

INTEGRIERTES STADTTEILENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR DEN BEREICH DER POTENZIELLEN MILITÄRISCHEN KONVERSIONSFLÄCHEN



Bearbeitet im Auftrag der Stadt Würzburg, Baureferat

WEGNER
STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. Bertram Wegner
Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim
www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. (FH) Franziska Klose, Architektin
Dipl.-Geogr. Eva Liebich, Verkehrsentwicklungsplanerin
Dipl.-Geogr. Marina Noormann



arc.grün landschaftsarchitekten
Ritterstraße 12
97318 Kitzingen
www.arc-gruen.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Thomas Wirth, Landschaftsarchitekt bdla / SRL
Dipl.-Ing. Stephanie Krauss, Landschaftsarchitektin bdla

**Gefördert im Rahmen des
Bund-Länder-Städtebau-
förderungsprogramms
Stadtumbau West**

20. Februar 2008
geändert am 01.07.2008

INHALTSVERZEICHNIS**1 VORBEMERKUNG**

| | |
|---|----|
| 1.1 Anlass und Ziel der Untersuchung | 4 |
| 1.2 Vorgehensweise | 6 |
| 1.3 Beteiligungskonzept | 6 |
| 1.4 Einleitung Städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen | 8 |
| 1.5 Übersicht der Konversionsflächen | 10 |

2 BEDARFSANALYSE

| | |
|---------------------------------------|----|
| 2.1 Wohnbauflächen | 12 |
| 2.2 Soziale Infrastruktur | 14 |
| 2.3 Gewerbeflächen | 15 |
| 2.4 Flächenbedarf der Universität | 16 |
| 2.5 Flächenbedarf für Sondernutzungen | 18 |
| 2.6 Zusammenfassung | 20 |

3 RÄUMLICHE ANALYSE

| | |
|--|----|
| 3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan | 21 |
| 3.2 Angrenzender Nutzungsbestand | 22 |
| 3.3 Differenzierter Nutzungsbestand im Untersuchungsbereich | 23 |
| 3.4 Bebauungsstruktur | 24 |
| 3.5 Stadtklima | 26 |
| 3.6 Grün- und Freiflächen | 28 |
| 3.7 Barrieren und Restriktionen | 30 |
| 3.8 Flächenpotenziale und Leerstände | 31 |
| 3.9 Leitbilder für zukünftige Nutzungen | 32 |

**4 VERKEHRERSCHLIESSUNG UND TECHNISCHE
INFRASTRUKTUR**

| | |
|-------------------------------------|----|
| 4.1 Straßennetz | 34 |
| 4.2 Öffentlicher Personennahverkehr | 36 |
| 4.3 Rad- und Fußgängerverkehr | 38 |
| 4.4 Technische Infrastruktur | 42 |
| 4.5 Zusammenfassung | 44 |

5 ENTWICKLUNGSSTUDIEN

| | |
|-------------------------|----|
| 5.1 Beispiele | 46 |
| 5.2 Freiraumentwicklung | 48 |
| 5.3 Nutzungskonzepte | 54 |

6 ENTWICKLUNGSKONZEPT

| | |
|----------------------------|----|
| 6.1 Entwicklungsszenario 1 | 60 |
| 6.2 Entwicklungsszenario 2 | 66 |

**7 EINBINDUNG DER ENTWICKLUNG
IN DIE GESAMTSTADT**

72

**8 WEITERE PLANUNGSSCHRITTE,
EMPFEHLUNGEN**

74

1 VORBEMERKUNG

1.1 ANLASS UND ZIEL DER UNTERSUCHUNG

Bund-Länder-Programm Stadtumbau West

Nachdem es im Jahr 2004 erste Meldungen über einen beabsichtigten vollständigen Abzug der US-Streitkräfte aus den unterfränkischen Standorten gegeben hat, wurden die Städte Würzburg, Schweinfurt und Kitzingen in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen. Die Fördermittel dieses Programms dienen der Unterstützung der Kommunen bei der Bewältigung städtebaulicher Umstrukturierungsmaßnahmen. Zunächst werden Gutachten und Planungen gefördert, insbesondere ein integriertes Entwicklungskonzept. Dieses Entwicklungskonzept ist Voraussetzung und Grundlage für die Förderung weiterer Maßnahmen.

Inhalt und Zielsetzung des integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes

Nachdem sich der Zeitpunkt der Freigabe der Kasernenstandorte für den Zeitraum September 2007 bis September 2008 konkretisierte, hat die Stadt Würzburg das vorliegende Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept beauftragt. Zielsetzung in Würzburg ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung der bisher militärisch genutzten Flächen in einem Gesamtumfang von 156 ha. Während der Bearbeitungszeit wurden bereits zwei Standorte von den US-Streitkräften geräumt (siehe Kapitel 1.5). Während die strukturellen Auswirkungen des Abzugs der US-Streitkräfte in der Gesamtstadt voraussichtlich nur kleine Teilsegmente des Wohnungsmarktes und der gewerblichen Wirtschaft betreffen werden, erfordern die Flächen in einem Gesamtumfang von etwa 156 ha eine planerische Auseinandersetzung; sie eröffnen aber gleichzeitig völlig neue Perspektiven für die Stadtentwicklung. Neben der Größe der Flächen spielt auch deren Lage eine wichtige Rolle. Vor allem das Areal der „Leighton-Barracks“ im be-

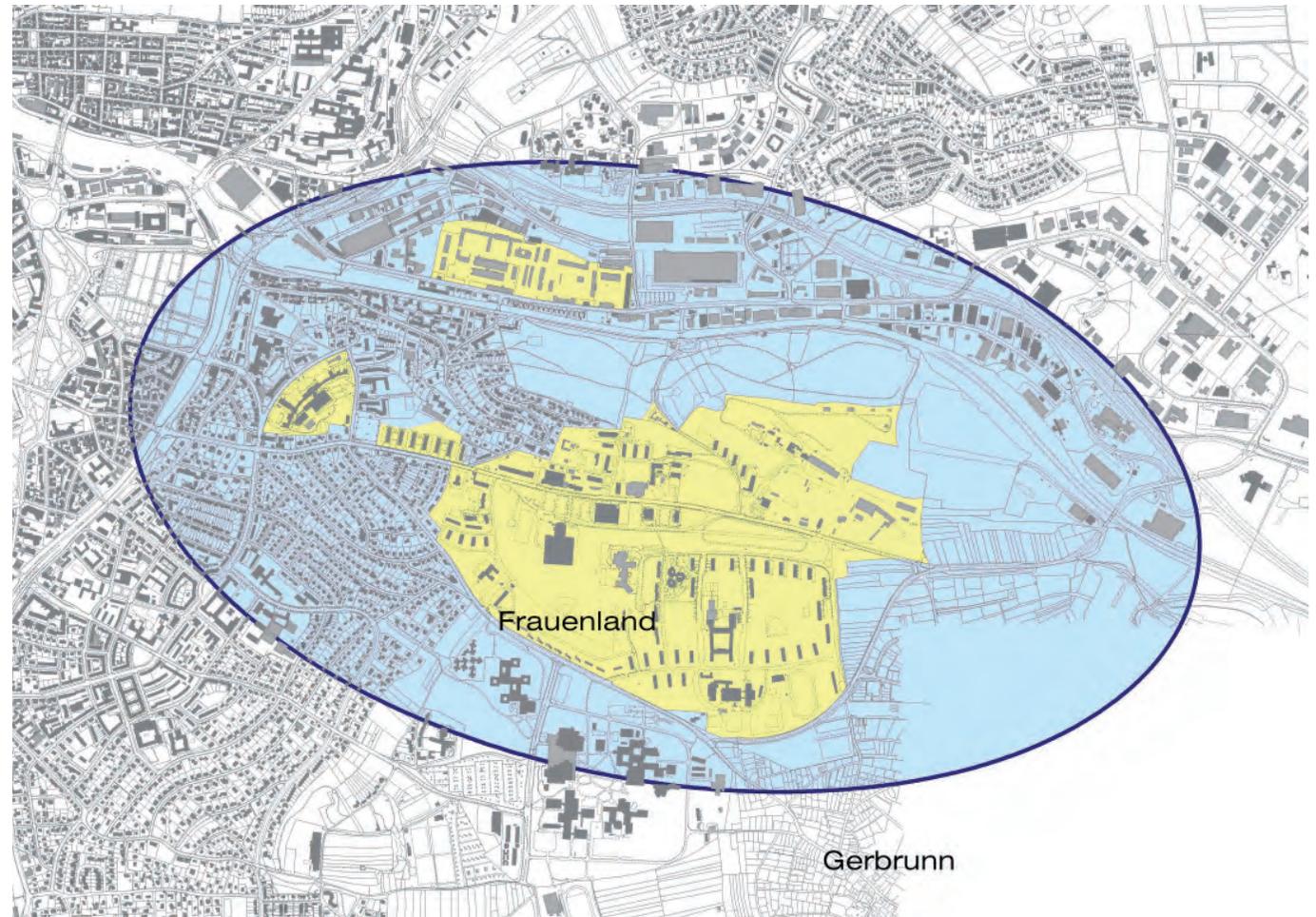
vorzugten Stadtteil Frauenland und in unmittelbarer Nähe zum Universitätscampus Hubland birgt ein enormes Entwicklungspotenzial.

Somit ist ein umfassendes gesamtstädtisches integriertes Stadtentwicklungskonzept entbehrlich, zumal mit dem Wohnbauflächenentwicklungsplan (2004), dem Gewerbeflächenentwicklungsplan (2003) sowie dem Einzelhandelskonzept bereits themenbezogene Entwicklungskonzepte vorliegen. Als gesamtstädtische Grundlage soll der Bedarf an Wohnbauflächen und Gewerbeflächen durch Fortschreibung der vorhandenen Bedarfsprognosen für Wohnen und Gewerbe aktualisiert werden und es soll auch der flächenrelevante Bedarf an weiteren Nutzungen, insbesondere Universität, Freizeit und Kultur anhand vorliegender Daten dargestellt werden. Somit ist der gesamtstädtische Zusammenhang hergestellt.

Aufgrund der räumlichen Nähe der vier Flächen Leighton-Barracks, Lincoln-Housing-Area, US-Hospital und Faulenberg-Kaserne untereinander wird für das gesamte Umfeld dieser Flächen zwischen der B 8 im Norden, dem Stadtring im Westen, der Rottendorfer Straße / Straße „Am Galgenberg“ bzw. dem Universitätscampus „Am Hubland“ im Süden sowie der Gemeinde Gerbrunn im Osten ein Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept erstellt. Dessen Ziel ist die Sicherstellung der Einbindung der Entwicklung der Konversionsflächen in den gesamtstädtischen Zusammenhang, insbesondere in das städtebauliche Umfeld des Bereichs um die Nürnberger Straße sowie die Rottendorfer Straße. Das integrierte Stadtteilentwicklungskonzept dient auch der Vorbereitung der Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan an die zukünftigen Entwicklungsziele der Stadt Würzburg.

Das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept soll die Grundlage für nachfolgende vertiefende Planungen wie

Rahmenpläne, Masterpläne oder städtebauliche Wettbewerbe sein. Aufgrund der Erfahrungen in anderen Städten ist für die vollständige Umnutzung aller Flächen von einem Zeitraum von etwa 10 - 15 Jahren auszugehen.



Umgriff des integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes

1.2 VORGEHENSWEISE



Darstellung von WEGNER STADTPLANUNG
auf der Basis von Informationen des Deutschen Insti-
tuts für Urbanistik

Arbeitsschritte des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes

- Bestandsanalyse für flächenrelevante Nutzungen auf Ebene der Gesamtstadt: Analyse und Bewertung des Wohn- und Gewerbeflächenbedarfs sowie Zusammenstellung und Bewertung des Bedarfs für sonstige Nutzungen
- Potenzial- und Restriktionsanalyse sowie Erfassen und Bewerten der Bebauungs- und Nutzungsstruktur, der technischen Infrastruktur, der Verkehrserschließung, des Stadtklimas, der Grün- und Freiflächen, Barrieren, Restriktionen, Flächenpotenziale und Leerstände.
- Prüfung der Nutzungseignung, Gegenüberstellung möglicher Nutzungskonzepte
- Erstellen von Entwicklungskonzepten (Szenarien) mit baulicher Entwicklung, Verkehrsanbindung, Landschaftsentwicklung und -vernetzung
- Einbinden der Szenarien in den gesamtstädtischen Zusammenhang

1.3 BETEILIGUNGSKONZEPT

Arbeitskreis Konversion

Unter Federführung des Baureferats wurde 2005 ein Arbeitskreis Konversion mit einem ständigen Teilnehmerkreis sowie weiteren Teilnehmern zu den jeweiligen Themen eingerichtet. Ständige Mitglieder des Arbeitskreises sind Vertreter der Stadt Würzburg (Fachbereich Planen, Direktorium), Vertreter der Stadtbau GmbH, Vertreter des Congress-Tourismus-Wirtschaft Würzburg (CTW) und das Büro Wegner Stadtplanung. Die Aufgabe des Arbeitskreises ist vorwiegend der Informationsaustausch auf der Arbeitsebene zwischen den städtischen Dienststellen, aber auch zwischen den städtischen Dienststellen und den anderen Teilnehmern. Im Oktober 2005 hatten die Mitglieder des Arbeitskreises die Möglichkeit, an einer Ortsbesichtigung der Leighton-Barracks, der Faulenbergkaserne und des US-Hospitals unter der Führung der US-Streitkräfte teilzunehmen.

1. Sitzung am 15.05.2007:

Themen:

Situationsbericht Städtebau/ÖPNV, Straßenbahnerschließung, Entwicklungsplan Universität Würzburg und Studentenwerk Würzburg, Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept, Zeitfaktoren und Organisation, weitere Schritte (bilaterale Gespräche), Termine

Teilnehmer:

Universität Würzburg, Studentenwerk Würzburg, Regierung von Unterfranken, Direktorium der Stadt Würzburg, CTW Würzburg, Würzburger Straßenbahn GmbH, Stadtbau Würzburg GmbH, Umweltamt, Büro Wegner Stadtplanung, Stadt Würzburg Fachbereich Planen

2. Sitzung am 19.06.2007:

Themen:

Verfahrensablauf und Organisation, Integriertes Stadtteil-

entwicklungskonzept, Entwicklungsplan Universität Würzburg und Studentenwerk Würzburg, Informationsstand Staatliches Bauamt Würzburg, weitere Schritte, Termine Teilnehmer:

Universität Würzburg, Studentenwerk Würzburg, Staatliches Bauamt Würzburg, Regierung von Unterfranken, Büro Wegner Stadtplanung, Büro arc grün (Landschaftsplanung), Stadt Würzburg Fachbereich Planen

3. Sitzung am 26.09.2007:

Themen:

Einleitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, Sachstandsbericht Konversionsflächenentwicklung, Bedarfsermittlung Universität Würzburg und Studentenwerk Würzburg, weitere Schritte, Termine

Teilnehmer:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Immobilien Freistaat Bayern, Regierung von Unterfranken, Staatliches Bauamt Würzburg, CTW Würzburg, Direktorium der Stadt Würzburg, Stadt Würzburg FA Statistik, Umweltamt, Stadtbau Würzburg, Studentenwerk Würzburg, Universität Würzburg, Würzburger Straßenbahn GmbH, Büro Wegner Stadtplanung, Stadt Würzburg Fachbereich Planen

Beschlüsse des Stadtrates der Stadt Würzburg

In seiner Sitzung am 19.07.2007 beschließt der Stadtrat die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gem. §165 Abs. 4 BauGB für die Konversionsflächen (siehe auch 1.4 Einleitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme). Ebenso wurde die Einrichtung eines kommunalen Konversionsausschusses beschlossen. Am 24.10.2007 fand eine ganztägige außerordentliche Stadtratssitzung zum Thema Konversion statt. Hier wurde der Stand der

Planung des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes vorgestellt. Weitere Themen waren eine Einführung in die Bodenwertermittlung sowie die Vorstellung eines Konzeptes zur Einbindung der Öffentlichkeit anhand von Beispielen einer Perspektivenwerkstatt.

Konversionsausschuss

Für die gebündelte und abschließende Behandlung aller Fragestellungen im Zusammenhang mit der Nachnutzung der Flächen der US-Streitkräfte wurde ein Konversionsausschuss als Ausschuss des Stadtrats eingerichtet. Als beschließender Ausschuss entfällt die Befassung des Stadtrats. Der Konversionsausschuss ist themenübergreifend zuständig und übernimmt für die Gebiete der Konversionsflächen die Aufgaben von Umwelt- und Planungsausschuss, Bauausschuss oder Hauptausschuss. Damit soll gewährleistet werden, dass die erforderlichen Entscheidungen kurzfristig gefasst werden können und Planungsverfahren beschleunigt werden. Die erste Sitzung des kommunalen Konversionsausschusses fand am 18.12.2007 statt. Neben den Ausschussmitgliedern waren Vertreter der Universität Würzburg, der Regierung von Unterfranken, des Landkreises Würzburg sowie der Bürgermeister der benachbarten Gemeinde Gerbrunn eingeladen. Vorgestellt wurde ein handlungsorientierter Zeitplan mit dem Ziel, im Jahre 2010 erste Bebauungspläne für Teilbereiche der Konversionsflächen zu erstellen. Durch einen externen Referenten wurde die Möglichkeit der Beteiligung der Öffentlichkeit anhand von Beispielen aus München und Augsburg aufgezeigt. Die zweite Sitzung des Konversionsausschusses fand am 18.02.2008 statt. Vorgestellt wurden die Ergebnisse des „Workshops zur Ableitung von Eckpunkten und Wertfindung für die Konversionsfläche“ sowie Sachstandsberichte zu Altlasten- und Verkehrsuntersuchungen. Desweiteren wurden der

Bebauungsplan des „Wohngebiets Lincoln-Housing-Area“ und die Entwicklung des US-Hospitals und der Faulenbergkaserne diskutiert. Die Planungsgruppe 504 stellte ihr Konzept zum Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit vor.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen einer Bürgerversammlung für den Stadtteil Frauenland am 05.07.2007 unter der Leitung von Oberbürgermeisterin Dr. Pia Beckmann wurde die Öffentlichkeit über die geplanten Schritte der Stadt Würzburg im Zusammenhang mit den Konversionsflächen informiert. Der Präsident der Universität Würzburg, Prof. Dr. Axel Hase, stellte die Erweiterungspläne der Hochschule in groben Zügen erstmals der Öffentlichkeit vor.

Am 10.01.2008 wurden im Rahmen einer Informationsveranstaltung die Bürger erneut über den Stand der Planung und erste Ergebnisse des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes informiert. Von Seiten der Universität Würzburg wurden aktuelle Bedarfszahlen und erste Nutzungsabsichten vorgetragen.

Darüber hinaus konnte sich die Öffentlichkeit in den öffentlichen Sitzungen des Stadtrats und seiner Gremien über den Stand der Planung informieren.

1.4 EINLEITUNG STÄDTEBAULICHER ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN

Die US-Streitkräfte planen, die verbliebenen Kasernenstandorte und sonstigen Einrichtungen in Würzburg bis zum Oktober 2008 zu räumen. Die Flächen unterliegen dann der kommunalen Planungshoheit. Die Aufstellung von Bauleitplänen ist jedoch erst dann zweckmäßig, wenn die zukünftige Nutzung hinreichend konkretisiert ist.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen ist in der Regel mit einer Wertsteigerung der Grundstücke im Geltungsbereich verbunden. Eine Militärfläche ohne Nutzung hat dagegen nur einen geringen Grundstückswert. Durch die Einleitung von Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach § 165 BauGB kann die Stadt Würzburg den Grundstückswert auf diesem niedrigen Niveau „einfrieren“ und sich damit die Option eines Erwerbs von Flächen zu diesem günstigen Eingangswertes sichern.

Die Einleitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme führt nicht zwangsläufig zum späteren förmlichen Erlass einer Entwicklungssatzung und verpflichtet die Stadt Würzburg auch nicht zum Erwerb der Kasernenflächen. Die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen durchzuführenden Verhandlungen eröffnen auch die Möglichkeit vertraglicher Vereinbarungen wie z.B. städtebaulicher Verträge oder die Option der Gründung einer Entwicklungsgesellschaft. Somit lässt der Einleitungsbeschluss zahlreiche vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten offen. Ohne Einleitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme würde sich die Rolle der Stadt Würzburg allein auf die kommunale Bauleitplanung beschränken, verbunden mit einer Verpflichtung, Teile der Erschließungsanlagen und die Folgeeinrichtungen aus eigenen Mittel zu erstellen. Daher hat die Stadt Würzburg für alle vier Konversionsflächen (Abgrenzung siehe Kapitel 1.5) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB eingeleitet (siehe Kapitel 1.3).

Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme



Darstellung von WEGNER STADTPLANUNG auf der Basis von Informationen des Deutschen Instituts für Urbanistik



Darstellung von WEGNER STADTPLANUNG auf der Basis von Informationen der Obersten Baubehörde und weiterer Quellen

1.5 ÜBERSICHT DER KONVERSIONSFLÄCHEN

Die vier Einzelflächen der Konversionsgebiete liegen in räumlicher Nähe zueinander östlich der Würzburger Innenstadt bzw. des Stadtteils Frauenland.

Leighton-Barracks

Mit ca. 134,5 ha sind die Leighton-Barracks der größte US-Militärstandort auf Würzburger Gemarkung. Das Gelände befindet sich östlich der Innenstadt auf der Hochfläche zwischen dem Stadtteil Frauenland und der Gemarkung Gerbrunn. Im Süden grenzen die Leighton-Barracks an das Universitätsgelände am Hubland, im Norden befindet sich die zur Bahnlinie hin abfallende Lehnleite (Hangbereich). Vor der Übernahme durch die US-Streitkräfte nach dem Zweiten Weltkrieg befand sich auf dem Gelände der Gerbrunner Flugplatz, der für Militärflugzeuge genutzt wurde. Die Flugzeughallen und die Mannschaftsunterkünfte nördlich des Flugplatzes wurden in den dreißiger Jahren des letzten Jahrhunderts von der deutschen Wehrmacht erbaut. Die Wohnbebauung „Skyline Hill“ wurde ab 1951



Leighton-Barracks
Quelle: Stadt Würzburg

durch die US-Armee errichtet, ebenso aus dieser Zeit stammen die Versorgungseinrichtungen wie Supermarkt, Kino, Postamt etc. im nordwestlichen Bereich des Geländes. In den achtziger Jahren entstanden weitere Schulen, viele Wohngebäude wurden umfangreich saniert. Im Jahr 1998 wurde die große Mall mit einem weitläufigen Parkplatz fertiggestellt. Genutzt wurden die Leighton-Barracks als Wohn- und Versorgungstützpunkt auch für benachbarte Militärstandorte. So umfasst das Kasernengelände z.B. alle Schulen des amerikanischen Schulsystems vom Kindergarten bis hin zur High School.
Freigabe: voraussichtlich 09/2008

Lincoln-Housing-Area

Die sechs Wohnblocks auf dem ca. 3 ha großen Gelände „Lincoln-Housing-Area“ entstanden in den fünfziger Jahren des letzten Jahrhunderts als Familienunterkünfte für Armeeeingehörige. Sie liegen westlich in unmittelbarer Nähe zum Kasernentor der Leighton-Barracks und sind



Lincoln-Housing-Area
Quelle: Stadt Würzburg

umgeben von der Wohnbebauung des Stadtteils Frauenland. Freigabe voraussichtlich 09/2008.

US-Militärkrankenhaus

Im Stadtteil Frauenland, am Mönchberg befindet sich das ca. 6 ha große Areal des US-Militärkrankenhauses. Es wurde im Jahr 1937 als Standortlazarett der Wehrmacht eröffnet und bis zur Übergabe an den Bund im Oktober 2007 als Militärhospital für Angehörige der US-Streitkräfte genutzt.

Faulenbergkaserne

Das Areal der ehemaligen Faulenbergkaserne befindet sich im Gewerbegebiet „Nürnberger Straße“ zwischen Bundesstraße B 8 und Nürnberger Straße und umfasst eine Fläche von ca. 12,5 ha. Erbaut wurde sie zwischen 1876 und 1879 als „Neue Artilleriekaserne“ für die Königlich Bayerische Feld-Artillerie. Zwischen 1919 und 1939 wa-



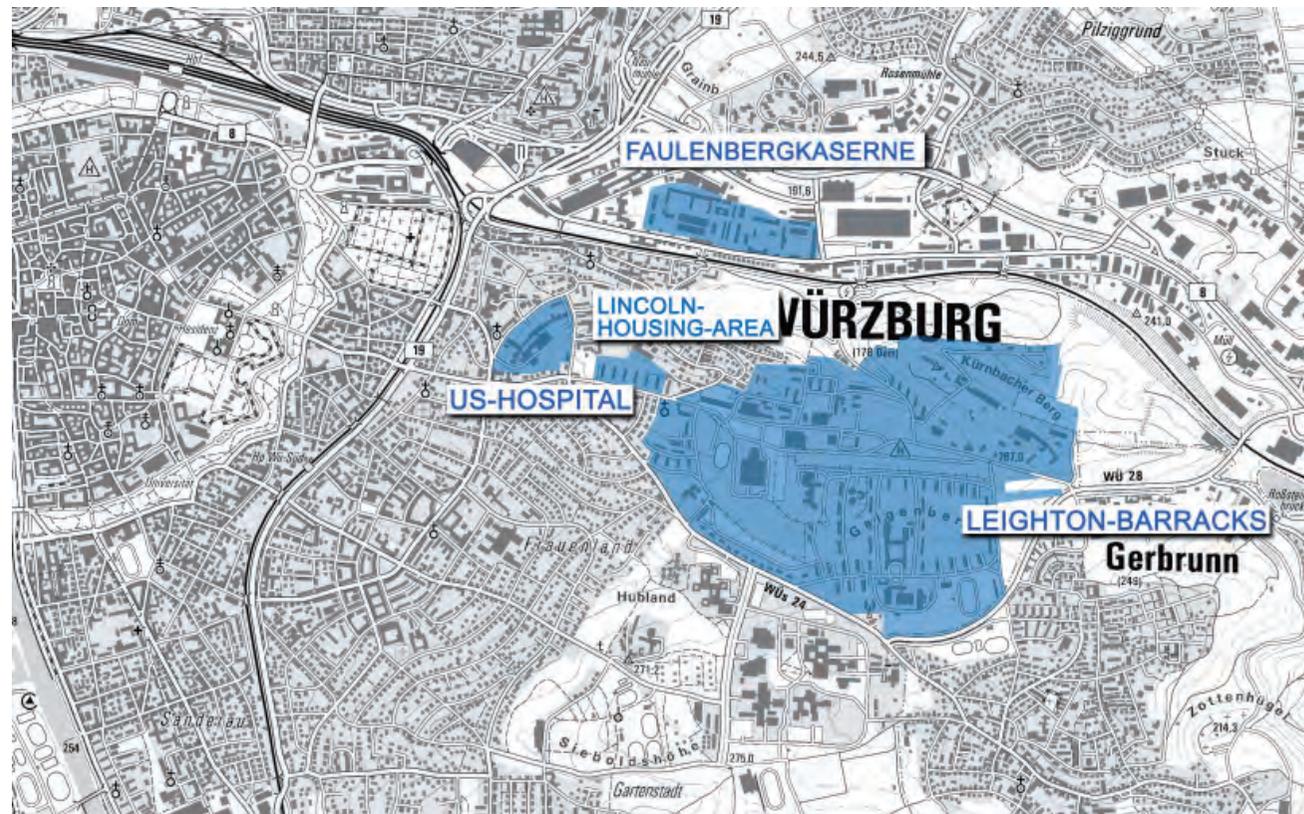
US-Hospital
Quelle: Stadt Würzburg

ren hier u.a. eine Kraftfahrzeugabteilung, die sog. „Grüne Polizei“ (Deutsche Ordnungspolizei) und später die Maschinengewehr- und Nachrichtentruppen untergebracht. Nach 1945 ging das Areal (mit Ausnahme der ehemaligen Feuerweherschule direkt an der Nürnberger Straße) an die US-Streitkräfte über. Von den US-Streitkräften wurde die Faulenbergkaserne vorwiegend zu administrativen und logistischen Zwecken genutzt (z.B. eine Großwäscherei). Ende der achtziger Jahre wurden auf dem Areal umfassende Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten durchgeführt.

Die Freigabe der Faulenbergkaserne erfolgte bereits am 30.09.2007.



Faulenbergkaserne
Quelle: Stadt Würzburg



Lage der Konversionsflächen

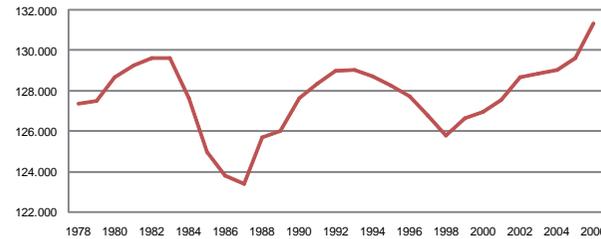
2 BEDARFSANALYSE
2.1 WOHNBAUFLÄCHEN

Einwohnerentwicklung

Nach erheblichen Bevölkerungsverlusten in der ersten Hälfte der 1980er Jahre verzeichnet die Stadt Würzburg seit 1998 wieder einen kontinuierlichen Einwohnerzuwachs. Dieser ist teilweise darauf zurückzuführen, dass Studenten mit Zweitwohnsitz in Würzburg ihren Hauptwohnsitz am Studienort anmeldeten, teilweise auf echte Wanderungsgewinne. Die Bilanz der Geburten- und Sterbefälle (natürliche Entwicklung) verhielt sich bei einem allmählich ansteigenden Sterbeüberschuss von bis zu 500 Personen durchweg negativ. Der Bevölkerungszuwachs vollzog sich seit der Jahrtausendwende vorwiegend in den zentrumsnahen Stadtteilen (v.a. Altstadt, Frauenland, Sanderau), obwohl hier kein wesentlicher Wohnungsneubau stattgefunden hat. Diese Bereiche werden vor allem von jungen Erwachsenen bevorzugt – zum Großteil Studenten. Bevölkerungsgewinne verzeichnen auch Stadtteile mit Neubaugebieten, insbesondere Rottenbauer. Hier dominieren die familienspezifischen Altersgruppen.

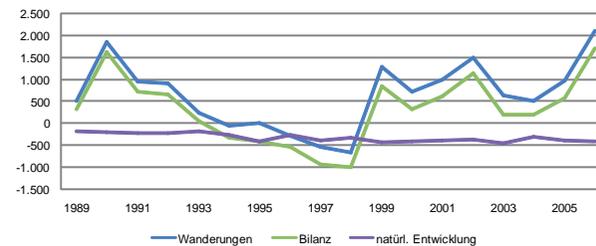
Während der Wohnflächenverbrauch pro Einwohner in den 1990er Jahren kontinuierlich im Steigen begriffen war, stagniert er seit der Jahrtausendwende. Bei der Wohnungsbelegung – den Einwohnern pro Wohneinheit – zeigt sich das gleiche Bild: Die über die 1980er und 1990er Jahre sinkende Belegung verbleibt seit Ende der 1990er Jahre auf dem gleichen Niveau. Dies, der kontinuierliche Sterbeüberschuss sowie die Tatsache, dass gerade die Stadtteile ohne Wohnungsneubau teils erhebliche Bevölkerungsgewinne verzeichnen, deuten darauf hin, dass sich hier in jüngster Vergangenheit ein Generationswechsel abzeichnet: Große Altbauwohnungen, bislang von einer sinkenden Anzahl Senioren bewohnt, werden sukzessive von Wohngemeinschaften übernommen. Darüber hinaus wurden infolge der hohen studentischen Nachfrage nach Wohnraum vermutlich auch Leerstände aktiviert.

**Einwohnerzahl der Stadt Würzburg
Hauptwohnsitz**



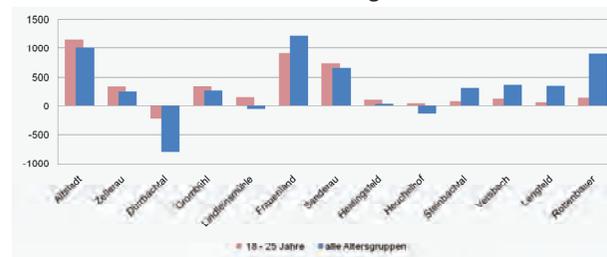
Datenquelle Stadt Würzburg

Einwohnerentwicklung der Stadt Würzburg



Datenquelle Stadt Würzburg

Einwohnerentwicklung 2000-2006



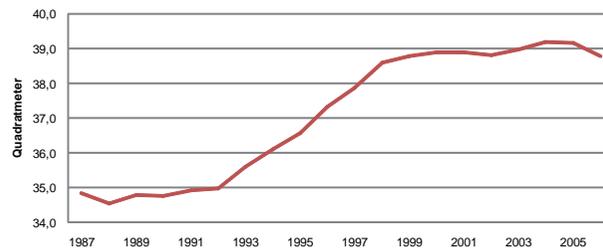
Datenquelle Stadt Würzburg

Wohnbauflächenbedarf

Sollte sich bei der Wohnungsbelegung der langfristige Trend seit 1980 fortsetzen, würde dies in den kommenden 15 Jahren eine Abnahme um 0,01 Einwohner pro Wohneinheit und Jahr bedeuten. Bei einer in diesem Zeitraum steigenden Einwohnerzahl von 0,2 % pro Jahr auf 135.000 Einwohner im Jahr 2020, wie vom Landesamt für Statistik prognostiziert, errechnet sich auf dieser Basis ein zusätzlicher Wohnungsbedarf bis 2020 von 7.200 Wohnungen. Sollte die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum stagnieren, wären dennoch ca. 5.300 zusätzliche Wohnungen erforderlich.

Ausgehend von einem zusätzlichen Wohnungsbedarf von 7.200 Wohnungen bis 2020 verbleibt nach Abzug bestehender Wohnbauflächenreserven im Rahmen von Baulücken, Bebauungsplänen, Nachverdichtungen und dem Ausbau von Studentenwohnheimen (insgesamt 2.000 Wohneinheiten) ein flächenrelevanter Bedarf in Höhe von 5.200 Wohneinheiten. Bei einer durchschnittlichen Dichte von 50 Wohneinheiten pro Hektar ergibt sich hieraus ein Netto-Wohnbauflächenbedarf von ca. 100 ha für die Gesamtstadt. Der gesamte Wohnungsbedarf lässt sich jedoch nicht allein in einem einzigen Stadtteil bzw. auf einer einzigen Fläche unterbringen. Ein Teil der Nachfrage kommt aus einzelnen Stadtteilen bzw. es bestehen aufgrund von privaten oder beruflichen Bindungen deutliche Präferenzen für bestimmte Stadtteile. Daher wird unterstellt, dass etwa die Hälfte des Wohnflächenbedarfs dezentral an anderen Stellen im Stadtgebiet benötigt wird, während die andere Hälfte des Bedarfs auf den Konversionsflächen untergebracht werden könnte. Da auch die Aufteilung der Nachfrage auf Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbau noch nicht genau abgeschätzt werden kann, wurde hier jeweils ein Anteil zwischen 40 % - 60 % zugrunde gelegt. Somit liegt die Größenordnung des für die Konversionsflächen relevanten Wohnbauflächenbedarfs bei 35 bis 50 ha Nettobauland.

