

Stadt Würzburg Städtebaulicher Rahmenplan Hubland [Leighton-Areal]



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,
sehr geehrte Damen und Herren,
wenn wir uns zurück erinnern, dann wurde vor fast genau 2 Jahren – Mitte Januar 2009 – das ehemalige US-amerikanische Militärgelände der Leighton-Barracks freigegeben. Frühzeitig stellte sich die Stadt Würzburg der Aufgabe, diese Fläche mit ca. 135 Hektar annähernd so groß wie die Würzburger Innenstadt, wieder in die Stadt einzugliedern.

Die städtebaulichen Planungen sind über erste Stadtteilentwicklungskonzepte, einen städtebaulich-landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb, viele einzelne Untersuchungen und Fachgutachten weit voran geschritten. Sie liegen jetzt in einem Rahmenplan gebündelt vor.

Der Rahmenplan benennt die gemeinsam erarbeiteten Ziele und Leitgedanken der Entwicklung. Er bietet den »Rahmen«, für ein robustes und qualitätvolles Gesamtkonzept. Nun gilt es, die aufgezeigte Vision Schritt für Schritt Realität werden zu lassen.

Erste Entwicklungen finden bereits statt. Hier ist insbesondere die Universität zu nennen, die bereits 2011 den ersten Schritt in das neue Gebiet setzt und hier Bestandsgebäude nutzt. Auch das ZAE - Zentrum für angewandte Energieforschung, in direktem Umfeld der Universität gelegen, zeigt pionierhaft, wie die zivile Nachnutzung Gestalt annimmt.

Auch diese frühzeitigen Entwicklungen folgen den räumlichen und inhaltlichen Vorgaben des Gesamtkonzeptes, dessen Grundlage bereits mit dem Ergebnis des städtebaulich-landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb 2009 gelegt wurde.

Eine zügige Realisierung unserer Planungsvorstellungen ist wichtig und bedeutsam. Ich wünsche uns allen, dass wir die bisherige hohe Qualität und den Anspruch an die Planungen und insbesondere an die Beteiligungsprozesse auch in der Umsetzung einlösen werden, damit hier ein lebendiges und lebenswertes Stück Zukunft für unsere Stadt entstehen kann.

Gerade die breite Öffentlichkeitsbeteiligung von Anfang an gab viele Impulse und zeigt auf, welche unterschiedlichen Ansprüche es einzulösen gilt. In enger und vertrauensvoller Zusammenarbeit wollen wir weiter im Dialog mit allen Beteiligten bleiben.

Denn wir haben die Pflicht, die Stadt Würzburg mit dem neuen Stadtteil als lebendigen Ort des Lebens, Arbeitens und Studierens in hoher Qualität weiter zu entwickeln. Dazu gehört auch die Ausgestaltung neuer und partnerschaftlicher Nachbarschaften zu den bestehenden angrenzenden Stadtteilen und zur Gemeinde Gerbrunn.

Gehen wir die Aufgabe gemeinsam mit allen Bürgerinnen und Bürgern Würzburgs an und ziehen wir gemeinsam weiter an einem Strang.



Georg Rosenthal
Oberbürgermeister der Stadt Würzburg



Sehr geehrte Damen und Herren,

an der Universität Würzburg haben im Laufe ihrer über 600-jährigen Geschichte berühmte Wissenschaftler wie Carl Siebold, Rudolf Virchow, Franz Brentano und Nobelpreisträger wie Wilhelm Conrad Röntgen, Klaus von Klitzing und der Virologe Harald zur Hausen gewirkt. Heute rangiert die Universität in verschiedenen Rankings im nationalen Vergleich unter den Top 10 und weltweit unter den 150 besten Universitäten.

