

Städtebauliche Entwicklung Temmler-Areal Marburg

Planungswerkstatt am 20. April 2024



Inhalt

- Zielsetzungen
- Ausgangssituation
- Städtebauliche Varianten

- Workshop:
 - > Einteilung der Arbeitsgruppen

- **Zielsetzungen**
- Ausgangssituation
- Städtebauliche Varianten

- Workshop:
 - > Einteilung der Arbeitsgruppen

Zielsetzungen

- **für die Planungswerkstatt:**
 - > Vorstellung, Diskussion und Bewertung von 3 städtebaulichen Varianten
 - > Arbeit in 5 thematischen Arbeitsgruppen
 - > nach Möglichkeit Bestimmung einer Vorzugsvariante

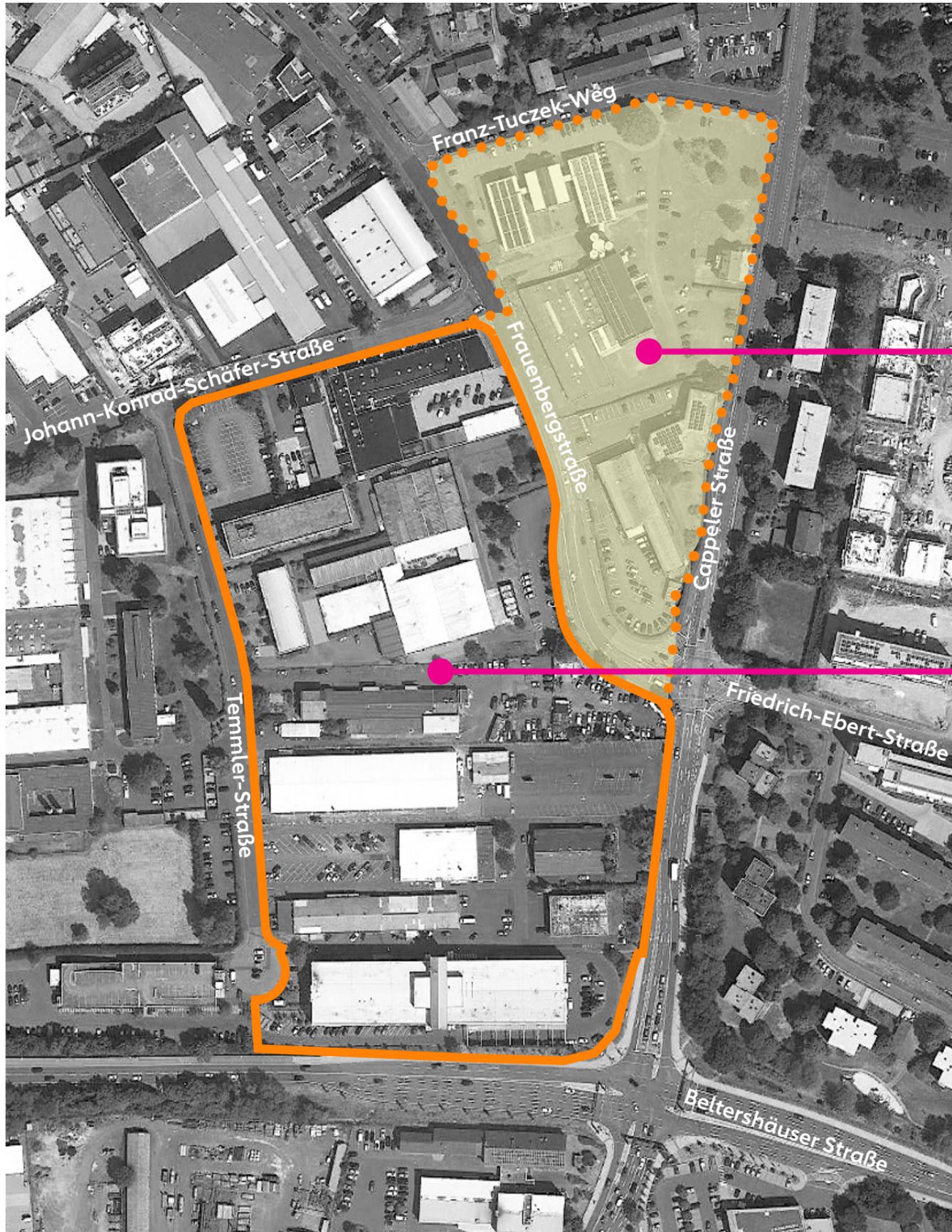
Zielsetzungen

- **für die Planungswerkstatt:**
 - > Vorstellung, Diskussion und Bewertung von 3 städtebaulichen Varianten
 - > Arbeit in 5 thematischen Arbeitsgruppen
 - > nach Möglichkeit Bestimmung einer Vorzugsvariante
- **für die geplante städtebauliche Entwicklung:**
 - > 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

- Zielsetzungen
- **Ausgangssituation**
- Städtebauliche Varianten

- Workshop:
 - > Einteilung der Arbeitsgruppen

Plangebiet



Sparkassen-Areal und
künftige Kommunalverwaltung

Plangebiet der
Quartiersentwicklung
Temmler-Areal

Eigentümerstruktur

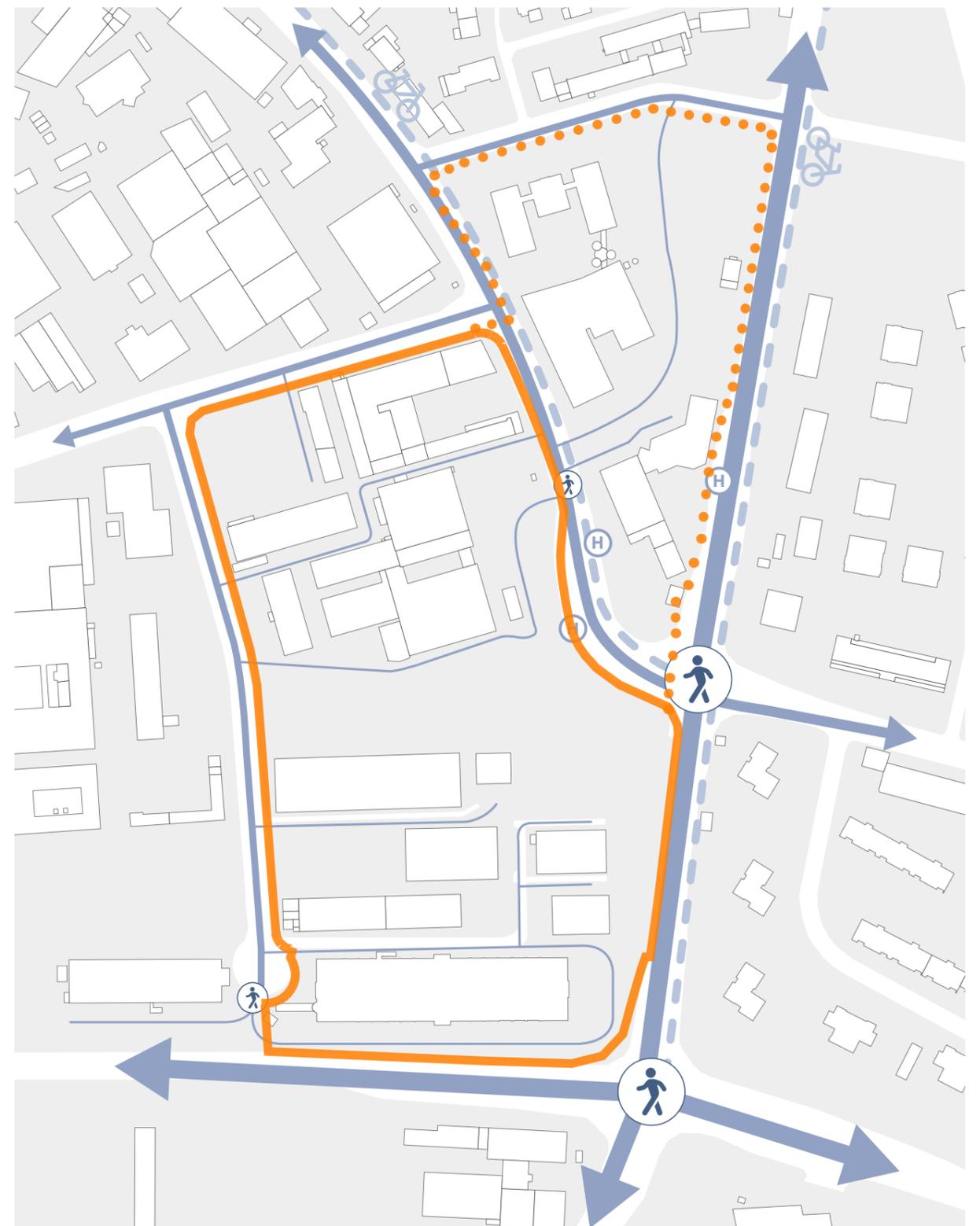


rot: städtisch
sonstige: privat

überbaute, versiegelte + nicht versiegelte Flächen



vorhandene Erschließung



Ausgangssituation



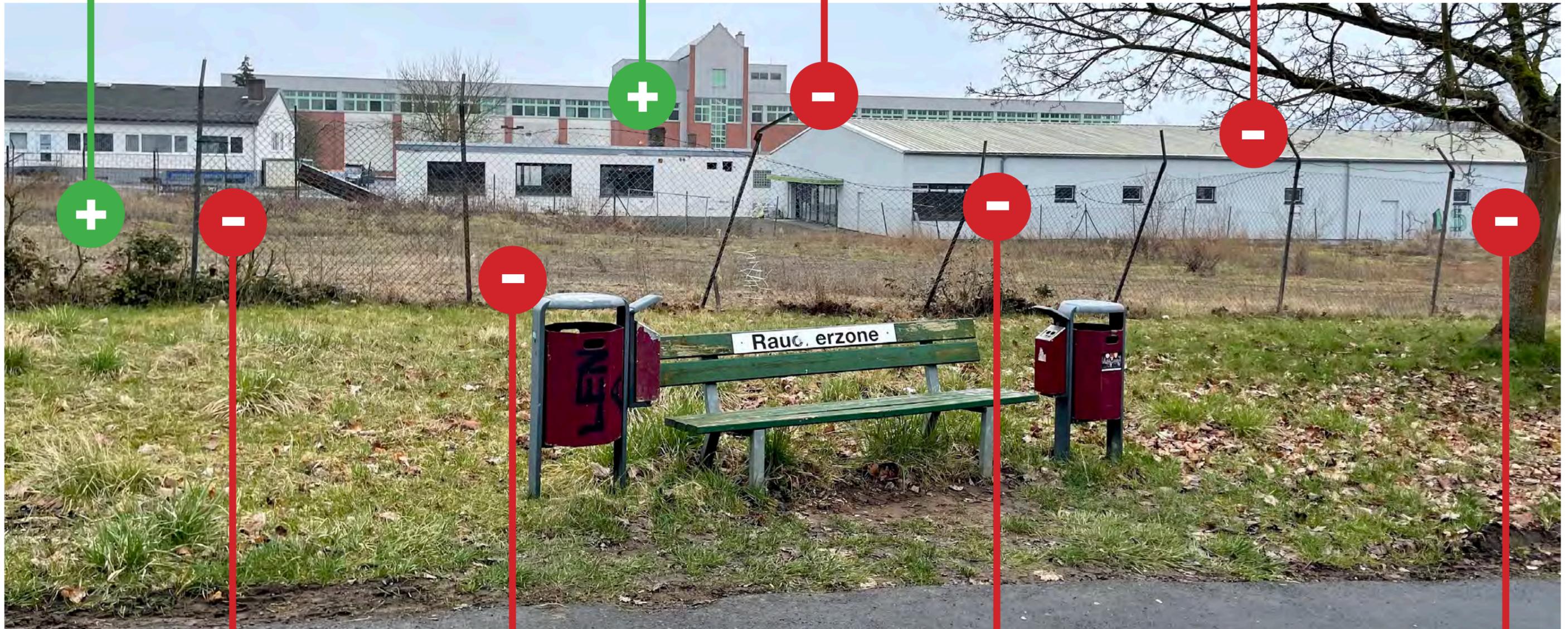
Ausgangssituation

veränderungsbereite
Eigentümerschaft

vorhandene
Nahversorgung

gewerbliche Prägung
des südlichen Bereichs

Gebäudeleerstand/
Gebäudezustand



sehr lange Parzellen /
ungünstiger Zuschnitt

fehlende
Durchwegung

unklare Entwick-
lungsabsichten

wenig Bestandsgrün

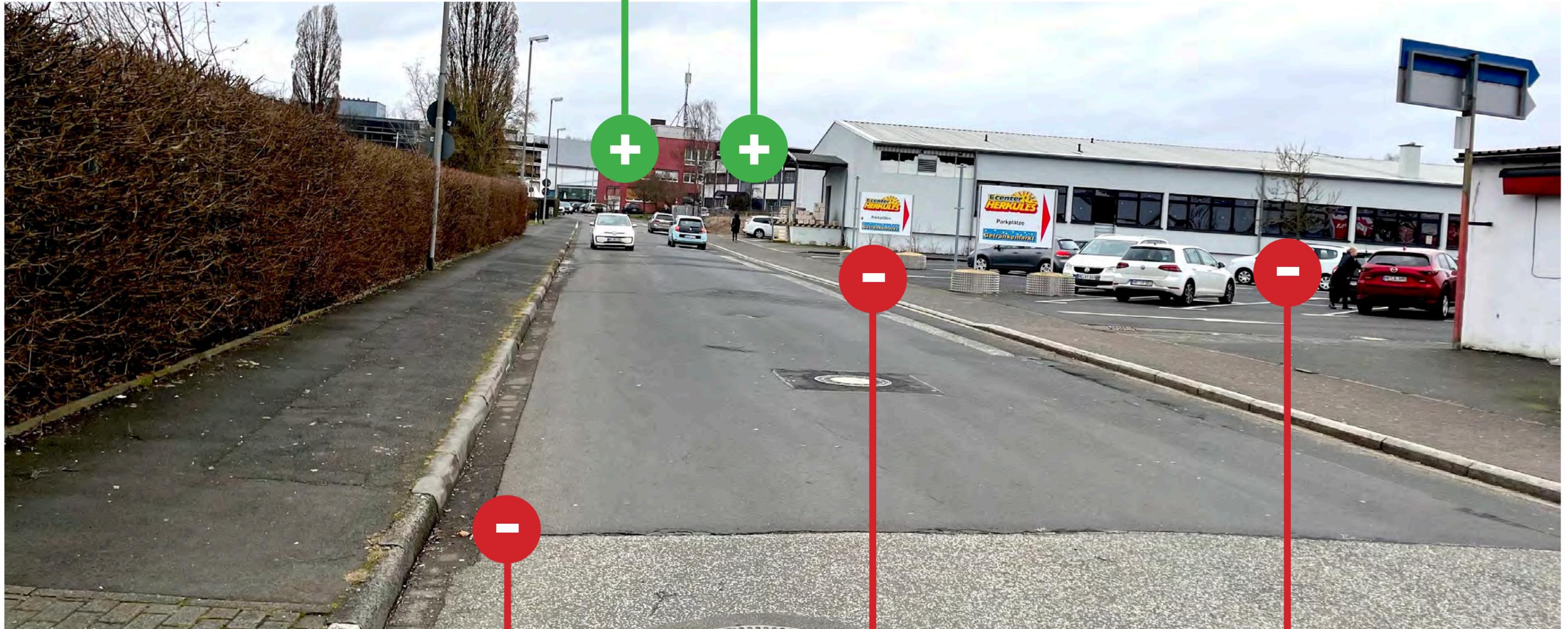
Ausgangssituation



Ausgangssituation

Arbeitsplätze im
Quartier

Flächenpotenziale für
künftige Entwicklung



hohe Versiegelung,
Flächenzustand

unklarer Straßenraum, kaum
Begrenzung durch Gebäudevolumen

Dominanz des
Pkw-Verkehrs

- Zielsetzungen
- Ausgangssituation
- **Städtebauliche Varianten**

- Workshop:
 - > Einteilung der Arbeitsgruppen

Städtebauliche Varianten

Vorbemerkungen:

