Bürgerversammlung nach § 8a HGO

Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs für das Temmler-Areal

am 9. Mai 2025
auf Einladung der Stadtverordnetenvorsteherin Dr. Elke Neuwohner

MARBURG
Die Universitätsstadt

Räumliche Einordnung

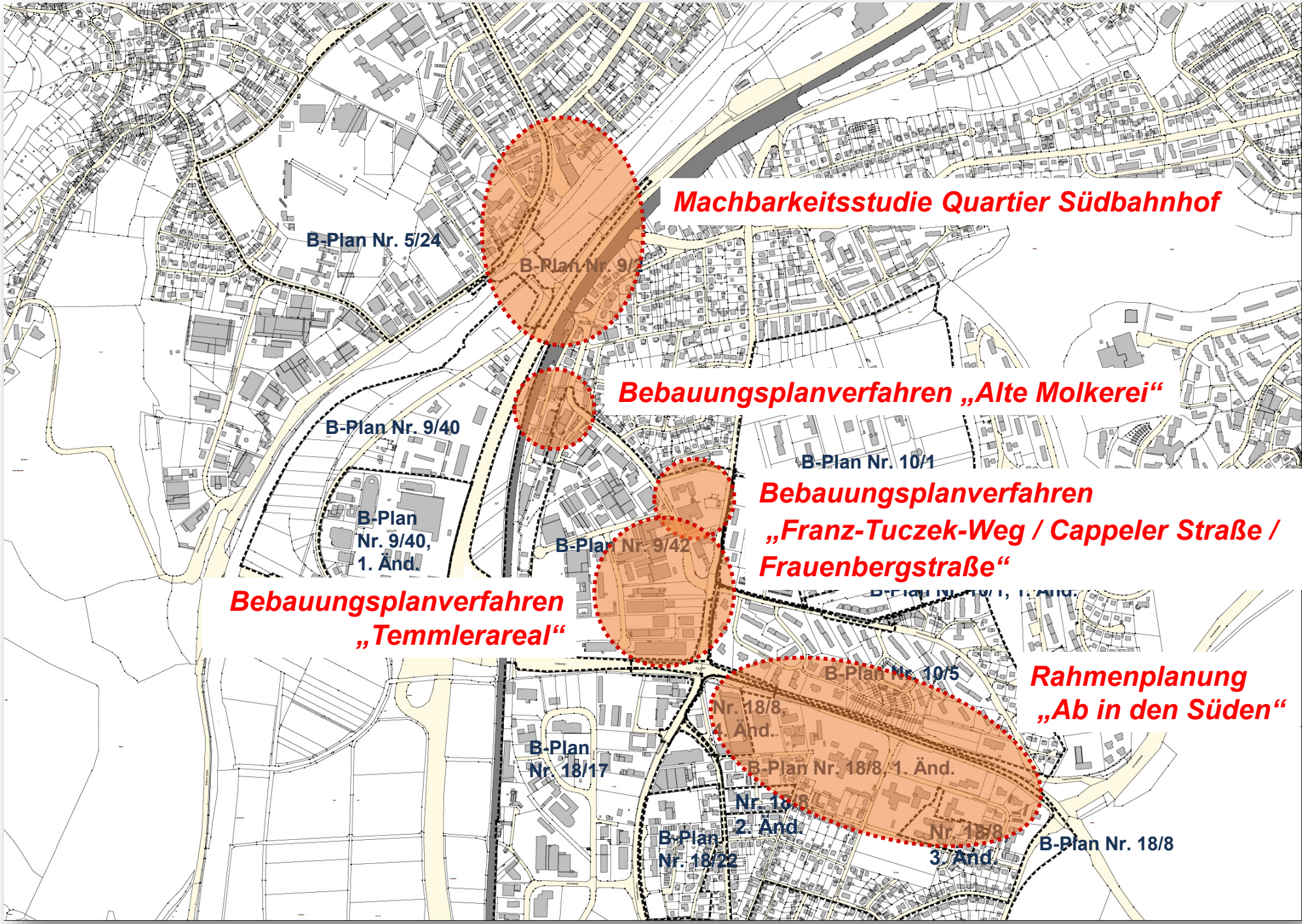


Schaffung urbaner Strukturen
vom Südviertel über den Südbahnhof,
die Frauenbergstraße bis zur
Beltershäuser Straße



09.05.2025

Räumliche Einordnung



Verfahrensrechtliche Einordnung

Städtebaulicher Entwurf

MARBURG
Die Universitätsstadt

Der Städtebauliche Entwurf ist eine eigenständige **informell**e Planart zur Bearbeitung von städtebaulichen Einzelaufgaben, zur Neuplanung, Änderung und Erweiterung von städtebaulichen Anlagen.

Er umfasst das breite Spektrum des **kreativ**en Entwerfens.

Er beinhaltet die **ganzheitlich**e, **gestalterisch**e, **strategisch**e und **konzeptionell**e Bearbeitung und **integriert**e Darstellung aller wesentlichen städtebaulichen Elemente zu einer räumlichen Entwicklung.

Der Städtebauliche Entwurf ist die städtebauliche Konzeption, dessen Aussagen in einem Bauleitverfahren in der Regel zur Begründung heranzuziehen sind.

(§ 9(8) BauGB)

Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs für das Temmler-Areal

– Bürgerversammlung –

MARBURG
Die Universitätsstadt



Luftbild: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

ebene
architektur und städtebau

Inhalt

- Planungsverlauf, Entwicklungsraum, Ziele
- Ergebnis Planungswerkstatt April 2024
- Vertiefung/Vorzugsvariante
- Nächste Schritte

Inhalt

- **Planungsverlauf, Entwicklungsraum, Ziele**
- Ergebnis Planungswerkstatt April 2024
- Vertiefung/Vorzugsvariante
- Nächste Schritte

Bisheriger Planungsverlauf

Januar 2024
Planungsstart : Beauftragung städtebauliche Studie

Feb/Mrz 2024
Abstimmung: Gespräche mit Eigentümern / Stakeholdern

April 2024
Beteiligung: Öffentliche Planungswerkstatt

Mai 2024
Planung: Auswertung Planungswerkstatt

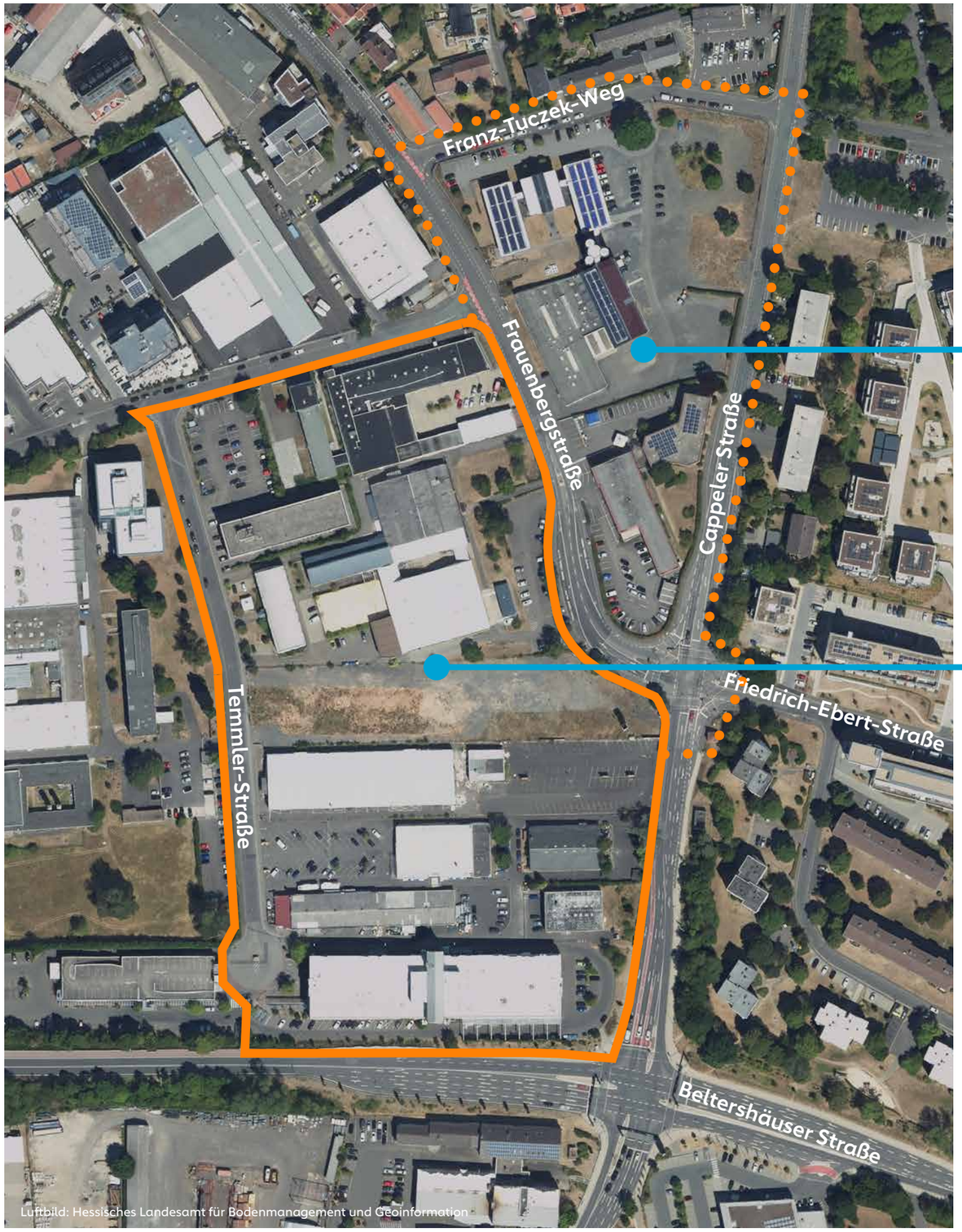
seit Juni 2024
Planung: Vertiefung städtebaulicher Entwurf, Beauftragung Fachplanungen

seit Juli 2024
Abstimmung: Gespräche mit Eigentümern / Stakeholdern

Mai 2025
Beteiligung: Informationsveranstaltung

Nov 2025
Beteiligung: frühzeitige Beteiligung Bebauungsplan

Entwicklungsraum



Sparkassen-Areal und
Stadtbüro / -verwaltung

Plangebiet der
Quartiersentwicklung
Temmler-Areal

Städtebauliche Zielsetzungen

> umweltgerechtes, sozial ausgewogenes, gemischtes Quartier

> nachhaltige Flächennutzung mit Grün- und Freizeitflächen (öff.+privat)

> Anpassung an die Folgen des Klimawandels

> effiziente, klimaneutrale, sichere und multimodale Mobilität

> wirtschaftliche Lösungen für öffentliche und private Maßnahmen

Inhalt

- Planungsverlauf, Entwicklungsraum, Ziele
- **Ergebnis Planungswerkstatt April 2024**
- Vertiefung/Vorzugsvariante
- Nächste Schritte

Impressionen Planungswerkstatt













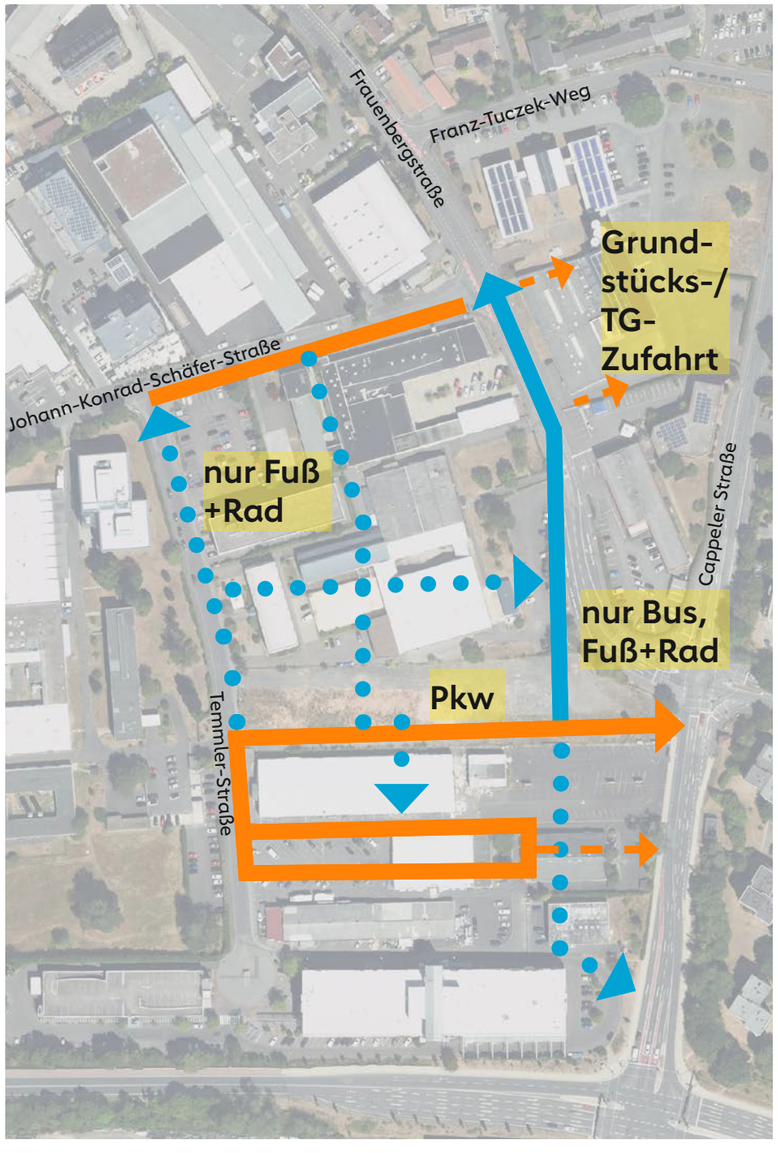
Zur Diskussion gestellte Erschließungsmöglichkeiten

