

Bebauungskonzept





Siedlungsstruktur

Die durch den Ringpark begrenzte Innenstadt innerhalb des Bischofshutes besteht aus einem dichten Gefüge weitgehend geschlossener Baustrukturen, aus welchem sich insbesondere die Residenz, der Dom und Rathaus herausheben. Nach Osten schließen sich gründerzeitliche Baustrukturen an, die teils geschlossen, teils offen sind. Die Umgebung des Plangebiets zeichnet sich durch voneinander abgrenzbaren Siedlungsstrukturen aus. Der Stadtteil Frauenland besteht bis auf wenige Ausnahmen aus einem Teppich mit einer gleichförmigen Einzelhausbebauung, in welche einzelne größere Gebäudekomplexe eingelagert sind, z.B. am Wittelsbacher Platz. Die Baustruktur im Bereich Mönchberg ist im Vergleich zum Frauenland etwas heterogener.

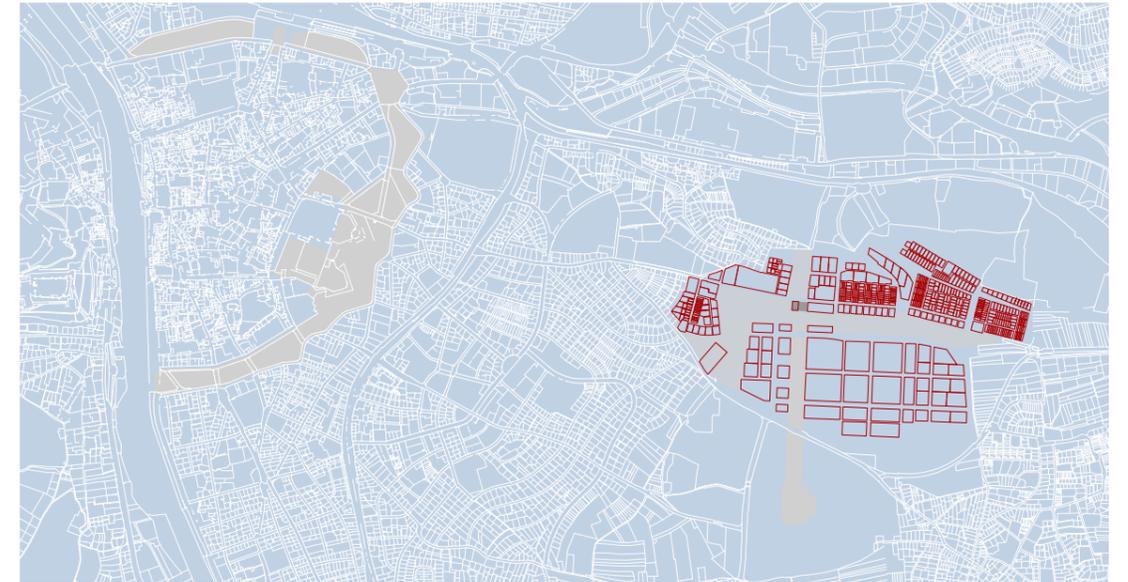
Die in den letzten Jahrzehnten entstandene Bebauung auf dem Hubland wird durch die solitären Großkomplexe des Uni Campus Hubland geprägt.

In der Nachbargemeinde Gerbrunn dominieren kleinteilige Baustrukturen den Ortskern, nach Norden schließen sich größere Strukturen im Bereich der Bertha-von-Suttner-Straße und des Gewerbegebiets Kirschberg an.

Die gewerblichen Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen entlang des Talraums im Bereich der Nürnberg Straße bilden mit ihren großformatigen Baukörpern einen deutlichen Kontrast zur Umgebung.

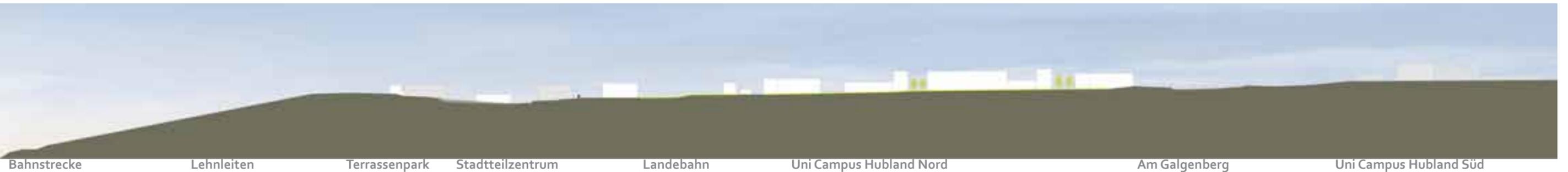
Die Rahmenplanung Hubland sieht eine grundsätzliche Unterscheidung der Körnung der Baustruktur vor: der nördliche Bereich mit der überwiegenden Wohnbebauung orientiert sich an der Siedlungsstruktur des Frauenlandes und des Mönchbergs. Das Baukonzept setzt den Siedlungskörper nach Osten fort. Einzelne größere Baukörper betonen die Quartiersmitte. Die Wohnquartiere werden durch Zäsuren gegliedert. Die Entstehung eines durchgehenden Siedlungsbands soll unterbunden werden.