- die städtebaulichen Entwürfe zeigen ein mögliches **Bild** für das Quartier
- sie sind **keine Ausführungsplanung**, sondern zeigen optionale Lösungen
- dargestellt sind jeweils **grundsätzliche Aussagen** zu:
 - > Gebäuden (Lage/Größe, Anzahl der Geschosse)
 - > Nutzungen
 - > Grün- und Freiflächen (privat/öffentlich)
 - > Straßen, Wegen, Plätzen/Platzbereichen
 - > Bäumen
 - > Kennzahlen: Wohneinheiten, Baugrundstücke, öffentliche Flächen

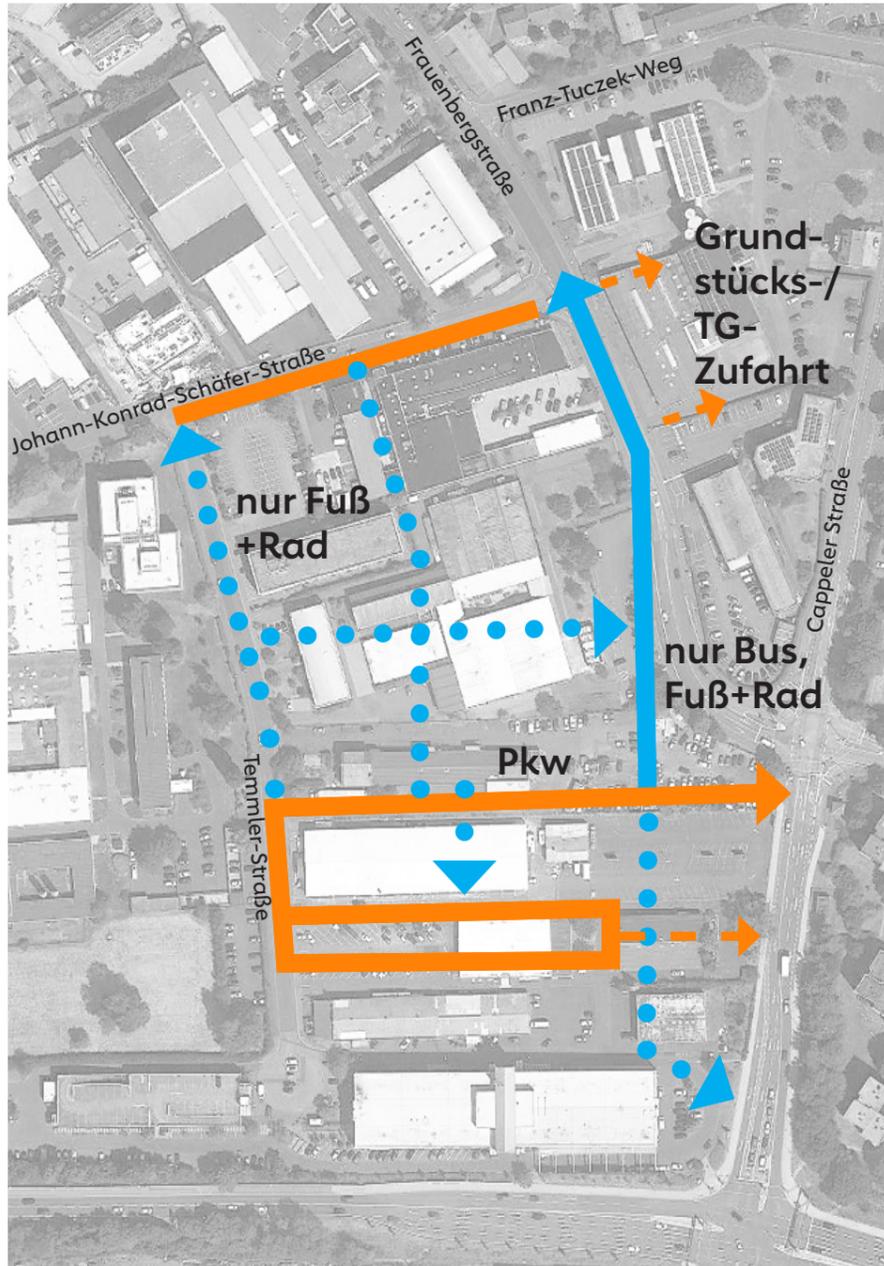
Erschließung

— Pkw/alle Verkehrsarten

•••• Fuß- und Radverkehr

— Bus-, Rad-, Fußverkehr

Variante 1



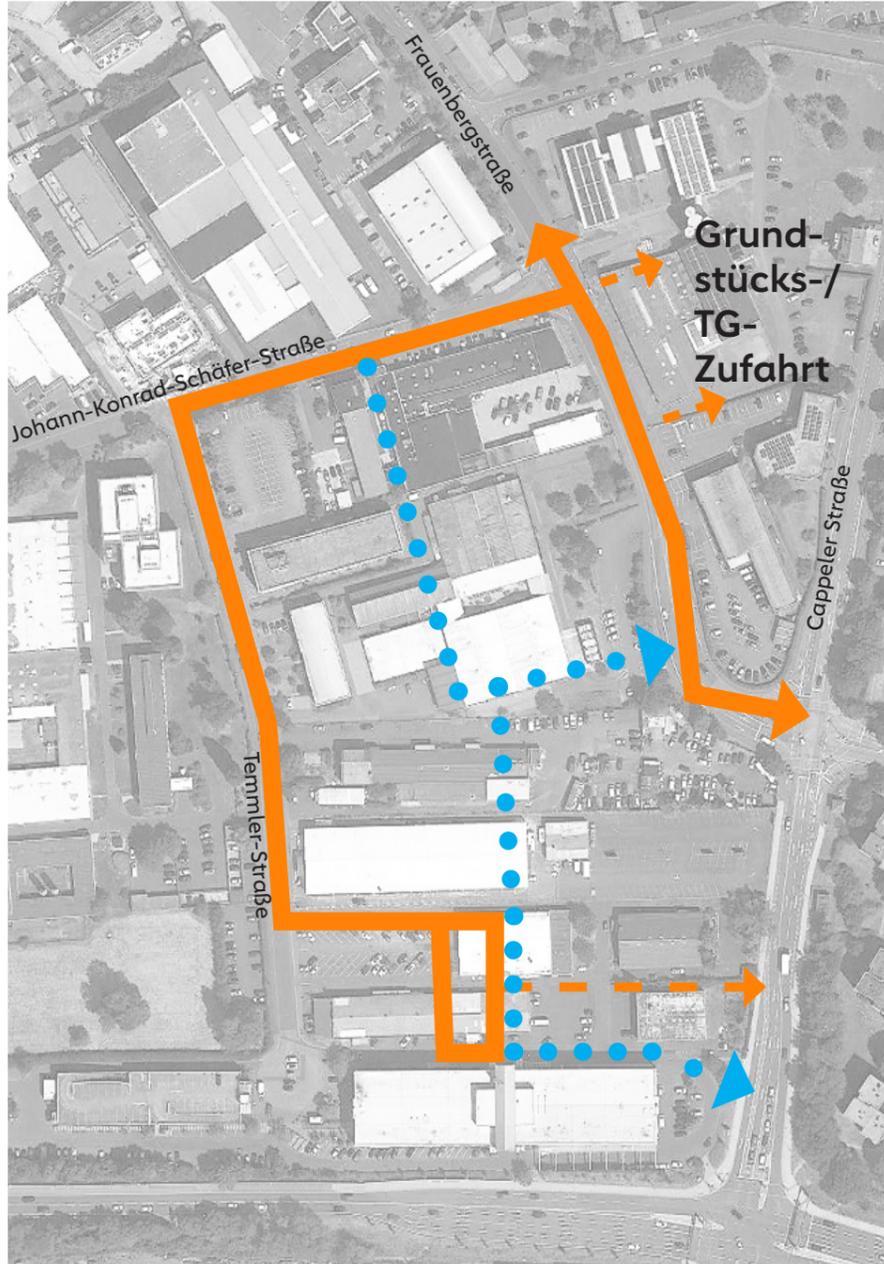
Erschließung

— Pkw/alle Verkehrsarten

•••• Fuß- und Radverkehr

— Bus-, Rad-, Fußverkehr

Variante 2



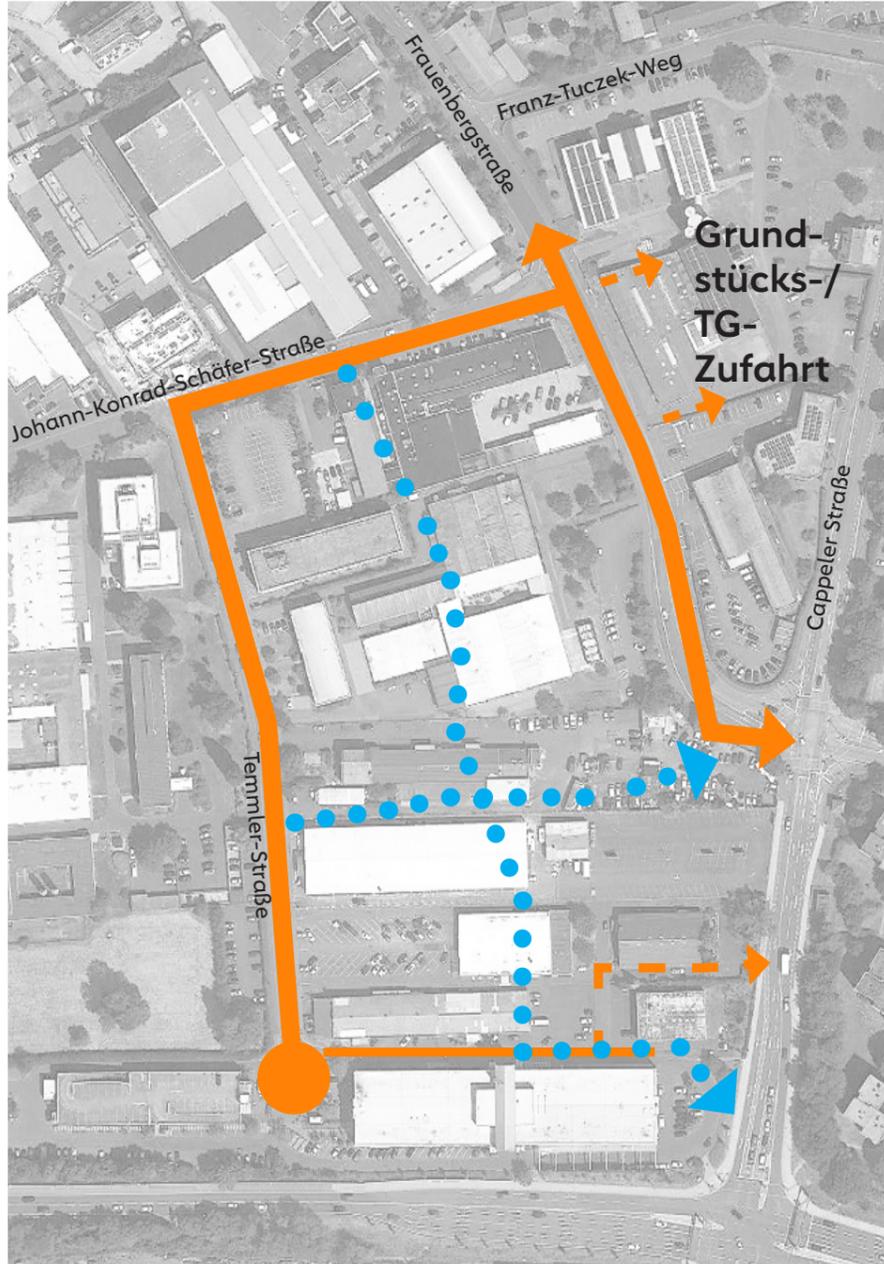
Erschließung

— Pkw/alle Verkehrsarten

•••• Fuß- und Radverkehr

— Bus-, Rad-, Fußverkehr

Variante 3



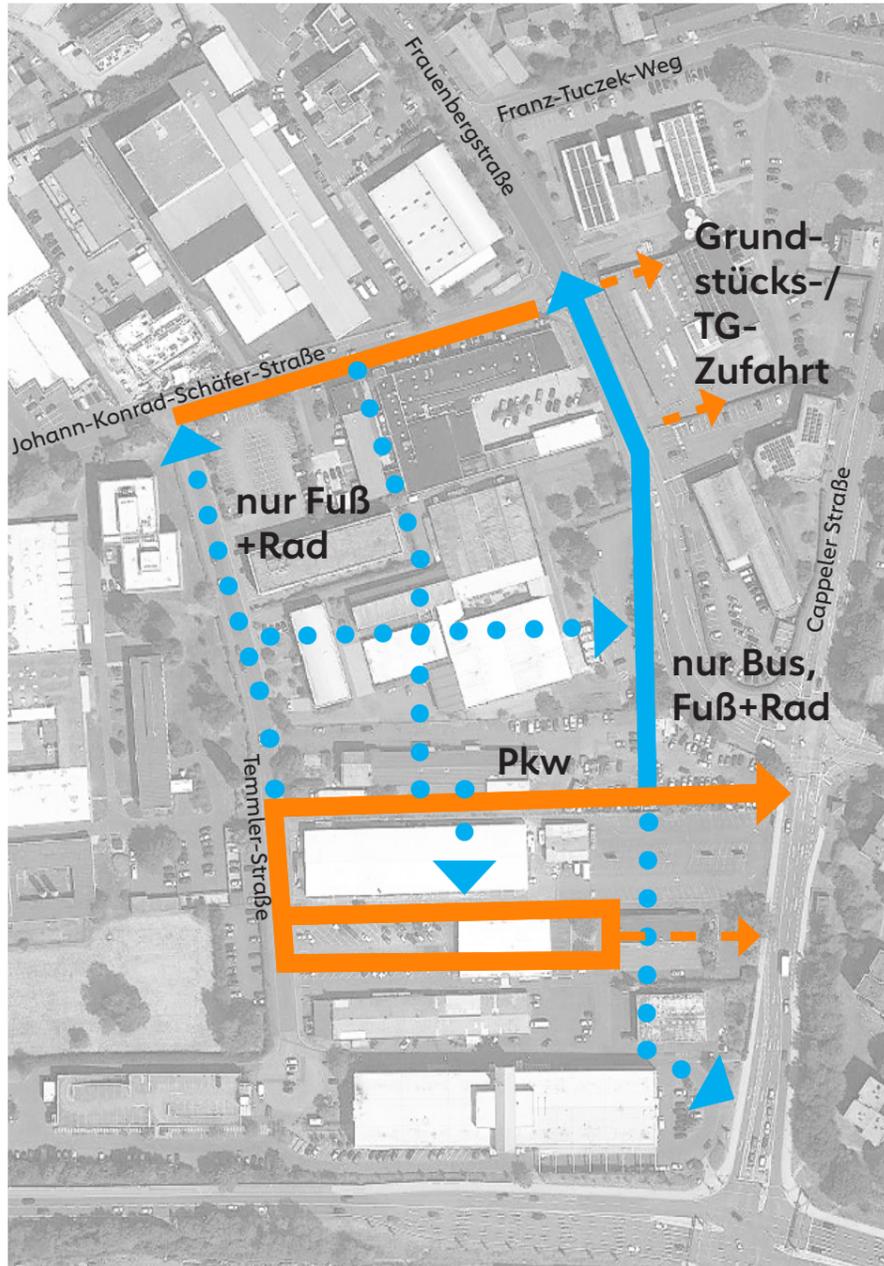
