
Offene Planung Stadtteilentwicklung „Leighton-Barracks“/Würzburg

Ergebnisprotokoll

zur 2. Bürger-Planwerkstatt am Freitag, 19. Juli 2008

von 10 bis 15 Uhr, in der Franz-Oberthür-Schule, Zwerchgraben 2, 97074 Würzburg

Bei der 2. Bürger-Planwerkstatt am 19. Juli 2008 sind rd. 170 engagierte Bürgerinnen und Bürger als Vertreter aller gesellschaftlichen Gruppen aus Institutionen, Vereinen, Verbänden, Initiativen, aus Wirtschaft, Verwaltung, Universität und Politik anwesend, um über die künftige Stadtteilentwicklung im Bereich des Leighton Areals zu diskutieren.

Herr Dr. Adolf Bauer, 2. Bürgermeister der Stadt Würzburg begrüßt die TeilnehmerInnen.

Frau Heller, Planungsgruppe 504, informiert daran anschließend über den geplanten Ablauf der 2. Bürger-Planwerkstatt und stellt zusammenfassend die Ergebnisse der 1. Bürger-Planwerkstatt und der Facharbeitskreise (Verwaltung und Projektpartner) vor.

Herr Brandt von der Planungsgruppe 504 zeigt in einer Beamer-Präsentation einen ersten Entwurf zu einem Strukturkonzept sowie zwei Verkehrs-Varianten für das Leighton Areal. Das Strukturkonzept beinhaltet die Anregungen aus der 1. Bürger-Planwerkstatt und aus den Facharbeitskreisen.

Ab 11:00 Uhr diskutieren die Teilnehmer/innen in drei Arbeitsgruppen – AG 1 Wohnen/ Wohnumfeld/ Energie, AG 2 Universität/lebendiger Stadtteil/Verkehr und AG 3 Grün/Landesgarten-schau/Freizeit/Sport/Gesundheit das vorgestellte Strukturkonzept und die beiden Verkehrsvarianten.

Die Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen werden von den Planern Brandt, Graf (Planungsgruppe 504) und Wirth (arc.grün) im Plenum vorgestellt und gemeinsam diskutiert.

Herr Oberbürgermeister Georg Rosenthal spricht das Schlusswort, bedankt sich für die konstruktive Vorbereitung der Veranstaltung und für die engagierte Mitarbeit der sachverständigen Bürgerinnen und Bürger.

Die 2. Bürger-Planwerkstatt in der Franz-Oberthür-Schule endet um 15 Uhr.