Wohnfläche je Einwohner



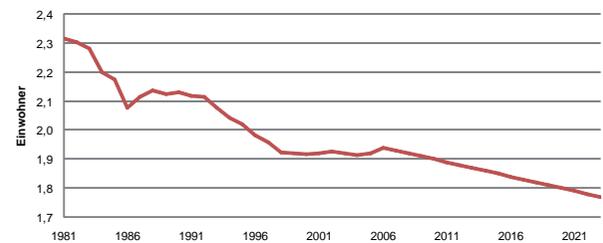
Datenquelle Stadt Würzburg, Statistisches Landesamt

Einwohner je Wohneinheit



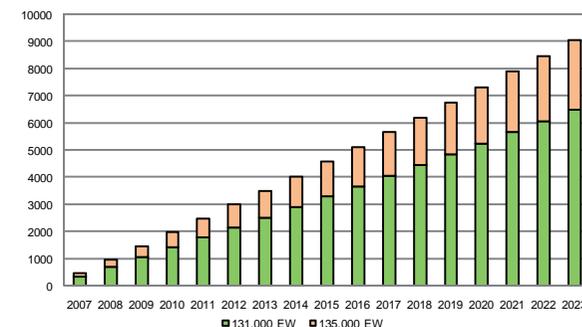
Datenquelle Stadt Würzburg, Statistisches Landesamt

Einwohner je Wohneinheit bis 2023



Datenquelle Stadt Würzburg

Wohnflächenbedarf



Bedarfsanalyse WEGNER STADTPLANUNG, Wohnungsbedarfsabschätzung im Rahmen des Wohnbauflächenentwicklungsplans 2004 auf der Grundlage von Daten der Stadt Würzburg und des Statistischen Landesamts, aktualisiert 2007

Bauflächenbedarfsrechnung für das Jahr 2020:

| Einwohner der Stadt Würzburg | 131.000 | 135.000 |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Bedarf: | 5.200 WE | 7.200 WE |
| Baulücken, B-Pläne | - 1.500 WE | - 1.500 WE |
| Nachverdichtung im Bestand | - 500 WE | - 500 WE |
| Studentenwohnheime | - 500 WE | - 500 WE |
| Flächenrelevanter Bedarf | 3.200 WE | 5.200 WE |

Durchschnittliche Dichte: 50 WE/ha
 (40 - 60 % Geschosswohnungen,
 40 - 60 % Einfamilienhäuser unterschiedlicher Dichte)

Wohnbauflächenbedarf (netto): **70 - 100 ha**
 Davon ca. 50 % in anderen Stadtteilen und
 ca. 50 % für Konversionsflächen relevant: ca. 35 - 50 ha

2.2 SOZIALE INFRASTRUKTUR

Bedarf an Kinderbetreuungs- und Grundschulplätzen

Die Abschätzung des Bedarfs an Kinderbetreuungs- und Grundschulplätzen für die zukünftigen Bewohner des neuen Stadtteils Leighton basiert auf einer Stadtteilbevölkerung von 4.000 Einwohnern (entspricht 2.000 WE). Dabei wird davon ausgegangen, dass im Jahr 2020 50 % der maximal angesetzten Wohnbauflächen realisiert und belegt sind sowie im weiteren Verlauf 100 %. Hinsichtlich der Entwicklung der relevanten Altersgruppen bis 2050 wird auf die „11. konsolidierte Bevölkerungsvorausberechnung nach Ländern“ des Statistischen Bundesamtes (Variante 1-W, „mittlere“ Bevölkerung, Untergrenze) zurückgegriffen. Hinsichtlich des Bedarfs wird davon ausgegangen, dass 30 % der Kinder von 0 bis einschließlich 2 Jahren einen Betreuungsplatz in einer Kinderkrippe benötigen und 30 % der Grundschul Kinder von 6 bis einschließlich 9 Jahren eine Hortbetreuung. Die Zahl der Kindergarten- und Grundschulplätze stellt jeweils 100 % der relevanten Altersgruppe dar.

Auf diese Weise errechnet sich für das Jahr 2020 ein Bedarf von zunächst etwa 70 Grundschulplätzen, 50 Kindergartenplätzen, 15 Kinderkrippenplätzen und 20 Hortplätzen. Das Maximum des Bedarfs wird etwa 2030 erreicht, wenn die Wohnbauflächen des Stadtteils voll belegt sein werden (130-140 Grundschulplätze, ca. 100 Kindergartenplätze, ca. 30 Kinderkrippen- und 40 Hortplätze). Im Anschluss daran wird sich der allgemeine Bevölkerungsrückgang dieser Altersgruppen bemerkbar machen, was zu einem allmählich wieder sinkenden Bedarf an Betreuungsplätzen führt. In der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes wird für 2010 ein Bevölkerungsanteil der 0-19-Jährigen von 19,4 % ermittelt. Der Anteil dieser Gruppe in der Stadt Würzburg betrug 2006 dagegen

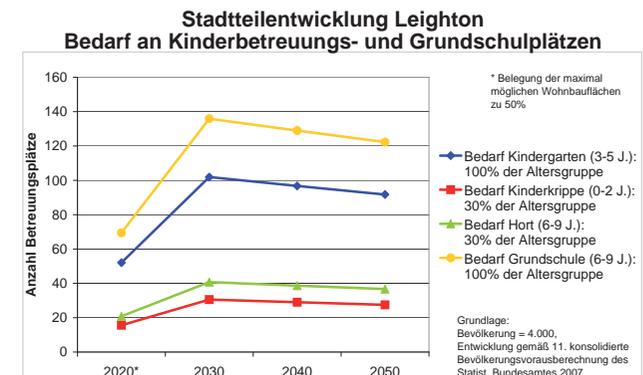
nur 15 %. Aufgrund der allgemeinen Entwicklung der Altersgruppen muss für die Stadt insgesamt mit einem weiteren Rückgang gerechnet werden. Somit wird der Anteil der Kinder und Jugendlichen in den kommenden Jahrzehnten in Würzburg voraussichtlich um 5 % niedriger liegen als in Bayern.

Der Abschätzung des Bedarfs an Kinderbetreuungs-einrichtungen und Grundschulplätzen für den neuen Stadtteil wurde dennoch der höhere bayernweite Ansatz zugrundegelegt. Aufgrund der räumlichen Nähe der Universität als Arbeitgeber, neuer Arbeitsplätze (z.B. Dienstleistungen) im Stadtteil sowie des Gewerbegebiets Ost ist das Untersuchungsgebiet insbesondere als Wohnstandort für Erwerbstätige interessant. Durch die Zugrundelegung des bayernweit vorausgerechneten, höher liegenden Anteils an Kindern und Jugendlichen wird das Ziel unterstützt, mit Hilfe einer angebotsorientierten Infrastrukturplanung die Voraussetzungen für eine gute Vereinbarkeit von Erwerbstätigkeit und Familienplanung zu schaffen.

Gleiches gilt für die Vereinbarkeit von Hochschulausbildung und Familienplanung („Studieren mit Kind“). Hier ist vor allem das Betreuungsangebot für Kinder bis ins Kindergartenalter relevant. Der anteilige Betreuungsbedarf für Kinder im Kinderkrippenalter liegt bei Studierenden höher als für den Durchschnitt der Bevölkerung, da diese kürzere „Babypausen“ einlegen und am Studienort in der Regel in geringerem Maße auf Großeltern als Betreuungsalternative zurückgreifen können. Bei einem Betreuungsbedarf von 80 % der Kinder im Kinderkrippenalter und der Annahme, dass auf 1.000 Studierende 50 Kinder bis zu 6 Jahren kommen, käme bei 500 Studentenwohnheimplätzen ein zusätzlicher rechnerischer Bedarf in Höhe von 10 Kindergarten- und

12 Kinderkrippenplätzen hinzu. Hinsichtlich der Gestaltung der Studentenwohnheimplätze im neuen Stadtteil empfiehlt sich die Integration eines Familientraktes inklusive der entsprechenden Außenanlagen.

Das Gebäude des ehemaligen amerikanischen Kindergartens könnte bereits kurzfristig ein Betreuungsangebot schaffen. Der zwischenzeitliche Bedarf, der sich eventuell schon vor 2020 ergibt, könnte hier gedeckt werden.



2.3 GEWERBEFLÄCHEN

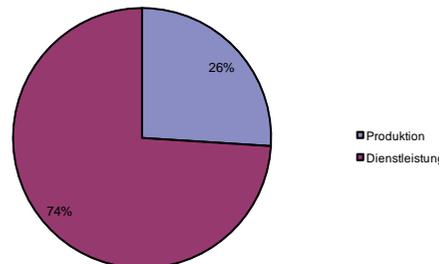
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Würzburg (Beschäftigte am Arbeitsort) erreichte zu Beginn der 1990er Jahre mit ca. 80.000 einen Höhepunkt. In den darauffolgenden Jahren war, mit Phasen der Stagnation in der ersten Hälfte der 1990er Jahre sowie kurz nach der Jahrtausendwende, wieder ein kontinuierlicher Rückgang zu verzeichnen. Aktuell bewegt sich die Zahl der Arbeitnehmer mit ca. 73.000 etwas über dem Niveau von 1985. Ein Vergleich der Sektoren zeigt, dass Dienstleistungen in den vergangenen Jahren erheblich an Bedeutung zugenommen haben. Auch absolut gesehen verzeichnete dieser Sektor steigende Arbeitnehmerzahlen: von 53.000 Beschäftigten im Jahr 1985 auf 60.500 im Jahr 2005. Im produzierenden Sektor zeigt sich hingegen ein deutlicher Rückgang: von 18.500 Beschäftigten im Jahr 1985 auf 12.500 im Jahr 2005. Hierin sind etwa 2.500 Beschäftigte in der Bauwirtschaft enthalten, so dass im klassischen Produktionsbereich lediglich noch 10.000 Arbeitsplätze vorhanden sind. Dies entspricht der Anzahl der Arbeitsplätze der Universität Würzburg einschließlich der Universitätsklinik. Im Dienstleistungssektor konnte somit eine Steigerung um 14 % erreicht werden, der Produktionssektor verzeichnete eine Abnahme um 33 %. Näher nach einzelnen Branchen betrachtet wird deutlich, dass seit der Jahrtausendwende auch der Handel abnehmende Beschäftigtenzahlen zu verzeichnen hat, während die Sparten Grundstückswesen, Vermietung und Dienstleistungen für Unternehmen sowie Öffentliche Verwaltung hinsichtlich der Beschäftigtenzahl an Bedeutung zugenommen haben.

Im Rahmen der Fortschreibung der Prognose des Gewerbeflächenentwicklungsplans für die Stadt Würzburg wurde für den Bereich Dienstleistungen ein Flächenbedarf von

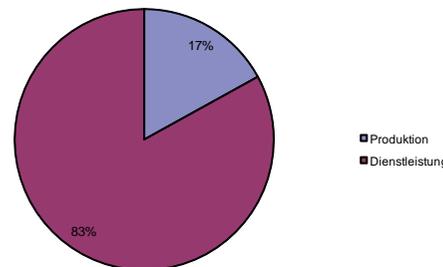
18 ha netto ermittelt. Die untersuchten Konversionsflächen sind aufgrund ihrer Größe, Lage und Umfeldnutzungen am ehesten für Dienstleistungsnutzungen und kleinteiligen Handel geeignet, nicht jedoch für Logistik und Produktion. Für die Konversionsflächen ist somit der Flächenbedarf für Dienstleistungen relevant, der sich in 10 ha für Dienstleistungsgewerbe und 8 ha für High-Tech-Betriebe und private Forschungsinstitute aufteilt.

Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Produktions- und Dienstleistungssektor 1985



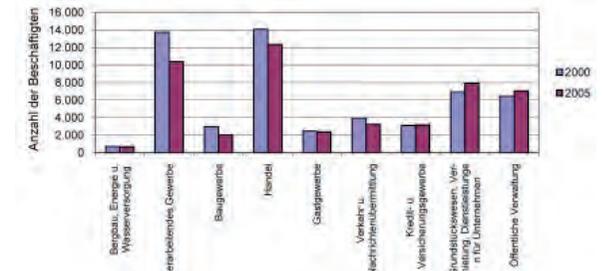
Datenquelle Statistisches Landesamt

Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Produktions- und Dienstleistungssektor 2005



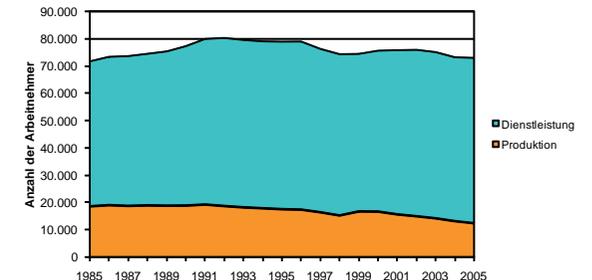
Datenquelle Statistisches Landesamt

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Branchen



Datenquelle Statistisches Landesamt

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer



Datenquelle Statistisches Landesamt

Gewerbeflächenbedarf bis 2020



Quelle Bedarfsanalyse WEGNER STADTPLANUNG (Aktualisierung aus Gewerbeflächenentwicklungsplan 2003) auf der Grundlage von Daten des Statistischen Landesamts

2.4 FLÄCHENBEDARF DER UNIVERSITÄT

Die Situation der Universität Würzburg

Die Universität Würzburg hat einschließlich der Universitätsklinik derzeit etwa 10.000 Beschäftigte und etwa 20.000 Studenten. Am Hochschulstandort Würzburg gibt es daneben noch die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt (4.500 Studenten) und die Hochschule für Musik. Ergänzende Einrichtung für sämtliche Hochschulen ist das Studentenwerk Würzburg, das vor allem, die Mensen und mehrere Studentenwohnheime betreibt.

Bei der Betrachtung im Zusammenhang mit den Konversionsflächen kann man die Universitätsklinik mit den dazugehörigen Forschungseinrichtungen sowie der medizinischen Fakultät unberücksichtigt lassen, da dieser Bereich einen eigenen räumlichen Schwerpunkt im nördlichen Stadtgebiet besitzt. Im Zuge von Verlagerungen aus der Innenstadt sollen vor allem Forschungs- und Lehrinrichtungen der Medizinischen Fakultät am Röntgenring in das Gelände der Universitätskliniken integriert werden (Rudolf-Virchow-Institut). Für diesen Bereich besteht kein weiterer Flächenbedarf. Die Hälfte der Beschäftigten der Universität Würzburg sind der Universitätsklinik zuzuordnen.

Die anderen Fakultäten und Einrichtungen der Universität Würzburg haben ihren Schwerpunkt im Bereich Hubland, daneben gibt es mehrere Standorte in der Innenstadt, vor allem die Alte Universität und die Neue Universität. Verlagerungsabsichten aus der Innenstadt heraus gibt es für die in der Residenz untergebrachten Institute, da die Bayerische Schlösser- und Seenverwaltung die betreffenden Gebäudeteile anders nutzen möchte.

Flächenbedarf der Universität Würzburg

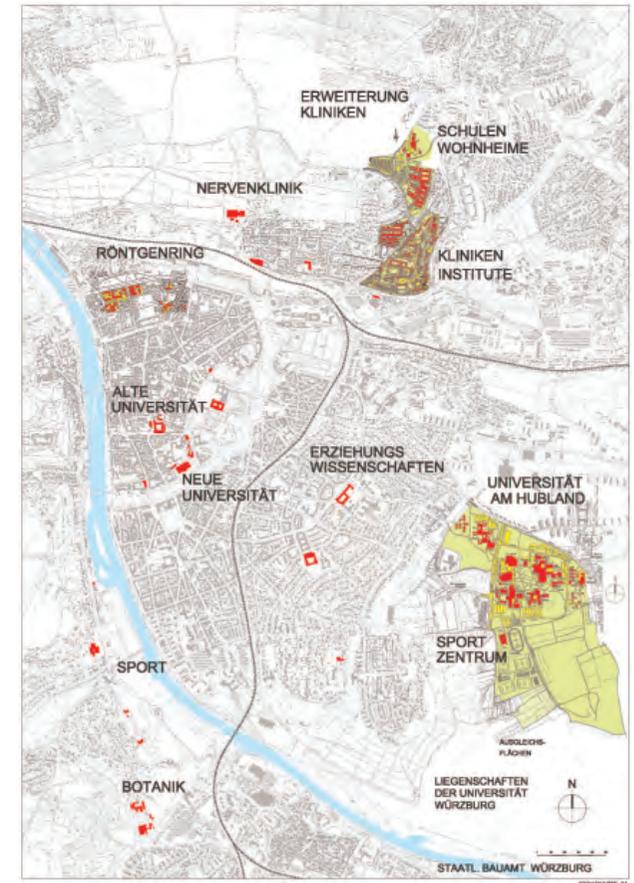
Der Flächenbedarf der Universität Würzburg ergibt sich aus folgenden Faktoren:

- Eine bestehende Überlast, die Universität Würzburg ist lediglich für 16.000 Studienplätze ausgelegt
- Das Fehlen großer Hörsäle, hierzu werden derzeit verschiedene Veranstaltungsräume angemietet
- Die Schaffung von zusätzlichen Raumkapazitäten für die doppelten Abiturjahrgänge ab 2011
- Schaffung von Raumkapazitäten für Drittmittelforschung
- Verlagerung der Geschichtswissenschaften aus der Residenz

Es ist noch nicht entschieden, wie viele zusätzliche Studienplätze an der Universität Würzburg eingerichtet werden, es wird derzeit von 3.500 bis 7.000 Plätzen ausgegangen. Damit verbunden sind 500 bis 1.000 zusätzliche Arbeitsplätze und bis zu 1.500 Studentenwohnheimplätze.

Der gesamte Raumbedarf wird von der Universität Würzburg mit etwa 100.000 m² Hauptnutzfläche angegeben, dies entspricht einer Fläche von 25 ha bis 40 ha Nettobau-land. Hinzu kommt ein Flächenbedarf von etwa 4 ha für studentisches Wohnen.

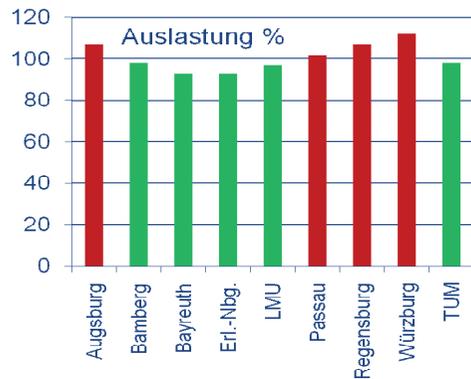
Demgegenüber gibt es noch Flächenreserven im Bereich des heutigen Hubland-Campus in einer Größenordnung von 26 ha, der größte Teil dieser Flächenreserven liegt jedoch südlich des Hubland-Campus neben dem Sportzentrum und stellt eine langfristige Optionsfläche dar – beispielsweise für eine großflächige Sonderforschungseinrichtung – und sollte zunächst freigehalten werden. Außerdem soll in räumlicher Nähe zu Mensa und Universitätsbibliothek ein zentrales Hörsaalgebäude errichtet werden.



Universitätsnutzungen
Quelle: Staatliches Bauamt Würzburg

Kurzfristiger Bedarf

Der genannte Flächenbedarf der Universität stellt einen mittel- bis langfristigen Entwicklungsrahmen dar, da Neubauten von Hochschulgebäuden mit einem mehrjährigen Vorlauf verbunden sind. Die Unterbringung der zusätzlichen Studienanfänger der doppelten Abiturjahrgänge in Bayern, Hessen und Baden-Württemberg in den Jahren 2011 bis 2013 sowie die Behebung des akuten Raumbedarf für wissenschaftliches Personal ist kurzfristig erforderlich und nur über die Zwischennutzung von bestehenden Gebäuden möglich. Im Areal der Leighton-Barracks gibt es Gebäude in räumlicher Nähe zum bestehenden Hubland-Campus, die für solch eine Zwischennutzung grundsätzlich in Frage kommen. Der Umgriff dieser Gebäude könnte gleichzeitig Kernbereich einer Universitätserweiterung sein. Hierbei handelt es sich um den Bereich nördlich



Quelle: Universität Würzburg

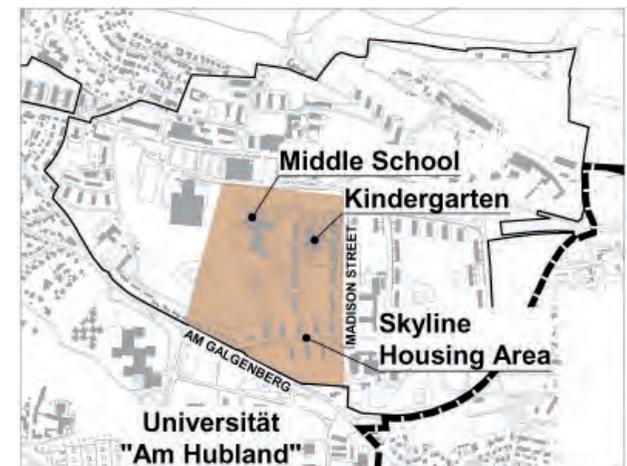
der Straße Am Galgenberg, der die westlich der Madison Street gelegenen Wohngebäude einschließlich Middle School und Day Nursery (Kindergarten) umfasst.

Zwischennutzung für studentisches Wohnen

Die Gebäude im östlichen Teil der Skyline-Housing-Area könnten beispielsweise zunächst vom Bund an Studenten vermietet werden. Nach ca. 10 Jahren könnte die Fläche entsprechend dem dann absehbaren Bedarf neu bebaut werden (Universität, Wohnen oder private Forschungsinstitute). Durch die Zwischennutzung kann der Wohnraumbedarf des „Studentenberges“ abgefangen werden, außerdem wird durch die Zwischennutzung ein Brachfallen der Teilfläche vermieden.

| | Hauptnutzfläche | Nettobauland |
|--|-----------------------------|--------------|
| Universität: Mindestflächenverbrauch | 85.000,00 m ² | ca. 25 ha |
| Universität: Maximaler Flächenverbrauch | 130.000,00 m ² | ca. 40 ha |
| Studentenwohnen | ca. 1.500 Wohnheimplätze | ca. 4 ha |

Kurzfristiger Flächenbedarf der Universität Würzburg



Bereich für die kurzfristige Erweiterung der Universität Würzburg

2.5 FLÄCHENBEDARF FÜR SONDERNUTZUNGEN

Veranstaltungshalle

Derzeit stehen für größere Veranstaltungen folgende Hallen zur Verfügung:

- S. Oliver Arena (Sanderau)
- Congresszentrum (Friedensbrücke)

Beide Hallen können nicht für TV-Produktionen oder Veranstaltungen mit mehr als 5.000 Zuschauern eingesetzt werden. Daher wird in Würzburg seit geraumer Zeit nach einem Standort für eine neue Veranstaltungshalle gesucht. Der Flächenbedarf hierfür beträgt etwa 1,5 ha.

Kiliani-Volksfest

Das Volksfest, das jährlich im Juli zweieinhalb Wochen lang auf der Talavera stattfindet, benötigt ca. 2,7 ha. In diesem Zeitraum, zuzüglich der Zeiten für den Auf- und Abbau, ist der Großparkplatz am Innenstadtrand nicht nutzbar. Der Standort für das Volksfest bietet jedoch eine Reihe von

Vorteilen: Seine integrierte Lage am Innenstadtrand in direkter Nachbarschaft zu Bevölkerungsschwerpunkten in den nordwestlichen Stadtteilen gewährleistet kurze Wege für die Besucher des Festes. Von der angrenzenden Straßenbahnhaltestelle „Talavera“ erreichen die Besucher mit der Straßenbahn umsteigefrei im 7,5- bis 20-Minuten-Takt die Innenstadt mit Hauptbahnhof sowie die Stadtbezirke Sanderau und Zellerau, mit einmaligem Umsteigen die Stadtbezirke Heidingsfeld, Heuchelhof, Rottenbauer und Grombühl sowie mit dem Bus zahlreiche weitere Wohngebiete.

Die räumliche Nähe zu Festung, Kulturspeicher, den Weinbergen am Stein und weiteren prägenden Punkten der Stadt verleiht dem Fest ein attraktives Umfeld (die Blickbeziehungen spielen etwa für den Erlebniswert der Aussicht vom Riesenrad eine Rolle). Die integrierte Lage fördert die Verknüpfung des Volksfestbesuchs mit Einkauf, Besorgungen und Freizeitaktivitäten in der Stadt – für auswärtige Besucher vorteilhaft und für die Stadt wirtschaftsfördernd. In Bezug auf die Logistik bieten die angrenzenden Mainwiesen ausreichend Flächen für das Abstellen

der Fahrzeuge und Wohnwagen der Schausteller. Das Kiliani-Volksfest als Identität stiftendes Ereignis sollte vor diesem Hintergrund weiterhin auf der Talavera stattfinden - sozusagen „mitten drin“, als Teil des kulturellen Geschehens der Innenstadt.

Mainfrankenmesse

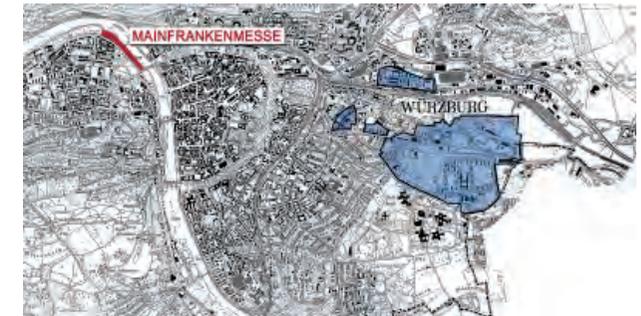
Alle zwei Jahre findet auf den Mainwiesen zum Monatswechsel September/Oktobre neun Tage lang die Mainfrankenmesse statt. Um die 27 temporären Hallen und das Freigelände unterzubringen, wird der Abschnitt der Mainwiesen zwischen Friedensbrücke / Unterführung zur Talavera und Mainaustraße, Höhe Eiseneckstraße komplett gesperrt (ca. 6,5 ha). Mit Auf- und Abbau der Hallen betrifft dies einen Zeitraum von zwei bis drei Monaten. Positiv ist für diesen Standort ebenso wie für das Kiliani-Volksfest die gute Erreichbarkeit des Messegeländes mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Nähe zum Hauptbahnhof und gute Anbindung von dort mit der Straßenbahn spielt für die Veranstaltung, die Aussteller und Besucher weit über die



Lage der Veranstaltungshallen



Lage des Kiliani-Volksfestes auf der Talavera



Lage der Mainfrankenmesse

Stadtgrenzen hinaus anzieht, eine noch größere Rolle als für das Volksfest. Ungünstig wirkt sich der große Raumbedarf der Messehallen aus. Die Komplettspernung des Mainwiesenabschnitts bis dicht an die Mainaustraße führt dazu, dass für Fußgänger und Radfahrer fast drei Monate lang auch keine randliche Nutzung der Mainwiesen möglich ist. Der stark frequentierte Maintalradweg, Teil des Radfernwegenetzes Deutschland (D-Routen) sowie der EuroVelo-Route Roscoff-Kiew, muss in dieser Zeit auf die Mainaustraße verlegt werden, wo die Radfahrer den Fußweg zwar mitbenutzen dürfen, dort jedoch mit eher beengten Verhältnissen konfrontiert werden. Da der bestehende Zugang zu den Mainwiesen von der Mainaustraße in Höhe Scharnhorststraße in diesem Zeitraum ebenfalls nicht möglich ist, wird zusätzlich zum Sperrbereich der gesamte Abschnitt der Mainwiesen von der Sedanstraße bis zum Beginn des Messegeländes in Höhe Eiseneckstraße zur Sackgasse. Die räumliche Begrenztheit des heutigen Messegeländes am Main bietet unter den derzeitigen Gegebenheiten kein Erweiterungspotenzial für die Mainfrankenmesse. Für die Weiterentwicklung der Messe könnte

sich ein alternativer Standort mit Reserveflächen daher positiv auswirken. Zu überlegen wäre in diesem Zusammenhang auch, inwieweit ein Messegelände mit ständigen Messehallen einen Impuls für die mainfränkische Wirtschaft darstellen könnte.

Für die Entwicklungsmöglichkeiten des angrenzenden Stadtteils Zellerau wäre eine weniger eingeschränkte Nutzbarkeit dieses Abschnitts der Mainwiesen sowie die Möglichkeit, diesen teilweise für die Naherholung zu gestalten und zu möblieren, von Vorteil, vor allem mit Blick auf Spielmöglichkeiten für Kinder. Gerade die südlich angrenzenden Wohngebiete zwischen Fassbenderstraße und Mainaustraße sind durch ein Spielplatzdefizit gekennzeichnet. Daher sollten die Veranstaltungen auf den Mainwiesen in der Lage sein, eine an dem Bedarf des Stadtteils orientierte Möblierung zu integrieren. Großflächige, starre Elemente wirken sich hierbei eher hinderlich aus.

Insgesamt sprechen die genannten Aspekte für eine Prüfung von Standortalternativen für die Mainfrankenmesse, eventuell auch für die Schaffung eines Messegeländes mit ständigen Messehallen.



Kiliani
 Quelle: privat



Mainfrankenmesse
 Quelle: privat

2.6 ZUSAMMENFASSUNG

Gesamtflächenbedarf

Der Gesamtflächenbedarf für Wohnen, Universität und Dienstleistungsgewerbe beträgt etwa 78 ha bis 108 ha Nettobauland. Hinzu kommen noch die Flächen für die Erschließung sowie die Grünflächen. Bei einem Gesamtumfang der Konversionsflächen von 156 ha lassen sich die genannten Nutzungen in den angegebenen Größenordnungen unterbringen. Dies bedeutet einerseits, dass für die ermittelten Nutzungsansprüche genügend Fläche bereitsteht und dass insbesondere die Entwicklungsabsichten der Stadt Würzburg hinsichtlich der Wohnnutzung, der gewerblichen Nutzung und einer starken Durchgrünung

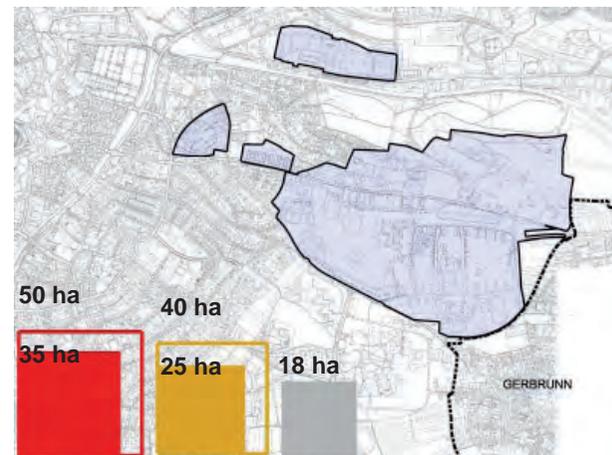
der Bereiche mit dem Flächenbedarf für die Erweiterung der Universität Würzburg in Einklang zu bringen sind und andererseits, dass es für das große Flächenpotenzial auch ein entsprechendes Nutzungspotenzial gibt.

Daher stellt sich für die Entwicklungsszenarien (Kapitel 4 und 5) nicht die Frage Wohnen oder Universität oder Gewerbe, sondern es geht um den Umfang und die räumliche Lage dieser drei wesentlichen Nutzungsbausteine.

Eine Suche nach weiteren Nutzungen für die Flächen ist damit entbehrlich.

| | Nutzung | Flächenbedarf netto | |
|---------------------------------------|------------------------|---|------------------|
| ■ | Wohnen | (relevanter Bedarf: ca. 50% des Gesamtbedarfes) | 35-50 ha |
| ■ | Universität | | 25-40 ha |
| ■ | Dienstleistungsgewerbe | Dienstleist. 10 ha Forschung 8 ha | 18 ha |
| | Gesamt | | 78-108 ha |

Ohne den Flächenbedarf für die beschriebenen Sondernutzungen

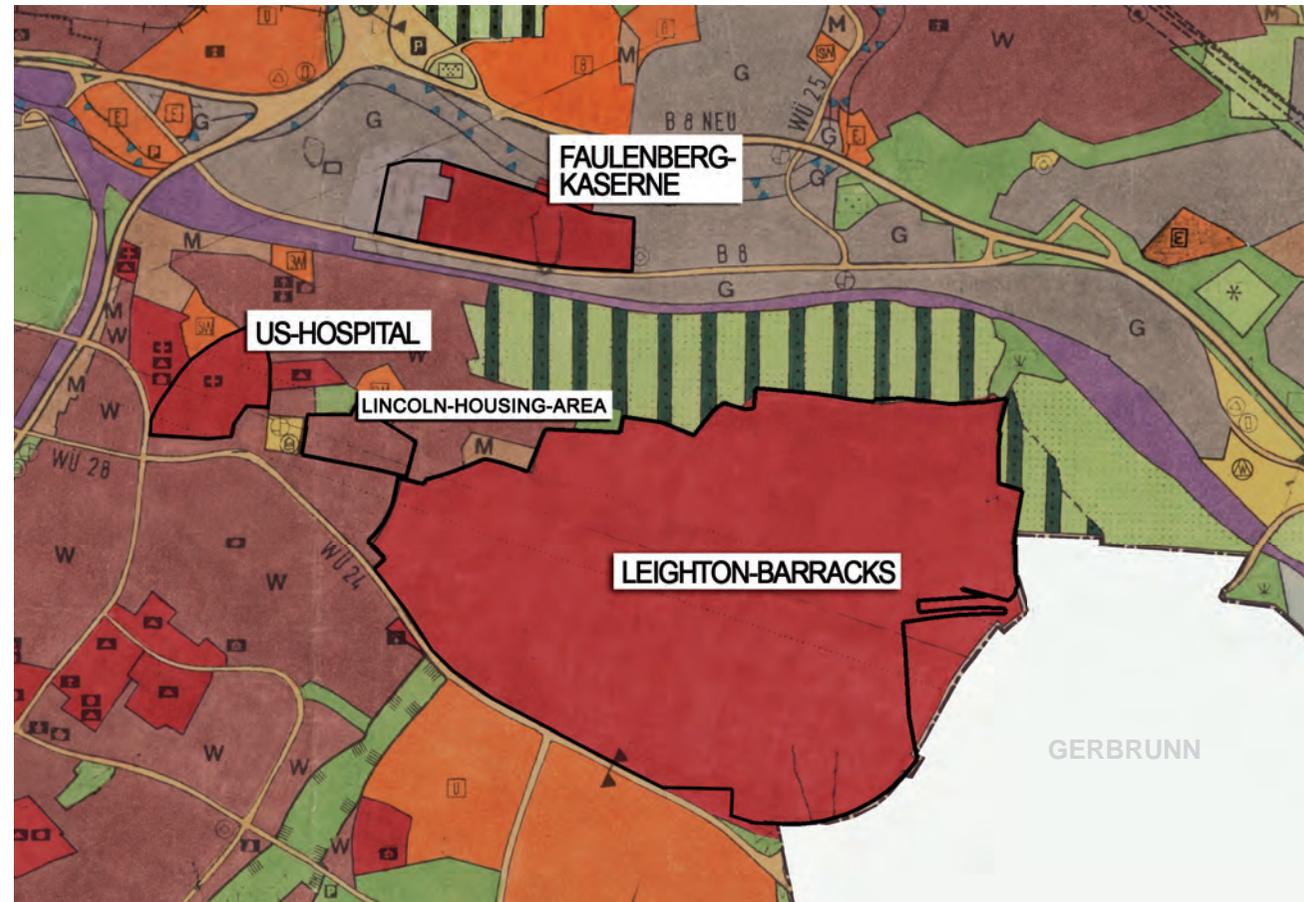


Flächenangebot und Flächenbedarf

3 RÄUMLICHE ANALYSE

3.1 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Stadt Würzburg sind die Flächen des US-Hospitals sowie der Leighton-Barracks als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Die bereits an den Bund zurückgegebenen westliche Teilfläche der Faulenbergkaserne ist als gewerbliche Baufläche, die restliche Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichnet. Der Bereich der Lincoln-Housing-Area ist als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Der Bereich der Lincoln-Housing-Area ist als Wohnbaufläche gekennzeichnet.



Flächennutzungsplan der Stadt Würzburg (Ausschnitt)

3.2 ANGRENZENDER NUTZUNGSBESTAND

Leighton-Barracks

Im Süden, nur durch die Straße Am Galgenberg getrennt, liegt das Universitätsgelände „Am Hubland“. Hier befinden sich die Mensa, die Bibliothek, verschiedene Hörsaal- und Institutsgebäude der Universität Würzburg sowie zwei Studentenwohnheime. Im Norden liegt der Grünzug der Lehnleite (Hangbereich). Im Südosten grenzt die Fläche an die Gemeinde Gerbrunn, das Wohngebiet Am Kirschberg sowie ein kleineres Gewerbegebiet reichen bis an die Gemarkungsgrenze heran. Im Westen greift die ehemalige Kasernenfläche in das Wohngebiet Frauenland hinein.

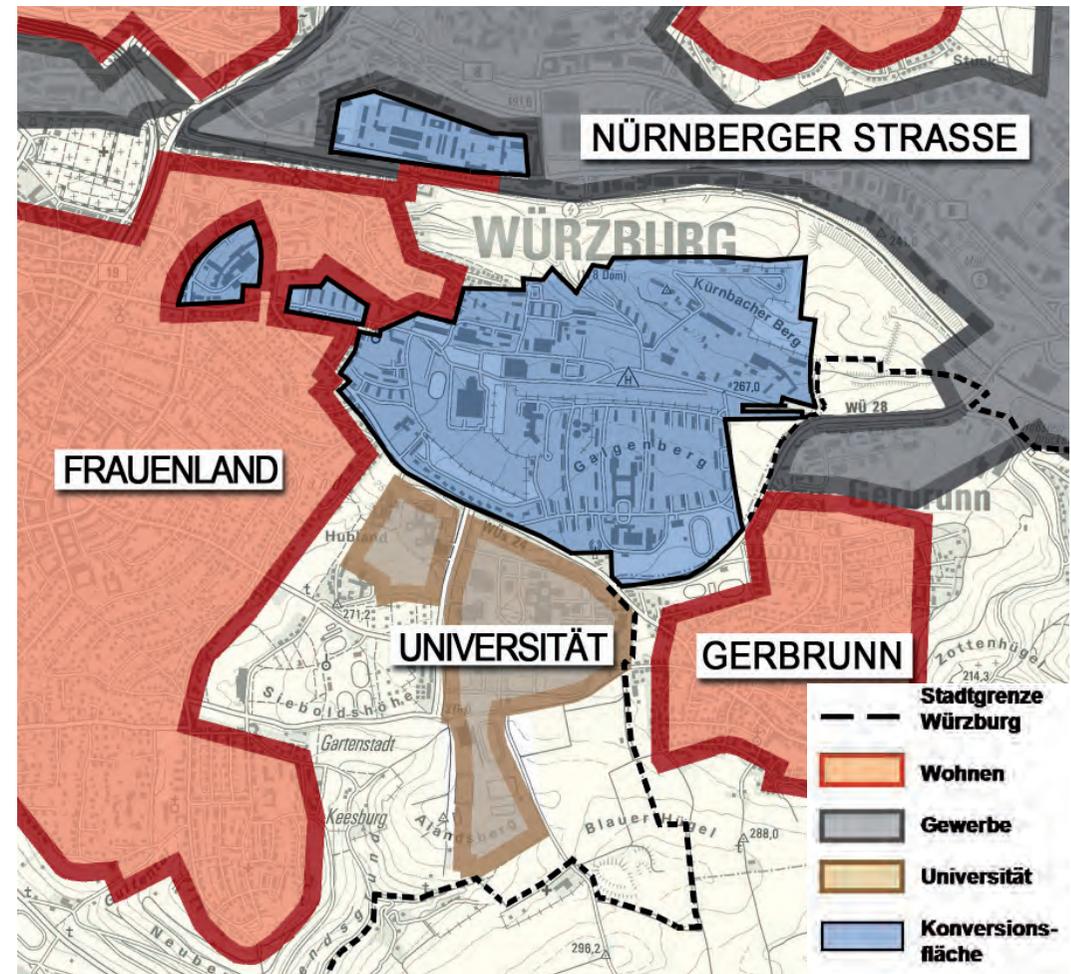
US-Hospital und Lincoln-Housing-Area

Die beiden westlichen Flächen sind umgeben von der Wohnbebauung im Frauenland (überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser, wenig Geschosswohnungsbau).

