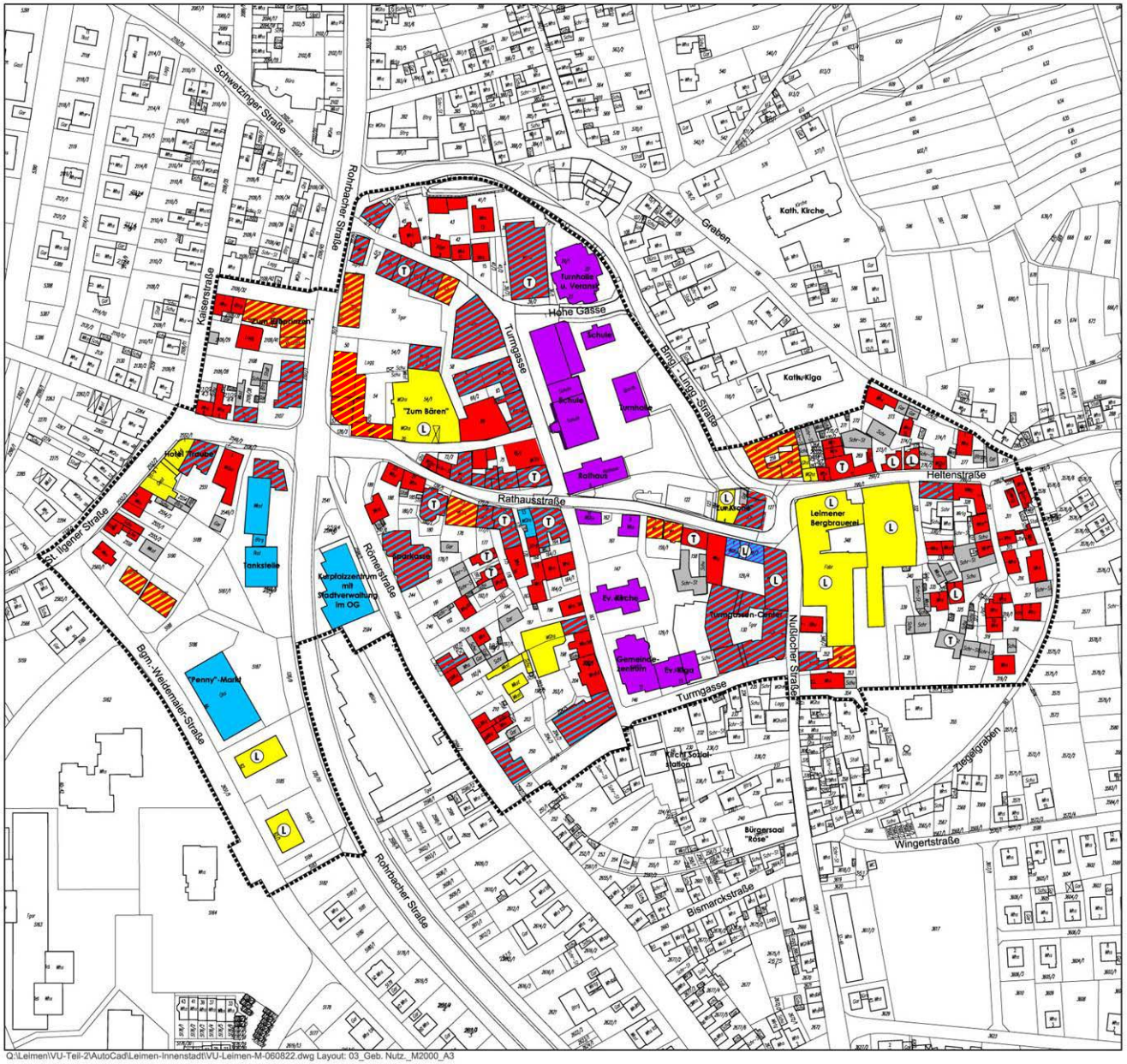
Stand: 26/07/06

Massstab 1:2000

KE Kommunalentwicklung LEG Baden-Württemberg GmbH

Gebäudenutzungen

KE



GROSSE KREISSTADT LEIMEN

Leimen

Vorbereitende Untersuchungen "Innenstadt"

Gebäudenutzungen

- Wohnen
- Einzelhandel / Dienstleistung
- Gewerbe / Handel
- Gemeinbedarf
- Nebengebäude
- L/T Leerstand / teilweise