Sie verdankt dies nicht zuletzt einer Reihe von fachübergreifenden Forschungszentren, die seit Beginn der 1990er Jahre eingerichtet wurden und zu denen u. a. das Zentrum für Infektionsforschung, das Biozentrum und das Rudolf-Virchow-Zentrum für Experimentelle Biomedizin gehören. 2004 gründete die Universität außerdem die »University of Würzburg Graduate Schools«. Unter ihrem Dach ermöglichen mittlerweile vier fachlich ausgerichtete Graduate Schools, darunter die im Rahmen der Exzellenzinitiative geförderte »Graduate School of Life Sciences«, den Doktoranden verschiedenster Fachgruppen eine strukturierte Aus- und Weiterbildung.

Das breite Fächerangebot der Universität umfasst Geisteswissenschaften, Recht und Wirtschaft ebenso wie Lebens- und Naturwissenschaften und Technik. Neue hochspezialisierte, international anerkannte Studiengänge wie Nanostrukturtechnik, Technologie der Funktionswerkstoffe, Biomedizin, Modern China, der Elite-Studiengang »Fokus Physik« und der Master-Studiengang »Space Science and Technology« tragen weiter zur Profilbildung bei.

Trotz ständiger baulicher Erweiterung ist die Universität mit inzwischen über 22.000 Studierenden seit Jahrzehnten stark belastet, ihre Flächen- und Raumressourcen sind längst erschöpft. Angesichts weiter steigender Studierendenzahlen und insbesondere der doppelten Abiturjahrgänge wird sich die Situation weiter verschärfen.

Das ehemalige Leighton-Areal bietet nun die einmalige Chance, die Universität auf einer an den Hubland-Campus angrenzenden, rund 39 ha großen Fläche zu erweitern. Das entspricht etwa einer Verdoppelung des bestehenden Hubland-Geländes. Zusätzlich zu zwei Neubauten (einem Hörsaal- und einem Praktikumsgebäude) auf dem bisherigen Campus werden hier bis zum Sommerse-

mester 2011 durch den Umbau bestehender Gebäude ca. 18.000 qm Hauptnutzfläche geschaffen.

Die Universität wird damit den neu konzipierten Studienangeboten gerecht werden können und in der Lage sein, den weiteren Zustrom an Studierenden bei gleichbleibender Lehrqualität personell und räumlich zu bewältigen. Auch ihre zur Zeit über 100 verschiedenen Standorte in der Stadt wird sie auf diese Weise zu sinnvollen Einheiten zusammenführen können. Sie wird damit in der Lage sein, bestehende Forschungsgebiete auszubauen, neue zukunftsweisende Forschungsvorhaben einzurichten und die Geisteswissenschaften zu stärken. Außerdem schafft die Erweiterung Raum für die im Rahmen der Bewerbung der derzeit laufenden Exzellenzinitiative geplanten Forschungsschwerpunkte, Cluster und zusätzlichen Graduate Schools.

Der Rahmenplan bietet damit der Universität Perspektiven für den weiteren Ausbau in den kommenden Jahrzehnten. Dies wird es erlauben, die inneruniversitäre Vernetzung ganz entscheidend zu verbessern, Aufbau und Ansiedlung von Firmenausgründungen und außeruniversitären Forschungseinrichtungen voranzutreiben und damit unsere Leistungsfähigkeit und Attraktivität für Forschende und Studierende weiter zu steigern.

Prof. Dr. Alfred Forchel

Präsident der Universität Würzburg



Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Würzburg sah sich mit Abzug des US-Militärs großen Aufgaben gegenüber. Unter Mithilfe des Bundes-Länder-Städtebauförderungsprogramms »Stadtumbau West« konnte dieser Herausforderung der Konversion der ehemaligen Militärfächen zügig begegnet werden: von den ersten Überlegungen und Untersuchungen wie das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept, über umfangreiche Bürgerbeteiligung, eine Immobilienmarktanalyse, weitere Fachgutachten, bis hin zum städtebaulich-landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb, der die strukturelle Grundlage des Städtebaus legte.