Faulenbergkaserne

Das Kasernengelände liegt inmitten des Gewerbegebietes „Nürnberger Straße“, teilweise grenzen die Kasernengebäude unmittelbar an die umgebenden Gewerbebetriebe an.

Aufgrund der Lage der Fläche der Leighton-Barracks unmittelbar an den Grenzen zur Nachbargemeinde Gerbrunn ist eine Abstimmung der Bauleitplanung erforderlich.

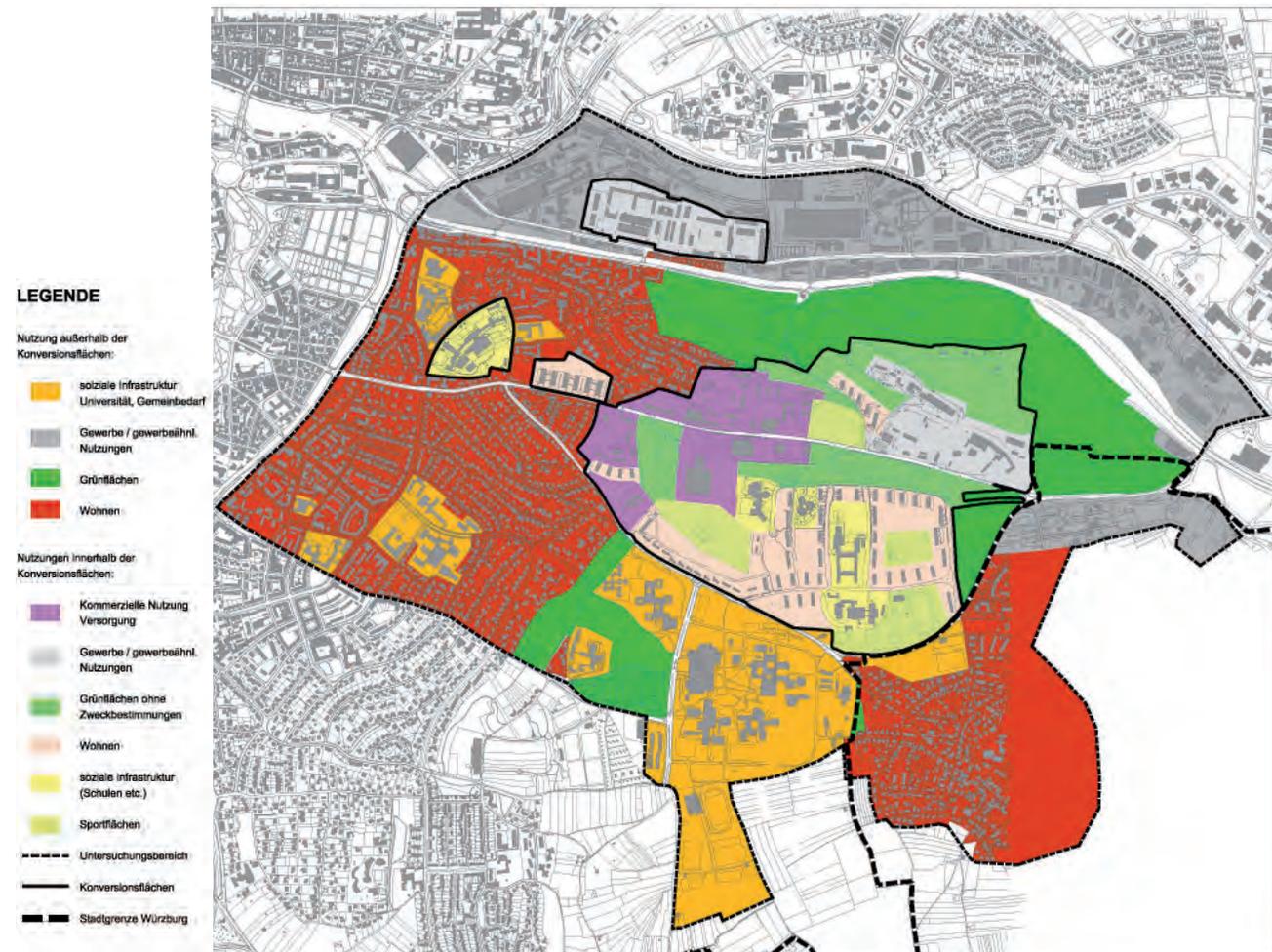


Angrenzende Nutzungen

3.3 DIFFERENZIERTER NUTZUNGSBESTAND IM UNTERSUCHUNGSBEREICH

Das Areal der Faulenbergkaserne weist eine einheitliche, weitgehend gewerbeähnliche Nutzung (Lager, Logistik, Großwäscherei) auf. Die Flächen Lincoln-Housing-Area und US-Hospital sind ebenfalls mit einer einheitlichen Nutzung (Wohn- bzw. Klinikbebauung) belegt.

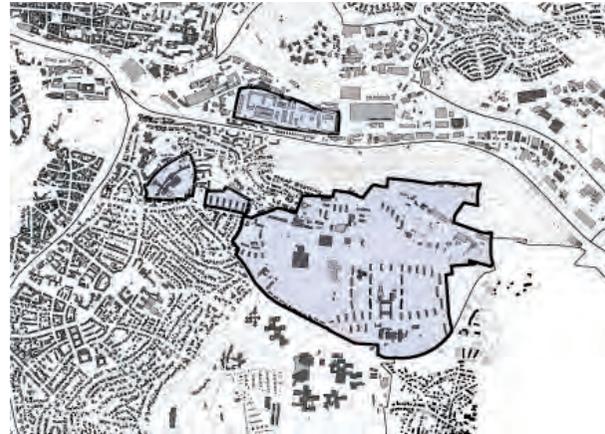
Die größte Konversionsfläche, die Leighton-Barracks, stellen sich weit weniger homogen dar: Entlang der westlichen Rottendorfer Straße befinden sich überwiegend Versorgungseinrichtungen wie verschiedene Einkaufszentren, eine Kirche, medizinische Versorgung, Gastronomie etc. Hier handelt es sich teilweise um umgenutzte Gebäude militärischen Ursprungs, z.B. der alte Tower des Flughafens oder Flugzeughallen. Im Südosten befinden sich in Zeilen angeordnete Geschosswohnungsbauten, die für den Pkw-Verkehr optimal erschlossen sind. Die Freiflächen zwischen den Wohnbereichen sind wenig gestaltet und werden für Feldsportarten wie z.B. Baseball oder als Grill- und Picknickfläche genutzt. Zwischen den Wohnbauzeilen liegen jeweils die drei großen Schulen und der Kindergarten. Nördlich der Wohnbebauung befindet sich die ehemalige Landebahn des Militärflughafens, die bislang unbebaut ist. Sie stellt sich als große, ungestaltete Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung dar. Die nordöstliche Teilfläche ist geprägt von gewerbeähnlicher Bebauung (ehemaliger Fuhrpark, Logistik, Lagerhallen etc.), der Hangbereich zur Lehnleite ist frei von Bebauung.



Differenzierter Nutzungsbestand

3.4 BEBAUUNGSSTRUKTUR

Die Betrachtung der Bebauungsdichte (überschlägig ermittelte GRZ) der Konversionsflächen im Vergleich mit angrenzenden ähnlichen Nutzungen lässt erkennen, dass sich sowohl das Areal der Faulenbergkaserne als auch das US-Militärkrankenhaus in die umgebende Baubauungsstruktur gut einfügt. Die Bebauung der Faulenbergkaserne gleicht in Dichte und Kubatur der umgebenden Gewerbebebauung entlang der Nürnberger Straße, das Klinikgebäude des ehemaligen Militärkrankenhauses entspricht hinsichtlich der Bebauungsdichte dem umgebenden Wohngebiet Frauenland, in unmittelbarer Nähe befinden sich ebenfalls Klinikgebäude (Missionsärztliche Klinik mit der Kinderklinik am Mönchberg). Die Bebauungsdichte der Leighton-Barracks ist dagegen deutlich niedriger – auch im Vergleich zum Universitätscampus Am Hubland. Aufgrund der Größe und Heterogenität der Fläche wird diese differenziert betrachtet.



Bebauungsstruktur Konversionsflächen

Bebauungsstruktur Konversionsflächen

Leighton-Barracks

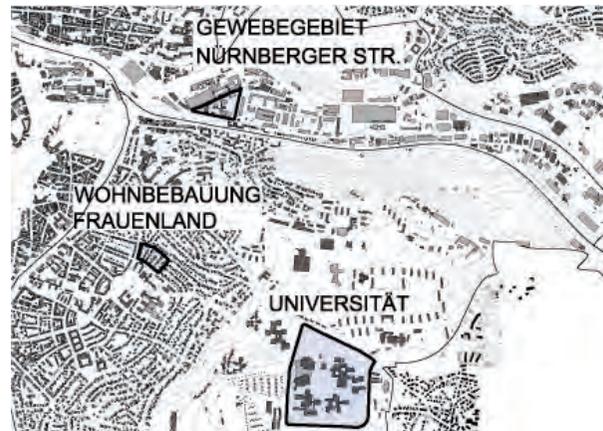
| | | |
|---------------|------------------------------|-----------|
| Fläche: | ca. 1.345.000 m ² | |
| davon bebaut: | ca. 141.000 m ² | GRZ: 0,10 |

Faulenberg-Kaserne

| | | |
|---------------|----------------------------|-----------|
| Fläche: | ca. 128.000 m ² | |
| davon bebaut: | ca. 31.000 m ² | GRZ: 0,24 |

US-Hospital

| | | |
|---------------|---------------------------|-----------|
| Fläche: | ca. 60.000 m ² | |
| davon bebaut: | ca. 12.000 m ² | GRZ: 0,20 |



Bebauungsstruktur beispielhafter umgebender Bebauung

Bebauungsstruktur beispielhafter umgebender Bebauung

Campusgelände Universität

| | | |
|---------------|----------------------------|-----------|
| Fläche: | ca. 294.000 m ² | |
| davon bebaut: | ca. 59.500 m ² | GRZ: 0,20 |

Gewerbegebiet Nürnberger Straße

| | | |
|---------------|---------------------------|-----------|
| Fläche: | ca. 30.150 m ² | |
| davon bebaut: | ca. 7.450 m ² | GRZ: 0,25 |

Wohnbebauung Frauenland

| | | |
|---------------|---------------------------|-----------|
| Fläche: | ca. 21.000 m ² | |
| davon bebaut: | ca. 4.150 m ² | GRZ: 0,20 |

Bebauungsstruktur Leighton-Barracks

Die Bebauungsstruktur der Leighton-Barracks ist städtebaulich weniger geordnet, sie ist geprägt von einzeln stehenden, größeren Baukörpern und großzügiger Verkehrserschließung sowie weiten Freiflächen, die entweder zu Parkzwecken versiegelt sind oder als weitgehend ungestaltete Grünflächen zu Sport- und Freizeitwecken genutzt werden. Der Vergleich mit dem angrenzenden Universitätsgelände Am Hubland (ähnliche Bebauungsstruktur mit Großbauten wie Mensa, Bibliothek, Instituten...) zeigt, dass im Bereich der Leighton-Barracks mit einer GRZ von 0,1 eine sehr geringe Ausnutzung der vorhandenen Fläche gegeben ist.

| | |
|---|---|
|  | Wohnen und Wohnfolgenutzungen |
| Fläche: | ca. 490.500 m ² |
| davon bebaut: | ca. 59.400 m ² |
| GRZ: | 0,12 |
| | |
|  | Soziale Infrastruktur |
| Fläche: | ca. 420.000 m ² |
| davon bebaut: | ca. 56.400 m ² |
| GRZ: | 0,13 |
| | |
|  | Gewerbeähnliche Nutzung |
| Fläche: | ca. 356.000 m ² |
| davon bebaut: | ca. 25.200 m ² |
| GRZ: | 0,07 |
| | |
|  | Grünflächen ohne Zweckbestimmung |
| Fläche: | ca. 78.500 m ² |
| davon bebaut: | --- |
| GRZ: | 0,00 |



Bebauungsstruktur Leighton-Barracks

3.5 STADTKLIMA

Bewertung

Topographisch sind die untersuchten Standorte jeweils unterschiedlichen Landschaftsräumen zuzuordnen: Der Hauptbereich der Leighton-Barracks einschließlich der Lincoln-Housing-Area liegt ohne wesentliche Geländebewegungen leicht nach Westen abfallend auf der meist sandüberdeckten Hochfläche. Der nach Norden steil abfallende Hangbereich der Lehnleite grenzt unmittelbar an. Das US-Hospital befindet sich im westlich abfallenden Hangbereich des Stadtteils Frauenland. Die Faulenberg-Kaserne liegt weitgehend eben im Talraum der Kürnach. Entsprechend der Topographie ist daher auch die lokalklimatische Funktion dieser Flächen unterschiedlich zu bewerten. Auf der Grundlage der aktuellen digitalen Flurkarte wurden die im Landschaftsplan dargestellten klimarelevanten Räume aktualisiert und folgende Klimafunktionen festgehalten:

Leighton-Barracks / Lincoln-Housing-Area

Für das Stadtklima relevante Flächen der Stufe 1 (Kaltluft/Frischlufentstehung) sind der unmittelbar angrenzende Hangbereich der Lehnleite sowie die unbebauten Freiflächen des Areals. Südlich angrenzend sind die zusammenhängenden Freiflächen des Galgenberges als klimarelevante Fläche Stufe 1 verzeichnet. Die hier entstehende Frischluft kann unmittelbar in die angrenzenden Siedlungsgebiete abfließen und trägt damit zum Luftaustausch und Verbesserung des Stadtklimas bei. Die zwischenzeitlich errichtete Mall mit Parkplätzen schränkt die Funktion der zentralen Freifläche in der Leighton für die Kalt- und Frischluftproduktion ein. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten sind aufgrund der von der Stadt wegführenden Hangneigung als nachgeordnete klimarelevante Flächen (Stufe 2) dargestellt.

US-Hospital

Dem Bereich des Hospitals ist keine klimarelevante Funktion zugewiesen, er profitiert jedoch wie das gesamte Frauenland von den angrenzenden frischluftproduzierenden Hochflächen.

Faulenberg-Kaserne

Die Kaserne liegt im Inversionsbereich der städtischen Kessellage und somit im luftbelasteten Gebiet der Talräume. Die Lage innerhalb der lokalen westlichen Luftströmung im Kürnachtal kann dieser Belastung zwar entgegenwirken, durch die dichte Bebauung des Tals sind jedoch bereits starke Durchströmungsbarrieren vorhanden. Entlang des Hangfußes der Lehnleite verlaufen gegenläufige, zum Tal ablaufende Kaltluftströmungen von der Hoch- und Hangfläche herab, die jedoch wiederum durch die Barrierewirkungen von Bahn, Bebauung und Straße eingeschränkt wirksam sind.



Luftbild der Konversionsfläche
Quelle:Stadt Würzburg



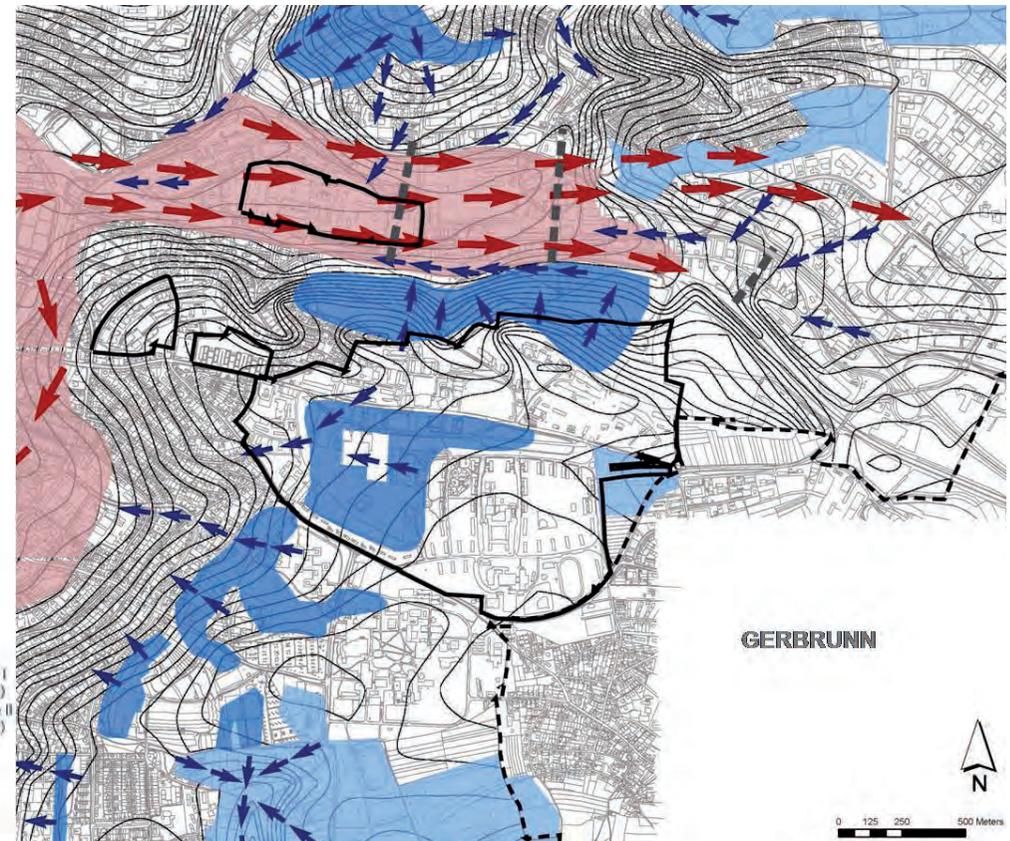
Klimatisch wirksamer Grünzug der Lehnleite
Quelle: Wegner Stadtplanung

Zusammenfassung – Planungsempfehlungen

Klimatisch bedeutsam sind:

- die Kaltluft produzierenden Freiflächen auf der Hochfläche,
- der Hangbereich der Lehnleite sowie
- die Frischluftleitbahnen im Bereich Nürnberger Straße.

Dies ist deutlich in der Themenkarte Stadtklima abzulesen: Die rot unterlegten Flächen zeigen den Bereich der Inversionslage im Talkessel. Hier kann eine Verbesserung der Durchgrünung in den Straßenzügen und in neuen Entwicklungsflächen wie der Faulenberg-Kaserne auch zur klimatischen Verbesserung beitragen. Die blau dargestellten Flächen sind möglichst von Bebauung freizuhalten, damit sich hier auch weiterhin die in den Kessel strömende Frisch- und Kaltluft bilden kann.



GERBRUNN



Themenkarte Stadtklima

3.6 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Bewertung

Die gesamte Hochfläche sowie die Hangbereiche nach Norden sind stark durchgrünt. Die Bebauung des Frauenlandes und der Ortslage Gerbrunn sowie die Gewerbeflächen nördlich der Bahnlinie begrenzen diesen Grünzug. Die vorhandenen Gebäude der Leighton-Barracks und der Universität liegen mit großen Abständen zueinander und ermöglichen dadurch einen weit reichenden Zusammenhang der Freiräume. Nach Süden schließen unverbaut landwirtschaftlich genutzte Flächen an und öffnen den Freiraum zum Main.

Leighton-Barracks / Lincoln-Housing-Area

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind durch weitläufige Rasenflächen geprägt. Eingestreut liegen Sportfelder und Einzelgehölze. Die Stadtbiotopkartierung konnte diese Flächen aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit nicht erfassen. Aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse sind hier stellenweise Magerstandorte zu erwarten, wie sie auch im Biotopverbundsystem benachbart dargestellt sind. Größere zusammenhängende Gehölzbestände finden sich im Hangbereich der Lehnleite, die zum Teil als Biotop kartiert sind und als wichtiges Element im Biotop und Grünflächenverbundsystem verzeichnet sind. Östlich angrenzende landwirtschaftliche Flächen und Streuobstwiesen bilden den Rest einer früheren für den Ortstand typischen Kulturlandschaft. Südlich angrenzend verläuft ein durchgehendes Band entlang der Hangkante mit öffentlichen Grünflächen und Biotopen bis zum Sieboldswäldchen mit den Sportflächen und Kleingärten. Ein zweiter Grünverbund führt von der Grünfläche nördlich der Seniorenanlage „Miravilla“ (die sog. „Drachenwiese“) vom Fußweg ins Frauenland durch das Unigelände zu den Biotopen am Ortsrand Gerbrunn. Nach Süden schließt wiederum

die kleinteilige Kulturlandschaft mit landwirtschaftlichen Flächen, Heckenbiotopen und Weinberglandschaften an und führt zum Talraum des Mains.

US-Hospital

Die Einzelgehölze und Freiflächen haben eine lokale Bedeutung für das engere Wohnumfeld.

Faulenberg-Kaserne

Der Kasernenkomplex liegt in einem Talraum, der als solcher nur eingeschränkt erlebbar ist. In Funktion und Gewässerqualität stark beeinträchtigt ist die nördlich verlaufende Kürnach, die teilverrohrt und stark verbaut ist. Der Grün- und Biotopverbund zum Talverlauf nach Lengfeld und zum Main ist durch Bebauung und Strassen stark gestört. Eine Anbindung des Kürnachts an die Hangbereiche Lengfelds ist im Biotop- und Grünflächenverbundsystem als Zielaussage verzeichnet. Den wenigen Gehölz- und Freiflächen innerhalb des Kasernenkomplexes kommt daher eine hohe Bedeutung zu.



Die sogenannte „Drachenwiese“ südlich des Studentenwohnheims; Quelle: Wegner Stadtplanung



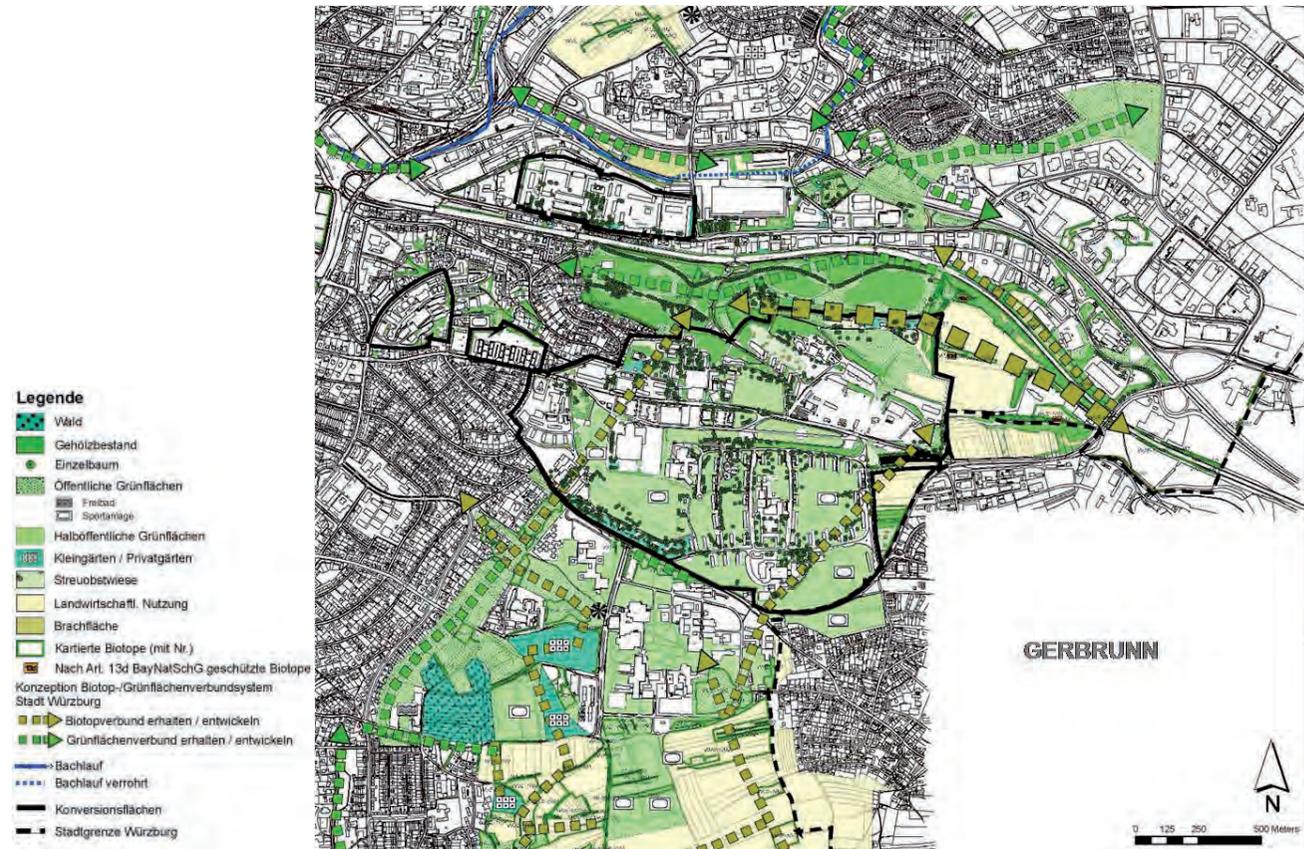
Grüne „Fuge“ zwischen Hubland und Frauenland
Quelle: Wegner Stadtplanung

Zusammenfassung – Planungsempfehlungen

Wichtige verbindende Grünzüge und Freiräume sind:

- vom Main über die Hangkante durch die Freiflächen der Leighton bis zur Lehnleite (Nordhang zum Kürnachtal) und weiter zum Talraum südlich Rottendorf
- Grünzug Kürnachtal Richtung Lengfeld und entlang des südlichen Hangbereiches
- Grünzug von der Grünfläche nördlich der Seniorenanlage „Miravilla“ (sog. „Drachenwiese“) nach Osten bis Gerbrunn

In der Themenkarte Grün- und Freiflächen erkennt man die starke Durchgrünung der Leighton-Barracks und deren Bedeutung für den Biotop- und Grünverbund (grüne Pfeile). Besonders der Abstand zum Ortsrand Gerbrunn sowie zum Frauenland im Bereich der sog. „Drachenwiese“ sollte als Verbundachse von Bebauung freigehalten werden. Nördlich der Faulenbergkaserne ist deutlich der Verlauf der Kürnach zu erkennen, der als wichtiger Grünverbund nach Lengfeld wiederhergestellt werden sollte.



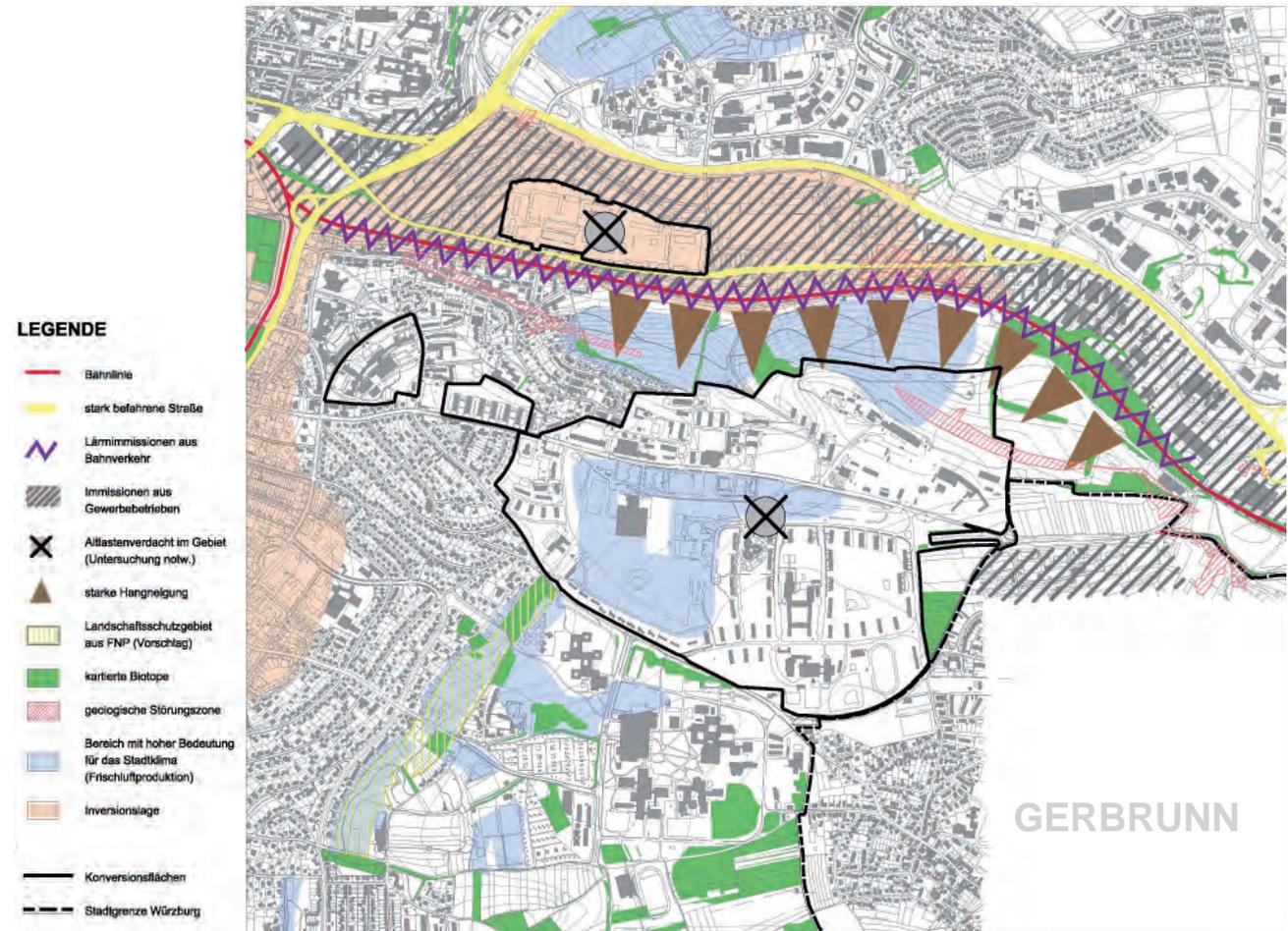
Themenkarte Grün- und Freiflächen

3.7 BARRIEREN UND RESTRIKTIONEN

Durch die Überlagerung der Restriktionen wird auf den ersten Blick die Barriere entlang der Nürnberger Straße nördlich der Leighton-Barracks deutlich: Aus den im Tal verlaufenden Verkehrswegen wie der Bahntrasse, der parallel dazu verlaufenden, stark befahrenen Nürnberger Straße und etwas weiter nördlich der B 8 entstehen Belastungen durch Lärmimmissionen. Zwischen den beiden Straßen liegt das Gewerbegebiet „Nürnberger Straße“. Die Flächen der Faulenbergkaserne und der Leighton-Barracks sind Altlastenverdachtsflächen, eine Bodenuntersuchung ist hier notwendig. Das Gelände steigt von der Nürnberger Straße zu den Leighton-Barracks hin steil an. Entlang der Hangkante der Lehnleite ziehen sich zwei geologische Störungszonen, d.h. hier besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen (Boden/Grundwasser).

Die bislang von Bebauung freigehaltene Grünfuge zwischen der Wohnbebauung des Stadtteils Frauenland und den Flächen der Universität Am Hubland ist im Flächennutzungsplan als Landschaftsschutzgebiet vorgeschlagen. Innerhalb der Konversionsflächen befinden sich keine kartierten Biotope, jedoch sind angrenzend an die Flächen der Leighton-Barracks größere Flächen im Umfeld der Universitätsbauten und an der Lehnleite als schützenswerte Biotope erfasst.

Von hoher Bedeutung für das Stadtklima sind die für die Kalt- und Frischluftproduktion relevanten Flächen, diese sollten so weit als möglich von weiterer Bebauung freigehalten werden. Durch die Inversionslage im Talbereich wird besonders im Gewerbegebiet „Nürnberger Straße“ die Ansammlung von Schadstoffen in der Luft begünstigt.



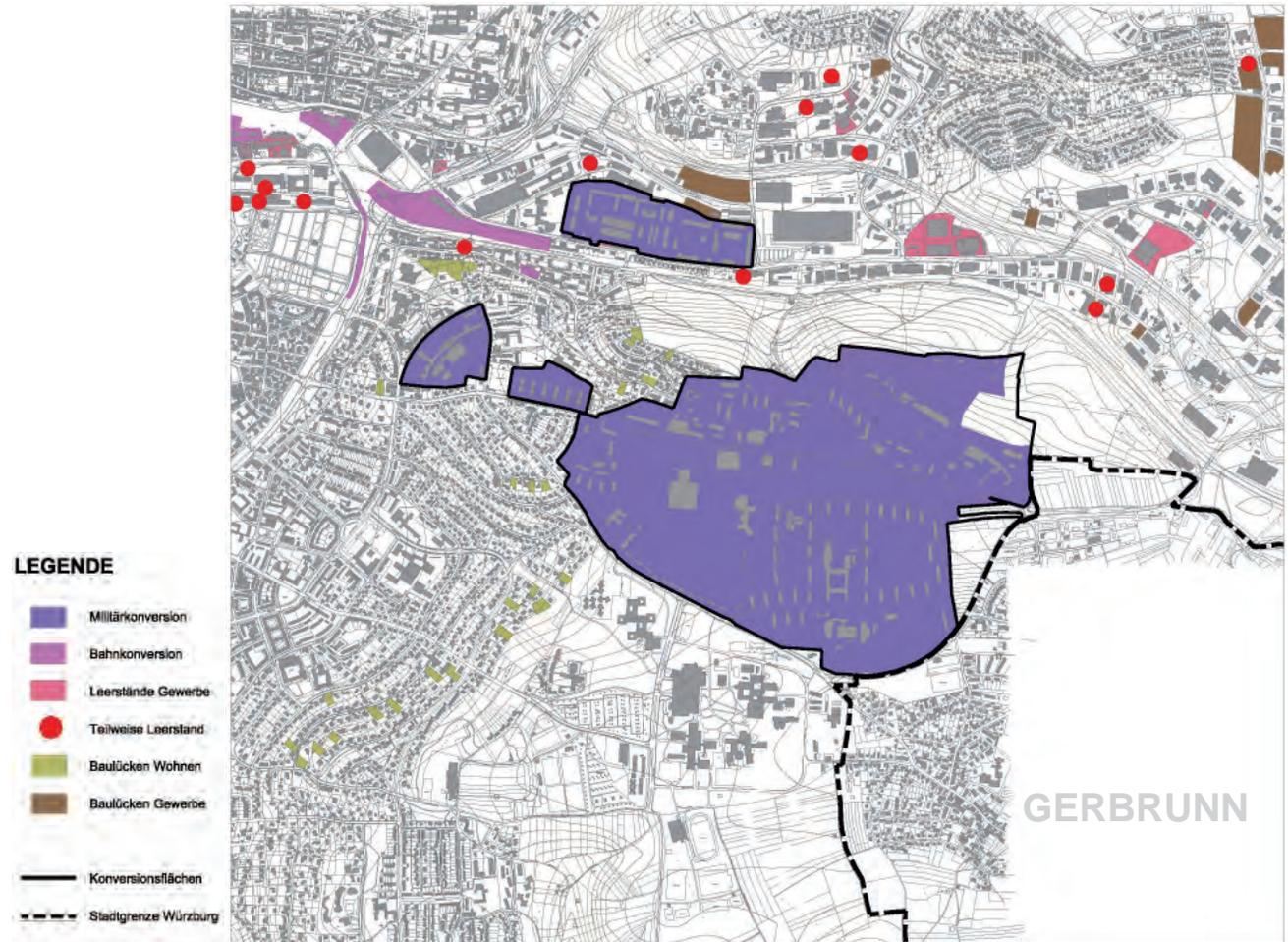
Barrieren und Restriktionen

3.8 FLÄCHENPOTENZIALE UND LEERSTÄNDE

Im Umfeld der drei südlichen Konversionsflächen Leighton-Barracks, Lincoln-Housing-Area und US-Hospital sind keine weiteren Flächenpotenziale oder Leerstände zu finden. Besonders die Lincoln-Housing-Area und das US-Hospital sind in das Umfeld des vorwiegend mit Wohnbebauung belegten Stadtteils Frauenland eingebunden.