0 5 20 50 100

N

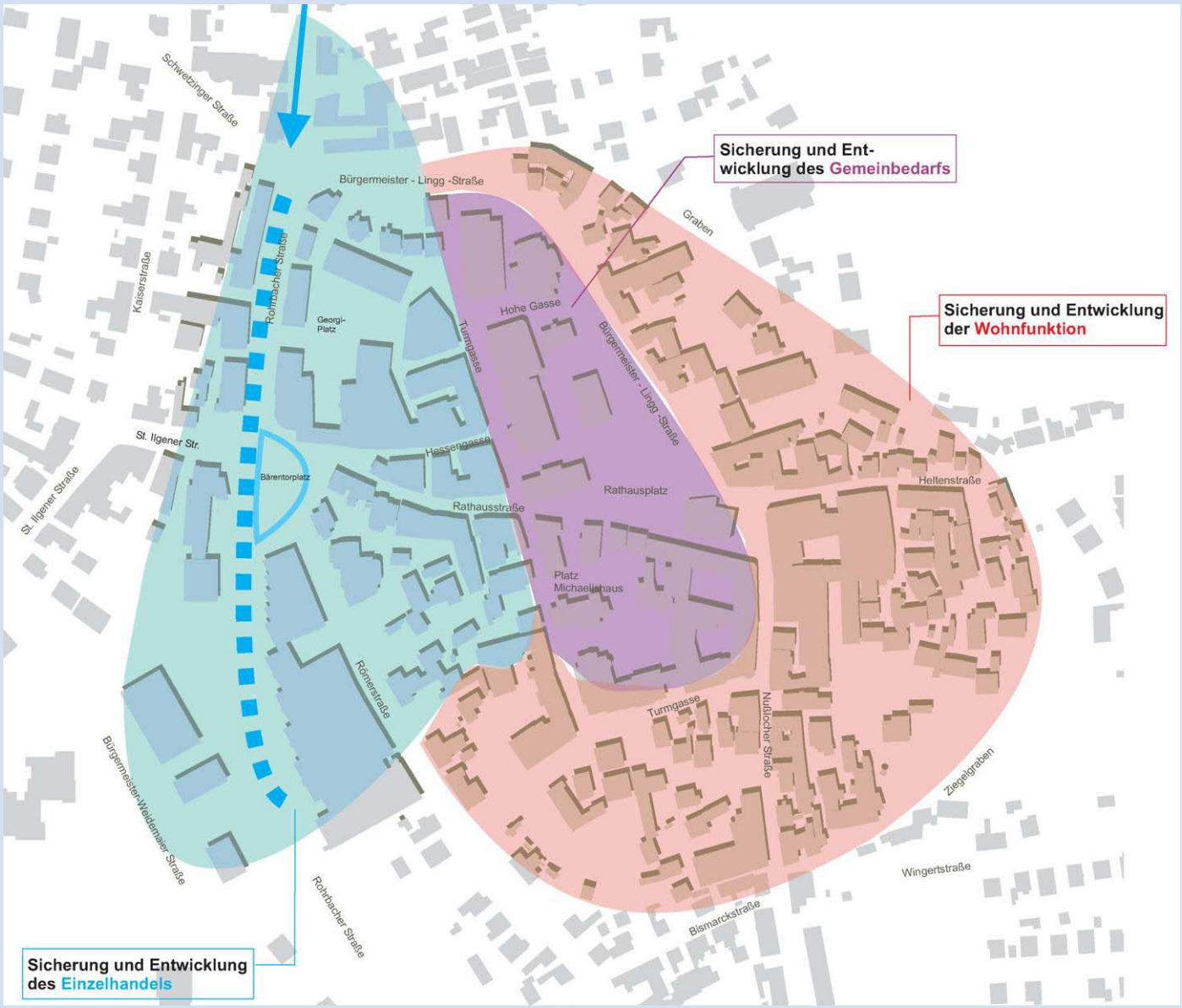
Stand: 26/07/06

Massstab 1:2000

KE Kommunalentwicklung LEG Baden-Württemberg GmbH

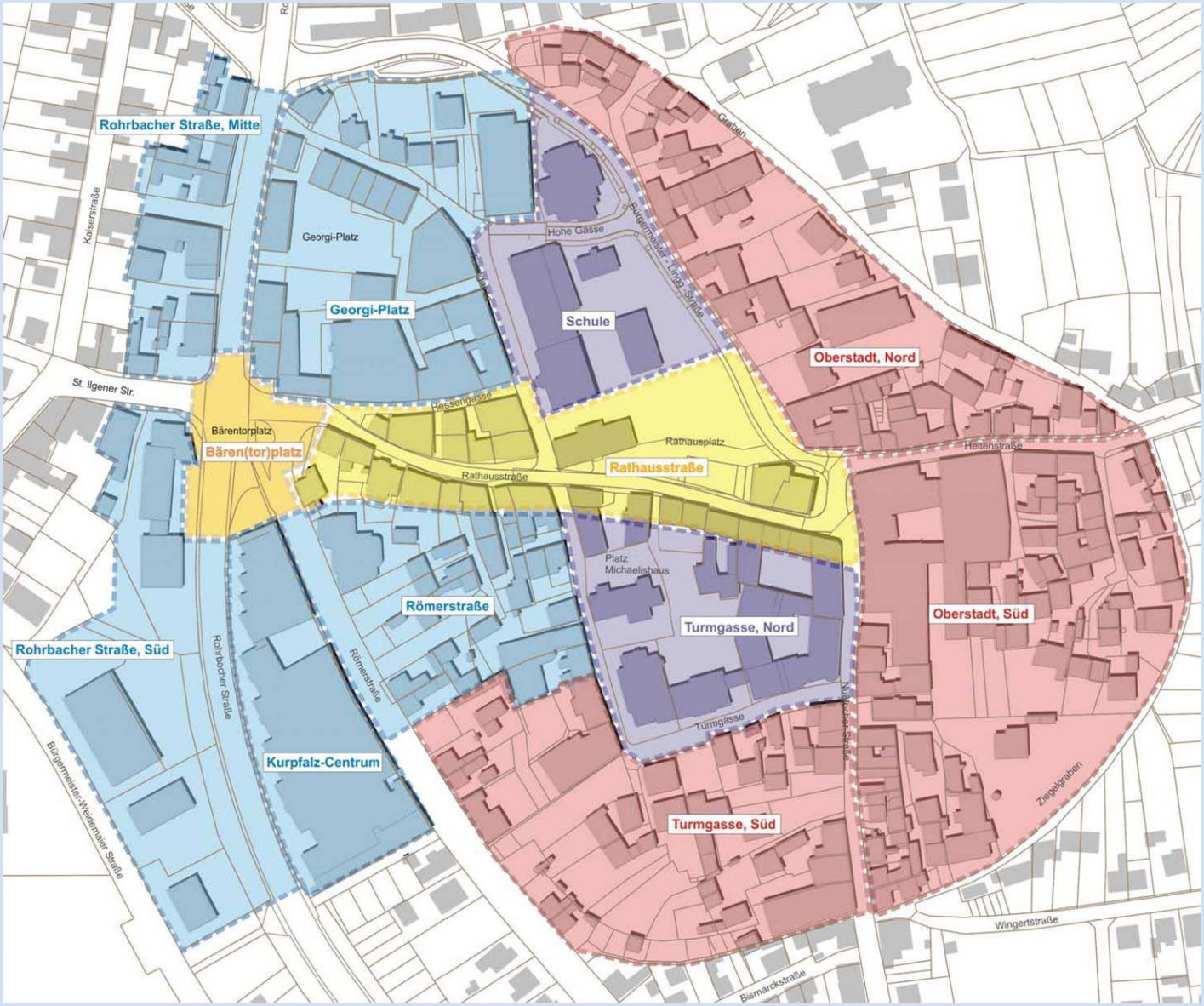
Leitidee Funktionsbereiche

KE



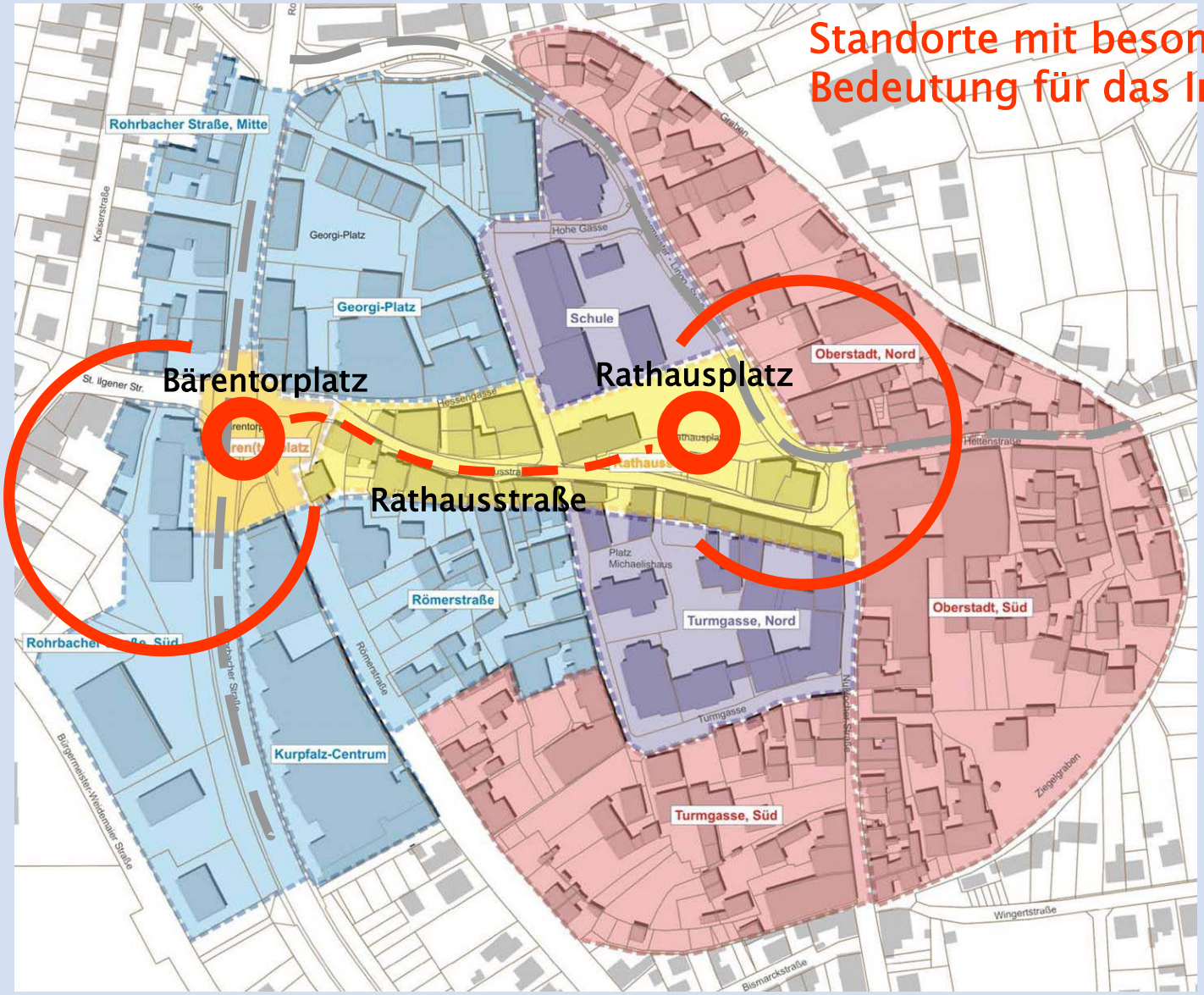
Maßnahmenbereiche

KE



„Gravitationspunkte“

KE



Neuordnungskonzept – Ziele nach Quartieren

KE

14 Quartier an der Stadtmauer