Erschließung

— Pkw/alle Verkehrsarten

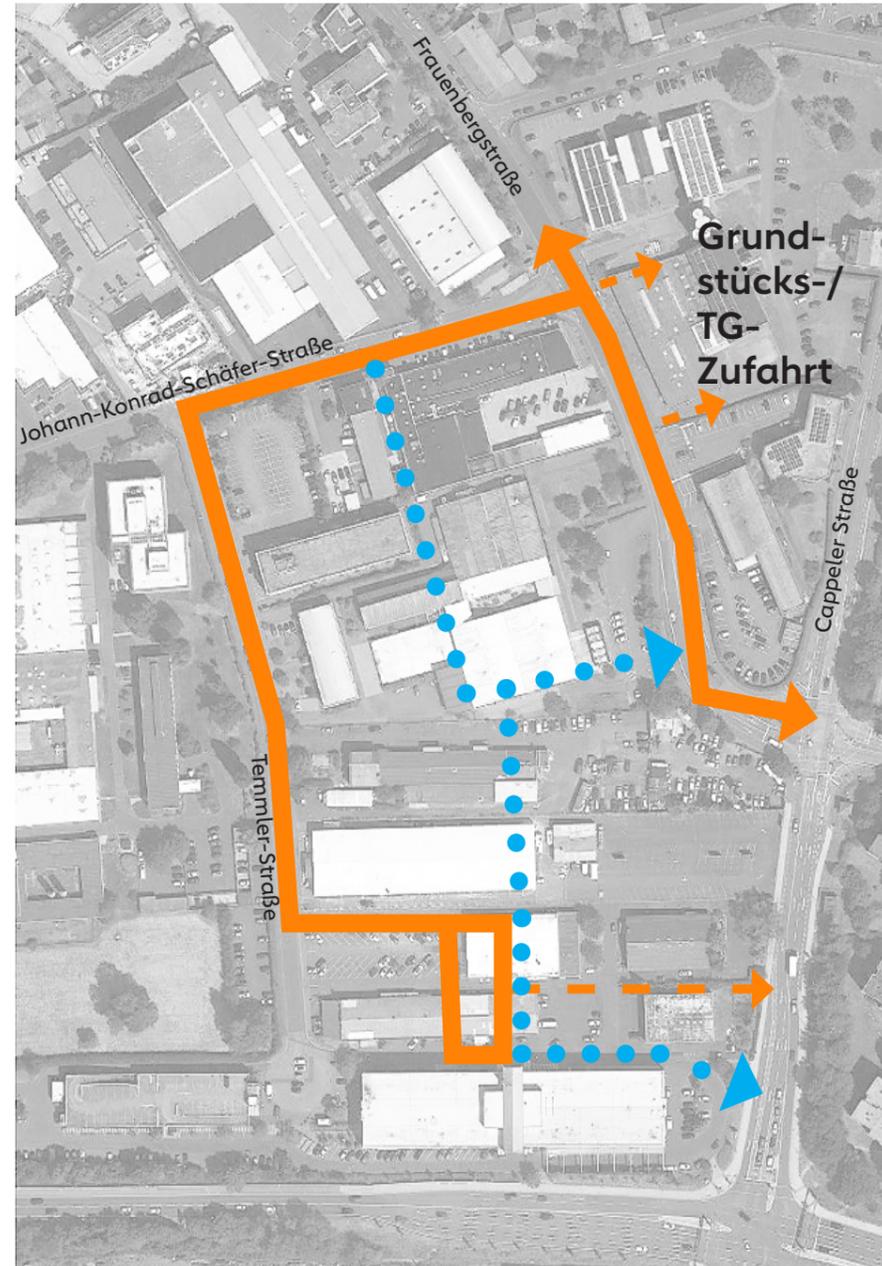
•••• Fuß- und Radverkehr

— Bus-, Rad-, Fußverkehr

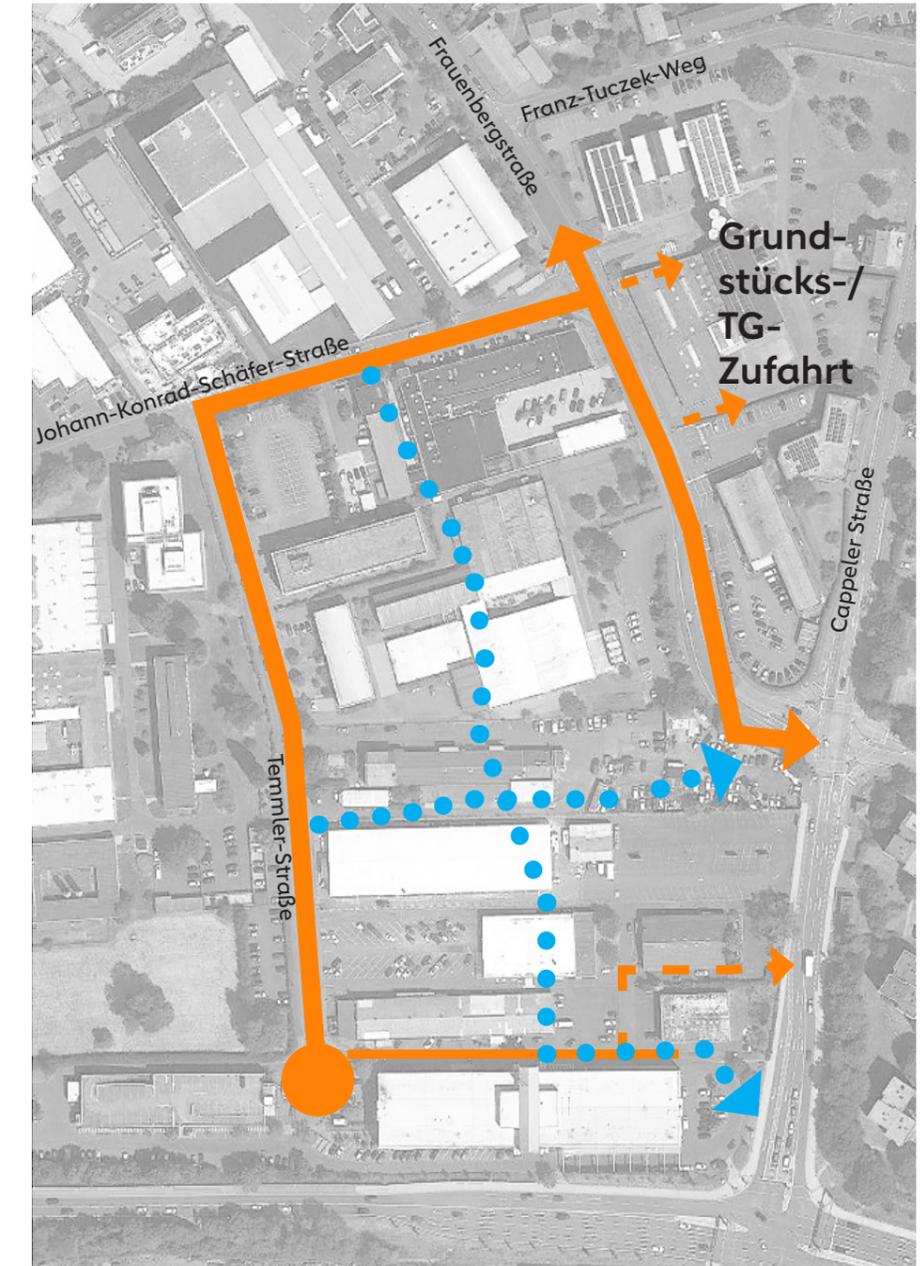
Variante 1



Variante 2



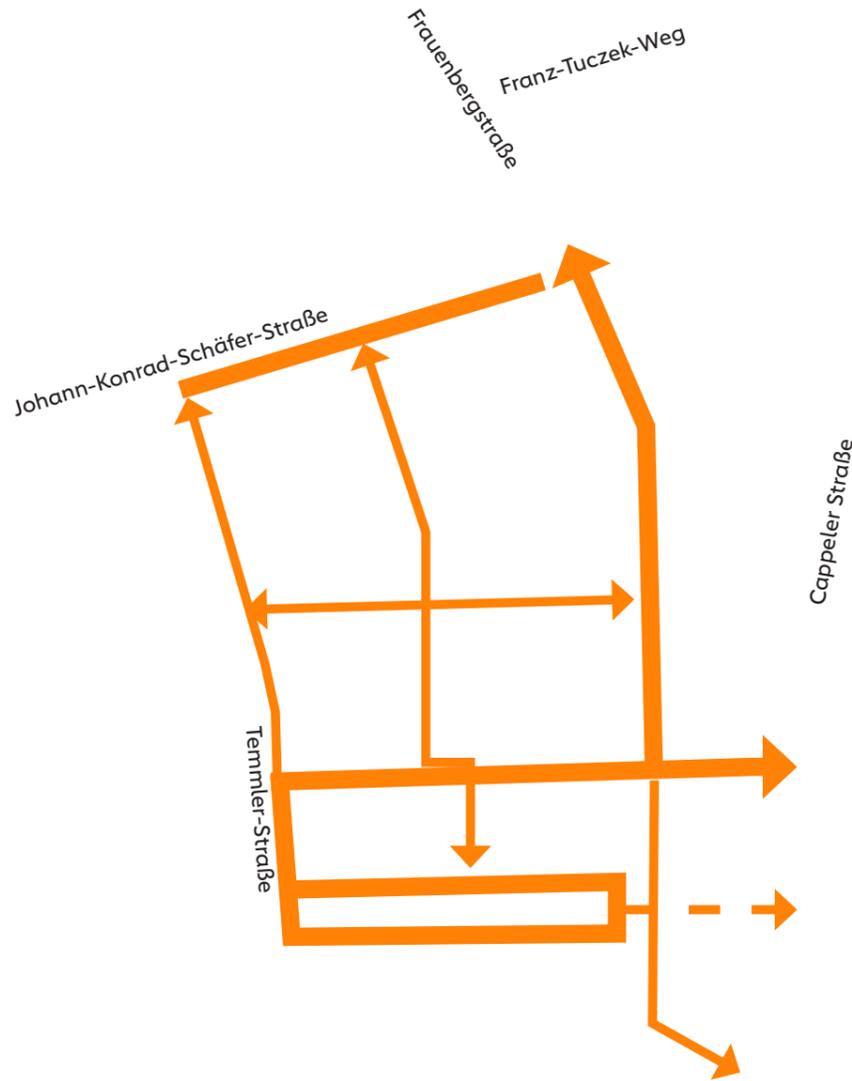
Variante 3



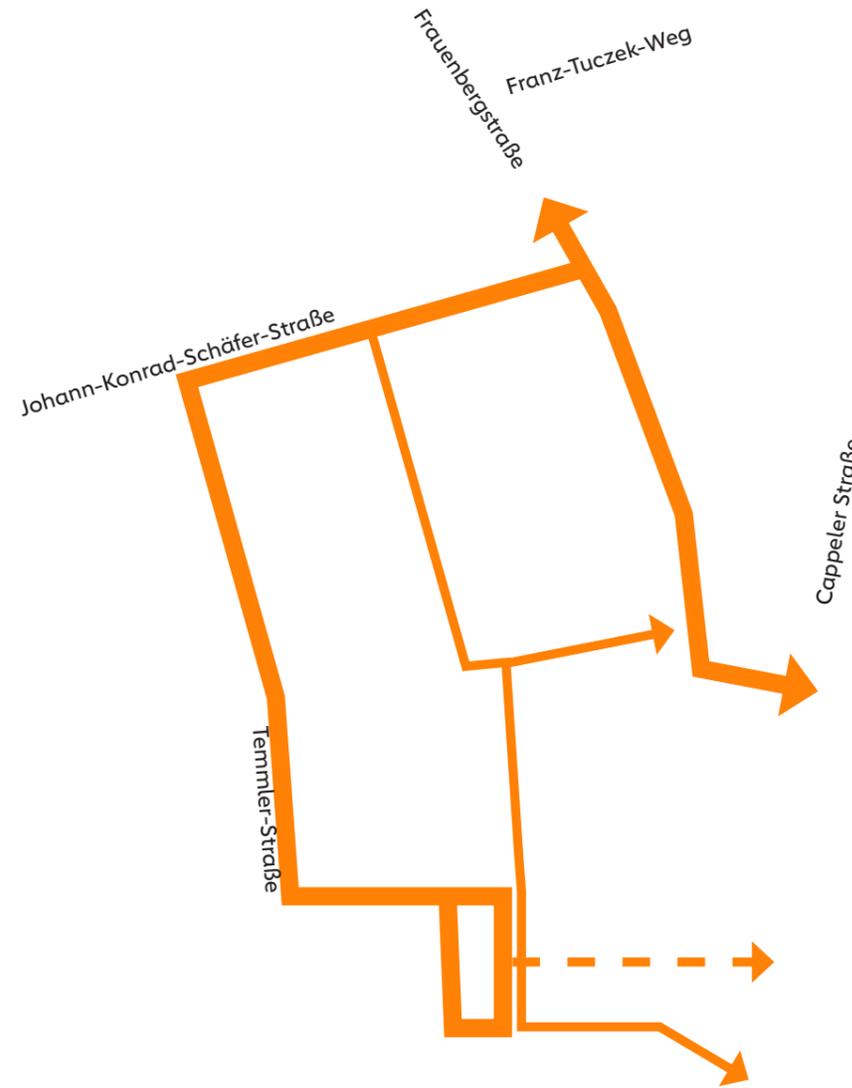
Erschließungsstruktur

— Straße oder Weg - - - Durchfahrt durch Gebäude

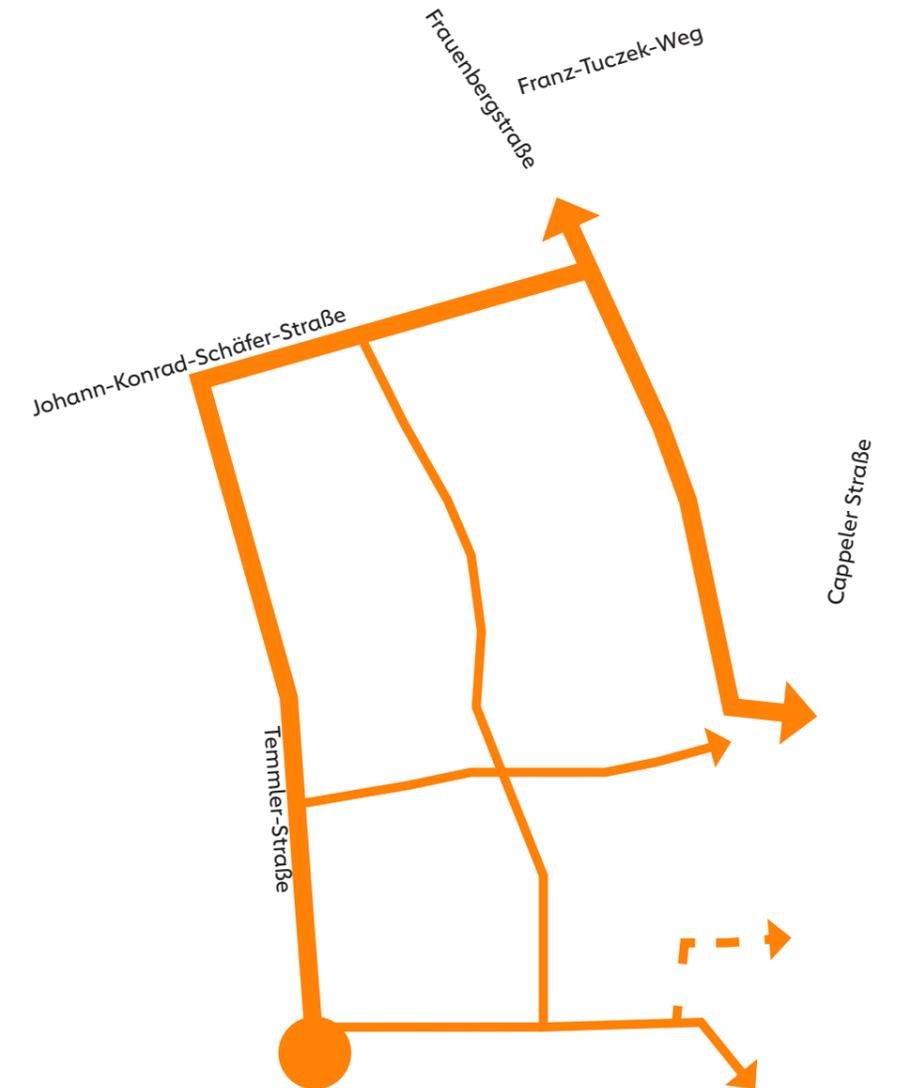
Variante 1



Variante 2