Pkw/alle Verkehrsarten

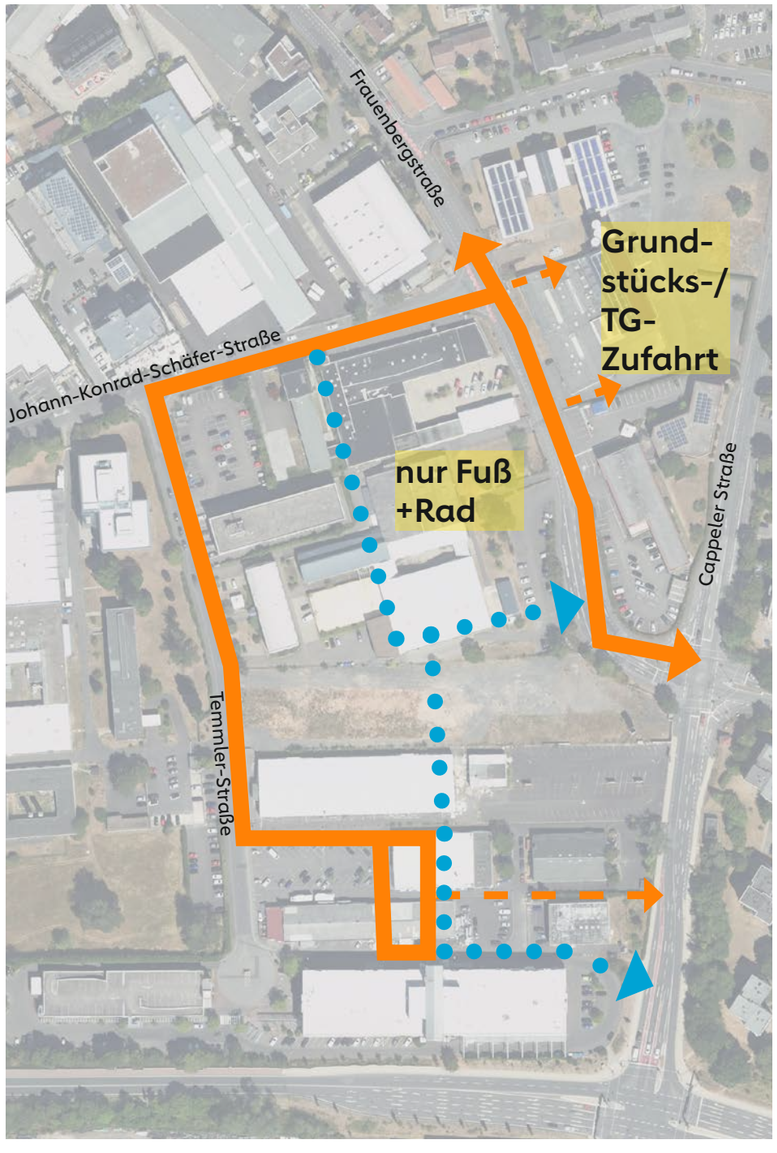
Fuß- und Radverkehr

Bus-, Rad-, Fußverkehr

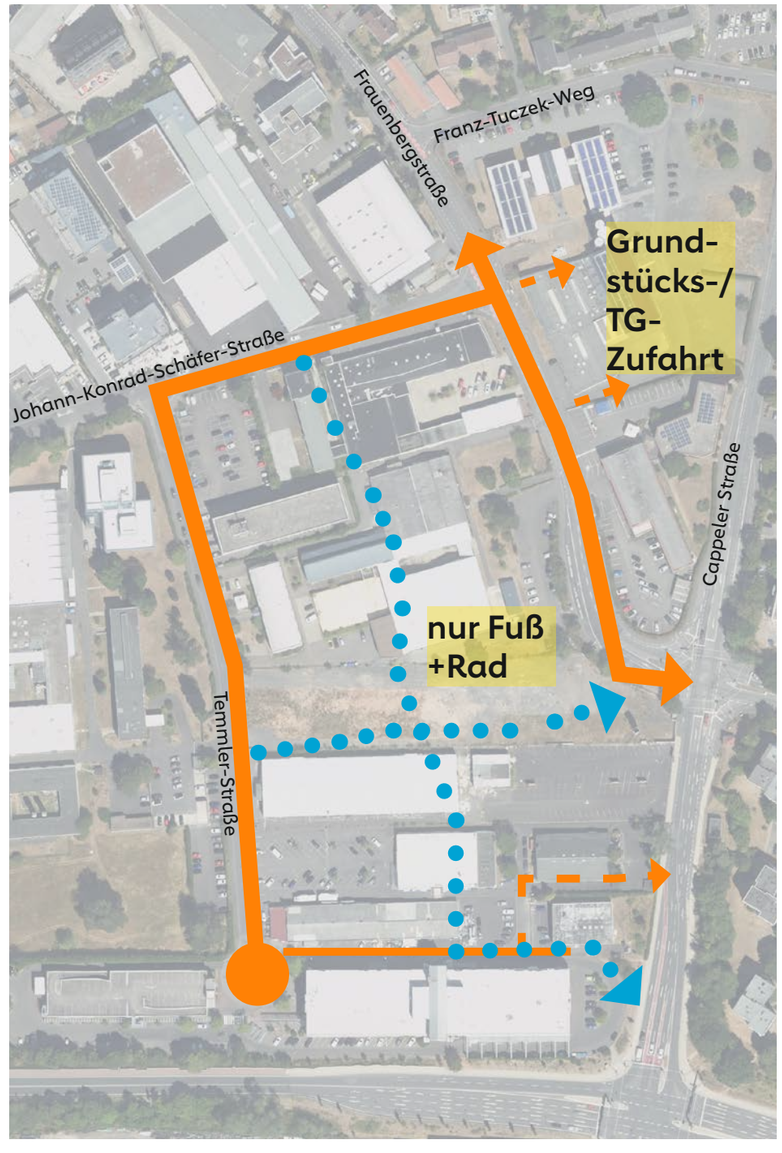
Variante 1



Variante 2



Variante 3



MARBURG Die Universitätsstadt

ebene 4 architektur und städtebau

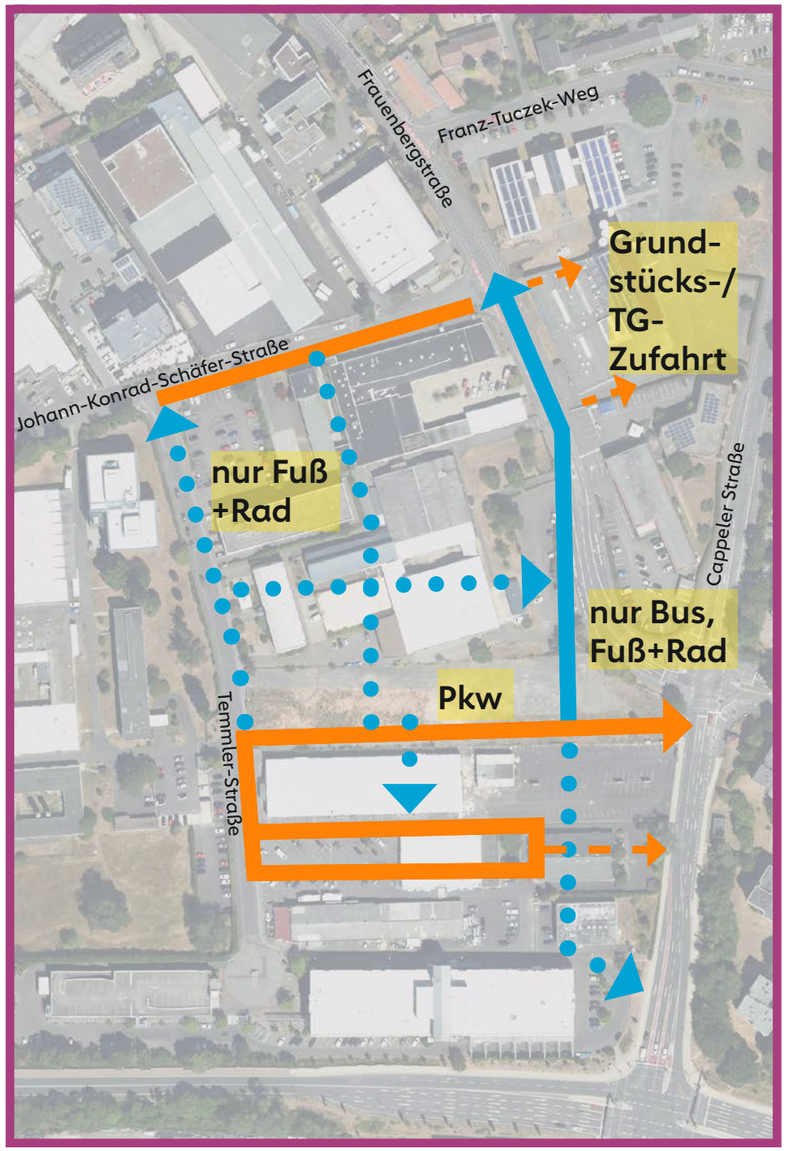
Favorisierte Variante

Pkw/alle Verkehrsarten

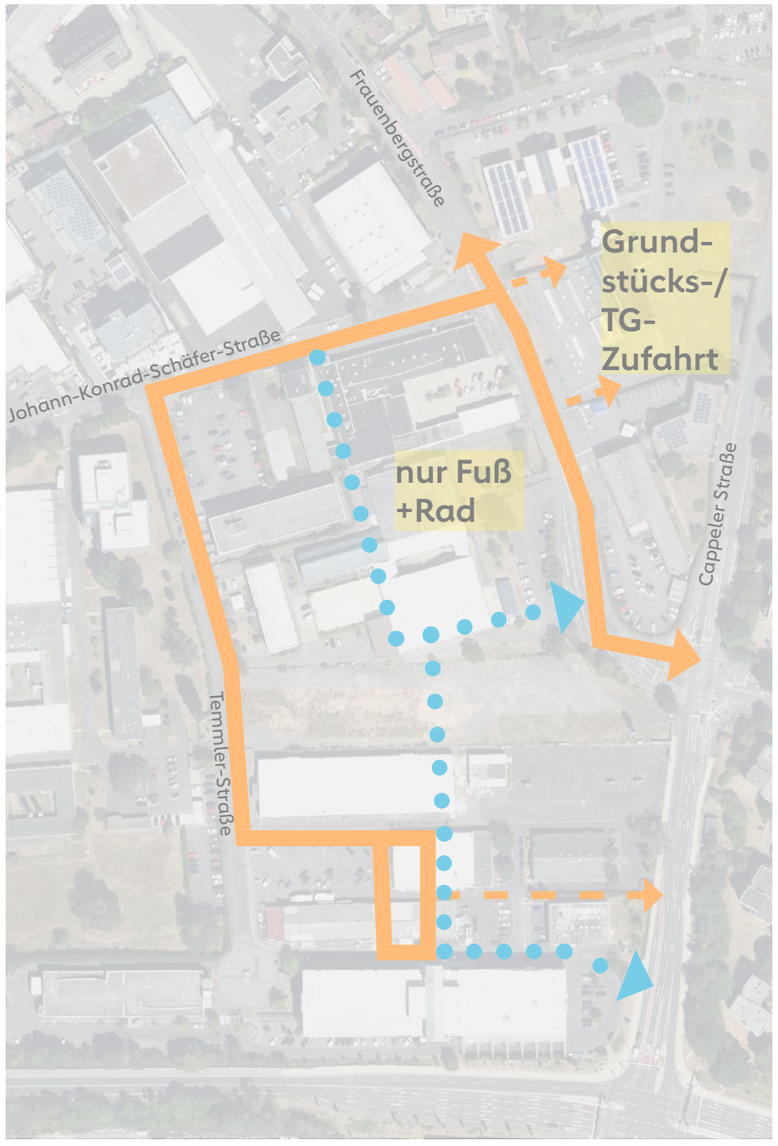
Fuß- und Radverkehr

Bus-, Rad-, Fußverkehr

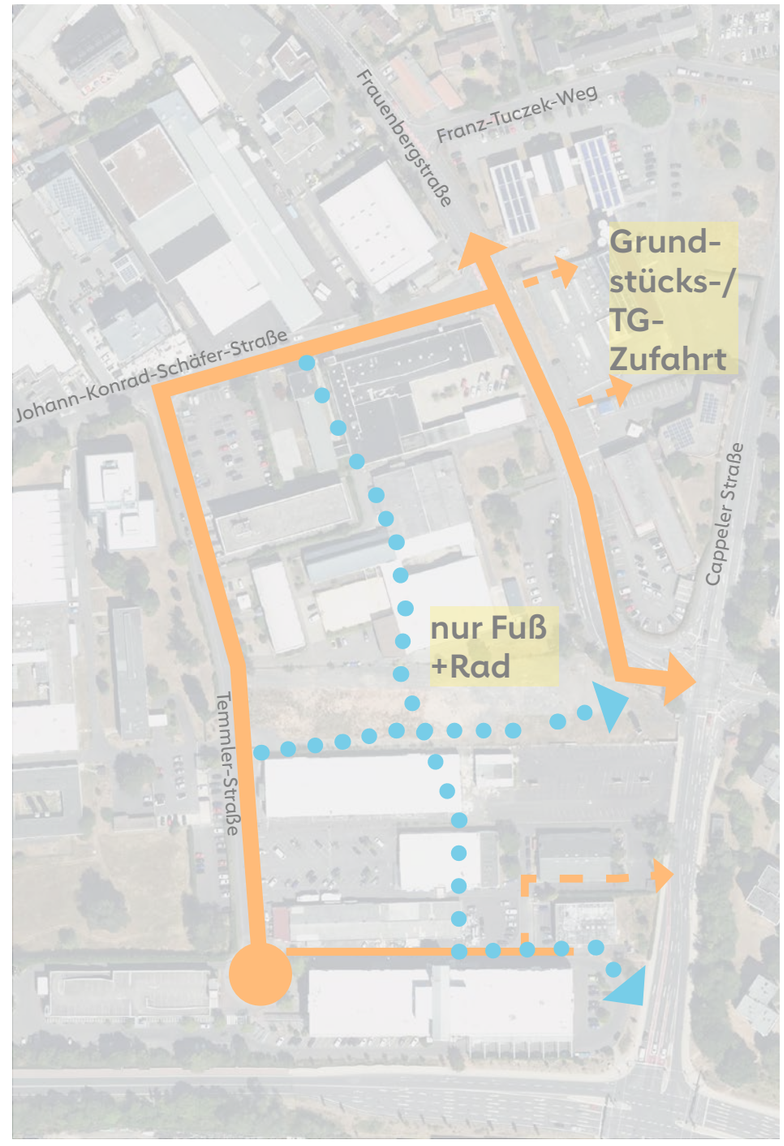
Variante 1



Variante 2



Variante 3



MARBURG Die Universitätsstadt

ebene4 architektur und städtebau

Zur Diskussion gestellte städtebauliche Varianten

Variante 1



Variante 2



Variante 3



MARBURG Die Universitätsstadt

ebene4 architektur und städtebau

Favorisierte Variante in Kombination mit Erschließungsvariante 1

Variante 1



Variante 2



Variante 3



Inhalt

- Planungsverlauf, Entwicklungsraum, Ziele
- Ergebnis Planungswerkstatt April 2024
- **Vertiefung/Vorzugsvariante**
- Nächste Schritte

Vertiefung / Prüfung (Erschließung und Quartiersgaragen)





