



**Universitätsstadt Marburg**

**Städtebaulicher Entwurf  
mit Freiflächenrahmenplan  
Wohnbebauung am Hasenkopf**

**Endbericht**

**11.10.2023**

# INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Übersicht 2
  - 1.1 Bestand und Nachbarschaft 3
  - 1.2 Naturschutz und Klima 4
  - 1.3 Planungsziele 5
- 2 Städtebauliche Konzeption 6
  - 2.1 Wettbewerb 7
  - 2.2 Lageplan 8
  - 2.3 städtebauliche Schnitte 9
  - 2.4 städtebauliche Kennwerte 11
- 3 THEMENBEREICHE 12**
- 3.1 Städtebau 13
  - 3.1.1 Nutzungen 14
  - 3.1.2 Parzellierung 15
  - 3.1.3 Höhenentwicklung 16
  - 3.1.4 Ökologische Bausteine 17
  - 3.1.5 Rettungskonzept 18
- 3.2 Mobilität & Erschließung 19
  - 3.2.1 Erschließungsflächen 20
  - 3.2.2 Fließender Verkehr 21
  - 3.2.3 ÖPNV 22
  - 3.2.4 Wegenetz 23
  - 3.2.5 Ruhender Verkehr 24
- 3.3 Freiräume & Grünflächen 25
  - 3.3.1 Spielraumkonzept & Aneignungsflächen 26
  - 3.3.2 Belagskonzept 27
  - 3.3.3 Leitbaumkonzept 28
  - 3.3.4 Beleuchtungskonzept 29
- 3.4 Technische Erschließung 30
  - 3.4.1 Wassermanagement 31
  - 3.4.2 Ver- & Entsorgung 32

- 4 VERTIEFUNG FREIRAUM 33**
- 4.1 Topografie 34
- 4.2 Wohnhöfe 35
- 4.3 Wendebereiche 37
- 4.4 Quartiersplatz 38
- 4.5 Verkehrsberuhigte Wohnwege 39
- 4.6 Haupteerschließung 41
- 4.7 Allmende 42
- 4.8 Brücke 44
- 4.9 Anbindung Bestandsquartier 45
- 4.10 Vorzone Wohnhof 46
- 4.11 Übergänge Einfriedungen 47
- 4.12 Retention 48
- 5 VERTIEFUNG HOCHBAU 49**
- 5.1 Systemtypologien 50
  - 5.1.1 Wohnungsbau 51
  - 5.1.2 Wohngruppen 52
  - 5.1.3 Experimentelle Modulkhäuser 54
  - 5.1.4 KITA 55
- 5.2 Mobilitätshub 56
- 5.3 Rettungswege 57
- 5.4 Loggien/ Balkone/ Hauseingänge 58
- 5.5 Fassadenbegrünung 69
- Bildnachweis/ Impressum 60

# 1 ÜBERSICHT

Das neue Wohnquartier am Hasenkopf soll als Vorzeigequartier für ein zukunftsfähiges, klimagerechtes und sozial durchmisches Wohnen mit alternativen Mobilitätsangeboten entwickelt werden.

Bereits im Jahr 2013 zeigte die InWiS-Studie ein hohes Defizit an bezahlbarem Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen in der Universitätsstadt Marburg. Das Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahr 2015 hat wesentliche Ansätze und Maßnahmen hergeleitet, um dem hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, gefördertem Wohnungsbau sowie gemeinschaftlichen Wohnformen zu begegnen.

Die vorhandenen Potenziale im Innenbereich können die hohe Nachfrage an zusätzlichem Wohnraum in Marburg nicht decken. Daher müssen weitere Möglichkeiten herangezogen werden. Besondere Herausforderungen sind hierbei die bereits eingeleitete Mobilitätswende sowie der Klimanotstand in der Universitätsstadt Marburg mit dem Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2030.

Die Stadtverordnetenversammlung hat sich im November 2018 dazu entschlossen, die Siedlungsentwicklungsfläche am Hasenkopf, die seit Ende des 20. Jahrhunderts in Marburg für die Errichtung von zusätzlichem Wohnraum diskutiert wird und im Regionalplan Mittelhessen enthalten ist, zu entwickeln.

Mit einem besonderen Fokus auf Klimaschutz und Klimaanpassung, Nachhaltigkeit und dem Anspruch eines innovativen Mobilitätskonzeptes wurde eine Wettbewerbsaufgabe definiert. Das Wohnquartier am Hasenkopf soll als Vorzeigequartier für ein zukunftsfähiges, klimagerechtes und sozial durchmisches Wohnen mit alternativen Mobilitätsangeboten entwickelt werden.

Der aus dem städtebaulichen Wettbewerb zur Wohnquartiersentwicklung Hasenkopf hervorgegangene Siegerentwurf des Büros Iohrer.hochrein bildet die Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs.

Um die besonderen Qualitäten und den Charakter des zukunftsweisenden Quartiers über alle weiteren Planungsphasen hin bis zur Umsetzung zu sichern, ist neben einer detaillierten Betrachtung der künftigen Baukörper (Grundrisse, Materialität) auch eine intensive Betrachtung der Freiflächen zwischen den Gebäuden sowie als Einbindung in den Landschaftsraum erforderlich. Dies geschieht im Rahmen eines in den städtebaulichen Entwurf integrierten Freiflächengestaltungsplans.

Der städtebauliche Entwurf setzt sich aus dieser Broschüre und dem Übersichtsplan 1 : 500 zusammen.

## 1.1 BESTAND UND NACHBARSCHAFT

### Plangebiet

Das Gebiet ist derzeit landwirtschaftlich genutzt und weist eine abfallende Topographie in Richtung Süden und Südwesten auf; insgesamt weist das Gelände einen Höhenunterschied von ca. 30 m auf.

In Richtung Norden und Nordwesten schließt an das Bearbeitungsgebiet der Hasenkopf als markante Erhebung an. Dem einzigen unbewaldeten Kuppenbereich der Stadt wird eine herausragende landschaftsbestimmende Wirkung zuteil.

### Quartier Stadtwald

Im Süden und Südosten des Gebiets schließt der Marburger Stadtteil „Stadtwald“ mit dem Platz der Weißen Rose als zentralem Ort sowie vielen Infrastruktureinrichtungen an. Der Stadtteil hat aktuell rund 1.600 Einwohner und weist einen sehr hohen Anteil an Kindern, Jugendlichen und Studierenden auf.

Der ehemalige Kasernenstandort ist in der rd. 30 ha umfassenden, halbkreisförmigen städtebaulichen Anlage noch ablesbar. Der nordöstliche Bereich mit Umfassungsmauer, 3- bis 4-geschossigen ehemaligen Mannschaftsgebäuden aus den 1930er Jahren im äußeren und 1-geschossigen Gebäuden im inneren Ring steht unter Denkmalschutz und ist zu Wohnzwecken umgenutzt bzw. beherbergt nicht störende gewerbliche Nutzungen. Der ehemals technische Bereich im Süden und Südwesten ist heute gewerblich geprägt. Der westliche und der zentrale Bereich sind durch heterogene Wohnbebauung (aus den 1990er Jahren) gekennzeichnet.

Der zentrale Platz der Weißen Rose ist Mittelpunkt des Quartiers; dort befindet sich eine Bushaltestelle, ein Lebensmittelmarkt und Gastronomie. Darüber hinaus finden sich im Quartier ein Abenteuerspielplatz sowie interkulturelle Gemeinschaftsgärten, zwei Schulen (Bettina-von-Arnim-Schule, Freie Schule), eine Kindertagesstätte, Sporthalle und Bolzplatz, sowie die „Initiative für Kinder-, Jugend- und Gemeinwesenarbeit Ockershausen e.V.“ (IKJG) mit eigenen Räumlichkeiten, die als Stadtteilzentrum mit Büro des Quartiersmanagements (Programm „Sozialer Zusammenhalt Ockershausen / Stadtwald“) fungieren.



## 1.2 NATURSCHUTZ UND KLIMA

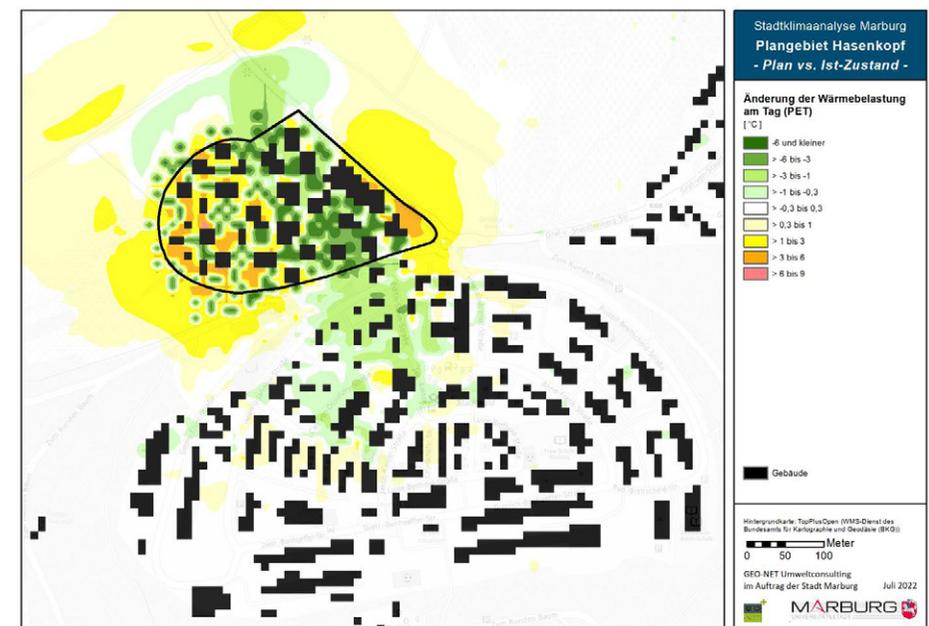
Bei den Bereichen mit naturschutzfachlicher Bedeutung handelt es sich überwiegend um die Gehölzstrukturen im Westen des Gebiets sowie entlang der K68. Die dazwischenliegenden landwirtschaftlich genutzten Wiesen und Ackerflächen ohne Gehölz- oder andere Leitstrukturen sind naturschutzfachlich von geringerer Bedeutung. Für das Plangebiet sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde artenschutzrechtliche Fachgutachten erstellt worden, die Abschlussberichte liegen dort vor und sind bereits Grundlage für erste Überlegungen hinsichtlich zukünftiger Ausgleichsmaßnahmen.

Die landschaftlich und naturschutzfachlich wichtige Verbindung „Heiliger Grund - Westhang Hasenkopf - FFH-Gebiet kleine Lummersbach“ besteht nördlich, außerhalb des Plangebiets. Durch die kompakte städtebauliche Form der geplanten Bebauung wird der umgebende Landschaftsraum maximiert und der beeinflusste Bereich minimiert. Es sind daher keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Das Entwicklungsprojekt soll das Vorkommen von Tieren als Teil der Gestaltung des Freiraums integrativ bei der Planung berücksichtigen.

Die stadtklimatischen und starkregenbezogenen Auswirkungen der Planung wurden im Rahmen des gesamtstädtischen Handlungskonzeptes zur Klimaanpassung für den Bereich Hasenkopf genauer untersucht und modelliert.

Es wurde das Ziel formuliert, durch die aktuelle Planung keine relevante Verschlechterung der Einflussfaktoren (bspw. Kaltluftströmungen) für die angrenzenden Quartiere bzw. die Gesamtstadt zu erzeugen. Aus den Gutachten entwickelte Empfehlungen zur Optimierung des Entwurfs wurden in die Planung eingearbeitet.



Auszug Stadtklimaanalyse, Vertiefung Hasenkopf

## 1.3 PLANUNGSZIELE

Das neue Wohnquartier am Hasenkopf soll für die Universitätsstadt Marburg neue Impulse setzen, wie ein zukunftsweisender und nachhaltiger Städtebau aussehen kann. Die klimagerechte Gestaltung des Quartiers tritt dem Klimanotstand der Universitätsstadt Marburg konsequent entgegen.

Es wird ein ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltiges Quartier für 300 bis 350 nachhaltige Wohneinheiten geschaffen. Angestrebt wird ein Mix aus verschiedenen Wohnformen mit einem deutlichen Schwerpunkt auf preiswertem bzw. gefördertem Wohnungsbau. Dabei sind auch alternative Wohnformen zu berücksichtigen. Ziel der Planung ist es, ein differenziertes Angebot an Freiraumkategorien und Wohntypen zu ermöglichen, das für die vielfältigen Interessen und Lebensformen unterschiedlicher Nutzer- und Einkommensgruppen offen ist. Durch eine entsprechende Aufteilung der Gebäudetypen und Finanzierungsmodelle sowie durch vielfältig nutzbare Freiräume wird eine generationen- und sozialheterogene Durchmischung der Bewohnerschaft unterstützt.

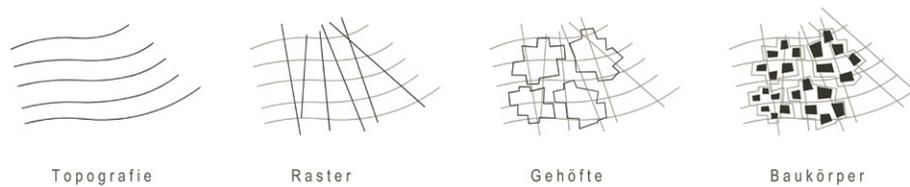
Geplante Infrastruktureinrichtungen sind eine Kindertagesstätte, gemeinschaftlich nutzbare Räume und in geringem Umfang der Versorgung des Quartiers dienende Läden. Das neue Wohnquartier soll mit den angrenzend gelegenen Quartiersbereichen zusammenwachsen und eine gute Nachbarschaft bilden.

Das Quartier verfügt über einen innovativen Mobilitätsansatz zur Förderung des nicht-motorisierten Individualverkehrs.

Der Städtebau unterstützt die Integration von Grünflächen und -strukturen in das Gebiet. Hochwertig gestaltete Begegnungsräume und Grünflächen im Freibereich bieten attraktive Raum-, Erlebnis- und Aufenthaltsqualitäten. Mit dem städtebaulichen Konzept entsteht ein Wohngebiet mit städtischem Charakter, eigener Identität und hoher Gestaltqualität, das baulich klar begrenzt und gleichzeitig intensiv mit der umgebenden Landschaft verzahnt ist.

Das Projekt berücksichtigt die Leitlinien zum klimaneutralen Bauen der Stadt Marburg.

## 2 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

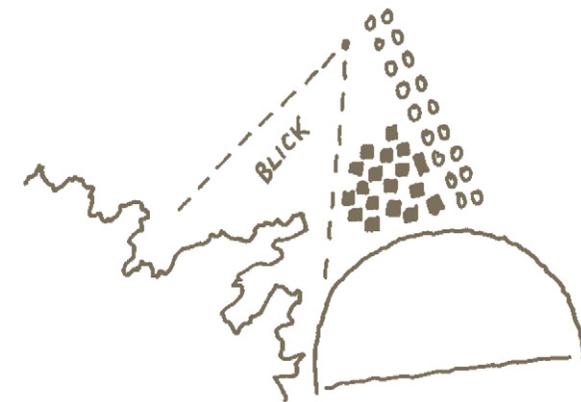


Die geplante Bebauung wird eng an das bestehende Quartier angelagert und ermöglicht so kurze Wege und eine enge Verzahnung mit der bestehenden Nachbarschaft. Dadurch kann der größtmögliche Teil des Bearbeitungsgebietes als Landschaftsraum verbleiben. Der Blick vom Hasenkopf in die Landschaft und auf den Stadtwald bleibt frei.

Die städtebauliche Struktur ist entlang eines mit der Topografie schwingenden Rasters ausgerichtet. Die Gebäude sind als Gehöftstrukturen über fünf Platzfolgen erschlossen und von einem Kranz privaten Freiraums umgeben. In den Zwischenräumen spannt sich der öffentliche Grünraum auf und vernetzt das Quartier mit der Umgebung. Die polygonalen Baukörper schaffen dabei spannungsvolle Zwischenräume und geben den Blick in den umgebenden Landschaftsraum frei.

Eine egalitäre Durchmischung der Eigentumsstrukturen ist im Quartier möglich und wird angestrebt. Die Bebauungsdichte nimmt mit zunehmender Entfernung von der Haupterschließungsspanne ab. Am Übergang zum Landschaftsraum können experimentelle Wohnformen realisiert werden. Hier sind zum Beispiel als Turmhäuser gestapelte Tiny-House-Typologien vorgesehen. Am Quartiersplatz verbinden sich die sozialen Angebote (Kita, Quartierstreff bzw. Boardinghouse) sowie Einzelhandel (Bäcker, Post, Nahversorger) und Mobilität (Quartiersgarage, Carsharing) zu einer lebendigen Mitte. Die Gebäude sind als energetisch und wirtschaftlich effiziente Punkthäuser mit hoher Kompaktheit konzipiert und sollen Großteils in Holzbauweise realisiert werden. Dachflächen sollen grundsätzlich effizient genutzt werden: für Photovoltaik, als Biodiversitätsdach mit hochwertiger Begründung oder als intensiv nutzbare Freifläche.

Die Gebäude sind um baumbestandene Platzfolgen, den „Squares“, angeordnet und von einem Kranz aus individuellem, wohnungsbezogenem Freiraum umgeben. Diese „Gehöfte“ liegen in einer verbindenden Allmende, die eine Vielzahl gemeinschaftlicher Freiraumnutzungen ermöglicht. Dieser öffentliche Grün- und Landschaftsraum durchdringt das Quartier und schafft spannungsvolle Wegebeziehungen von der Wohnbebauung in den umgebenden Landschaftsraum hinein. Der verkehrsberuhigte Bereich des neuen Quartiers wird über die Georg-Elser-Straße hinweg direkt mit dem bestehenden Quartier verbunden und ermöglicht so eine enge Verzahnung von Neu und Alt.