Der südliche Teilbereich weist demgegenüber aufgrund der Nutzung (Universität und Forschungsgewerbe) überwiegend größere Baukörper auf.



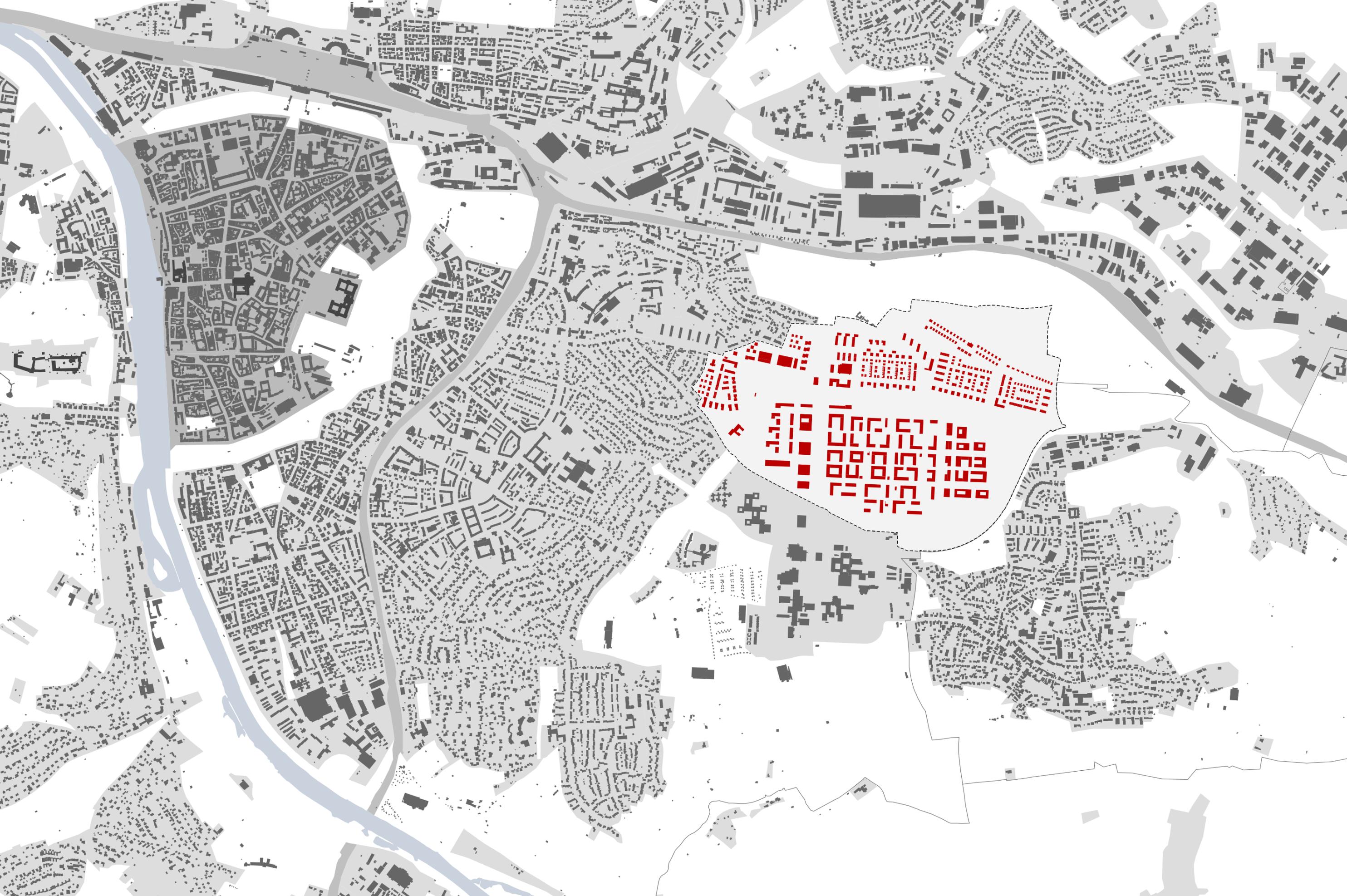
Körnung und Maßstäblichkeit

Nord-Süd-Schnitt durch den Terrassenpark, das Stadtteilzentrum und das Grüne Uni-Band