Anders das Umfeld der Faulenberg-Kaserne: In räumlicher Nähe zur Konversionsfläche befinden sich einige Brachflächen für Gewerbeansiedlung sowie zur Verfügung stehende Flächen der Bahn. Im umgebenden Gewerbegebiet „Nürnberger Straße“ sind einige Leerstände der bestehenden Gewerbebauung zu verzeichnen.

Bei der Neunutzung und -gestaltung der Fläche der Faulenbergkaserne soll auch das weitere Umfeld entlang der Nürnberger Straße und entlang des Rosenmühlweges mit einbezogen werden.

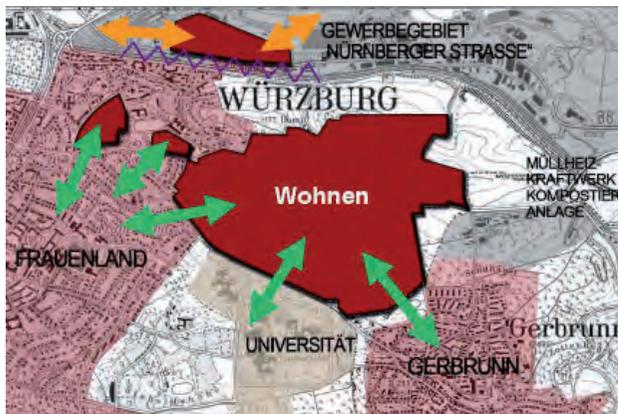


Flächenpotenziale und Leerstände

3.9 LEITBILD FÜR ZUKÜNFTIGE NUTZUNGEN

Eignung Wohnnutzung

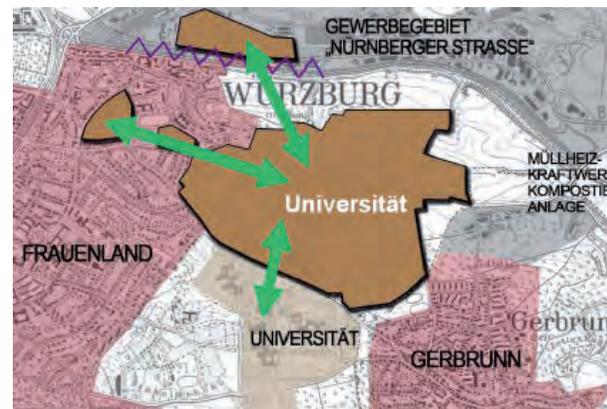
Die drei südlichen Konversionsflächen Leighton - Barracks, Lincoln-Housing-Area und US-Hospital eignen sich durch ihre Lage und Umgebung gut für die Wohnnutzung. Die Lincoln-Housing-Area und die Fläche des US-Hospitals liegen inmitten des durch Wohnbebauung geprägten Stadtteils Frauenland. Eine Wohnnutzung der Leighton-Barracks ist verträglich mit der südlich angrenzenden Universitätsfläche sowie mit den Wohnbauflächen im Osten (Gerbrunn) und Westen (Frauenland). Bei der Nutzung der Fläche der Faulenbergkaserne als Wohnbaufläche sind Störungen der Wohnnutzung durch die Lage inmitten des Gewerbegebietes Nürnberger Straße zu erwarten. Eine Integration von Wohnbebauung in das gewerblich genutzte Umfeld würde sich problematisch gestalten.



Wohnnutzung

Eignung Universitäre Nutzung

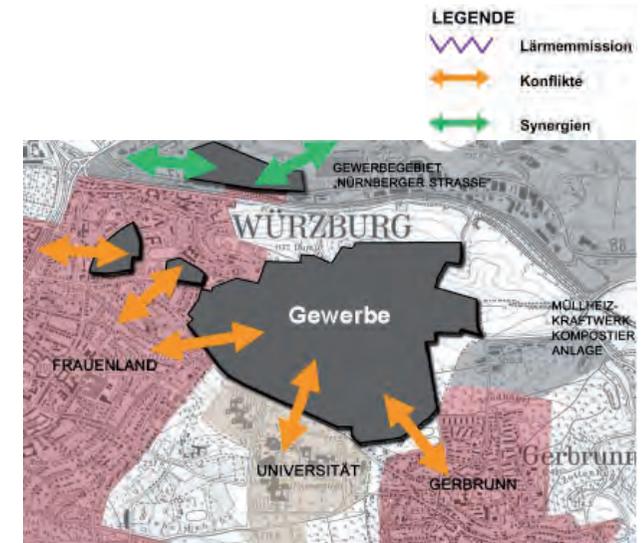
Eine universitäre Nutzung ist prinzipiell für alle Konversionsflächen vorstellbar. Die Fläche der Leighton-Barracks eignet sich aufgrund ihrer räumlichen Nähe zur Universität Am Hubland ausgesprochen gut als Universitätsstandort. Die im Stadtteil Frauenland liegenden Flächen der Lincoln-Housing-Area und des US-Hospitals können ohne Konflikte mit der umgebenden Wohnnutzung als Universitätsstandort genutzt werden. Das ehemalige Militärkrankenhaus bietet sogar durch seine frühere Nutzung die Infrastruktur für eine schnelle Nachnutzung als Forschungsinstitut oder Teil des Universitätsklinikums. Auch die Nutzung der Faulenbergkaserne zu universitären Zwecken ist denkbar, eine Nutzung z.B. als Forschungsinstitut führt zu keinen Konflikten mit der umgebenden Gewerbenutzung. Hier sind jedoch eventuell Schutzmaßnahmen vor Lärmimmissionen von der Bahnlinie vorzunehmen.



Universitätsnutzung

Eignung Gewerbenutzung

Eine Gewerbenutzung auf den Konversionsflächen ist einzig für die Faulenbergkaserne denkbar. Hier bietet sich eine Integration in das Gewerbegebiet Nürnberger Straße aufgrund der Lage inmitten der vorhandener Gewerbebebauung, der guten Verkehrsanbindung sowie der bestehenden, gewerbeähnlichen Bebauungsstruktur an. Eine Gewerbeansiedlung auf den Flächen des US-Hospitals, der Lincoln-Housing - Area oder den Leighton-Barracks würde zu Konflikten (Immissionen aus Gewerbebetrieben, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc.) mit der umgebenden Wohnbebauung führen und ist somit nicht sinnvoll durchführbar.



Gewerbenutzung

LEGENDE

-  Lärmemission
-  Konflikte
-  Synergien

Nutzungsbausteine

Als Vorstufen zu den Entwicklungsszenarien werden auf der Grundlage der Flächeneignung sowie der möglichen Nachfolgenutzungen für die Konversionsflächen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten der Flächen dargestellt und mögliche Nutzungskonzepte geprüft.

Wohnen: Leighton-Barracks, Lincoln-Housing (Nutzung der vorhandenen Wohngebäude)

Universität, Gemeinbedarf: Leighton-Barracks (Erweiterung der Universität einschließlich universitärer oder privater Forschungseinrichtungen), US-Hospital (evtl. Übernahme der vorhandenen Klinikgebäude als universitäre oder medizinische Einrichtung, Forschung, Verwaltung, „Verfügungsgebäude“)

Dienstleistung, Gewerbe: Faulenbergkaserne (Gewerbe oder private Forschungseinrichtungen), Leighton-Barracks (Nahversorgung und Dienstleistungsgewerbe)

Grünflächen: Leighton-Barracks (Einbindung der Baufelder in Grünräume)



Nutzungsbausteine

ZUSAMMENFASSUNG / KONSEQUENZEN FÜR DIE PLANUNG

Die kleineren Konversionsflächen (Faulenbergkaserne, US-Hospital und Lincoln-Housing) fügen sich hinsichtlich ihrer Bebauungsdichte und Kubatur der bestehenden Baukörper gut in das jeweilige Umfeld ein, so dass aus städtebaulicher Sicht bei entsprechender Eignung eine Nachnutzung der Gebäude denkbar ist. Die Fläche der Leighton-Barracks hingegen weisen mit einer GRZ von 0,1 selbst im Vergleich mit den großzügig angeordneten angrenzenden Universitätsbauten Am Hubland eine sehr geringe Ausnutzung der Flächen auf. Hier ist eine Nachverdichtung bzw. Neuordnung zur effektiven Nutzung unumgänglich.

Die Hochflächen der Leighton-Barracks weisen klimatisch bedeutsame kaltluftproduzierende Bereich auf, die nach Möglichkeit von (weiterer) Bebauung freizuhalten sind. Sie können als Kaltluftentstehungsgebiet zum Luftaustausch und zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen. Wichtige verbindende Grün- und Freiflächen wie z.B. die Lehnleite oder die Grünfüge zwischen Frauenland und Hubland (hier u.a. die „Drachenwiese“ neben dem Philosophiegebäude) sind zu erhalten und auszubauen.

Auf das Gelände der Faulenbergkaserne wirken die Immissionen aus den umliegenden Gewerbebetrieben sowie der Verkehrslärm der nahe gelegenen Bahnstrecke, der unmittelbar angrenzenden Nürnberger Straße und der nördlich gelegenen B 13 ein. Diese Flächen sind für sensible Nutzungen nicht geeignet. Die übrigen Konversionsflächen sind weitgehend unbelastet von störenden Einflüssen; besonders die Leighton-Barracks eignen sich hervorragend für sensible Nutzungen wie Wohnen. Die Lagegunst wird deutlich durch die unmittelbare Nähe zum

Grünzug „Lehnleite“, der Nähe zu den Instituten der Universität Würzburg als Arbeits- oder Studienort sowie der Möglichkeit der schnellen Anbindung an die Innenstadt. Auch im Vergleich zu anderen Standorten im Würzburger Stadtgebiet empfiehlt sich die Fläche besonders durch ihre ruhige und doch innenstadtnahe Lage als Wohnstandort.

4 VERKEHRSERSCHLIESSUNG UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

4.1 STRASSENNETZ

Für die straßenseitige Verkehrserschließung des Untersuchungsgebietes ist insbesondere die Erreichbarkeit der benachbarten Hauptverkehrsachsen (Bundesstraßen) sowie der wichtigen Ziele im Umfeld von Bedeutung, insbesondere der Innenstadt.

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

In der Nähe der Konversionsflächen verlaufen die Bundesstraßen 8 und 19 (Stadtring), welche die Verknüpfungen mit dem gesamten Fernstraßennetz einschließlich der Autobahnen A 3 und A 7 herstellen. Die Anbindung der Konversionsflächen an diese Hauptachsen erfolgt über folgende Straßen:

- Die Nürnberger Straße bindet die Faulenbergkaserne in beiden Richtungen an die B 8 und somit an den Greinbergknoten (B 19) sowie Europastern (B 19, B 27) an.
- Die Achse Rottendorfer Straße – Am Galgenberg – Kitzinger Straße bindet die Gebiete Leighton-Barracks, Lincoln-Housing-Area und US-Militärkrankenhaus an die B 19 (Stadtring) sowie die B 8 an. Über die B 19 ist der Greinbergknoten und somit die B 27 erreichbar.

Anbindung an die Innenstadt

Für den Verkehr zwischen Faulenbergkaserne und Innenstadt bildet die Nürnberger Straße die Hauptachse. Der direkte Verkehrsweg zwischen Leighton-Barracks/Lincoln-Housing-Area/US-Militärkrankenhaus und Innenstadt verläuft über die Achse Rottendorfer Straße – Rennweg.

Verkehrsaufkommen und Verteilung der Verkehrsströme

Eine überschlägige Schätzung des Verkehrsaufkommens von Leighton-Barracks, Lincoln-Housing-Area und US-Militärkrankenhaus (ca. 4.500 Einwohner, 5.000 Studenten, 1.500 Beschäftigte) ergibt eine Mehrbelastung des um-

liegenden Straßennetzes von 8.500 Kfz/Tag gegenüber heute. Nähere Aussagen hinsichtlich der künftigen Verkehrsbelastung und Funktionsfähigkeit des Straßennetzes im Umfeld des Untersuchungsgebiets sind nach Durchführung einer quantitativen Verkehrsuntersuchung möglich (Netzprognose). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass auch



Erschließung und Anbindung des Untersuchungsgebietes an das überörtliche Straßennetz

die ehemalige militärische Nutzung der Flächen Verkehr erzeugte, der zu einem großen Teil motorisiert erfolgte und das umliegende Straßennetz entsprechend belastete. Diese überwiegend dem zivilen Verkehr der US-Bürger zuzuordnende Verkehrsströme waren jedoch überwiegend nach Kitzingen gerichtet, während für die neuen Nutzungen die Innenstadt eine übergeordnete Rolle spielen wird. Aufgrund der begrenzten Kapazität der Rottendorfer Straße muss damit gerechnet werden, dass Verkehre aus Richtung Leighton-Barracks in die Innenstadt verstärkt auf Alternativrouten ausweichen. Hiervon wäre insbesondere der Stadtteil Frauenland betroffen. Je nach Überlastung der Achse Rottendorfer Straße werden sich die Verkehrsströme dort auf das nachgeordnete Straßennetz verteilen, insbesondere auf die Wittelsbacher Straße und Seinsheimstraße sowie die Zeppelinstraße, teils werden die Verkehre auch über Zweierweg-Nürnberger Straße ausweichen.

Vor diesem Hintergrund kommt der Wiederherstellung der Straßenverbindung über die Siligmüllerbrücke eine besondere Bedeutung zu. Sie wäre in der Lage, wesentliche Teile des Kfz-Verkehrs in die nördliche Innenstadt über die weniger empfindliche Achse Johann-Sperl-Straße – Schweinfurter Straße/Beethovenstraße – Berliner Platz zu kanalisieren. Hierdurch könnte auch folgender, derzeit zu beobachtende Effekt abgemildert werden: Verkehre aus Richtung Leighton-Barracks in Richtung Friedensbrücke (teils auch in Richtung B27), die aus der Rottendorfer Straße kommend auf den Friedrich-Ebert-Ring stoßen, kürzen bevorzugt über die (als direkter empfundene) Achse Rennweg – Theaterstraße – Bahnhofstraße ab und belasten somit die nordöstliche Innenstadt als Durchgangsverkehr. Die Wiederherstellung der Verbindung Siligmüllerbrücke spielt somit eine Schlüsselrolle für das Verkehrsgeschehen im gesamten Bereich östliche und nördliche Innenstadt sowie Frauenland. Das Entlastungspotenzial der Si-

ligmüllerbrücke ist jedoch auch davon abhängig, inwieweit der zu Stoßzeiten stark belastete Berliner Platz überhaupt noch zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann.

Auch die Qualität der ÖPNV-Erschließung der Konversionsflächen wirkt sich erheblich auf Belastung und Funktionsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes aus: Durch die vorgesehene Straßenbahnerschließung des Stadtteils Frauenland und der Leighton-Barracks sowie ein hochwertiges ergänzendes Busangebot kann das erwartete zusätzliche Kfz-Verkehrsaufkommen reduziert werden. Aufgrund des Umfangs der vorgesehenen Universitätsnutzungen sowie der generell hohen ÖPNV-Affinität von Studenten kann davon ausgegangen werden, dass eine komfortable und eng getaktete ÖPNV-Erschließung der Leighton-Barracks zu einer besonders hohen Entlastungswirkung führt.

Innere Erschließung des Gebiets Leighton-Barracks

Innerhalb der Leighton-Barracks zeugt die Rottendorfer Straße von der ehemaligen Chaussee von Würzburg nach Nürnberg. Zu Zeiten militärischer Nutzung erfüllte sie die

Funktion einer Hauptsammelstraße für das Kasernengelände. Die übrigen vorhandenen Straßen hatten überwiegend reine Erschließungsfunktion.

Die Außenbeziehungen der Kaserne wurden über die beiden Anschlüsse der Rottendorfer Straße in Richtung Innenstadt und Kitzinger Straße sowie über die Jackson Avenue mit Einmündung in die Straße Am Galgenberg abgewickelt. Darüber hinaus bestehen derzeit nicht genutzte Anschlüsse an das öffentliche Straßennetz im Verlauf des Eiferwegs (Tierheim) sowie gegenüber der Einmündung des Albert-Hoffa-Weges in der Nähe des Philosophiezentrum der Universität.

Zur Abwicklung der künftigen Außenbeziehungen sind voraussichtlich insgesamt 4-5 Anbindungen an das umliegende Straßennetz ausreichend, wobei sich die Rottendorfer Straße mit ihren Verknüpfungspunkten als Hauptachse anbietet. Die Lage der weiteren Anbindungen sollte in Abhängigkeit der künftigen Bebauungs- und Nutzungsstruktur gewählt werden.



4.2 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Bestehende Erschließung im ÖPNV

Folgende ÖPNV-Verbindungen tangieren das Untersuchungsgebiet bzw. verlaufen in dessen Nähe:

- Buslinie 10 (Sanderring-Hubland/Uni-Zentrum)
- Buslinie 14 mit Verstärkerlinien 114 und 214 (Busbahnhof-Gerbrunn bzw. Uni-Zentrum)
- Buslinie 20 (Busbahnhof-Aumühle-Lengfeld)
- Buslinie 26 (Busbahnhof-Wöllriederhof-Pilziggrund)
- Buslinie 28 (Busbahnhof-Mönchberg)
- Buslinie 34 (Heidingsfeld/Reuterstraße-Sanderau-Frauenland-Am Hubland/Unizentrum-Gerbrunn-Wöllriederhof-Lengfeld)
- Buslinie 8100 (Würzburg-Wöllriederhof-Rottendorf)
- Bahnstrecke Hauptbahnhof-Lauda/Ochsenfurt (Haltepunkt Würzburg-Süd)
- Bahnstrecke Hauptbahnhof-Rottendorf (kein Haltepunkt im Umfeld des Untersuchungsgebiets)

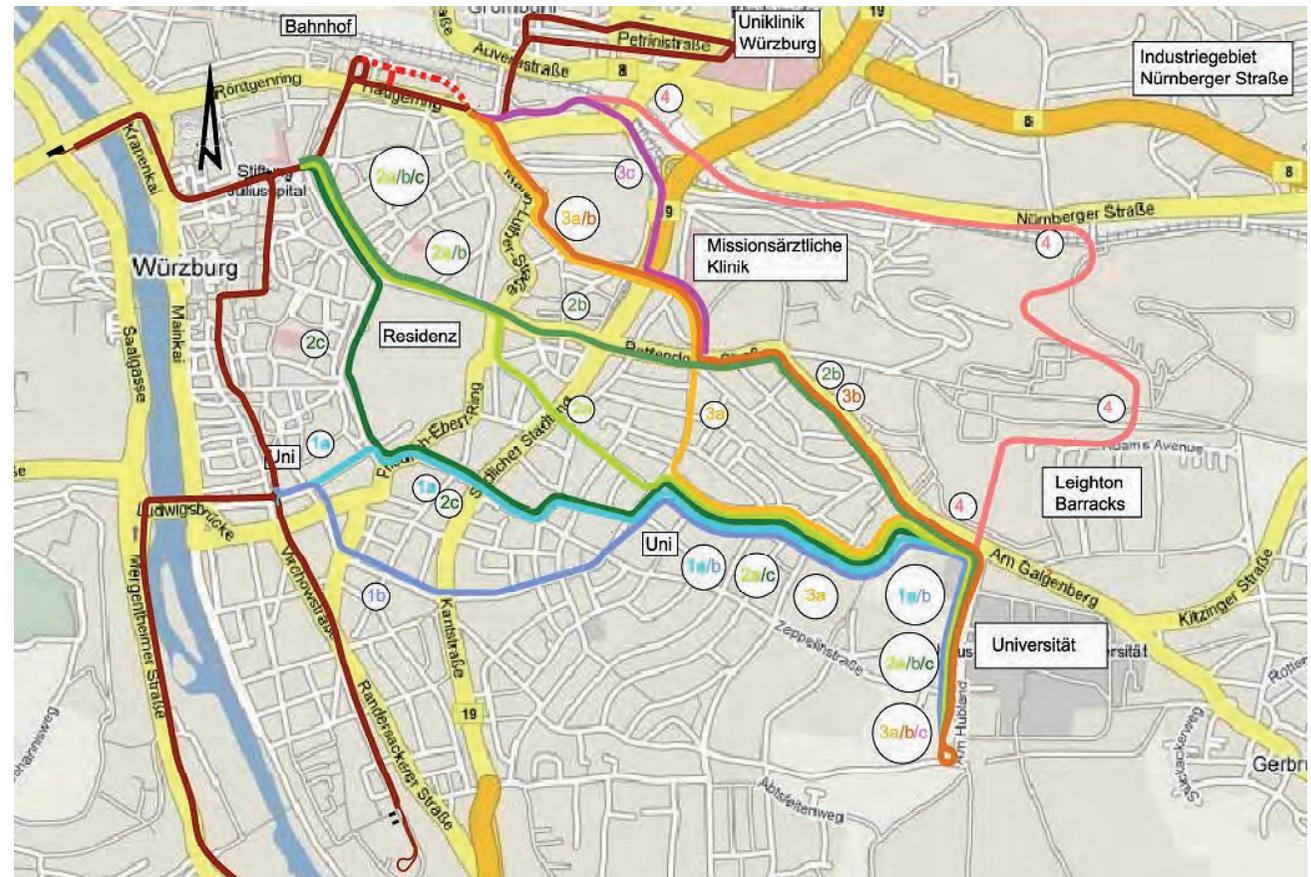
Von Seiten der Würzburger Straßenbahn AG gibt es nachfolgendes Konzept zur Anbindung und Erschließung der Konversionsflächen an den Öffentlichen Personennahverkehr:

Erschließungskonzept für das Untersuchungsgebiet

Im Stadtbezirk Frauenland und Hubland leben derzeit ca. 17.200 Einwohner.

Auf der Datenbasis des VEP 93/95 wurden in diesem Gebiet ca. 5.300 Arbeitsplätze, ca. 7.200 Schulplätze und ca. 9.700 Hochschulplätze registriert.

Der Anteil des ÖPNV am Gesamtverkehr (Modal-Split) wird im VEP 93/95 mit 20-30% im unteren Frauenland



Trassenvarianten für die Erschließung der Stadtbezirke Frauenland und Hubland

bzw. 10-20% im oberen Frauenland ermittelt.

Ohne die künftigen städtebaulichen Entwicklungen im Bereich der Leighton-Barracks und dem Uni-Campus beträgt nach dem VEP 93/95 das Nachfragepotential für eine Ergänzung des Straßenbahnnetzes um eine Strecke zwischen der Altstadt und dem Frauenland/Hubland ca. 16.200 Fahrten pro Tag.

Eine Verkehrsnachfrage dieser Größenordnung kann durch Busse nicht mehr in effizienter Weise abgewickelt werden. Eine Straßenbahntrasse ist daher verkehrlich, betriebstechnisch und auch wirtschaftlich notwendig.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde im Jahre 2007 untersucht, ob eine Anbindung der Stadtbezirke Frauenland, Hubland einschließlich der Hublanduniversität und die bisherigen Leighton Barracks an das städtische Straßenbahnnetz

- verkehrlich,
- trassierungstechnisch durchsetzungsfähig und
- wirtschaftlich ist.

Im Rahmen eines Entscheidungsprozesses, der u.a. auch in den politischen Entscheidungsgremien erfolgte, wurden von den 9 in der Machbarkeitsstudie untersuchten Trassenvarianten die folgenden 3 Varianten ausgewählt:

Trasse 1a: Sanderring – Ottostraße – Sieboldshöhe/Südbahnhof – Zeppelinstraße – Schlörstraße – Zu Rheinstraße – Wittelsbacher Platz – Zwerchgraben – Universität am Hubland,

Trasse 2a: Theaterstraße – Rennweg – Valentin-Becker-Straße – Seinsheimstraße – Wittelsbacherplatz – Zwerchgraben – Universität am Hubland,

Trasse 2c: Theaterstraße – Balthasar-Neumann-Promenade – Ottostraße – Sieboldstraße / Südbahnhof – Zeppelinstraße – Schlörstraße – Zu Rheinstraße – Wittelsbacher Platz – Zwerchgraben – Universität am Hubland,

Alternativtrasse: Sollte die Untersuchung ergeben, dass eine Trassenführung durch die Balthasar-Neumann-Promenade (Variante 2c) mit Rücksicht auf das UNESCO-Weltkulturerbe Residenz nicht durchführbar ist, ist zusätzlich zur Variante 2a eine weitere Untervariante dieser Trassenführung von der Valentin-Becker-Straße abzweigend über die Friedenstraße zum Südbahnhof zu untersuchen.

Im Rahmen einer derzeit im Auftrag befindlichen Bedarfsplanung werden konkrete Informationen und Lösungsvorschläge für die Bereinigung aller wesentlichen Konfliktpunkte und -bereiche erarbeitet, die bei einer möglichen Realisierung der genannten Varianten auftreten werden. Die Lösungsvorschläge werden auch alle nur qualitativ erfassbaren Gesichtspunkte berücksichtigen und gegeneinander abwägen.

Die Vorgehensweise berücksichtigt dabei städtebauliche, verkehrliche, trassierungstechnische, denkmalpflegerische und ökologische Belange.

Die Bewertung aller Kriterien soll als eine Entscheidungsgrundlage für eine der oben genannten Trassen dienen.

Im Rahmen einer Projektkommunikation und Bürgerbeteiligung wird die Öffentlichkeit in die Entscheidungsfindung mit einbezogen.

Die neue Straßenbahnlinie wird die radiale Rückgraterschließung der Stadtbezirke Frauenland, Hubland und Leighton Barracks zur Innenstadt mit einem Höchstmaß

an verkehrlicher Leistungsfähigkeit übernehmen.

Die bisher radial ausgerichteten Omnibuslinien 6, 10 und 14, die diese Aufgabe zurzeit übernehmen und die Grenze ihrer verkehrlichen Leistungsfähigkeit erreicht haben, werden neu strukturiert.

Da die Stadtbezirke Frauenland und Hubland eine große Nord-/Süd-Ausdehnung haben, werden diese Omnibuslinien die von der Straßenbahnlinie weiter nördlich und südlich gelegenen Wohngebiete bedienen und an zentralen Umsteigehaltestellen, u.a. am Wittelsbacher-Platz, mit der Straßenbahn verknüpft. Diese Linien werden im Wesentlichen als Quartierbuslinien fungieren und auch die interne Verkehrserschließung der Stadtbezirke sicherstellen.

Der Linie 14 wird eine besondere Bedeutung für die Erschließung Gerbrunns zu kommen, da eine Weiterführung der Straßenbahn in den Ort Gerbrunn hinein aufgrund der engen Straßenräume kaum möglich ist. Dabei wird die Linie 14 u.a. für die An- und Abbringerfunktion von und nach Gerbrunn im Bereich der Leighton Barracks mit der neuen Straßenbahnlinie verknüpft.

Für die tangentielle Erschließung der Stadtbezirke Frauenland/Hubland und besonders für die Leightons Barracks in Richtung Norden zum Wöllriederhof und nach Lengfeld bzw. in Richtung Süden zum Sanderau und nach Heidingsfeld ist die Linie 34 von Bedeutung, die ebenfalls im Bereich der Leighton Barracks mit der neuen Straßenbahnlinie verknüpft wird.

Regional können die Stadtbezirke Frauenland, Hubland und Leighton Barracks vom Südbahnhof aus erschlossen werden. Alle drei in der vertiefenden Untersuchung stehenden Trassenvarianten bieten die Möglichkeit einer

4.3 RAD- UND FUSSGÄNGERVERKEHR

Verknüpfung mit dem regionalen Schienenpersonennahverkehr am Südbahnhof.

Mit den vorstehend aufgezeigten radialen und tangentialen öffentlichen Nahverkehrsrelationen wird eine nahezu optimale Anbindung der Stadtbezirke Frauenland, Hubland und Leighton Barracks sowie der benachbarten Gemeinde Gerbrunn in alle Richtungen sichergestellt. Damit kann der öffentliche Nahverkehr zu einer wirksamen Verkehrs- und Umweltentlastung beitragen.

RADVERKEHR

Für den Radverkehr ist die Qualität der Anbindung des Untersuchungsgebiets an die umliegenden Stadtteile sowie die Innenstadt von Bedeutung. Hierbei spielt vor allem die Nutzbarkeit der das Untersuchungsgebiet tangierenden Hauptverkehrsachsen für den Radverkehr eine Rolle, da ihnen eine zentrale Verteilungsfunktion zukommt. Für den freizeitorientierten Radverkehr spielt die Erreichbarkeit und Befahrbarkeit der Grünachsen im Umfeld des Untersuchungsgebiets eine Rolle.

Hauptverkehrsachsen als Verteiler für den Radverkehr - Bewertung und Empfehlungen

Nürnberger Straße, Rottendorfer Straße, Am Galgenberg und Kitzinger Straße verteilen einen Großteil des Radverkehrs aus dem Untersuchungsgebiet zu den umliegenden Zielen. Generell empfehlen sich für diese Achsen beidseitige Radverkehrsanlagen, um das konflikträchtige Fahren auf Zweirichtungsradwegen sowie die Notwendigkeit von Straßenquerungen, um die auf der anderen Straßenseite liegenden Radverkehrsanlagen zu erreichen, zu minimieren. Zudem sollte der Radverkehr auf diesem „Hauptverteiler“ möglichst getrennt vom Fußverkehr geführt werden. Die heutige Qualität dieser Straßen für den Radverkehr ist unterschiedlich, im wesentlichen fehlen jedoch adäquate Radverkehrsanlagen:

- **Nürnberger Straße:** Zwischen der Urlaubstraße und dem östlich der Einmündung Gattinger Straße beginnenden straßenbegleitenden Rad- und Fußweg existieren derzeit keine Radverkehrsanlagen. Hier sollte die Anlage eines beidseitigen Radweges geprüft werden. Die Nürnberger Straße stellt auch aufgrund ihrer

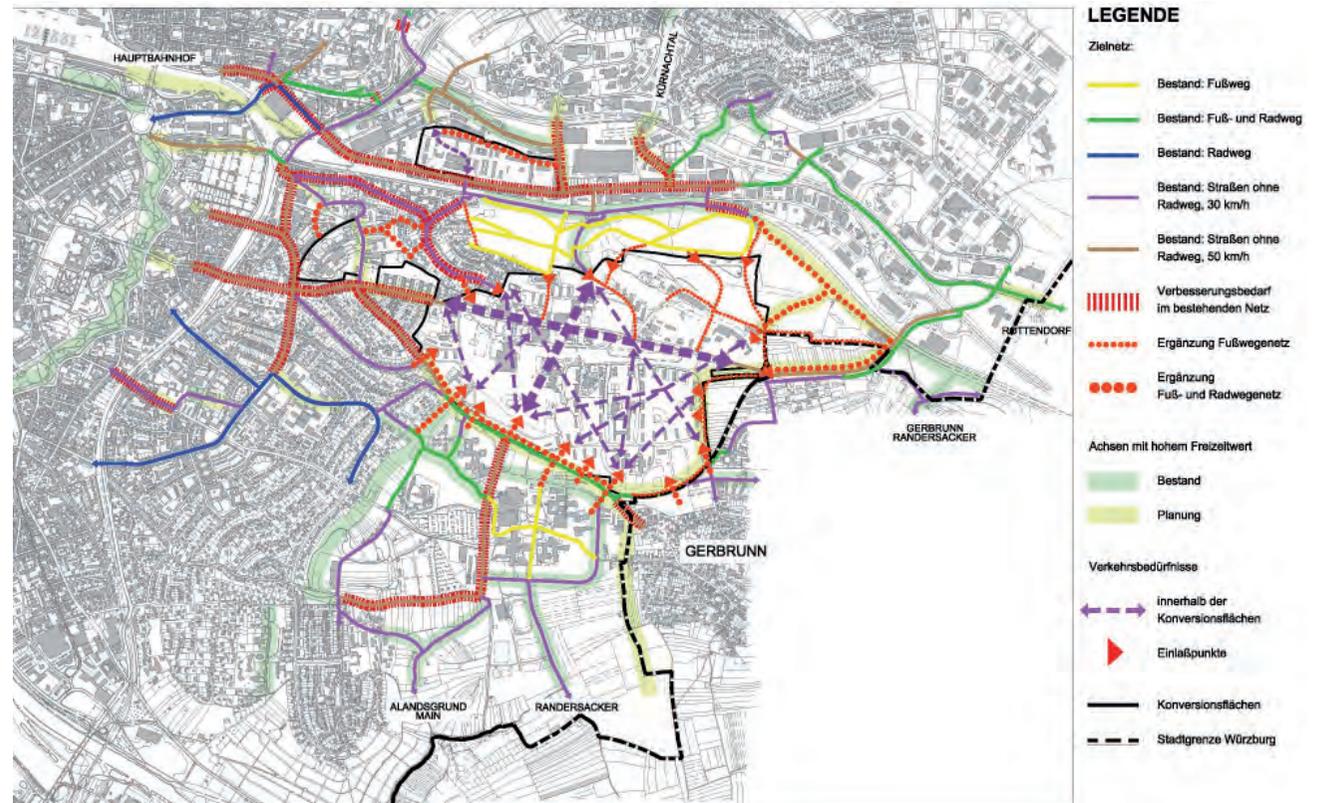
Nutzungsdichte mit zahlreichen Quellen und Zielen eine zentrale Achse für den Radverkehr dar, die nicht auf Parallelrouten verlagert werden kann.

- Die **Rottendorfer Straße** (zwischen Leighton Barracks und Stadtring) verfügt über keinerlei Radverkehrsanlagen. Da sie für den Radverkehr aus Richtung Leighton-Barracks, Lincoln-Housing-Area und US-Militärkrankenhaus nicht nur die Rolle des Hauptverteilers, sondern auch der zentralen, kürzesten Achse in die Innenstadt darstellt, wäre hier zumindest in Bergaufrichtung die Anlage eines Radweges zu prüfen. In Bergabrichtung unterscheiden sich die Fahrradgeschwindigkeiten nur wenig von den Kfz-Geschwindigkeiten, daher bietet sich hier eher ein auf der Fahrbahn markierter Fahrrad- oder Angebotsstreifen an.



Aufwertungspotenzial in der Nürnberger Straße

- Am Galgenberg:** Derzeit besteht zwischen Albert-Hoffa-Straße und Kitzinger Straße ein einseitiger, auf der Südseite gelegener kombinierter Geh- und Radweg. Fußgänger und Radfahrer sollten hier künftig aufgrund der zu erwartenden höheren Frequenz getrennt geführt werden. In den übrigen Abschnitten (zwischen Rottendorfer Straße und Albert-Hoffa-Straße sowie auf der gesamten nördlichen Straßenseite) sollten entsprechende Radverkehrsanlagen ergänzt werden. Auf der Nordseite des Galgenbergs könnte diese Fahrrad-Hauptachse auch straßenunabhängig innerhalb des Gebietes geführt werden. Auf diese Weise könnten Konflikte vermieden und eine hohe Nutzungsqualität erreicht werden.
- Kitzinger Straße:** Die Kitzinger Straße verfügt derzeit zwischen der Straße Am Galgenberg und der Bertha-von-Suttner-Straße (Gerbrunn) über einen weitgehend unabhängig verlaufenden, ausreichend breiten und gut zu befahrenden kombinierten Geh- und Radweg südlich der Fahrbahn, der im weiteren Verlauf über Gerbrunn zur Alten Landstraße führt. Aufgrund der hohen Trennwirkung der Kitzinger Straße sowie ihrer in Richtung Nordosten zunehmenden Entfernung zur künftigen Bebauung der Leighton-Barracks ist diese Route jedoch nur bedingt für Radfahrer aus dem Gebiet der Leighton-Barracks geeignet. Für die Erschließung des neuen Stadtteils würde sich daher ein neuer, durchgehender Radweg nordwestlich der Kitzinger Straße anbieten, der nicht straßenparallel, sondern am Rand der künftigen Bebauung der Leighton-Barracks verlaufen sollte.



Rad- und Fußgängerverkehr: Beziehungen zwischen den Konversionsflächen und dem Wegenetz im Umfeld

Hauptverbindungen zu wichtigen Zielen im Umfeld

Innenstadt (mit Frauenland):

Hinsichtlich der Erreichbarkeit der Innenstadt spielt für alle Konversionsflächen das Hauptverkehrsstraßennetz eine tragende Rolle.