13 Georgi-Marktplatz

12 Quartier Kaiserstraße/ Rohrbacherstraße

11 Bärentorplatz/ Kurpfalzcentrum

10 Quartier St. Ilgener Straße/ Rohrbacher Straße

9 Quartier Bgm.-Weidemaier-Straße/ Rohrbacher Straße

2 Schulquartier

1 Rathausplatz

7 Quartier Heltenstraße

4 Rathausstraße 1

6 Quartier Engelgasse/ Rosmaringasse

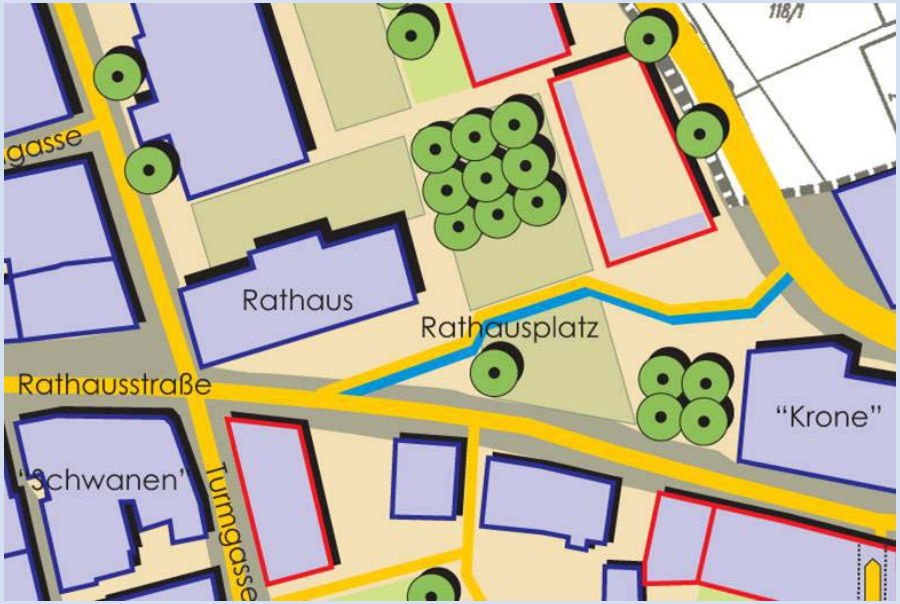
3 Rathausstraße 9-11