Teilnehmer siehe Teilnehmerliste
Protokoll Planungsgruppe 504

Eindrücke aus der 2. Bürger-Planwerkstatt



Vorstellung im Plenum



Vorstellung im Plenum



Vorstellung im Plenum



AG Wohnen/Wohnumfeld/Energie



AG Wohnen/Wohnumfeld/Energie



AG Universität/lebendiger Stadtteil/Verkehr

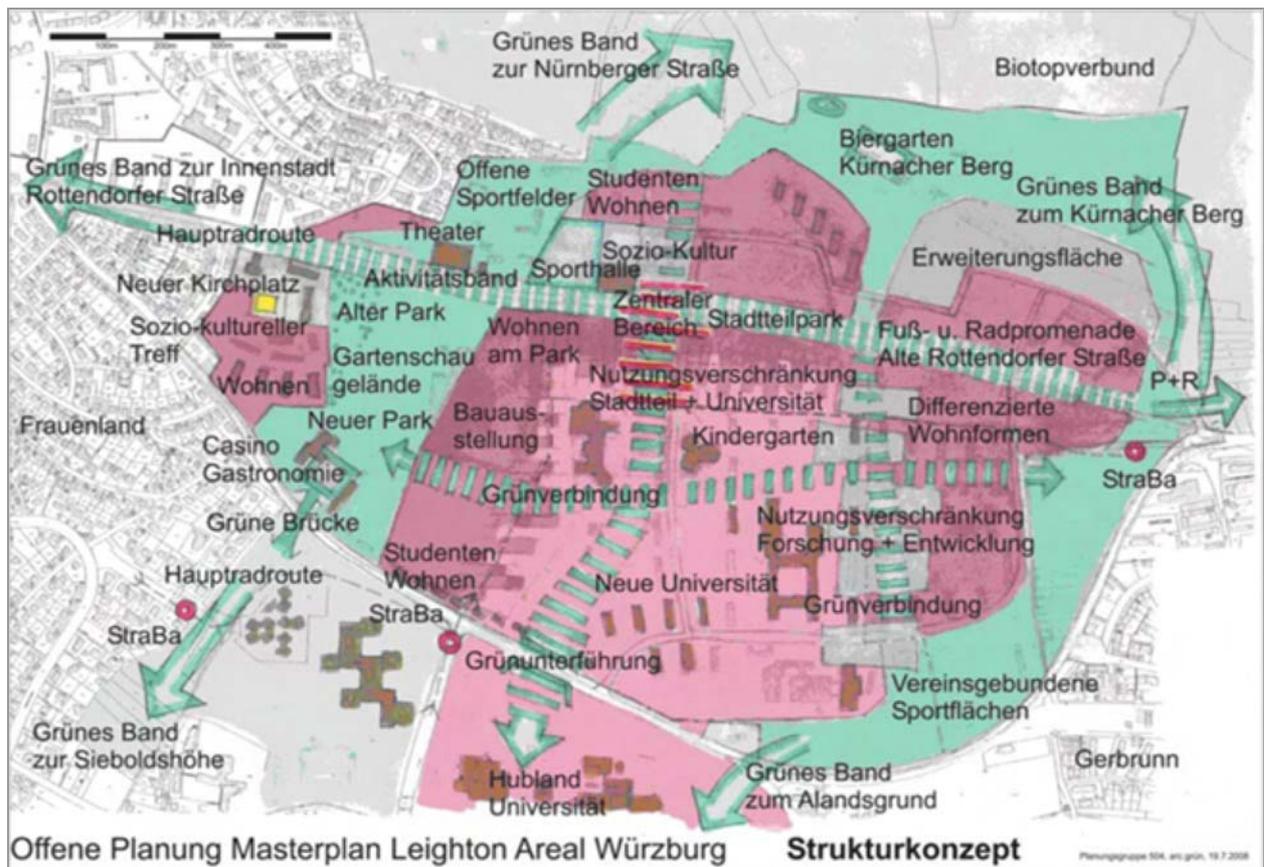


AG Universität/lebendiger Stadtteil/Verkehr

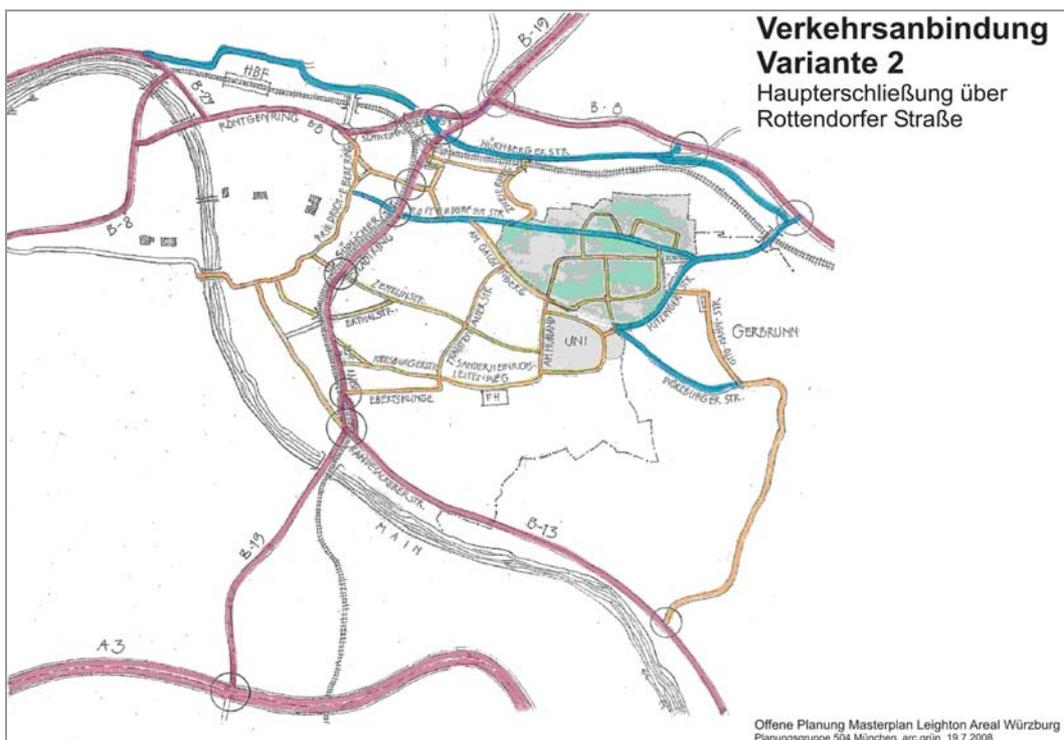
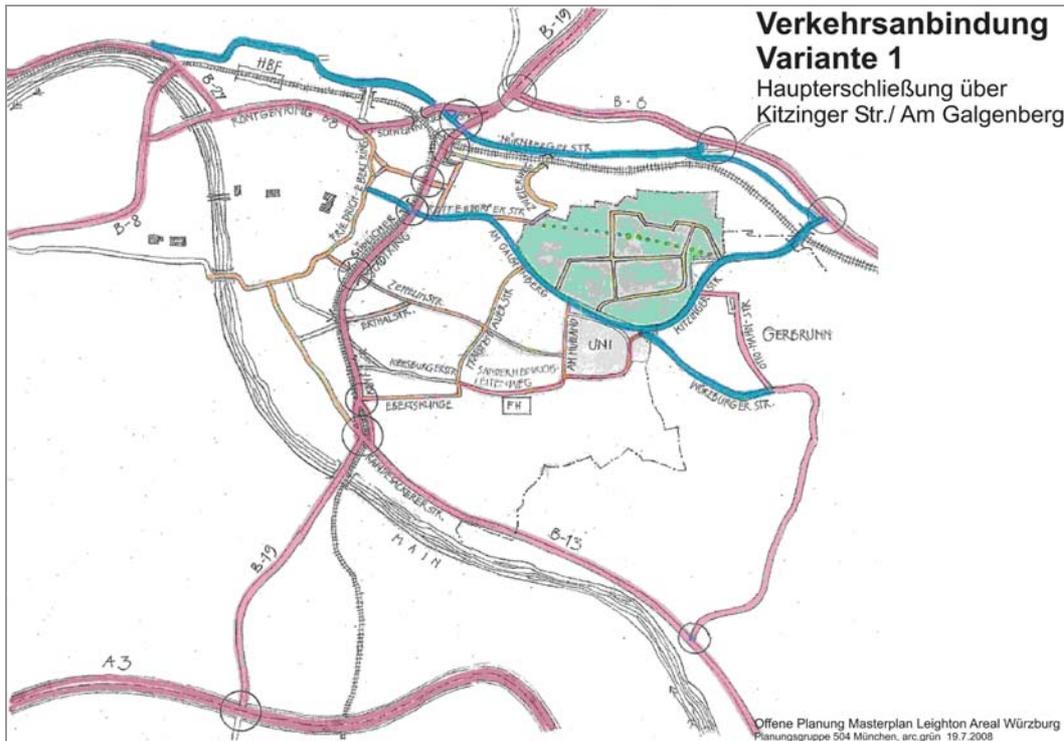