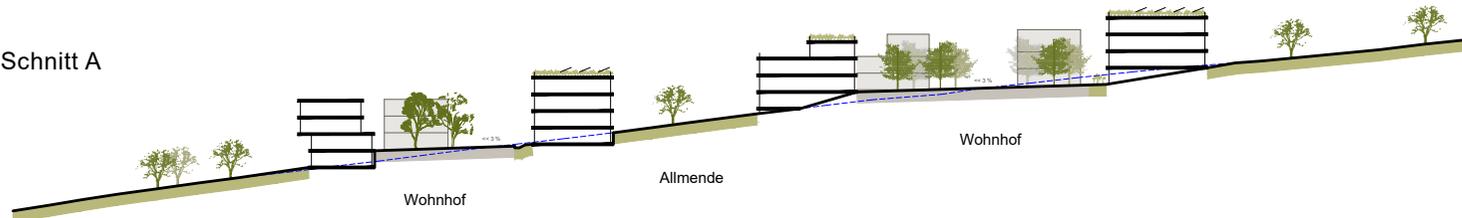


## 2.2 LAGEPLAN

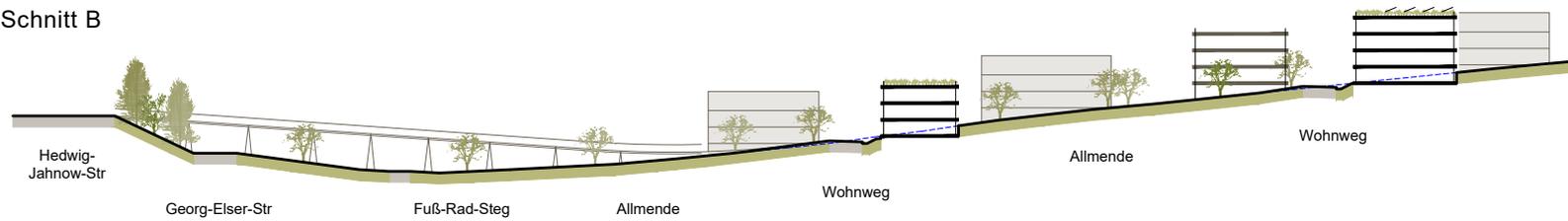


## 2.3 STÄDTEBAULICHE SCHNITTE

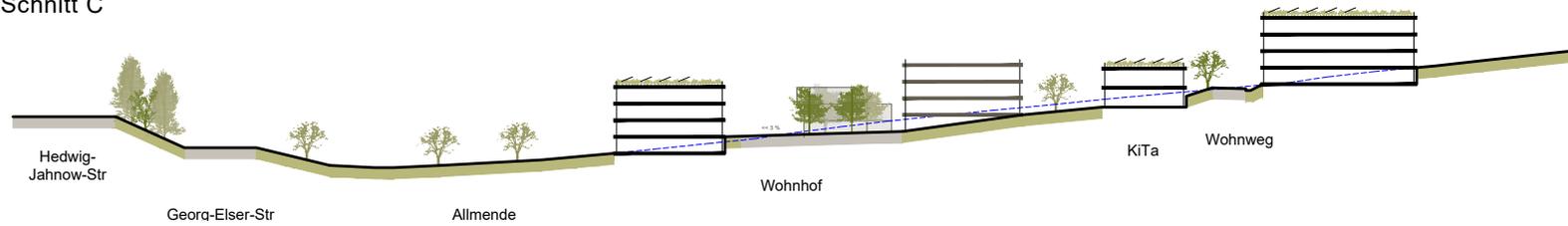
Schnitt A



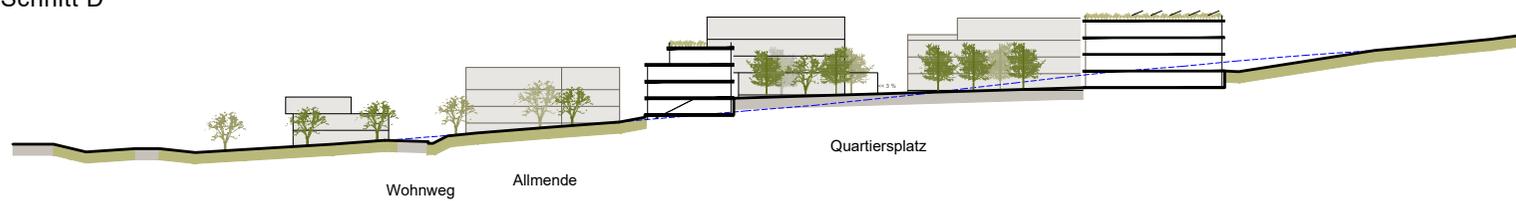
Schnitt B



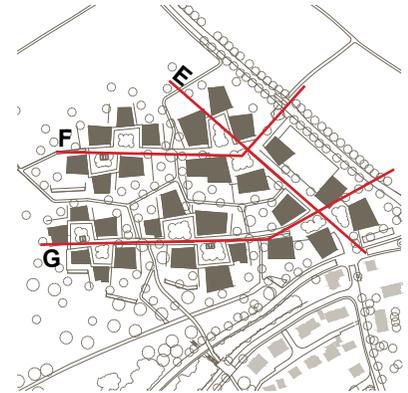
Schnitt C



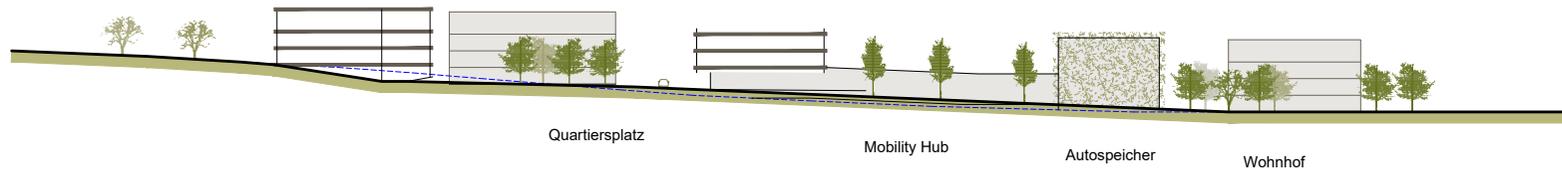
Schnitt D



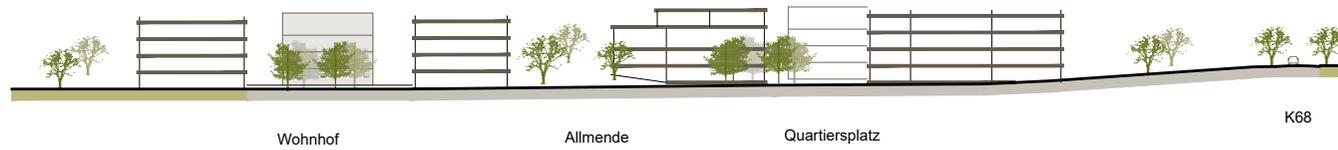
## 2.3 STÄDTEBAULICHE SCHNITTE



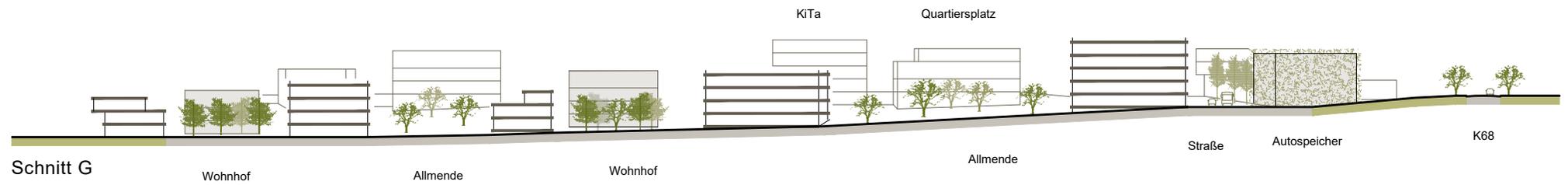
Schnitt E



Schnitt F



Schnitt G



## 2.4 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

### Flächenbilanz

|                              | Grundstück<br>[qm] | Anteil | GR Gebäude<br>[qm] | BGF Wohnen<br>[qm] | BGF Soziales<br>[qm] | BGF<br>Gewerbe<br>[qm] | BGF gesamt<br>[qm] | WE bei<br>100m <sup>2</sup> /WE | GRZ         | GFZ         |
|------------------------------|--------------------|--------|--------------------|--------------------|----------------------|------------------------|--------------------|---------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Bearbeitungsgebiet</b>    | 68.972             | 100,0% |                    |                    |                      |                        |                    |                                 |             |             |
| <b>Straßenverkehrsfläche</b> | 7.462              | 10,8%  |                    |                    |                      |                        |                    |                                 |             |             |
| <b>Grünfläche öffentl.</b>   | 24.481             | 35,5%  |                    |                    |                      |                        |                    |                                 |             |             |
| <b>Baufelder</b>             |                    |        |                    |                    |                      |                        |                    |                                 |             |             |
| <b>Summe Baufeld 1</b>       | 5.117              |        | 1.903              | 7.130              | 0                    | 0                      | <b>7.130</b>       | <b>71</b>                       | 0,37        | 1,39        |
| <b>Summe Baufeld 2</b>       | 11.819             |        | 3.186              | 7.860              | 1.577                | 500                    | <b>9.937</b>       | <b>79</b>                       | 0,27        | 0,84        |
| <b>Summe Baufeld 3</b>       | 6.752              |        | 2.377              | 7.660              | 0                    | 0                      | <b>7.660</b>       | <b>77</b>                       | 0,35        | 1,13        |
| <b>Summe Baufeld 4</b>       | 7.074              |        | 1.902              | 6.067              | 0                    | 0                      | <b>6.067</b>       | <b>61</b>                       | 0,27        | 0,86        |
| <b>Summe Baufeld 5</b>       | 6.267              |        | 1.502              | 4.332              | 0                    | 0                      | <b>4.332</b>       | <b>43</b>                       | 0,24        | 0,69        |
| <b>Baufelder gesamt</b>      | 37.029             | 53,7%  | 10.870             | 33.048             | 1.577                | 500                    | <b>35.125</b>      | <b>330</b>                      | <b>0,29</b> | <b>0,95</b> |

In den Hang geschobene Erdgeschosse sind zu 50% in der BGF berücksichtigt. Nicht berücksichtigte Flächen sind als Kellerabteile bzw. Technikräume angenommen.

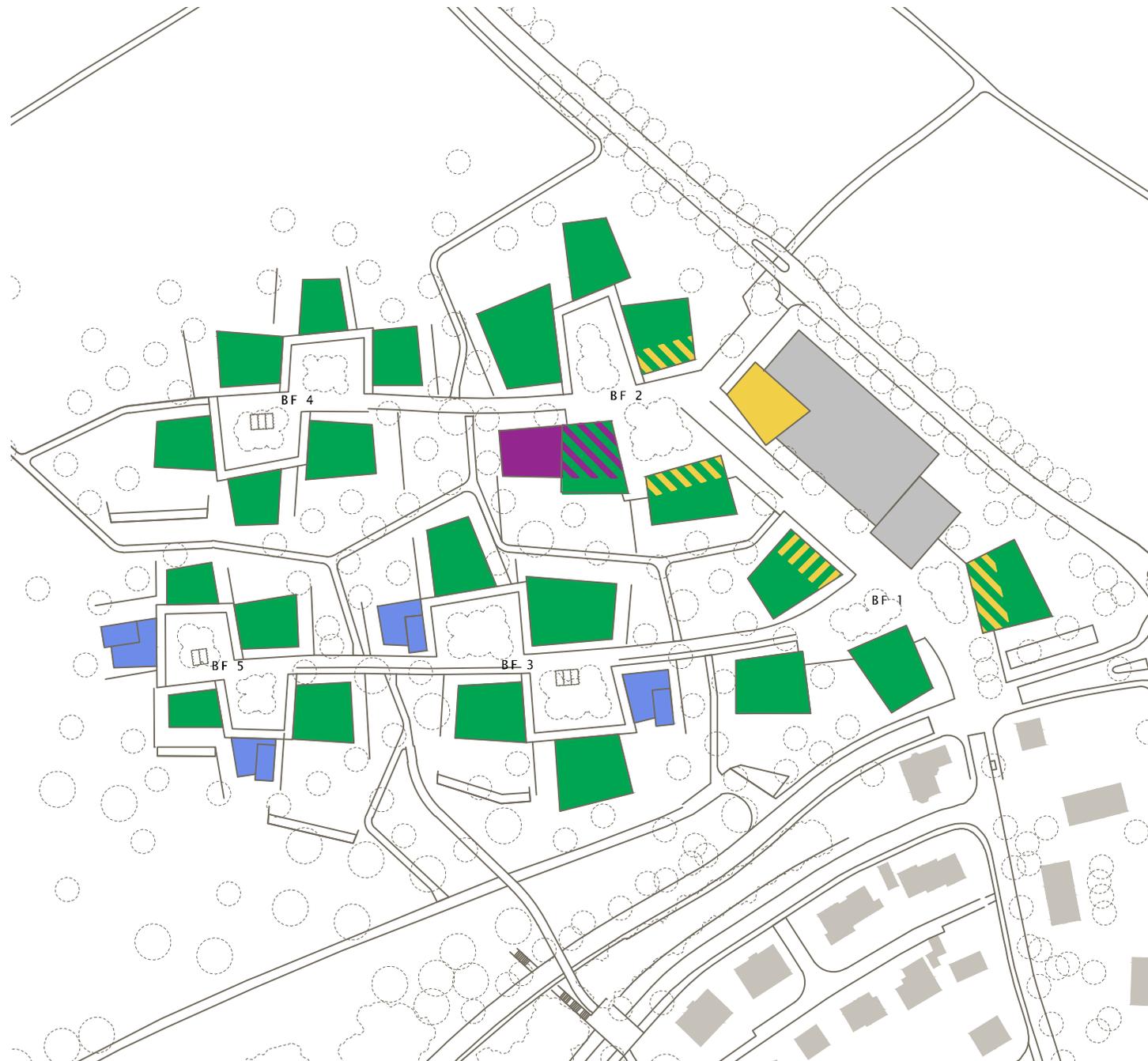
### Stellplatznachweis

|                   | WE  | Schlüssel    | Anzahl Stp | davon<br>Autospeicher | davon<br>Parkdeck |
|-------------------|-----|--------------|------------|-----------------------|-------------------|
| <b>Wohnen</b>     | 330 | 0,5          | <b>165</b> | 88                    | 77                |
| <b>carsharing</b> |     |              | <b>10</b>  |                       | 10                |
| <b>KiTa</b>       |     | 1 je Gruppe  | <b>4</b>   |                       | 4                 |
| <b>Gewerbe</b>    |     | 1 je Einheit | <b>4</b>   |                       | 4                 |
| <b>Summe</b>      |     |              | <b>183</b> | 88                    | 95                |

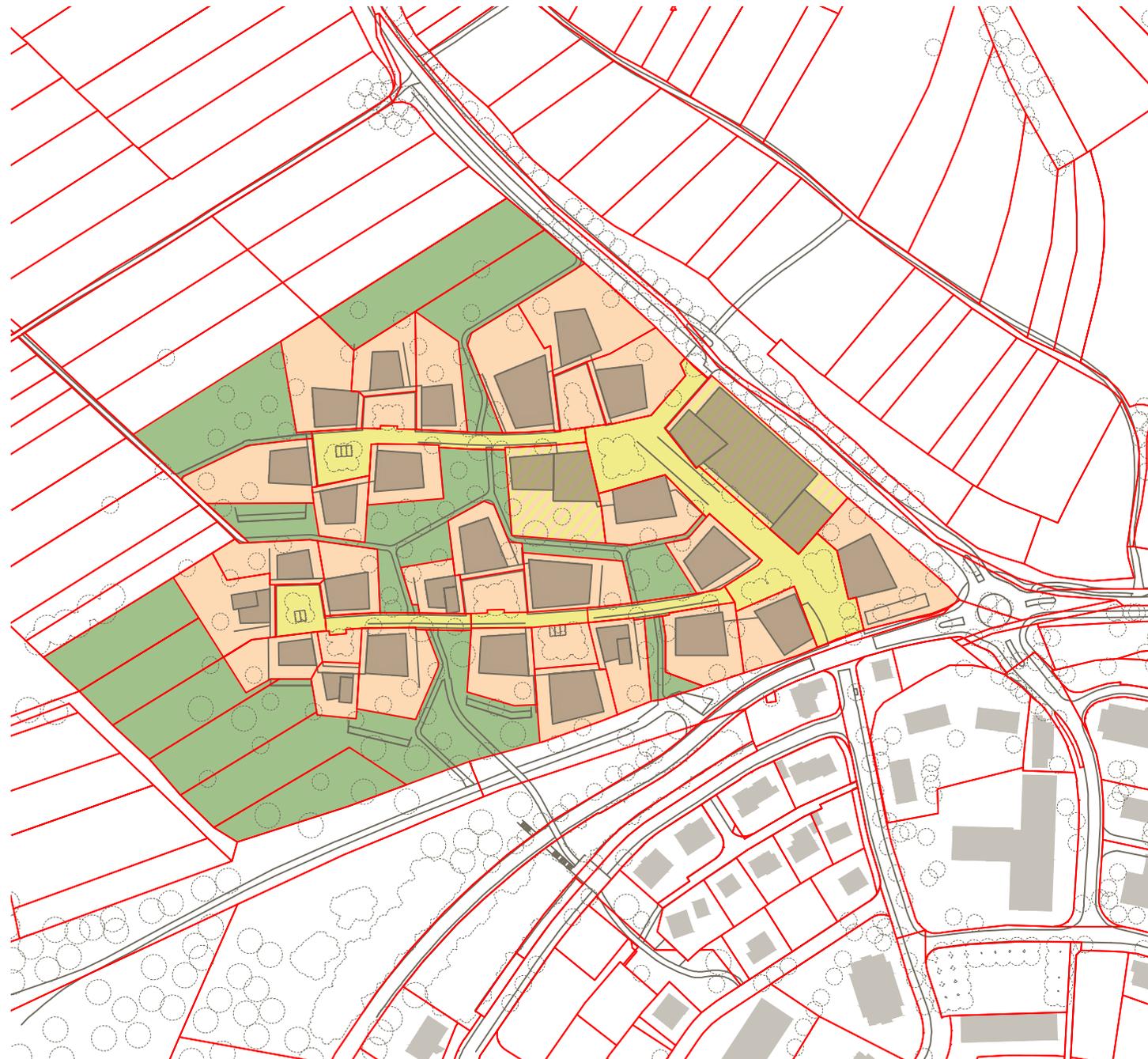
## 3 THEMENBEREICHE

Die städtebauliche Struktur ist entlang eines mit der Topografie schwingenden Rasters ausgerichtet. Die Gebäude sind als Gehöftstrukturen über fünf Platzfolgen erschlossen und von einem Kranz privaten Freiraums umgeben. In den Zwischenräumen spannt sich der öffentliche Grünraum auf und vernetzt das Quartier mit der Umgebung. Die Bebauung organisiert sich als kompaktes Quartier in unmittelbarer räumlicher Anknüpfung an den Bestand, und hält dadurch den größtmöglichen Anteil Landschaft frei von Bebauung. Die polygonalen Baukörper schaffen dabei spannungsvolle Zwischenräume und geben den Blick in den umgebenden Landschaftsraum frei. Die im Stadtwald gelegenen Infrastrukturangebote werden am Hasenkopf ergänzt. Die bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und die ergänzenden im neuen Quartier sollen von allen Bewohner\*innen genutzt werden.