8 Quartier Römerstraße/ Vogtgasse/Johannisgasse

5 Quartier ehem. Bergbrauerei

1 Rathausplatz

KE

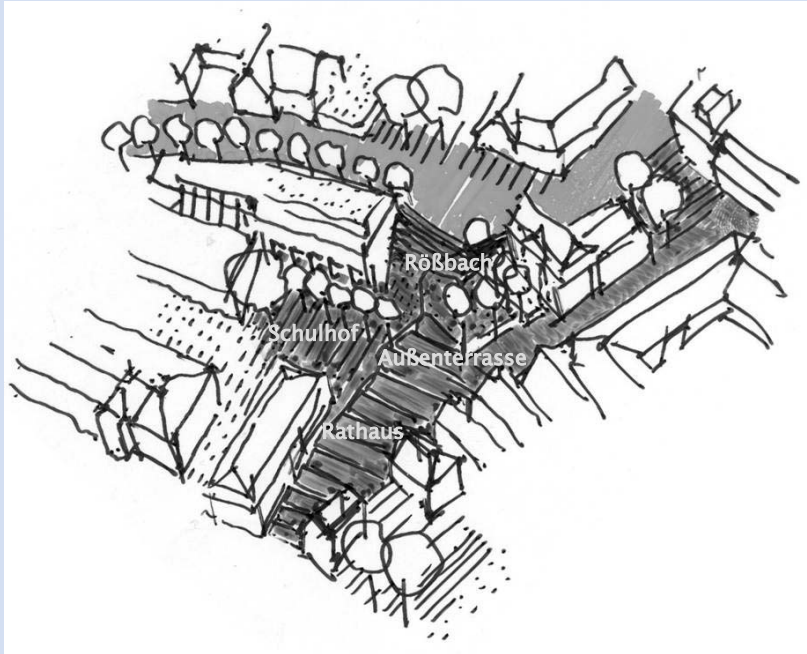


Freiflächengestaltung

Stadträumliche Neuordnung Platzkanten

Neuordnung Parkierung

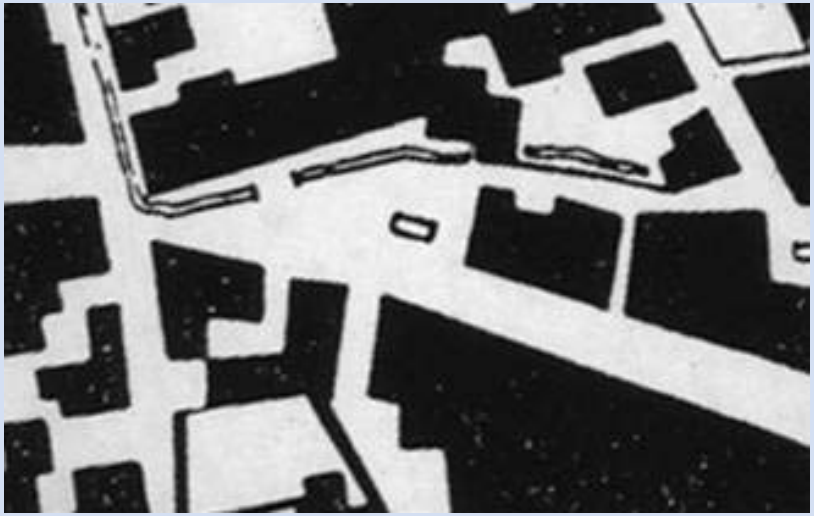
Aktivierung platzbezogener Gebäudenutzung (z.B. öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomie)