AG Grün/LGS/Freizeit/Sport/Gesundheit

Diskussionsgrundlage – Strukturkonzept (Planungsgruppe 504,arc.grün)



Diskussionsgrundlage – 2 Verkehrsvarianten (Planungsgruppe 504,arc.grün)



AG 1 Wohnen / Wohnumfeld / Energie

Moderation Hr. Graf, Planungsgruppe 504

Themenfeld

Anmerkungen zum Strukturkonzept



Wohnen
Wohnlagen
Wohnungsangebote
Wohnformen
Soziale Infrastruktur
Soziale Durchmischung
Finanzierung

- Die Wohnlagen nördlich der Rottendorfer Straße werden kritisch gesehen (Wohnungsbaugesellschaften), eine Haupteinschließung über die Rottendorfer Straße (Variante 2) würde die Lagequalität noch verschlechtern.
- Ein Vorschlag entgegen dem Strukturkonzept lautet, die Lagegunst des Frauenlandes zu nutzen und von da aus Richtung Osten gute Wohnlagen zu besetzen mit differenziertem Wohnungsangebot (Doppelhaus-/Stadtvillentyp); dafür sollte der Grünzug reduziert oder nach Osten verschoben werden.
- Um das Leighton Areal als Wohnstandort für Familien attraktiv zu machen sind soziale Einrichtungen wie Kiga, Krippen, Hort, Spiel- und Sportflächen besonders wichtig (Stichwort „Familienfreundlichkeit“).
- Die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und bei Wohnraum sollte über die Bauleitplanung gesichert werden.
- Bezahlbare Wohnungen werden angemahnt (für Familien, Durchschnittsverdiener, ...), gleichzeitig wird angemerkt, dass der Einfluss der Stadt hier begrenzt ist. Nach Erfahrungen in Grombühl hebt die Universität die Lagegunst und führt zu steigenden Preisen bei Mieten/Grundstückspreisen; auch Wiederverkauf kann zu steigenden Preisen führen.
- Angesprochen wird folgender Konflikt: „Qualitativ hochwertiges und marktfähiges Wohnungsangebot“ contra „Soziales Wohnungsangebot für Klientel mit niedrigen Einkommen“ - die „guten“ Lagen sollten nicht automatisch mit teuren und hochwertigen Wohnungen besetzt werden ...“
- Es sollten Wohnangebote für Menschen angeboten werden, die auf psychiatrische Unterstützung angewiesen sind (Soziale Integration).
- Vorschlag: Über eine höhere städtebauliche Dichte ließen sich bezahlbare Wohnungen realisieren.
- Zur Sicherstellung einer ökonomisch tragfähigen Nahversorgung auf dem Leighton-Gelände sollte eine ausreichend große Mantelbevölkerung vorhanden sein (ca. 6.000 EW).

