

Erläuterungstext

Qualitatives Wachstum

Ziel der städtebaulichen Planung im Bereich des Leighton-Areals ist es, der Universität und der Stadt Würzburg ein qualitativ hochwertiges Wachstum auf dem ehemaligen Kasernengebiet zu ermöglichen und den für viele bisher unbekanntem Ort mit einer *neuen Identität* und einem attraktiven Angebot an zivilen Nutzungen und hochwertigen Freiräumen auszustatten. Ein Ort, der von den Menschen angenommen wird und sich selbstverständlich in Stadt und Landschaft integriert.

Städtebauliches Konzept

Hierzu wird ein *stabiles Grundgerüst* für eine zukünftige Entwicklung vorgegeben, das robust genug ist, auf wechselnde Bedürfnisse reagieren zu können. Es gliedert sich in verschiedene Quartiere, die miteinander und mit der Umgebung verknüpft werden.

Grün- und Freiraumkonzept

Wichtige Bausteine, die dem neuen Stadtteil Halt geben, sind die Freiräume. Vorhandene Grünzüge werden von Außen in das Plangebiet geführt und miteinander vernetzt. Die einzelnen Quartiere werden in die Landschaft eingebettet, so dass Bebauung und Landschaft sich verzahnen.

Der Grünzug Hubland wird im Bereich des Plangebietes als parkähnliche, landschaftliche Grüne Fuge fortgeführt und mit den bestehenden Grünstrukturen im Norden und Westen vernetzt. Er kreuzt den zentralen in Ost-Westrichtung verlaufenden Grünbereich, der sich im Bereich der ehemaligen Landebahn befindet und den Kern der geplanten Lande Gartenschau bildet. Die alleseitigen Baumbestände werden hier weitgehend erhalten und so ergänzt, dass der *Blick zurück zur Festung Marienberg* weiterhin unverstellt bleibt.

Parallel zum öffentlichen Grün des Bürgergartens befindet sich entlang der Rottendorfer Straße das Stadtzentrum mit zentralen Nutzungen. Nördlich schließt sich ein starker verdichtetes Wohngebiet an. In diesem Bereich könnte ein durchschnittliches Wohnfeld mit kurzen Wegen entstehen. Die wesentlichen Bestandsgebäude (Hangars und Tower) fügen sich in die Planung ein und können je nach Nutzungskonzept erhalten werden. Dies trägt zur *Einzigartigkeit* des Areals bei und wirkt identitätsstiftend für den ganzen Stadtteil. Im Zentrum des neuen Stadtteils entsteht eine Folge von Platzsituationen. Der Bereich westlich des Hangars könnte dabei als Marktplatz genutzt werden.

Am westlichen Rand im direkten Anschluss an den Stadtteil Frauenland wird die Stadt ergänzt und mit einer *breitlichen Grünzug* und *Maximalität* fortgeführt. Im Nordosten in exponierter Lage, inselartig ins Grün eingebettet und an die Topografie angepasst, befindet sich ein weiteres Wohngebiet. In diesem Bereich werden verstärkt Eigenheime in Form von Reihen- und Doppelhäusern angeboten. Die Ausrichtung nach Süden ist ideal für solare Energiegewinnung.

„Gartenstadt“-Gedanke

Bebauung und Landschaft greifen ineinander - Die „Grünfugen“ tragen dazu bei, dass die Landschaft auch im Inneren der Quartiere erlebt werden kann. Das äußere Freiraumsystem wird durch eine Folge ausdifferenzierter öffentlicher Räume in den einzelnen Quartieren ergänzt. Durch diese Plätze wird eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht.

Realisierung in Abschnitten

Das Entwurfskonzept ist so angelegt, dass alle Abschnitte für sich genommen bereits eine städtebauliche Prägnanz entwickeln und sich am Ende zu einem attraktiven Ganzen ergänzen. Dabei wird auf eine Mischung aus Gebäude Typologien Wert gelegt, so dass in allen Abschnitten verschiedene Wohnformen vorhanden sind.

Vernetzung

Einen wichtigen Entwurfsansatz stellt die Vernetzung des Leighton Areals mit der Umgebung dar. Ziel ist es, die vorhandenen räumlichen Barrieren zu überwinden und Verbindungen zu den bestehenden Stadtteilen und Quartieren herzustellen.

Ein verbindendes Element kann beispielsweise der Sportbereich im Südosten darstellen. An dieser Stelle verbindet eine großzügige Fuß- und Radwegverbindung den neuen Stadtteil mit der Gemeinde Gerbrunn.