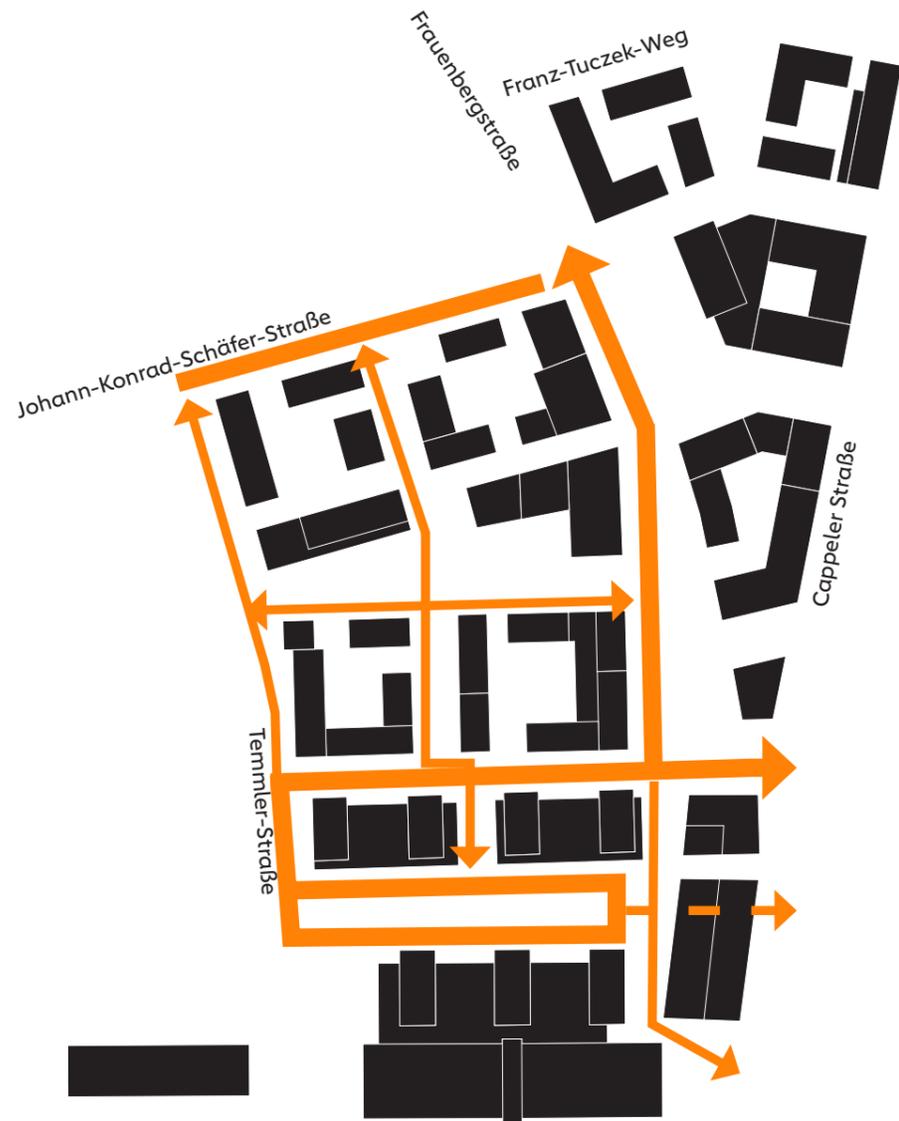
Variante 3



Grundstruktur

■ Bebauungsvorschlag — Straße oder Weg

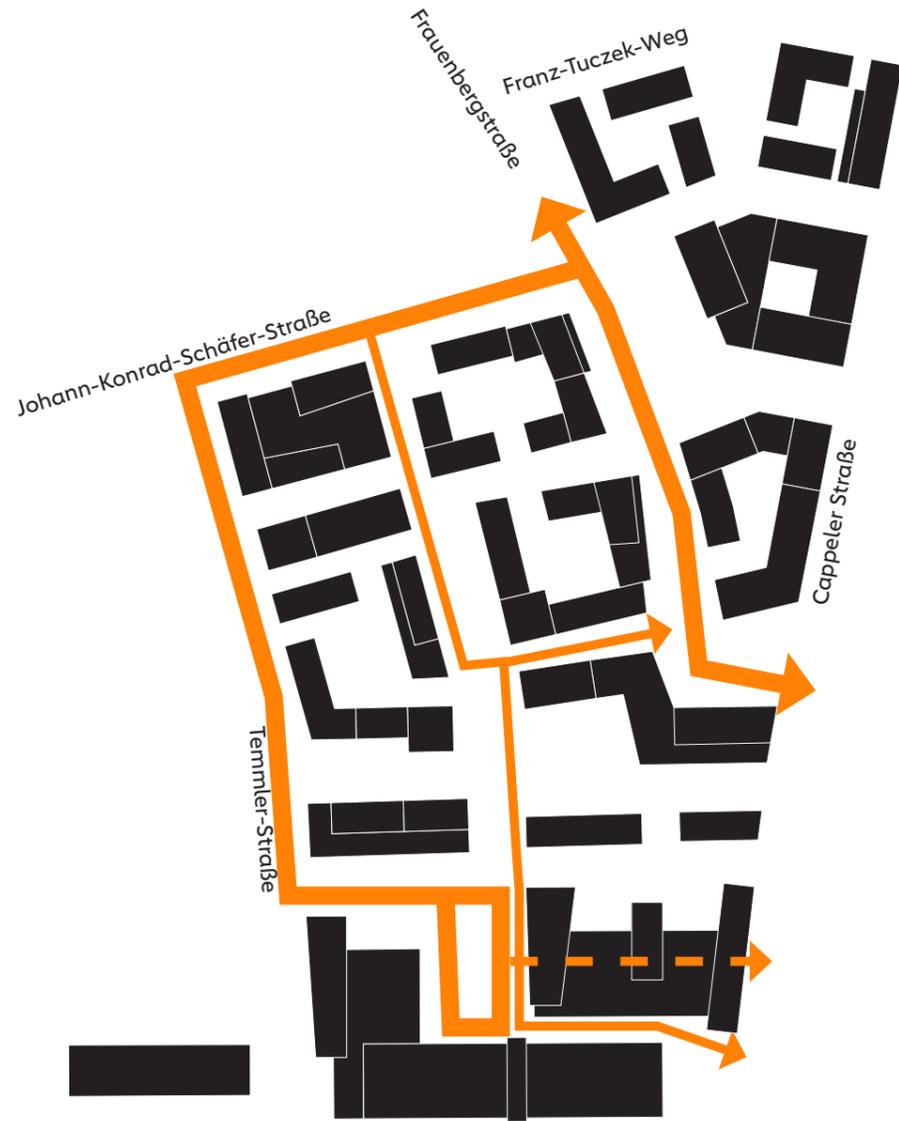
Variante 1



Grundstruktur

■ Bebauungsvorschlag — Straße oder Weg

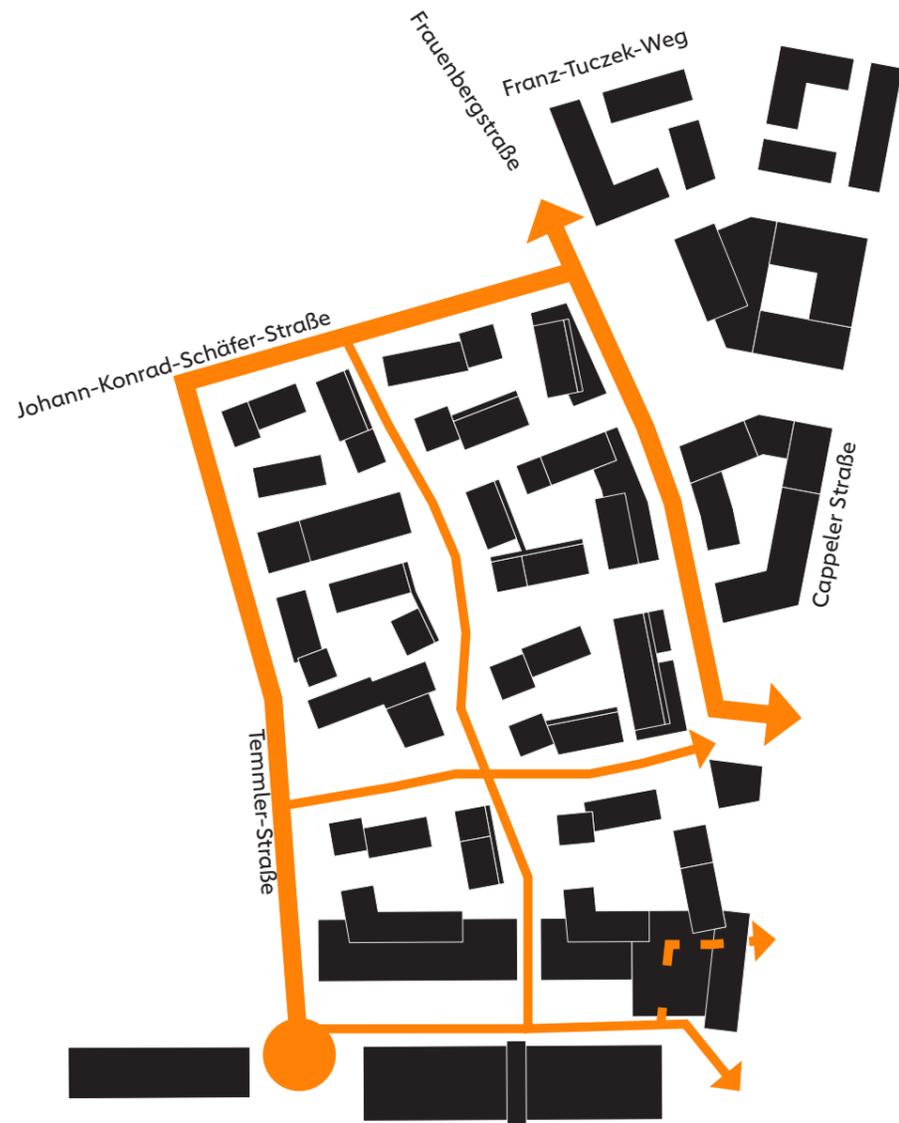
Variante 2



Grundstruktur

■ Bebauungsvorschlag — Straße oder Weg

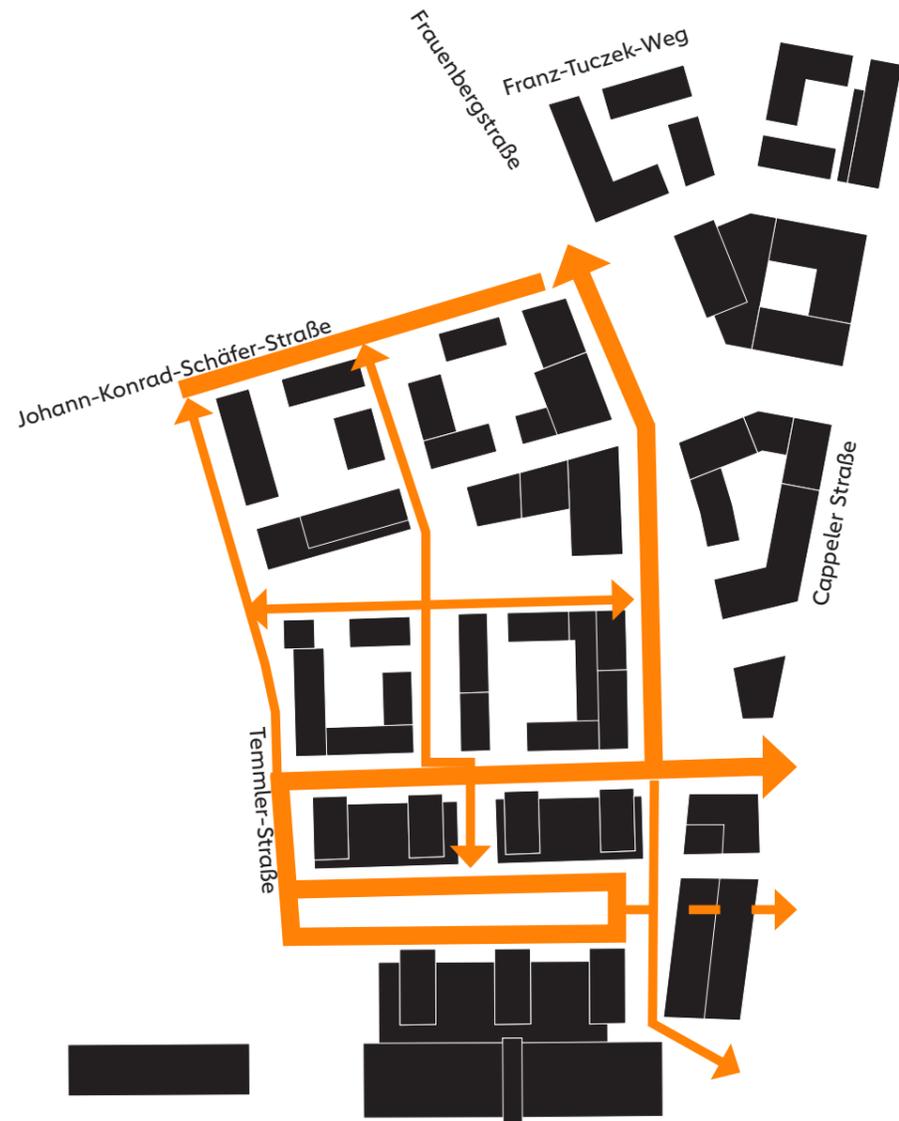
Variante 3



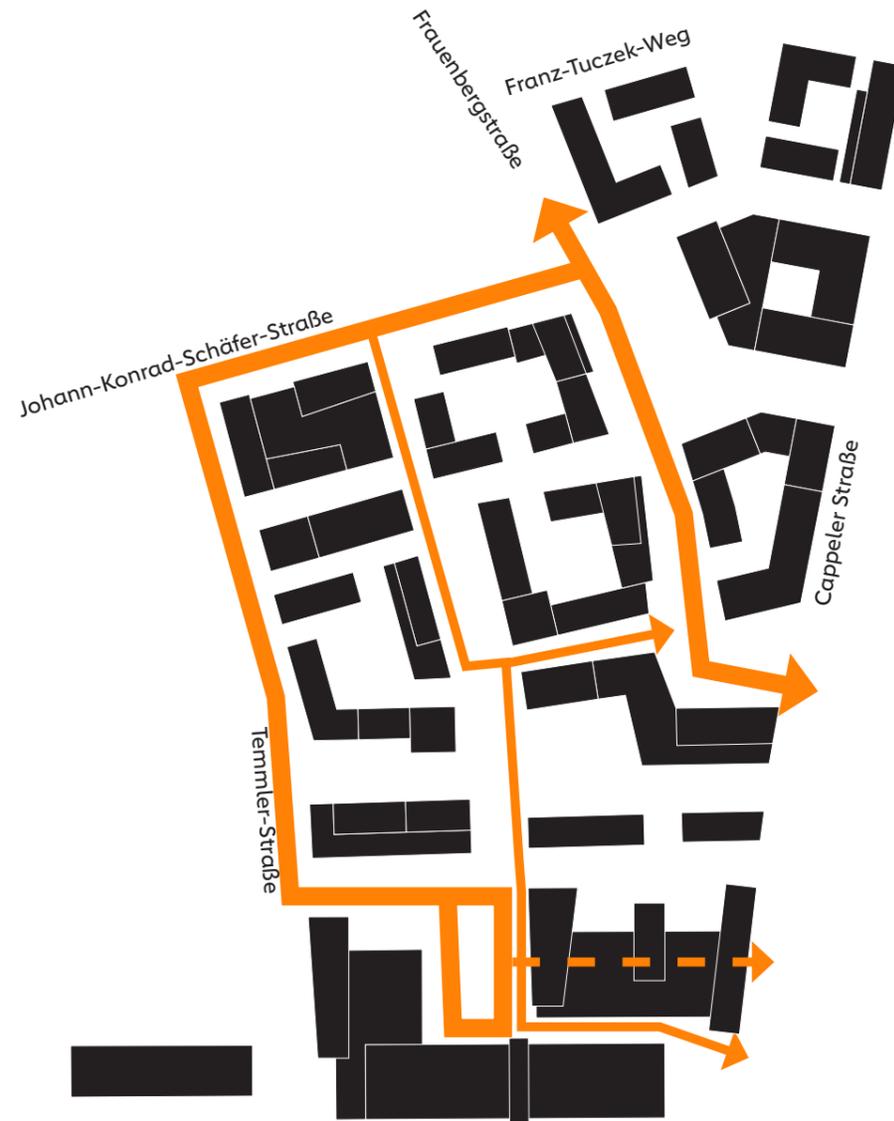
Grundstruktur