Themenfeld	Anmerkungen zum Strukturkonzept
<p>Wohnen Wohnlagen Wohnungsangebote Wohnformen Soziale Infrastruktur Soziale Durchmischung Finanzierung</p>	<p style="text-align: center;"></p> <ul style="list-style-type: none">• Die Stadtteilentwicklung auf dem Leighton-Areal sollte folgenden Prinzipien folgen: Stadtteil mit Modellcharakter hinsichtlich Energieversorgung, soziale Durchmischung der Bewohnerschaft, Barrierefreiheit, vielfältiges Wohnungsangebot, wirtschaftlich tragfähig, generationenübergreifende Wohnungsgrundrisse die eine Wohnungsanpassung erlauben.• Bei der Entwicklung des Wohnstandortes Leighton Areal ist eine langfristige Perspektive über 2020 hinaus hinsichtlich Nachfrage und Bedürfnisse des Wohnens im Auge zu behalten.• Die Errichtung und Vergabe von Wohnungen/Häusern im Erbbau-rechtsmodell hilft bezahlbaren Wohnraum anzubieten.
<p>„Energiesparendes Bauen“ Grün in der Stadt Grünzüge Freiflächen</p>	<ul style="list-style-type: none">• Auf dem Leighton Areal sollte die Siedlungsentwicklung nach energiesparenden und ökologischen Gesichtspunkten erfolgen. Stichworte dazu sind: Energieeinsparung, CO₂-neutrale Lieferung von Energie, Energie-Konsumenten zu Energieproduzenten machen, (z.B. Solarstrom mit Einspeisung ins Stromnetz), „0-Energie-Stadtteil“, Passivhaus-Siedlung, CO₂-freie Mobilität z.B. bei der Straßenbahn.• Vorgeschlagen wird energiesparendes Bauen, mit Hinweis auf das Argument die Wohnnebenkosten zu reduzieren (Stichwort „bezahlbares Wohnen“).• Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzug zwischen Uni-Gelände und Frauenland sollte, wie im Strukturkonzept vorgeschlagen, beibehalten bleiben und nicht „exquisiten“ privaten Wohnlagen mit Blickbeziehung auf die Festung vorbehalten bleiben.
<p>Verkehr/Mobilität Auto, Rad Fuss, Straba, Bus</p>	<ul style="list-style-type: none">• Die Hauptfahrradroute Richtung Innenstadt sollte nicht über die Rottendorfer Straße geführt werden sondern südlich davon (starkes Gefälle ist ein Problem).• Die Fußgänger und Radfahrer sollten die Straße Am Galgenberg über Brücken queren können, ähnliches gilt für die Landschaft. Autos sollten in Tieflage geführt werden (Tunnel-, Troglösung).• Die TeilnehmerInnen sprechen sich in der Arbeitsgruppe einstimmig für die Variante 1 Haupterschließung über Am Galgenberg / Kitzinger Straße aus (bestehende Ortsumfahrung).

Themenfeld

Anmerkungen zum Strukturkonzept



**Sonstiges,
weitere Projekt-
Untersuchungen**

- Die aktuelle Wohnungsmarktstudie der BulwienGesa AG sieht einen Bedarf in Würzburg von ca. 400 bis 500 Wohneinheiten pro Jahr. Nach ersten Einschätzungen der Studie sind ca. 1.800 Wohneinheiten auf dem Leighton Areal möglich.
- Zur Klärung der künftigen Verkehrserschließung des Leighton Areals wird eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Diese Studie liefert Aussagen zu aktuellen und zu zukünftigen Verkehrsmengen im Straßennetz.
- Um den Modellcharakter der Stadtteilentwicklung herauszustellen wird ein ganzheitliches nachhaltiges Energiekonzept für das Leighton Areal gefordert. Es sollten innovative Konzepte und neue Wege bei der Energieversorgung im Wohnungsbau verfolgt werden.
- Hinweis zu AK Finanzierung: Auf Verwaltungsebene werden begleitend Kostenschätzungen und -berechnungen für die Entwicklungsmaßnahmen angestellt.
- Einzelinvestoren sollten durch Kooperationen, Nutzung von Synergieeffekten, Koordination, Sonderkonditionen etc. Unterstützung bei der Realisierung von innovativen Energiekonzepten finden.

AG 2 Universität / lebendiger Stadtteil / Verkehr

Moderation Hr. Brandt, Planungsgruppe 504

Anmerkungen zum Strukturkonzept

Thema: Bahnnetzerweiterung Würzburg-Region

Pro

- Die Siedlungen in der Region östlich von Leighton sollen mit schienengebundenen Bahnen erschlossen werden (Gerbrunn, Wölrieder Hof, Rottendorf bis Iphofen und Volkach).

Kontra

- Hiermit wird ein neuer Untersuchungsgegenstand für ein Gesamtnetz Würzburg – Region angesprochen, das den Rahmen Masterplan Leighton sprengt. Für das Leighton Areal wird die Trasse der Straßenbahnlinie 6 durchs Frauenland zur Universität Hubland von der WVV untersucht. Es besteht in der Arbeitsgruppe Konsens darüber, dass das Leighton Areal mit einer weiteren Straßenbahn Linie angebunden werden soll mit Endpunkt an der Westgrenze Gerbrunn und einem P+R Platz. Zusätzliche Netzüberlegungen im Würzburger Stadtgebiet sind nicht ausgeschlossen.

