



Offene Planung
Stadtteilentwicklung
„Leighton-Areal“



Ergebnisse der Bürger-Planwerkstätten

Ziele und Eckdaten für den
städtebaulich-landschaftsplanerischen
Ideenwettbewerb

Wettbewerbsgebiet und Nachbarschaft

„Leighton-Barracks“ 134,5 ha

„Zukunftsfähiges integriertes Gesamtkonzept“

- Behutsame Entwicklung in Bauabschnitten, flexible und anpassungsfähige städtebauliche Grundstruktur
- Sinnvolle Nutzung des erhaltenswerten Gebäudebestands vorsehen, Leerstände über längere Zeiträume vermeiden, Geschichte sichtbar machen durch Erhalt von markanten Gebäuden
- Nachbarschaft einbeziehen: Ortsrand Frauenland, Ortsrand Gemeinde Gerbrunn, Grünzug Lehnleiten und Biotopverbund zum Kürnachtal/Pleischachtal, Grünverbindung zum Alandsgrund über Sieboldshöhe und Hubland, Verknüpfung mit Universität Hubland, Verbindung zur Innenstadt

Wohnen

„Wohnen in der Stadt – Wohnen am Park“

- Kreative Umsetzung flächensparender Bauformen
- Vielfältiges Wohnungsangebot für verschiedene Zielgruppen (familien-gerecht, generationenübergreifend, für Studenten, barrierefrei)
- Experimentelle und innovative Modellprojekte
- Mischung der Wohnformen in in sich funktionsfähigen Bauabschnitten
- Soziale Mischung, verschiedene Preissegmente, auch geförderter Wohnungsbau
- Energieeffizienz: Niedrigenergiehäuser, Passivhäuser, Solarenergie

Ergebnisse und Handlungsempfehlungen der Wohnungsmarktanalyse BulwienGesa AG

- Wohnraum für ca. 4.100 – 4.600 Einwohner/innen entspricht ca. 1.800 Wohneinheiten (WE)
- Geschosswohnungsbau (Stadt villen, Mehrfamilienhäuser) Anteil ca. 60%; Eigenheime (Reihen Häuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) Anteil ca. 40%
- Steigende Wohnungsnachfrage in Würzburg im durchschnittlichen Preissegment
- „Leighton-Areal“ ist eine „gute Wohnlage“, rund 1.800 WE decken ca. 20 - 30% des zukünftigen Wohnraumbedarfs in Würzburg
- Beim Wohnungsbau auf höherwertige Qualität setzen, um Abwanderung zu verhindern
- Soziale Mischung, Fokus auf junge Familien, berufstätige Paare ohne bzw. mit bereits selbständigen Kindern, Generationenmix
- Nachfrage zielt auf urbane Wohnstandorte, gemischte Quartiere mit Nahversorgung, Dienstleistungen, sozialer Infrastruktur, Gastronomie, guter ÖPNV-Anbindung, belebten Plätzen – „keine weitere Schlafstadt“
- Nachfrage geht hin zu Energieeffizienz, flexiblen Grundrissen, innovativer Architektur
- Nachholbedarf im Mietwohnungsneubau (Angebotsknappheit) – freifinanzierter Mietwohnungsneubau, sensibles Einstreuen sozialen Wohnungsbaus
- Realisierung in Bauabschnitten mit ca. 100 – 250 WE

Studentenwohnen

„Leben und Lernen“

- Attraktive und lebendige Stadträume im Campusbereich mit Treffpunkten, Kultur, Freizeitangeboten, Theater, Freilichtbühne, Kneipen, Räumen für Hochschulgruppen, Platz für Begegnung und Feste

Angebot an Wohnheimplätzen für ca. 300 Student/innen in Bestandsgebäuden in räumlicher Nähe zur Universität

Universität

„Lebendiger Campus“

- Verknüpfung der Universitaterweiterung mit Instituten für Forschung und Entwicklung, Wohnen, zentralen Bereichen, Grünräumen und dem bestehenden Campus am Hubland; Vernetzung mit dem neuen Stadtteil
- Hochschul- und Wissenschaftscampus als internationale Adresse entwickeln

Flächen für Universitaterweiterung bis zu 39 ha

Phase I bis 2011

- Belegung von 10.000 m² Hauptnutzfläche in bestehenden Gebäuden (ehemalige Unterkünfte, Schulen)
- Neue Studienplätze für ca. 3.500 Student/innen
- Neue Arbeitsplätze für ca. 300 Universitatsbeschaftigte