MARBURG Die Universitätsstadt

ebene4 architektur und städtebau

Vorzugsvariante

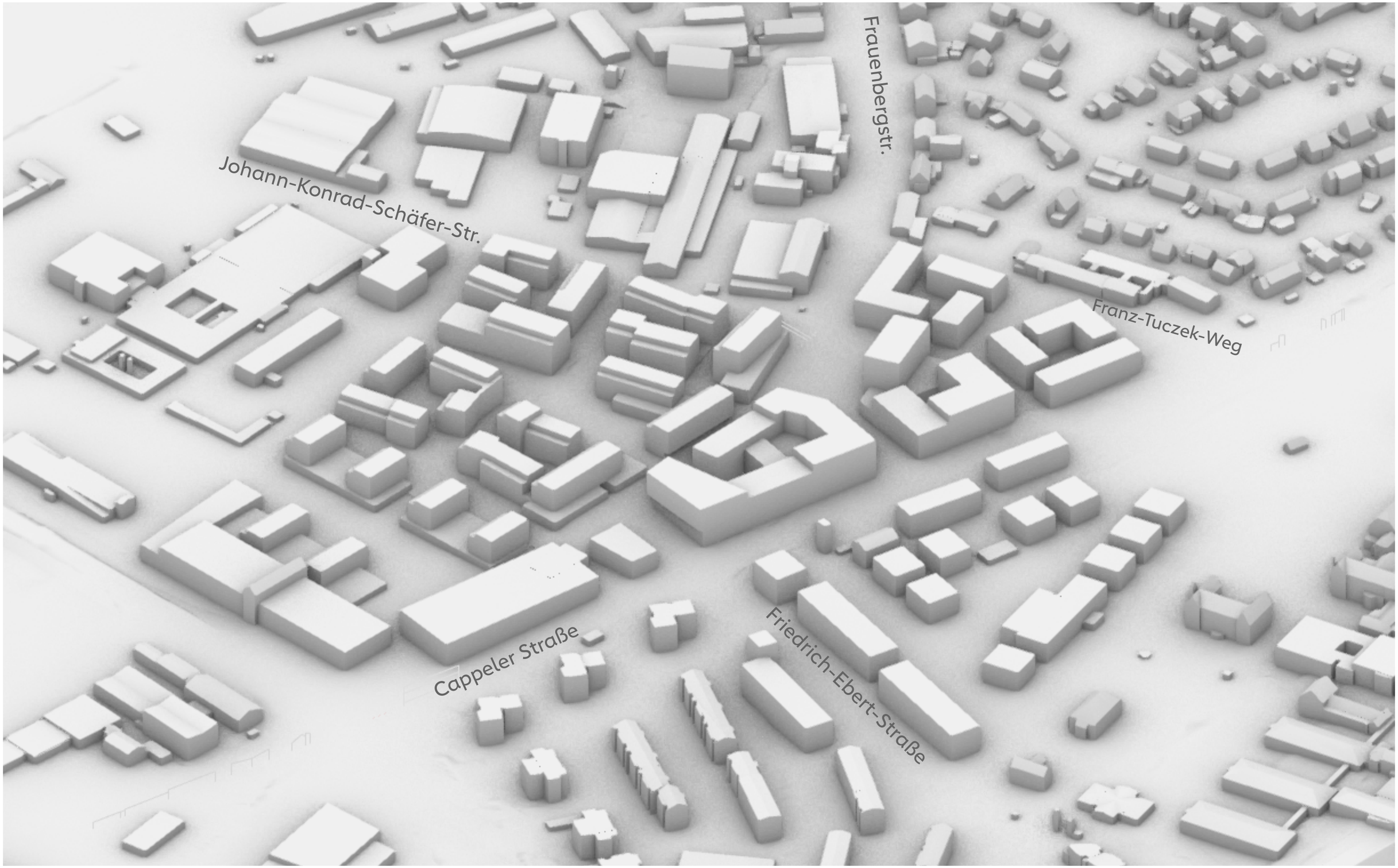




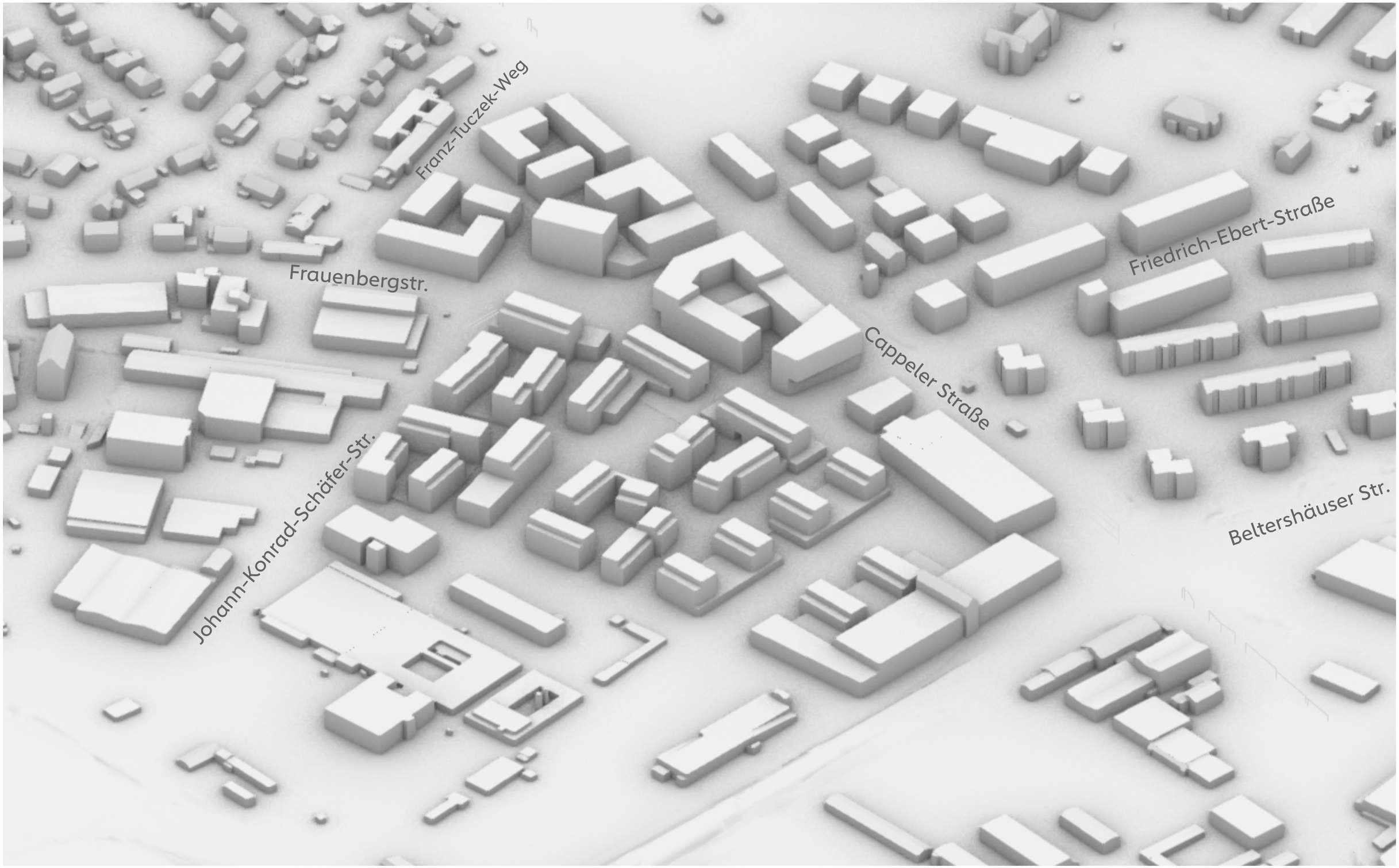
MARBURG Die Universitätsstadt

ebene4 architektur und städtebau

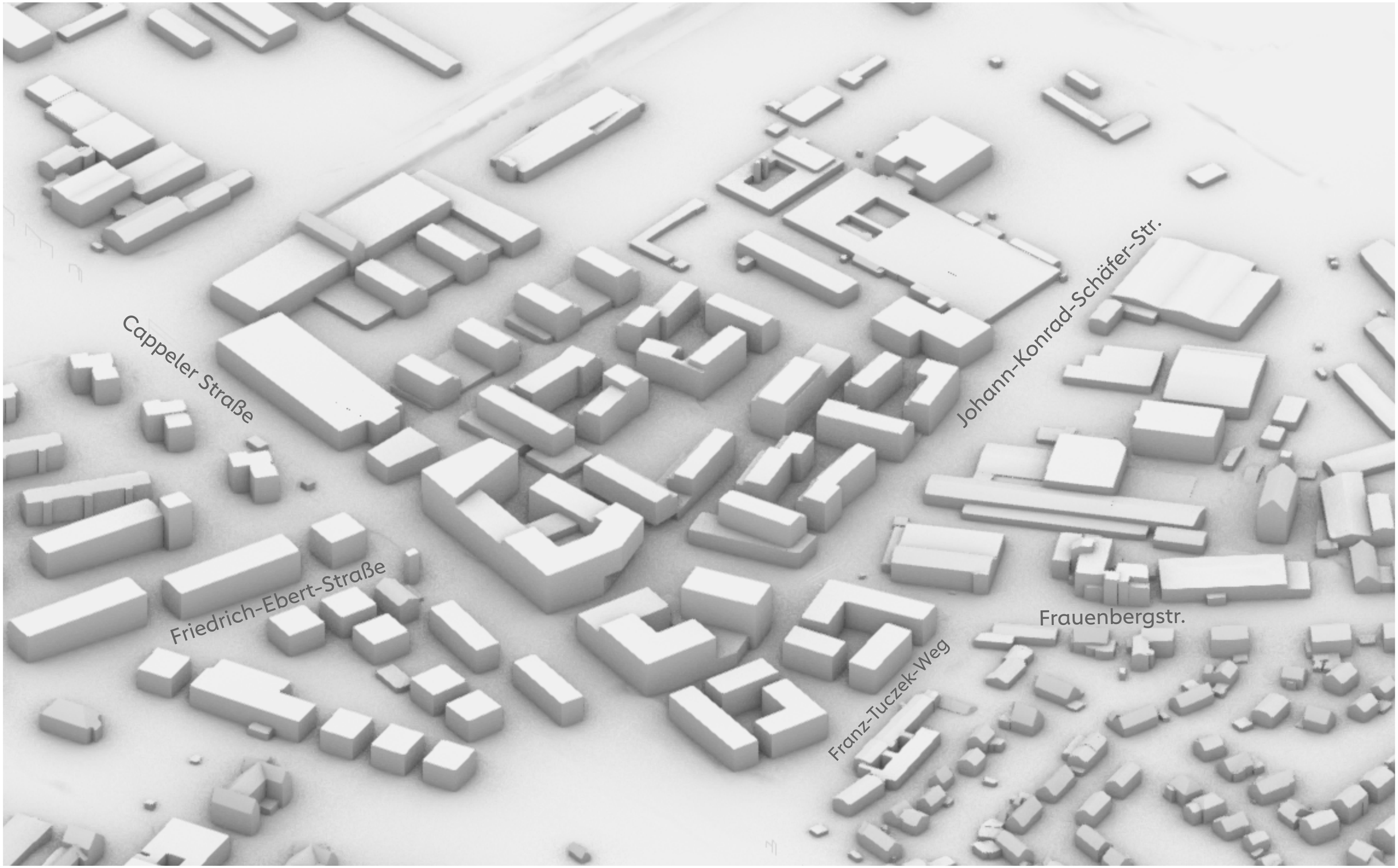
Vorzugsvariante, Blick von Südosten



Vorzugsvariante, Blick von Südwesten



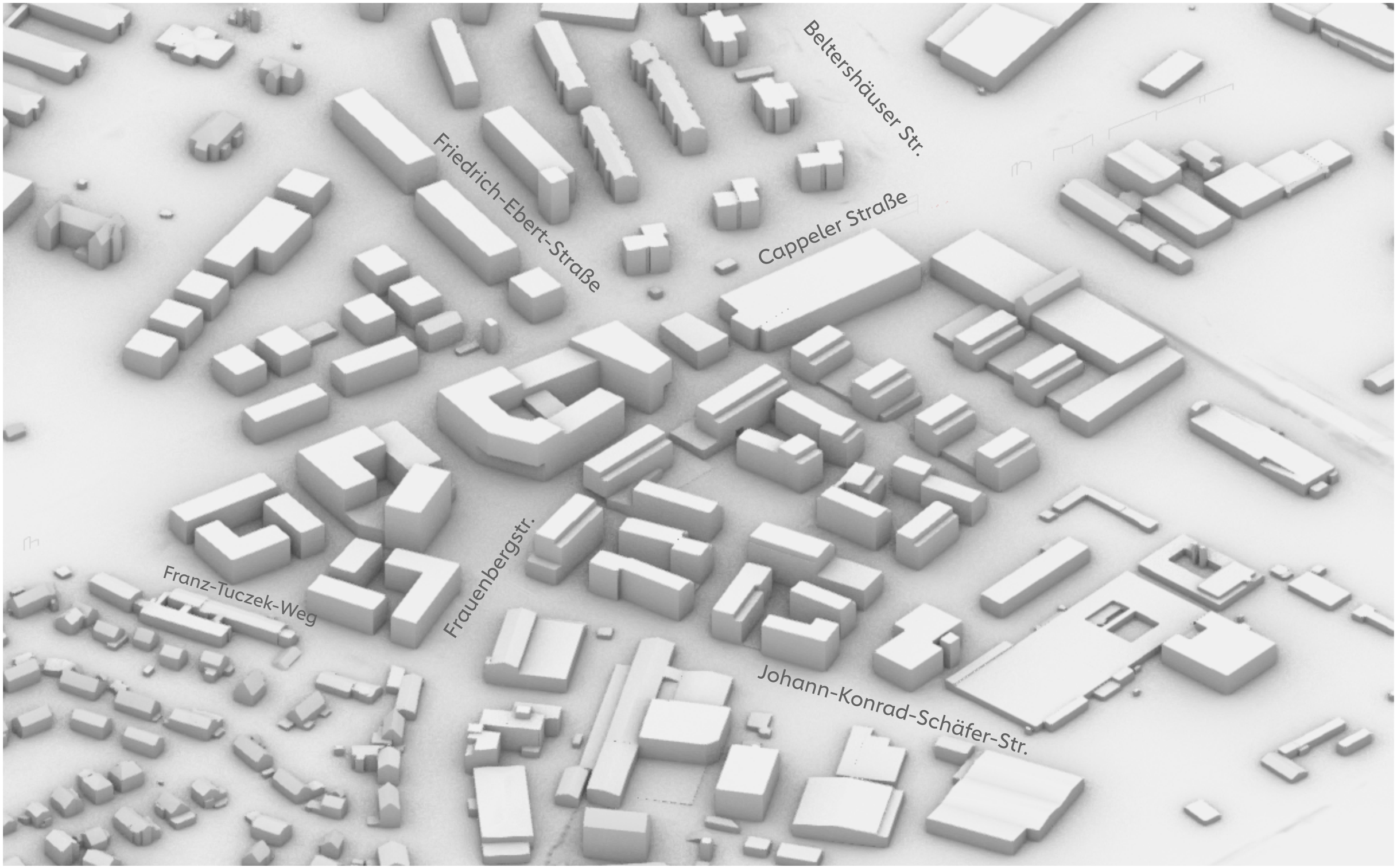
Vorzugsvariante, Blick von Nordosten



MARBURG Die Universitätsstadt

ebene4 architektur und städtebau

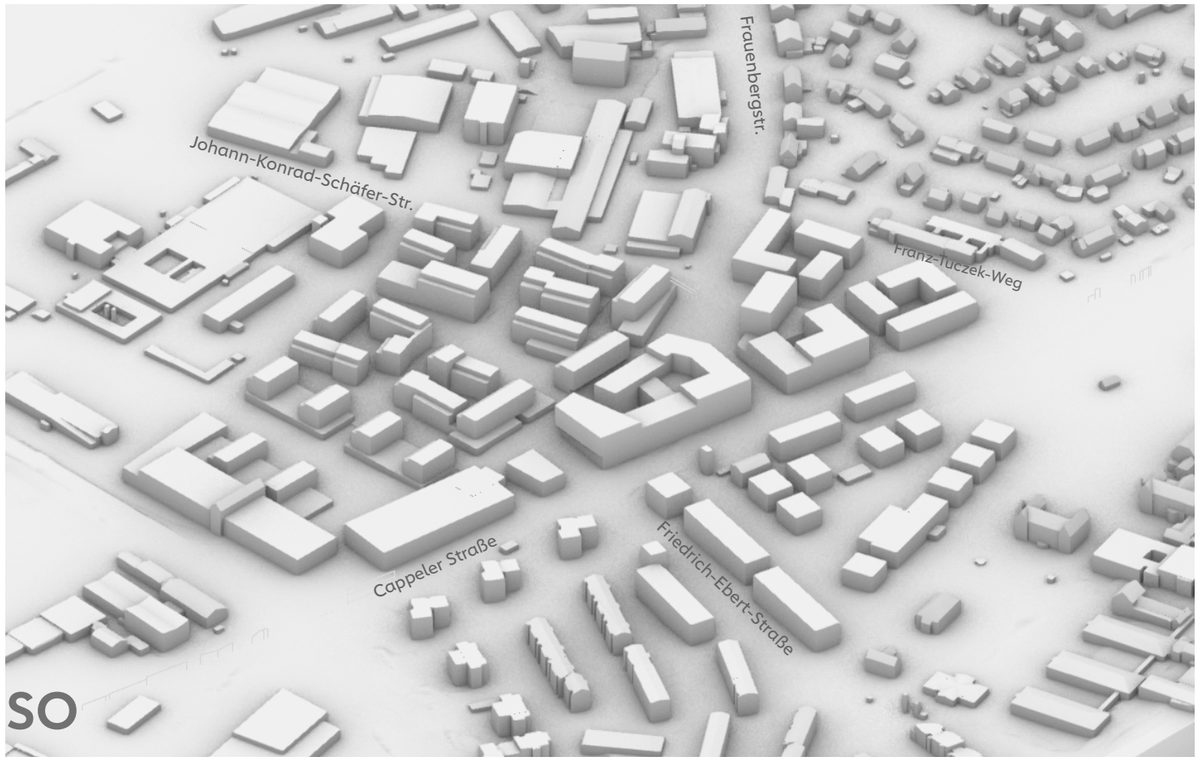
Vorzugsvariante, Blick von Nordwesten

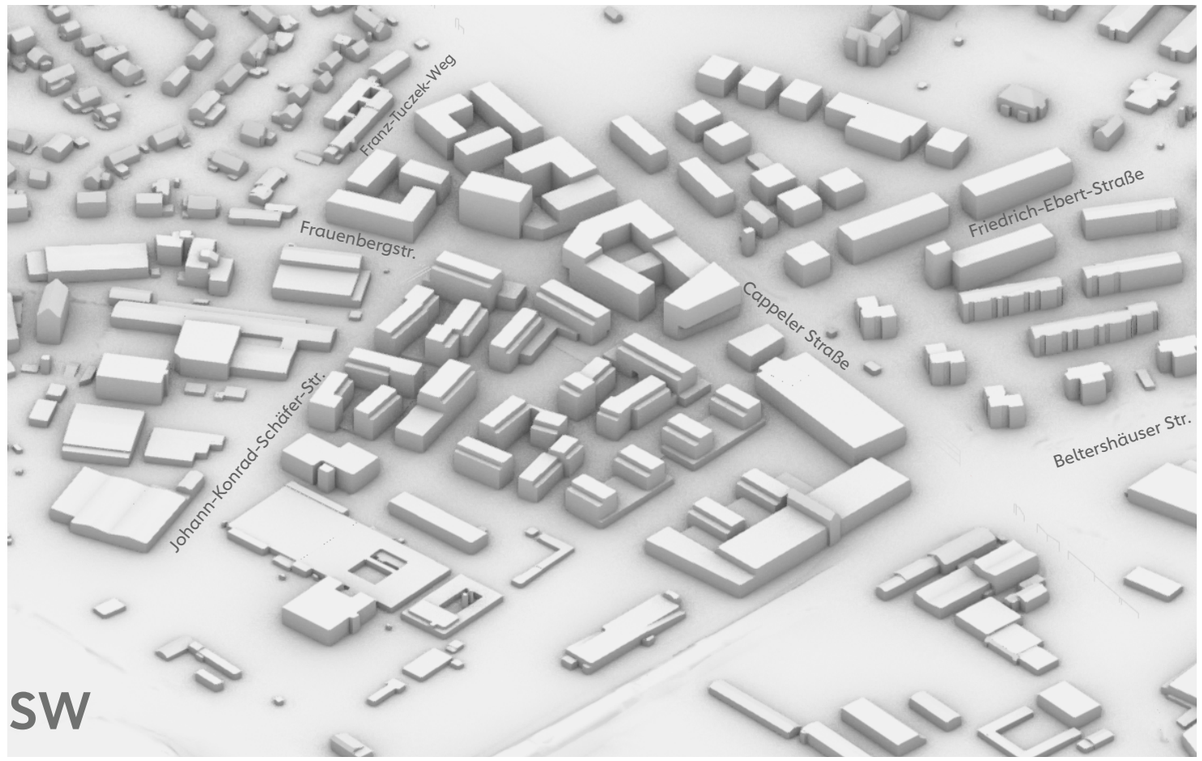


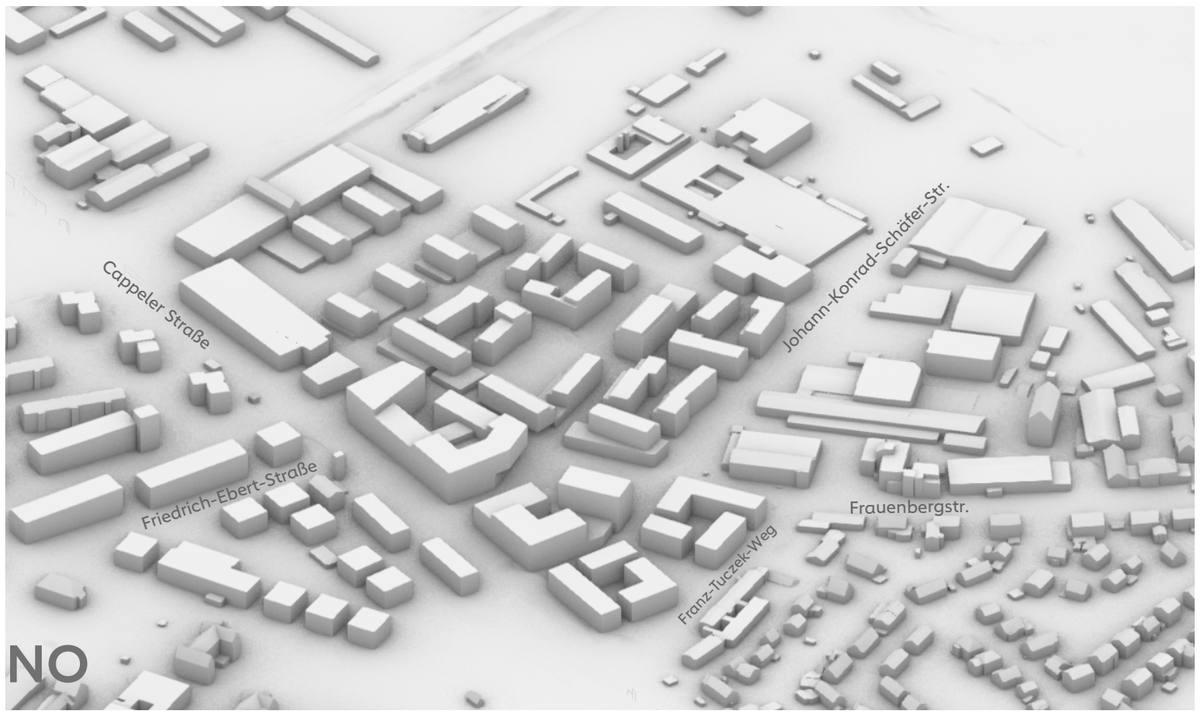
MARBURG Die Universitätsstadt

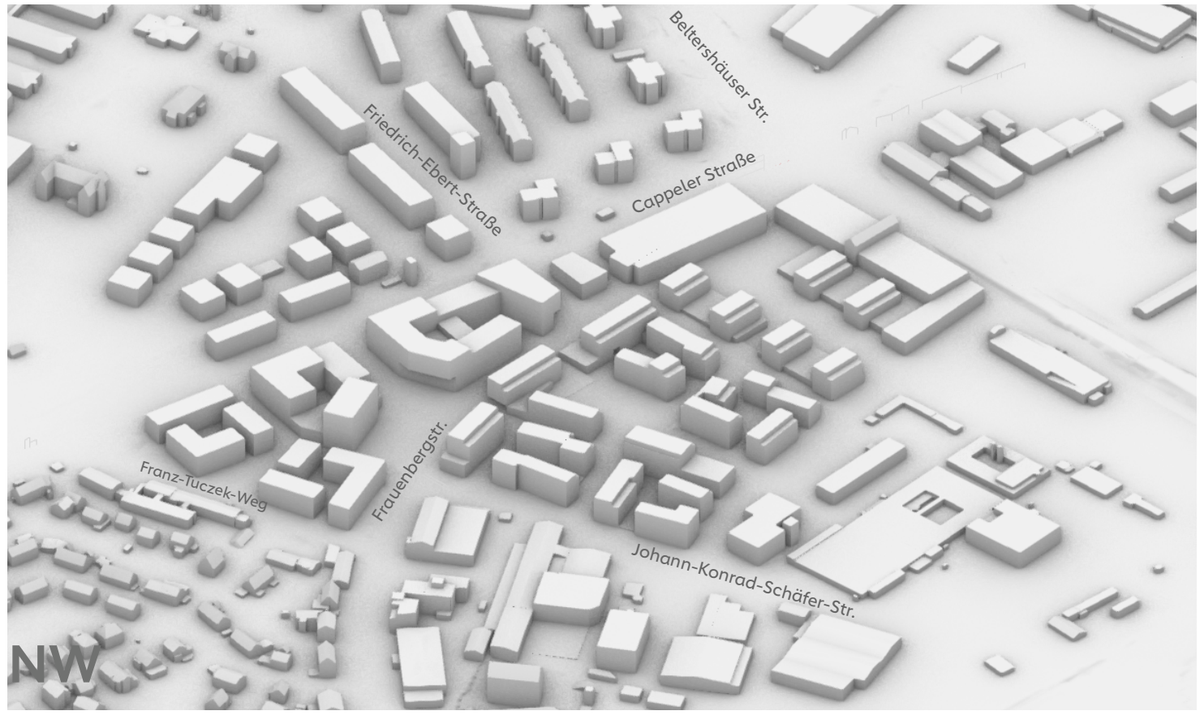
ebene4 architektur und städtebau

Vorzugsvariante









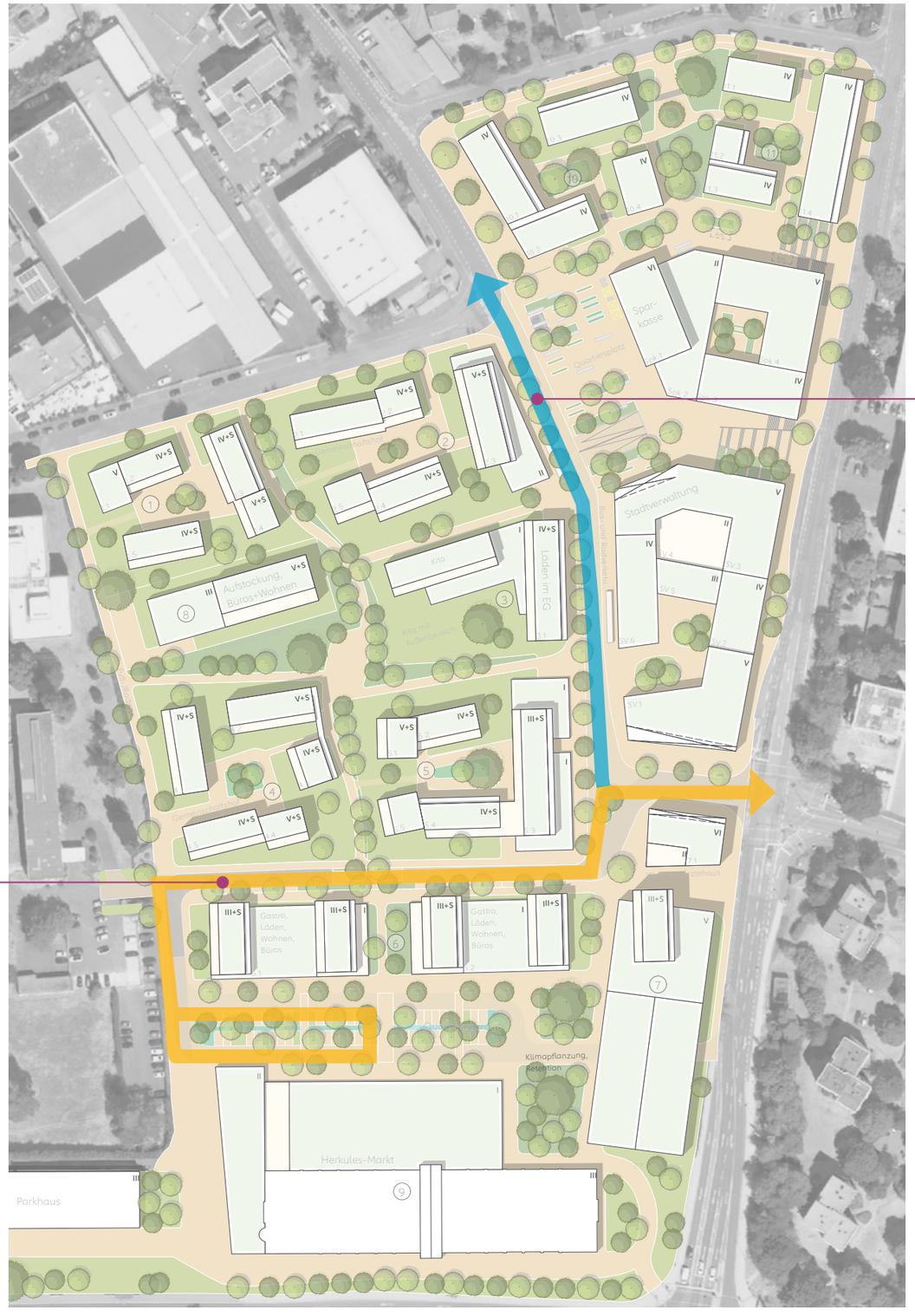
MARBURG Die Universitätsstadt

ebene4 architektur und städtebau

Vorzugsvariante



Vorzugsvariante – Konzeptbausteine Grün, Erschließung



MARBURG Die Universitätsstadt

ebene4 architektur und städtebau

Vorzugsvariante – Konzeptbausteine Grün, Erschließung

Blau-Grünes-Band



Quartiersanger (nur Bus, Fuß, Rad

neue Quartierserschließung
Temmlerstraße

Fuß-/Rad-Verbindung

MARBURG Die Universitätsstadt

ebene4 architektur und städtebau

Vorzugsvariante – Konzeptbausteine Grün, Erschließung



Nachbarschaftsplatz