# THEMENBEREICH STÄDTEBAU 3.1.1 NUTZUNGEN



-  Geschosswohnen  
frei finanziert, gefördert & Baugruppen
-  Experimentelles Wohnen  
gestapelte Tiny Houses u.a.
-  KiTa  
mit darüberigender Wohnnutzung
-  Soziales, Gewerbe, Handel  
Bäckerei, Post, Quartierstreff, etc.
-  Mobilitätszentrale & Quartiersgarage
-  Abweichende EG-Nutzung



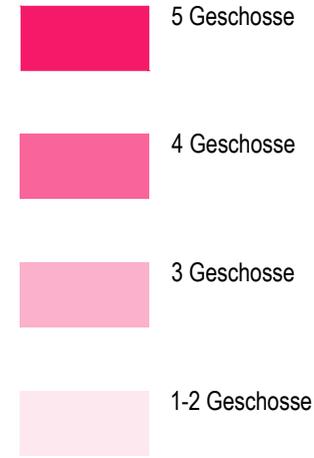
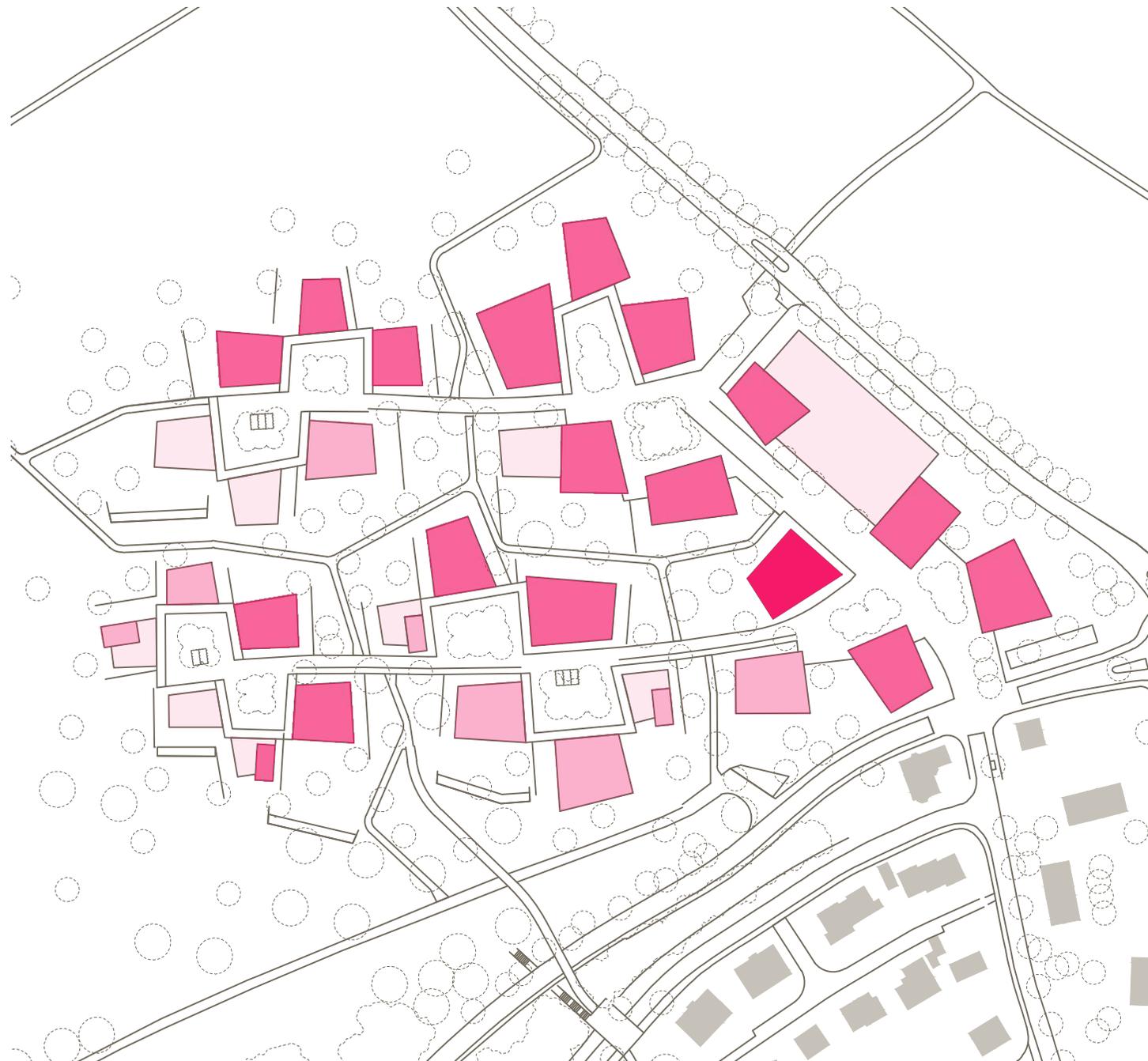
35.131 m<sup>2</sup> **Nettobauland**  
inkl. öffentlich zugänglicher Grundstücksanteile

1.898 m<sup>2</sup> **Nettobauland Öffentlich**

7.462 m<sup>2</sup> **Öffentliche Verkehrsflächen**

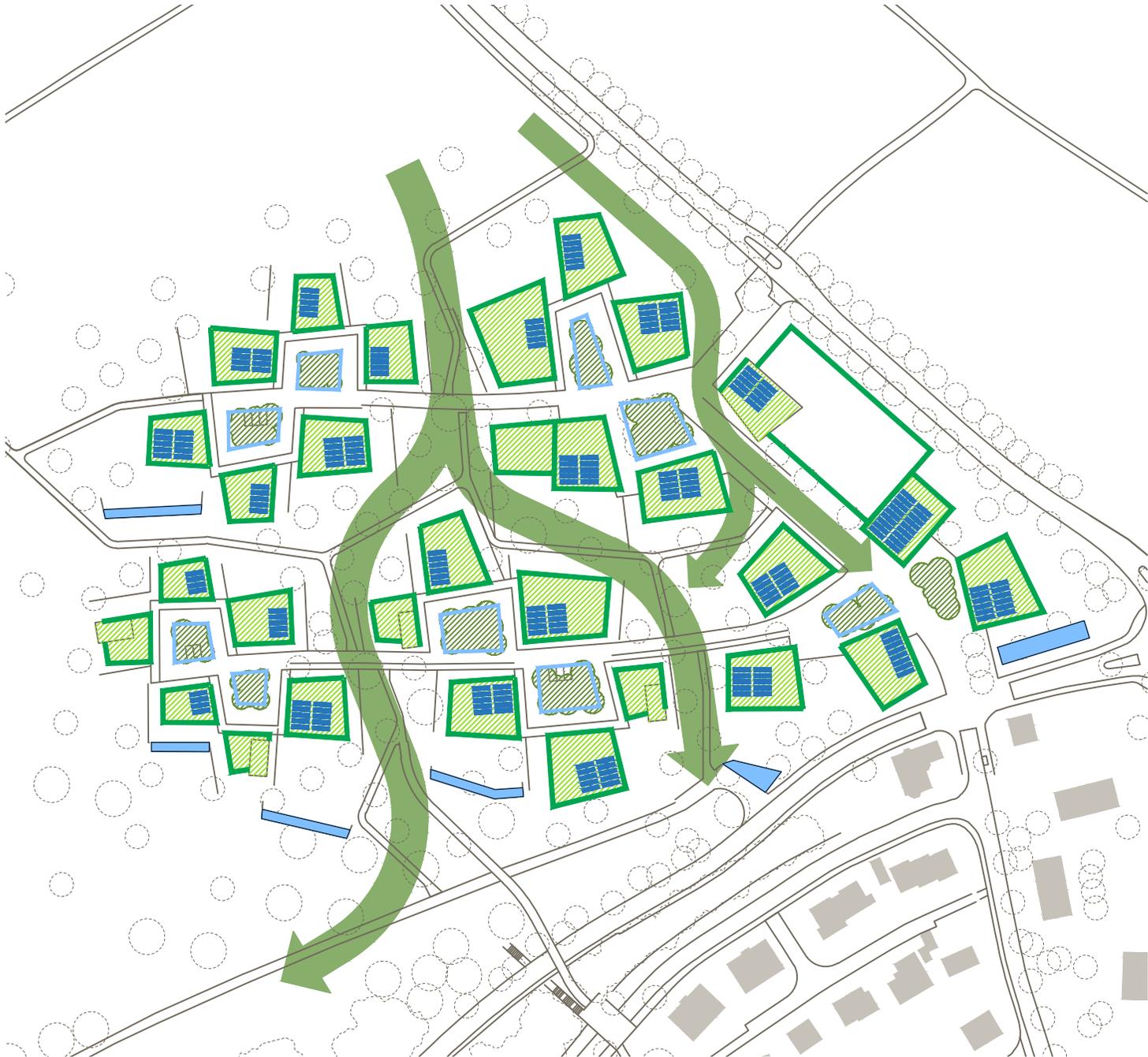
24.481 m<sup>2</sup> **Öffentliche Grünflächen**

Bei der dargestellten Parzellierung handelt es sich um eine vorgeschlagene Aufteilung. Andere Aufteilungen zwischen privatem/öffentlichem Eigentum sowie andere Zuschnitte der Flurstücke sind möglich.



Geschossangaben beziehen sich auf die nächstgelegene Verkehrsfläche.  
Zu Grünflächen kann sich aufgrund der Hanglage eine abweichende  
Geschossanzahl ergeben.

Die Höhenentwicklung der Bebauung stellt keine Konkurrenz zur Kuppe dar. Auch in der Sichtachse von der Innenstadt Richtung Hasenkopf ordnet sich die Bebauung in die Landschaft ein.



-  Grüne Retentionsdächer
-  Solarenergie  
in Kombination mit Dachbegrünung/ Retention
-  Versickerungsmulden / -becken  
mit Staudenpflanzung
-  Potenzialbereich Baumrigolen
-  Fassadenbegrünung  
anteilig bei allen Gebäuden vorzusehen, vorzugsweise an Süd- und Westfassaden zur Maximierung des Kühleffekts
-  Hofbäume  
stadtklimafeste Arten: Verschattung, Lüfthygiene, Mikroklima
-  Kaltluftbahnen



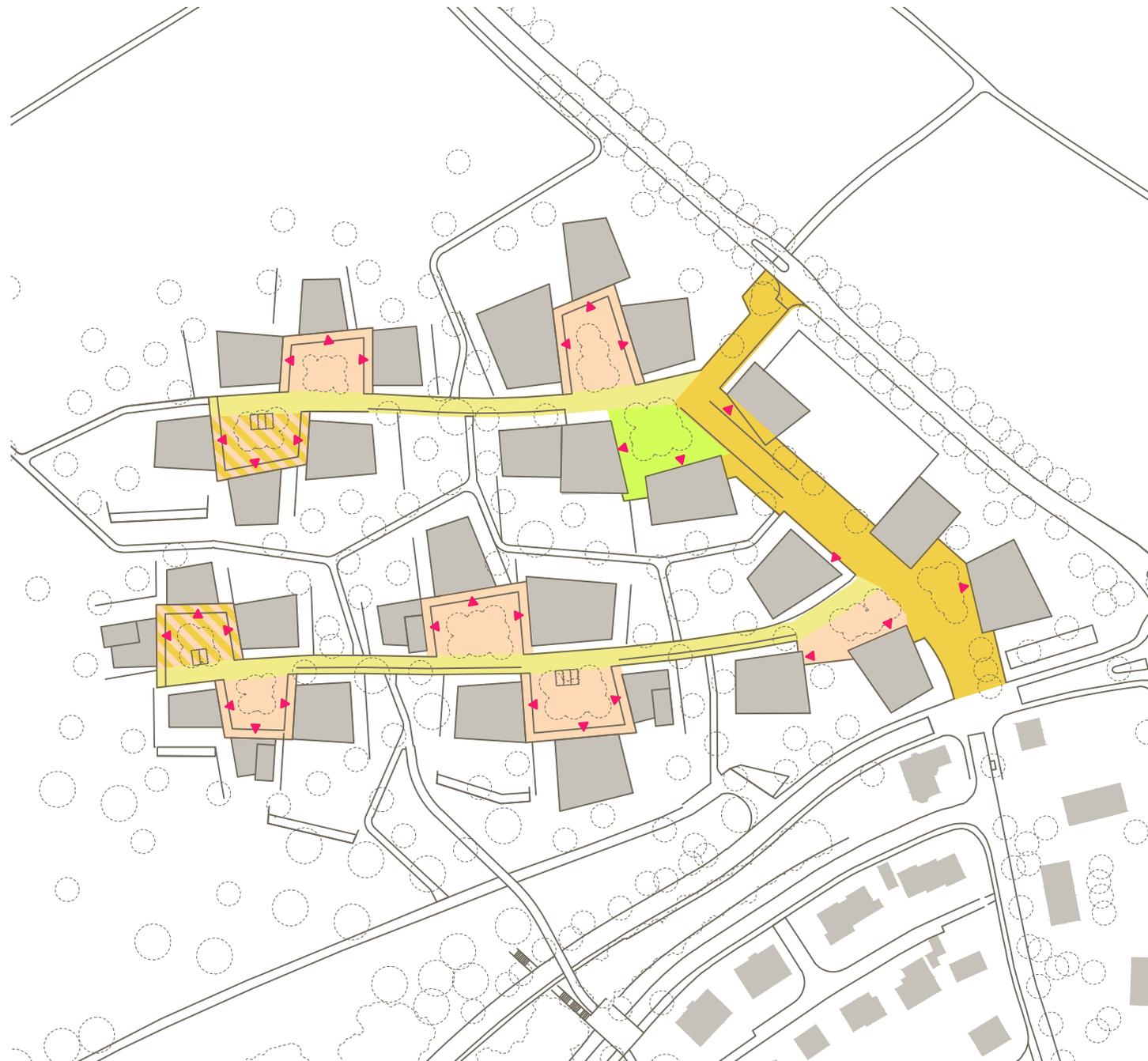
- Rettung über Fassade mit Steckleiter  
bis 8 m Brüstungshöhe (ca. 3 Geschosse)
  
- Rettung mit Hubrettungsfahrzeug  
auf der Straßenseite, hangseitig alle Geschosse mit  
Steckleiter anleiterbar
  
- Rettung über Staffelgeschoss  
für straßenabgewandte Wohnungen im 3. OG  
straßenseitige Rettung über Steckleiter oder Hubrettungsfahrzeug
  
- Baulicher 2. Rettungsweg erforderlich  
für straßenabgewandte Wohnungen ab dem 3. OG, sofern  
diese nicht durchgesteckt angeordnet werden können
  
- Aufstellbereich Hubrettungsfahrzeug
  
- Potenzialfläche für Außentreppen  
als 2. Rettungsweg, dauerhaft nutzbar mit Aufenthaltsflächen

## THEMENBEREICH 3.2 MOBILITÄT & ERSCHLIESSUNG

Das Areal am Hasenkopf wird ein Quartier der kurzen und attraktiven Wege für den Fuß- und Radverkehr. Die Kfz-Erschließung wird auf das Wesentliche reduziert. Die Erschließungsräume im Inneren der Quartiere sind als verkehrsberuhigte Wohnwege konzipiert, die keine Parkmöglichkeiten für Pkw bieten, sondern Raum zum Bewegen, Aufhalten und Treffen. Das Freiraumkonzept und die feingliedrigen Fußwegenetze unterstützen diesen beruhigten Charakter.