Aufbauend auf dem Ergebnis des Wettbewerbes ist nun in der Weiterentwicklung des Rahmenplanes ein Leitkonzept geschaffen, welches die besten Voraussetzungen für eine positive Entwicklung und Realisierung vorgibt.

Das vorliegende Gesamtkonzept zeigt einen neuen Stadtteil mit urbanen dichten und vielfältig strukturierten Quartieren, denen eine großzügige Park- und Freizeitlandschaft gegenüber steht.

Die Ziele sind formuliert: Der Stadtteil soll lebendige Vielfalt entwickeln. Dafür gestalten wir attraktive Freiräume und Nutzungsgemischte Quartiere sowie einen zukunftsfähigen Campus. Eine stadtverträgliche Mobilität muss gefördert und die qualitätvolle Umsetzung des Leitkonzeptes sichergestellt werden.

Diese Vorgaben wollen wir baldmöglichst in Planungsrecht umsetzen und damit die rechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Bebauung schaffen.

Wir sind gegenüber allen bisherigen Interessierten und den neuen Akteuren, Investoren und Nutzern in der Pflicht, diesen hochwertigen und robusten Rahmen zu detaillieren und die gesetzten Qualitätsansprüche in der Umsetzung zu erfüllen. Nur so wird es möglich werden, den Stadtteil nachhaltig lebenswert und vielfältig zu gestalten.

Die ersten Projekte lösen den Anspruch ein: das neue Hörsaalgebäude der Universität war der erste wegweisende Baustein der Entwicklung und wurde im Rahmen eines Architektenwettbewerbes entwickelt. Auch für das neue Studierendenwohnheim wird ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Das ZAE - Zentrum für angewandte

Energieforschung wird als innovatives Forschungsgebäude modellhaft hohe Energieeffizienz und die Möglichkeiten des Einsatzes erneuerbarer Energien zeigen.

Der Rahmenplan ist nun Richtschnur, um die langfristigen Ziele und Prioritäten zu wahren und garantiert, dass die einzelnen Projekte in einem funktionsfähigen Gesamtrahmen nachhaltig und werthaltig umgesetzt werden können.

Wann alle Quartiere besiedelt sein werden, vermag heute niemand vorherzusehen. Daher gilt es, die gesetzten Standards immer wieder neu zu hinterfragen, an der aktuellen Entwicklung zu spiegeln, zu messen und weiterzuentwickeln.

Das erste zeitliche Ziel steht mit dem Jahr der Durchführung der Bayerischen Landesgartenschau 2018 fest. Damit können frühzeitig hochwertige Grünflächen für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner hergestellt werden. Unser Ziel ist es, diese Freiräume durch einen adäquaten baulichen Rahmen zu fassen. Beispielhaft dafür steht der Wohnungsbau entlang des ehemaligen Flugfeldes – eine Art »Bauausstellung«, die innovatives zeitgemäß attraktives Wohnen ermöglichen und im Jahr der Landesgartenschau auch öffentlich zeigen soll.

Mein Dank gilt allen, die aktiv an der Erarbeitung des vorliegenden Konzeptes mitgewirkt haben, sowie denen, die sich bei der Umsetzung der Maßnahmen aktiv eingebracht haben und auch weiterhin einbringen werden.

Christian Baumgart

Stadtbaurat der Stadt Würzburg

Auftraggeber:



Stadt Würzburg
Baureferat
Beim Grafeneckart 1 * 97070 Würzburg
Ansprechpartnerin: Claudia Kaspar



Freistaat Bayern
vertreten durch das Staatliche Bauamt Würzburg
Weißenburgstraße 6 * 97082 Würzburg
Ansprechpartner: Ralf Drewing



Universität Würzburg
Sanderring 2 * 97070 Würzburg
Ansprechpartnerin: Ursula Erhardt

Auftragnehmer:

»Planungsteam Hubland«



BS+ städtebau und architektur
Torsten Becker und Henrike Specht
Rotlintstraße 51 * 60316 Frankfurt am Main
info@bsplus.de * www.bsplus.de



prosa Architektur & Grafik
Sven Kling, Gero Quasten und Georg Rombusch
Wilhelm-Leuschner-Straße 6 * 64293 Darmstadt
quasten@prosa-online.com * www.prosa-online.com



el:ch Landschaftsarchitekten
Elisabeth Lesche und Christian Henke
Adlzreiterstraße 24 * 80337 München
post@elch.la * www.elch.la



die-grille landschaftsarchitekten
Lydia Specht
Kranichsteiner Straße 7 * 60598 Frankfurt am Main
lydiaspecht@die-grille.net * www.die-grille.net

Ansprechpartner und Projektleiter
für das Planungsteam Hubland: Torsten Becker

gefördert im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungs-
programms Stadtumbau West

Alle Abbildungen soweit nicht anders vermerkt stammen
vom Planungsteam Hubland.

Inhalt:

Planungsanlass	8
Charakterisierung des Ortes	10
Lage im Raum	12
Standortprofil	12
Benachbarte Quartiere und Landschaftsräume	12
Struktur des Plangebietes	18
Topographie	20
Geschichte	22
Planungsprozess	24
Vorbereitende Planungen	26
Öffentlichkeitsbeteiligung / Werkstätten	26
Wettbewerb	28
Rahmenplanung	28
Fachgutachten	29
Bestehendes Planungsrecht	29
Planungsziele	30
Bebauungskonzept	38
Siedlungsstruktur	40
Gebäudebestand	44
Nutzungskonzept	46
Bebauungsstrukturen	48
Erschließungskonzept	50
Übergeordnete Anbindung	52
Öffentlicher Nahverkehr	56
Motorisierter Individualverkehr	58
Fuß- und Radverkehr	60
Freiraumkonzept	62
Grünverbindungen	64
Landschaftsbild	68
Baumbestand und Gehölze	70
Biotopstrukturen / Freiflächenentwicklung	72
Freiraumsystem	74
Teilräume	76
Freiraumnutzungen	78
Baumstrukturen	80
Regenwasserbewirtschaftung	80
Vertiefungsbereich	
Quartier VI und Universitätserweiterung	82
Vertiefungsbereich Frauenland	90
Vertiefungsbereich Stadtteilzentrum	96
Umsetzungskonzept	104
Anhang	108
Nachnutzungsszenarien Gebäudebestand	110
Regelquerschnitte Straßenraum	120

Planverzeichnis:

01 Städtebauliches Konzept mit Luftbild	5
02 Städtebauliches Konzept	7
03 Lage in der Stadtregion	13
04 Städtischer und landschaftlicher Kontext	15
05 Struktur des Plangebietes	19
06 Topographie	21
07 Geschichte des Ortes	23
08 Übergeordnete Siedlungsstruktur	41
09 Gebäudebestand	45
10 Nutzungskonzept	47
11 Bebauungsstrukturen	49
12 Übergeordnete Erschließung	53
13 ÖPNV-Netz	57
14 Straßennetz	59
15 Fuß- und Radwegenetz	61
16 Übergeordnete Freiraumstruktur	65
17 Landschaftsbild und Blickbeziehungen	69
18 Baumbestand und Gehölze	71
19 Biotopstrukturen und Freiflächenentwicklung	73
20 Freiraumsystem	75
21 Teilräume	77
22 Freiraumnutzungen	79
23 Baumstruktur	81
24 Quartier VI und Universitätserweiterung	85
25 Quartier I Am Frauenland	93
26 Quartier II und Stadtteilzentrum	99
27 Realisierungsszenario	107