„Die gute Stube der Stadt“

1 Rathausplatz

KE



Ortsplan 1861

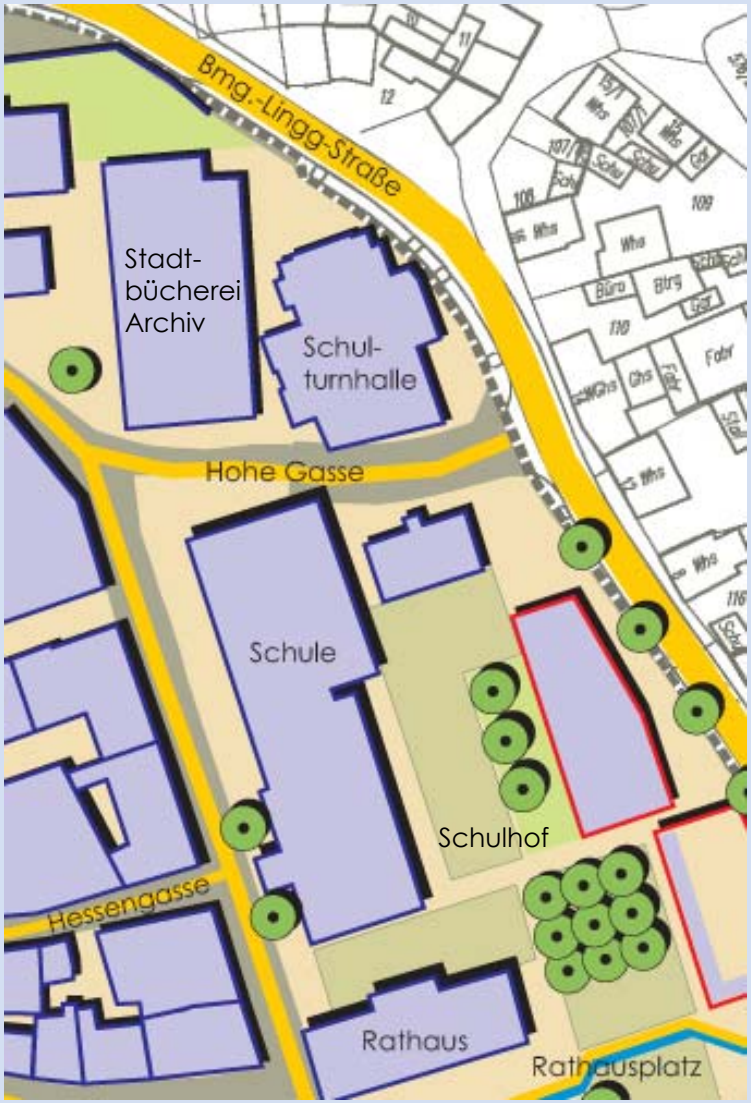
Ortsplan 1945

Luftbild

Rathausplatz Rahmenplan

2 Schulquartier

KE



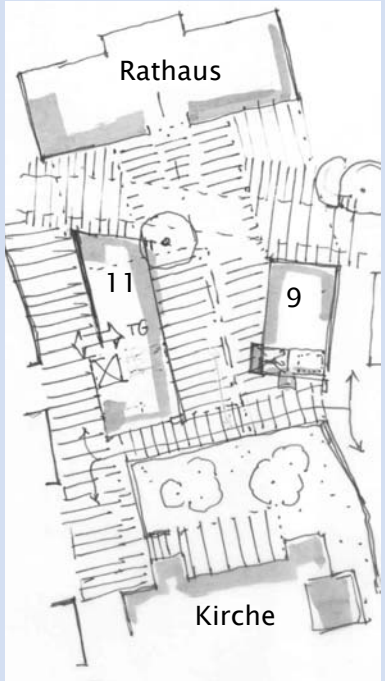
Neuordnung und Umgestaltung Schulhof

Neuordnung baulicher Abschluss und Lärmschutz zur Bgm.-Lingg-Straße

Verzahnung mit Rathausplatz

3 Rathausstraße 9 und 11