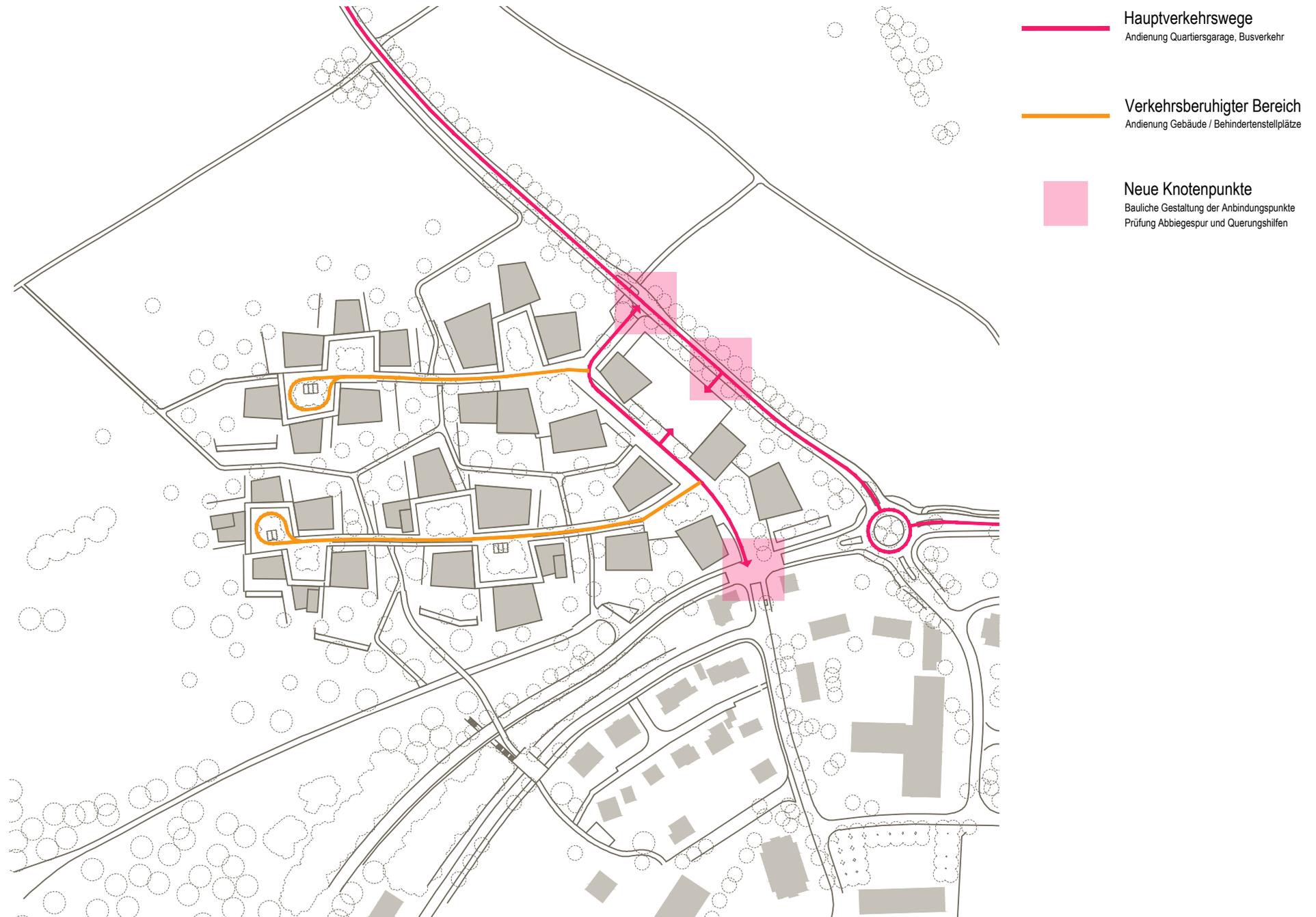
Das integrierte Mobilitätskonzept für die Wohnbebauung am Hasenkopf soll alternative Verkehrsträger stärken und mit einem innovativen Ansatz einen reduzierten Stellplatzbedarf wie auch ein nachbarschaftsverträgliches Verkehrsaufkommen ermöglichen.

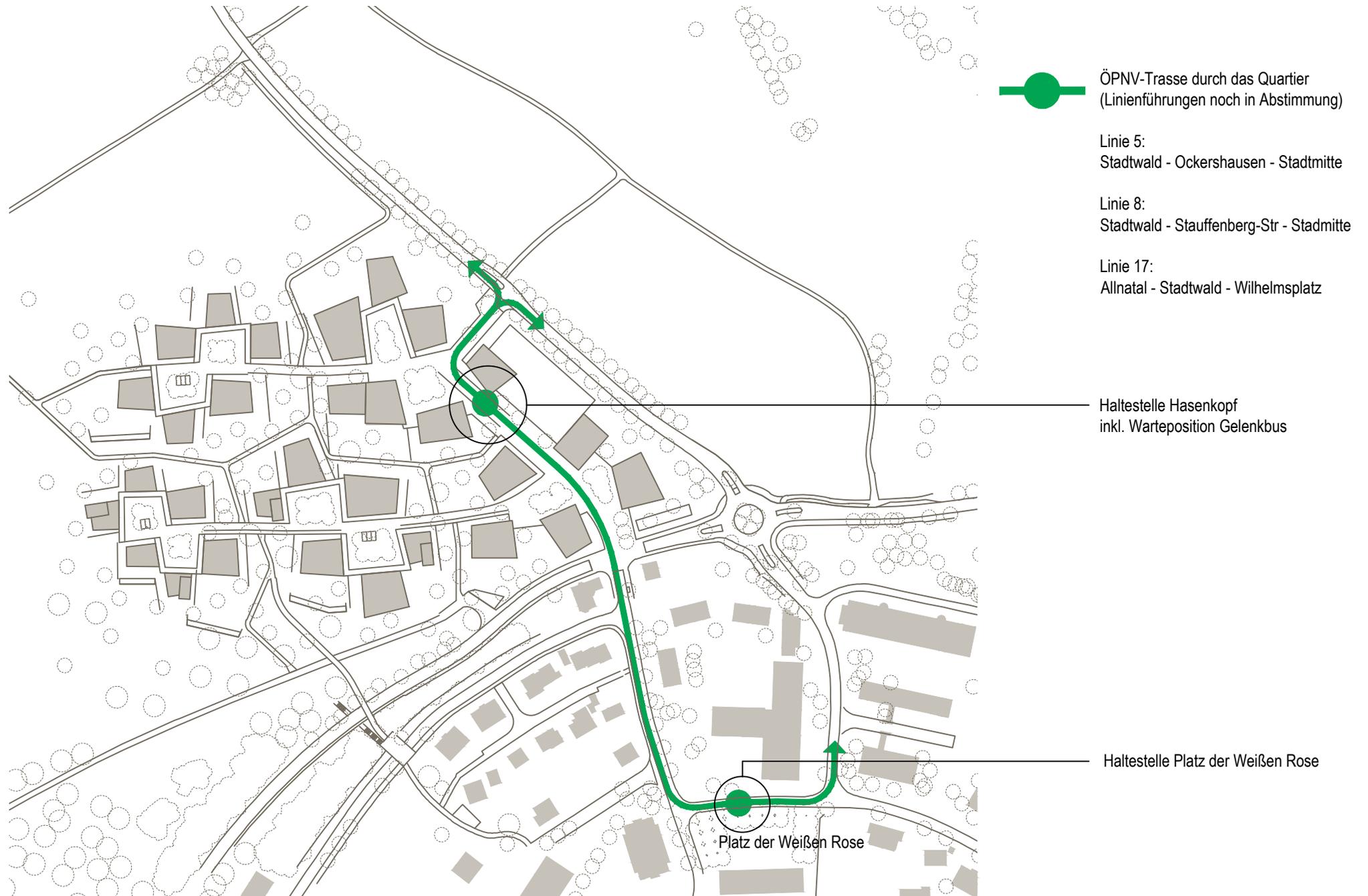
## THEMENBEREICH MOBILITÄT & ERSCHLIESSUNG 3.2.1 ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN

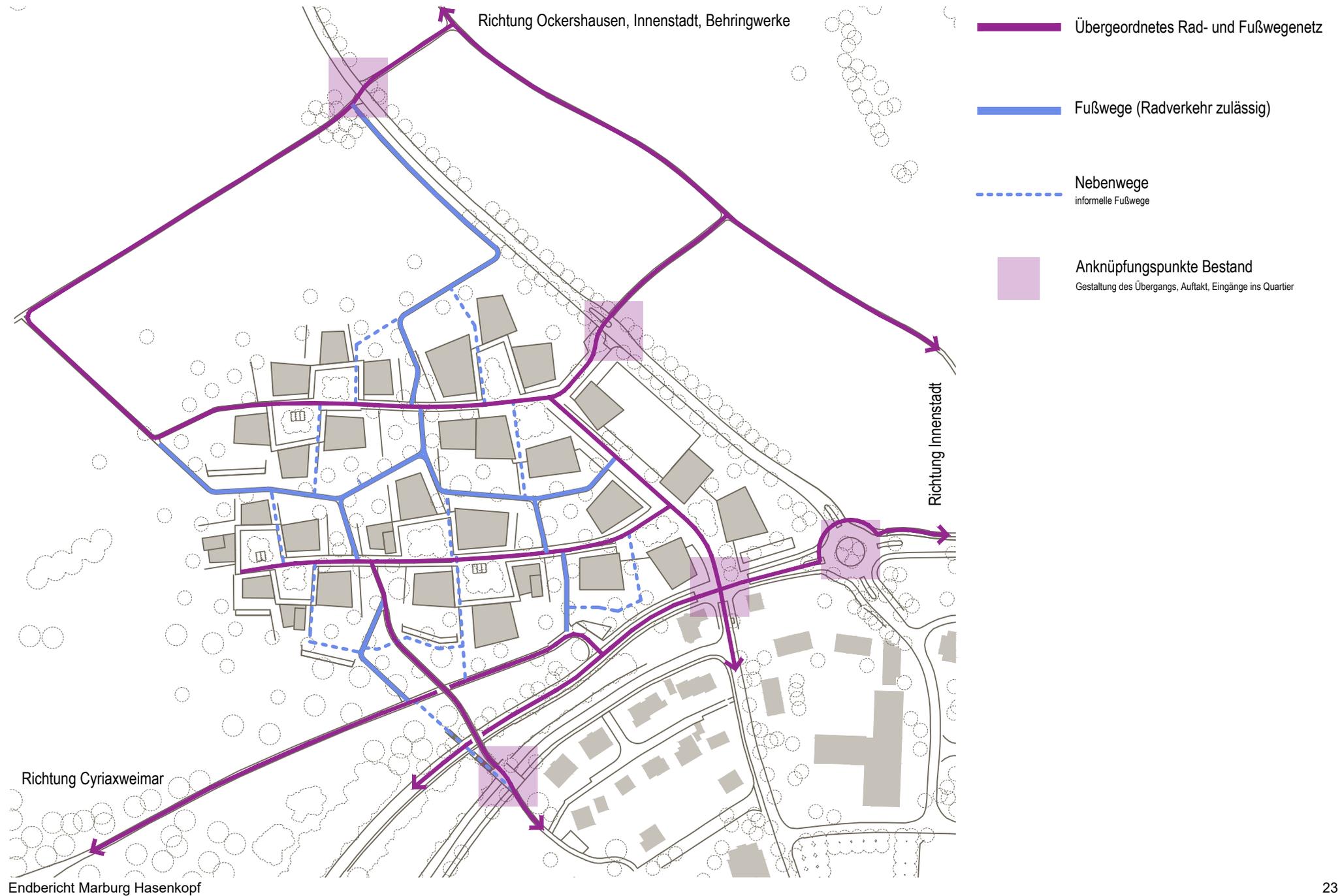


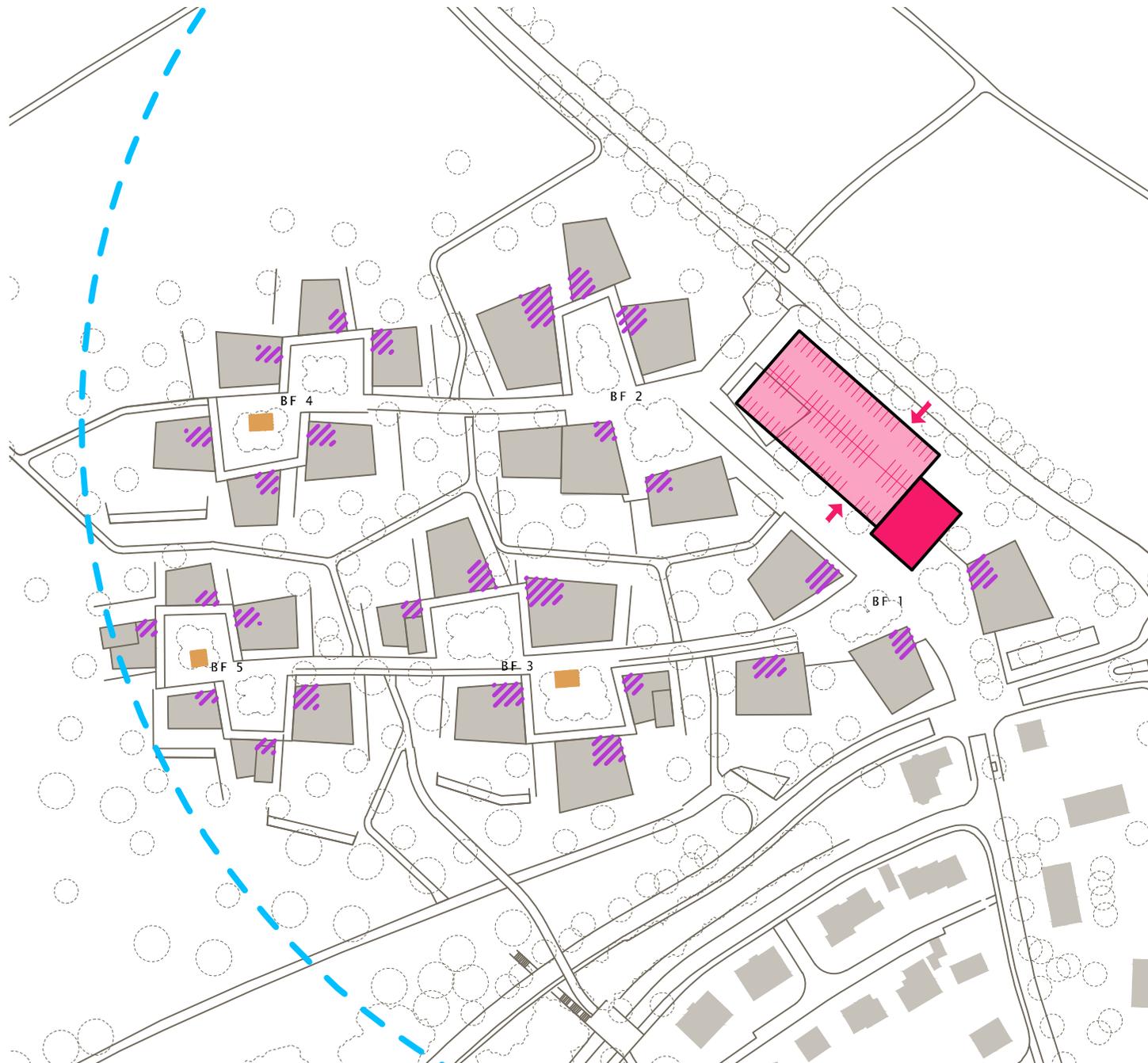
-  Haupterschließung
-  Wohnstraßen
-  Wohnhöfe  
Teilweise Befahrbarkeit für Feuerwehr erforderlich
-  Wohnhöfe mit Wendemöglichkeit  
Wendeschleife für Müllfahrzeuge
-  Quartiersplatz  
Teilweise Befahrbarkeit für Feuerwehr erforderlich
-  Adressbildung

Die Erschließung erfolgt unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit mit minimierten Steigungen, alle Gebäude sind niveaugleich erschlossen.

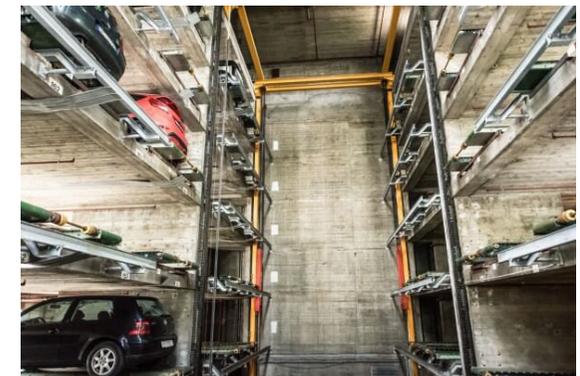








- 
**Mobilitätszentrale**  
 Besucherstellplätze, car-sharing, E-Ladesäulen  
 Parkdeck 1,5-geschossig  
 Kombination mit weiteren Dienstleistungen: Paketstation, Fahrradservi
- 
**Parksystem**  
 Automatisiertes Parksystem für wohnungszugeordnete Stellplätze
- 
**250-m Erreichbarkeitsradius**  
 von der zentralen Quartiersgarage
- 
**Behindertenstellplätze**  
 in den rückwärtigen Wohnhöfen  
 für die Benutzung mit Behindertenausweis
- 
**integrierte Fahrradstellplätze**  
 erdgeschossig in den Baukörpern



Automatisiertes Parksystem

## THEMENBEREICH **3.3 FREIRAUM & GRÜNFLÄCHEN**

Der Entwurf schafft vielfältige Begegnungsräume innerhalb des Quartiers, die Bewohner\*innen sollen eingeladen werden, Zeit draußen im Quartier zu verbringen. Hierfür sind vielfältige Frei- und Grünflächen vorgesehen, die Aufenthaltsmöglichkeiten sowie Möglichkeiten für Aktivitäten vorsehen.