Die Route für Radfahrer auf der Beziehung Faulenbergkaserne-Innenstadt verläuft im wesentlichen über Nürnberger Straße - Europastern - Schweinfurter Straße - Berliner Platz. Zwischen Berliner Platz und der Brücke von B 19 stehen zwar Radwege zur Verfügung, die Route ist jedoch aufgrund des Kfz-Verkehrs stark belastet. Daher sollte geprüft werden, inwieweit unter Einbeziehung der Bahnkonversionsflächen südlich der Nürnberger Straße, des Real-Parkplatzes sowie der zu entwickelnden Flächen nördlich der Schweinfurter Straße eine straßenunabhängig verlaufende Radroute realisiert werden kann.

Radfahrer aus Richtung Leighton-Barracks, Lincoln-Housing-Area und US-Militärhospital in Richtung nördliche und östliche Innenstadt gelangen am direktesten und schnellsten über die Rottendorfer Straße an ihr Ziel (Empfehlungen s. Hauptverkehrsachsen). Als Alternativroute in die nördliche Innenstadt käme die Verbindung Zweierweg – Barbarastraße bzw. Richard-Wagner-Straße – Lehnleitenweg, anschließend Brücke über die Bahnanlagen – Beethofenstraße – Berliner Platz in Frage. Für den Zweierweg wären in diesem Zusammenhang Maßnahmen zur Reduzierung der Kfz-Geschwindigkeiten zu prüfen. Für den Radverkehr aus den Leighton-Barracks in Richtung südliche Innenstadt (sowie mittleres Frauenland) ist die Abfahrt vom Galgenberg über Albert-Hoffa-Straße/Holz-bühlweg von zentraler Bedeutung. Daher sollte die Straße Am Galgenberg auf dieser Höhe eine für den Radverkehr

zügig zu befahrende Querungshilfe erhalten, das Gebiet der Leighton-Barracks benötigt an diesem Punkt eine Zufahrt für den Rad(und Fuß-)verkehr.

Universitätszentrum Am Hubland:

Die kurze, steigungsarme Verbindung zwischen dem Universitätsgelände und den künftigen Zielen im Gebiet der Leighton-Barracks eignet sich sehr gut zur Nutzung des Fahrrades. Für eine zügige und sichere Befahrbarkeit der Achsen spielen die Qualität der Übergänge über die Straße Am Galgenberg sowie eine direkte, versatzfreie Weiterführung der Fahrradachsen in das jeweils gegenüberliegende Gebiet eine zentrale Rolle. Radfahrer zwischen Universitätszentrum und Faulenbergkaserne können die Leighton-Barracks queren und über die landschaftlich reizvolle Route Elferweg direkt in die Nürnberger Straße gelangen.

Gerbrunn:

Der Radverkehr zwischen Leighton-Barracks und Gerbrunn sollte Anknüpfungspunkte über die Ostanbindung der Rottendorfer Straße, die Bertha-von-Suttner-Straße sowie an der Einmündung der Kitzinger Straße in die Würzburger Straße erhalten. Alle Verbindungen queren die Kitzinger Straße.

Gewerbegebiet Ost:

Das Gewerbegebiet Ost ist von den Leighton-Barracks aus über die Unterführung an der Gattinger Straße sowie über die Kitzinger Straße erreichbar. Letztere Relation würde von einer zügig zu befahrenden neuen Radwegverbindung nördlich der Kitzinger Straße zwischen Rottendorfer Straße und Alter Landstraße profitieren.

Innere Erschließung

Die von außen auf die Gebiete treffenden Achsen sollten sich geradlinig und ohne Unterbrechungen nach innen fortsetzen und dabei die wesentlichen Punkte anbinden. Die Durchquerung der Gebiete sollte möglichst umwegfrei möglich sein.

FUSSGÄNGERVERKEHR

Aufgrund der im Vergleich zu Radfahrern und Autonutzern wesentlich höheren Distanzempfindlichkeit von Fußgängern ist hinsichtlich der Außenbeziehungen des Untersuchungsgebiets ein entsprechend engmaschigeres Netz von „Einlasspunkten“ erforderlich. Diese ergeben sich aus den Zielen und dem Wegeangebot außerhalb des Untersuchungsgebiets. Die das Gebiet begrenzenden Hauptverkehrsachsen sollten an diesen Punkten möglichst versatzfrei gequert werden. Die Einlasspunkte am nördlichen Rand des Gebiets der Leighton-Barracks verknüpfen das Gebiet mit dem Wanderwegenetz der Lehnleite und ermöglichen eine gute Erreichbarkeit der Bahnunterführungen an Gattinger Straße und Elferweg. Auch das Gebiet um den Zweierweg kann neue Fuß(und Rad-)wegverbindungen in das Gebiet der Leighton-Barracks erhalten. Generell erhöhen straßenunabhängige, selbständige Wegeführungen die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume für Fußgänger. Auch hinsichtlich des Radverkehrs sollte, wo möglich, eine räumliche Trennung angestrebt werden. Da die tangierenden Hauptverkehrsstraßen auch für den Fußgängerverkehr eine Verteilerfunktion haben, sollte sich dies in einer entsprechenden Dimensionierung der Fußwege niederschlagen. An den Hauptverkehrsachsen Am Galgenberg / Kitzinger Straße könnte ein innerhalb des Gebietes der Leighton-Barracks selbständig verlaufender Fußweg diese Verteilerfunktion übernehmen. Die Querung der Straße Am Galgenberg entlang der Haupt-



„Durchbruch“ für den Rad- und Fußverkehr im Zweierweg



Ausbaufähige Freizeitroute südlich der Bahnlinie Würzburg-Rottendorf

achsen sollte planfrei ermöglicht werden, vorzugsweise über Fußgängerbrücken. Naherholungsbereiche sollten über Verbindungen mit geringer Verkehrsbelastung erreichbar sein.

FREIZEITROUTEN (RAD- UND FUSSVERKEHR)

Bewohner des Gebiets der Leighton-Barracks sollten die umliegenden landschaftsbezogenen Rad- und Fußwege möglichst über verkehrsarme Verbindungen erreichen. Gleichzeitig bietet die Erschließung der Konversionsflächen die Möglichkeit, das freizeitorientierte Wegenetz zu ergänzen und Lücken zu schließen. Für die Freizeitroutes südlich von Leighton-Barracks/Universitätszentrum spielt ebenso wie für die Alltagsverbindungen die Qualität der Querungen über die Straße Am Galgenberg eine Rolle. Der Grüngürtel an der Südseite der Bahnlinie Würzburg - Rottendorf hat als Naherholungsgebiet für das Gebiet der Leighton-Barracks Bedeutung, aber auch als gesamtstädtische Grünachse von der Innenstadt in Richtung Osten. Derzeit ist er jedoch nicht durchgängig begehb- bzw. befahrbar und sollte daher entsprechend ergänzt werden. Vom Nordosten des Gebiets der Leighton-Barracks sollte dabei eine Direktanbindung an die Grünachse geschaffen werden, die auch für Radfahrer nutzbar ist. Für Radfahrer von der Rottendorfer Straße in Richtung Rottendorf/Haselbachtal wäre darüber hinaus ein straßenunabhängig geführter Radweg nördlich der Kitzinger Straße von Vorteil. Auch das Kürnachtal liegt für den Freizeitradverkehr im Einzugsbereich der Leighton-Barracks. Es ist am direktesten und steigungsärmsten über die Route Elferweg – Nürnberger Straße – Werner-von-Siemens-Straße erreichbar. Die Werner-von-Siemens-Straße verfügt allerdings nicht über adäquate Radverkehrsanlagen, der Spielraum hierfür ist eher gering. Eventuell könnte hier eine Alternativroute östlich der Werner-von-Siemens-Straße geprüft werden.

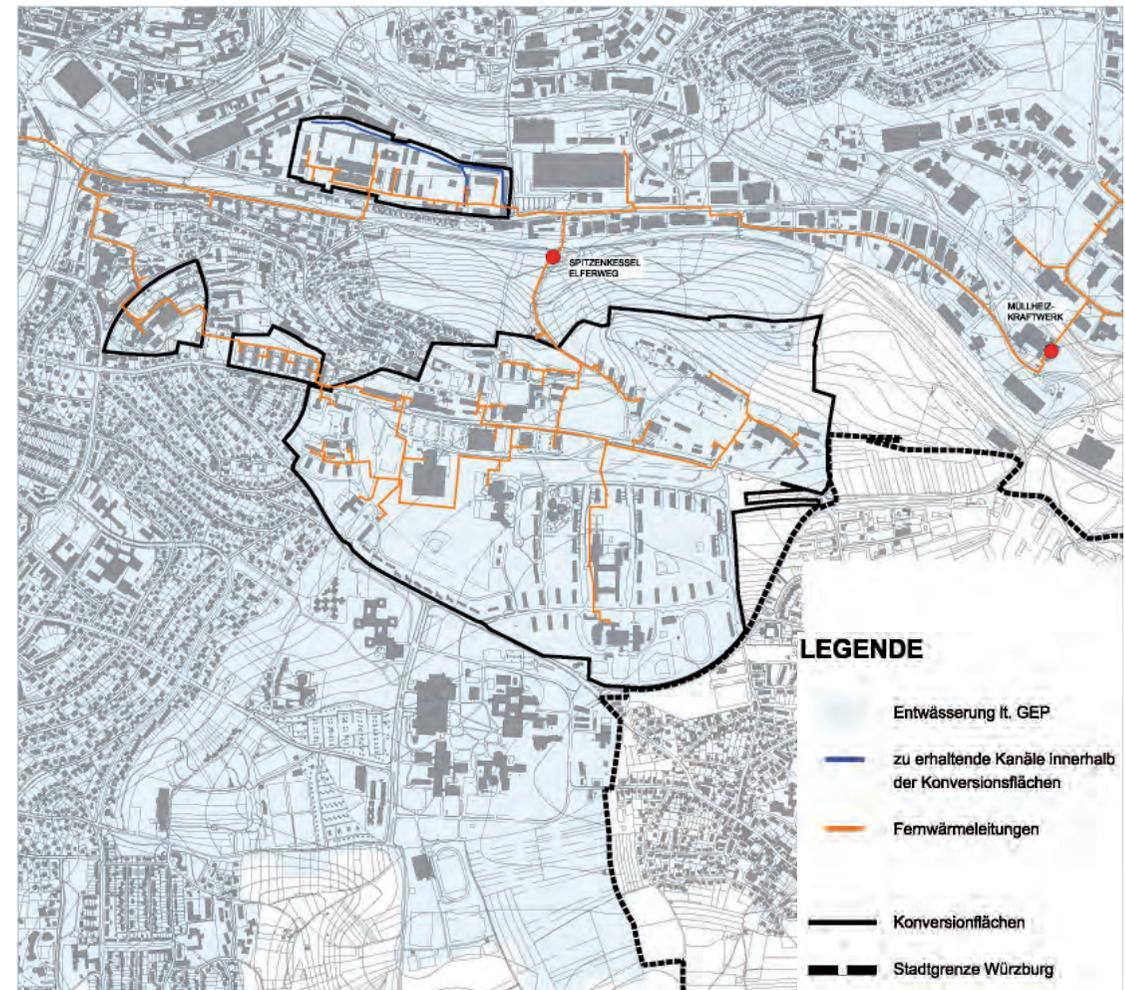
4.4 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR UND ENERGIE

VER- UND ENTSORGUNG

Aus Sicht der Würzburger Versorgungs- und Verkehrs-GmbH (WVV) stellen sich die Voraussetzungen und Möglichkeiten der Ver- und Entsorgung wie folgt dar:

Die Konversionsflächen sind entsprechend den Anforderungen ihrer bisherigen Nutzung an das städtische Versorgungsnetz angeschlossen. Neben der Abwasserbeseitigung und der Versorgung mit Wasser und Strom besteht auch eine Versorgung mit Fernwärme. Die Fernwärme wird im Heizkraftwerk an der Friedensbrücke und im Müllheizkraftwerk an der Gattinger Straße erzeugt, zusätzlich gibt es am Elferweg ein Heizkraftwerk für Spitzenlasten. Die Flächen sind im Generalentwässerungsplan enthalten. Somit sind die Flächen an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angebunden. Entlang der nördlichen Grenze der Faulenbergkaserne liegt ein Kanal, der bei eventuellen Abbruch- bzw. Neubaumaßnahmen in diesem Bereich zu berücksichtigen ist.

Die Leitungsnetze für Strom und Trinkwasser innerhalb der einzelnen Flächen sind nur zu einem geringen Teil im Eigentum der Stadt Würzburg oder der Stadtwerke Würzburg, überwiegend handelt es sich jedoch um private Leitungsnetze, deren Standard und Zustand noch zu überprüfen sind. Das Fernwärme-Dampfnetz, welches das gesamte Areal mit Wärme versorgt, befindet sich im Eigentum der Stadtwerke Würzburg. Über dieses Netz wird ab Herbst 2008 auch der Universitätscampus am Hubland mit Wärme versorgt werden. Zur Verteilung der Wärme in die einzelnen Gebäude betreiben die US-Streitkräfte ein eigenes Nahwärme-Heißwassernetz, welches aus dem Fernwärmenetz der Stadtwerke gespeist wird. Die internen Netze sind entsprechend den bisherigen Anforderungen einer alleinigen Nutzung durch die US-Streitkräfte



Technische Infrastruktur

ausgebildet und müssen somit für eine zukünftige differenzierte Nutzung getrennt werden. Außerdem verlaufen die Leitungen teilweise außerhalb der Verkehrsflächen, könnten also mit einer zukünftigen Bebauung kollidieren. Somit muss davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Geländes eine erhebliche Umstrukturierung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erfolgen muss, wie dies auch in Konversionsflächen anderer Städte der Fall war. Daher stellen die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen mit Ausnahme des oben erwähnten Entwässerungskanals kein Hindernis für die weitere Planung dar.

HANDLUNGSOPTIONEN KLIMASCHUTZ

Kraft-Wärme-Kopplung

Unter Kraft-Wärme-Kopplung ist die gleichzeitige Erzeugung von Strom (Kraft) und Wärme z. B. in einem Heizkraftwerk oder Blockheizkraftwerk zu verstehen. Während bei einem Heizkraftwerk die Wärme innerhalb eines Stadtgebiets mittels eines Fernwärmenetzes verteilt wird, dient ein Blockheizkraftwerk zur Versorgung eines kleineren Baugebietes über ein Nahwärmenetz. Durch Kraft-Wärme-Kopplung wird ein höherer Brennstoffausnutzungsgrad erreicht als beim herkömmlichen Mischbetrieb aus lokaler Heizung und zentraler Stromversorgung. Der wirtschaftliche und ökologische Grundgedanke liegt darin, die bei der Stromerzeugung entstehende Abwärme für Heizung und Warmwasserbereitung sinnvoll zu nutzen. Im neuen Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) ist Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung den regenerativen Wärmearten wie z. B. Biomasse oder Geothermie ausdrücklich gleichgestellt.

Im Gebiet der Leighton-Barracks erfolgt die Wärmeversorgung der Gebäude bereits heute ausschließlich mit Fernwärme, die in klimaschonender,

hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt wird. Auch der Campus der Universität am Hubland wird ab Herbst 2008 mit Fernwärme versorgt werden.

Ein umfassendes Energiekonzept zur Versorgung der Gesamtfäche oder auch von einzelnen Bauquartieren ist auch für das Gebiet der Leighton-Barracks auf Basis der bestehenden Fernwärmeversorgung denkbar.

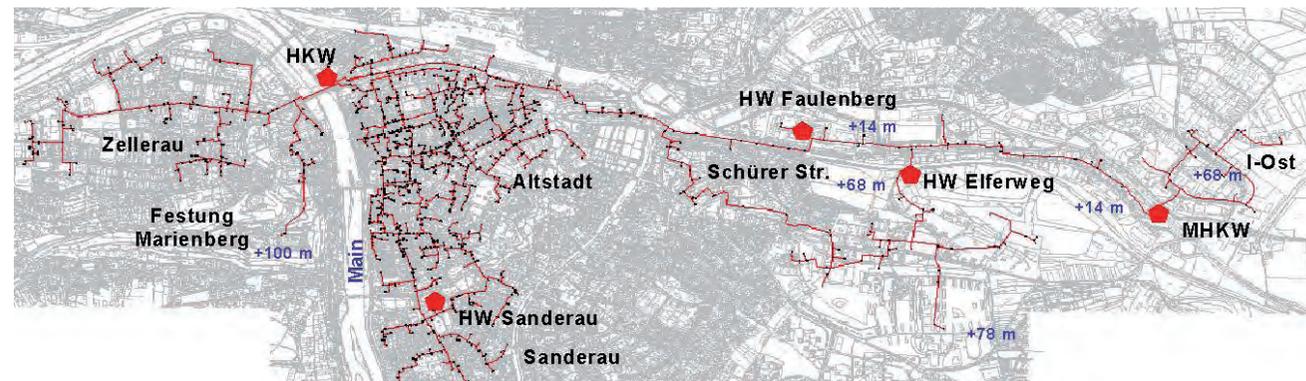
Solarenergie

Die Nutzung von Sonnenenergie kann durch ein Südausrichten der Baukörper unterstützt werden. Nutzungsmöglichkeit ist die Stromerzeugung (Fotovoltaik) zur Netzeinspeisung durch solare Gebäudearchitektur. Die passive Sonnenenergienutzung für die Wohnraumbeheizung ist durch angepasste Konstruktionen und Orientierung der Gebäude möglich.



Modernisiertes Heizkraftwerk an der Friedensbrücke
Quelle: WVV

Räumliche Ausdehnung des Fernwärmenetzes im gesamten Stadtgebiet Würzburg
Quelle: WVV



Aufgrund der exponierten Lage der Leighton - Barracks (keine Verschattung wie z.B. bei Hanglagen) bieten sich hier optimale Bedingungen zur Nutzung von Solarenergie zur dezentralen Stromeinspeisung.

Windkraft und Wasserkraft

Die Lage des Geländes der Leighton-Barracks auf der Hochfläche stellt zwar eine günstige natürliche Voraussetzung für die Nutzung der Windenergie dar, dennoch scheidet die Errichtung von Windkraftanlagen in diesem Gebiet aus, da diese einerseits aufgrund ihrer Dominanz das Stadtbild beeinträchtigen würden und andererseits mit einer Wohnnutzung aufgrund von Lärmimmissionen und Schattenwurf nicht verträglich sind.

Aufgrund fehlender Gewässer sind die Voraussetzungen für die Nutzung von Wasserkraft nicht gegeben.

4.5 ZUSAMMENFASSUNG

Straßennetz

Das umliegende Straßennetz kann den im Gebiet erzeugten Verkehr über 4 bis 5 Anbindungen aufnehmen. Als Engpass dürfte sich die Rottendorfer Straße in Richtung Innenstadt darstellen. Daher kommt der Wiedererrichtung der Siligmüllerbrücke eine wichtige Entlastungsfunktion zu.

Öffentlicher Personennahverkehr

Im Zusammenhang mit der Neunutzung der Konversionsflächen, insbesondere der Leighton-Barracks, bietet sich die Chance, die ohnehin überfällige Erschließung des Frauenlandes durch die Straßenbahn zu verwirklichen. Einem attraktiven ÖPNV-Angebot kommt im Zusammenhang mit den durch die Neunutzung der Kasernenflächen induzierten Verkehrsströmen eine hohe Bedeutung zu. Da ein Straßenbahnangebot eine höhere Akzeptanz findet als ein Busangebot, kann der Anteil des Individualverkehrs und somit der Zuwachs im motorisierten Straßenverkehr verringert werden.

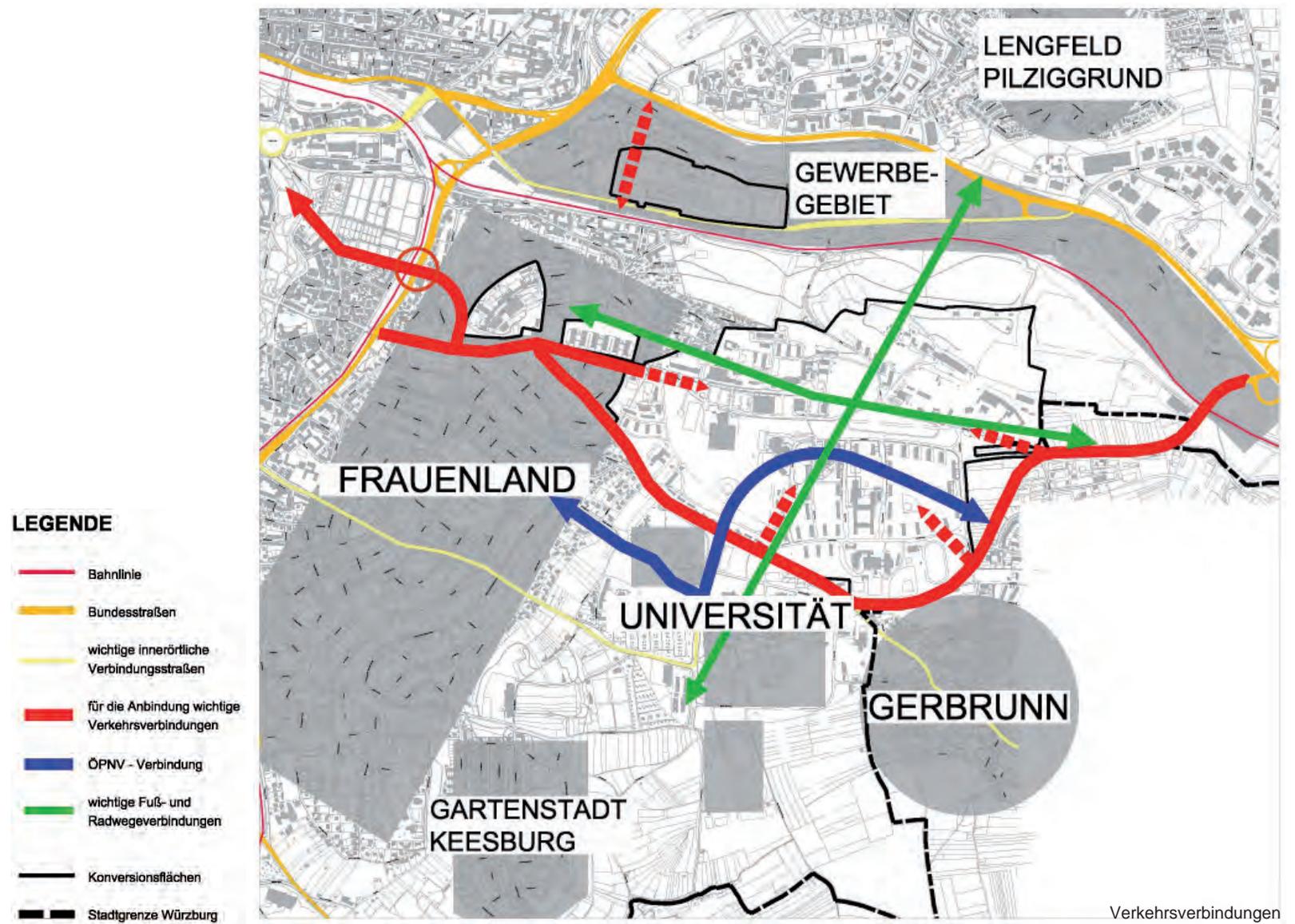
Rad- und Fußwege

Die Öffnung der bislang unzugänglichen Kasernenflächen bietet die Chance, neue Wegeverbindungen für Radfahrer und Fußgänger zu schaffen und im östlichen Stadtgebiet die Freiflächen besser untereinander und mit den Wohngebieten zu verknüpfen. Damit verbessert sich die Wohnqualität auch in den benachbarten Bereichen.

Ver- und Entsorgung

Die Konversionsflächen sind flächendeckend an das städtische Versorgungsnetz angeschlossen. Innerhalb der

Konversionsflächen, besonders im Bereich der weitläufigen Leighton-Barracks, ist die vorhandene technische Infrastruktur der US-Army an eine neue Nutzungs- und Bebauungsstruktur anzupassen. Die vorhandenen Versorgungskapazitäten in der Fernwärme stellen den zentralen Baustein der Wärmeversorgung in einem Gesamtenergiekonzept dar, das durch die Nutzung regenerativer Energien zur Stromerzeugung ergänzt werden könnte.



5. ENTWICKLUNGSSTUDIEN

5.1 BEISPIELE

Erlangen Röthelheimpark**Nutzungsschwerpunkte:**

- **Universität**
- **Wohnen**
- **Gewerbe**

Im Osten der Stadt Erlangen liegt die 136 ha große Konversionsfläche der ehemaligen Ferris-Barracks, die 1994 von den US-Streitkräften geräumt wurden. Wesentliches Element der Quartiersentwicklung ist die Idee der kompakten, durchmischten Stadt. Die Funktionsmischung von Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung und Handel sowie Versorgungs- und Universitätseinrichtungen entwickelt den Stadtteil zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort. Der von Nord nach Süd verlaufende Grünkeil integriert im Süden ein 25 ha großes Naturschutzgebiet. 1997 entstand im Rahmen des Programmes „Siedlungsmodelle Bayern“ die erste autofreie Wohnsiedlung des Quartiers. Das gesamte Areal ist in verschiedene Wohnquartiere gegliedert. In den denkmalgeschützten Kasernengebäuden richtete sich die Universität ein. Größter Gewerbebetrieb ist die Siemens AG.



Rahmenplan Röthelheimpark
Quelle: Stadt Erlangen

Fürth Südstadt**Nutzungsschwerpunkte:**

- **Wohnen**
- **Stadtteilpark**
- **soziale Infrastruktur, Kultur**

Nach dem Abzug der US-Streitkräfte 1995 gewann die Stadt Fürth 42 ha Konversionsfläche im Süden der Stadt hinzu. Kernstück des Quartiers ist der 10 ha große Stadtteilpark, ausgezeichnet mit dem deutschen Landschaftsarchitekturpreis. Eine Mischung aus Arbeiten, Wohnen, Einkaufen und Erholen sowie Kultur- und Bildungseinrichtungen prägen das Stadtbild. Im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung behalten die denkmalgeschützten Kasernengebäude ihre Wohnfunktion und werden durch behutsame Bebauungsformen ergänzt. Ausgezeichnet mit dem Preis des Bayerischen Landeswettbewerbs „Modellhafte Stadt- und Ortssanierung 2006 – Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen“ vermeidet diese Entwicklungsstrategie einerseits das Siedlungswachstum in die Fläche und wirkt andererseits der Stadt-Umland-Wanderung entgegen. Aktuell leben in dem Quartier 2.500 Einwohner.



Rahmenplan Südstadt
Quelle: Werkstatt Stadt

Augsburg Prinz-Karl-Viertel**Nutzungsschwerpunkte:**

- **Wohnen**
- **Soziale Infrastruktur**
- **Fachhochschule, Studentenwohnen**
- **Stadtteilpark**

Die 10,5 ha große Konversionsfläche Augsburgs liegt nahe der Hochschule und des Zentrums. 1992 verließen die US-Streitkräfte das Areal. Zentrale Elemente des 1997 festgesetzten Rahmenplans sind eine klar geordnete Baustruktur sowie eine weite Grünfläche, der „Promenadenpark“. Der Stadtteilpark hat eine Verbindungs- und Erholungsfunktion. Das Quartier zeichnet sich weiterhin durch seine Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit aus. Ein Teilbereich des Areals wurde als innovatives Siedlungskonzept im Rahmen des Programms „Siedlungsmodelle“ des Freistaates Bayern realisiert. Denkmalgeschützte Kasernengebäude werden umgenutzt und fungieren unter anderem als hochwertige Büroflächen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. 2003 wurden des Studentenwohnheims mit 250 Apartments.



Bebauungsplan Prinz-Karl-Viertel
Quelle: Stadt Augsburg

Aschaffenburg Am Rosensee

Nutzungsschwerpunkte:

- **Wohnen**
- **Fachhochschule, Studentenwohnen**
- **Stadtteilpark**

Die Konversionsflächen der ehemaligen Smith- und Fiori-Barracks zeichnet sich durch ihre Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit aus. Das Quartier ist aufgenommen in das Landesprogramm „Siedlungsmodelle Bayern“. Eine Kombination verschiedener Wohnformen spricht unterschiedliche Zielgruppen an. Die Fachhochschule entstand auf dem nahegelegenen ca. 6,6 ha großen Areal der ehemaligen „Jäger-Kaserne“, 1 km von der innerstädtischen Fußgängerzone entfernt. Der Stadtteilpark als zentrales Element des Quartiers verbindet die innerstädtischen Grünanlagen mit dem Stadtrand. Er dient nicht nur der Erholung, sondern hat auch entscheidende ökologische Funktionen als „grüne Lunge“ und Sickerfläche für Regenwasser.



Rahmenplan Am Rosensee
Quelle: Werkstatt Stadt

Neu-Ulm Wiley

Nutzungsschwerpunkte:

- **Wohnen („open house“)**
- **Fachhochschule**
- **Gewerbe, Dienstleistung**
- **soziale Infrastruktur**
- **Stadtteilpark**

Die Konversionsfläche der ehemaligen Wiley-Kaserne umfasst 76 ha; 40 ha davon wurden für den neuen Stadtteil umgenutzt. Mit der Ansiedlung von Fachhochschule und Edison Center entwickelt sich Neu-Ulm-Wiley zu einem High Tech- und IT-Standort. Nachhaltiges Flächenmanagement und Integration bestehender Gebäude sowie aktives Einbinden der Bevölkerung (Bürgerwerkstatt) in den Entwicklungsprozess sind die zentralen Elemente der Umnutzungsstrategie. Als bezeichnende Wohnform gilt das „Open House“ (moderne Lofts). Die Standorte von Hochschule und Studentenwohnheim befinden sich in direkter Nachbarschaft zur Innenstadt. Der Stadtteilpark nimmt 20 ha der Konversionsfläche ein, 2008 ist er Teil der Landesgartenschau.



Rahmenplan Wiley
Quelle: Werkstatt Stadt

Ableitung von Empfehlungen für Würzburg

Folgende Strategien und Planungsinhalte haben sich in den anderen Städten bewährt und sollten aufgegriffen werden:

- Ein Städtebaulicher Ideenwettbewerb gewährleistet eine hohe städtebauliche Qualität
- Eine große, zentrale Grünfläche schafft eine hohe Wohnqualität
- Wohnungsangebote mit Alleinstellungsmerkmalen, ob als Umnutzung im Bestand oder als Neubau, sprechen unterschiedliche Bevölkerungsgruppen an
- Hochschuleinrichtungen unterstützen als Initialansiedlung den Konversionsprozess wesentlich, sie stärken das Image des neuen Quartiers und bilden eine „Adresse“

Zur Integration des neuen Stadtteils in die Gesamtstadt dienen Einrichtungen für Bildung, Kultur und Freizeit sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote

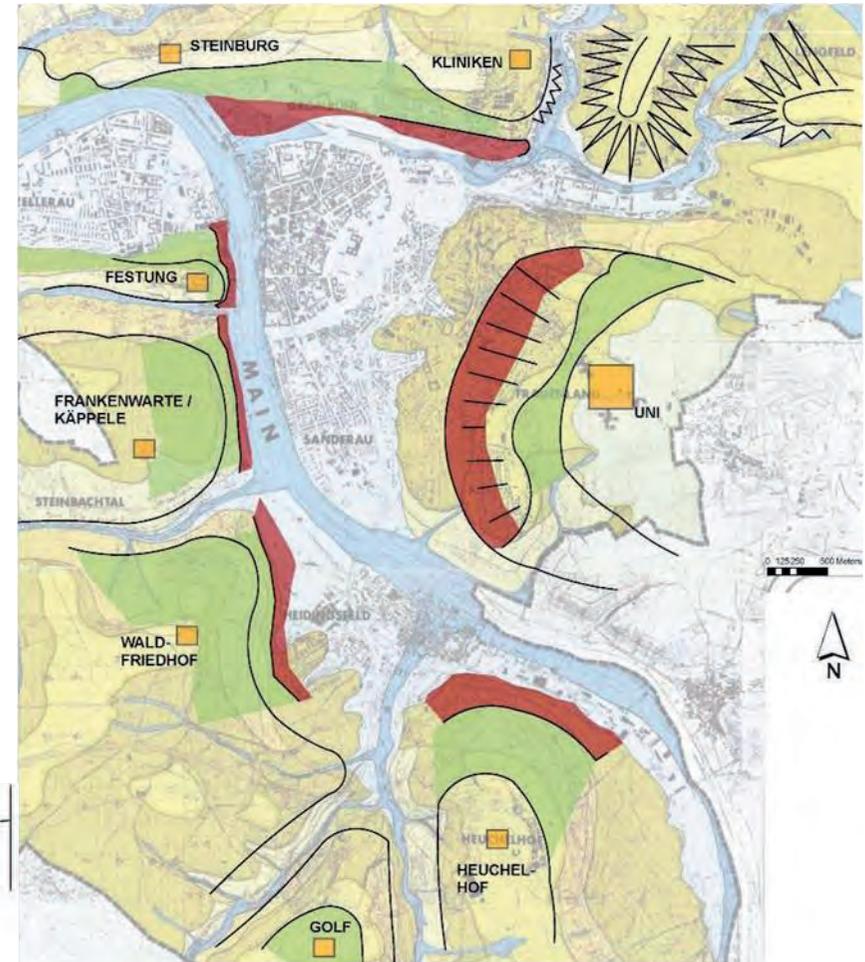
5.2 FREIRAUMENTWICKLUNG

Der Freiraumentwicklung kommt in vielen Konversionskonzepten eine zentrale Bedeutung zu. Selten besteht die Möglichkeit in der Stadtentwicklung, große zusammenhängende innerstädtische Grünflächen zu schaffen, die zu einem prägenden Baustein der Stadtgestalt werden können. In der Landschaftsanalyse (3.5 und 3.6) wurden die auch in der Gesetzgebung verankerten Umweltdaten untersucht. Aus diesen Erkenntnissen heraus zeichnen sich drei Schwerpunkte der Freiraumentwicklung ab, die im folgenden Entwicklungskonzept das Grundgerüst bilden:

- Topographie
- Stadtklima
- Naherholung und Wohnumfeld

Topographie

Im Würzburger Talkessel ist eine hohe landschaftsprägende Qualität der Hangzonen und Hangkanten zu erkennen: Die meist durchgängig freigehaltenen Hangkanten und Kuppen begrenzen die sich aus dem Talraum entwickelnde Bebauung. Auf den Hochflächen und Hochpunkten sind stets Sondernutzungen (Kliniken, Universität) oder besondere Bauwerke (Käppele, Festung) angesiedelt. Lediglich die Hangkanten Versbach/Lindleinsmühle und Lengfeld sind überformt. Das Prinzip der freizuhaltenen Hangkanten sollte auch für die neue Stadtentwicklung am Hubland beibehalten werden. Die bereits vorhandene „grüne Fuge“ zwischen Frauenland und Hubland im Bereich der Drachenwiese soll mit den Freiräumen an der Lehnleite bis zum Talraum der Kürnach nach Norden und über die Sieboldshöhe bis zum Alandsgrund und Maintal nach Süden hin verknüpft werden.



Topographie Stadt Würzburg

Stadtklima

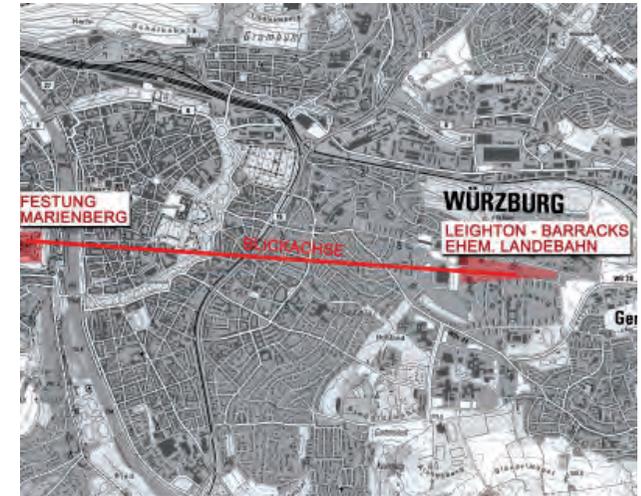
Aus den vorliegenden Gutachten ist zu erkennen, daß die frischluftproduzierenden Hochflächen eine wichtige Funktion für den Luftaustausch im Talkessel haben. Lokale Windströmungen bringen Frischluft auch gegen die Hauptwindrichtung in die Innenstadt. Somit ist die Beibehaltung eines großen zusammenhängenden Freiraumes, der diese Funktionen weiterhin erfüllen kann, ein zentraler Bestandteil des Entwicklungskonzeptes. Die im Landschaftsplan dargestellte klimarelevante Fläche der Stufe 1 umfasst einen Bereich von ca. 50 ha.