West-Ost-Schnitt durch die Rottendorfer Straße







Bebauung im Plangebiet





Gebäudebestand

Die Bausubstanz im Plangebiet stammt aus unterschiedlichen Zeiten. Die Qualität der Bausubstanz und die historische Bedeutung sind neben der Integrationsmöglichkeit in das städtebauliche Konzept die wesentlichen Kriterien für den Umgang mit dem Gebäudebestand. Grundsätzlich lassen sich die Gebäude drei unterschiedlichen Zeitabschnitten zuordnen:

• 1920er und 1930er Jahre:

In diesem Zeitraum wurden zunächst die Gebäude der Flugschule (46,47,49) im östlichen Teil errichtet. Das Gebäude 46 ist in einem erhaltenswerten Zustand und kann grundsätzlich nachgenutzt werden, z.B. für ein besonderes Wohnprojekt. Die übrigen Gebäude aus diesem Zeitabschnitt können nicht erhalten werden, da sie im geplanten Wohngebiet liegen und sich nicht für eine Wohnnutzung eignen.

Später kamen im Zuge der Nutzung des Areals durch die Wehrmacht ab 1935 die Hangars im Westen (Gebäude 10 »Theater« / Kinogebäude und Gebäude 14 »Sporthalle«), der Tower (Nr. 11) sowie eine Vielzahl von Mannschaftsgebäuden und weitere Einzelgebäude hinzu. Die städtebauliche Struktur ist heute noch deutlich ablesbar. Die Architektur der Gebäude aus der Zeit basiert auf einem typologischen Regelwerk, welches durch einzelne Applikationen an lokale Bautraditionen anknüpfen soll: Satteldächer mit 45° Dachneigung und roter Ziegeldeckung, weiße Putzfassaden, stehende Fensterformate, Sockel und Einfassungen aus hellem Naturstein. Die Bausubstanz der Gebäude aus den 1930er Jahren ist in der Regel gut, so dass für nachfolgende Gebäude eine Nachnutzung erfolgen kann:

Nr. 10 ehemaliges Hangargebäude / »Theater«: wurde von den amerikanischen Streitkräften als Shopping Center und Kino genutzt; geplante Nutzung zur Landesgartenschau als Blumenhalle, anschließend als Nahversorgungsgebäude / Markthalle

Nr. 14 Sporthalle: ähnliche Struktur wie das »Theater« / Kinogebäude; soll

weiterhin als Sporthalle genutzt werden, in Nebenräumen soziale Nutzung (jugendkulturelles Zentrum)

Nr. 11 Tower: Gebäude im Stil der Neuen Sachlichkeit, Nachnutzung als öffentliches Gebäude (Information, Kulturelles und Soziales)

Nr. 31,32,33 Mannschaftshäuser: eignen sich zum Wohnen

Nr. 36,37,38,39,40 Mannschaftshäuser: eignen sich zum Wohnen

Nr. 13 Verwaltungsgebäude neben Sporthalle: kann für Büros, soziale oder medizinische Einrichtungen genutzt werden

Nr. 5 Casino: soll als Ort für Gastronomie und Veranstaltungen weitergenutzt werden

Nr. 7 Pförtnerhaus am Westtor: kleines, jedoch stadträumlich markantes Gebäude; Nachnutzung im Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung; ein öffentlichkeitswirksamer Charakter wird angestrebt (Laden, Kultur, Dienstleistung, Soziales, etc.)

• 1950er und 1960er Jahre

Die in den 1950er und 1960er Jahren errichteten Gebäude im südlichen Teil des Areals dienten überwiegend dem Wohnen und haben eine durchschnittliche bis gute Bausubstanz. Teilweise wurden sie erst in jüngster Vergangenheit renoviert. Derzeit werden einige der Bauten (Nr. 101, 102, 104, 110, 114, 129, 130) saniert und für eine Nutzung als Universitätsgebäude ertüchtigt. Die Gebäude werden langfristig durch Neubauten ersetzt.

Außerhalb der Universitätserweiterungsfläche ist nur die Chapel (Nr. 87) erhaltenswert. Das Gebäude ist typisch für eine Kaserne der amerikanischen Streitkräfte. Sie soll für kirchliche, soziale oder kulturelle Zwecke genutzt werden.

Im zukünftigen Gewerbegebiet östlich der Universitätsfläche stehen mehrere vormals zum Wohnen genutzte Gebäude für eine gewerbliche Nachnutzung zur Verfügung. Der Erhalt ist in Abhängigkeit von der konkreten Nutzungsabsicht im Einzelfall zu prüfen.