Die Gebäude sind um baumbestandene Platzfolgen angeordnet und von einem Kranz aus individuellem, wohnungsbezogenem Freiraum umgeben. Diese Wohnhöfe liegen in einer verbindenden Allmende, die eine Vielzahl gemeinschaftlicher Freiraumnutzungen ermöglicht. Dieser öffentliche Grün- und Landschaftsraum durchdringt das Quartier und schafft spannungsvolle Wegebeziehungen von der Wohnbebauung in den umgebenden Landschaftsraum hinein.

# THEMENBEREICH FREIRAUM & GRÜNFLÄCHEN 3.3.1 SPIELRAUMKONZEPT & ANEIGNUNGSFLÄCHEN

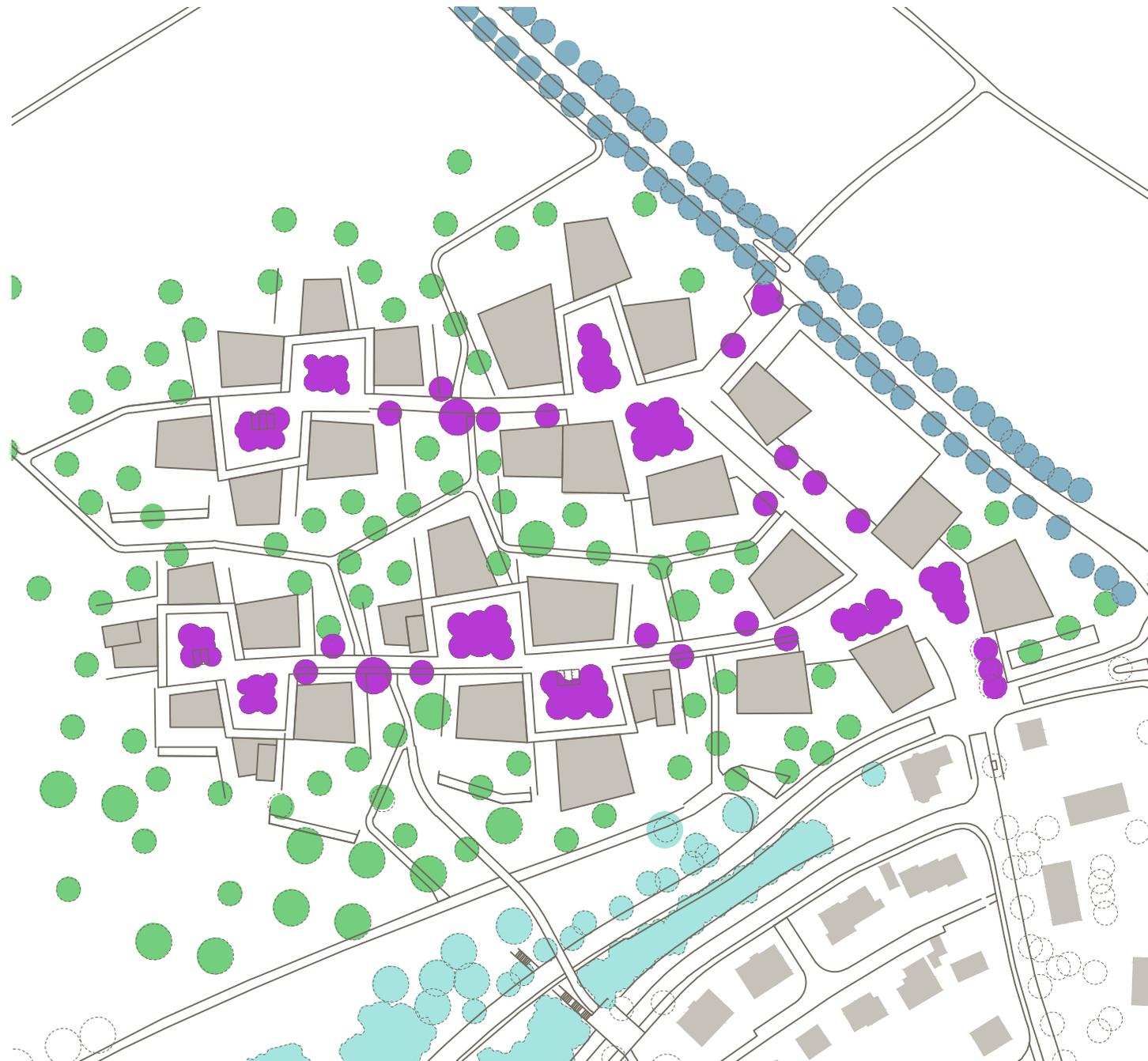


- 
**Öffentliche Allmende**  
 Wohnungsnahe Erholungs- und Begegnungsräume  
 Aneignung durch Baumpaten etc. möglich
  
- 
**bestehender Abenteuerspielplatz**
  
- 
**Spielplätze**  
 für verschiedene Altersgruppen, inkl. baurechtlich erforderliche  
 Kleinkinderspielplätze
  
- 
**öffentliche Spiel- und Sportfläche (Dach)**  
 Angebote z.B. für Jugendliche auf der Quartiersgarage
  
- 
**Öffnung Freibereich KiTa**  
 öffentl. Kleinkinderspiel außerhalb der Betreuungszeiten
  
- 
**Bestehende Gemeinschaftsgärten**  
 "Interkulturelle Gärten"
  
- 
**Potenzialflächen für Gemeinschaftsgärten**  
 Zuordnung zu den Baufelder, Nutzung bspw. als Grabeland





- Haupterschließung**  
 Asphalt, hell (zur Vermeidung von Aufheizung)
  
- Erschließungsflächen**  
 Pflasterbelag, soweit möglich mit Rasenfugen
  
- Gehöftmitten**  
 Versickerungsoffene Belagsflächen  
 Rasenpflaster auslaufend in Rasen und Baumstandorte
  
- Pufferzonen**  
 Pflasterflächen vor Hauseingängen, Rasenpflaster,  
 Staudenpflanzungen, Retentionsflächen und Rinnen
  
- Hauptwege**  
 Hauptwege der Allmende als versickerungsoffener Belag
  
- informelle Nebenwege**  
 Schotterrasen in Kombination mit Rasenstufen



**Gehöfte & Wohnwege**  
klimaangepasste Baumarten für Standorte in Siedlungsflächen  
Verschattung der Verkehrsflächen



**Baumwiesen**  
Obstbäume in Arten und Sorten  
sowie sonstige klimaangepasste Baumarten



**Sanierung Bestandsallee**  
Ersatz und Ergänzung abgängiger Bäume



**bestehende Laubgehölze**

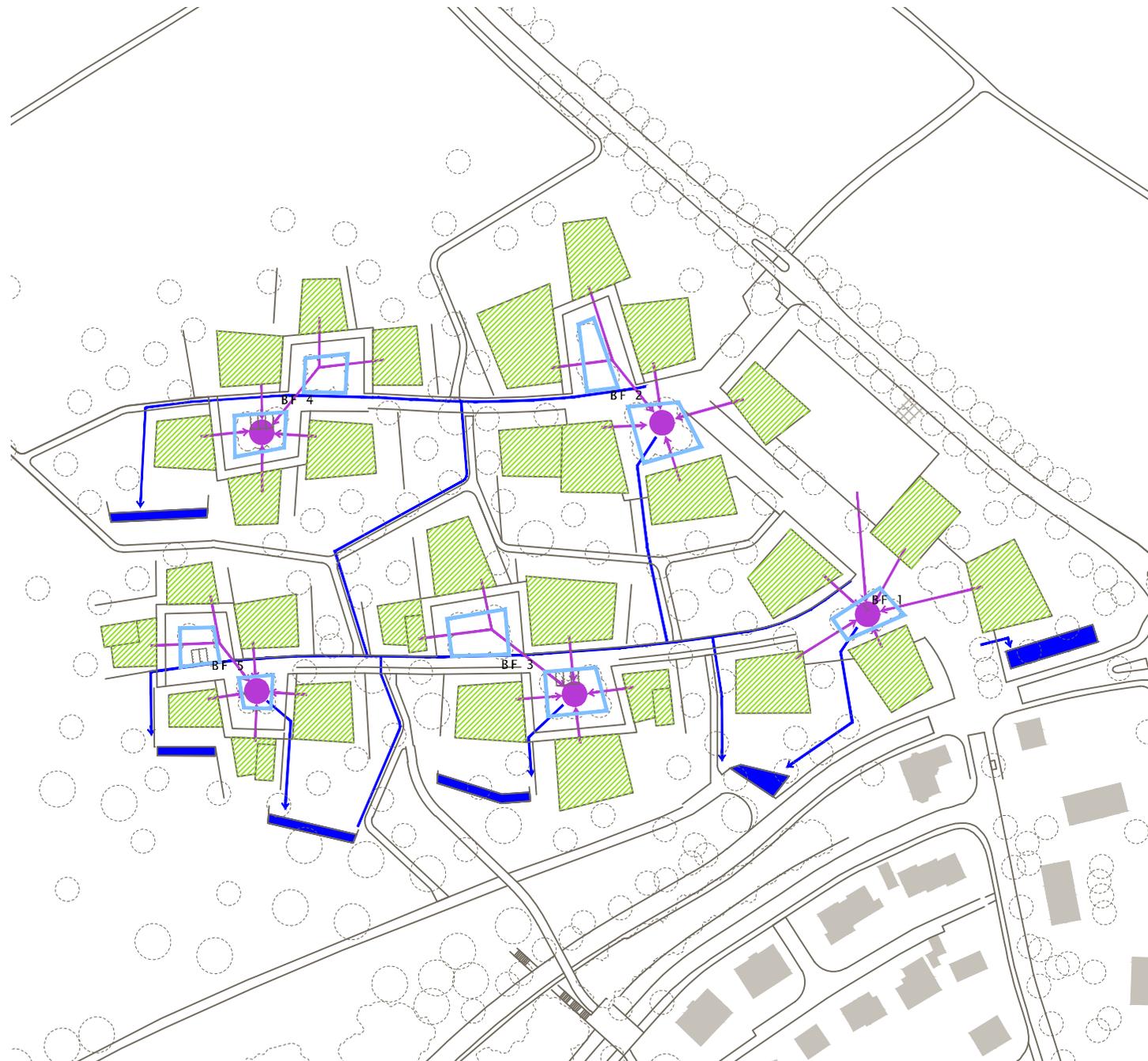




## THEMENBEREICH **3.4 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG**

Das Quartier soll einen ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz verfolgen. Ziel ist die Errichtung eines in Erstellung und Betrieb gleichermaßen klimaneutralen Stadtquartiers. Dazu fanden im Rahmender Entwurfsbearbeitung Abstimmungsgespräche mit den Stadtwerken statt, im weiteren Verlauf soll ein ganzheitliches Energiekonzept für das Quartier erstellt werden.

Das gesamte im Quartier anfallende Niederschlagswasser wird oberflächennah versickert. Eine Brauchwassernutzung ist mindestens für die Bewässerung der Freianlagen vorgesehen, darüber hinausgehende Nutzungsmöglichkeiten in den Gebäuden sind grundsätzlich möglich.



**Grüne Retentionsdächer**  
 in Kombination mit intensiver Dachbegrünung / Photovoltaik  
 Pufferung von Starkregen auf der Dachfläche

**Sammlung von Dachabwasser**  
 Sammlung in Zisternen  
 Nutzung zur Bewässerung von Grünflächen/ Gärten  
 Prüfung Brauchwassernutzung in Gebäuden

**Retentionskaskade**  
 oberflächige Wasserführung,  
 stufenweise soweit möglich in versickerungsoffenen Rinnen/ Mulden

**Versickerungsmulden / -becken**  
 mit Staudenpflanzung, maximale Einstautiefe 40 cm

**Baumrigolen**  
 zur Bewässerung der Baumstandorte,  
 Ausführung mit Lehm auskleidung ohne Verwendung  
 von Beton-/ Kunststoffbauteilen



 Photovoltaik  
in Kombination mit Dachbegründung und Retention

 Spartentrasse  
Strom, Wasser, Abwasser (soweit gefälletechnisch möglich)

 Standort Trafo

 Standorte Unterflur-Müllcontainer

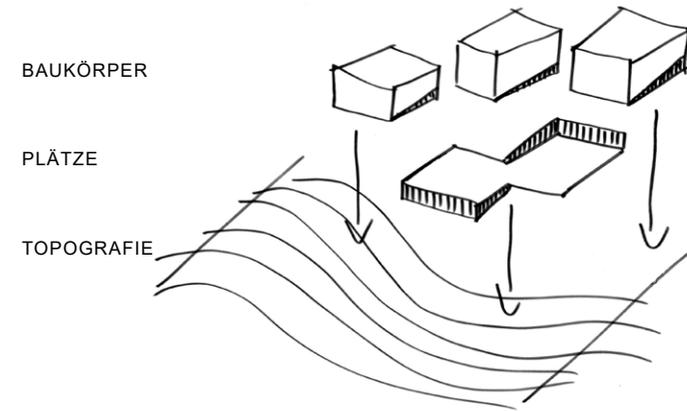


*Kombination Photovoltaik mit hochwertiger Dachbegründung*

## 4 VERTIEFUNG FREIRAUM



Endbericht Marburg Hasenkopf



Die geplanten Baukörper und Erschließungsflächen werden in die bestehende, landschaftlich prägende Hanglage eingelegt. Die Erschließung erfolgt unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit mit minimierten Steigungen, alle Gebäude sind niveaugleich erschlossen. Auf eine Terrassierung der Freiflächen wird verzichtet, Stützmauern sind soweit möglich zu minimieren und nur in Hangrichtung zulässig.

Im Sinne einer ressourcenschonenden Stadtentwicklung wird eine Minimierung von Bodenbewegungen und -abfuhr angestrebt.



Rasenstufen als informelle Wege zur Allmende

Umlaufende Vorzone 2,5 m für Hauseingänge, Radstellplätze, Retentionsbeete

Umlaufendes Plattenband als wetterfester Fußweg zu den Gebäuden

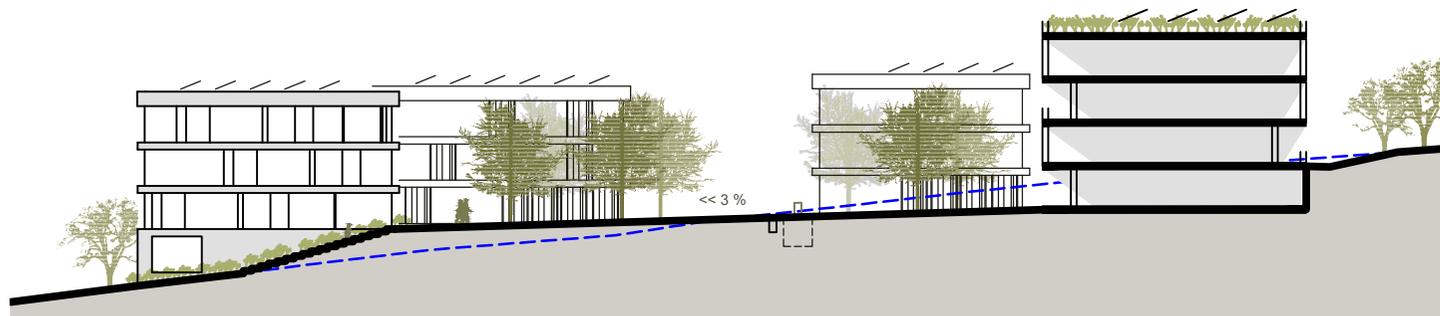
Platzbereich wassergebundene Decke, außerhalb von Erschließungsbereichen mit Krauteinsaat; befahrbar für Feuerwehr

Platzbereich Wendeschleife mit Pflasterbelag

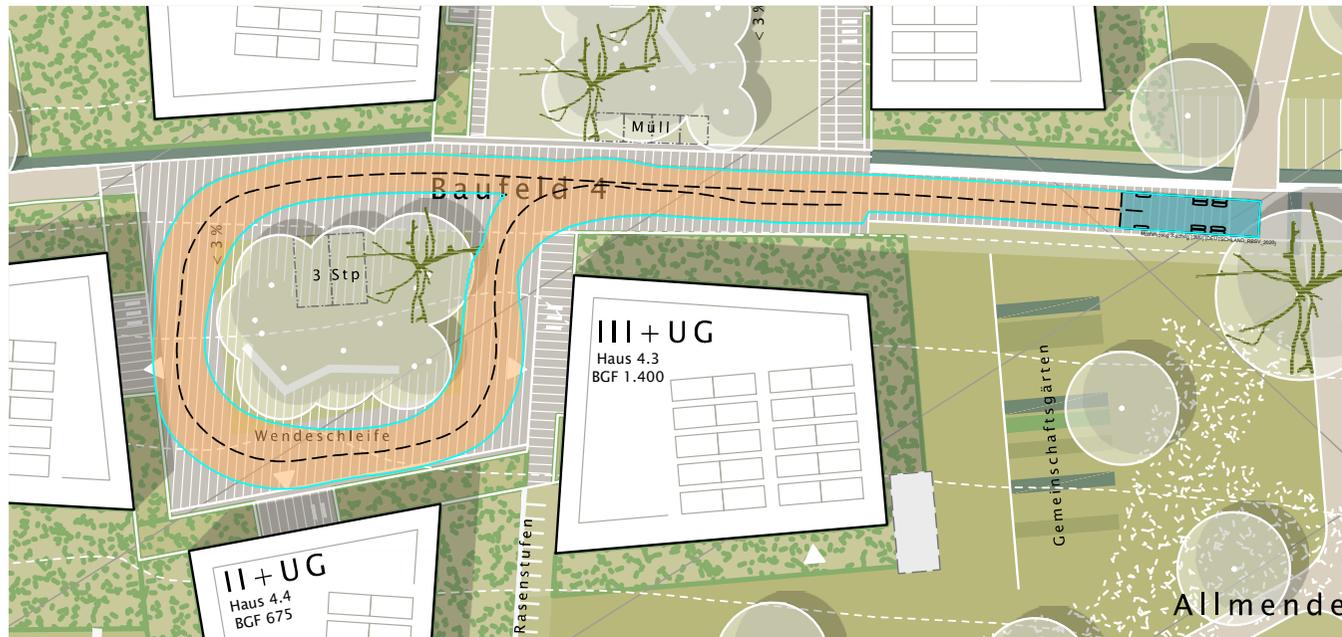


Die geplanten Wohnhöfe sind als Doppelplätze konzipiert. Die Baukörper werden jeweils von den Plätzen erschlossen. Gleichzeitig dienen die Wohnhöfe als nachbarschaftlicher Treffpunkt und Kommunikationsraum.