Quartiersplatz

Quartiersanger (nur Bus, Fuß, Rad

Blau-Grünes-Band

Nachbarschaftsplatz
Spielen, Kommunikation

neue Quartierserschließung
Temmlerstraße

Fuß-/Rad-Verbindung

MARBURG Die Universitätsstadt

ebene4 architektur und städtebau

Vorzugsvariante – Konzeptbausteine Grün, Erschließung



Nachbarschaftsplatz

Quartiersplatz

Quartiersanger (nur Bus, Fuß, Rad)

Blau-Grünes-Band

Nachbarschaftsplatz
Spielen, Kommunikation

Multifunktionsfläche
Retention, urbanes Grün

neue Quartierserschließung
Temmlerstraße

Gewerbeanger
Parken, Grün, Retention,
Wochenmarkt

Parken + Grün / Retention

Fuß-/Rad-Verbindung

MARBURG Die Universitätsstadt

ebene4 architektur und städtebau

Vorzugsvariante – Konzeptbausteine Grün, Erschließung



Blau-Grünes-Band

Wohnhof

Nachbarschaftsplatz
Spielen, Kommunikation

Multifunktionsfläche
Retention, urbanes Grün

Wohnhof

neue Quartierserschließung
Temmlerstraße

Gewerbeanger
Parken, Grün, Retention, Wochenmarkt

Nachbarschaftsplatz

Wohnhöfe

Quartiersplatz

Quartiersanger (nur Bus, Fuß, Rad

Wohnhof

Wohnhof

Wohnhof

Parken + Grün / Retention

Fuß-/Rad-Verbindung

MARBURG Die Universitätsstadt

ebene4 architektur und städtebau

Vorzugsvariante – Nutzungen (Wohnen)



MARBURG Die Universitätsstadt

ebene4 architektur und städtebau

Vorzugsvariante – Nutzungen (Büros, Läden, Verwaltung, Mischnutzungen)