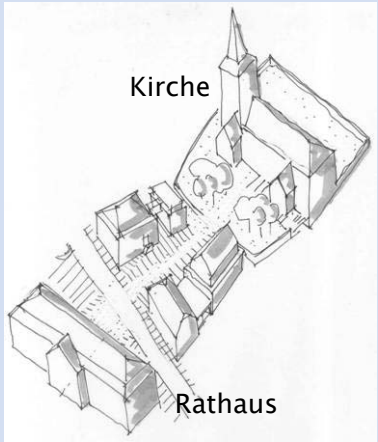
KE



Herausbildung eines Gebäudeensembles mit altem Rathaus und Sichtachse zur Kirche

Modernisierung und Erweiterung Michaelishaus

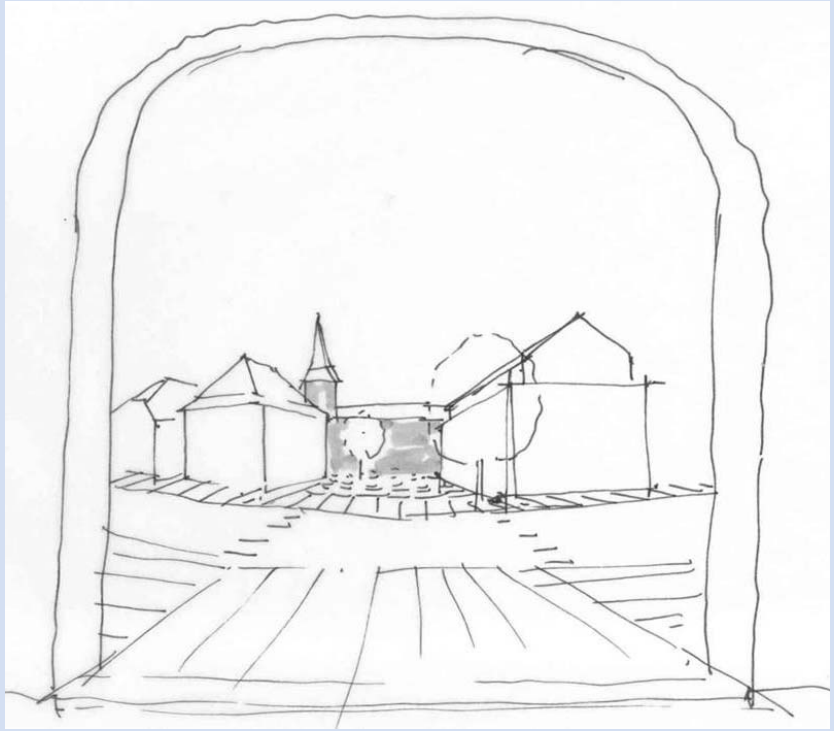
Neuordnung Rathausstraße 9 und 11 mit Quartiersgarage



3 Rathausstraße 9–11

KE

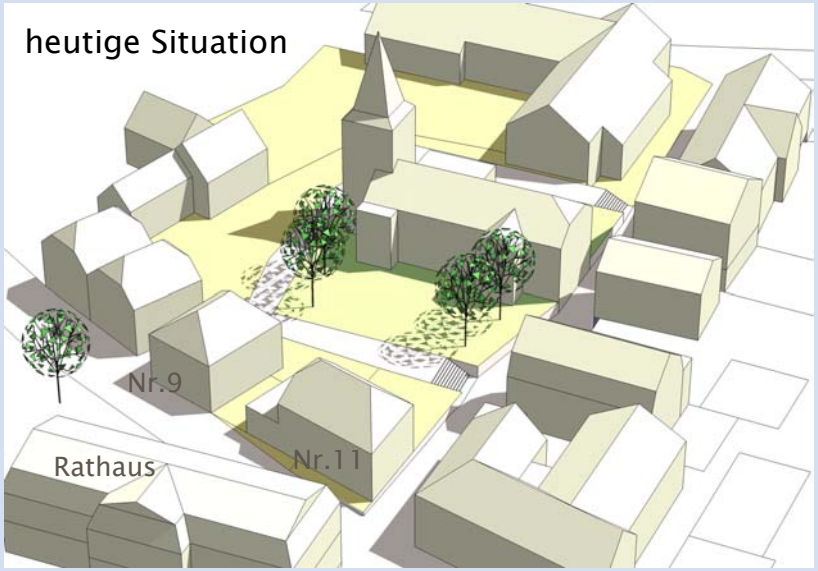
heutige Situation – vom Rathaus aus gesehen