■ Bebauungsvorschlag — Straße oder Weg

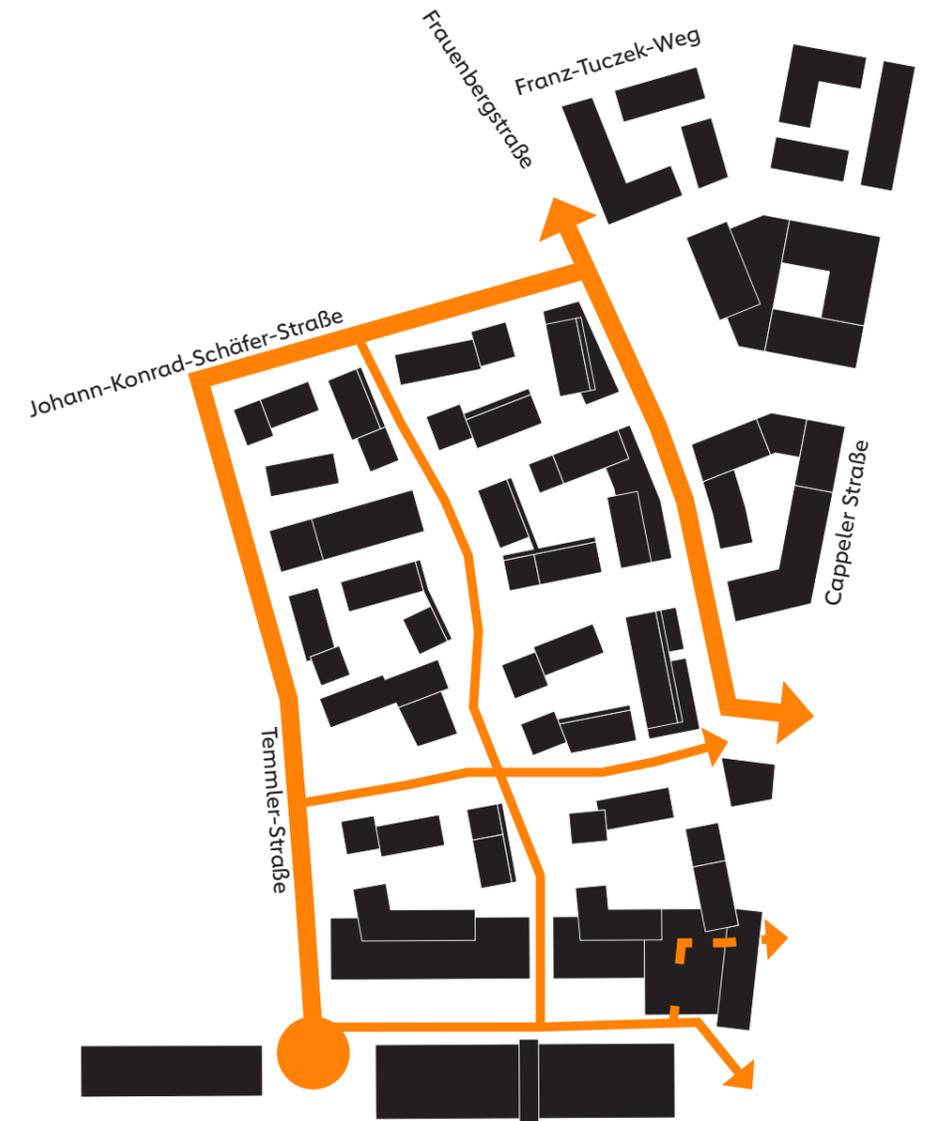
Variante 1



Variante 2



Variante 3



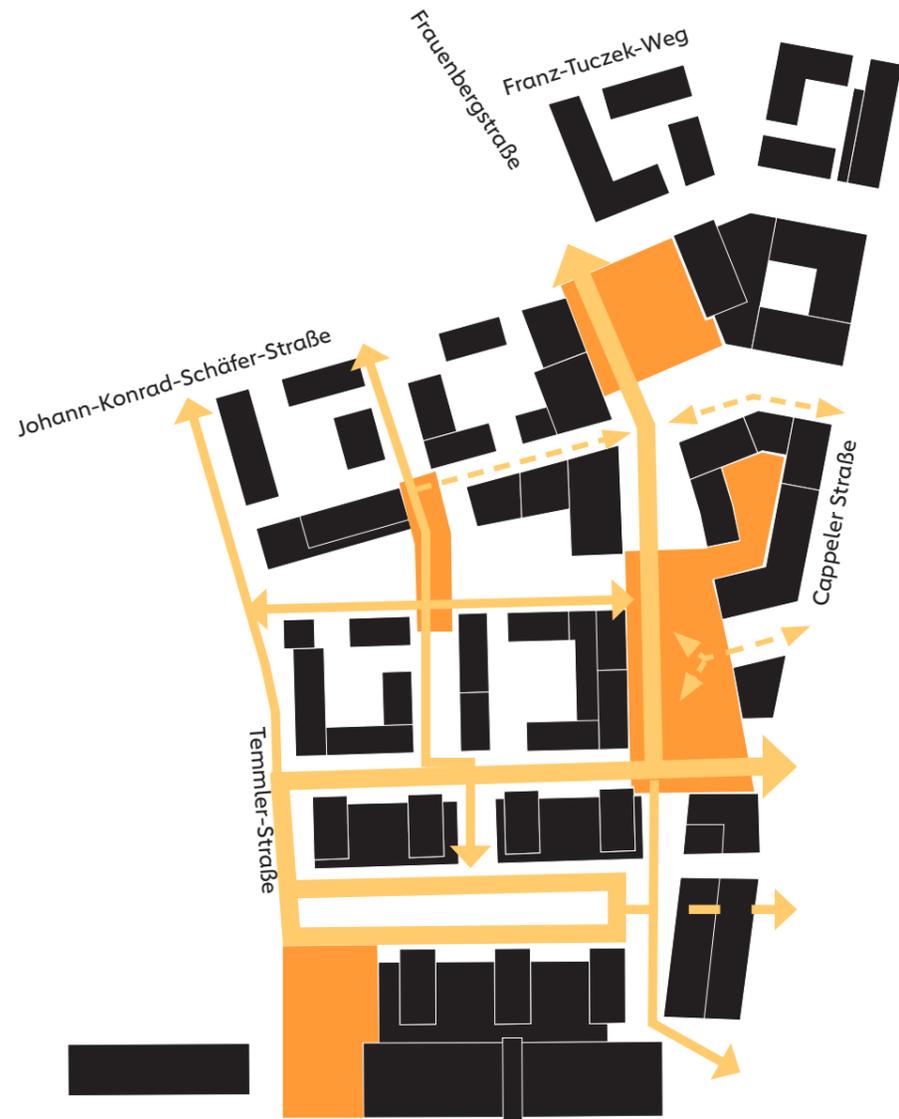
Plätze und Wege

Stadt-/Nachbarschaftsplatz

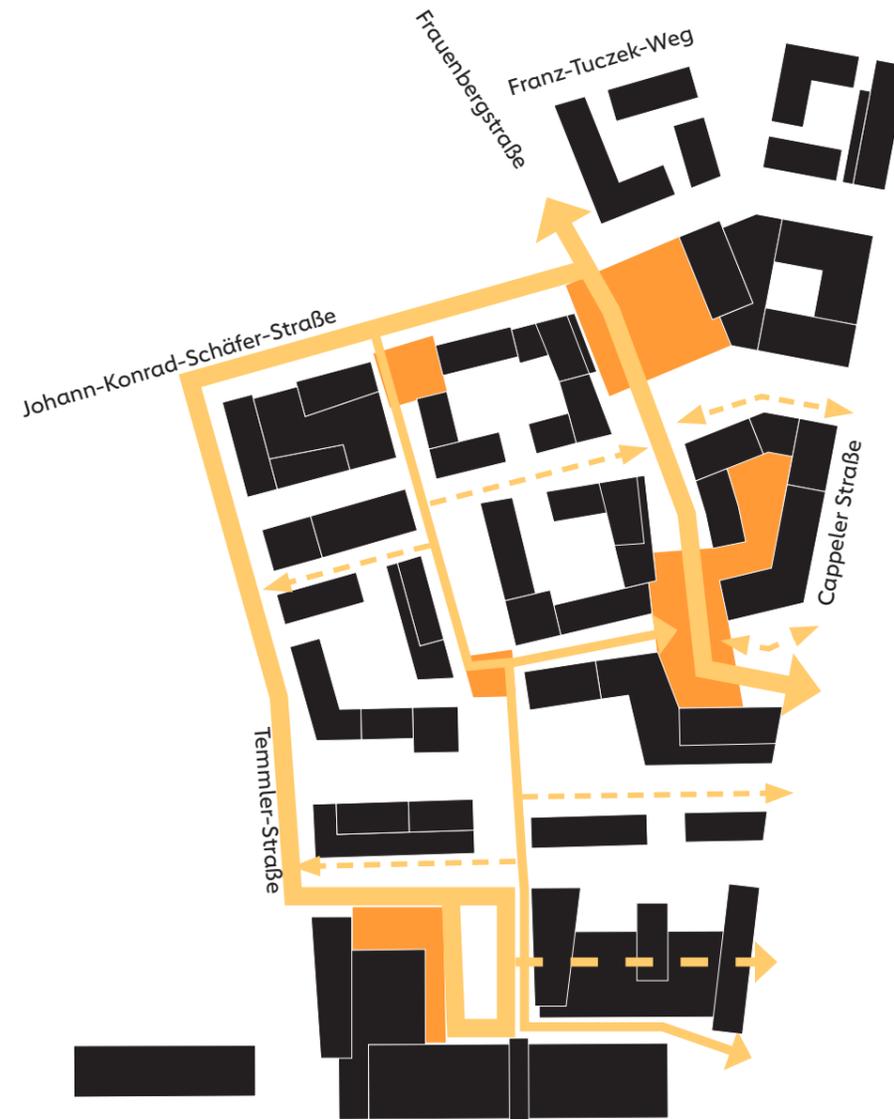
Bebauungsvorschlag

Straße oder Weg

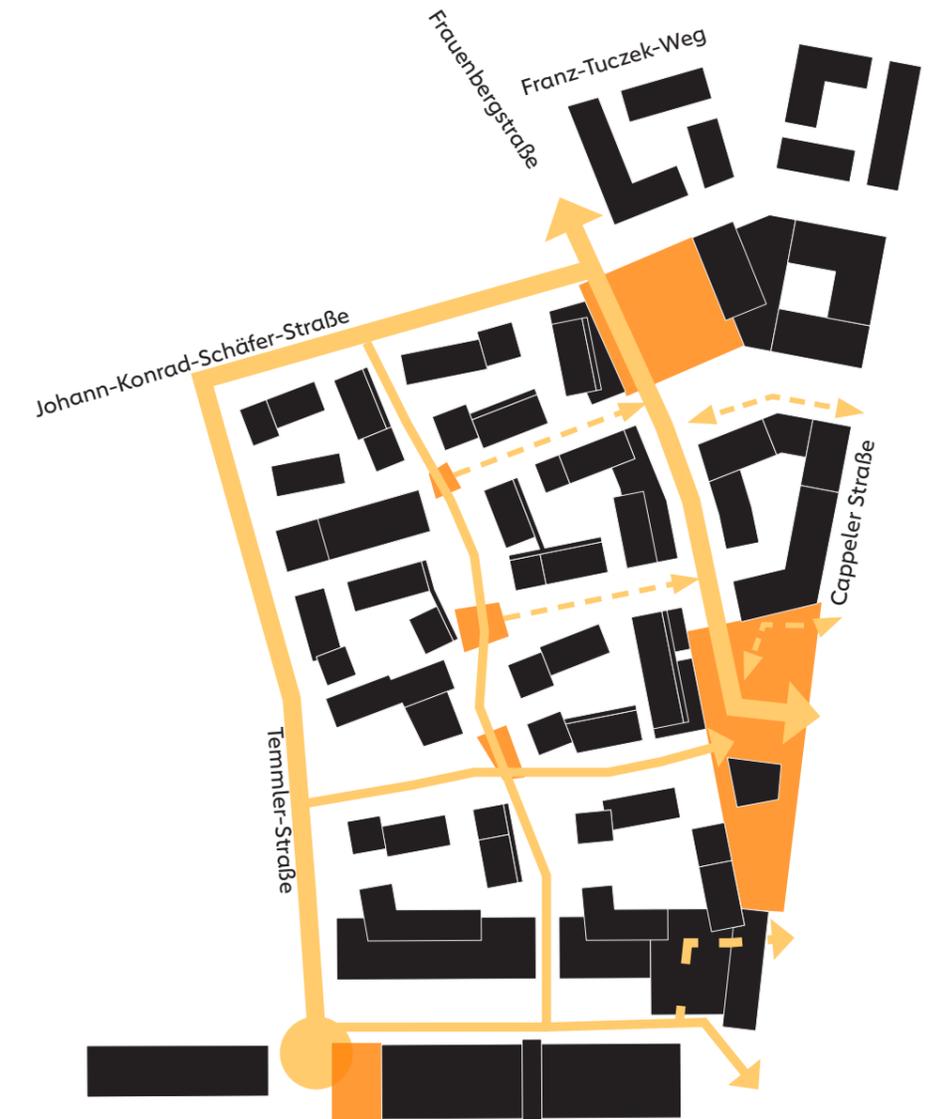
Variante 1



Variante 2



Variante 3



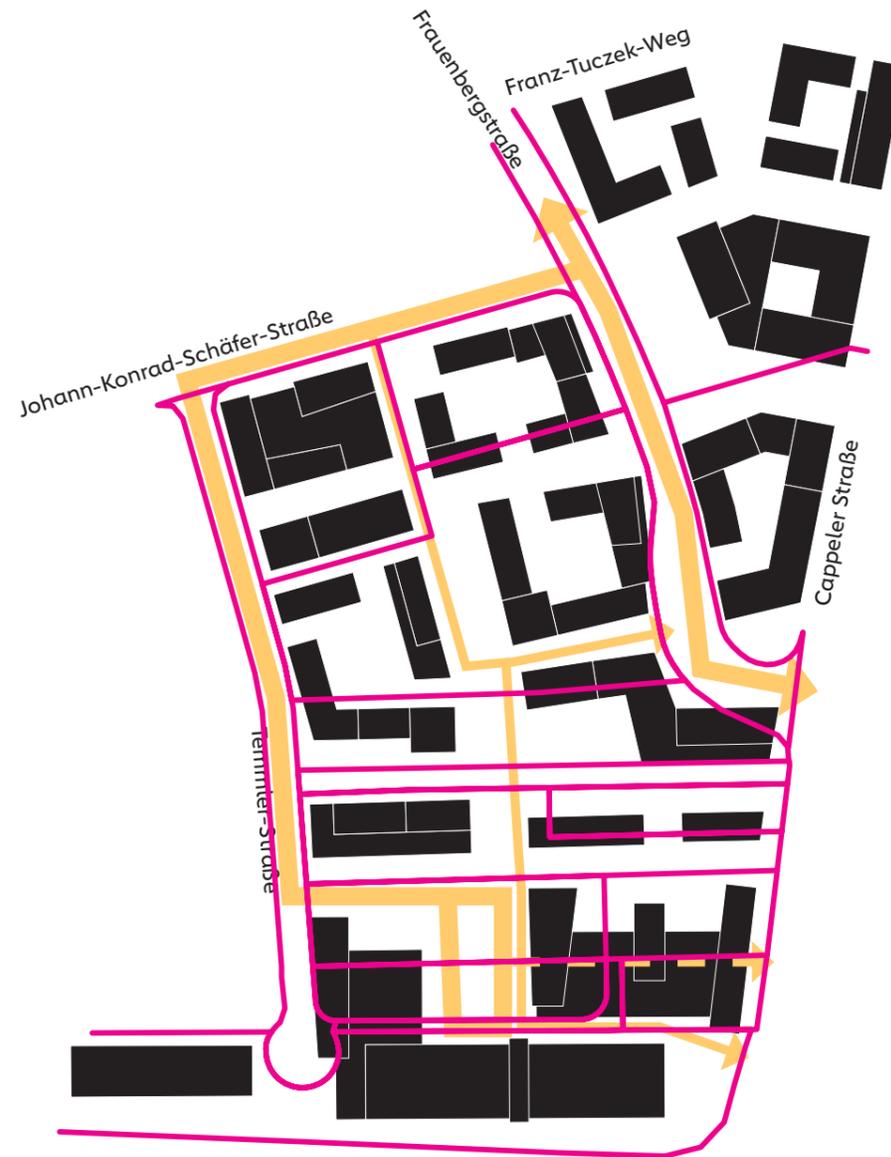
Überlagerung mit vorhandenen Grenzen (vereinfacht)