Neubau Sparkasse

Wohnhof mit Ladennutzungen zur Frauenbergstraße

Kita mit Außenraum
Wohnen in den OG

Stadtteilbüro, Verwaltung⁺

Wohnhof mit Ladennutzungen zur Frauenbergstraße

Stadtteilangebote
z. B. Cafè, Kultur, Veranstaltungen, Ärztehaus, Bäckerei

Läden und Wohnen

Quartiersgarage
400-500 Stellplätze für Sparkasse + Quartier

Verbrauchermarkt
Neuordnung bestehender Verkaufsflächen, Vorplatz

MARBURG Die Universitätsstadt
ebene⁴ architektur und städtebau

Vorzugsvariante – Gesamtkonzept



Blau-Grünes-Band

Wohnhof

Nachbarschaftsplatz
Spielen, Kommunikation

Multifunktionsfläche
Retention, urbanes Grün

Wohnhof

neue Quartierserschließung
Temmlerstraße

Läden und Wohnen

Gewerbeanger
Parken, Grün, Retention, Wochenmarkt

Verbrauchermarkt
Neuordnung bestehender Verkaufsflächen, Vorplatz

Nachbarschaftsplatz

Wohnhöfe

Neubau Sparkasse

Quartiersplatz

Quartiersanger (nur Bus, Fuß, Rad

Wohnhof mit Ladennutzungen zur Frauenbergstraße

Kita mit Außenraum
Wohnen in den OG

Stadtteilbüro, Verwaltung^{+}

Wohnhof mit Ladennutzungen zur Frauenbergstraße

Stadtteilangebote
z. B. Cafè, Kultur, Veranstaltungen, Ärztehaus, Bäckerei

Parken + Grün / Retention

Quartiersgarage
400-500 Stellplätze für Sparkasse + Quartier

Fuß-/Rad-Verbindung

MARBURG Die Universitätsstadt

ebene^{4} architektur und städtebau

Aktueller Planstand (Vertiefung)