• 1970er bis 1990er Jahre

Die Gebäude neueren Datums weisen eine unterschiedliche Qualität auf. Die ehemalige Middle School (Nr. 407), die Day Nursery (Nr. 185) sowie der östliche Teil der High School (Nr. 134b) weisen eine gute Bausubstanz auf und werden von der Universität nachgenutzt.

Die übrigen Gebäude aus diesem Zeitraum sind von mindererwertiger Qualität oder widersprechen der geplanten städtebaulichen Struktur und werden daher zur Disposition gestellt. Die in diesem Zeitraum entstandene Mauer entlang der Straße Am Galgenberg soll zurückgebaut werden.

• Kleinarchitekturen

Im Plangebiet existieren mehrere interessante Kleinarchitekturen, die sich für eine freiraumbezogene Nachnutzung anbieten, z.B. die Tribüne im Park oder die aus historischen Gründen erhalten werden sollen, z.B. die Eingangstore

Denkmalschutz

Die Bebauung des Areals steht nicht unter Denkmalschutz. Lediglich das sogenannte Kartoffeldenkmal an der Rottendorfer Straße westlich der Sporthalle ist als Denkmal ausgewiesen. Es handelt sich um eine Pieta aus der Werkstatt des Bildhauer Jakob van der Auvera von 1736 und wurde allerdings erst nachträglich auf Professor Ulrich bezogen, der den Kartoffelanbau im Würzburger Hochstift einführte. Das Denkmal wird erhalten und durch die zukünftige Gestaltung des Stadtteilplatzes an einem herausgehoben Standort zur Geltung kommen..

Das Landesamt für Denkmalpflege sieht in Bezug auf die Baugeschichte drei Schwerpunkte:

- die Zeit der Anfänge als Flugplatz und Flugschule
- die Zeit als Fliegerhorst
- die Zeit der Nutzung durch die US-Army

Zur endgültigen Einschätzung der Denkmalwürdigkeit von Bauten werden derzeit Recherchen und Begutachtungen vorgenommen.



Legende »»»

- zu erhalten
- mittelfristig zu erhalten
- abzureißende bzw. disponible Bebauung
- zukünftige Baufelder



Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept deckt ein breites Spektrum an Nutzungskategorien in vielfältigen Abstufungen ab. Dem Trennungsgrundsatz entsprechend werden die Nutzungskategorien grundsätzlich so angeordnet, dass unerwünschte Störungen vermieden werden. Zentrale Einrichtungen werden so platziert, dass die erwünschten Vernetzungen der verschiedenen Teilbereiche untereinander gefördert werden.

Universitätserweiterung (Uni Campus Hubland Nord)

Der südliche Teil des Plangebietes wird durch die etwa 39ha große Unierweiterungsfläche (Sondergebiet Universität) gebildet. Innerhalb der Universitätsfläche erfolgt eine Zonierung der Nutzungen: die zentralen Einrichtungen (Bibliothek, Mensa, Service, etc.) werden westlich des universitären Grünbandes vorgesehen, so dass eine funktionale Verlängerung der zentralen Nutzungen aus dem bestehenden Campus südlich der Straße Am Galgenberg erfolgt. Der Campus bleibt ausschließlich universitären Nutzungen vorbehalten. Universitätsaffine Nutzungen (Studentenwohnen, Gewerbe, etc.) sind in den unmittelbar angrenzenden Bereichen vorgesehen.

In einer ersten Phase wird die Universität Bestandsgebäude umnutzen. Langfristig sollen diese durch Neubauten ersetzt werden. Das Konzept berücksichtigt den Bestand und kann diesen integrieren.

Quartier VI (Am Hubland Nord)

Westlich anschließend sollen universitätsaffine nichtstörende gewerbliche Nutzungen, Institute, Forschungseinrichtungen sowie Studentenwohnheime / Geschosswohnungsbau angesiedelt werden. Als erster Baustein soll hier als südlichster Abschluss das Zentrum für angewandte Energieforschung (ZAE) entstehen. Hierfür wird derzeit bereits eine Bauleitplanung parallel erarbeitet.

Quartier VII (Skyline Hill)

Der Bereich östlich der Universitätserweiterungsfläche wird ebenfalls als hochwertiges Gewerbegebiet für universitätsaffine Nutzungen, Institute, Forschungseinrichtungen ausgewiesen. Eine Aufteilung in verschiedenen großen Baufelder ist hier aufgrund der gewählten Erschließungsstruktur gut möglich. Ebenso könnten Bestandsgebäude ggf. integriert und z.B. für Gründerzentren genutzt werden.