— vorh. Grundstücksgrenze ■ Bebauungsvorschlag — Straße oder Weg

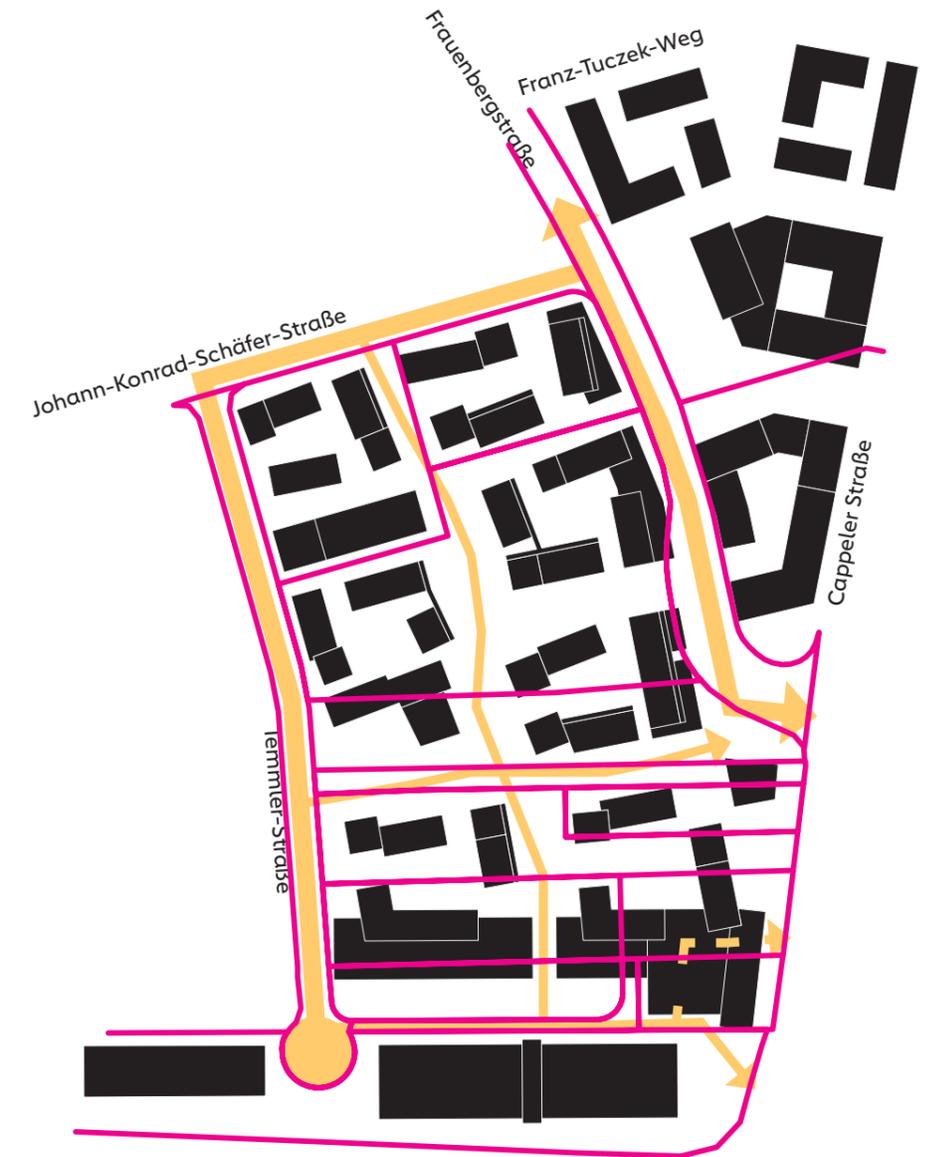
Variante 1



Variante 2



Variante 3



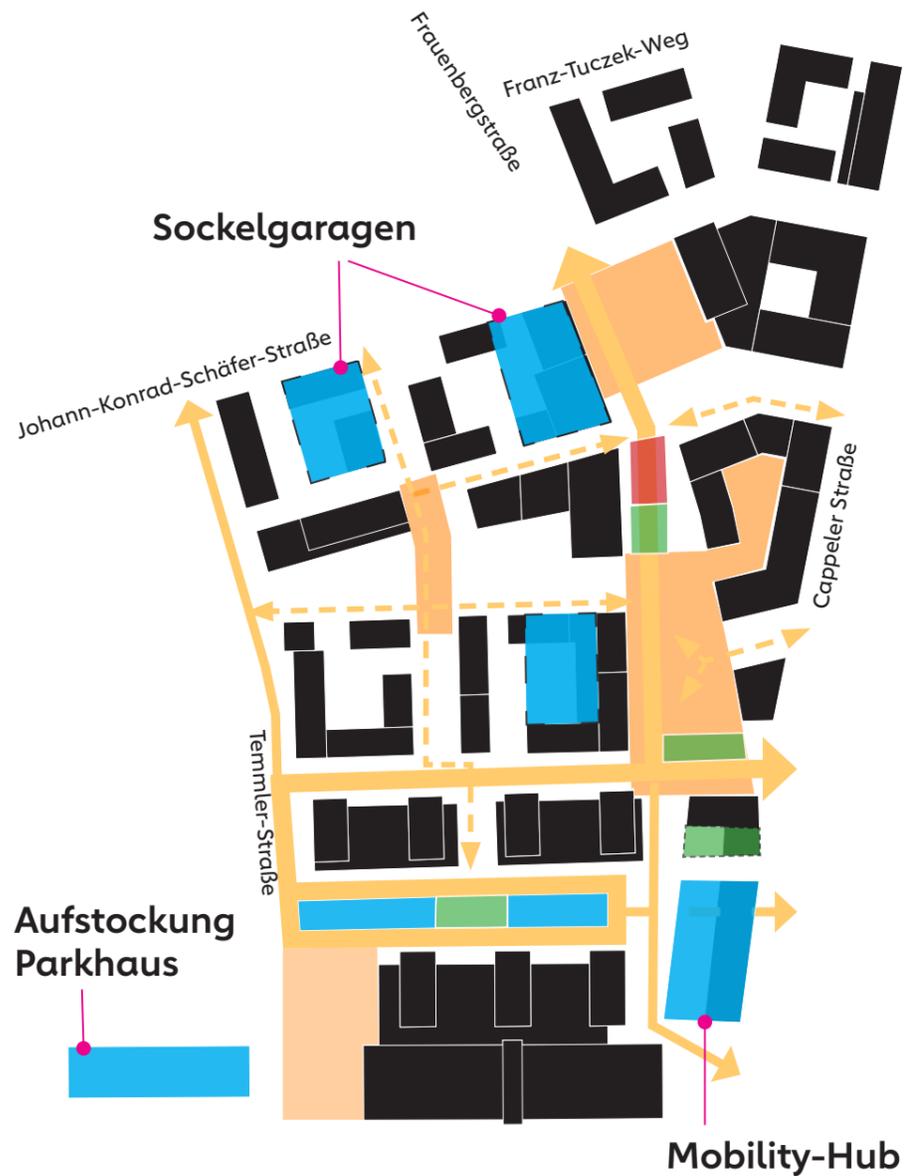
Mobilitätsangebote

■ Stellplätze, offen oder in Garagen

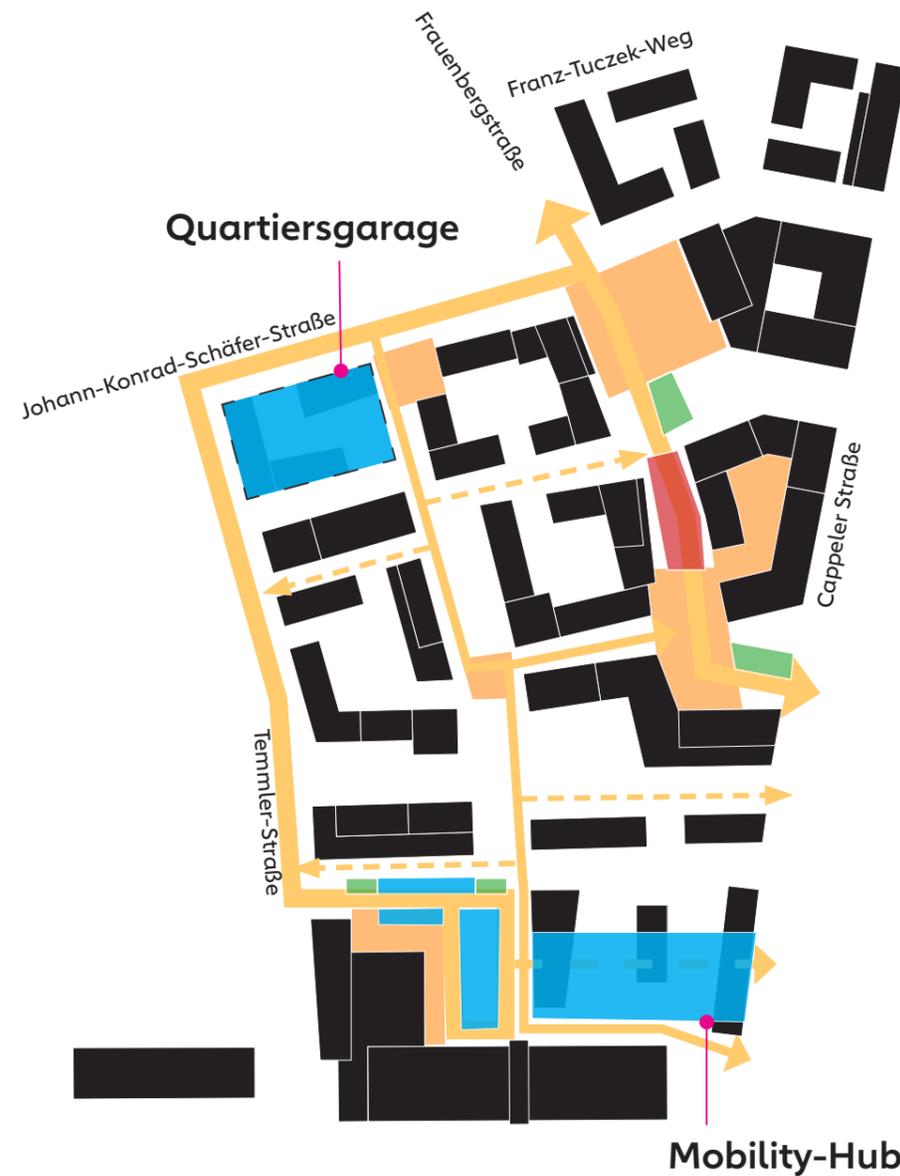
■ Fahrradparken / Car-Sharing

■ Bushaltestelle

Variante 1



Variante 2



Variante 3



Grün

Variante 1



Variante 2



Variante 3



Schwarzplan / Einfügung

Variante 1



Variante 2



Variante 3



Schwarzplan / Einfügung

Variante 1



Variante 2



Variante 3



Kennzahlen

Variante 1



Fläche gesamtes Areal (Plangebiet) = Bruttobauland: 59.451 100%

Fläche der öffentlichen Grünflächen: 5.097 9%

Erschließungsfläche: 11.117 19%

Fläche der Baugrundstücke = Nettobauland: 43.237 73%

Gebäude-Grundfläche / GRZ: 0,50

Gebäude-Geschossfläche incl. DG (BGF): 79.405

zur Info: Vollgeschossfläche (GF) | ø GFZ 1,60

Wohneinheiten (MFH = BGF/100 qm, EFH = Anzahl): 425

Kennzahlen

Variante 2



Fläche gesamtes Areal (Plangebiet) = Bruttobauland:	59.451	100%
Fläche der öffentlichen Grünflächen:	6.772	11%
Erschließungsfläche:	6.911	12%
Fläche der Baugrundstücke = Nettobauland:	45.768	77%
Gebäude-Grundfläche / GRZ:	0,48	
Gebäude-Geschossfläche incl. DG (BGF):	85.249	
zur Info: Vollgeschossfläche (GF) ø GFZ	1,67	
Wohneinheiten (MFH = BGF/100 qm, EFH = Anzahl):	445	

Kennzahlen

Variante 3



Fläche gesamtes Areal (Plangebiet) = Bruttobauland:	59.451	100%
Fläche der öffentlichen Grünflächen:	4.865	8%
Erschließungsfläche:	9.041	15%
Fläche der Baugrundstücke = Nettobauland:	45.545	77%
Gebäude-Grundfläche / GRZ:	0,44	
Gebäude-Geschossfläche incl. DG (BGF):	76.141	
zur Info: Vollgeschossfläche (GF) ø GFZ	1,47	
Wohneinheiten (MFH = BGF/100 qm, EFH = Anzahl):	456	

Städtebaulicher Entwurf

Variante 1



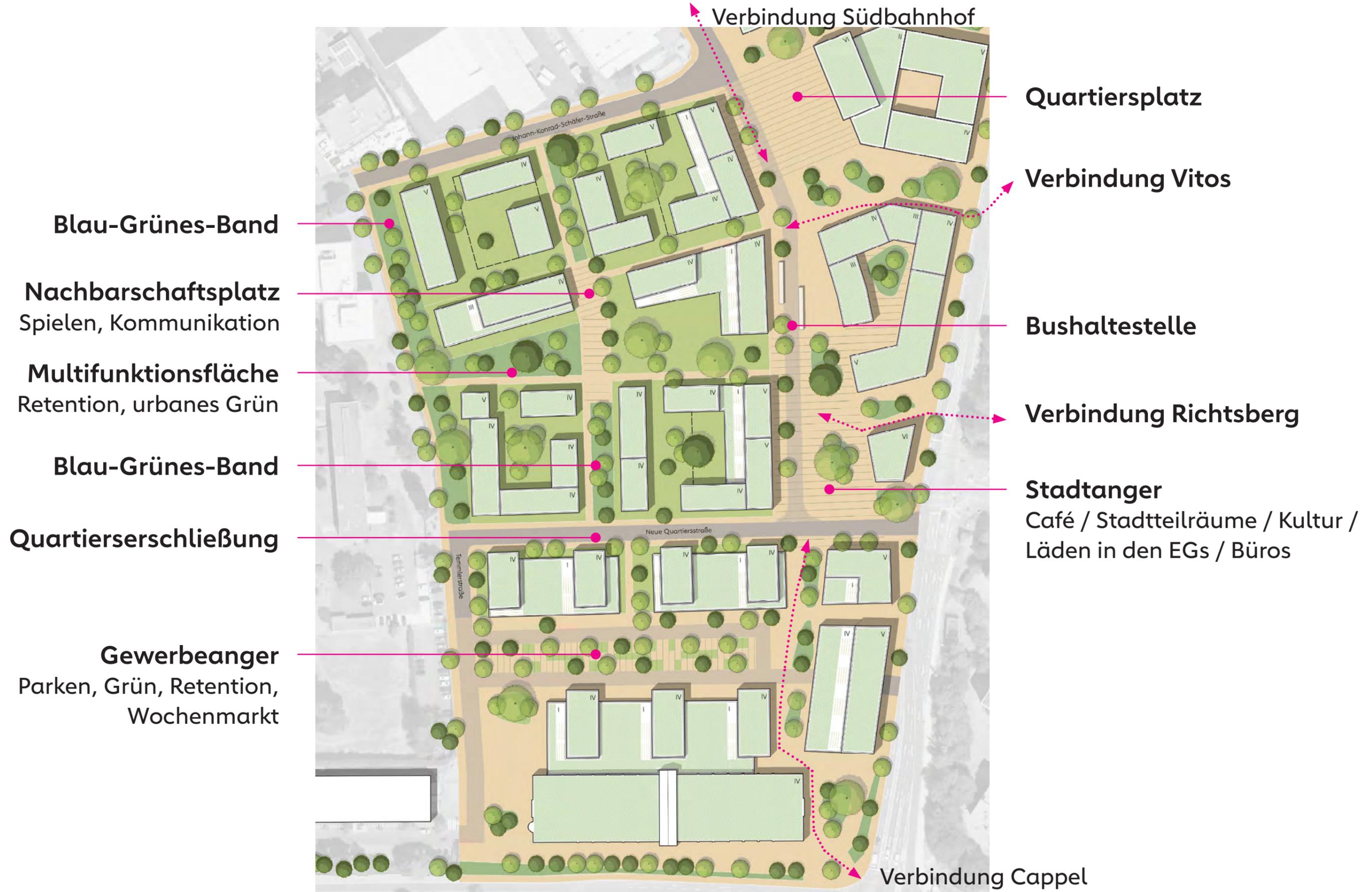
Variante 2



Variante 3



Nutzungen (exemplarisch für Variante 1)



Nutzungen (exemplarisch für Variante 1)



Wohnhof
Läden im EG,
Sockelgarage optional

Wohnhof
Eigentum/Miete

Läden und Wohnen

Nahversorgung
Erweiterung bestehender Ver-
kaufsflächen, Vorplatz

Grundschulstandort
im Quartier/Quartiers-
umfeld

Kita mit Außenraum

Stadtteilangebote
z. B. Café, Kultur, Veranstal-
tungen, Ärztehaus

Nutzungsmix
Arbeiten + Wohnen

Mobilitäts-Hub
Parken + weitere Nutzungen
ca. 200 Stp

Urbaner Mix im OG
Arbeiten, Wohnen, Gewerbe

Nutzungen (exemplarisch für Variante 1)



Grundschulstandort
(optional)

> Flächenbedarf für
Grundschule, Außen-
raum und 3-Feld-Sport-
halle

Nutzungen (exemplarisch für Variante 1)



Grundschulstandort
(optional)

> Flächenbedarf für
Grundschule, Außen-
raum und 3-Feld-Sport-
halle

Nutzungen (exemplarisch für Variante 1)



Wohnhof
Läden im EG,
Sockelgarage optional

Wohnhof
Eigentum/Miete

Läden und Wohnen

Nahversorgung
Erweiterung bestehender Ver-
kaufsflächen, Vorplatz

Grundschulstandort
im Quartier/Quartiers-
umfeld

Kita mit Außenraum

Stadtteilangebote
z. B. Kultur, Veranstaltungen,
Ärztelhaus

Nutzungsmix
Arbeiten + Wohnen

Mobilitäts-Hub
Parken + weitere Nutzungen
ca. 200 Stp

Urbaner Mix im OG
Arbeiten, Wohnen, Gewerbe

A photograph of a modern residential courtyard. A paved path leads through a lush green area with many trees and bushes. A red hammock is strung between two trees in the background. A bicycle is parked on the right side, partially covered with a bright green cover. The scene is bright and sunny, with shadows cast on the path.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

- Zielsetzungen
- Ausgangssituation
- Städtebauliche Varianten

- **Workshop:**
 - > **Einteilung der Arbeitsgruppen**

- **Arbeitsgruppe 1:**
Erschließung des Quartiers und Wegebeziehungen
Themen: Fuß- + Radwege, klimaneutrale Fortbewegung, Barrierefreiheit, Verbindungen
> Betreuung: Herr Kintscher (Stadt Marburg), Herr Röttger (ebene 4)
- **Arbeitsgruppe 2:**
Grün- und Freiflächen, Umgang mit Regen, Klimaanpassung
Themen: Freiflächengestaltung, Gebäude- / Straßenbegrünung, Schwammstadt
> Betreuung: Herr Bruns und Herr Greve (ebene 4)
- **Arbeitsgruppe 3:**
Themen: Gestaltung + Funktionen des öffentlichen Raums, Platzgestaltung, Verbindungen
> Betreuung: Herr Linker (ebene 4)
- **Arbeitsgruppe 4:**
Bauen und Gebäudenutzung
Themen: Nutzungen, Wohnangebote, Bauweisen, klimaneutrales und ökologisches Bauen
> Betreuung: Frau Torres (Stadt Marburg), Frau Linker (ebene 4)
- **Arbeitsgruppe 5:**
Mobilität
Themen: Mobilitäts-Angebote, Reduzierung Autoverkehr, Parkmöglichkeiten
> Betreuung: Frau Klug und Frau Newiger-Addy (Stadt Marburg)