Phase II von 2011 bis 2016/2018

- Interimsphase bis 2016: Vorübergehende universitäre Nutzung 12.600 m² Hauptnutzfläche in bestehenden Gebäuden
- Universitatsneubau 25.000 m² Hauptnutzfläche: Studienplätze für weitere ca. 3.000 Student/innen Arbeitsplätze für weitere ca. 300 Universitatsbeschaftigte
- Darüber hinaus sind Entwicklungslachen für die langfristige Erweiterung der Universität vorzuhalten.

Forschung und Entwicklung

„Internationaler Wissensstandort“

- Flächenangebot für Forschung, Entwicklung, Dienstleistung und innovatives Gewerbe in räumlicher Näh zum Universitätscampus
- Lebendige und sinnvolle Durchmischung, Raumangebote für Gäste-/Seminarhaus und Tagungsmglichkeiten – auch von allen Bürgern nutzbar

ca. 10 ha für ca. 1.000 Arbeitsplätze

Zentrale Bereiche

„Lebendiger Mittelpunkt“

- Zentralen Bereich als „Mittelpunkt“ entwickeln und möglichst mit dem neuen Universitätsgelände verknüpfen - bei der Planung Wachstum in Phasen berücksichtigen
- Attraktive zentrale Plätze und Einrichtungen für den neuen Stadtteil gestalten
- Treffpunkte für sozialen Austausch, bürgerschaftliches Engagement, vielfältige soziale und kulturelle Einrichtungen und Angebote für alle Bevölkerungsgruppen, den zentralen Bereichen räumlich zugeordnet

Nahversorgung, Dienstleistung, Büros, Läden, Markthalle, Marktplatz, Kneipen, Cafés, Hotel, Gästehaus, etc.

Kulturhaus/Gemeinschaftshaus/Bühne im ehemaligen Theater

Kirchliche und soziokulturelle Nutzungen im Umfeld der bestehenden Kirche

Sondernutzungen identitätsstiftender Gebäuden (Tower, Theater, Casino)

Grün – Erholung – Sport – Gesundheit

„Landschaft in der Stadt – Stadt in der Landschaft“

- Grozugige zusammenhängende Parklandschaft mit Angeboten für nicht-vereinsgebundene Sport- und Spielflächen, Einrichtungen für Freizeit und Erholung
- Groraumiger Ringschluss des Grün- und Biotopverbundes – Landschaftsräume des Alandsgrundes, Sieboldshohe, Hubland-Freiflächen, Leighton-Areal, Grünzug Lehnleiten, Kurnachtal und Pleischachtal, nach Nordwesten über den Greinberg und weitere Trittsteine in Richtung freie Landschaft
- Grunachsen zur Innenstadt entwickeln
- Landschaftspragenden Baumbestand erhalten, in Siedlungsgebiete integrieren
- Erhalt von Sporthallen und Sportplätzen für Vereinsnutzungen und als offene Sportfelder für die Allgemeinheit, soweit schlüssige Integration in das Gesamtkonzept möglich
- Hochwertigen Grunverbund zwischen Universität Hubland und dem neuen Universitätsgelände gestalten
- Stadtteilubergreifende und Image prägende Ausflugsziele anbieten
- Dezentrale Grünzüge für die Wohn-, Dienstleistungs- und Universitatsbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität schaffen
- Förderung der Garten- und Landschaftskultur mit hoher Qualität

Bewerbung Landesgartenschau

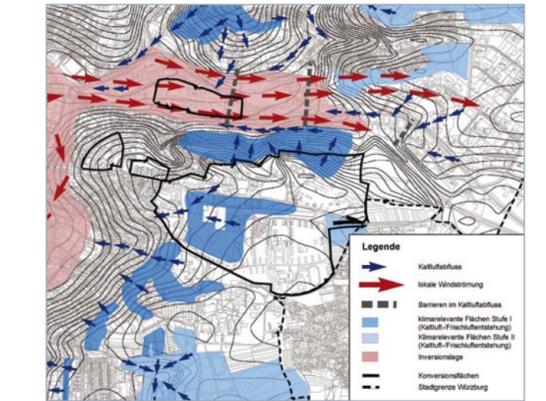
„Entwicklungsmotor Landesgartenschau“

- Grozugige Grün- und Freiflächen schaffen; darin eine zusammenhängende zentrale Grünfläche mit Kernbereichen von 15 – 20 ha für die mögliche Ausrichtung einer Landesgartenschau als Motor für die Entwicklung des „Leighton-Areals“
- Räumlicher Wechselbezug zu dezentralen Grünzügen und Einbeziehung der vorhandenen unmittelbaren Blickachse zur Festung Marienberg