Besondere Ausstattungselemente akzentuieren den Raum und geben dem Quartier als wiederkehrendes Element eine eigene Identität.



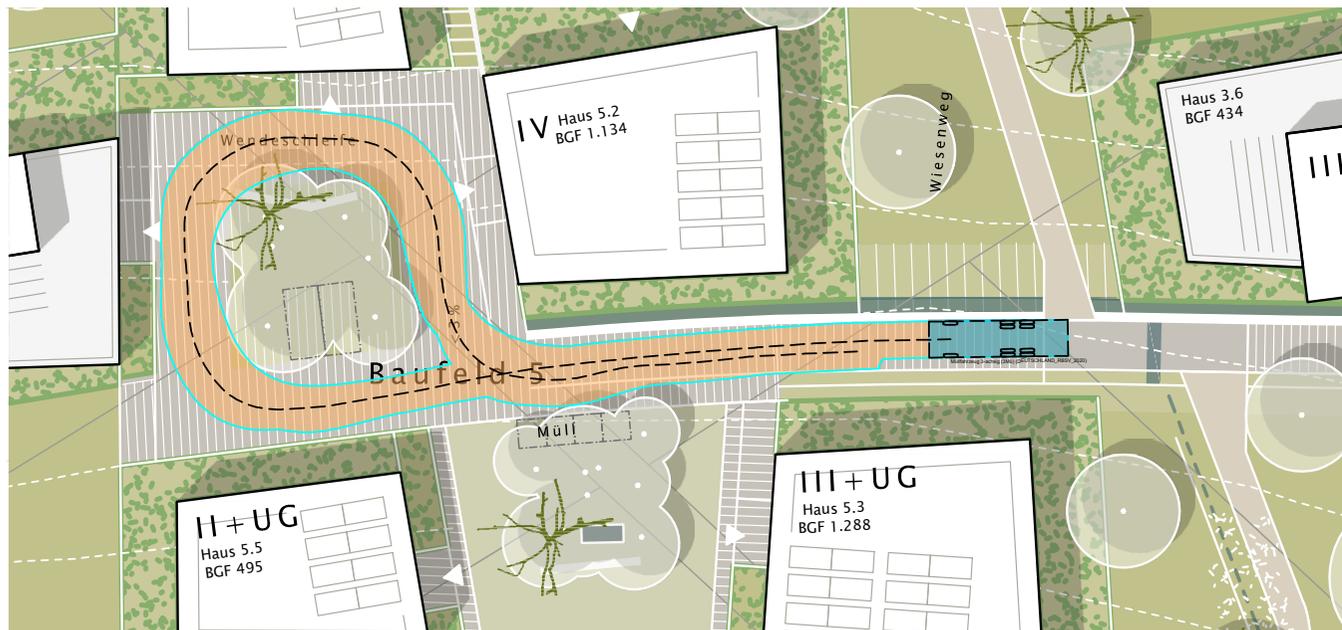




Die jeweils letzten Wohnhöfe dienen als Wendemöglichkeit. Die Dimensionierung der Wendebereiche für Müllfahrzeuge und Feuerwehr erlaubt ebenfalls eine Nutzung durch Anlieferungen und Handwerker.

Die befahrbaren Flächen sind mit Pflasterbelag (mit Rasenfugen) ausgeführt.

Im Rahmen von Variantenprüfungen wurde auch eine Lage der Wendefläche außerhalb des Wohngebiets untersucht, jedoch aufgrund des hohen Flächenbedarfs nicht weiterverfolgt.

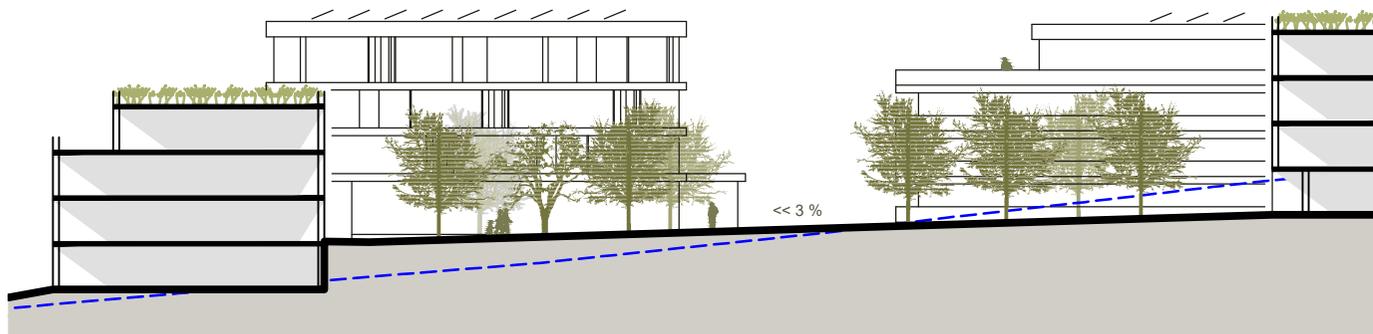


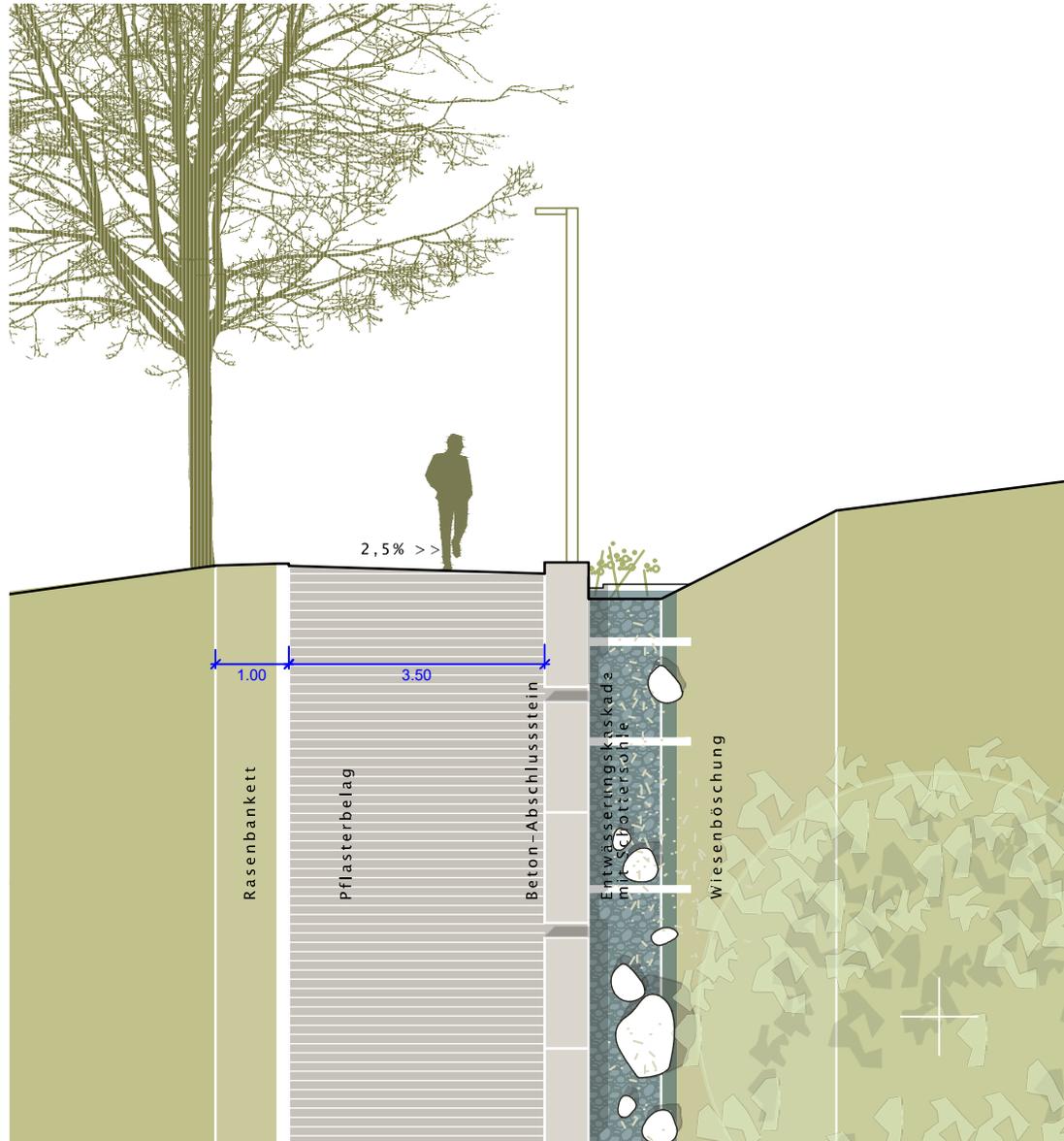


Der Quartiersplatz ist das urbane Zentrum des Quartiers. An der zentralen Erschließungsspanne gelegen funktioniert er als ‚Empfangsplatz‘ und nimmt die wichtigsten infrastrukturellen Nutzungen auf.

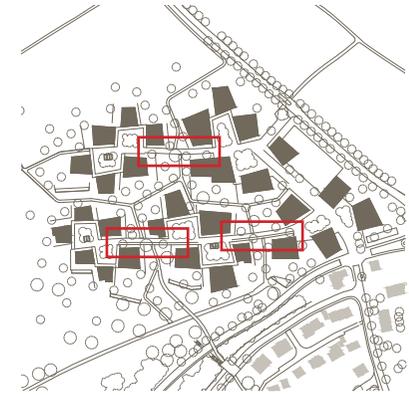
Der Platzraum ist ansprechend und individuell eigenbar gestaltet, die Funktion als Aufenthalts- und Kommunikationsort ist grundlegend für Gestaltung und Ausstattung.

Analog zu den Wohnhöfen ist der Quartiersplatz ebenfalls als Baumhain begrünt.





Endbericht Marburg Hasenkopf

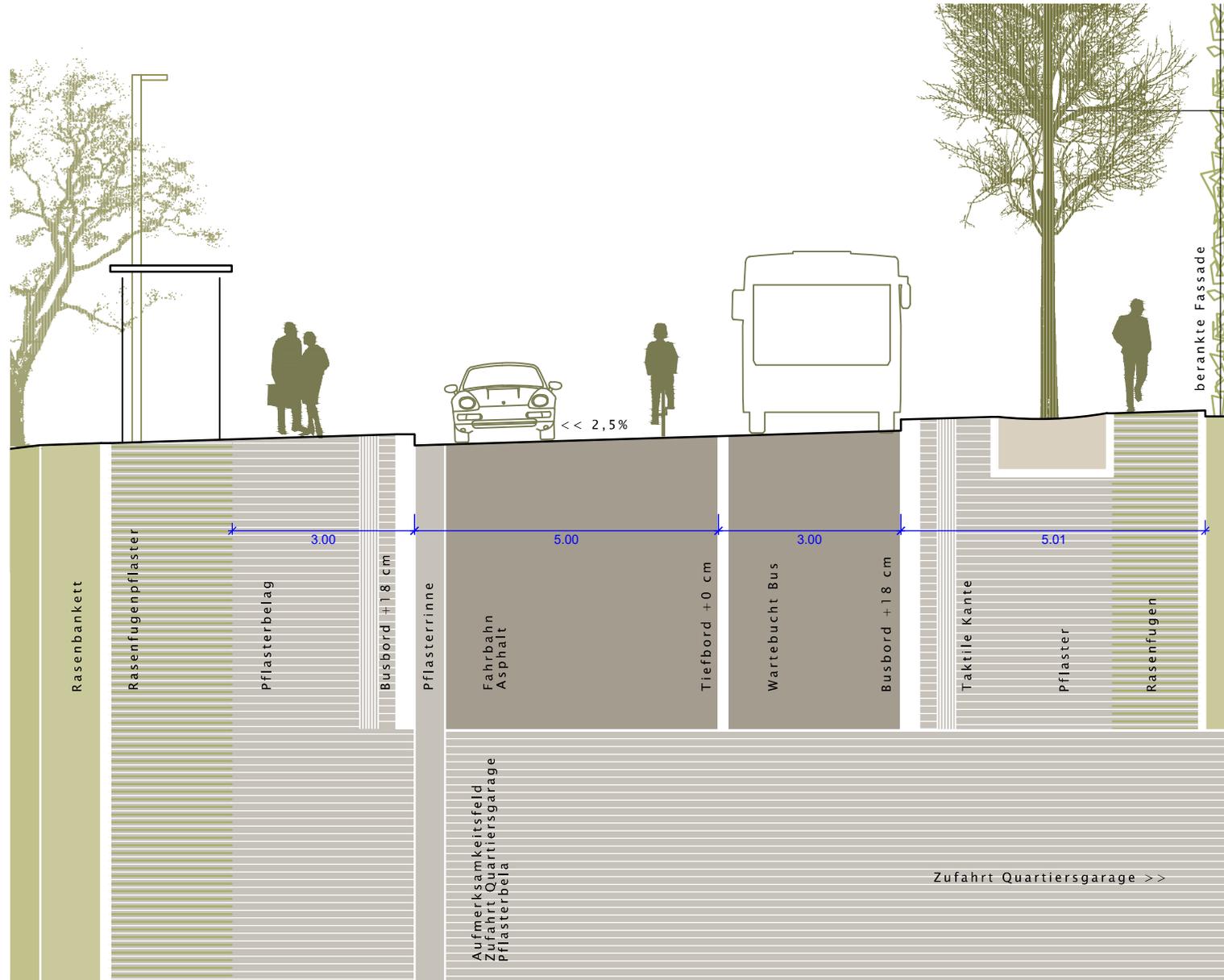


Die Wohnwege sind als Mischverkehrsflächen mit Vorrang für Fußgänger und Fahrradfahrer konzipiert. Die Regelbreite von 3,5 m ermöglicht die Zufahrt von Feuerwehr- und Müllfahrzeugen.

Fahrzeugbegegnungen sind an den Ausweichstellen innerhalb der Wohnhöfe möglich.

Die begleitende Retentionskaskade integriert die technische Funktion als sichtbares Element in das Gestaltungskonzept.