Stellplatzbedarfe

relevanter Bestand



Herkules-Grundstück:
Parkdeck und oberirdische Stellplätze im
Umfeld: ca. 625 Stp (Studie, Stand 2014)

Bedarfe (Schätzung)

Sparkasse: 260 Stp

Wohnen
(0,5 Stp/WE): 230 Stp

Läden, Dienstleistungen etc.
(ca. 6.000 qm/35 qm): 120 Stp

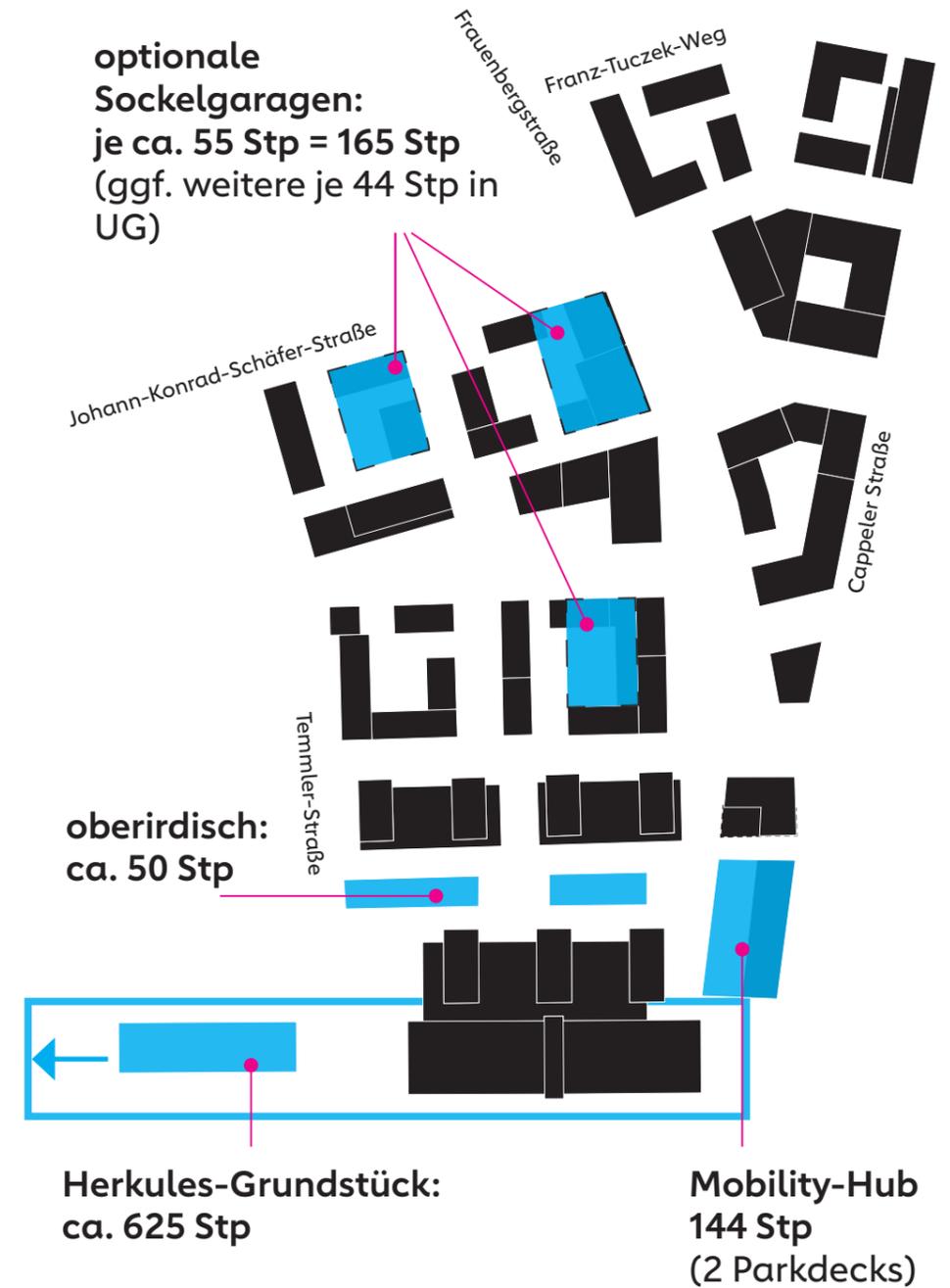
Nahversorgung
(5000 qm VKF/15 qm): 333 Stp

Summe, Bedarf: 943 Stp

Nachweis: 984 Stp
(optionale Anzahl, wie
nebenstehend dargestellt
für Variante 1)

Variante 1

optionale
Sockelgaragen:
je ca. 55 Stp = 165 Stp
(ggf. weitere je 44 Stp in
UG)



Stellplatzbedarfe

relevanter Bestand



Herkules-Grundstück:
Parkdeck und oberirdische Stellplätze im
Umfeld: ca. 625 Stp (Studie, Stand 2014)

Bedarfe (Schätzung)

Sparkasse: 260 Stp

Wohnen
(0,5 Stp/WE): 230 Stp

Läden, Dienstleistungen etc.
(ca. 6.000 qm/35 qm): 120 Stp

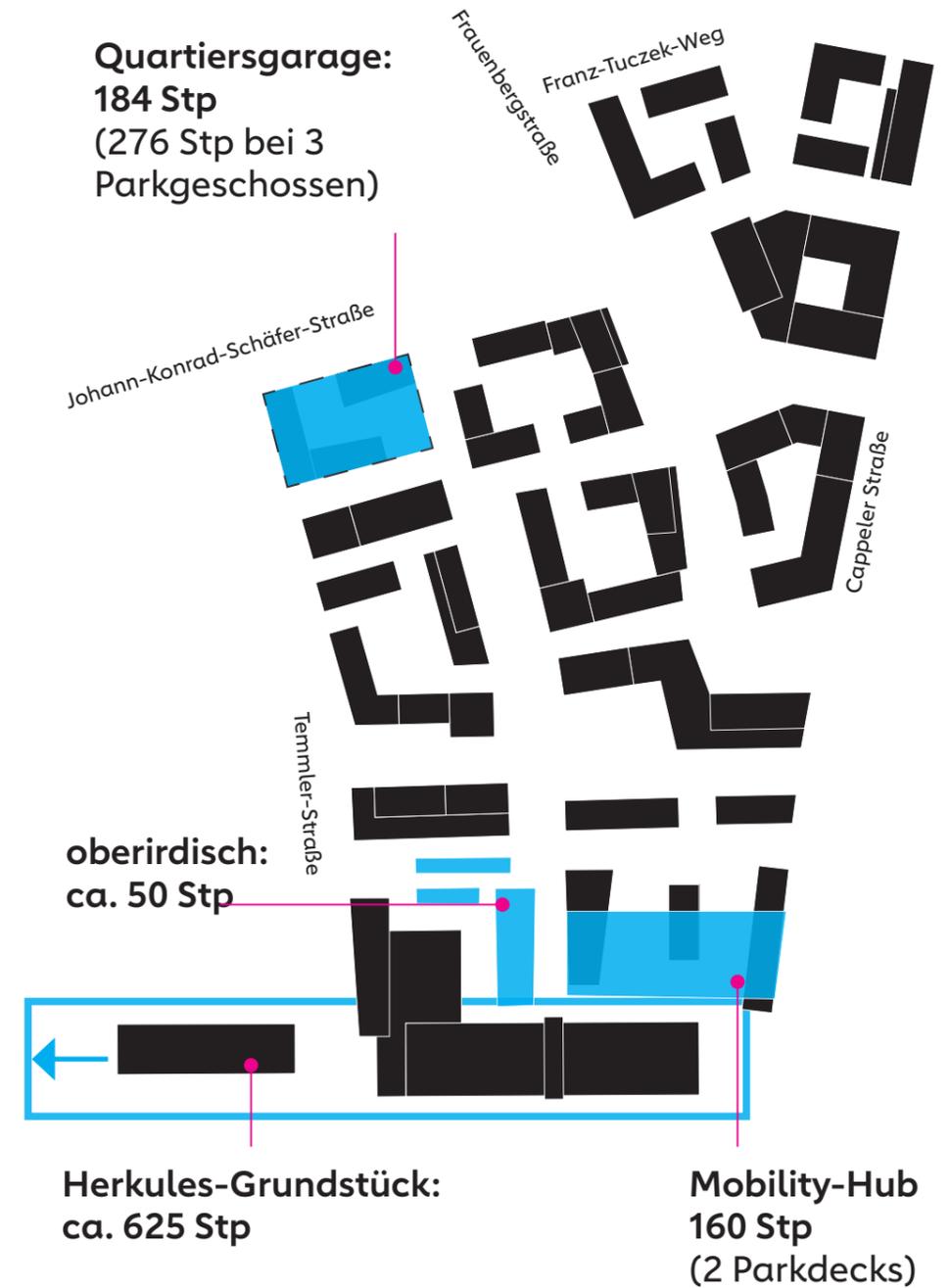
Nahversorgung
(5000 qm VKF/15 qm): 333 Stp

Summe, Bedarf: 943 Stp

Nachweis: 1.019 Stp
(optionale Anzahl, wie
nebenstehend dargestellt
für Variante 2)

Variante 2

Quartiersgarage:
184 Stp
(276 Stp bei 3
Parkgeschossen)



Stellplatzbedarfe

relevanter Bestand



Herkules-Grundstück:
Parkdeck und oberirdische Stellplätze im
Umfeld: ca. 625 Stp (Studie, Stand 2014)

Bedarfe (Schätzung)

Sparkasse: 260 Stp

Wohnen
(0,5 Stp/WE): 230 Stp

Läden, Dienstleistungen etc.
(ca. 6.000 qm/35 qm): 120 Stp

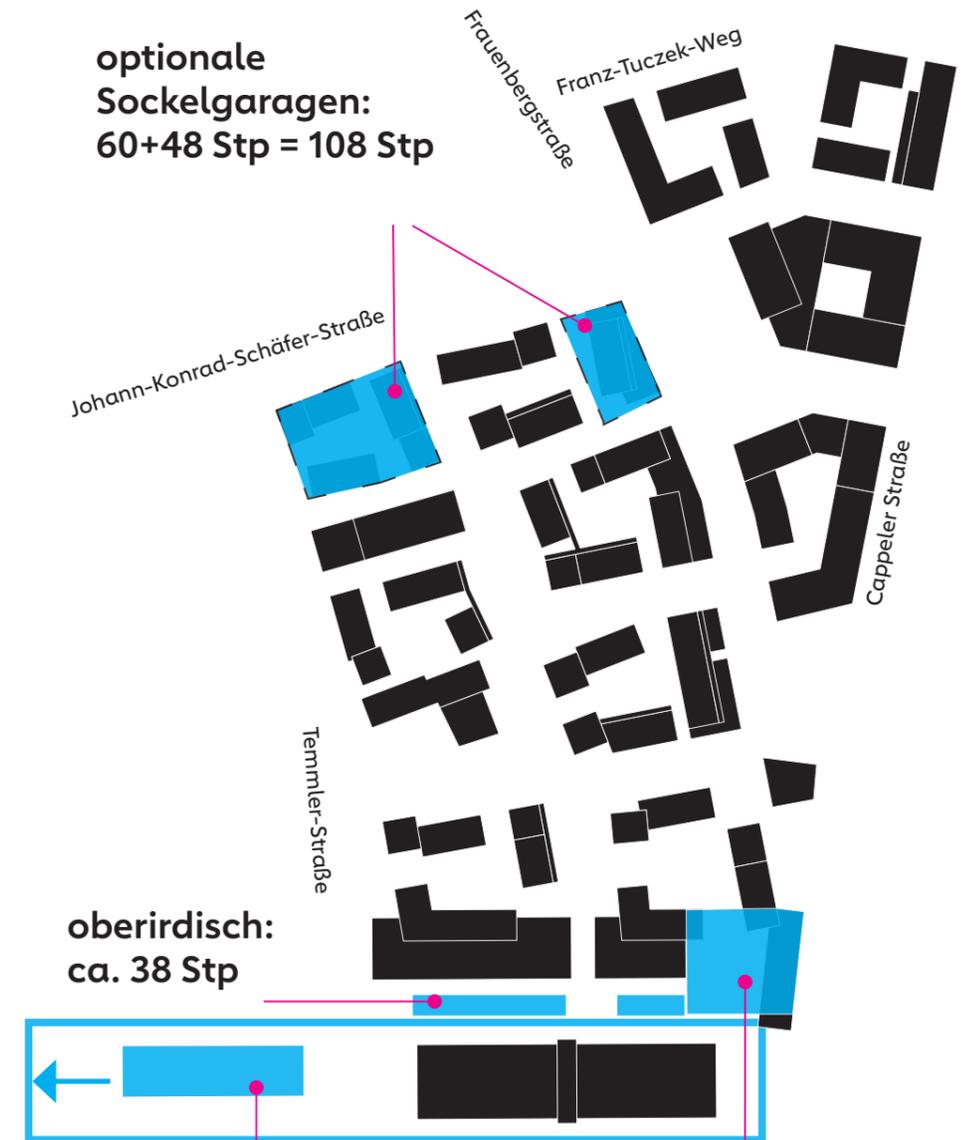
Nahversorgung
(5000 qm VKF/15 qm): 333 Stp

Summe, Bedarf: 943 Stp

Nachweis: 1.029 Stp
(optionale Anzahl, wie
nebenstehend dargestellt
für Variante 2)

Variante 3

optionale
Sockelgaragen:
60+48 Stp = 108 Stp



oberirdisch:
ca. 38 Stp

Herkules-Grundstück:
ca. 625 Stp
Aufstockung Parkdeck, sofern
möglich (optional: ca. 80 Stp)

Mobility-Hub
168 Stp
(3 Parkdecks)