Quartier I (Am Frauenland)

Die im Westen bestehenden Wohnquartiere des Frauenlandes werden durch neue Wohnbauflächen ergänzt. Diese berücksichtigen den bestehenden hochwertigen Baumbestand sowie die topographische Kante im westlichen Abschluss des zentralen Parks. Die bestehende Kirche bleibt erhalten. Das Casino soll als Solitär im Park weiterhin seine Sonderrolle ausüben. Es wird eine Nutzung aus dem Bereich Gastronomie und Veranstaltung vorgesehen, die Integration eines Tagungshotels ist bei einer entsprechenden baulichen Ergänzung möglich.

Quartier II (Am Leighton Park)

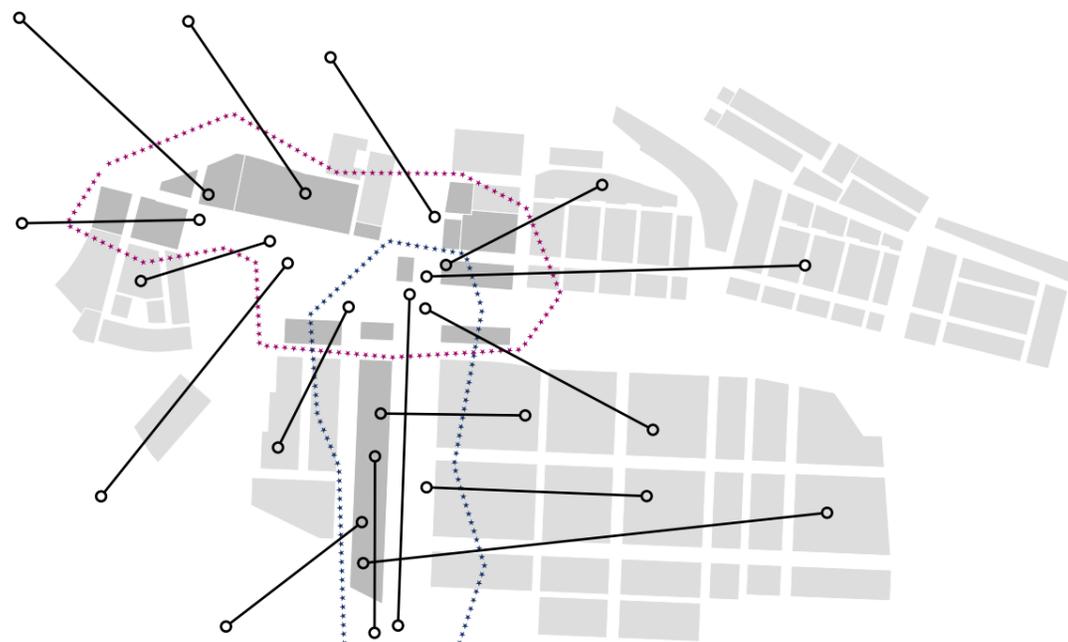
Als Stadtteilzentrum soll der Bereich an der Rottendorfer Straße zwischen Kinogebäude und Sporthalle entwickelt werden. Es befindet sich in nördlicher Fortsetzung der zentralen Nutzungen der Universität und ist über das Gelenk des Stadtteilplatzes mit diesem verknüpft. Die Nahversorgungseinrichtungen sollen nicht nur den Bedarf aus der Neubebauung decken, sondern auch Versorgungsdefizite des Stadtteils Frauenland reduzieren. Dazu werden folgende Bausteine geplant: Vollversorger (2.000 - 2.500qm Verkaufsfläche), Lebensmittel-Discount (1.000qm VK), Getränkemarkt (500qm VK), Drogeriemarkt (500qm VK) sowie weitere ergänzenden Läden und Dienstleistungseinrichtungen mit untergeordneter Flächengröße. Diese können im Kinogebäude und ergänzender benachbarter Bebauung gebündelt zentral angeboten und durch soziale Angebote ergänzt werden.

Quartier III (An der Landebahn)

Die Sporthalle bleibt erhalten und kann weiterhin als Sporthalle genutzt werden. Der ehemalige Tower sowie das Verwaltungsgebäude westlich der Sporthalle können für öffentliche kulturelle und soziale Zwecke genutzt werden. Eine weitere Fläche für Gemeinbedarf zu Zwecken der Kinderbetreuung liegt im Norden dazu. Nördlich und östlich daran schließt sich ein vielfältiges Wohngebiet mit unterschiedlichen Dichten an. Auch hier ist die Integration ehemaliger Mannschaftsgebäude möglich. Der Grundschulbedarf des Gebietes kann in benachbarten Schulen wie z.B. der Mönchbergschule nachgewiesen werden. Eine komfortable Fuß- und Radwegebeziehung hierzu ist vorgesehen. Dies dient auch der frühzeitigen Integration der Bewohnerschaft mit der Umgebung.