Beschlussfassung Dezember 2010



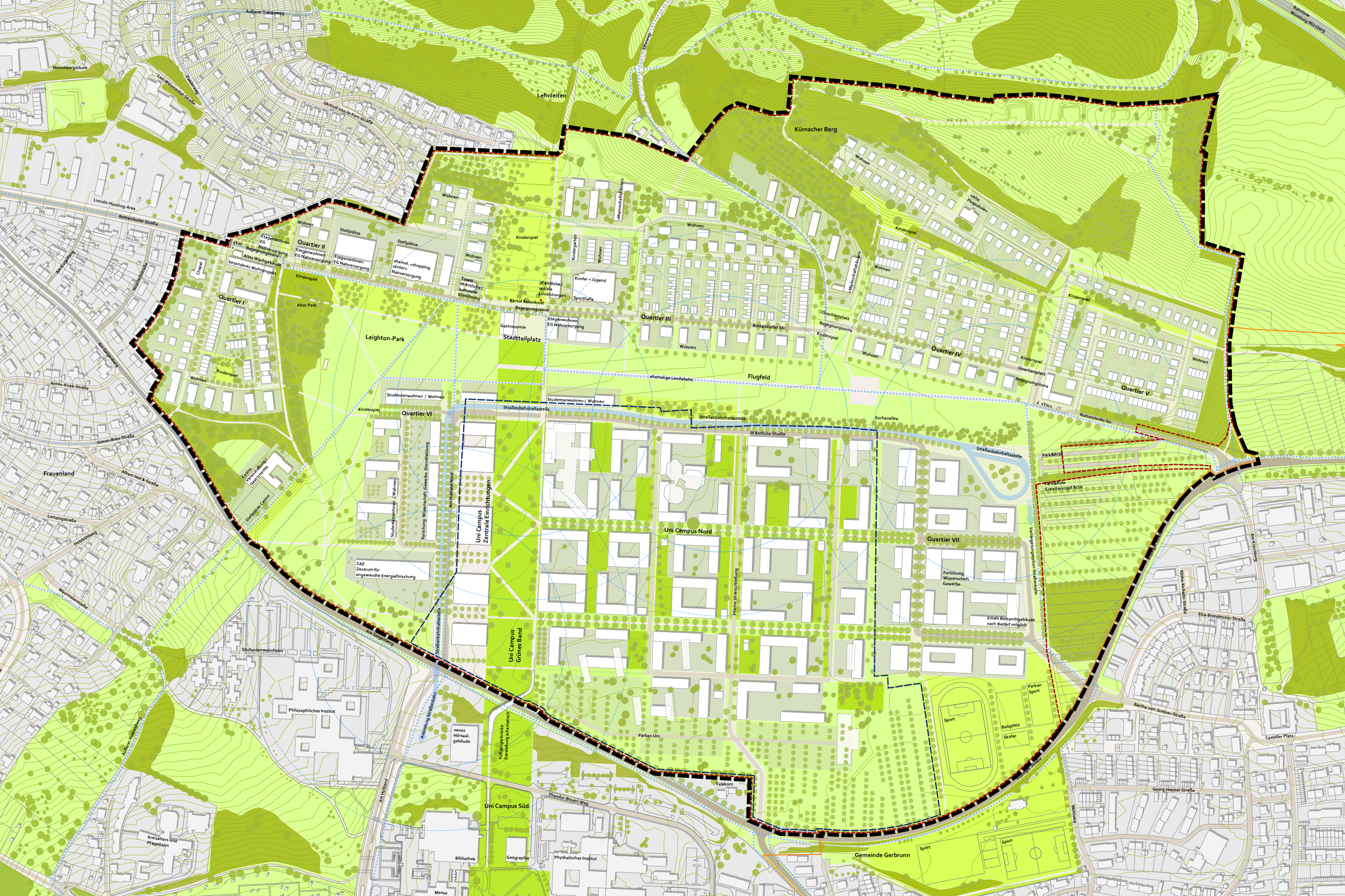


Schrägluftbild der bestehenden Situation ©Luftbild -W. Bytomski - Würzburg



Schrägluftbild mit städtebaulichem Konzept ©Luftbild -W. Bytomski - Würzburg

- Legende »»»**
- Grünfläche
 - grüne Uni-Achse und interne Grünflächen Universität (Lage und Dimension beispielhaft als Vorschlag)
 - Intensivgrün und Sportflächen
 - Gehölzflächen
 - Verkehrsfläche, Fuß- und Radweg, Platzfläche
 - Fahrbahn Hauptverkehrsstraße
 - Fahrbahn
 - Fläche im Mischprinzip mit Erschließungsprinzip MIV
 - Straßenbahntrasse mit Haltestelle
 - übergeordnete Fuß- und Radwegebeziehung
 - bestehende Bebauung Erhalt
 - bestehende Bebauung Erhalt Phase 1-2
 - geplante Bebauung
 - Plangebiet (ca. 140,7 ha)
 - Grenze ehemalige Leighton-Barracks (ca. 134,5 ha)
 - Grenze Grundstück Universität (ca. 39 ha)
 - Stadtgrenze



Planungsanlass

Würzburg war eines von vier Verwaltungszentren der amerikanischen Streitkräfte in Süddeutschland. Infolge der organisatorischen Umstrukturierungen wurde der Standort Würzburg mit seinen etwa 6.000 Soldaten sukzessive ab dem Jahr 2007 geschlossen. Die größte Konversionsfläche Würzburgs ist das sogenannte Leighton-Areal (»Leighton-Barracks«) im Stadtbezirk Frauenland mit einer Größe von etwa 134,5ha.

Um die Liegenschaft zügig einer Nachnutzung zuführen zu können, wurde ab 2008 ein intensiver Planungsprozess gestartet. Neben einer umfassenden Bürgerbeteiligung fand im Jahr 2009 ein zweistufiger städtebaulich-landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb statt. Aufbauend auf dem Ergebnis des Wettbewerbes vom 27.06.2009 wurde seit November 2009 ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt. Er diente der weiteren Überarbeitung und Vertiefung des Konzeptes sowie der Abstimmung von Fachbelangen zur Vorbereitung der formellen Bauleitplanung und der baulichen Realisierung. Der vorliegende Bericht stellt die wesentlichen Ergebnisse der städtebaulichen Rahmenplanung dar. Er wurde im Dezember 2010 vom Stadtrat der Stadt Würzburg als Grundlage für die weitere Planung beschlossen.

Das insgesamt 140,7ha große Plangebiet umfasst das etwa 134,5ha große Areal der ehemaligen Leighton-Barracks der amerikanischen Streitkräfte. Nach Abzug des Militärs Ende 2008 wurde das Areal am 14. Januar 2009 offiziell an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übergeben.

Ein etwa 39ha großes Teilgebiet im Süden wurde am 13.07.2009 vom Freistaat Bayern als Erweiterungsfläche für die Universität erworben. Die 6,2 ha große, dreiecksförmige Fläche zwischen der ehemaligen Militärfläche und der Kitzinger Straße im Osten soll in die Betrachtung mit einbezogen werden. Die Flächen sind in Privatbesitz mehrerer Eigentümer.

Die räumlichen und funktionalen Verflechtungen zu den angrenzenden Stadt- und Landschaftsräumen insbesondere des Stadtteils Frauenland im Westen, des Uni-Campus Hubland im Süden, der Gemeinde Gerbrunn im Osten sowie des Grünzugs Lehnleiten im Norden wurden dabei intensiv bearbeitet.

Die Rahmenplanung wurde als ein Gesamtprojekt von zwei Auftraggebern beauftragt: durch die Stadt Würzburg und für den Teilbereich Universitätserweiterung Hubland durch den Freistaat Bayern.



Schrägluftbild der bestehenden Situation ©Luftbild -W. Bytowski - Würzburg

Schrägluftbild mit städtebaulichem Konzept ©Luftbild -W. Bytowski - Würzburg