Naherholung und Wohnumfeld

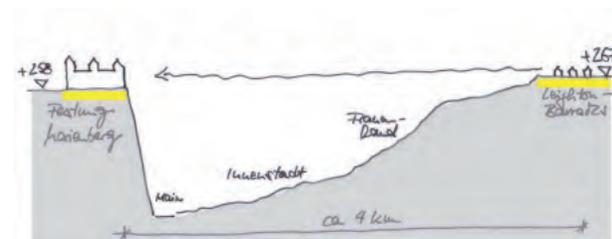
Die wichtigen Wegeverbindungen aus der Stadt heraus sowie entlang der Hangkante werden momentan durch die abgeriegelten Kasernen unterbrochen. Durch eine zentrale Grünverbindung können diese Verknüpfungen zwischen der Stadt und den Erholungsbereichen am Stadtrand wieder hergestellt und mit neuer Qualität belebt werden. Besondere Bedeutung im Fuß- und Radwegesystem haben die Blickbezüge von der Hochfläche über den Talkessel zu den verschiedenen gegenüberliegenden Zielpunkten wie Festung und Käppele.

Qualität Blickbeziehung

Eine besondere Qualität der zentralen Grünfläche liegt in der direkten Sichtverbindung von der ehemaligen Landebahn der Leighton-Barracks zur Festung Marienberg. Trotz der Entfernung von ca. 4 km ist die Festung Marienberg von hier gut sichtbar.



Sichtbeziehung Festung – Leighton-Barracks



Geländeschnitt
Quelle: Wegner Stadtplanung

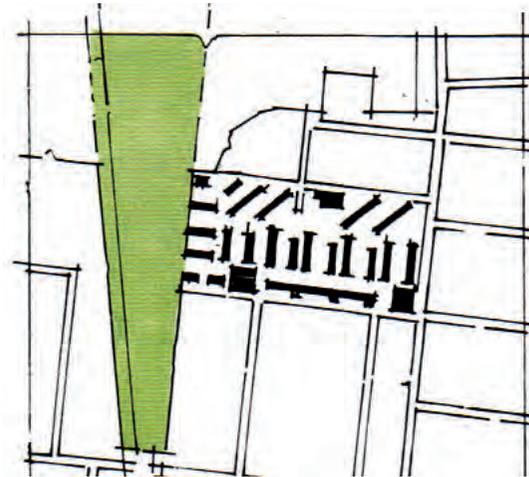


Blickbezug Festung Marienberg
Quelle: Wegner Stadtplanung

Vergleichende Betrachtungen

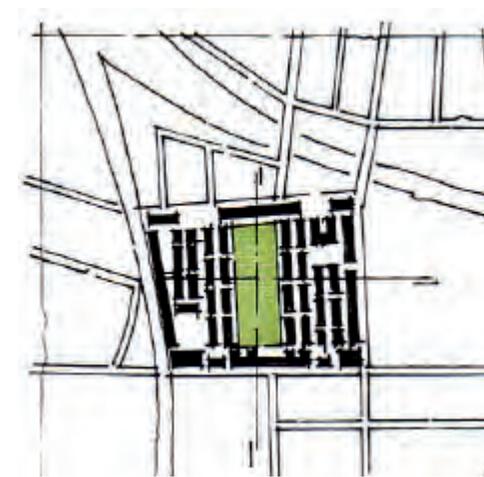
Größere zusammenhängende Grünflächen spielen auch in anderen Städten eine wichtige Rolle bei der Entwicklung von Konversionsflächen. Durch die hohe Qualität solcher Freiräume wird auch die Wohn- und Aufenthaltsqualität in den neuen Stadtteilen gestärkt. Um einen grünen Kernbereich herum sind in vielen Beispielen hochwertiges Wohnen und attraktive Arbeitsplatzangebote entstanden und entsprechend vermarktet worden. Die Grünflächen können unterschiedlich intensiv entwickelt werden. In Fürth entstand ein klassischer innerstädtischer Park mit intensiv genutzten Randzonen und einer großen Rasenfläche in der Mitte. In Erlangen wurde der Übergang in die freie Landschaft mit einem weitläufigen extensiv angelegten Landschaftsraum geschaffen. In Trier entsteht eine intensiv gestaltete, wohnungsnah Promenade entlang einer Wasserachse. Auch Zwischennutzungen können mit Grünflächen belegt werden, wie das Beispiel München-Riem zeigt. Hier standen temporäre Freiflächen der Gartenschau zur Verfügung und wurden später in ein Bauungskonzept integriert.

Konversionsfläche Erlangen



„Grüne Achse“ – Erlangen Röhelheimpark
Quelle: Offensive Zukunft Bayern 1999

Konversionsfläche Fürth



Zentraler Quartierspark innerhalb der Wohnbebauung, Fürth „Südstadt“; Quelle: Offensive Zukunft Bayern 1999

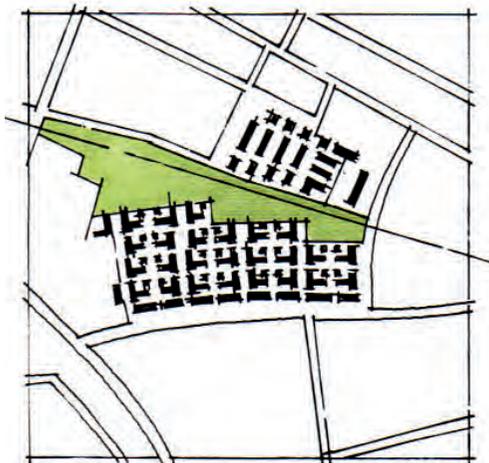


Erlangen Röhelheimpark
Quelle: Stadt Erlangen



Fürth – Stadtpark
Quelle: Bayerisches Staatsministerium des Inneren

Konversionsfläche Aschaffenburg



Grünverbindung als lineares Freiraumband
Quelle: Offensive Zukunft Bayern 1999

Konversionsfläche Trier



Rahmenplan Petrisberg Trier
Quelle: Entwicklungsgesellschaft Petrisberg mbH



Aschaffenburg – Am Rosensee
Quelle: Google earth



Trier - Petrisberg
Quelle: EGP Entwicklungsgesellschaft Petrisberg mbH

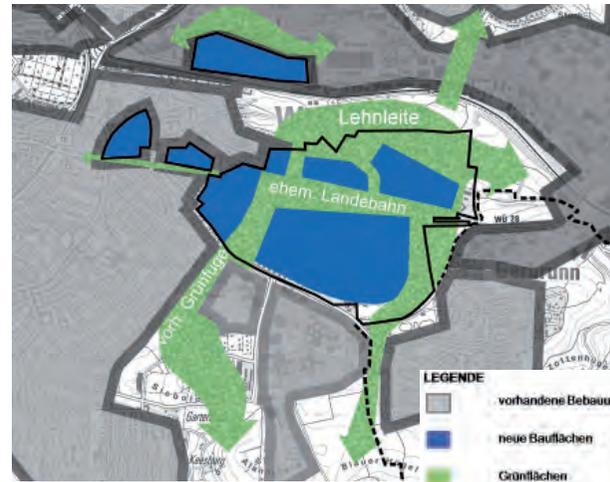
FREIRAUMSZENARIO 1

Großer Park an der Hangkante

Hier wird die vorhandene Grünfuge an der Drachenwiese zu einem großen zusammenhängenden Park an der Hangkante entwickelt. Dadurch wird eine durchgehende breite Grünverbindung von Süd nach Nord geschaffen und der Stadtteil Hubland deutlich vom Stadtteil Frauenland abgesetzt. Bei ausreichender Größe können in dieser Grünzone auch einzelne Baufelder als „Inseln“ angeordnet werden. In diesem Szenario ist der Abstand zum Ortsrand Gerbrunn vorgesehen, der als eigenständiger Ort ablesbar bleiben soll ohne mit der Stadt Würzburg zusammenzuwachsen.

Der Park reicht bis an die Lehnleite und bindet die einzelnen neuen Wohnbereiche mit ein. Die beiden zentralen Achsen der Rottendorfer Straße und der Begrenzung der ehemaligen Landebahn bilden als mehrreihige Alleen das Rückgrat der inneren Erschließung. Die Wohnbebauung in diesem Bereich wird durch zwei größere Grünflächen gegliedert, innerhalb derer Nahverkehr- und Fuß-/Radwegeverbindungen verlaufen können. Am Ende der beiden zentralen Achsen können öffentliche Einrichtungen sowie Sportflächen liegen. Die Zonierung der Grünflächen innerhalb der für universitäre Nutzungen vorgesehenen Flächen folgt dem bereits gut entwickelten System am Hubland-campus und bildet einen größeren inneren Freiraum, der über ein dichtes Netz an Fuß- und Radwegen mit der Stadt und dem vorhandenen Universitätsgelände verbunden ist.

Entlang der Kitzinger Straße wird ein ausgeprägter Ortsrand freigehalten, der mit universitären Freiraumansprüchen wie Sport, Forschungsfeldern oder Versuchsanlagen genutzt werden kann.



Grünflächen und Bebauung Freiraumszenario 1



Freiraumszenario 1

Leighton-Barracks
Quelle: Wegner Stadtplanung

5.3 NUTZUNGSKONZEPTE

A Universitätsnutzung

Eigenständiges, abgeschlossenes Quartier mit Nutzungsschwerpunkt Universität, umgeben von einer Grünfläche

Leighton-Barracks: Erweiterungsflächen der bestehenden Universität „Am Hubland“ mit Nutzungsschwerpunkt Universität als neues, eigenständiges Quartier, eingebettet in eine Grünfläche, die das Quartier vom Stadtteil Frauenland und der Gemeinde Gerbrunn trennt. Die reine Wohnnutzung hat einen untergeordneten Stellenwert (Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung Frauenland)

Lincoln-Housing-Area: Umnutzung der Wohngebäude für Studentenwohnen

US-Hospital: Übernahme des Klinikgebäudes als Forschungs- oder Institutsgebäude der Universität

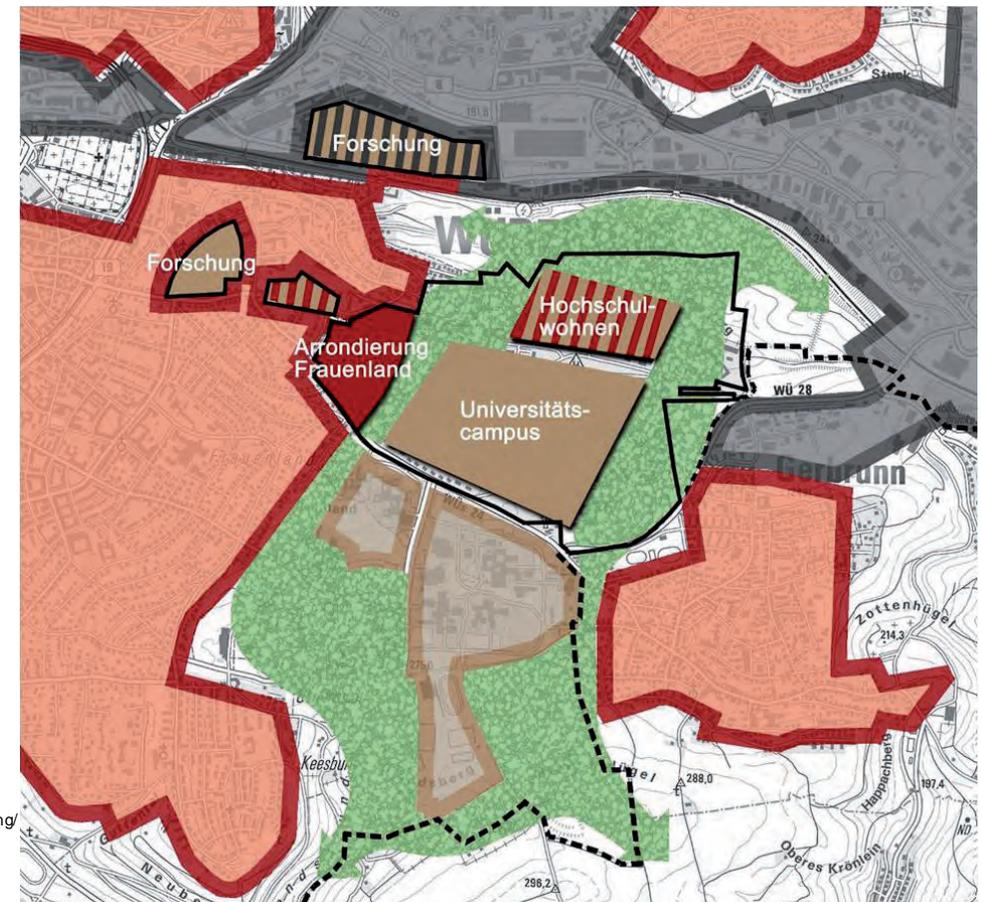
Faulenbergkaserne: Nutzung als private Forschungseinrichtung oder forschungsnahes Gewerbe (High-Tech)

Bewertung

Hier handelt es sich um ein abgeschlossenes, eigenständiges Quartier mit in sich homogener Nutzungsstruktur, die der Universität die Möglichkeit gibt, sich frei zu entfalten und die Fläche ohne Einschränkungen durch andere Nutzungen je nach Bedarf zu belegen. Jedoch wird sich ein monofunktionaler Hochschulcampus verfestigen. Wohnnutzung findet sich lediglich als Arrondierung des bestehenden Stadtteils Frauenland.

LEGENDE

| | |
|---|--------------------------------------|
|  | Wohnen |
|  | Universität |
|  | Gewerbe/Forschung/ Dienstleistung |
|  | Grünflächen |



B Universitätsnutzung und Wohnen

Eigenständiges, abgeschlossenes Quartier mit Universitäts- und Wohnnutzung, umgeben von einer Grünfläche

Leighton-Barracks: Erweiterungsflächen der bestehenden Universität „Am Hubland“ mit Nutzungsschwerpunkt Universität sowie Wohnnutzung nördlich der Rottendorfer Straße. Das neue, eigenständige Quartier ist in eine Grünfläche eingebettet, die das Quartier vom Stadtteil Frauenland und der Gemeinde Gerbrunn trennt. Im Westen: Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung Frauenland.

Lincoln-Housing-Area: Umnutzung der Wohngebäude für Studentenwohnen

US-Hospital: Übernahme des Klinikgebäudes als Forschungs- oder Institutsgebäude der Universität

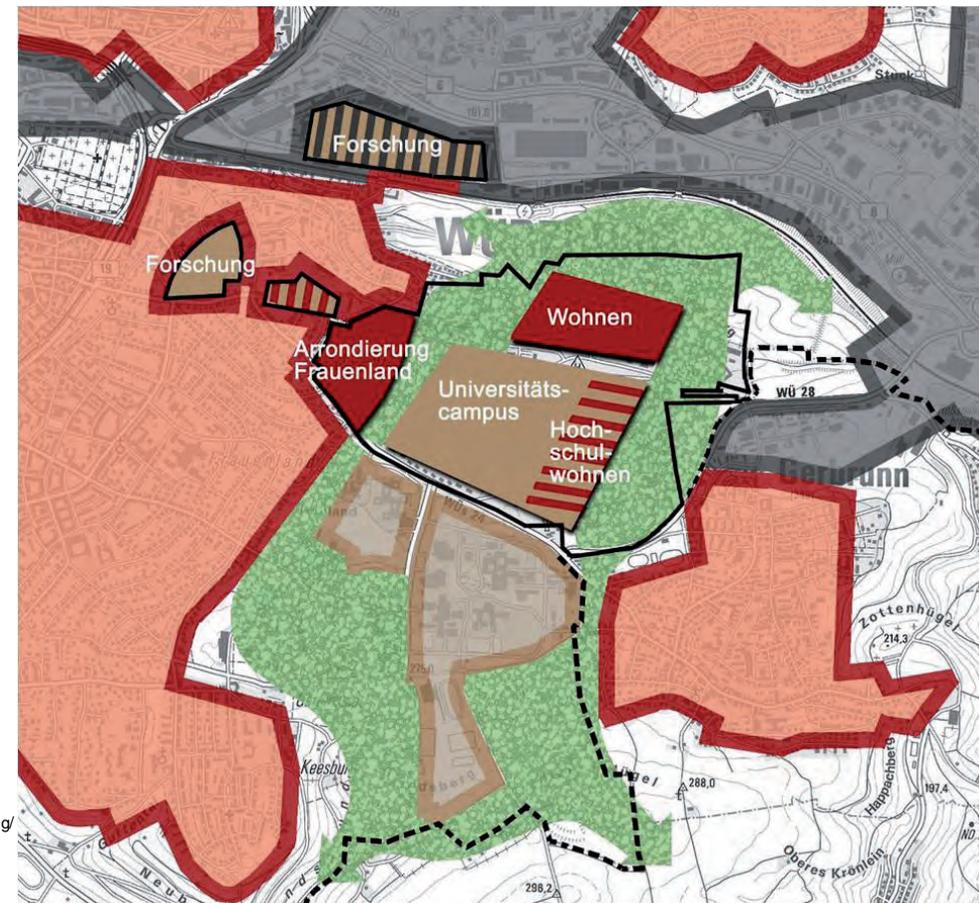
Faulenbergkaserne: Nutzung als private Forschungseinrichtung oder forschungsnahes Gewerbe (High-Tech)

Bewertung

Das Konzept ist im Grundsatz identisch mit Konzept A, jedoch wird hier der Wohnnutzung mehr Fläche eingeräumt. Der hier dargestellte Standort für Wohnbauflächen nördlich der Rottendorfer Straße – umgeben von Grünflächen mit Orientierung zur Lehnleite – bietet die Möglichkeit, qualitativ hochwertigen Wohnraum in Stadtnähe anzubieten und wird für die nachfolgenden Entwicklungsszenarien übernommen.

LEGENDE

- Wohnen
- Universität
- Gewerbe/Forschung
Dienstleistung
- Grünflächen



C Grünachse, Universitätsnutzung

Nutzungsschwerpunkt Universität mit einer breiten Grünfuge zwischen dem neuem Quartier und dem Stadtteil Frauenland

Leighton-Barracks: Erweiterung der bestehenden Universität „Am Hubland“ nach Norden bis hin zur Rottendorfer Straße, einschließlich Hochschulwohnen für Studenten und Universitätsangehörige. Die uneinheitliche Bebauung von größtenteils minderer baulicher Qualität (z.B. Motorpools) nördlich der Rottendorfer Straße wird durch private Forschungseinrichtungen im Osten und hochwertige Wohnbebauung im Westen ersetzt. Die bestehende Grünfuge zwischen Frauenland und Hubland wird bis zur Lehnleite weitergeführt und trennt das neue Quartier entlang der Hangkante von der bestehenden Bebauung des Stadtteils Frauenland.

Lincoln-Housing-Area: Übernahme der Wohngebäude als Miets- oder Eigentumswohnungen

US-Hospital: Übernahme des Klinikgebäudes als Forschungs- oder Institutsgebäude der Universität

Faulenbergkaserne: Eingliederung der Fläche in das Gewerbegebiet „Nürnberger Straße“

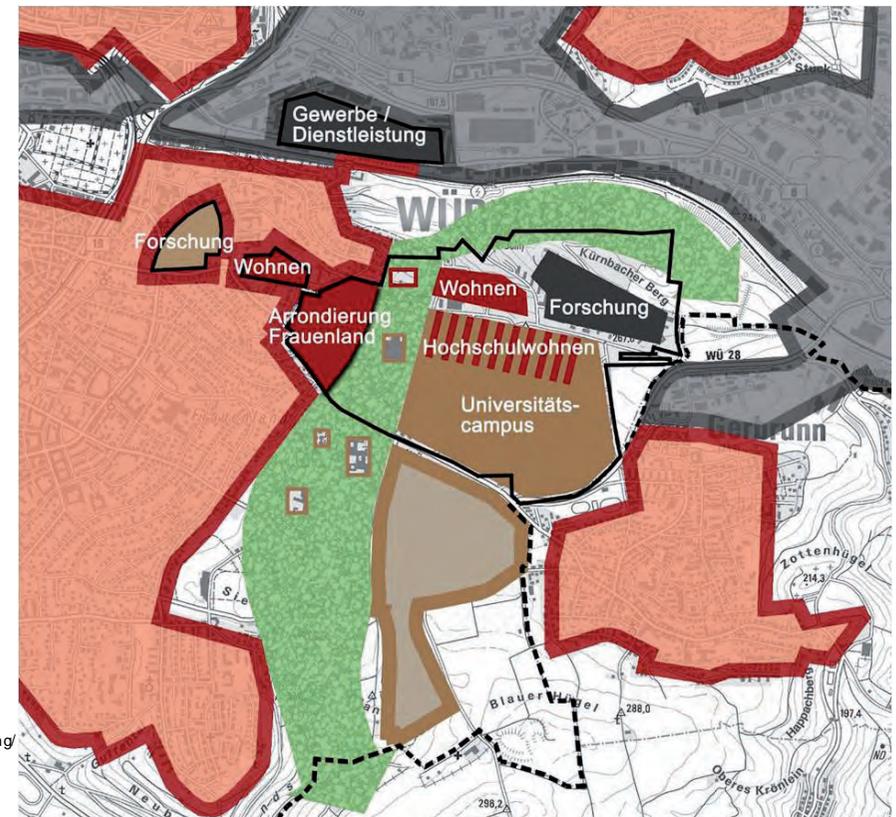
Bewertung

In diesem Szenario wird der Wohnnutzung zu wenig Raum gelassen; wie im Konzept E ist die qualitativ hochwertige Fläche nördlich der Rottendorfer Straße, die sich zum Grünzug Lehnleite hin orientiert, mit einer Nutzung (Forschungseinrichtungen) belegt, die auch in weniger attraktiver Lage möglich ist. Die große Universitätsfläche

südlich der Rottendorfer Straße liegt zwar funktional richtig im Anschluss an das vorhandene Universitätsgelände Am Hubland, überschreitet flächenmäßig jedoch weit den ermittelten Bedarf. Die weiträumige, trennende Grünfläche zwischen der vorhandenen Bebauung und dem neuen Quartier sowie die grundsätzliche Lage der Baufelder werden für das nachfolgende Entwicklungsszenario 1 übernommen.

LEGENDE

| | |
|--|--------------------------------------|
|  | Wohnen |
|  | Universität |
|  | Gewerbe/Forschung/ Dienstleistung |
|  | Grünflächen |



D Verbindende Grünachse, Universitäts- und Wohnnutzung/Messegelände

Gemischte Nutzung mit den Schwerpunkten Universität und Wohnen, getrennt vom Stadtteil Frauenland durch eine breite Grünfuge, ergänzt durch ein Messegelände

Leighton-Barracks: Erweiterung der bestehenden Universität „Am Hubland“ nach Norden bis hin zur Rottendorfer Straße, im Osten Richtung Gerbrunn Flächen für universitätsnahe Forschung und Dienstleistung. Nördlich der Rottendorfer Straße entsteht hochwertige Wohnbebauung sowie ein Bereich für Veranstaltungen und Messen („Expo“). Die bestehende Grünfuge zwischen Frauenland und Hubland wird bis zur Lehnleite weitergeführt und trennt das neue Quartier entlang der Hangkante von der bestehenden Bebauung des Stadtteils Frauenland.

Lincoln-Housing-Area: Übernahme der Wohngebäude als Miets- oder Eigentumswohnungen

US-Hospital: Übernahme des Klinikgebäudes als Forschungs- oder Institutsgebäude der Universität

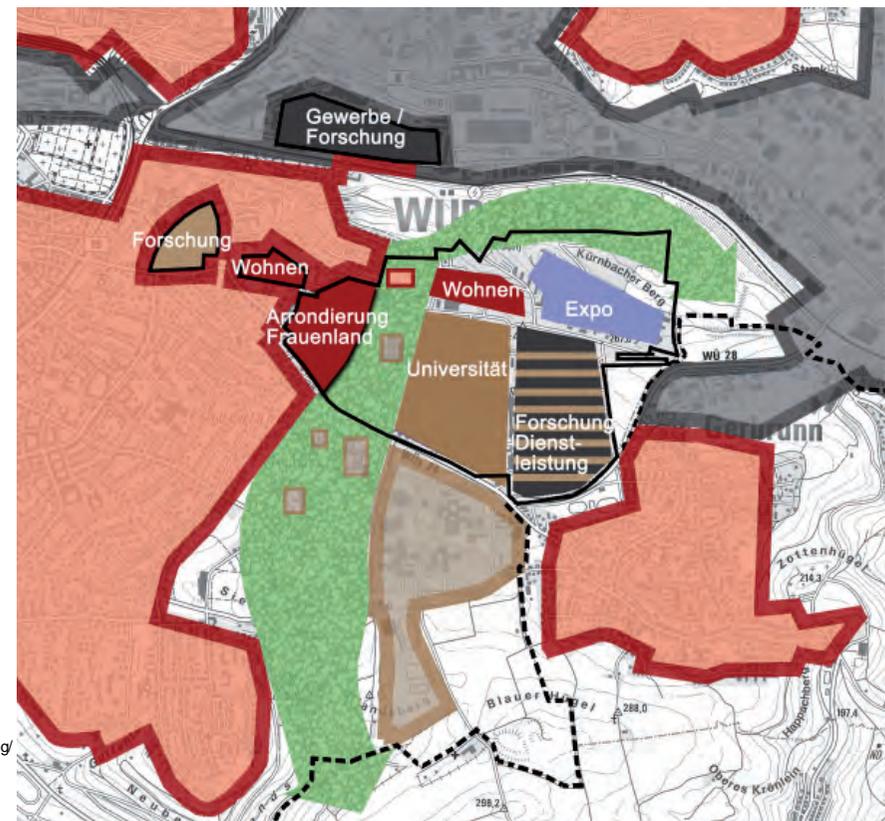
Faulenbergkaserne: Eingliederung der Fläche in das Gewerbegebiet „Nürnberger Straße“

Bewertung

Vom Grundsatz dem Konzept C ähnlich, die Universitätsfläche ist jedoch zugunsten eines Baufeldes für Forschung und Dienstleistung reduziert. Die Flächen für Forschung liegen in räumlicher Nähe zu den bestehenden naturwissenschaftlichen Instituten der Universität Am Hubland. Diese Flächenaufteilung wird im Grundsatz für beide nachfolgenden Entwicklungsszenarien übernommen.

LEGENDE

| | |
|--|--------------------------------------|
|  | Wohnen |
|  | Universität |
|  | Gewerbe/Forschung/ Dienstleistung |
|  | Grünflächen |



E Bestandsorientierte Nutzung mit zentraler Grünfläche

An den umgebenden Nutzungen und dem baulichen Bestand orientiertes Konzept mit einer zentralen Grünfläche und Grünfugen zu den Nachbarstandorten Frauenland und Gerbrunn

Leighton-Barracks: Die neuen Nutzungen orientieren sich am baulichen Bestand der Konversionsflächen sowie an den umgebenden Nutzungen: Eine Erweiterungsfläche für die Universität nördlich der bestehenden Universität, Wohnnutzung im Bereich der Skyline-Housing-Area, Arrondierung der Wohnbebauung Frauenland im Westen. Die uneinheitliche Bebauung von größtenteils minderer baulicher Qualität (z.B. Motorpools) nördlich der Rottendorfer Straße wird durch universitätsnahe Forschungseinrichtungen im Osten und hochwertige Wohnbebauung im Westen ersetzt. Die ehemalige Landebahn des Militärflughafens bildet eine zentrale Grünfläche, um die sich die verschiedenen Nutzungsbausteine gruppieren.

Lincoln-Housing-Area: Umnutzung der Wohngebäude für Studentenwohnen

US-Hospital: Übernahme des Klinikgebäudes als Forschungs- oder Institutsgebäude der Universität

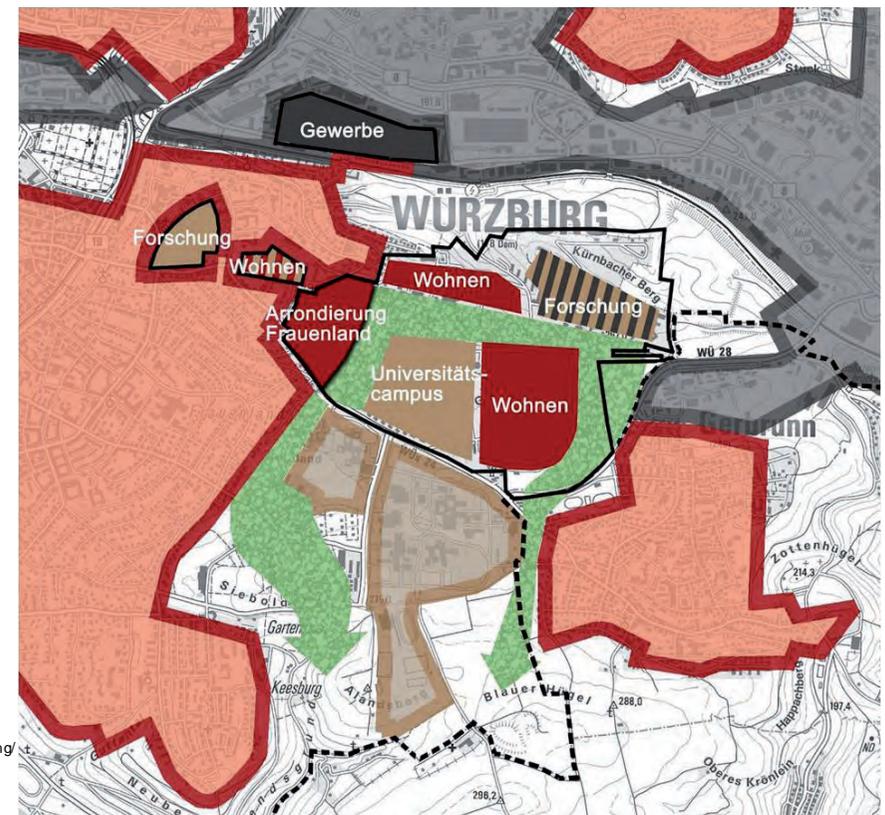
Faulenbergkaserne: Eingliederung der Fläche in das Gewerbegebiet „Nürnberger Straße“

Bewertung

Hier entspricht der Anteil der Wohnflächen etwa dem ermittelten Bedarf, die große Wohnfläche südlich der Rottendorfer Straße orientiert sich jedoch räumlich eher nach Gerbrunn (z.B. Nutzung der dort bereits vorhandenen Nah-

versorgungseinrichtungen). Der neben der Wohnfläche nördlich der Rottendorfer Straße dargestellte Bereich für Forschungseinrichtungen befindet sich auf einer hochwertigen Fläche, die besser mit einer Wohnbebauung genutzt wäre. Die Universitätsflächen befinden sich in räumlicher Nähe zum bestehenden Universitätsgelände Am Hubland, so können bereits vorhandene Einrichtungen (z.B. Mensa,

Bibliothek) auf kurzem Weg gemeinsam genutzt werden. Die große Freifläche in der Gebietsmitte kann als gemeinsamer Mittelpunkt für die umgebenden Nutzungen dienen. Die grundsätzliche Lage der Bauflächen um eine zentrale Grünfläche wird für das nachfolgende Entwicklungsszenario 2 übernommen.



F Mischnutzung Wohnen, Universität, Forschung mit zentraler Grünfläche

Eine gemischt genutztes Quartier mit den Bausteinen Wohnen, Universität und Forschung sowie einer zentralen Grünfläche und Grünfugen zu den Nachbarstandorten

Frauenland und Gerbrunn

Leighton-Barracks: Arrondierung der Wohnbebauung Frauenland. Südlich der Rottendorfer Straße entsteht ein urbanes Quartier, in dem die Nutzungsbausteine Wohnen, Universität, Dienstleistungsgewerbe und Forschung eng ineinander greifen. Nördlich der Rottendorfer Straße entsteht hochwertige Wohnbebauung. Die ehemalige Landebahn des Militärflughafens bildet eine zentrale Grünfläche, um die sich die verschiedenen Nutzungsbausteine gruppieren.

Lincoln-Housing-Area: Übernahme der Wohngebäude als Miets- oder Eigentumswohnungen

US-Hospital: Übernahme des Klinikgebäudes als Forschungs- oder Institutsgebäude der Universität

Faulenbergkaserne: Nutzung als private Forschungseinrichtung oder forschungsnahes Gewerbe (High-Tech)

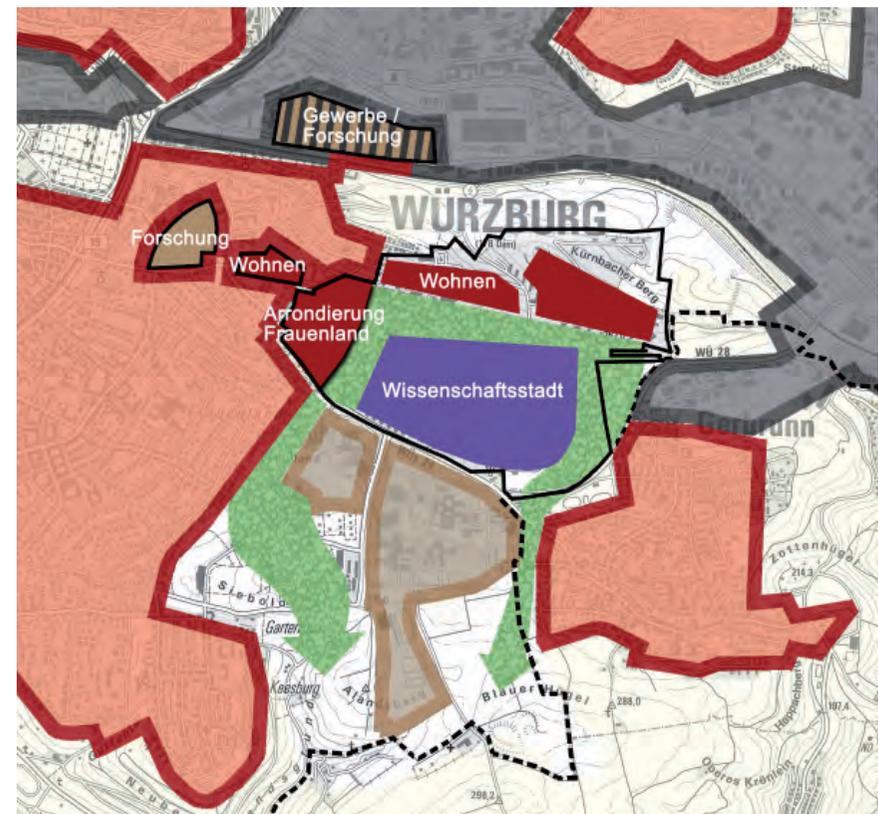
Bewertung

Die Belegung eines großen Baufeldes mit eng verzahnten gemischten Nutzungen zur Schaffung eines dichten urbanen Quartiers ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse bzw. des Flächenerwerbs verschiedener Nutzer (Universität/ Freistaat Bayern, Stadt Würzburg, private Investoren...) für die Nachnutzung schwer umsetzbar. Eine verstreute

Lage von Universitätseinrichtungen in einem gemischten Quartier stärkt zwar das urbane Leben, führt jedoch zu langen Wegen zwischen den einzelnen Universitätseinrichtungen.

In diesem Konzept ist die Wohnnutzung nördlich der Rottendorfer Straße in zwei Baufeldern, getrennt durch den

Grünzug in Verlängerung des Elferweges, angeordnet. Die Belegung dieser attraktiven Fläche mit Wohnnutzung wird für die nachfolgenden Szenarien übernommen.