Ökologie – Biotope – Klima

„Schonender Umgang mit natürlichen Ressourcen – zukunftsfähiger Umgang mit Energie“

- ökologisch zukunftsweisendes Gesamtkonzept mit Modellcharakter für Städtebau, Freiraum, Wasser, Verkehr, Energie
- Grünflächen für Kaltluftentstehung und Luftaustausch mit der Tallage Innenstadt
- Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung als wesentlicher Bestandteil der zukunftsigen Energieversorgung
- Flächen- und Energie sparendes Bauen, Flächenversiegelung minimieren
- Versickerungskonzepte und Wassermanagement
- Groraumiger Ringschluss im Biotopverbund



Gemeinbedarfseinrichtungen

„Alltagstauglichkeit – gut versorgte Wohnquartiere“

- Verknüpfung mit Stadtteil Frauenland, Synergieeffekte durch gemeinsame Nutzung der Infrastruktur
- Bereitstellung der notwendigen sozialen Infrastruktur von Beginn an: z.B. Kindergärten, Kindertagesstätten, Hort, Jugendzentrum, Seniorentreff, auch unter Einbeziehung der Einrichtungen auf dem Universitätscampus, z.B. des Kindergartens
- Angebote für Künstler, soziokulturelle Projekte, Experimente, Zwischennutzungen
- Wohnungsbezogene dezentrale öffentliche Grünflächen, Spiel- und Bolzplätze, Freizeit- und Erholungsangebote

Erschlieung

„Stadtverträgliche Mobilität – Verkehrswende initiieren“

- Autoverkehr reduzieren, neue Straenbahnlinie in die „Leightons“ führen, Fahrrad als Fortbewegungsmittel „wieder entdecken“, auf mehr Lebensqualität und Gesundheit setzen

Haupterschlieung über Strae Am Galgenberg/Kitzinger Strae, Rottendorfer Strae ist Teil des internen Erschlieungssystems, sie kann alternativ unterbrochen oder durchgebunden geführt werden; Durchgangsverkehr und Schleichverkehr Richtung Innenstadt müssen vermieden werden

Verknüpfung der Universitätsstandorte durch grozugige, attraktiv gestaltete kreuzungsfreie Querungen für Fuganger und Radfahrer bei Strae Am Galgenberg

Verlängerung der Straenbahnlinie 6 durch das Frauenland, Anknüpfungspunkt Maurmeierstrae, Fortführung einer Linie zur Universität Hubland sowie einer Linie in das „Leighton - Areal“ mit Endhaltepunkt in Näh zur Gemeinde Gerbrunn mit P+R-Anlage

Engmaschiges Fu- und Radwegenetz im neuen Stadtteil und in Richtung Frauenland, Innenstadt, Universität Hubland, Gemeinde Gerbrunn und in die Landschaft

Fazit und Empfehlung der Untersuchung zur Verkehrserschlieung „Leighton-Areal“ (WVI GmbH)

- Haupterschlieungsstrae Am Galgenberg/Kitzinger Strae, 2-spurig wie Bestand, Knotenpunkte sind noch detaillierter zu betrachten
- Rottendorfer Strae im „Leighton-Areal“ als innere Erschlieungsstrae, „gebremster Ausbau“ (Führung, Straenbreite, Geschwindigkeit), um Durchgangsverkehr zu verhindern
- Attraktiver Ausbau von Straenbahn und Radverkehrsanlagen kann den Kfz-Verkehr um 20 – 25% reduzieren