Quartier IV (Kürnacher Berg) und Quartier V (Am Gerbrunner Tor)

Im nordöstlichen Quartier werden Wohngebiete für unterschiedliche Wohnformen angeboten. Die ehemaligen Mannschaftsgebäude am Elferweg sollen für Wohnnutzung erhalten werden. Die Bebauung passt sich in die komplexe Topographie ein, so dass Erdbewegungen minimiert werden können.



Prinzip der funktionalen Verflechtungen

Einwohner insgesamt: etwa 4.500 inkl. Studentenwohnen

Arbeitsplätze Gewerbe, Forschung, Dienstleistung, Versorgung: etwa 1.700 ohne Universität

- Legende »»»
- Wohnen in aufgelockerter Bauweise
 - Wohnen in verdichteter Bauweise
 - zentrale Einrichtungen und Gemeinbedarf (Versorgung, soziale und kulturelle Einrichtungen, etc.)
 - Universität
 - Gewerbe / Forschung / Dienstleistung
 - Mischnutzung
 - Nahversorgung / Wohnen OG
 - Gastronomie etc.

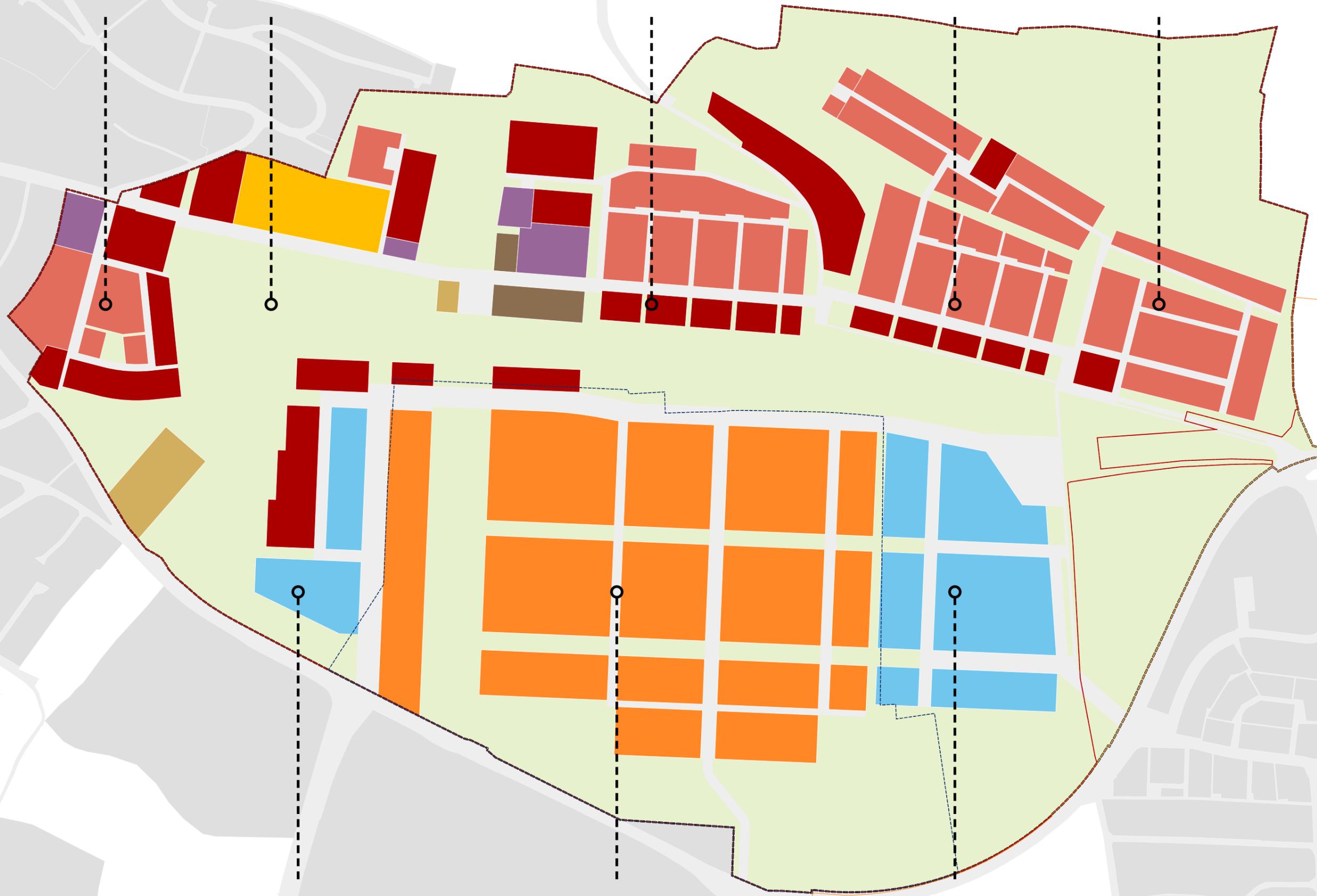
Quartier I
(Am Frauenland)