Thema: Haupteerschließung Leighton Areal über Rottendorfer Straße

Pro

- Das Zusammenwachsen der Universität Hubland mit der Universitätserweiterung auf Leighton wird durch das Auflassen der Straße Am Galgenberg erleichtert. Für die Rottendorfer Straße wären Schallschutzmaßnahmen gegenüber den neuen Wohngebieten möglich. Als Alternative könnte die Rottendorfer Straße untertunnelt oder nach Norden verlegt werden.

Kontra

- Durch die Trennwirkung der Kfz belasteten Schneise Rottendorfer Straße würden die potenziellen Wohngebiete im Norden entwertet, die Situierung des zentralen Bereichs an der Rottendorfer Straße wäre nicht möglich, die Integration des Gemeinschaftshauses/Theater und der Sporthalle problematisch. Die Entwicklung eines „lebendigen“ Stadtteils kann mit der Durchquerung einer Hauptverkehrsstraße nicht erreicht werden. Ein derart langer Tunnel (ca. 1 km) ist aus Kostengründen nicht realistisch.

Anmerkungen zum Strukturkonzept

Thema: HAUPTERSCHLIEßUNG LEIGHTON AREAL ÜBER BESTEHENDE STRAßE AM GALGENBERG/KITZINGERSTRASSE

Pro

- Entwicklung der autofreien Rottendorfer Straße als Aktivitätsband, Stadtteilpark unter Einbeziehung des Gemeinschaftshauses/ Theater, Sporthalle und Kirche sowie Situierung des zentralen Bereichs, Wohnen am Park kann attraktiv gelingen. Die Verschränkung der Universität mit Wohnen und anderen Nutzungen ist ohne Hauptverkehrsstraße eher denkbar, die Erschließung über Nebenstraßen leichter.

Kontra

- Die Trennwirkung der Hubland Universität von der Universitätserweiterung durch die stark befahrene HAUPTERSCHLIEßUNG Am Galgenberg muss überwunden werden, das bedeutet aufwendige Straßenbaumaßnahmen. Vorschläge dazu sind:

- 1) Tunnel (ca. 300 m)
- 2) Straße im Trog (ca. 4 m tief) mit breiter „grüner Brücke“
- 3) Landschaft unter aufgeständerter Straße durchführen

Hinweis: vom Baureferat wird eine Verkehrsuntersuchung vergeben, die u.a. die Verkehrsbelastung im Ist-Zustand ermittelt und eine Prognose der Verkehrsbelastung für die beiden alternativen HAUPTERSCHLIEßUNGEN berechnen soll.

Thema: Zentrum/Aktivitätsband

Pro

- Das Zentrum soll Nahversorgung, Gastronomie, Dienstleistung, Gästehaus, Läden etc. sowie soziale/kulturelle Einrichtungen aufnehmen, die von der Wohnbevölkerung, Universitätsbeschäftigten, Studenten, Betriebsangehörigen von Forschung und Entwicklung nachgefragt und besucht werden. Deswegen liegt der zentrale Bereich in der Verschränkungszone Uni/Wohnen und im Schnittpunkt Promenade Rottendorferstraße und der Grünverbindung nach Süden zur Hubland Universität. Das Aktivitätsband verknüpft die bestehenden Gebäude Kirche, Gemeinschaftshaus/Theater, Sporthalle mit dem zentralen Bereich. Diese Einrichtungen sollten zukünftig genutzt werden, ein Ersatz wäre unrentabel.

Kontra

- Der zentrale Bereich sollte nicht lang gezogen als Aktivitätsband angeordnet oder mit Standorten wie Casino oder Biergarten Kürnacher Berg verstreut, sondern an einem Ort gebündelt werden.