LEGENDE

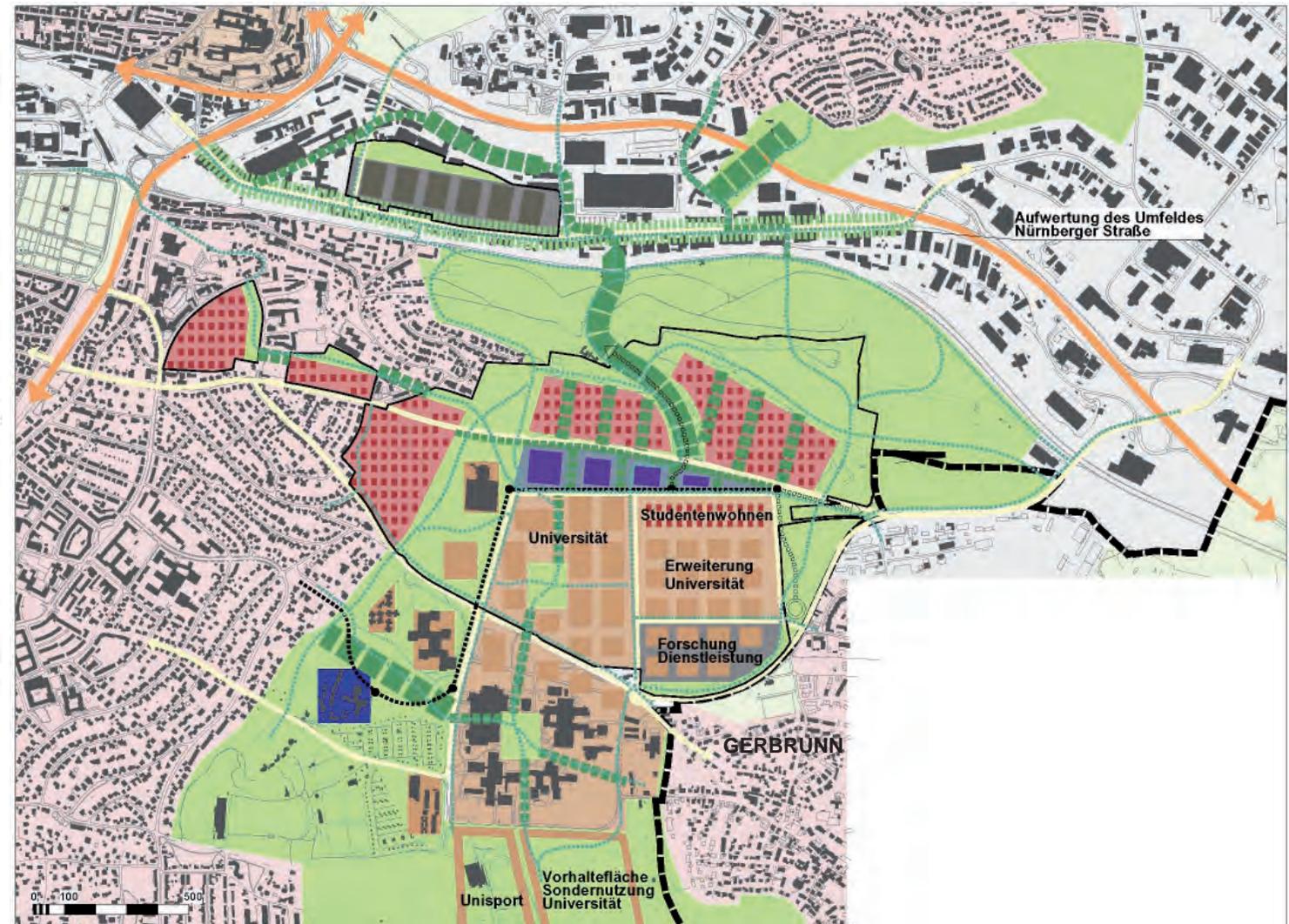
| | |
|--|--------------------------------------|
| | Wohnen |
| | Universität |
| | Gewerbe/Forschung/ Dienstleistung |
| | Grünflächen |

6. ENTWICKLUNGSKONZEPT

6.1 ENTWICKLUNGSSZENARIO 1

LEGENDE

-  Umgrenzung Konversionsflächen
-  Stadtgrenze Würzburg
-  Grünfläche
-  freizuhaltende Grünachsen
-  Universität, soziale Infrastruktur
-  Wohnnutzung
-  Forschung / Gewerbe
-  Versorgungszentrum, kommerzielle Nutzung, Gemeinbedarf
-  Bundesstraßen
-  Haupteerschließungswege
-  ÖPNV
-  Fuß- und Radwegeverbindungen
-  Aufwertung des Straßenraumes



Leighton-Barracks

Das neue Quartier wird durch eine Grünstreifen entlang der Hangkante von den bestehenden Stadtteilen deutlich abgesetzt und bildet eine eigenständige Einheit, in der verschiedene Nutzungen angeordnet werden.

Den größten Nutzungsbaustein bildet mit ca. 40 ha die Universität, die – anschließend an die bestehenden Universitätsflächen Am Hubland – den südlichen Teil der ehemaligen Leighton Barracks einnimmt. Nördlich der Rottendorfer Straße entstehen großzügig durchgrünte Wohnbauflächen für hochwertigen Wohnungsbau und die vorhandene Wohnbebauung des Stadtteils Frauenland wird entlang der Rottendorfer Straße ergänzt (insgesamt ca. 29 ha). Die beiden Hauptnutzungsbausteine Universität und Wohnen werden durch eine Fläche für kommerzielle Nutzungen bzw. Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen verbunden, die das Zentrum des neuen Quartiers bildet.

Die östliche Fläche der ehemaligen Leighton-Barracks kann je nach Bedarf von der Universität als Erweiterungsfläche oder von universitätsnahen Einrichtungen wie z.B. Forschungseinrichtungen oder Studentenwohnungen flexibel genutzt werden (siehe Flächenvariante).

Lincoln-Housing-Area

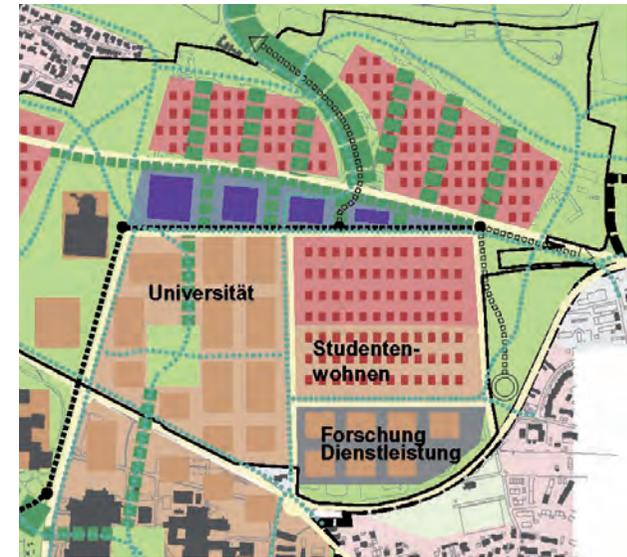
Eine Überführung der bestehenden Unterkunftsgebäude in zivile Wohnnutzung entsprechend der umgebenden Bebauung ist zeitnah und ohne größere Eingriffe in die bestehende Bausubstanz möglich.

US-Hospital

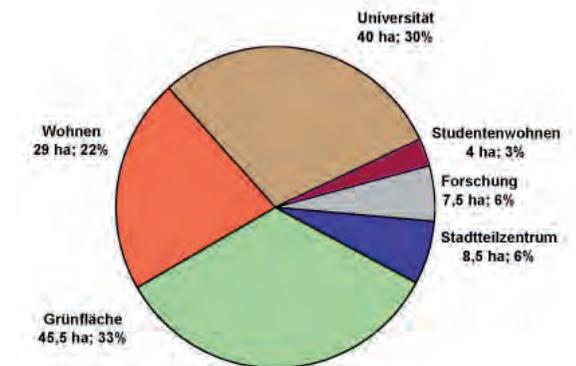
Sollte eine Folgenutzung, die den Gebäudebestand übernimmt (medizinischer Bereich, Forschungseinrichtung, evtl. Verwaltung) nicht möglich sein, müssen die vorhandenen Klinikgebäude zurückgebaut werden. Die Fläche eignet sich aufgrund ihrer Lage und der umgebenden Bebauung gut als Wohnbaufläche.

Faulenbergkaserne

Die Fläche der ehemaligen Faulenbergkaserne einschließlich des Gebäudebestands je nach baulichem Zustand und Eignung für die Folgenutzung wird in das umliegende Gewerbegebiet Nürnberger Straße eingegliedert.



Flächenvariante 1



Flächenaufteilung Leighton Barracks

NUTZUNGSBAUSTEINE

Grünfläche/freizuhaltende Grünachsen:

Die bisher von Bebauung freigehaltene Grünfuge zwischen Frauenland und Hubland wird bis zur Lehnleite weitergeführt und trennt so durch die Vernetzung der beiden bestehenden Grünräume das neue Quartier entlang der Hangkante von der bestehenden Bebauung des Stadtteils Frauenland. Solitäre wie z.B. das schon bestehende Philosophiegebäude und das Studentenwohnheim können in den Grünzug integriert werden.

Die Chance der Neuentwicklung einer städtischen Grünfläche dieser Größenordnung kann auch Gegenstand einer Gartenschau werden. Im Zusammenspiel mit beispielhaftem Wohnungs- und Universitätsbau sollte sich die Stadt Würzburg um die Ausrichtung einer Gartenschau/Bauausstellung bewerben. Die Nutzung der Freiflächen kann auch temporär begrenzt gestaltet werden, bis eine langfristige Bebauung verwirklicht werden kann.

Universität:

Nördlich der vorhandenen Universitätsflächen Am Hubland schließt sich die Fläche für die Universität auf dem Gelände der ehemaligen Leighton-Barracks an. In diesem Bereich befinden sich die Middle School, der Kindergarten sowie zahlreiche Unterkunftsgebäude der US-Army. Diese können je nach baulichem Zustand und Eignung für die geplante Folgenutzung z.B. als Seminar-, Verwaltungs- oder Institutsgebäude umgenutzt werden. Die teilweise sanierten Wohngebäude der Skyline-Housing-Area eignen sich u.U. ohne größere Eingriffe in die Bausubstanz als Studentenwohnheime (ggfs. als Zwischennutzung).

Wohnnutzung:

Die im Norden der ehemaligen Leighton-Barracks angeordneten Wohnbauflächen ersetzen die in diesem Bereich bisher vorhandene uneinheitliche Bebauung von z.T. minderer Qualität, die für eine Folgenutzung nicht geeignet ist. Die Lage auf der Hochfläche an der Hangkante zur Lehnleite mit Blick über das Kürnachtal nach Norden bietet die Möglichkeit, hier hochwertigen Wohnungsbau zu verwirklichen. Zur Schaffung eines qualitativ-hochwertigen Wohnungsangebotes könnte ein Wohnquartier im Rahmen einer Bauausstellung realisiert werden. Die Fläche der ehemaligen Leighton-Barracks greift räumlich im Westen entlang der Rottendorfer Straße in das vorhandene Wohngebiet des Stadtteils Frauenland, hier bietet sich eine Ergänzung des Stadtteils durch Arrondierung der Wohnbebauung an. An die vorhandene Bebauungsstruktur mit freistehenden Einzelhäusern kann hier angeknüpft werden. Die in diesem Bereich vorhandene gemischte Bebauung mit Verwaltungs- und Unterkunftsgebäuden sowie einem Museum mit großer versiegelter Freifläche können nur schwer in die geplante Wohnbebauung integriert werden.

Forschung, Gewerbe:

Im Bereich der ehemaligen Leighton-Barracks sind in räumlicher Nähe zu den bestehenden und neu geplanten Universitätsflächen Flächen für private und universitätsnahe Forschungseinrichtungen vorgesehen. Aufgrund möglicher Geruchsimmissionen (Labore) sind sie von den Wohnstandorten zu trennen. Als Gewerbestandort bietet sich besonders die Fläche der ehemaligen Faulenbergkaserne mit direktem Anschluss an die Nürnberger Straße an; hier sind durch das umgebende Gewerbegebiet Nürnberger Straße keine Konflikte mit den umgebenden Nutzungen zu erwarten. Für das Areal wurde bereits ein Rah-

menplan angefertigt, der verschiedene Nutzungsmischungen sowie eine Verbindung von der Würzburger Straße zum Rosenmühlweg/Anschluss an die B 8 vorsieht. Die Neunutzung dieser Fläche bietet die Chance der Aufwertung der gesamten Nürnberger Straße.

Versorgungszentren:

Um eine Versorgung des neuen Quartiers zu gewährleisten, ist an zentraler Stelle eine Fläche für die Nahversorgung, kommerzielle Dienstleistungen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen vorgesehen. Sie dient als Quartiersmitte und unterstützt die Verzahnung der einzelnen Nutzungsbausteine.

Verkehrerschließung:

Die Leighton-Barracks werden für den allgemeinen Kfz-Verkehr über vier straßenseitige Anbindungen erschlossen. Zwei weitere Anbindungen (Elferweg und Verlängerung der Bertha-von-Suttner-Straße) stehen primär dem Bus- und Radverkehr zur Verfügung.

Die geplante Straßenbahnlinie 6 folgt ab Maurmeierstraße in einem Bogen der Topographie und erschließt den bestehenden und neuen Universitätsbereich am Hubland sowie auf dem Gebiet der Leighton-Barracks. Ein vorläufiger Endpunkt ist an der Rottendorfer Straße, wo die Möglichkeit eines Park & Ride-Platzes sowie eventueller weiterer Netzergänzungen gegeben ist. Die zentrale Straßenbahnachse wird straßenunabhängig geführt und durch radiale und tangentielle Buslinien ergänzt, die auch die Lincoln-Housing-Area, das US-Militärkrankenhaus und den Bereich der Faulenbergkaserne einbeziehen. Die Darstellung der ÖPNV-Trasse im Entwicklungskonzept ist schematisch. Die konkrete Planung der Straßenbahner-

schließung erfolgt noch, so dass auch andere Linienführungen, z.B. auch eine Verzweigung in zwei Streckenäste, denkbar sind.

Eine hohe Durchlässigkeit des Quartiers für den Rad- und Fußverkehr sorgt für kurze Verbindungen und eine direkte Anbindung an die vorhandenen Wege im Umfeld der Konversionsflächen. Neue Hauptachsen für den nichtmotorisierten Verkehr stellen insbesondere dar:

- die Verknüpfung des bestehenden und neuen Universitätsgeländes über den Galgenberg,
- der Elferweg,
- die Verbindung Bertha-von-Suttner-Straße - Leighton-Barracks,

- die Verbindung zwischen Leighton-Barracks und Innenstadt über Lincoln-Hosusing-Area, US-Militärkrankenhaus, Lehnleitenweg und Beethovenstraße,
- sowie neue landschaftsbezogene Rad- und Fußwege am Rand der Leighton-Barracks, insbesondere auch der Lückenschluss des südlich der Bahnlinie Würzburg-Rottendorf verlaufenden Weges mit Anbindung zur Nordostspitze der Leighton-Barracks.

Um das hohe Querungsbedürfnis zwischen Leighton-Barracks und des bestehenden Universitätsgeländes zu decken, erhält die Straße Am Galgenberg eine Reihe von Querungshilfen. Maßnahmen für den Rad- und Fußverkehr im bestehenden Netz, insbesondere im Verlauf der Rottendorfer Straße und Nürnberger Straße, sorgen für eine allgemeine Verbesserung der Bedingungen für den nichtmotorisierten Verkehr. In der Nürnberger Straße er-

reicht eine Gliederung des Straßenraums inklusive grünordnerischer Maßnahmen eine Aufwertung des Straßenraums.



Beispiel Wohnnutzung Am Rosensee
Quelle: Stadt Aschaffenburg



Petrisberg Trier
Quelle: bauausstellung.petrisberg.de



Petrisberg Trier
Quelle: bauausstellung.petrisberg.de

ZWISCHENNUTZUNG UND ENTWICKLUNGSSTUFEN

Verlässliche Aussagen über die Nutzbarkeit einzelner Gebäude können erst nach einer Untersuchung der Bausubstanz hinsichtlich Bauphysik, Statik, verwendeten Materialien (Altlasten!) sowie Einhaltung der geltenden Normen und Vorschriften (z.B. Brandschutz) getroffen werden. Besonders die von der US-Armee in Eigenregie neu errichteten oder umgebauten Gebäude orientieren sich am in den Vereinigten Staaten üblichen Baustandard. Ohne eine detaillierte Bestandsuntersuchung der vorhandenen Bausubstanz kann keine gebäudescharfe Aussage über mögliche Nachnutzungen getroffen werden; diese Untersuchung kann jedoch erst nach der Übergabe der Flächen an den Bund vorgenommen werden. Die Abschätzung von Entwicklungsstufen erfolgt daher flächenbezogen, nicht gebäudebezogen.

NUTZUNG 2012

Faulenbergkaserne

Eingliederung der Fläche in das umgebende Gewerbegebiet Nürnberger Straße als Gewerbenutzung. Die Gebäude im Norden werden zur Schaffung einer Freiraumachse in Richtung Pleichach/Kürnach abgebrochen.

US-Hospital

Rückbau der Klinikgebäude und Außenanlagen des ehemaligen Militärkrankenhauses.

Lincoln-Housing-Area

Eine Umnutzung der Unterkunftsgebäude als private Wohnungen ist ohne größere Eingriffe in die Bausubstanz schnell zu bewerkstelligen. Die Wohnnutzung gliedert sich in die umgebende Wohnbebauung ein. Der nördliche Bereich wird zur Schaffung einer klimatisch wichtigen Freiraumachse von Bebauung freigehalten.

Leighton-Barracks

Der Gebäudebestand des ehemaligen kommerziellen Zentrums wird nördlich der Rottendorfer Straße rückgebaut, ebenso die ausgedehnten versiegelten Park- und Verkehrsflächen um die Mall und die Commissary. Die beiden Einkaufszentren eignen sich nach momentanem Kenntnisstand für eine eventuelle Nutzung durch die Universität Würzburg, z.B. Hörsaalzentrum, Bibliotheksmagazin. Die ehemaligen Lagerhallen und Motorpools nördlich der Rottendorfer Straße werden einschließlich der großen versiegelten Freiflächen rückgebaut, um Platz für eine hochwertige Wohnnutzung zu schaffen. Die fünf Unterkunftsgebäude entlang der Straße zum Elferweg können bei Bedarf als Studentenwohnungen zwischengenutzt werden. Im östlichen Anschluss an den Stadtteil Frauenland wird die vorhandene Wohnbebauung arrondiert, die Gebäude wie Wohn- und Verwaltungsgebäude, Museum und Kirche können bei baulicher Eignung teilweise nachgenutzt werden. In der Gebietsmitte befinden sich die Middle School und der Kindergarten sowie zahlreiche, z.T. renovierte Unterkunftsgebäude, die sich für eine Nachnutzung durch die Universität Würzburg eignen. Die Unterkunftsgebäude im Südosten können als Wohngebäude für Studenten oder Universitätsangehörige zwischengenutzt werden, je nach Bedarf und Gebäudezustand ist eine Überführung in dauerhafte Nutzung denkbar. Hier befinden sich auch die

Elementary School und die High School mit ihren überwiegend zu sportlichen Zwecken genutzten Freiflächen. Nach derzeitigem Kenntnisstand eignen sich diese Gebäude aufgrund ihrer Bausubstanz nicht für eine Weiternutzung, sie werden rückgebaut.

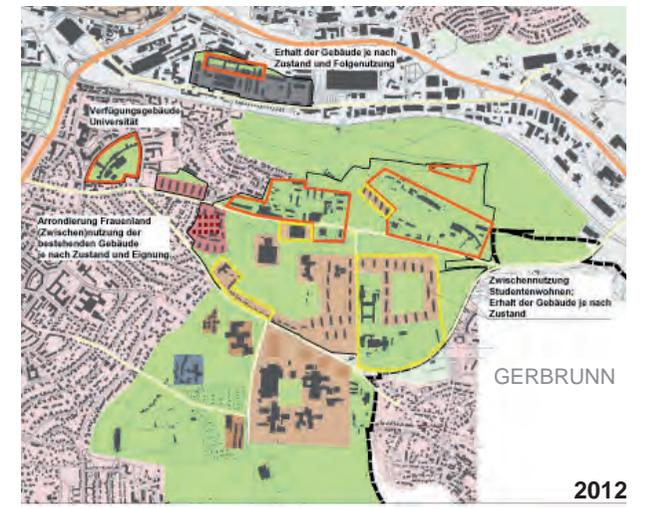
NUTZUNG 2017

Faulenbergkaserne

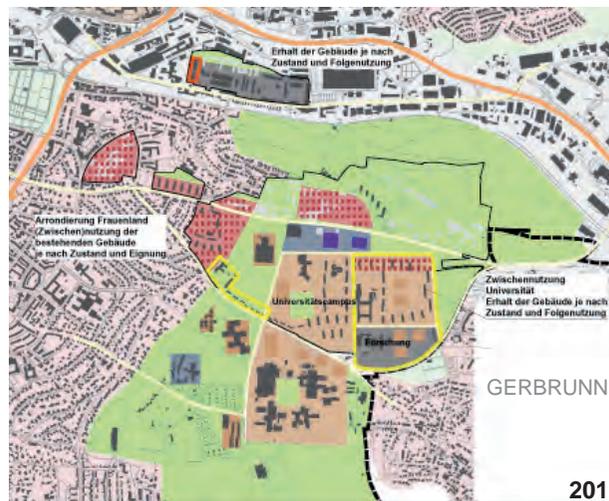
Zur Schaffung eines Freiraums für die geplante spätere Verkehrsverbindung zwischen der Nürnberger Straße und Aumühle wird im westlichen Bereich die Bebauung abgebrochen.

Leighton-Barracks

Die Bebauung im Umfeld des ehemaligen Offizierskasinos sowie die Offizierswohnungen entlang der Straße „Am Galgenberg“ werden weitgehend abgebrochen, um eine Grünzäsur zwischen der Wohnbebauung Frauenland und dem neuen Quartier zu schaffen. Die Weiternutzung einzelner Gebäude, landschaftlich integriert in den Grünzug, ist denkbar. Korrespondierend zu den Universitätsbauten Am Hubland entsteht nördlich der Straße „Am Galgenberg“ die Erweiterung der Universität, die vorhandenen, z.T. zwischengenutzten Gebäude können sukzessive durch Neubauten ersetzt werden. Auf der östlich angrenzenden Teilfläche können die vorhandenen Gebäude ebenfalls mit verschiedenen Nutzungen belegt werden: Wohnen, Studentenwohnen, Universitätsnutzung, Forschungseinrichtungen. Es ist in diesem Bereich möglich, flexibel auf die aktuellen Raumbedürfnisse zu reagieren. In diesem Stadium könnte auch eine Gartenschau durchgeführt und temporäre oder dauerhafte Grünflächen geschaffen werden.



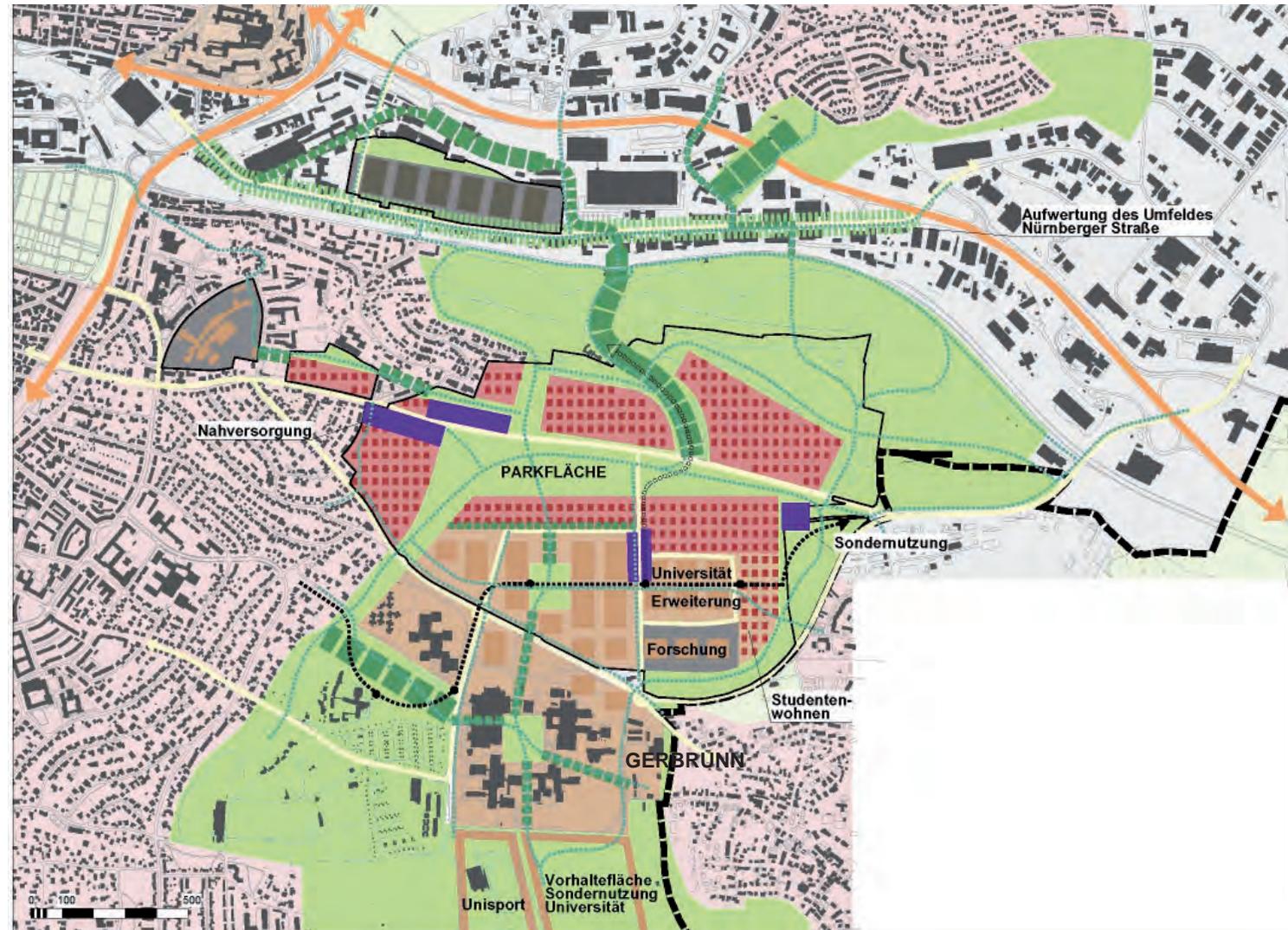
- LEGENDE
- Wohnnutzung
 - Gewerbe / gewerbliche Nutzung
 - Universität, soziale Infrastruktur
 - Versorgungszentrum, kommerzielle Nutzung
 - Grünfläche
 - Gebäudebestand 2007
 - Abbruch ohne weitere Nutzung
 - Zwischennutzung
 - Bundesstraßen
 - Haupterschließungswege
 - Fuß- und Radwegeverbindungen
 - ÖPNV
 - Umgrenzung Konversionsflächen
 - Stadtgrenze Würzburg



6.2 ENTWICKLUNGSSZENARIO 2

LEGENDE

-  Umgrenzung Konversionsflächen
-  Stadtgrenze Würzburg
-  Grünfläche
-  freizuhaltende Grünachsen
-  Universität, soziale Infrastruktur
-  Wohnnutzung
-  Forschung / Gewerbe
-  Versorgungszentrum, kommerzielle Nutzung, Gemeinbedarf
-  Bundesstraßen
-  Haupterschließungswege
-  ÖPNV
-  Fuß- und Radwegeverbindungen
-  Aufwertung des Straßenraumes



Leighton-Barracks

Das neue Quartier wird durch eine zentrale Grünfläche entlang der Rottendorfer Straße bzw. im Bereich der Landebahn des ehemaligen Militärflugplatzes geprägt. Um diese Grünfläche gruppieren sich Wohnbauflächen, die auf ca. 41 ha ein Angebot an verschiedenen Wohnformen ermöglichen. Südlich der Wohnbauflächen ist im Anschluss an die bestehenden Universitätsflächen Am Hubland mit ca. 29 ha der nächst größere Nutzungsbau-stein, die Universität, angeordnet. Nahversorgung, kommerzielle Nutzungen und Gemeinbedarfseinrichtungen sind in dezentral angeordneten Versorgungsschwerpunkten untergebracht. Auch in diesem Szenario kann neben der Universität die östliche Teilfläche je nach Erfordernis mit verschiedenen Nutzungen belegt werden: Erweiterungsfläche für die Universität oder universitätsnahen Einrichtungen wie z.B. Forschungseinrichtungen oder Studentenwohnungen, bei Bedarf weitere Wohnbauflächen (siehe Flächenvariante).

Lincoln-Housing-Area

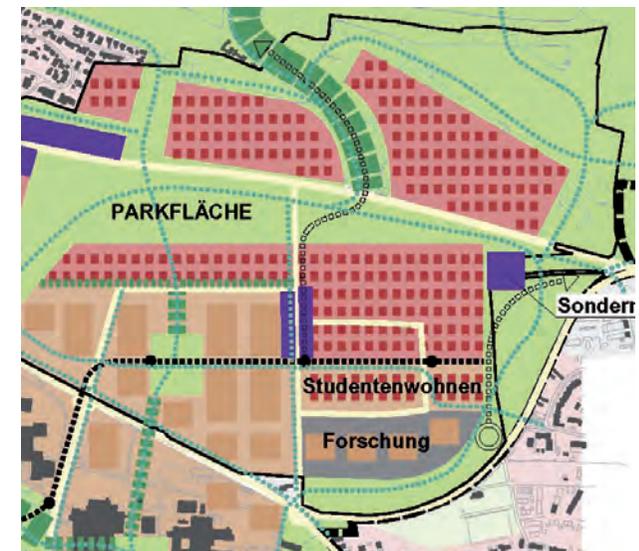
Eine Überführung der bestehenden Unterakunftsgebäude in zivile Wohnnutzung entsprechend der umgebenden Bebauung ist zeitnah und ohne größere Eingriffe in die bestehende Bausubstanz möglich.

US-Hospital

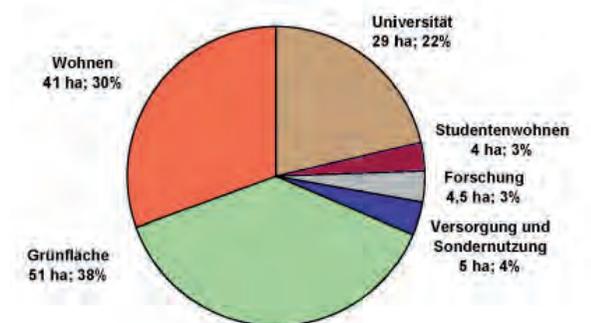
Wünschenswert ist eine Folgenutzung, die den Gebäudebestand weiternutzen kann (z.B. medizinischer Bereich, universitäre oder private Forschungseinrichtung, evtl. Verwaltung)

Faulenbergkaserne

Die Fläche der ehemaligen Faulenbergkaserne einschließlich des Gebäudebestands je nach baulichem Zustand und Eignung für die Folgenutzung wird in das umliegende Gewerbegebiet Nürnberger Straße eingegliedert.



Flächenvariante 2



Flächenaufteilung Leighton Barracks

NUTZUNGSBAUSTEINE:**Grünfläche/freizuhaltende Grünachsen:**

Prägend für die Neuordnung der ehemaligen Leighton-Barracks ist die zentrale Grünfläche in der Gebietsmitte. Sie greift die bislang von Bebauung weitgehend freigehaltene Fläche der Landebahn des ehemaligen Militärflugplatzes auf und setzt sie entlang der Rottendorfer Straße Richtung Westen fort. Nach Norden und Süden sind Verbindungen zu den umliegenden Grünflächen (Lehnleite, Alandsgrund) freigehalten, die eine Anbindung der Fuß- und Radwege an die Spazierwege in der Umgebung ermöglichen.

Die Chance der Neuentwicklung einer städtischen Grünfläche dieser Größenordnung kann auch Gegenstand einer Gartenschau werden. Im Zusammenspiel mit beispielhaftem Wohnungs- und Universitätsbau sollte sich die Stadt Würzburg um die Ausrichtung einer Gartenschau/Bauausstellung bewerben. Die Nutzung der Freiflächen kann auch temporär begrenzt gestaltet werden, bis eine langfristige Bebauung verwirklicht werden kann.

Universität:

Nördlich der vorhandenen Universitätsflächen Am Hubland schließt sich die Fläche für die Universität (ca. 29 ha) auf dem Gelände der ehemaligen Leighton-Barracks an. Erweiterungsmöglichkeiten bzw. Zwischennutzungen bieten sich bei Bedarf auf dem östlich anschließenden Baufeld (siehe auch Flächenvariante 1). Die teilweise sanierten Wohngebäude der Skyline-Housing-Area eignen sich u.U. ohne größere Eingriffe in die Bausubstanz als Studentenwohnheime oder Verwaltungsgebäude.

Wohnnutzung:

Die Wohnbauflächen sind mit ca. 41 ha der größte Nutzungsbaustein dieses Szenarios und gruppieren sich um die großzügige Parkfläche im Zentrum der ehemaligen Leighton-Barracks. Sie sind im Wesentlichen in drei Bereiche aufgeteilt: Nördlich der Grünfläche ersetzt die Wohnbebauung die in diesem Bereich bisher vorhandene uneinheitliche Bebauung von z.T. minderer Qualität, die für eine Folgenutzung nicht geeignet ist. Die Lage auf der Hochfläche an der Hangkante zur Lehnleite mit Blick über das Kürnachtal nach Norden bietet die Möglichkeit, hier hochwertigen Wohnungsbau zu verwirklichen. Zur Schaffung eines qualitativ-hochwertigen Wohnungsangebotes könnte ein Wohnquartier im Rahmen einer Bauausstellung realisiert werden. Die Fläche der ehemaligen Leighton-Barracks greift räumlich im Westen entlang der Rottendorfer Straße in das vorhandene Wohngebiet des Stadtteils Frauenland, hier bietet sich eine Ergänzung des Stadtteils durch Arrondierung der Wohnbebauung an. An die vorhandene Bebauungsstruktur mit freistehenden Einzelhäusern kann hier angeknüpft werden. Die in diesem Bereich vorhandene gemischte Bebauung mit Verwaltungs- und Unterkunftsgebäuden sowie einem Museum mit großer versiegelter Freifläche können nur schwer in die geplante Wohnbebauung integriert werden. In räumlicher Nähe zur Universität ist ein weiteres Wohnfeld entlang der Grünfläche angeordnet, das sich für eine dichtere Wohnbebauung urbaner Qualität, evtl. auch in Verbindung mit Studentenwohnen oder Wohnen für Hochschulangehörige eignet. Der in dieser Fläche liegende ehemalige Kindergarten der US-Army könnte übernommen und als Wohnfolgenutzung (z.B. Kindertagesstätte) in die Wohnbaufläche integriert werden.

Forschung, Gewerbe:

Im Bereich der ehemaligen Leighton-Barracks sind in räumlicher Nähe zu den bestehenden und neu geplanten Universitätsflächen Flächen für private und universitätsnahe Forschungseinrichtungen vorgesehen. Aufgrund möglicher Geruchsimmissionen (Labore) sind sie von den Wohnstandorten zu trennen. Als Gewerbebestandort bietet sich besonders die Fläche der ehemaligen Faulenbergkaserne mit direktem Anschluss an die Nürnberger Straße an; hier sind durch das umgebende Gewerbegebiet Nürnberger Straße keine Konflikte mit den umgebenden Nutzungen zu erwarten. Für das Areal wurde bereits ein Rahmenplan angefertigt, der verschiedene Nutzungsmischungen sowie eine Verbindung von der Würzburger Straße zum Rosenmühlweg/Anschluss an die B 8 vorsieht.

Nahversorgung, Gemeinbedarf:

Im Westen soll ein Nahversorgungsschwerpunkt mit Mischgebietscharakter entlang der Rottendorfer Straße entstehen, der auch die bestehende Versorgungslücke im oberen Frauenland schließt. Je nach neuer Nutzung und Gebäudezustand könnten hier einige bestehende Gebäude (z.B. Kirche oder Museumsgebäude) integriert werden.

Zentral im Quartier, an der Nahtstelle verschiedener Nutzungen ist ein weiteres Versorgungszentrum vorgesehen, welches an den ÖPNV angebunden ist. Hier sind auch gemeinbedarfliche Nutzungen (soziale Infrastruktur) denkbar.

Am östlichen Gebietsrand, mit schnellem Anschluss an das überregionale Straßennetz und den ÖPNV ist eine Fläche für eine Sondernutzung dargestellt. Hier könnte z.B. eine Halle für Großveranstaltungen (Konzerte, Sportereignisse, Messen...) Platz finden.

Verkehrerschließung:

Die Leighton-Barracks werden für den allgemeinen Kfz-Verkehr über vier straßenseitige Anbindungen erschlossen. Eine weitere Anbindung (Elferweg) steht primär dem Bus- und Radverkehr zur Verfügung.

Die geplante Straßenbahnlinie 6 folgt ab Maurmeierstraße in einem Bogen der Topographie und erschließt den bestehenden und neuen Universitätsbereich am Hubland sowie auf dem Gebiet der Leighton-Barracks. Ein vorläufiger Endpunkt ist an der Rottendorfer Straße, wo die Möglichkeit eines Park & Ride-Platzes sowie eventueller weiterer Netzergänzungen gegeben ist. Die zentrale Straßenbahnachse wird straßenunabhängig geführt und durch radiale und tangential Buslinien ergänzt, die auch die Lincoln-Housing-Area, das US-Militärkrankenhaus und den Bereich der Faulenbergkaserne einbeziehen. Die Darstellung der ÖPNV-Trasse im Entwicklungskonzept ist schematisch. Die konkrete Planung der Straßenbahnerschließung erfolgt noch, so dass auch andere Linienführungen, z.B. auch eine Verzweigung in zwei Streckenäste, denkbar sind.

Eine hohe Durchlässigkeit des Quartiers für den Rad- und Fußverkehr sorgt für kurze Verbindungen und eine direkte Anbindung an die vorhandenen Wege im Umfeld der Konversionsflächen. Neue Hauptachsen für den nichtmotorisierten Verkehr stellen insbesondere dar:

- die Verknüpfung des bestehenden und neuen Universitätsgeländes über den Galgenberg,
- der Elferweg,
- die Verbindung Bertha-von-Suttner-Straße – Leigh-

ton-Barracks,

- die Verbindung zwischen Leighton-Barracks und Innenstadt über Lincoln-Housing-Area, US-Militärkrankenhaus, Lehnleitenweg und Beethovenstraße,
- sowie neue landschaftsbezogene Rad- und Fußwege am Rand der Leighton-Barracks, insbesondere auch der Lückenschluss des südlich der Bahnlinie Würzburg-Rottendorf verlaufenden Weges mit Anbindung an die Nordostspitze der Leighton-Barracks.