Quartier II
(Am Leighton-Park)

Quartier III
(An der Landebahn)

Quartier IV
(Kürnacher Berg)

Quartier V
(Am Gerbrunner Tor)



Quartier VI
(Am Hubland Nord)

Universitätserweiterung
(Uni Campus Hubland Nord)

Quartier VII
(Skyline Hill)

Bebauungsstrukturen

Das Bebauungskonzept unterscheidet einen Nordteil und einen Südteil.

Im Nordteil wird ausgehend von der präzisen Analyse der Topographie die Bebauung in mehrere Teilquartiere gegliedert. Jedes Teilquartier orientiert sich hinsichtlich des Stadtgrundrisses an den erhaltenswerten Gebäuden und Freiraumstrukturen.

Die zentralen Freiräume werden durch klare Raumkanten gefasst, die Quartiere verzahnen sich mit der umgebenden Landschaft.

Das Quartier I »Am Frauenland« stellt eine Weiterführung der Bebauungsstrukturen aus dem Frauenland dar. Von der Chapel führt eine Erschließungsschleife nach Süden. Um sie werden unterschiedliche Bauformen gruppiert: Einzel- und Doppelhäuser nach Westen in Richtung der ehemaligen Kriegersiedlung, Stadt- und Reihenhäuser im Zentrum und viergeschossige Wohngebäude für Etagenwohnen am Rand zu den Parks.

An der Rottendorfer Straße soll anstelle der ehemaligen Kommandantur ein besonderes Wohnprojekt entstehen. Hier kann beispielsweise eine gemeinschaftliche Wohnanlage einer Baugruppe oder Wohngenossenschaft realisiert werden. In dieses Wohnprojekt soll das zu erhaltende Torgebäude integriert werden.

Nördlich gegenüber soll als Auftakt zum Gebiet ein fünfgeschossiger Solitärbaukörper die Torsituation betonen.

Im Quartier II entwickelt sich das Bebauungskonzept vom ehemaligen Hangargebäude und dem benachbarten Tower aus. Die Raumkante zum Park wird mit einer viergeschossigen Bebauung gefasst. In den Erdgeschossen sind öffentliche, stadtraumbelebende Nutzungen enthalten. Nach Norden und Osten hin werden Baustrukturen in offener Bauweise geplant.

Das Quartier III orientiert sich an der Ausrichtung der Sporthalle und des benachbarten Gebäude 13. Nach Süden markiert ein größeres Gebäude sowie ein zweigeschossiger Pavillon den Stadtteilplatz. Am nördlichen Rand sollen die Mannschaftshäuser erhalten werden. Sie können nach Norden hin mit Kopfbauten ergänzt werden.

In Richtung Osten wird für das Quartier III eine Schichtung vorgesehen: zum Park hin werden viergeschossige Gebäude für Etagenwohnen geplant. Sie sollen einerseits eine kräftige Raumkante bilden, andererseits durch eine perforierte Struktur die Blickbeziehungen aus der Rottendorfer Straße erlauben.

Mit dieser Gebäudereihe soll zur Landesgartenschau 2018 eine innovative und beispielhafte Wohnbebauung am Park entstehen.

Die nördlich anschließenden Baufelder sind flexibel angelegt und sollen mit Eigenheimen in unterschiedlichen Typologien bestückt werden. Zum Grünzug Lehnleiten

werden Terrassenhäuser in aufgelockerter Bebauung vorgesehen.

Der Elferweg bildet eine wichtige Zäsur im Stadtgrundriss. Die Mannschaftshäuser bleiben erhalten und bilden den Ausgangspunkt für den Stadtgrundriss der Quartiere IV und V. Diese sind analog zu Quartier III in unterschiedliche Zonen gegliedert: zum Park im Süden markante Baustrukturen für Etagenwohnen, im Mittelteil Einfamilienhäuser (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhäuser) in kompakter Anordnung und im Norden schließlich individuelle Einzelhäuser auf größeren Grundstücken. Die Baufelder auf dem Hangrücken des Kürnacher Berges orientieren sich nach der Topographie und dem zu erhaltenden Gebäude der Flugschule. Dieses soll zu einem besonderen Wohnprojekt umgebaut werden.