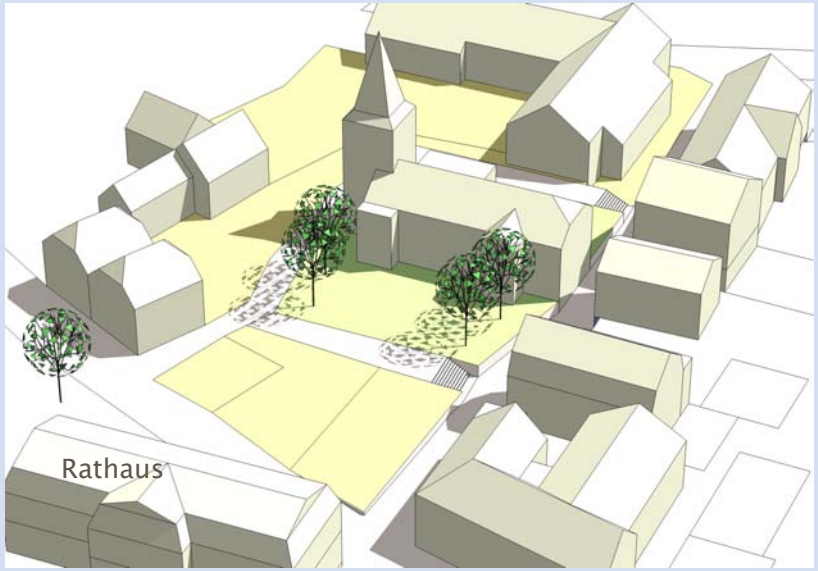


Ideenskizze:
„Einrahmung“ zur Verstärkung der Sichtachse

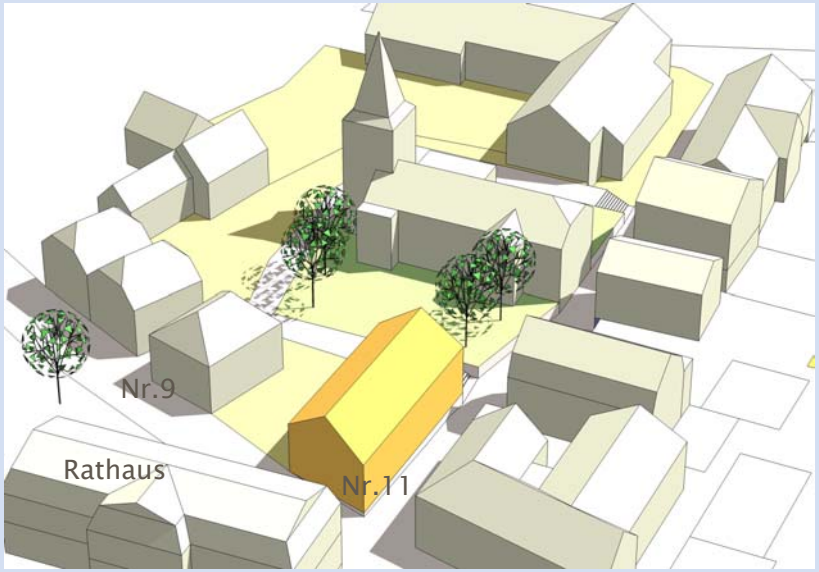
3 Rathausstraße 9–11

KE





Situation ohne Bebauung



Situation mit
Bebauung und Sichtachse

4 Rathausstraße 1

KE

Wohn- und Geschäftsnutzungen;
(z.B. Zielgruppe Senioren)

Neuordnung durch Abbruch und Neubebauung mit Quartiersgarage

Einbeziehung Anwesen Rathausstraße. 3

5 Quartier ehem. Bergbrauerei

KE

Teilerhalt Ecksituation mit Lokalbrauerei, Gastronomie, Events, Ausstellungen;

Wohnen/ Servicewohnen für Senioren;

Gebäudeabbruch und Baureifmachung

Ergänzung Erschließung

Neuordnung mit Sammelparkierung

6 Quartier Engelgasse/ Rosmaringasse

KE

Wohnen/
Gebäudemodernisierung

Entkernung/ Neubau

Ergänzung Erschließung

Freiflächengestaltung Straßen, Höfe und Plätze

Erhalt des Charakters der Quartiersgärten

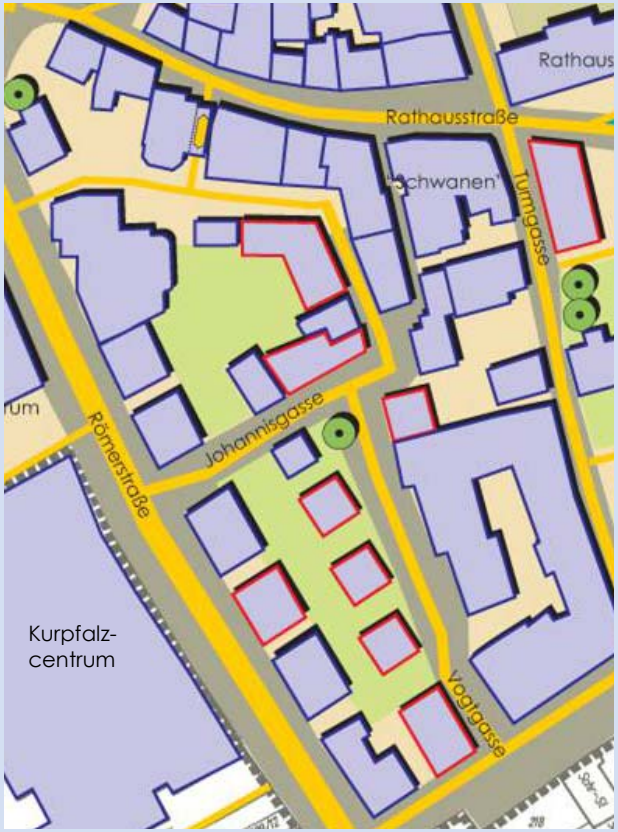
7 Quartier Heltenstraße

KE

Wohnen nach historischem Vorbild: „Wohnhöfe“ in zweiter Reihe

8 Quartier Römerstraße/ Vogtgasse/ Johannisgasse

KE



Wohnen und teilweise Einzelhandel zur Römerstraße

Ergänzung Erschließung Vogtgasse/ Johannisgasse

Entkernung/ Neubauten mit Sammelparkierung

Umfeldgestaltung mit Quartiersgärten

9 Quartier Bgm. Weidemaier-Straße/ Rohrbacher Straße

KE

Innenstadtergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen

Parkierungsschwerpunkt

Verbesserung Verflechtung mit Kurpfalzcentrum und Altstadtkern und westlich angrenzenden Wohnquartieren

10 Quartier St. Ilgener Straße/ Rohrbacher Straße

KE

Innenstadtergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen

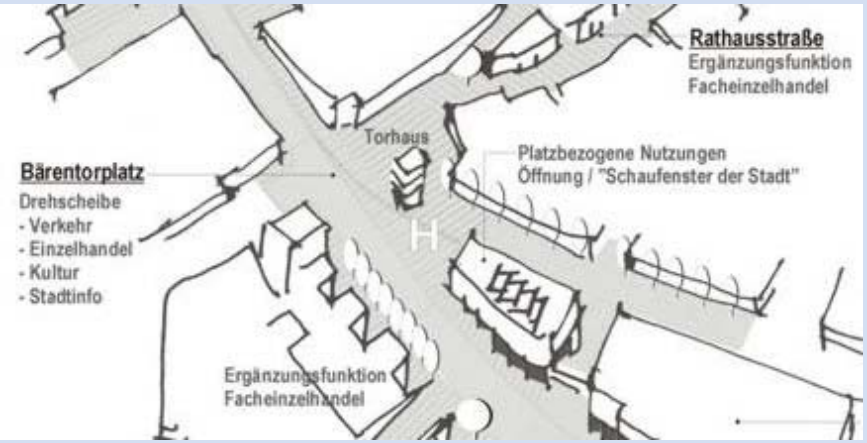
Aufwertung rückwärtiger Bereiche durch Entkernung und durch Neuordnung der Grundstücks-zuschnitte