MARBURG Die Universitätsstadt

ebene4 architektur und städtebau

Aktueller Planstand (Lupe „Frauenberg-Anger“)



MARBURG Die Universitätsstadt

ebene4 architektur und städtebau

Beispiel Straßenraum-/Platzgestaltung (Stuttgart Hospitalviertel)



Bildquelle: https://www.akbw.de/baukultur/beispielhaftes-bauen/baukultur-im-oeffentlichen-raum-rund-um-den-hospitalplatz

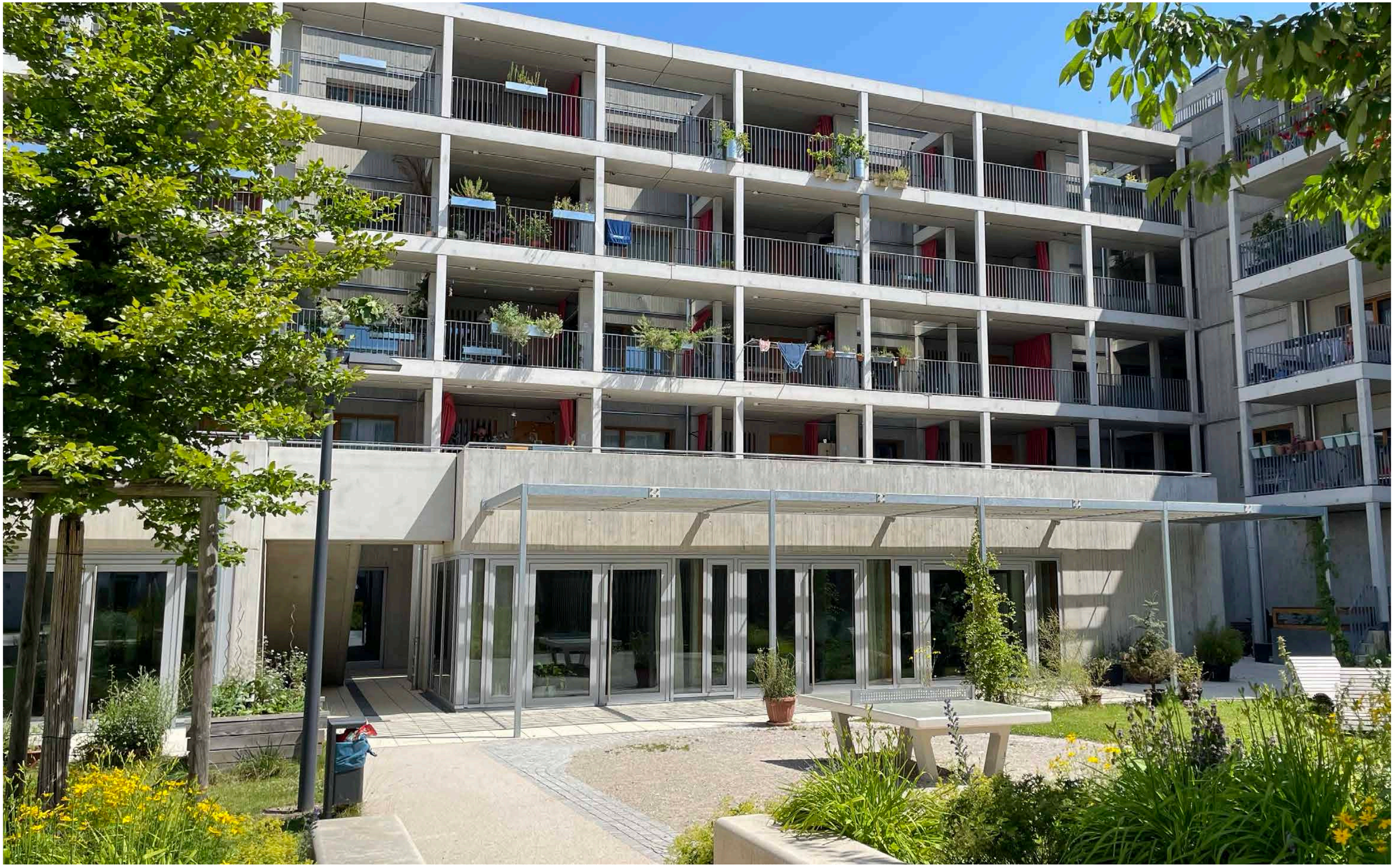
Aktueller Planstand (Lupe Wohnhöfe)



MARBURG Die Universitätsstadt

ebene4 architektur und städtebau

Beispiel Wohnhof (München Prinz-Eugen-Park)

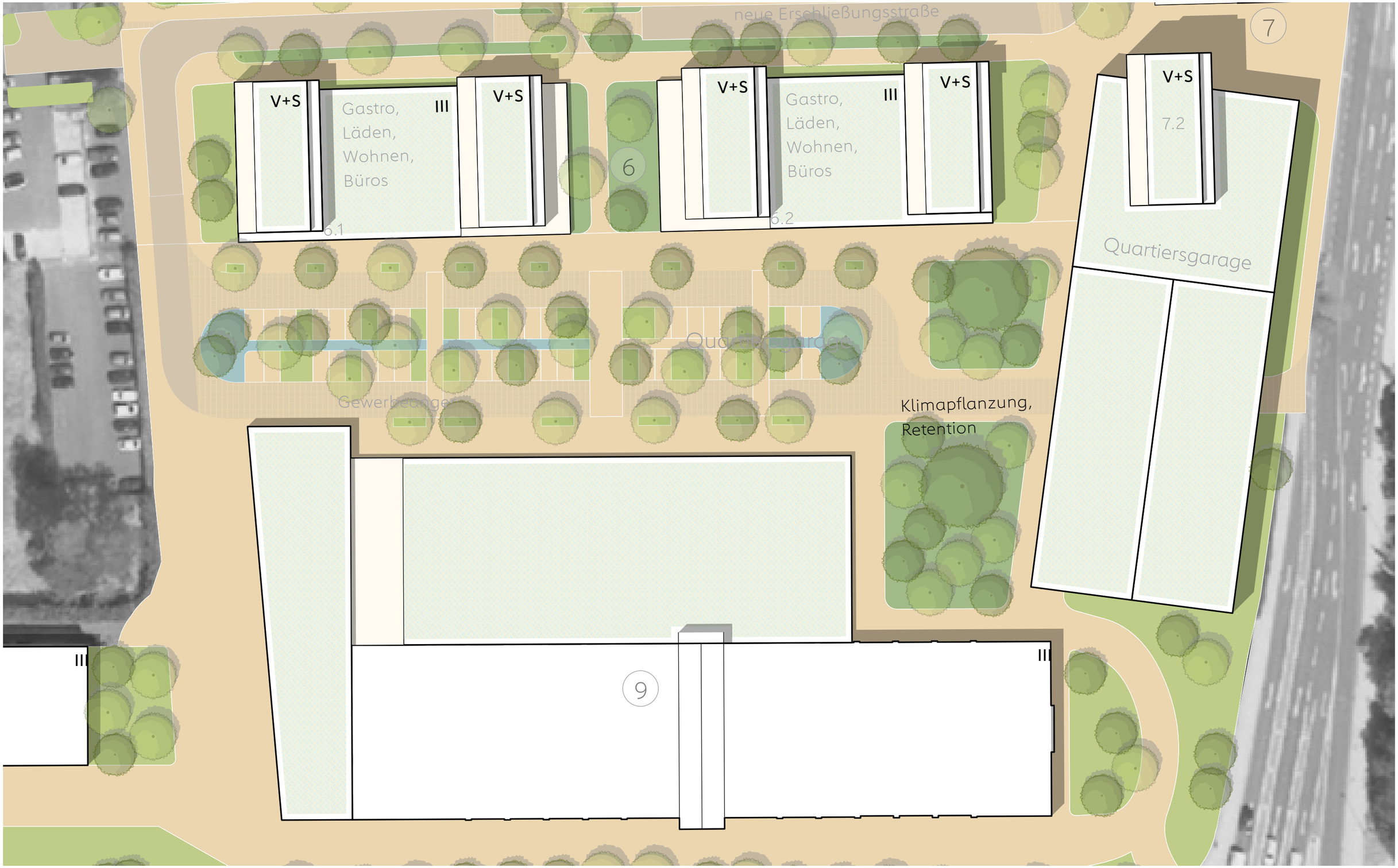


Beispiel Holzbau und Gemeinschaftsgärten (München Prinz-Eugen-Park)

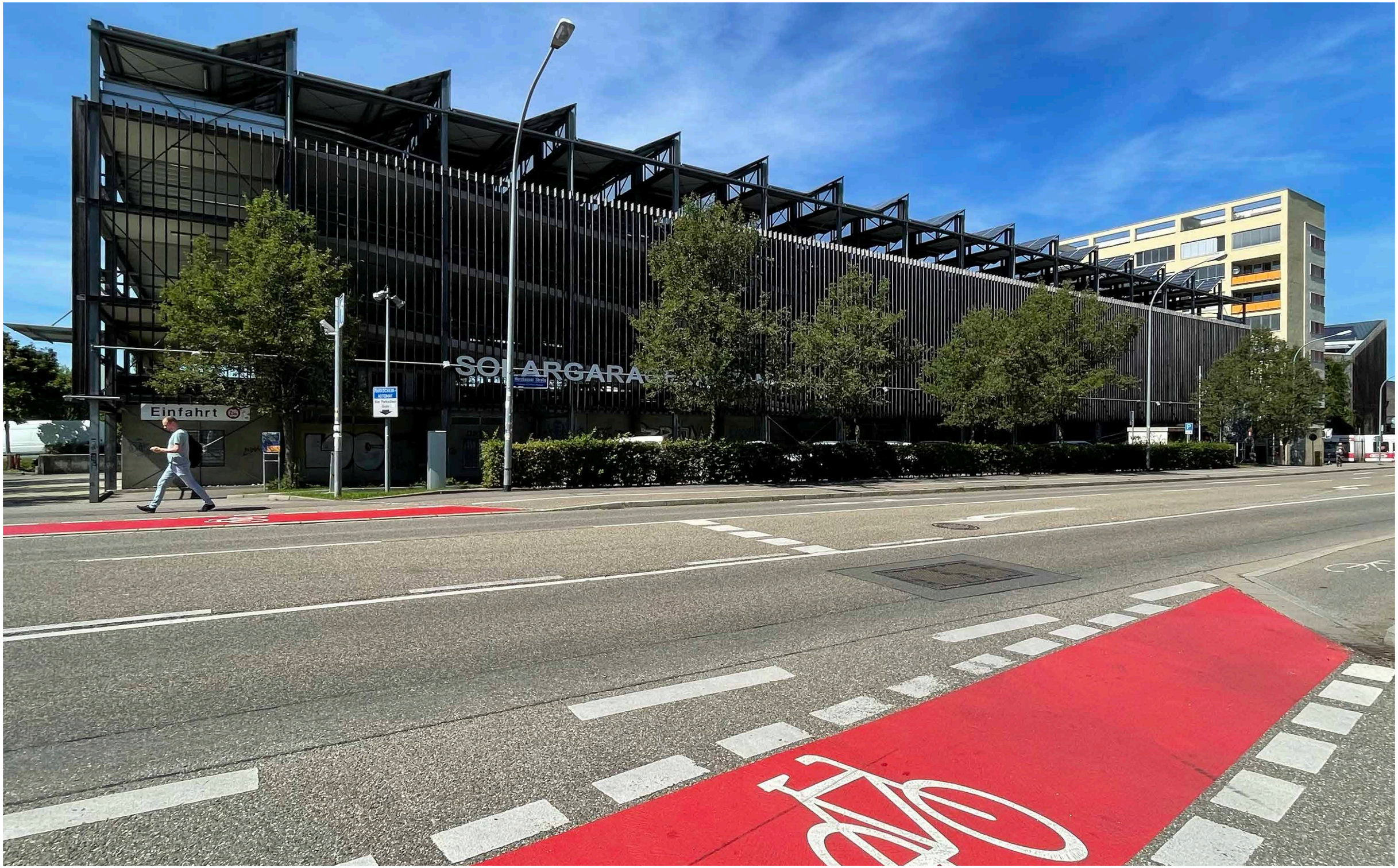


Bildquelle: https://pmi-ing.de/wp-content/uploads/2022/08/Prinz_Eugen_Park_01_Titelbild.jpg