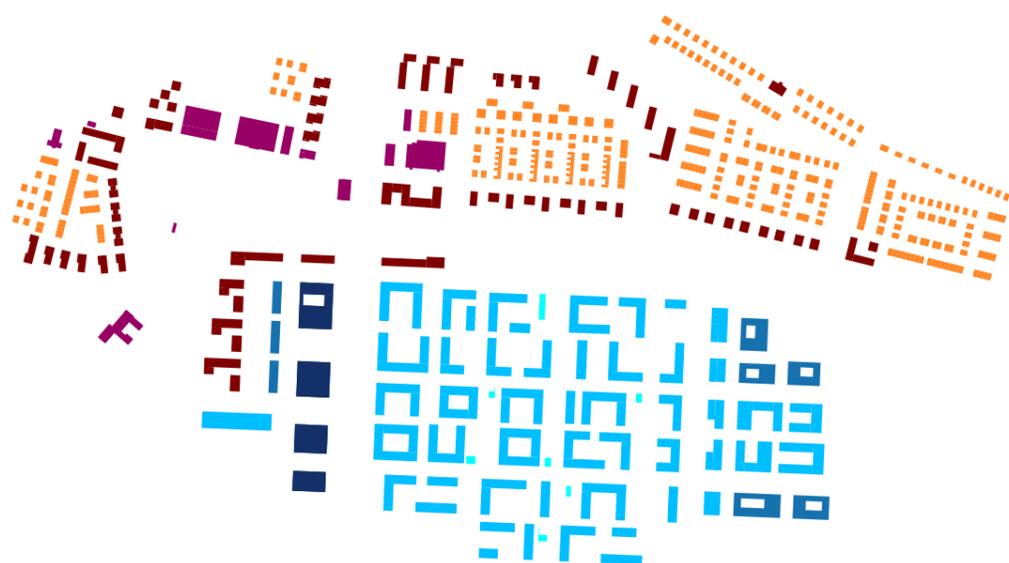
Das Bebauungskonzept im Südteil basiert auf einem durchgehenden Raster als grundlegendem Ordnungsprinzip. Der Uni Campus gliedert sich in ein Band mit markanten Gebäuden, die in Verlängerung der zentralen Einrichtungen des bestehenden Campus nach Norden geführt werden.

Östlich des grünen Uni Bandes schließt sich ein flexibles Rastersystem an. Dieses lässt vorerst die beschriebenen Nutzungen im Bestand genauso zu wie eine künftige, sukzessive Bebauung in Baufeldern, die variabel und angepasst an die universitäre Entwicklung sowie den Bedarf der jeweiligen Nutzungen erfolgen kann.

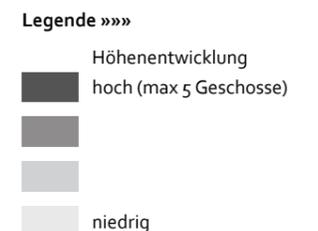
Im Gewerbegebiet (Quartier VII) werden die Baustrukturen aus dem Uni-Campus weiter geführt. Die Gebäude im Norden an der Straßenbahnschleife und an der südöstlichen Zufahrt von der Bertha-von-Suttner-Straße sollen als markante, zeichenhafte Gebäude geformt werden.

Im Quartier VI werden gegenüber des zentralen Uni Bandes hochwertige Gewerbebauten vorgesehen. Die Baukörper fassen den Straßenraum der Straße am Hubland Nord. Nach Westen zum Park hin sollen offene Baustrukturen eine hohe Wohnqualität und den Blick aus den rückwärtigen Bereichen zur Innenstadt ermöglichen. Der nördliche Rand des Quartiers wird durch drei lineare Baukörper begrenzt. Die Parkrändern sollen durchgehend viergeschossig mit fünfgeschossigen Akzenten sein.

Das Casino wird als markantes Gebäude erhalten. Es soll auch weiterhin den Charakter eines Solitärs aufweisen. In Abhängigkeit vom konkreten Nutzungskonzept ist eine Ergänzung des Gebäudekomplexes in untergeordnetem Maße auf der Rückseite (Osten) denkbar.



System der Gebäudetypologie



Quartier I
(Am Frauenland)

Quartier II
(Am Leighton-Park)

Quartier III
(An der Landebahn)

Quartier IV
(Kürnacher Berg)

Quartier V
(Am Gerbrunner Tor)

Quartier VI
(Am Hubland Nord)

Universitätserweiterung

Quartier VII
(Skyline Hill)