Erschließung

Das Gebiet wird im Westen und Osten über die der Rottendorfer Straße erschlossen, die im Zentrum unterbrochen wird um Shortcuts für den Durchgangsverkehr zu vermeiden. Im Süden wird es über einen Kreisverkehr an die Straße am Galgenberg angebunden.

Die Straßenbahn führt entlang des Boulevards ins Zentrum des Plangebietes. Sie wird entlang des zentralen Grünzugs bis zum östlichen Rand des Areals geführt, biegt dort nach Süden Richtung Sportanlagen/Gerbrunn ab und wendet dort. Die Haltestellen sind so platziert, dass eine möglichst flächendeckende Erschließung mit kurzen Wegen möglich ist.

Die Parkierung wird oberirdisch über das Gebiet verteilt. Die Parkierung erfolgt entlang der Haupterschließungs- und Sammelstraßen. Lediglich im Bereich des Zentrums (verdichteter Wohnungsbau, zentrale Nutzungen) sind zum Teil Tiefgaragen vorgesehen. Eine größere Anzahl Stellplätze befindet sich am südlichen Rand des Uni-Areals, direkt an der Zufahrt über den Kreisverkehr.

Übergang Universität

Der sogenannte „Campus-Boulevard“ verbindet den bestehenden Uni-Campus mit dem Plangebiet, er führt vom bestehenden zentralen Freiraum der Universität bis ins neue Stadtzentrum.

Der Übergang am Galgenberg ist in Phase 02 ebenerdig geplant. Es besteht die Vision bei Realisierung des Neuen Uni-Campus, die Straße im Bereich des Übergangs tieferzulegen und partiell zu überdecken, so dass eine großzügige, störungsfreie Verbindung der beiden Uni-Areale in Form einer Landschaftsbrücke entsteht.

Im Bereich des neuen Hörsaalgebäudes entsteht ein *Engangplatz* mit Straßenbahn- und Bushaltestelle der den Verknüpfungspunkt zwischen bestehenden und neu geplanten Universitätscampus bildet. Von hieraus verteilt man sich entlang des Boulevards.

Universität

Die Erweiterung der Universität wird durch Erschließungswege und Grünzüge rasterförmig in mehrere Bausteine/Quartiere, die wiederum aus mehreren Baufeldern bestehen, gegliedert. Die Grundstruktur berücksichtigt einerseits die Gegebenheiten (vorhandene Gebäude, Baumbestand, Bauphasen) und bildet andererseits das Gerüst für eine zukünftige Entwicklung, bei der die einzelnen Baufelder nach Bedarf aufgeführt und abgeplant werden können. Das Netz der Erschließung ist im Bereich der universitären Nutzungen relativ weit gegliedert und verdichtet sich im östlichen Bereich mit Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen. Das Rückgrat des neuen Universitätscampus bildet hierbei der Campus-Boulevard zusammen mit den beiden Querräumen.

Zentral auf dem Neuen Campus gelegen, wird ein *größeres Baufeld* als zentrale Grünfläche freigehalten.

Clusterbildung

Fakultätsübergreifende Nutzungen der Universität wie Uni-Bibliothek, Verwaltung und Rechenzentrum werden entlang des Campus-Boulevards aufgereiht. Die anderen Nutzungen werden entsprechend der Funktionen (Naturwissenschaften, Geisteswissenschaften, Wirtschaftswissenschaften, etc.) clusterförmig aufgereiht.

Die Cluster bestehen aus einem oder mehreren Bausteinen/Quartieren. Innerhalb jedes Bausteines, soll möglichst ein Platz entstehen.

Die Quartiere sind im Inneren verkehrsfrei, die Gebäude ordnen sich nach Innen und sind offen für eine Durchwegung. Durch Festlegung von Baumkanten unter Offenlassen der konkreten Baukörperausbildung werden die öffentlichen Räume definiert.

Die Bebauungsstruktur des neuen Universitätsgeländes passt sich der Topographie an und besteht aus 3-geschossigen, zum Zentrum hin 4-geschossigen Gebäuden. Die zentralen Einrichtungen und großflächigen Hauptnutzungen der Universität werden entlang des Campus-Boulevards angeordnet.

Als Übergang zum Freiraum im Westen wird das studentische Wohnen in aufgelockerten Strukturen zum Park hin angeordnet.