Anmerkungen zum Strukturkonzept

Thema: Standort Wohnen und Universität

Pro

- Aus Sicht der Universität ist zum jetzigen Zeitpunkt der Grundstücksverhandlungen Lage und Größe für die Universitätserweiterung unverzichtbar. Gewünscht wird seitens der Universität ein „lebendiger Campus“ also eine Verbesserung der Situation der Hubland-Universität, möglich ist eine gewisse Nutzungsverschränkung mit Wohnen und Forschung und Entwicklung.
Ausgangspunkt für die Lage der Universität ist die möglichst zeitnahe universitäre Nutzung der Gebäude im Leighton Areal, die im Plan hervorgehoben sind (Übernahme aus den Plänen der Universität Phase I bis 2011 und Interimslösung Phase I)
Die Lage des neuen Parks/zentrales Gartenschaugelände zwischen Frauenland und neuem Stadtteil Leighton wurde wesentlich aus drei Gründen gewählt:
 - 1) Die Sicht auf Würzburg, Festung und Käppele ist wegen der topographischen Verhältnisse von diesem Gebiet aus am besten (eine Ortsbegehung war bis jetzt allerdings noch nicht möglich), dieser Vorzug soll der Bevölkerung mit Park, Rad- und Spazierwegen, Spiel, Sport gegeben und nicht privatisiert werden.
 - 2) Wohnen am Park in räumlicher Verzahnung mit dem Grüngürtel ermöglicht eine lange Westausrichtung für Wohnungen zum Park mit Sicht auf Würzburg (die Darstellung im Strukturkonzept ist als abstrakte Flächennutzung zu verstehen).
 - 3) Eine Nutzungsverschränkung mit dem Universitätsgelände ist wünschenswert, um isolierte Wohngebiete und Institutsgebäude weitgehend zu vermeiden.

Kontra

- Die Flächenanordnung der Wohngebiete und der Universität sind viel zu monolithisch, die Zone der Nutzungsverschränkung im Strukturkonzeptentwurf ist zu schmal. Die Situierung der Universität in der Mitte des Areals behindert das Entstehen eines gemischten „lebendigen“ Stadtteils. Die Universität sollte daher nach Osten verschoben werden, damit mehr Wohnen im attraktiven Hangbereich zum Frauenland entstehen könnte. Möglich wäre auch die Anlage des Wohngebietes an das Frauenland bei gleichzeitiger Verlagerung des Gartenschaugeländes zwischen Wohnen und Universität nach Osten und Verschiebung der Universität ganz nach Osten. Diese Flächenverortung wird mit einer besseren Nutzbarkeit der Infrastruktur im Frauenland begründet insbesondere der vorhandenen Schulen. Das vorliegende Strukturkonzept – Universität in zentraler Lage mit umliegendem Wohnen – ist als Vorgabe für einen städtebaulich landschaftsplanerischen Wettbewerb ungeeignet. Das gewünschte Wettbewerbsergebnis eines „lebendigen“ Stadtteils ist so schwer vorstellbar.

Schlussbemerkung: die unterschiedlichen Auffassungen konnten nicht harmonisiert werden.