Aktueller Planstand (Lupe südlicher Bereich / noch in Abstimmung)



Beispiel Quartiersgarage (Freiburg Vauban, Solargarage)

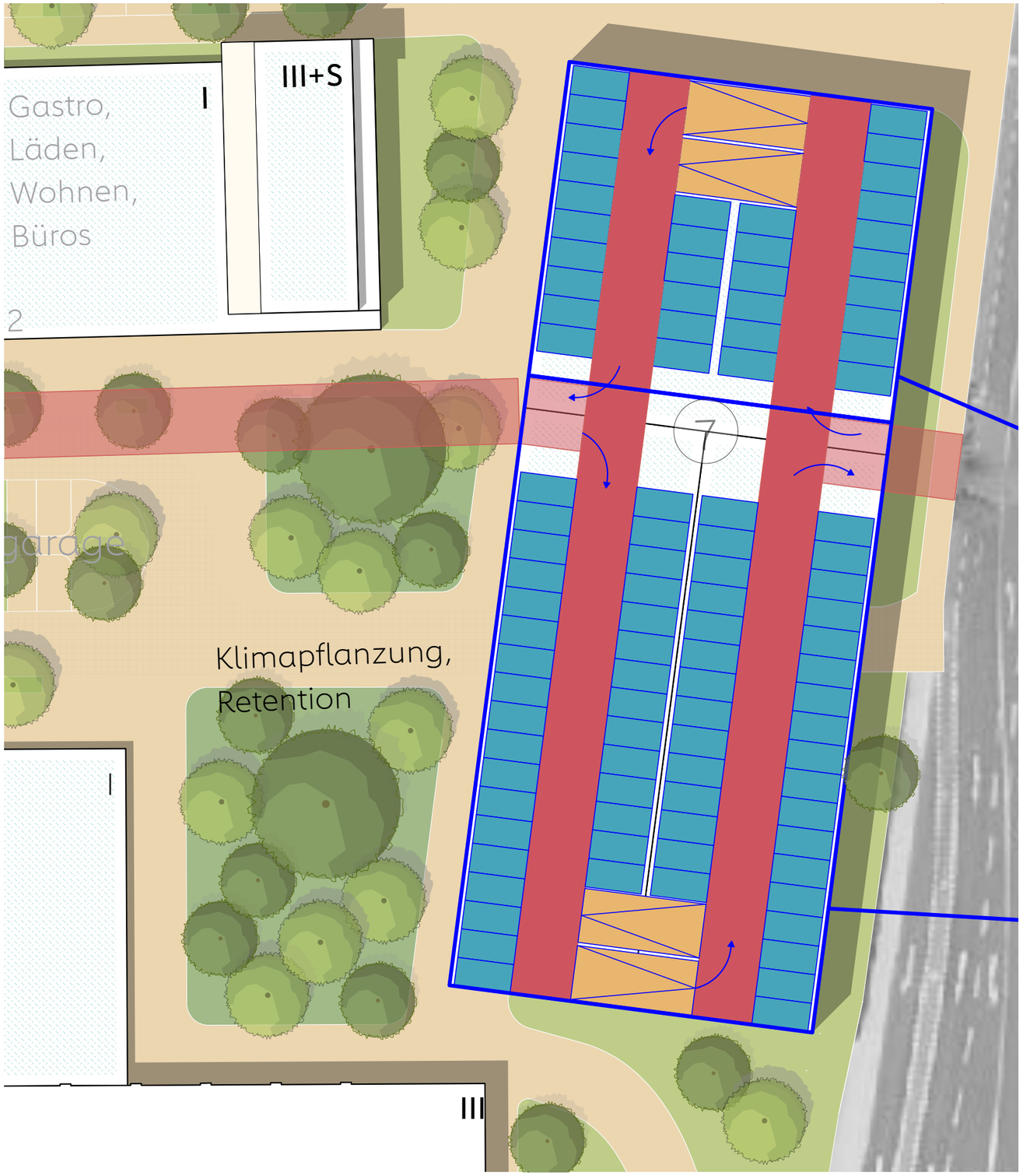


Beispiel Stellplatzgestaltung (Lebach, Bitscher Platz, Planung: club L94, Köln)



Bildquelle: https://www.competitionline.com/de/projekte/56293 / copyright: Fotoatelier Holtschneider

Quartiersgarage (Grobkonzept)



Split-Level-Typ (Halbgeschossgarage):

96 Stp je Geschoss (48 je Seite/Halbgeschoss) x 5 Geschosse
= 480 Stellplätze
bei 6 Geschossen
=576 Stellplätze

32 Stellplätze

64 Stellplätze

MARBURG Die Universitätsstadt

ebene4 architektur und städtebau

Kennwerte (ca. 480 Wohneinheiten)

Baufeld 1, 2 + 4:
ca. 190 WE
und Büronutzung

Baufeld 3+5:
ca. 100 WE und Kita

Wohnen und Gewerbe:
ca. 80 WE + ca. 2.000 qm
Gewerbe-/Ladenfläche

Einzelhandel:
ca. 5.000 qm
Verkaufsfläche



Baufeld „Tuczek-Weg“:
ca. 110 WE

Sparkasse:
–

Stadtverwaltung:
ggf. Wohnen als Ergänzung

Quartiersgarage:
ca. 500 Stellplätze

MARBURG Die Universitätsstadt
ebene4 architektur und städtebau

Exkurs: Prüfung Grundschulstandort

Standort ehemalige Mosaikschule



Inhalt

- Planungsverlauf, Entwicklungsraum, Ziele
- Ergebnis Planungswerkstatt April 2024
- Vertiefung/Vorzugsvariante
- **Nächste Schritte**

Bebauungsplanverfahren

AKTUALISIERUNG AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS

Mai 2025

MARBURG Die Universitätsstadt

ebene4 architektur und städtebau

Bebauungsplanverfahren



MARBURG Die Universitätsstadt

ebene4 architektur und städtebau

Bebauungsplanverfahren

AKTUALISIERUNG AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS

Mai 2025

VORENTWURF B-PLAN
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

November 2025

ENTWURF B-PLAN
AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Beteiligung Öffentlichkeit und Behörden

ca. Juli 2026

Bebauungsplanverfahren

AKTUALISIERUNG AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS

Mai 2025

VORENTWURF B-PLAN
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

November 2025

ENTWURF B-PLAN AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Beteiligung Öffentlichkeit und Behörden

ca. Juli 2026

SATZUNGSBESCHLUSS
Abwägung
öff. Bekanntmachung
Rechtskraft

ca. Ende 2026



Luftbild: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation



Luftbild: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

MARBURG Die Universitätsstadt

ebene4 architektur und städtebau



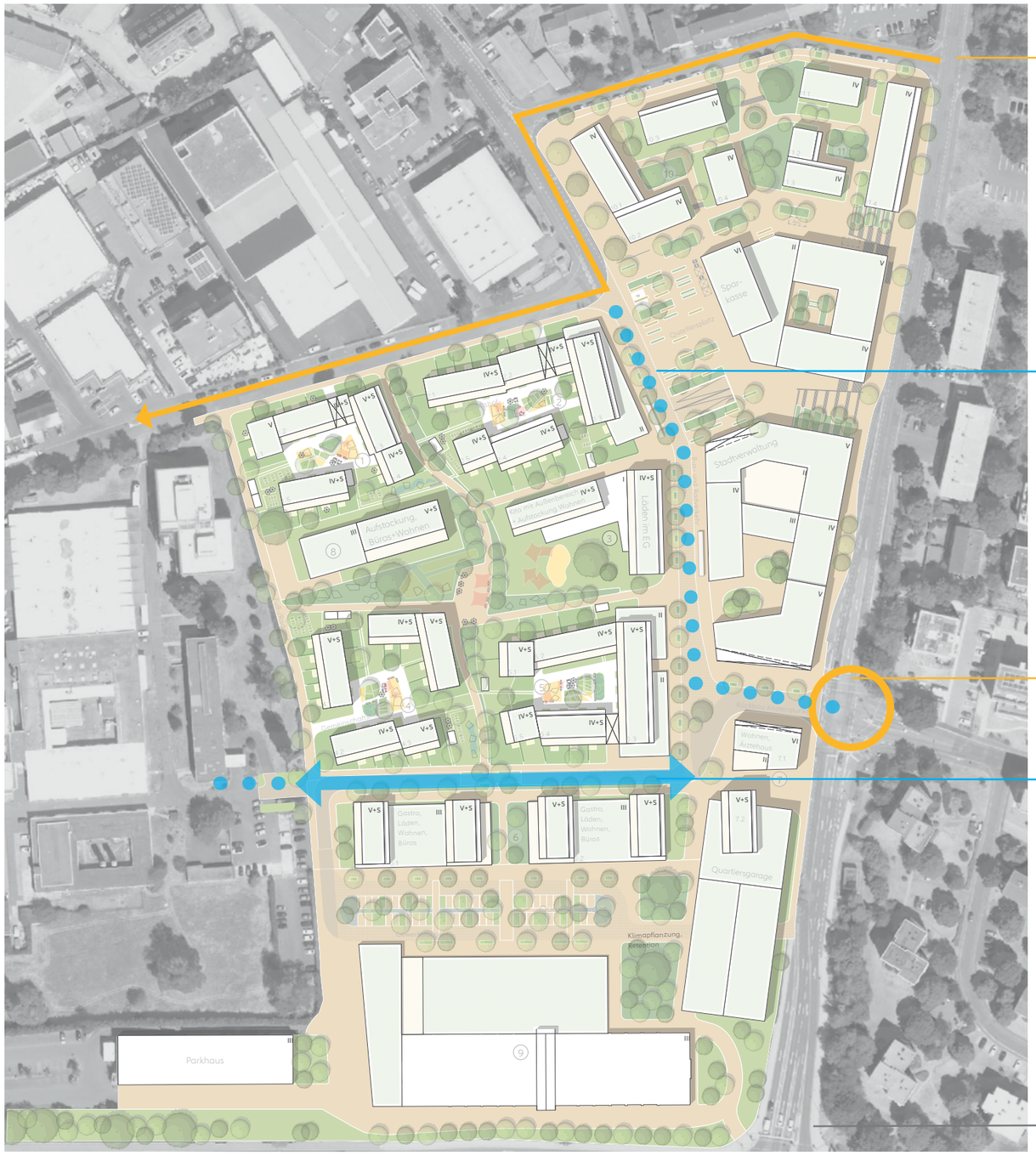
Luftbild: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

MARBURG Die Universitätsstadt

ebene4 architektur und städtebau

Ergebnis Arbeitsgruppe 1, Planungswerkstatt: Erschließung des Quartiers und Wegebeziehung