Um das hohe Querungsbedürfnis zwischen Leighton-Barracks und des bestehenden Universitätsgeländes zu decken, erhält die Straße Am Galgenberg eine Reihe von Querungshilfen. Maßnahmen für den Rad- und Fußverkehr im bestehenden Netz, insbesondere im Verlauf der Rottendorfer Straße und Nürnberger Straße, sorgen für

eine allgemeine Verbesserung der Bedingungen für den nichtmotorisierten Verkehr im Umfeld der Entwicklungsgebiete. In der Nürnberger Straße erreicht eine Gliederung des Straßenraums inklusive grünordnerischer Maßnahmen für eine Aufwertung des Straßenraums.



Beispiel Grünfläche Prinz-Karl-Viertel
Quelle: Stadt Augsburg



Beispiel Wohnnutzung Prinz-Karl-Viertel
Quelle: Stadt Augsburg

ZWISCHENNUTZUNG UND ENTWICKLUNGSSTUFEN

Verlässliche Aussagen über die Nutzbarkeit einzelner Gebäude können erst nach einer Untersuchung der Bausubstanz hinsichtlich Bauphysik, Statik, verwendeten Materialien (Altlasten!) sowie Einhaltung der geltenden Normen und Vorschriften (z.B. Brandschutz) getroffen werden. Besonders die von der US-Armee in Eigenregie neu errichteten oder umgebauten Gebäude orientieren sich am in den Vereinigten Staaten üblichen Baustandard. Ohne eine detaillierte Bestandsuntersuchung der vorhandenen Bausubstanz kann keine gebäudescharfe Aussage über mögliche Nachnutzungen getroffen werden; diese Untersuchung kann jedoch erst nach der Übergabe der Flächen an den Bund vorgenommen werden. Die Abschätzung von Entwicklungsstufen erfolgt daher flächenbezogen, nicht gebäudebezogen.

NUTZUNG 2012

Faulenbergkaserne

Die Gebäude im Norden werden zur Schaffung einer Freiraumachse in Richtung Pleichach/Kürnach abgebrochen.

Leighton-Barracks

Der Gebäudebestand des ehemaligen kommerziellen Zentrums wird weitgehend rückgebaut. Je nach Nutzung und Gebäudeeignung können einzelne Gebäude für das Nahversorgungszentrum entlang der Rottendorfer Straße weiter genutzt werden. Die ehemaligen Lagerhallen und Motorpools nördlich der Rottendorfer Straße werden einschließlich der großen versiegelten

Freiflächen rückgebaut, um Raum für eine hochwertige Wohnnutzung zu schaffen. Die fünf Unterkunftsgebäude entlang der Straße zum Elferweg können bei Bedarf als Studentenwohnungen zwischengenutzt werden. Lässt es die Bausubstanz zu, ist eine Überführung in Dauernutzung als Wohngebäude denkbar. Im östlichen Anschluss an den Stadtteil Frauenland wird die vorhandene Wohnbebauung arrondiert, die in diesem Bereich vorhandenen Gebäude wie Wohn- und Verwaltungsgebäude, Museum und Kirche können bei baulicher Eignung teilweise nachgenutzt bzw. verdichtet werden. Südlich der Rottendorfer Straße befinden sich mehrere Einkaufszentren und ein Burger King, jeweils mit ausgedehnten versiegelten Parkflächen. Dieser Bereich wird zugunsten einer zentralen Grünfläche rückgebaut. Südlich davon befinden sich die Middle School und der Kindergarten sowie zahlreiche, z.T. renovierte Unterkunftsgebäude, die sich für eine Nachnutzung durch die Universität Würzburg eignen. Die Unterkunftsgebäude im Südosten können als Wohngebäude für Studenten oder Universitätsangehörige zwischengenutzt werden, je nach Bedarf und Gebäudezustand ist eine Überführung in dauerhafte Nutzung denkbar. Hier befinden sich auch die Elementary School und die High School mit ihren überwiegend zu sportlichen Zwecken genutzten Freiflächen. Nach derzeitigem Kenntnisstand eignen sich diese Gebäude aufgrund ihrer Bausubstanz nicht für eine Weiternutzung, sie werden rückgebaut. Erhalt und Weiternutzung einzelner Sportanlagen durch die Universität Würzburg oder der südlich der Straße „Am Galgenberg“ anschließenden Sportstätte des TSV Gerbrunn ist bei Bedarf denkbar.

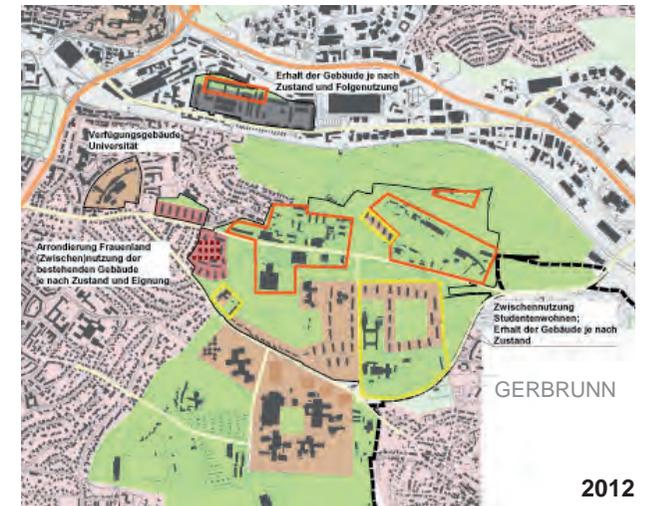
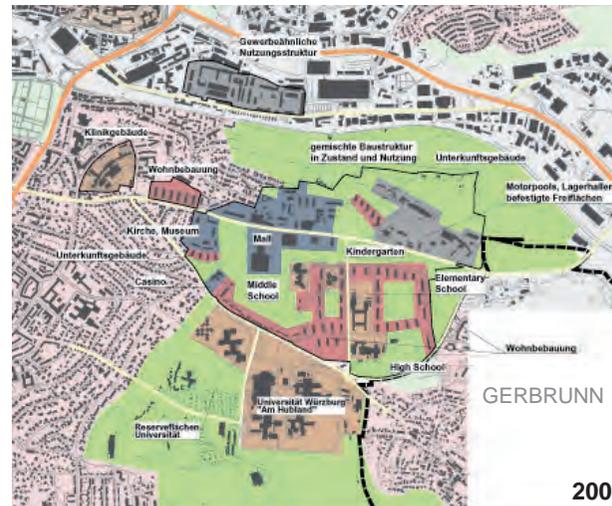
NUTZUNG 2017

Faulenbergkaserne

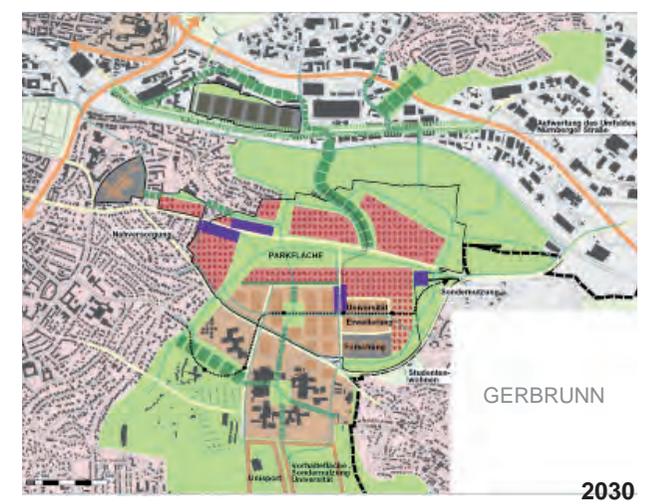
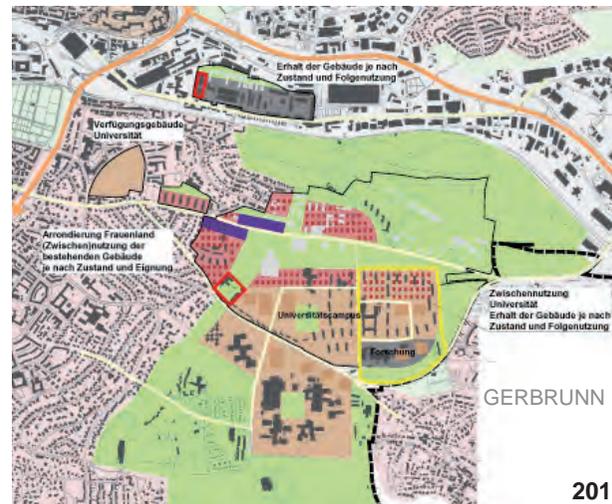
Zur Schaffung eines Freiraums für die geplante spätere Verkehrsverbindung zwischen der Nürnberger Straße und Aumühle wird im westlichen Bereich die Bebauung abgebrochen.

Leighton-Barracks

Die Bebauung im Umfeld des ehemaligen Offizierskasinos an der Straße „Am Galgenberg“ wird abgebrochen, um einen durchgehenden Grünzug vom Hubland bis zur Lehnleite zu schaffen. Korrespondierend zu den Universitätsbauten Am Hubland entsteht nördlich der Straße „Am Galgenberg“ die Erweiterung der Universität, die vorhandenen, teilweise zwischengenutzten Gebäude können sukzessive je nach Bedarf durch Neubauten ersetzt werden. Auf der östlich angrenzenden Teilfläche können die vorhandenen Gebäude ebenfalls je nach Bedarf mit verschiedenen Nutzungen belegt werden: Wohnen, Studentenwohnen, Universitätsnutzung, Forschungseinrichtungen. Es ist in diesem Bereich möglich, flexibel auf die aktuellen Nutzungen zu reagieren. In diesem Stadium könnten auch eine Gartenschau durchgeführt und temporäre oder dauerhafte Grünflächen geschaffen werden.



- LEGENDE**
- Wohnnutzung
 - Gewerbe / gewerbliche Nutzung
 - Universität, soziale Infrastruktur
 - Versorgungszentrum, kommerzielle Nutzung
 - Grünfläche
 - Gebäudebestand 2007
 - Abbruch ohne weitere Nutzung
 - Zwischennutzung
 - Bundesstraßen
 - Haupteinfahrungswege
 - Fuß- und Radwegverbindungen
 - ÖPNV
 - Umgrenzung Konversionsflächen
 - Stadtgrenze Würzburg



7 EINBINDUNG DER ENTWICKLUNGSSTRATEGIE IN DIE GESAMTSTADT

Entwicklungsschwerpunkte

Wohnen

Im Stadtgebiet werden derzeit überwiegend Arrondierungsmaßnahmen bzw. Neuplanungen in Baulücken und Verdichtungsmaßnahmen in bestehenden Wohngebieten vorgenommen. Lediglich zwischen Lengfeld und Versbach ist die Ausweisung von Wohnbauflächen im Zuge der Neugestaltung eines Verkehrsknotenpunktes für das neue Gewerbegebiet als Arrondierung der bestehenden Bebauung geplant.

Zur Neuentwicklung von größeren zusammenhängenden Wohnbauflächen bietet sich die Konversionsfläche der Leighton-Barracks durch das große Flächenangebot und ihre Lagegunst an. Die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Angebotes kann durch eine Bauausstellung unterstützt werden.

Handel und Gewerbe

Der Entwicklungsschwerpunkt für Gewerbe und Handel ist entlang der B 19 um den neuen Verkehrsknotenpunkt konzentriert. Hier entsteht neben neuen Gewerbeflächen ein Sondergebiet für Fachmärkte, das bestehende Gebiet mit Fachmärkten wie Media Markt und Hornbach wird um Gewerbeflächen erweitert. Das mit Gewerbe und gewerbeähnlichen Nutzungen belegte „Band“ entlang der Bahnlinie in Ost-West-Richtung weist noch einige Nutzungskapazitäten sowie Leerstände auf; zur Weiterentwicklung dieses Gebietes trägt die Nutzung der Faulenbergkaserne als Gewerbefläche bei. Gerade mit der Weiterentwicklung der Bestandsgebiete kann die Stadt Würzburg ihre Standortqualitäten stärken, auch im Sinne einer Aufgabenteilung mit dem Umland mit seinen großflächigen und preisgünstigen Angeboten an den Autobahnausfahrten.

Universität

Fakultäten und Verwaltungseinrichtungen der Universität Würzburg finden sich im gesamten Stadtgebiet. Eine Konzentration, die in der zukünftigen Entwicklung gestützt werden soll, ist an zwei Standorten deutlich: Der weitläufige Klinikkomplex mit den Universitätskliniken östlich von Grombühl sowie die Universitätsgebäude am Hubland mit diversen Instituten und Verwaltungseinrichtungen, Sportfreiflächen, der Bibliothek und der Mensa.

Für die kommenden Jahre ist ein Ansteigen der Studentenzahlen und somit weiterer Flächenbedarf für die Universität Würzburg prognostiziert, zudem ist die Verlegung einiger Institute aus der Innenstadt heraus geplant. Dieser Flächenbedarf wird alleine durch die vorhandenen Flächenreserven nicht gedeckt, so dass sich eine weitere Entwicklung der Universität am Hubland sinnvoll Richtung Norden auf die freiwerdenden Leighton-Barracks erstrecken kann.

Freiraumentwicklung

Die Öffnung der bisher unzugänglichen Konversionsflächen bietet die Chance einer großräumigen Freiraumentwicklung im östlichen Frauenland und dem Kürnachtal. Damit entstehen auch neue Verknüpfungen von Erholungsräumen im östlichen Stadtgebiet. Die Freiraumentwicklung kann durch eine Gartenschau unterstützt werden.

Ausbau des Straßenbahnnetzes

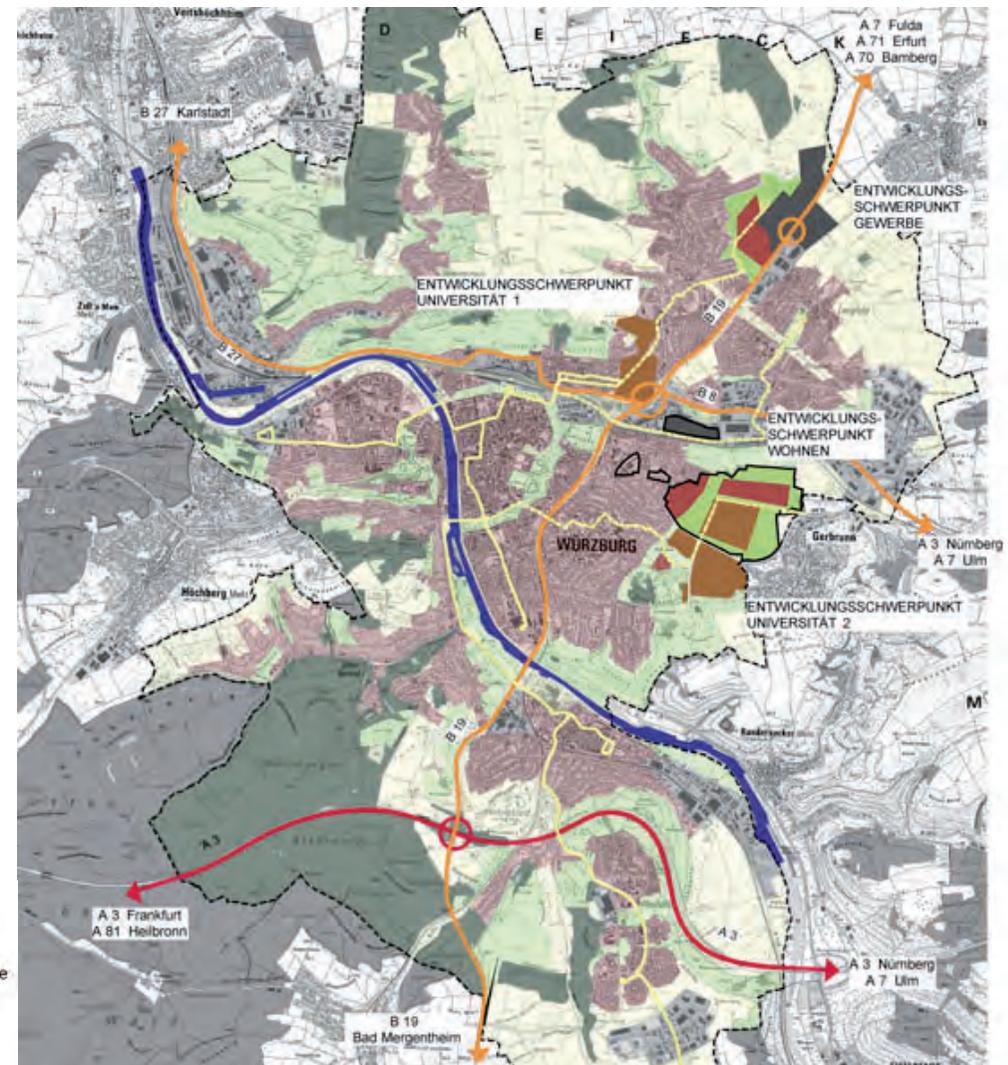
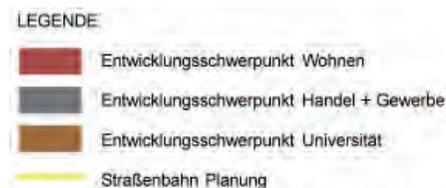
Mit der Entwicklung eines neuen Stadtteils auf dem Gelände der Leighton-Barracks entsteht das Erfordernis einer Straßbahnerschließung, wodurch die seit Jahrzehnten diskutierte Pläne zum Bau einer Straßenbahn in den Stadtteil Frauenland wieder aufgegriffen werden. Somit

kann auch die ÖPNV-Erschließung in bestehenden Stadtquartieren verbessert werden, einschließlich der Straßbahnerschließung der östlichen Innenstadt. Hierdurch verbessert sich auch die Anbindung der bestehenden Universitätseinrichtungen mit der Innenstadt und untereinander. Wie in Grombühl, wo das Straßbahnnetz zur Anbindung neuer Einrichtungen der Universitätskliniken erweitert wird, gehen die Erweiterung von Universitätseinrichtungen und Straßbahnnetz Hand in Hand. Durch den weiteren Ausbau des Straßbahnnetzes wird dieses langfristig in seinem Bestand gesichert. Weitere Radiallinien in die nordöstlich gelegenen Stadtteile, u.a. Versbach und Kronberg II, werden diskutiert.

Beitrag der Konversionsflächen zur Entwicklung der Gesamtstadt

Die Entwicklung der Konversionsflächen stellt in allen Themenfeldern der Stadtentwicklung wesentliche Bausteine dar und dient damit auch der Weiterentwicklung der Gesamtstadt:

- Wohnen: ein wichtiger Beitrag für die Deckung des Wohnbauflächenbedarfs in Verbindung mit der Schaffung eines qualitativ hochwertigen Angebotes
- Gewerbe: Die Faulenbergkaserne bietet die Chance der Aufwertung des bestehenden Standortes entlang der Nürnberger Straße als Beitrag zur Weiterentwicklung der bestehenden Standorte in zentraler und integrierter Lage
- Universität: Stärkung des Hochschulstandortes mit der Universität Würzburg als bedeutenden Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor
- ÖPNV: Ausbau des Straßenbahnnetzes mit der Erschließung des einwohnerstarken Stadtteils Frauenland und sämtlicher Universitätsstandorte
- Freiraumentwicklung: Verbesserung der Freiraumversorgung und -qualität in Verbindung mit einer weiteren Gartenschau



8 WEITERE PLANUNGSSCHRITTE, EMPFEHLUNGEN

Resümee

Zu Beginn der Bearbeitung des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes war lediglich eine kurzfristige Räumung der Faulenbergkaserne bekannt. Davon ausgehend lag die ursprüngliche Zielsetzung des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes in einer Gesamtbetrachtung der vier Kasernenstandorte einschließlich des weiteren Umfeldes (siehe Abbildung Kap. 1.1) zur Schaffung einer gemeinsamen Entwicklungsstrategie für den Gesamtbereich – auch wenn sich die Freigabe und Umnutzung der einzelnen Flächen über einen längeren Zeitraum erstrecken sollte.

Während der Bearbeitung des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes wurde jedoch die kurzfristige Freigabe auch der Leighton-Barracks bekannt, wodurch diese weitaus größte und von der Lage mit dem größten Entwicklungspotenzial verbundene Fläche in den Mittelpunkt der planerischen Überlegungen rückte.

Dieses Areal bietet aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe für die Universität Würzburg Flächen für deren mittel- bis langfristige Weiterentwicklung. Der absehbare kurzfristige Abzug der US-Streitkräfte eröffnet zusätzlich die Möglichkeit, dass die Universität Würzburg durch Nutzung vorhandener Bausubstanz kurzfristig benötigte Raumkapazitäten erhalten kann, die aufgrund der doppelten Abiturjahrgänge benötigt werden (siehe Kapitel 2.4).

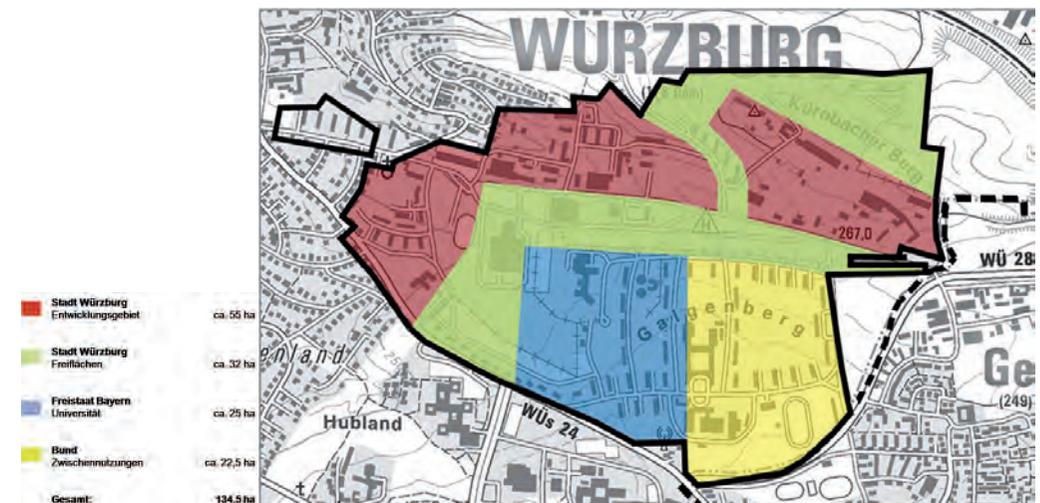
Aufgrund dieser veränderten Rahmenbedingungen hat sich auch der Schwerpunkt des Entwicklungskonzeptes (Kap. 6) und damit der gesamten Erarbeitung des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes dahingehend verschoben, dass die Einbindung der bereits relativen konkreten und teilweise kurzfristig umzusetzenden Erweiterungsplanungen der Universität Würzburg mit den weiteren planerischen Aspekten (Wohnnutzung, Freiraumentwicklung, Verkehrsentwicklung) zu koordinieren ist.

Umsetzung und Flächenerwerb

Das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept ist damit nicht nur ein rahmgebendes Konzept für vertiefende Planungen in den Bereichen der Einzelflächen, sondern dient auch der Koordinierung der Interessen zwischen der Stadt Würzburg und der Universität Würzburg, einschließlich einer Abgrenzung zwischen einem städtischen Entwicklungsbereich sowie einem Universitätsentwicklungsbereich. Eine solche Abgrenzung ist auch im Zusammenhang mit einem kurzfristigen Flächenerwerb des Freistaates Bayern für die Universität Würzburg von großer Bedeutung, da der Freistaat Bayern im Zuge des Freigabeverfahrens von der Bundesrepublik Deutschland die Flächen direkt erwerben kann, während die Stadt Würzburg über die kommunale Planungshoheit die Nutzung der Flächen bestimmt.

Der Plan „Mögliche zukünftige Eigentumsverhältnisse Leighton-Barracks“ zeigt beispielhaft auf, wie eine Aufteilung des Areals im ersten Schritt aussehen kann, wobei Größe und Abgrenzung der Flächen im Detail noch abzustimmen sind. Es liegt in der Entscheidung des Freistaates Bayern, in welchem Umfang er für die Universität Würzburg Flächen erwirbt. Auch Seitens der Stadt Würzburg ist noch keine Entscheidung darüber getroffen, ob, in welchem Umfang und in welcher Form die Stadt Würzburg selbst oder Dritte in ihrem Auftrag Flächen erwerben werden.

Noch nicht berücksichtigt sind hierbei Trassen für die Erschließung, z.B. auch eine Straßenbahntrasse und die genaue Abgrenzung der Grünflächen.



Mögliche zukünftige Eigentumsverhältnisse Leighton-Barracks

Verkehrsentwicklung – weiterer Untersuchungsbedarf

Das Thema Verkehrserschließung wurde im Rahmen des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes im Wesentlichen qualitativ betrachtet, was in dieser Planungsstufe völlig ausreichend ist.

Wie in Kapitel 4.1 dargelegt, sind vor allem die Auswirkungen der durch die neuen Nutzungen induzierten Verkehrsmengen auf das Straßennetz in Richtung Innenstadt, insbesondere im Verlauf der Rottendorfer Straße, von Bedeutung. Ebenso kann durch eine deutliche Aufwertung des ÖPNV (Straßenbahnerschließung Frauenland – Hubland) die Verkehrsanbindung des gesamten Frauenlandes erheblich verbessert werden. Von Bedeutung sind auch die Wechselwirkungen zwischen ÖPNV und Individualverkehr. Daher wird ein integriertes Verkehrskonzept (Straßennetz, ÖPNV-Netz) für den Stadtteil Frauenland und die angrenzenden Verflechtungsbereiche (bis Hauptbahnhof, Ebertsklinge, Wöllrieder Hof, Gerbrunn) empfohlen.

Wohnungsmarkt

Der quantitative Bedarf an Wohnbauflächen in einer Größenordnung von 35-50 ha Nettobauland wurde in Kapitel 2.1 nachgewiesen. Für ein Wohnungsangebot in der Größenordnung von etwa 2.000 Wohneinheiten im zukünftigen Stadtteil ist ein wirtschaftlich tragfähiges Angebotsprofil von großer Bedeutung. Dieses soll im Rahmen einer qualitativen Wohnungsmarktanalyse unter Berücksichtigung der Angebotssituation im gesamten Verdichtungsraum Würzburg erarbeitet werden. Das Profil des Wohnungsangebotes hinsichtlich der Wohn- und Eigentumsformen, aber auch der Wohnungsgrößen sowie die Definition der Haushaltstypen und Bevölkerungsgruppen,

die in den nächsten Jahren Wohnraum in Würzburg nachfragen, sind wichtige Rahmenbedingungen für die weitere städtebauliche Planung. Damit verbunden ist nicht nur die Differenzierung hinsichtlich Geschosswohnungen und Einfamilienhäusern, sondern auch die Verkehrserschließung, die soziale Infrastruktur sowie die Ausstattung mit Freizeiteinrichtungen und Grünflächen. Die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Angebotes kann durch eine Bauausstellung unterstützt werden.

Freiraumentwicklung

In einer vertiefenden Betrachtung sollten die Qualitäten und Entwicklungsmöglichkeiten von funktional und gestalterisch hochwertigen Freiräumen untersucht werden.

Schwerpunkte sind dabei:

- Die Verknüpfung der zukünftigen neuen Wohn- und Universitätsstandorte mit der Innenstadt über Grünachsen und Freiraumkorridore unter besonderer Berücksichtigung der Fuß- und Radwegeverbindungen
- Aufzeigen der Bedeutung der aus den Szenarien entwickelten neuen Freiräume für die Qualität von Wohnquartieren
- Entwicklung eines „grünen Campus“ als freiraumbetonte Universitätserweiterung. Dabei sollen die Möglichkeiten temporär genutzter Freiräume sowie zeitlich gestaffelte Entwicklungen einbezogen werden.

Inhalte der Vertiefung sind:

- Prüfung der Eignung der naturräumlichen Voraussetzungen für hochwertige Freiräume
- Entwicklung von Freiraumkorridoren mit Darstellung von Mindest- und Standardgrößen
- Aufstellen eines Anforderungskataloges für hochwertige Freiraumnutzungen
- Darstellen eines Campuskonzeptes mit Sportflächen, Freiräumen mit wissenschaftlichem Bezug (z.B. Botanische/Medizinische/Pharmazeutische Gärten, Was-

serflächen, Experimentierfelder, etc.)

- Vernetzung und Anbindung an universitär genutzte Freiräume (vorhandene Sportflächen, botanische Monitoringflächen in den angrenzenden Naturschutzgebieten, etc.)
- Aufzeigen von Zwischennutzungsmöglichkeiten der befestigten und teilversiegelten Flächen für Messe- und Ausstellungsflächen, temporäre Parkplätze, Veranstaltungen
- Aufzeigen von Eignungsflächen für eine Gartenschau



Ausstellung Petrisberg
Quelle: bauausstellung.petrisberg.de

Gartenschau und Bauausstellung

Die Kombination einer Gartenschau mit einer Bauausstellung verspricht Synergien einerseits als Alleinstellungsmerkmal im Bewerbungsverfahren um die Austragung, andererseits durch eine Erweiterung der Zielgruppe der Besucher in der Durchführung. Außerdem liefert eine Bauausstellung Impulse für die Qualität der zukünftigen Bebauung.

Beispiele für eine Kombination für Gartenschau und Bauausstellung sind die Internationale Gartenbauausstellung IGA Stuttgart Expo 1993 und die Landesgartenschau und Bauausstellung Trier - Petrisberg 2004.



Petrisberg Trier
Quelle: petrisberg.de

Internationale Gartenbauausstellung IGA Stuttgart Expo 93

Im Rahmen der Internationalen Gartenbauausstellung IGA Stuttgart Expo 93 entstand die unter dem Motto „Wohnen 2000“ von vier Bauträgern gemeinsam erstellte Siedlung mit experimentellen Wohnbauten (Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser und Stadthäuser).

Eine Gruppe internationaler Architekten schuf eine Musterkolonie zum Thema „Experimentelles Wohnen“, die den damaligen Stand und die Möglichkeiten ökologischen Bauens repräsentierte. Entstanden sind sowohl schlichte Holzhäuser als auch technisch aufwendige Konstruktionen mit Solarzellendächern.



Internationale Gartenbauausstellung IGA Stuttgart Expo 93
Quelle: architeku.rlog.de

Landesgartenschau und Bauausstellung Trier – Petrisberg 2004

Der Höhenrücken des Petrisberges, eine Fläche mit hoher landschaftlicher Attraktivität über der Talstadt Trier, wurde in den 1930er Jahren mit der sog. „Kemmel-Kaserne“ bebaut, die nach Kriegsende vom französischen Militär übernommen wurde. Nach Abzug der französischen Truppen Ende der 1990er Jahre stand die Fläche nun der Stadt Trier zur Nachnutzung zur Verfügung und die Planungen für einen Wissenschaftspark und Wohnbauflächen in Verbindung mit einer Landesgartenschau konnten auf diesem Areal konkretisiert werden.

Zur Umsetzung dieser Konzepte wurde die Entwicklungsgesellschaft Petrisberg mbH gegründet. Das Projekt "Exemplarisches Wohnen auf dem Petrisberg" wurde im Rahmen der Landesgartenschau Trier initiiert.



Wohnen am Petrisberg in Trier
Quelle: petrisberg.de

Städtebauliche Grundlage war ein Workshop, in dem das Motto „Wohnen in der Landschaft“ definiert wurde. Es wurden ein Gestaltungsbeirat aufgestellt und ein Gestaltungshandbuch erarbeitet, welches als Leitfaden für die Entwicklung des Wohngebietes sowie als Orientierung für die einzelnen Vorhaben dient. Die Bauherren können sich aus einem Architektenpool für einen Planer entscheiden und erhalten so für ihr Bauvorhaben eine individuelle Betreuung. Die einzelnen Entwürfe werden gemäß dem Gestaltungshandbuch erarbeitet und durch den Gestaltungsbeirat geprüft. Realisiert wurden im Rahmen der Bauausstellung zehn private Hofhäuser mit unterschiedlichsten Konzepten (z.B. „zukunftsorientiertes Bauen“, „Wohnen und Arbeiten“, Familienhaus) im Reihenhausbau entlang einer Wasserkante sowie zwei freistehende Einfamilienhäuser.



Trier – Petrisberg
Quelle: petrisberg.de

Zusammenbindung der Akteure und Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der Bearbeitung des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes konnten einige wichtige Rahmenbedingungen nur teilweise geklärt werden. Dies liegt zum einen daran, dass insbesondere die Fläche der Leighton-Barracks noch in der Verfügungsgewalt der US-Streitkräfte steht und daher nicht alle erforderlichen Informationen über die Liegenschaft zur Verfügung stehen und auch das Betreten der Fläche nur in Ausnahmefällen möglich ist. Andererseits ergibt sich bei dieser Fläche eine Konstellation von Akteuren aus unterschiedlichen Bereichen, die in dieser Form noch nicht zusammengearbeitet hat. Somit unterscheidet sich eine Konversionsplanung deutlich von städtebaulichen Routineaufgaben mit klaren Zuständigkeiten und eingespielten Abläufen. Mit den Erweiterungsplänen der Universität Würzburg kommen weitere Akteure hinzu. Allein mit den Fragen der Hochschulerweiterung sind mehrere Staatsministerien mit ihren nachgeordneten Behörden befasst und es wurde eine Projektgruppe unter der Leitung des Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst eingerichtet. Somit ergibt sich auch die Aufgabe, die einzelnen Aufgabenträger enger zusammenzubinden und die Interessen zu koordinieren.

Vor dem Hintergrund der vorgenannten Rahmenbedingungen wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit auf zwei Bürgerversammlungen beschränkt, daneben wurden im Rahmen der Vorgaben der Gemeindeordnung die wesentlichen Inhalte des Entwicklungskonzepts in öffentlichen Sitzungen von Umwelt- und Planungsausschuss, Konversionsausschuss sowie Stadtrat behandelt. Auch die ganztägige Sondersitzung am 24.10.2007 wurde öffentlich durchgeführt. Aufgrund der großen Bedeutung der Konversionsflächen für die Stadtentwicklung (siehe Kapitel 7) ist für weitere Planungsschritte ein breiter Konsens

erforderlich ist. Die Öffentlichkeit soll dabei im Rahmen eines geeigneten Verfahrens aktiv in die Erarbeitung der weiteren Planungen eingebunden werden.

Da es mit der Freigabe der Militärf Flächen dort zunächst keine unmittelbaren Bewohner mehr geben wird, gibt es kein Erfordernis für eine Bürgerbeteiligung im Sinne einer Beteiligung der von der Planung Betroffenen. Aufgrund der großen Bedeutung der Flächen für die Stadtentwicklung ist daher eine offensive Öffentlichkeitsarbeit vorzusehen, die die Öffentlichkeit in den Planungsprozess mit einbezieht und über den politischen Entscheidungsprozess informiert. Mögliche Instrumente der Beteiligung der Öffentlichkeit sind Planungs- und Perspektivwerkstätten mit Beteiligung der Bürger, Bürgerinformationen in Form von Ausstellungen, Veranstaltungen und Darstellung der aktuellen Planungsstände unter Einbeziehung von Medien Internet und Regionalfernsehen.

Weitere Planungsschritte

Vor der Durchführung einer vertiefenden Planung, z.B. der Erarbeitung von Master- oder Rahmenplänen, sind zur Klärung der Rahmenbedingungen Fachgutachten erforderlich:

- Altlastenerkundungen (bereits auf Veranlassung der Bundesimmobilienanstalt in Bearbeitung)
- Umfassendes Verkehrskonzept unter Einbeziehung des gesamten Stadtteils Frauenland
- Wohnungsmarktgutachten zur Ermittlung des differenzierten qualitativen Bedarfs
- Freiraumentwicklungskonzept / Bewerbung Landesgartenschau
- Einbeziehung aller Akteure sowie der Öffentlichkeitsarbeit im Rahmen eines moderierten Prozesses

Die Ergebnisse vorgenannter Fachgutachten und Verfahren bilden dann eine konsensfähige Basis für die vertiefende städtebauliche Planung. Als Basis für einen Masterplan bzw. Rahmenplan sollte für das Gelände der Leighton-Barracks ein Städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt werden. Dies ist ein bewährtes Instrument, eine große Bandbreite an städtebaulichen Konzepten aufzuzeigen.

Daneben ist im Zusammenhang mit den eingeleiteten Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen zur Ermittlung des „entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswertes“ ein Bodenwertgutachten erforderlich.

Beschlussempfehlung

Der Stadtrat/Konversionsausschuss nimmt das vorgelegte Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept für den Bereich der ehemaligen Konversionsflächen in der Fassung vom 22.02.2008 zur Kenntnis, es dient als Grundlage für die weiteren Planungen.