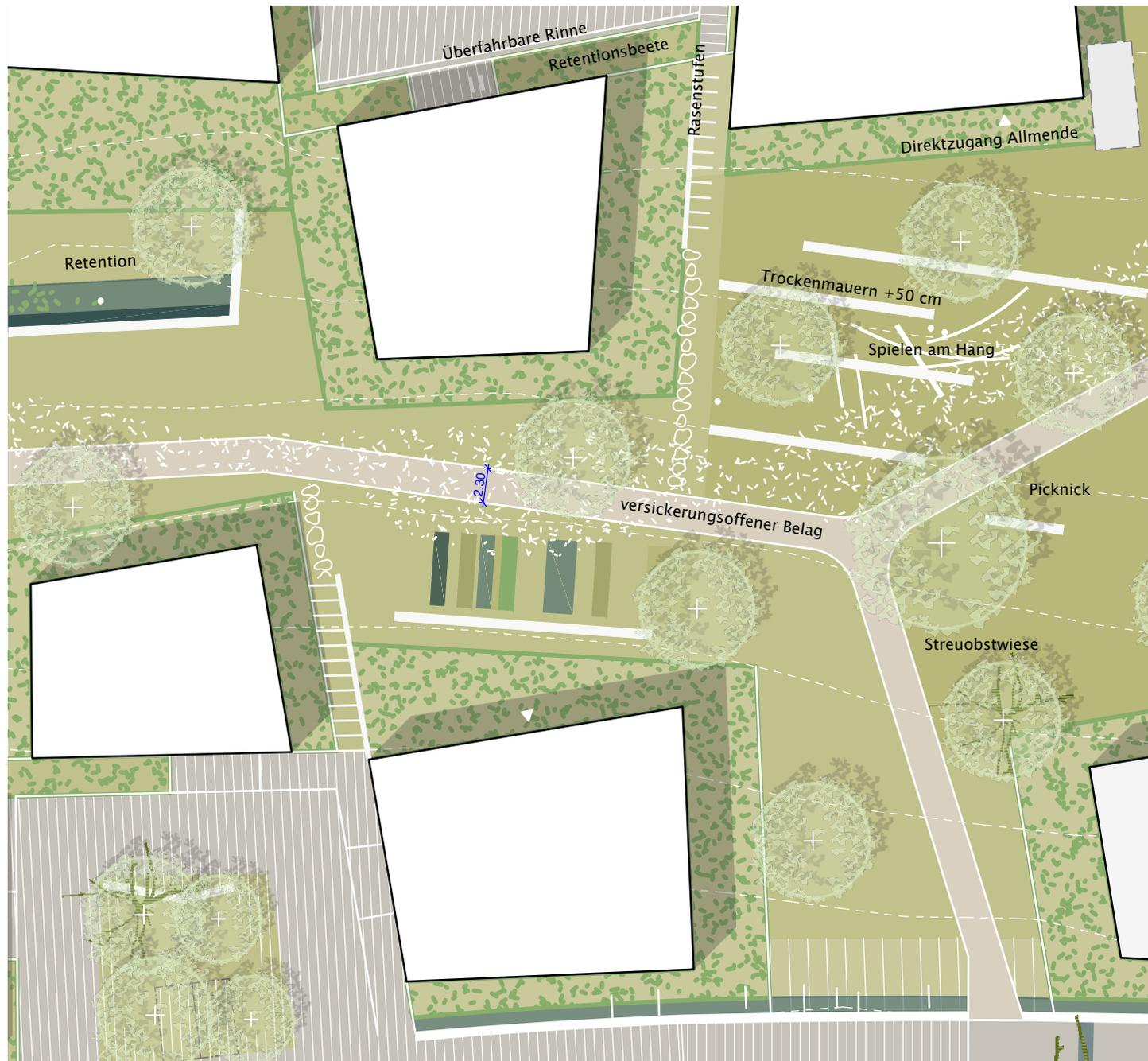




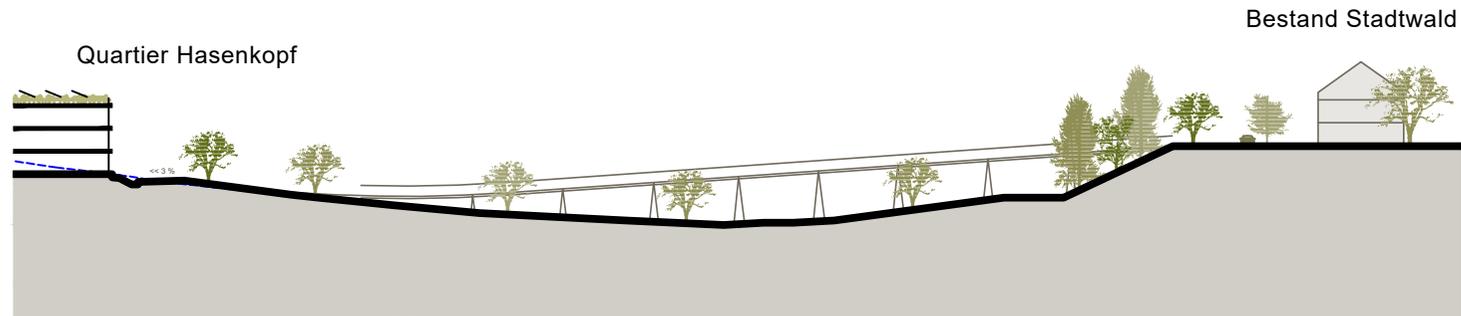
Die Haupterschließungsspanne beinhaltet die geplante Bushaltestelle mit Wartebucht sowie die Andienung der Quartiersgarage.

Bemessungsgrundlage des Straßenprofils ist der Begegnungsfall Linienbus - Fahrrad (nach RSt 06). Darüber hinausgehende Begegnungsfälle sind über Ausweichstellen möglich.

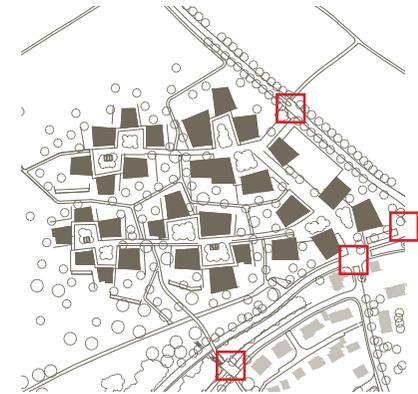
Die Gestaltung der Erschließungsflächen ist anhand eines „Teppichkonzeptes“ vorgesehen. Ein augenfälliger Straßencharakter kann so trotz Bewältigung der verkehrlichen Anforderungen vermieden werden.







Zur verbesserten Anbindung des geplanten Quartiers an den Bestand ist eine Fuß- und Radwegbrücke zur Überwindung des Höhensprungs vorgesehen. Für dieses Stegbauwerk wird aufgrund der bedeutenden Anbindungsfunktion ein Ausbaustandard als Radweg vorgeschlagen.



### Stegplatz

Direkte Anbindung der Neubebauung über den geplanten Fußgängersteg zum Bürgerpark und weiter ins Quartier Stadtwald.

### Auftaktplatz

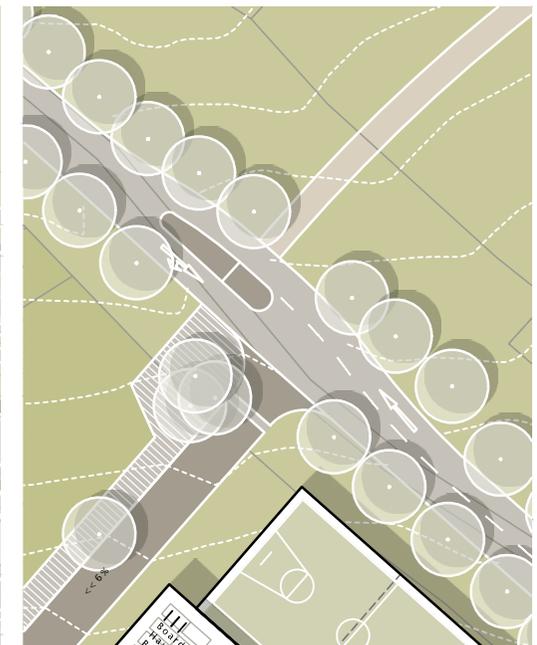
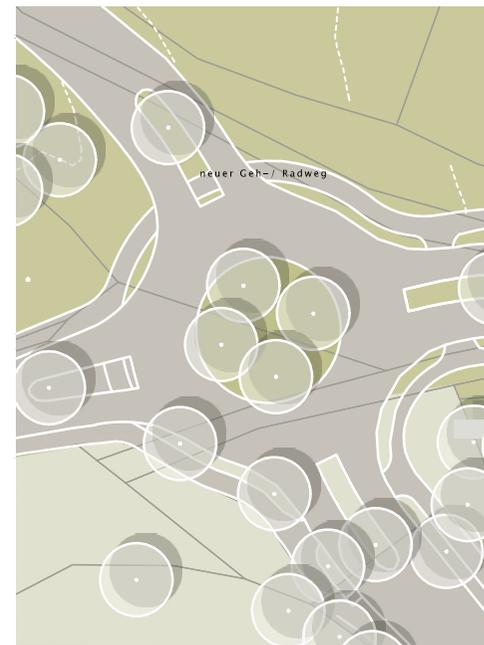
Haupt-Anknüpfungspunkt des neuen Quartiers an den Bestand.

### Kreisel

Ergänzung Fuß- und Radweg auf der Nordseite des bestehenden Kreisverkehrs.

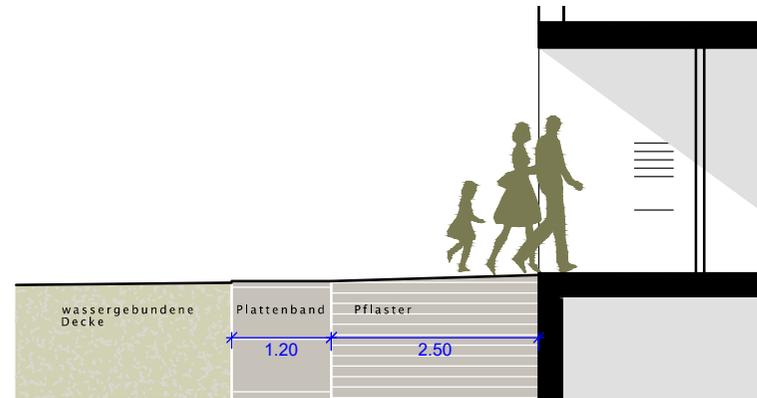
### Anbindung K68

Neue Einmündung aus dem Quartier in die K68. Anlage einer Fußgängerquerung mit Verkehrsinsel zur Geschwindigkeitsreduzierung.



### Hauseingänge

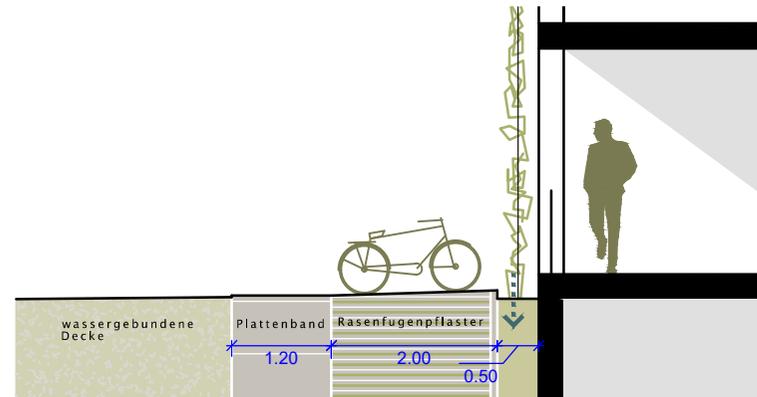
Gepflasterter Vorbereich vor den Eingangsbereichen. Hauseingänge 1,5 - 2 m von der Fassade eingerückt.



### Fahrradstellplätze

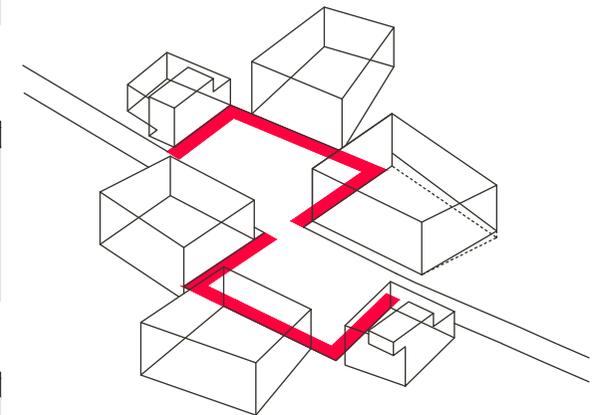
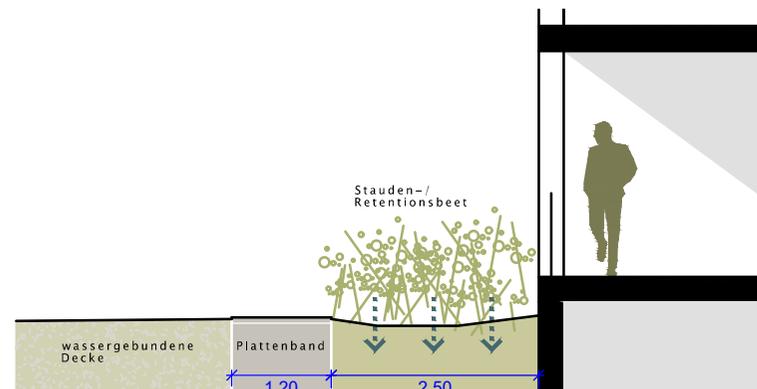
Gepflasterter Vorbereich für Fahrradstellplätze in direkter Zuordnung zu den Hauseingängen. Die Fahrradstellplätze dienen hauptsächlich als Abstellmöglichkeit für Besucher und sind nicht überdacht. Zusätzlich steht den Bewohnern ein Fahrradraum zur Verfügung.

Die Fläche kann mit schmalen Retentions- oder Pflanzbeeten, u.a. für Fassadenbegrünungen, kombiniert werden. Die Abstände sind für die meisten vorgehängten Begrünungssysteme ausreichend, bei Bedarf können die Fahrradstellplätze gedreht werden.



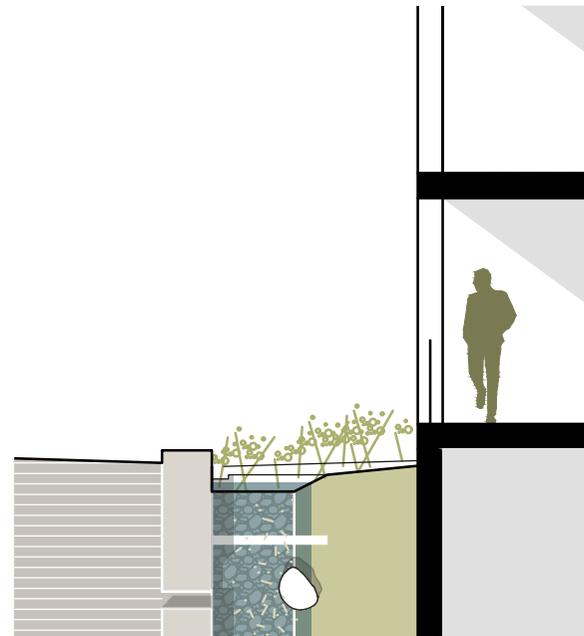
### Retentionsbeete

Stauden-/ Gräserpflanzung als Retentionsraum sowie als Abstandshalter vor erdgeschossigen, schützenswerten Räumen.



**Übergang Gebäude - Wohnweg**

Stauden-/ Gräserpflanzung  
Keine Hauseingänge direkt von den Wohnwegen.

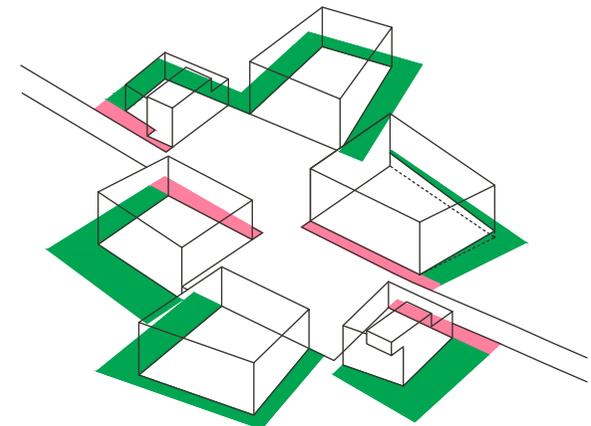
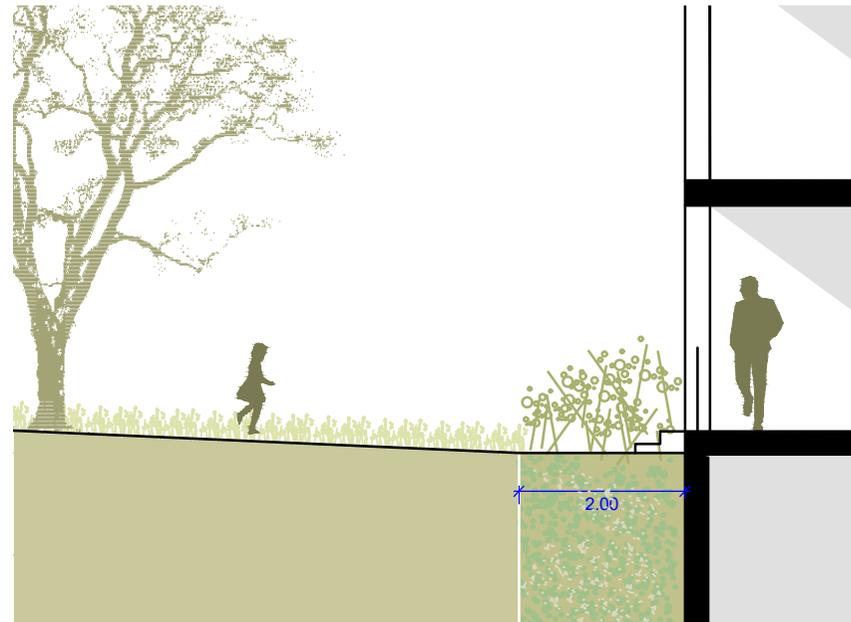


**Übergang Gebäude - Allmende**

Stauden-/ Gräserpflanzung zulässig als Pufferzone bzw. Durchlaufschutz vor schutzbedürftigen Räumen

Aneignungszone für die gemeinschaftliche Nutzung durch die Hausbewohner. Die erdgeschossigen Wohnungen verfügen über einen direkten Zugang von den Wohnungen in die Allmende.