Anlieferverkehr über Franz-Tuczek-Weg ☑

Erschließung der Variante 1 mit Bebauungsvorschlag der Variante 3 ☑

Verkehrsberuhigung der Frauenbergstraße ☑

geplanter Umbau des Knotens ☑

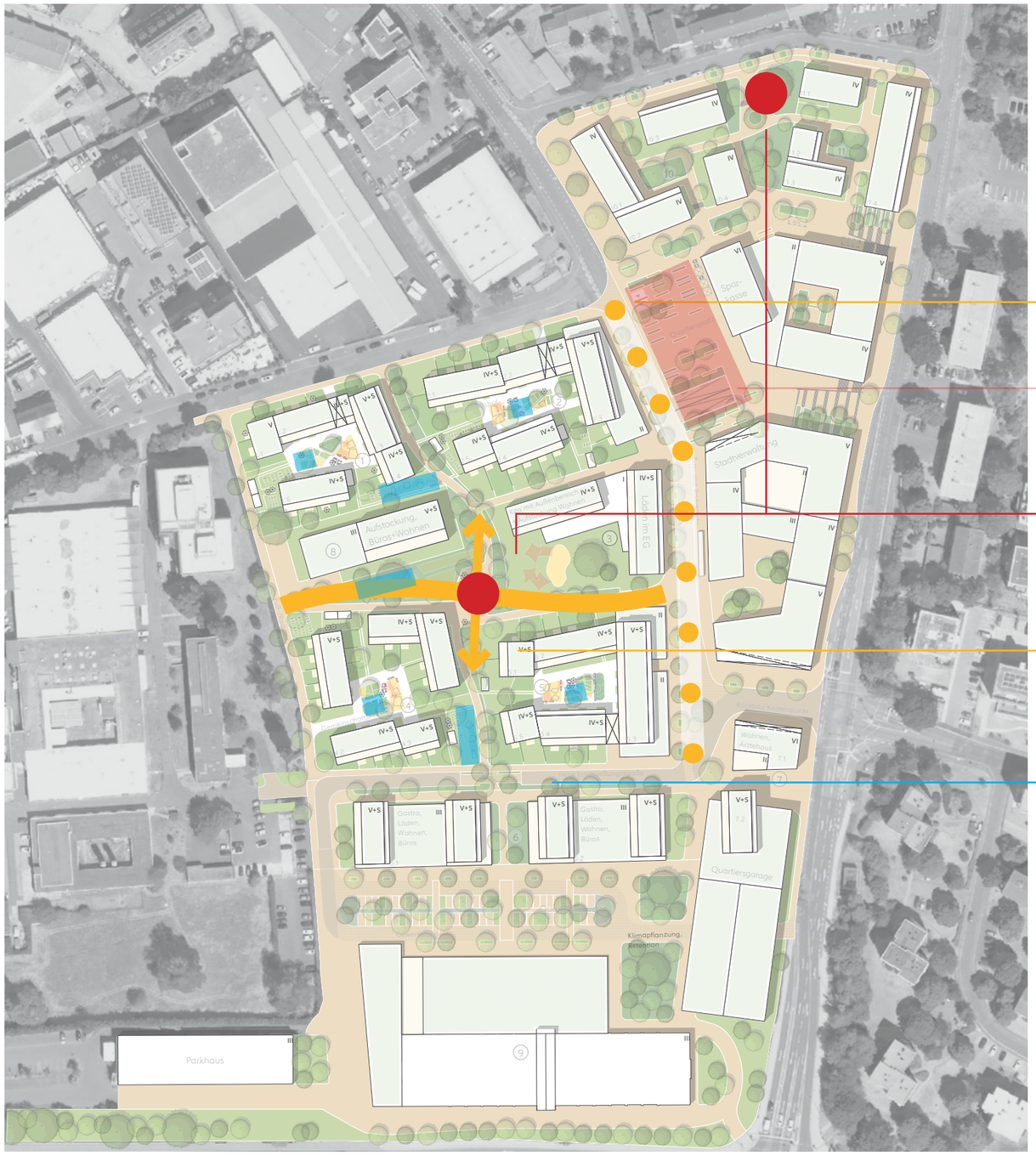
Querstraße zur Erschließung des südlichen Gewerbes und Temmler-Geländes ☑

Nicht Teil des Konzepts: ☒

-> Südbahnhof und Stadtautobahn mibetrachten

-> Ausbau der Übergangssituation Cappeler Straße

Ergebnis Arbeitsgruppe 2, Planungswerkstatt:
Grün- und Freiflächen, Umgang mit Regen, Klimaanpasssung



Innenhofstruktur mit Gebäudebegrünung ✓

Alleebäume entlang der verkehrsberuhigten Frauenbergstraße ✓

Quartiersplatz -> verbindet die Planungsgebiete ✓

zentrale Treffplätze ✓

zentrales öffentliches Grünband ✓

Retentionsflächen ✓

MARBURG Die Universitätsstadt

ebene4 architektur und städtebau

Ergebnis Arbeitsgruppe 3, Planungswerkstatt: Gestaltung und Funktionen des öffentlichen Raums, Platzgestaltung



Sparkassenareal und Planungsgebiet verbinden

-> wird seit Beginn in die Planung integriert; belebte Frauenbergstraße und Quartiersplatz schaffen Übergang zwischen den beiden, in ihrer Funktion verschiedenen, Planungsgebieten

halböffentliche Wege innerhalb des Quartiers

Quartiershaus mit barrierefreiem Zugang

-> an der Frauenbergstraße optional möglich, z. B. Treffpunkt für jung und alt, Kantine, Cafe, Gasträume

öffentliches Spielangebot-

-> optionale Flächen, Konkretisierung in weiterer Planung

Spielstraßen + ruhige Ecken

-> wird innerhalb des Wohnquartiers durch Minimierung des Autoverkehrs gewährleistet

Kultur-Ort: Frauenbergstraße als Anger mit entsprechenden optionalen Erdgeschossnutzungen

Nicht Teil des Konzepts:

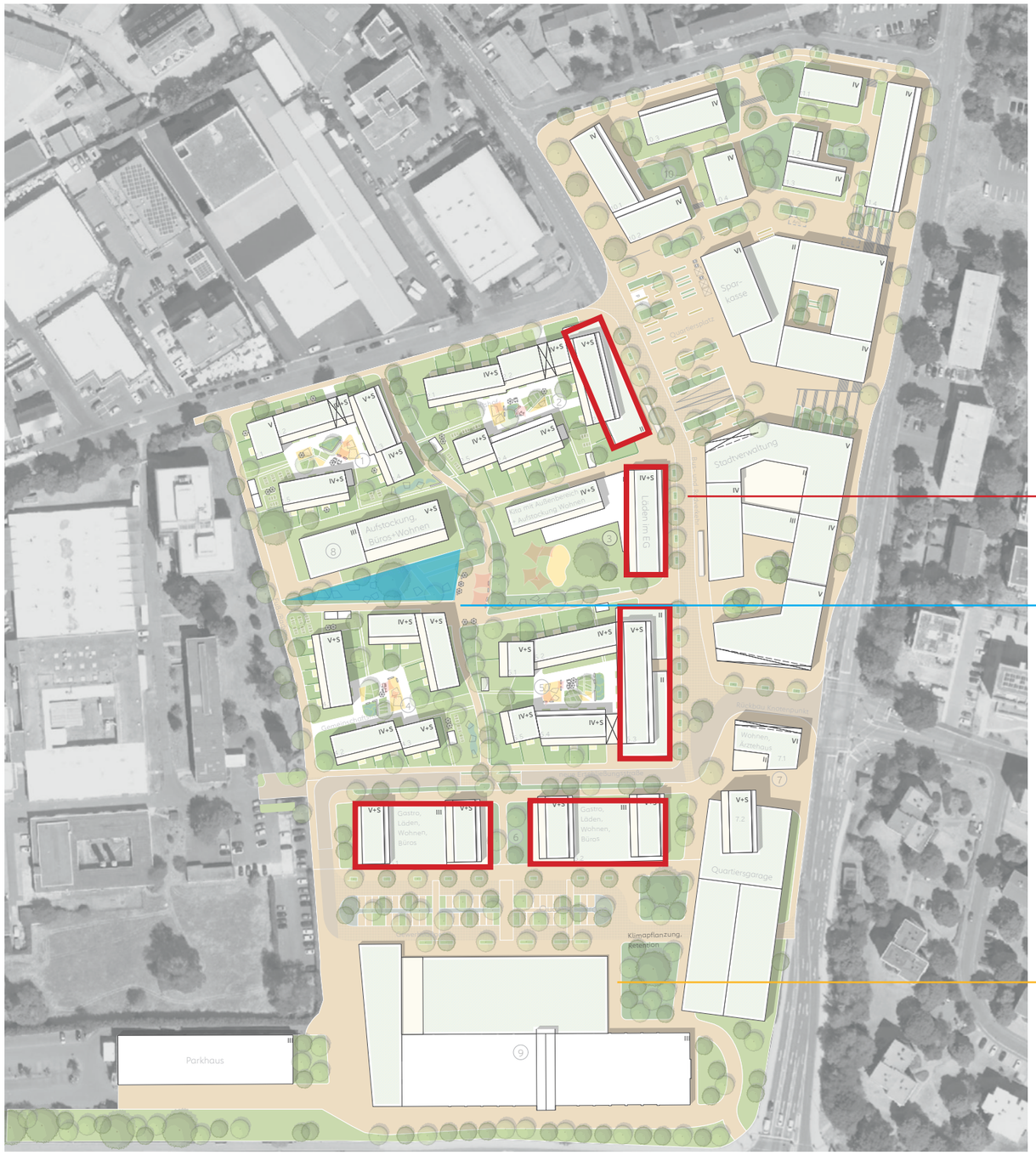
-> Plangebiet nicht als Insel behandeln / größerer Planungsumgriff

-> umfangreiche Änderungen der Cappelerstraße

MARBURG Die Universitätsstadt

ebene architektur und städtebau

Ergebnis Arbeitsgruppe 4, Planungswerkstatt: Bauen und Gebäudenutzung



Mehrgenerationen- und gemeinschaftliches Wohnen

-> Wohnhöfe sind individuell gestaltet und bieten Platz für verschiedene Wohnformen wie Baugemeinschaften usw.

Varianz bei Gebäudegestaltung

-> Entwurf legt diverse Kubaturen für die Gebäude fest, die finale Ausgestaltung, wie z.B. die Fassade, liegt bei den zuständigen Bau-Akteur:innen

Kleingewerbe und Co-Working in Erdgeschossen möglich

Spielplatz

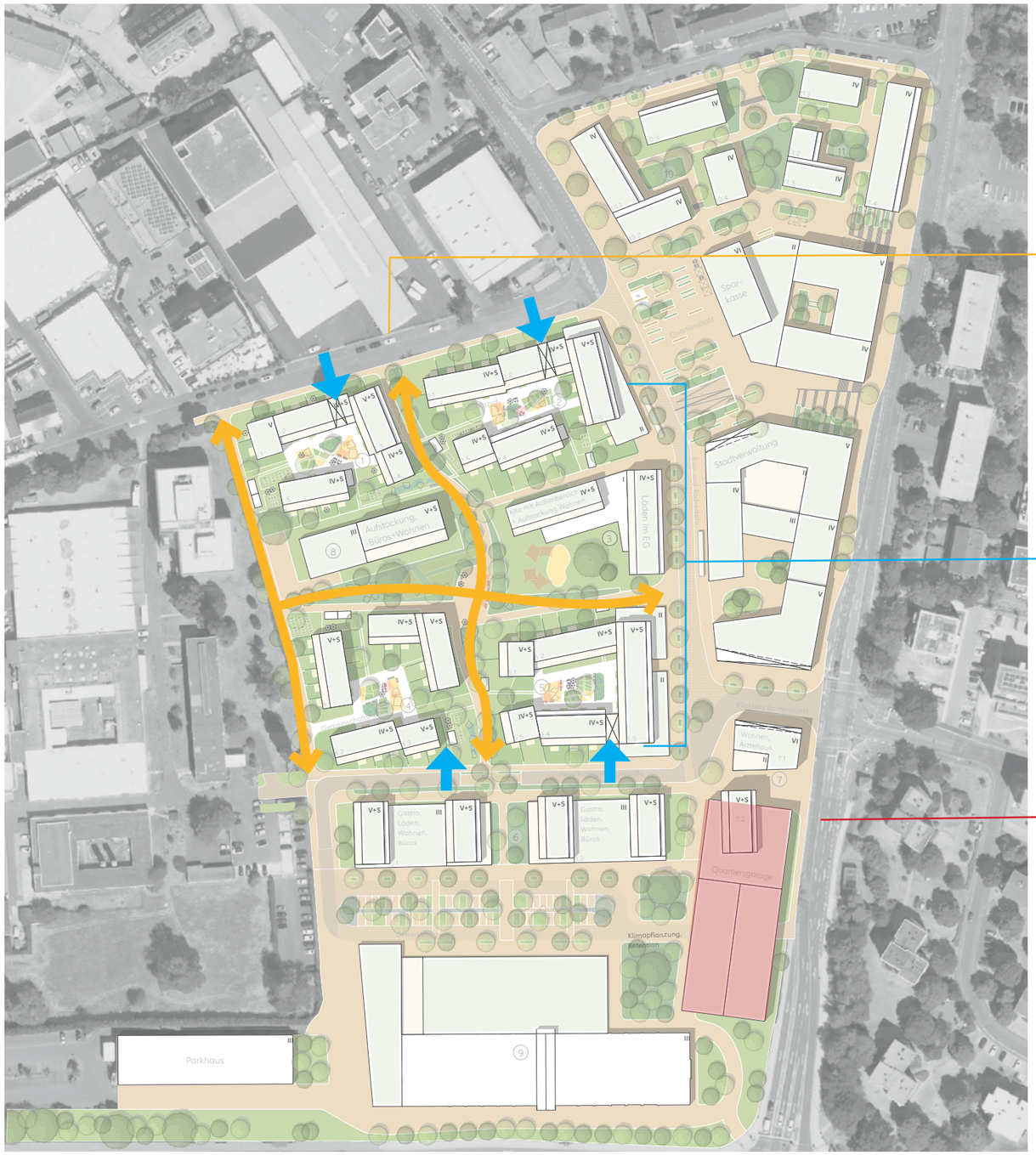
Verdrängung von Großgewerbe

-> im südlichen Bereich verbleibt Großgewerbe im Plangebiet, wird aber neu geordnet und optimiert

Nicht Teil des Konzepts:

-> -> lange Mietverträge für Verbindlichkeit

Ergebnis Arbeitsgruppe 5, Planungswerkstatt: Mobilität



Autofreie Wege für Fußgänger und Fahrradfahrer ☑

Reduzierung des Verkehrs im Quartier ☑

-> Wohnhöfe werden von außen erschlossen und Parken findet ausschließlich in der Quartiersgarage statt

Parkplätze (barrierefrei) für Anwohnende, Angestellte und Besucher:innen ☑