AG 3 Grün/Landesgartenschau/Freizeit/Sport/Gesundheit

Moderation Hr. Wirth, arc.grün

Themenfeld

Anmerkungen zum Strukturkonzept



Grünvernetzung Sport + Freizeit Landesgartenschau Konzept Verkehr

- Befürchtungen werden geäußert, dass bei zeitlich verzögerter Umsetzung der Bebauung Gebäude leer stehen und Flächen verwahrlosen können. Grundsätzlich sollte Abbruch vor Verfall erfolgen und für eine „saubere“ Gestaltung von Freiräumen auch während nicht genutzter Phasen gesorgt werden. Es wurde „Mut zur Renaturierung“ gefordert, d.h. großflächiger Rückbau von Gebäuden und Verkehrsflächen.
- In den Masterplan soll deutlich die Vernetzung von Grün- und Freiflächen mit den Talräumen Kürnach und Pleichach sowie mit dem Ringpark und den Bahnflächen dargestellt werden. Diese Verbindungen müssen ausreichen attraktiv gestaltet werden, damit sie auch angenommen werden.
- Die Übergänge über die Kitzinger Straße von Gerbrunn zu Leighton müssen ebenso sicher und gut gestaltet sein wie zwischen Uni und Leighton (Übergänge zur Schule Gerbrunn). Die Straba sollte an der Einmündung zum Wohngebiet (nicht zum Gewerbegebiet) Gerbrunn liegen; über eine Schleifenlösung entlang der Straße am Galgenberg sollte nachgedacht werden.
- Die Straße Am Galgenberg sollte abgesenkt werden damit Fußgänger und Radfahrer möglichst ebenerdig queren können (Autos nach unten; Fußgänger nach oben).
- Es wurde angeregt, wie für die Uni vorgesehen, auch auf Höhe Offizierscasino eine Überbrückung der Straße Am Galgenberg (Grüne Brücke) vorzunehmen.
- Die zweite Sporthalle in der Leighton, die im Bereich Universitaterweiterung liegt, sollte auf ihre Verwendbarkeit gepruft werden.
- Öffnen des massiv dargestellten „Uni-Blocks“. Die Universität sollte sich öffnen und eine Durchmischung mit auch anderen Nutzungen und Grün zulassen, um den Charakter des „offenen Campus“ auch realisieren zu können.
- Es wurde befürchtet, dass der Uni-Bereich mit 39 ha über die lange Zeit der Entwicklung mit Leerständen bzw. Brachflächen ohne attraktive Gestaltung behaftet bleibe.
- Das an der Rottendorferstrasse dargestellte Aktivitätsband sollte auch durch Uni-Gelände führen, um die gewünschte Nutzungsdurchmischung zu erreichen.

Themenfeld

Anmerkungen zum Strukturkonzept



**Grünvernetzung
Sport + Freizeit
Landesgartenschau
Konzept Verkehr**

- Deutliches Votum: Kein Durchgangsverkehr auf der Rottendorfer Straße. Die Wohnqualität entlang der grünen Promenade entlang der Rottendorferstrasse wird als wichtiger erachtet.
- Bezeichnung „Kulturzentrum“ statt „Theater“ im Bereich der Aktivitätsmeile verwenden, da sonst Missverständnisse mit Mainfranken-theater entstehen.
- Es wurde eine Betrachtung/ Gutachten zu stadtklimatischen Auswirkungen gefordert.
- Historische Bezüge (Seen) bei Planungen berücksichtigen. Hier wurden historische Karten übergeben, auf denen der „Egelsee“ und zwei weitere Seen sowie alte Wegebeziehungen zu erkennen sind. Auch die alten Gemarkungsgrenzen sind dort zu erkennen.
- Nach Auffassung des Sportamtes und der Vereinvertreter sind die Belange des Sports im Strukturkonzept gut berücksichtigt.
- Die Bewerbung für die LGS ist für die Stadtteilentwicklung ein Impulsgeber und wird weiterhin befürwortet. Auch die Gemeinde Gerbrunn hat angeregt, in das Bewerbungskonzept mit einbezogen zu werden.
- Die umfangreichen Wohnflächen werden hinterfragt und Zweifel geäußert, ob die angepeilte Größe der Wohnbevölkerung auch in einem realisierbaren Zeitrahmen erreichbar ist. Leerstand und Nichtnutzungen /Brachfallen wird befürchtet. Daher erscheint es wichtig, kompaktes Wohnen auf dem Leighton-Gelände, durchlässig und gegliedert durch Grün- und Freibereiche anzubieten, um attraktive und auch realisierbare Wohnflächen zeitnah umsetzen zu können.