Leitziele für die Entwicklung des „Leighton-Areals“

- Lebendiger Stadtteil mit eigener Identität, verknüpft mit Frauenland und Gemeinde Gerbrunn
- Nutzungsmischung von Universität, Forschung, Arbeiten, Wohnen, Kultur, Erholung und Grün
- Kompakte Baustrukturen bei großzügigen, vielseitig nutzbaren Grün- und Freiflächen
- Einbindung in den Landschaftsraum und Vernetzung mit wichtigen Grünverbindungen zur Innenstadt, Nachbarschaft und in die Landschaft
- Behutsame Entwicklung in Abschnitten, flexibel an gesellschaftlichen Wandel und wirtschaftliche Tragfähigkeit angepasst
- Zukunftsfähiges integriertes Gesamtkonzept – Modellcharakter für Energie, Verkehr, Universität, Wohnen, Landschaft in der Stadt
- Bürger-Dialog im weiteren Planungsprozess fortführen
- Universitäterweiterung attraktiv und lebendig, vernetzt mit neuem Stadtteil, verknüpft mit dem bestehenden Campus der Universität Hubland
- Neuer Wissensstandort für Forschung, Entwicklung, Gewerbe, Dienstleistung – internationale Adresse, qualifizierte Arbeitsplätze
- Wohnen am Park, vielfältiges Wohnungsangebot, soziale Mischung
- Lebendiges Zentrum mit Alltagsversorgung, sozialen und kulturellen Einrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen
- Großzügige Parklandschaft mit Einrichtungen für Erholung, Gesundheit, Spiel und Sport – geeignet für die Landesgartenschau
- Erhalt wertvoller Baumbestände und Sicherung der frischluftklimatischen Funktion, Biotopvernetzung
- Stadtverträgliche Mobilität – Vorrang für ÖPNV, Rad- und Fußverkehr
- Innovative und intelligente Wege zu einem energieeffizienten und energiesparsamen Modell-Stadtteil beschreiben



Darstellung Wettbewerbsgebiet „Leighton-Areal“
Bestand, Rahmenbedingungen, Vernetzungsziele

- Wertvolle Grünbestände
- Hochwertige Sportflächen
- Universitäre Nutzung im Gebäudebestand
- Erhaltenswerte Gebäude
- Ggfs. zu erhaltene Gebäude

Offene Planung und Wettbewerb

In dem vorliegenden Falblatt sind die Ergebnisse aus dem bisherigen offenen Planungsprozess dargestellt. Die Ziele und Eckdaten zur Stadtteilentwicklung auf der Konversionsfläche „Leighton-Areal“ wurden aus den drei Bürger-Planwerkstätten, den Facharbeitskreisen, Expertenrunden, aus Stellungnahmen sowie aus der Wohnungsmarktanalyse und der verkehrlichen Untersuchung zusammengefasst. Das Falblatt ist als Anlage ein Bestandteil der Auslobung des Ende 2008 startenden städtebaulich-landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs.

Das weitere Verfahren im Dialog

Die Offene Planung wird auch in dem zweistufigen städtebaulich-landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb fortgeführt. Voraussichtlich Ende März sollen die prämierten Entwürfe der 1. Wettbewerbsstufe in einem „Bürger-Dialog“ vorgestellt und diskutiert werden. Das Wettbewerbsergebnis der 2. Stufe soll im Juni 2009 der Öffentlichkeit präsentiert werden.

Oktober 2008	Vorbereitung Wettbewerb
25. Oktober 2008	3. Bürger-Planwerkstatt
November 2008	Erarbeitung Wettbewerbsauslobung
Dezember 2008	Konversionsausschuss Diskussion Auslobung Konversionsausschuss Beschluss Auslobung
Dezember 2008	Beginn Wettbewerb Stufe I
März 2009	Preisgericht Stufe I „Bürger-Dialog“
April 2009	Beginn Wettbewerb Stufe II mit ausgewählten Wettbewerbsteams
Juni 2009	Preisgericht Stufe II Ausstellung der Ergebnisse Präsentation in der Bürgerschaft

Impressum:
Text und Gestaltungskonzept: Planungsgruppe 504 München /arc.grün Kitzingen mit Ursula Friebl – Grafische Gestaltung München
Layout: C-T-W Stadtgrafik
Projektleitung: Stadt Würzburg Baureferat FA I Stadtplanung und Stadtentwicklung
Projektteam Konversion, Beim Grafeneckart 1, 97070 Würzburg
Ansprechpartner/in:
Heribert Dühmann, Telefon: 09 31 / 37 22 80
Claudia Kaspar, Telefon: 09 31 / 37 23 76
Würzburg, November 2008