Aufwertung Funktion und Erscheinungsbild Straßen-randbebauung als Entrée zur Innenstadt

11 Bärentorplatz/ Kurpfalzcentrum

KE

„Drehscheibe und Schaufenster der Stadt“



Zentraler Versorgungs- und Mobilitätsschwerpunkt

Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Querungssituation

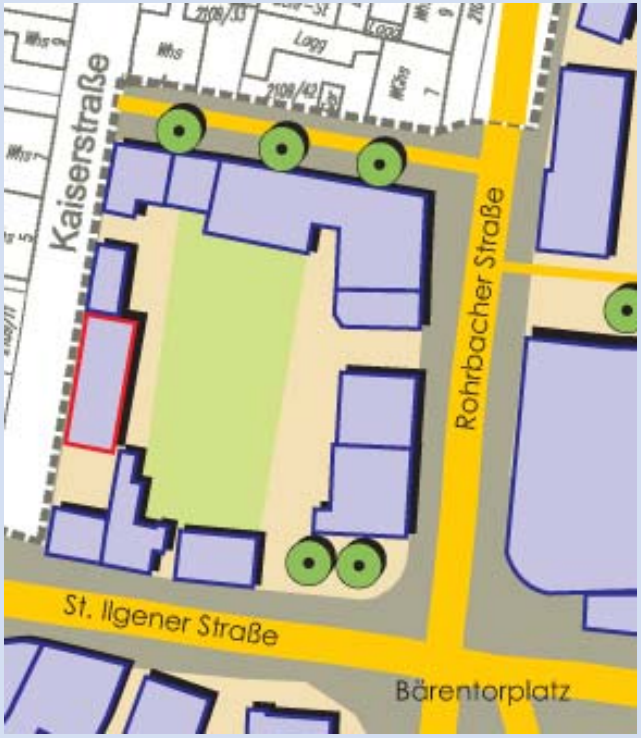
Verbesserung der Verflechtung mit angrenzenden Quartieren

Aktivierung platzbezogener Gebäudenutzung

Herausbildung der städtebaulichen Torsituation

12 Quartier Kaiserstraße/ Rohrbacher Straße

KE



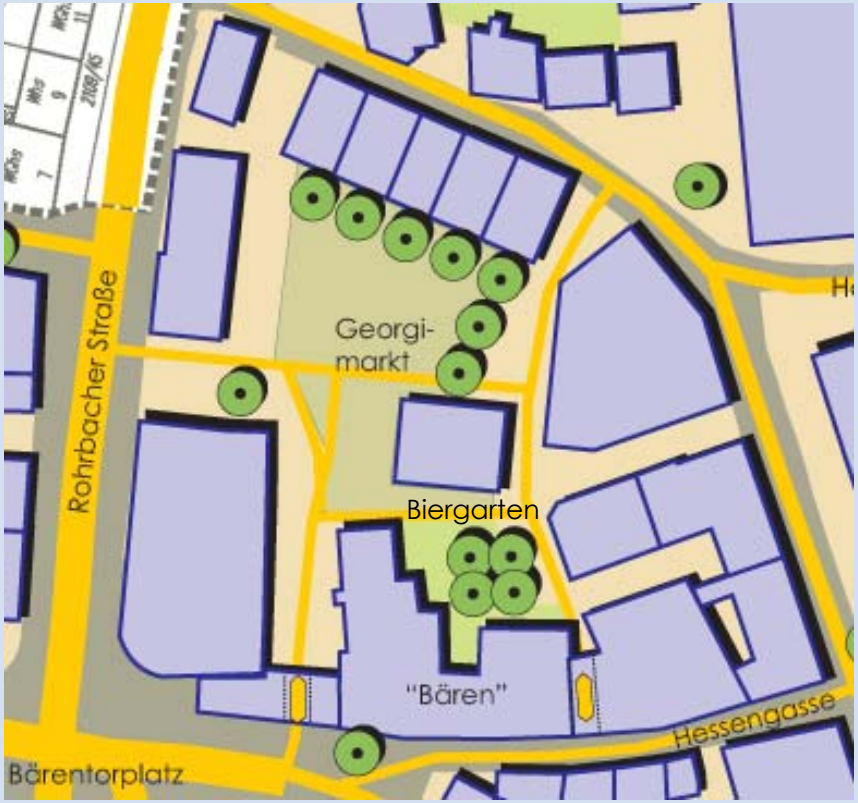
Wohnen und Einzelhandel/ Gastronomie

Aufwertung Wohnumfeld/ Quartiersinnenbereich durch Entkernung und durch Neuordnung der Grundstücks-zuschnitte

Ergänzung öffentlicher und privater Stellplätze

13 Georgi-Marktplatz

KE



Verbesserung der funktionalen Verflechtung mit der Rohrbacher Straße

Räumliche und funktionale Verknüpfung mit dem südlichen Bereich bis zur Hessengasse / Rathausstraße

Aufwertung als „Platzverbund Georgimarkt – Bären – Bärentorplatz“

14 Quartier an der Stadtmauer

KE

Wohnen und Kleingewerbe

Stadtbibliothek / Gemeinbedarf

Lärmschutz zur Bgm.-Lingg-Straße als stadtbildintegriertes Element