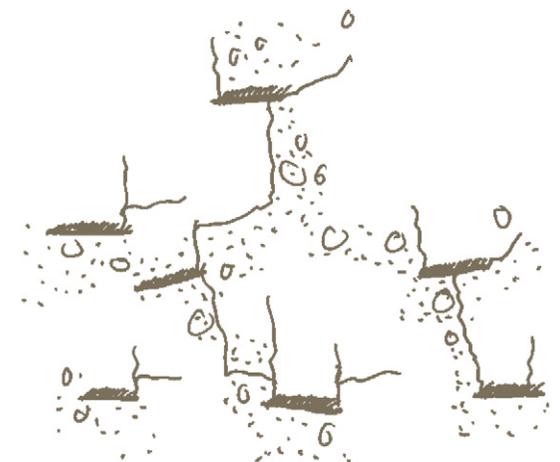
Es sind keine Einfriedungen zulässig.





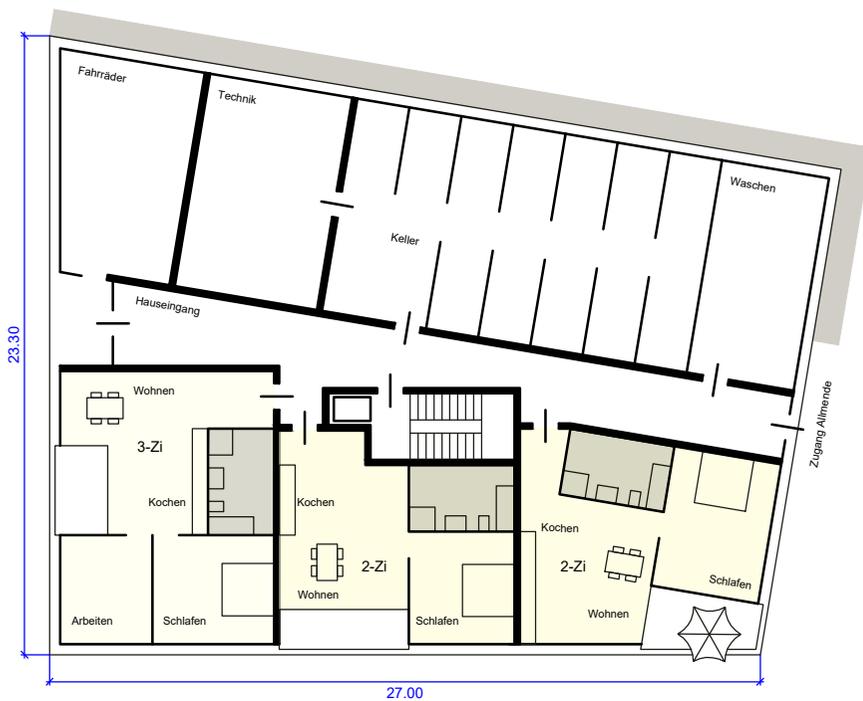
Die notwendigen Versickerungsanlagen und oberflächigen Wasserführungen sind als selbstverständlicher Teil der Freianlagen konzeptionell zu integrieren und bewusst sichtbar zu machen.

Eine kombinierte freiräumliche Aneignungsmöglichkeit ist anzustreben, z.B. als Integration in Spielbereiche.



## 5 VERTIEFUNG HOCHBAU

Ein Teil der Wohnungen muss als geförderter Wohnraum realisiert werden können, ein weiterer Teil ist für genossenschaftlichen und gemeinschaftlichen Wohnungsbau vorgesehen. Außerdem sollen alternative Wohnprojekte ermöglicht werden, die einen starken Bezug zur Landschaft haben. Im Rahmen der Vertiefungen zum städtebaulichen Entwurf wurde daher die gewählte polygonale Baukörperform hinsichtlich Wohnqualitäten, Wirtschaftlichkeit und Flexibilität genauer untersucht.



Systemgrundriss Erdgeschoss (Haus 3.2)

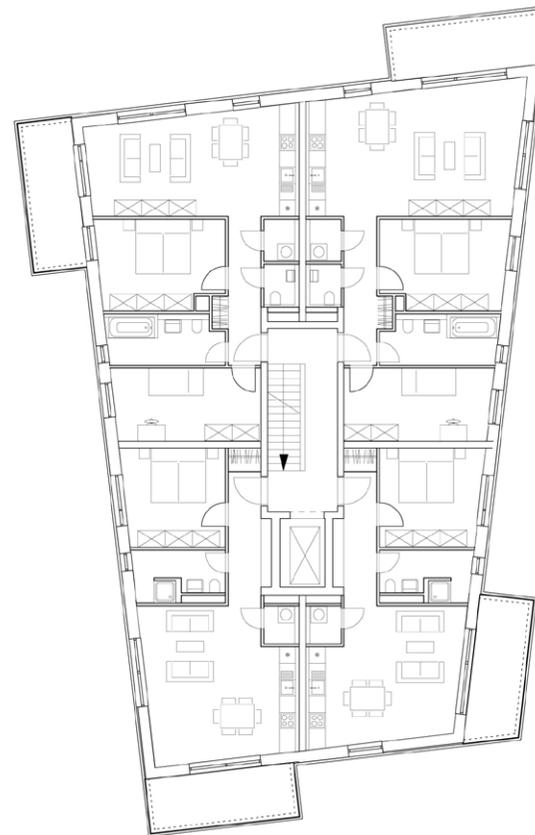


Systemgrundriss Regelgeschoss (Haus 3.2)

Als Teil der Planungs- und Bauaufgabe soll Wohnraum mit einem hohen Maß an sozialer Durchmischung, Kontakt- und Kommunikationsmöglichkeiten sowie innovativen Wohn-/ Lebens- und Arbeitskonzepten realisiert werden. Anhand von Referenzprojekten wird aufgezeigt, welche dahingehenden Möglichkeiten sich innerhalb der städtebaulichen Typologien realisieren lassen.



Referenzgrundriss Mehr als Wohnen (Haus A)  
Duplex Architekten  
Großzügige Gemeinschaftsbereiche bspw. Seniorenwohnen



Referenzgrundriss Hansaterrassen  
blrm Architekten  
Effiziente Regelgeschosse mit Einzelwohnungen, Möglichkeit gemeinschaftlicher Räume im EG

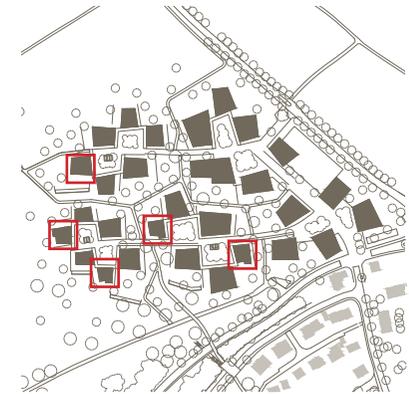
Gemeinschaftliche Treppenhäuser







Endbericht Marburg Hasenkopf

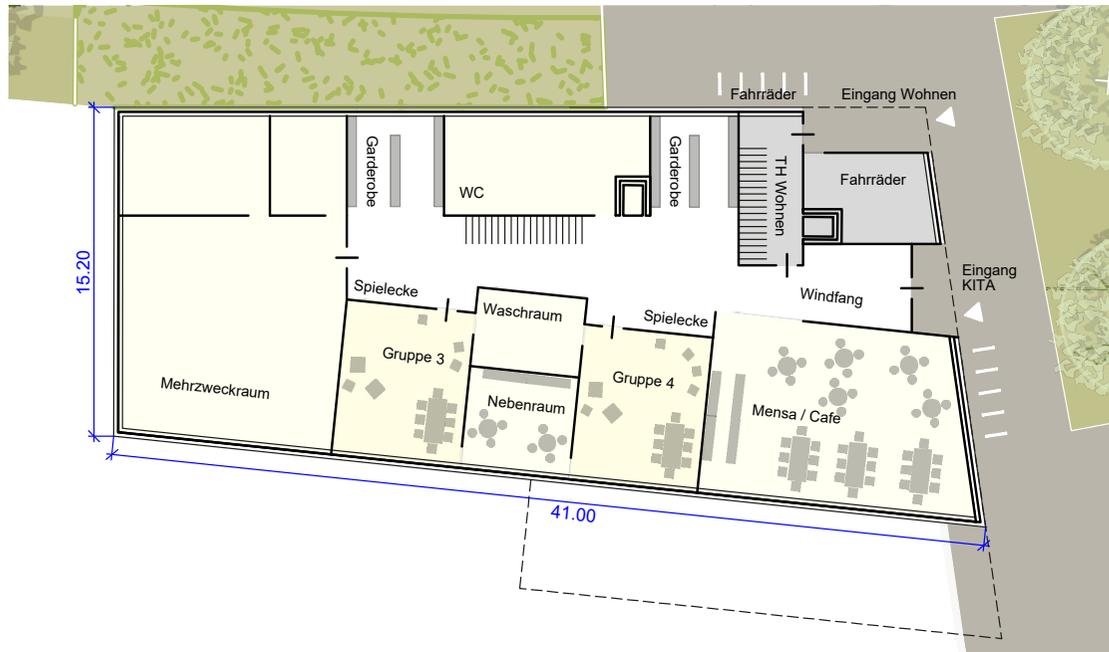


Als Teil der Planungsaufgabe sollen innerhalb des Quartiers auch alternative Wohnformen angeboten werden.

Ziel ist die Errichtung experimenteller Modulhäuser, bspw. durch gestapelte Tiny-Houses und Reihenhäuser, Container-Häuser oder durch Do-It-Yourself-Bauprojekte.

Um eine stärkere Durchmischung der Eigentumsstrukturen und Wohnformen zu fördern, wird der experimentelle Wohnungsbau in gemischte Baufelder integriert.





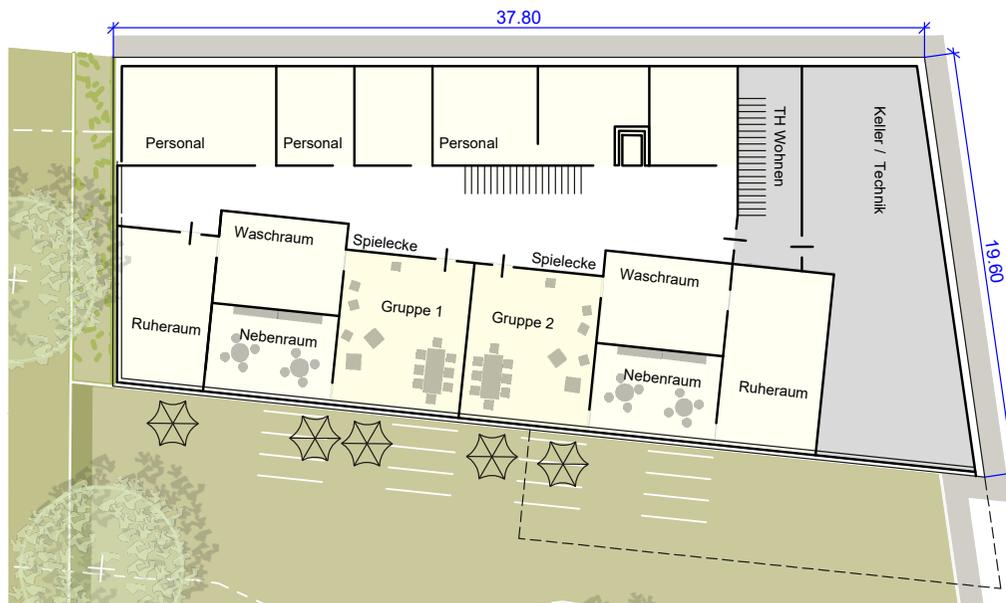
**Erdgeschoss KITA**

- Hauptzugang KITA
- Mehrzweckraum
- Mensa/ Elterncafé
- Gruppenräume
- Aufgang Wohnen



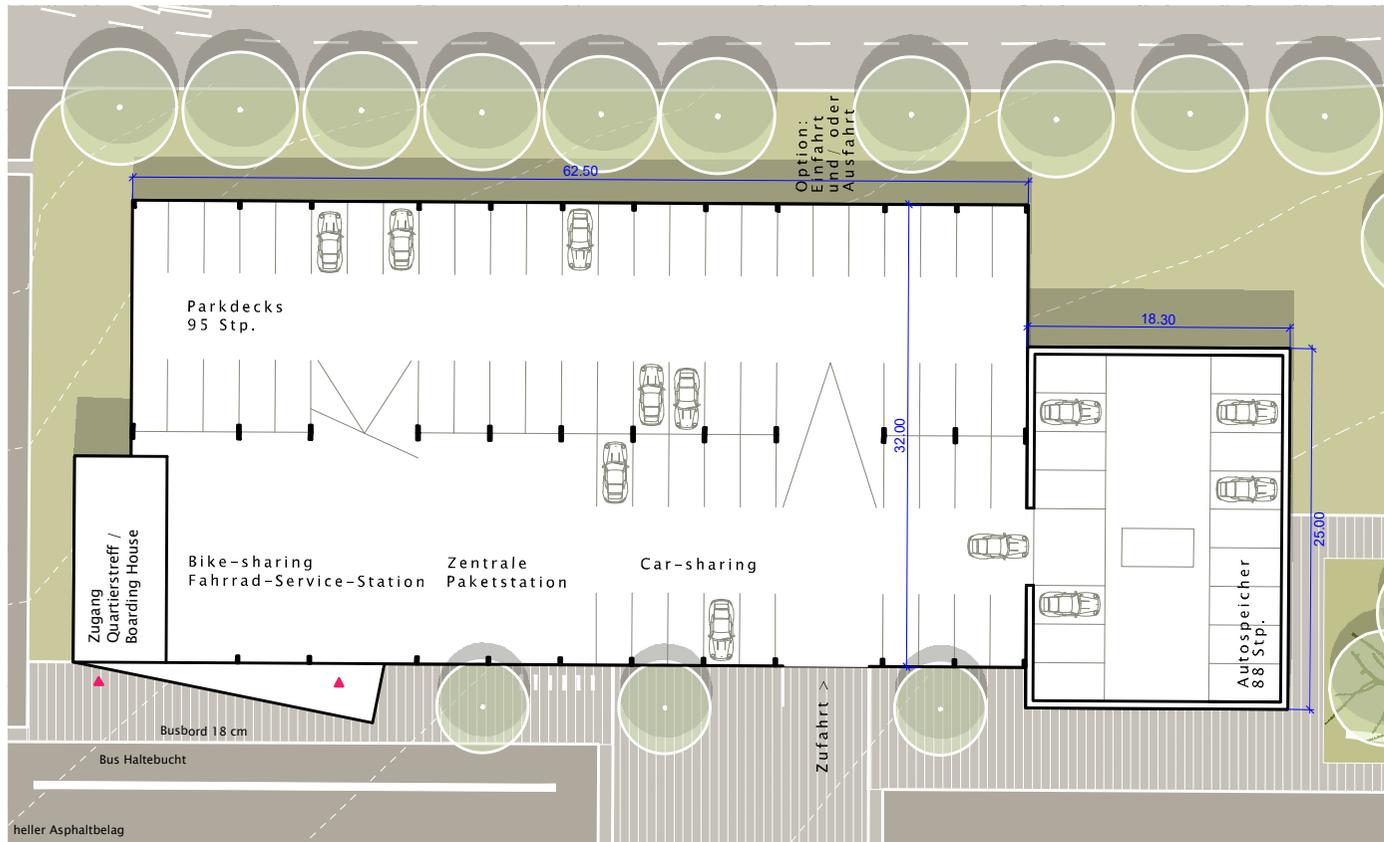
Die geplante Kindertagesstätte ist als zweigeschossiger Sockel in ein Wohngebäude integriert.

Vorgesehen sind ca. 1.200 m<sup>2</sup> BGF für die Betreuung von 100 Kindern in 4 Gruppen, sowie 1.000 m<sup>2</sup> direkt nach Süden angegliederte Freiflächen als Spielplatz



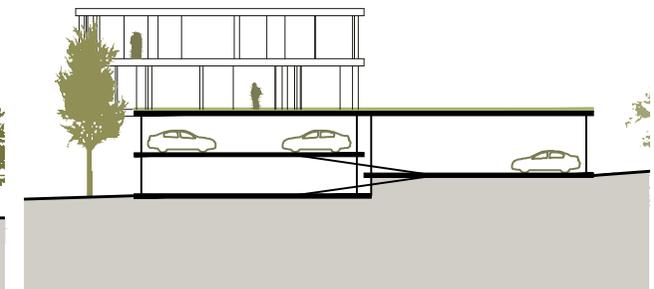
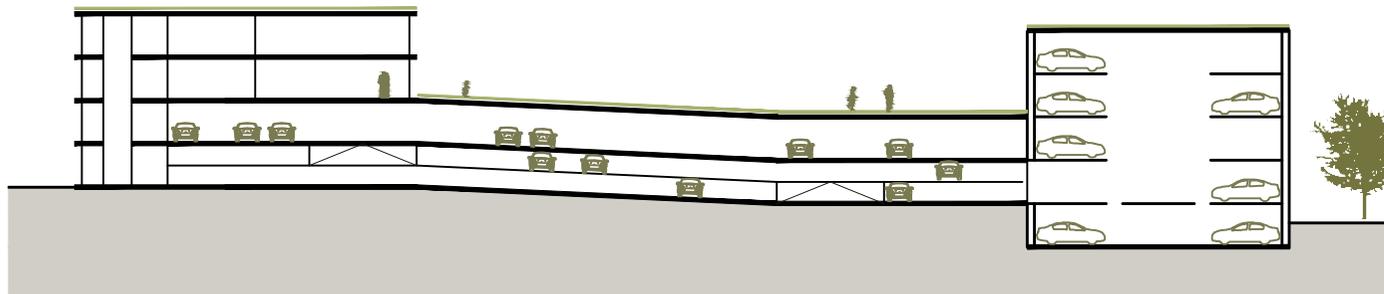
**Untergeschoss KITA**

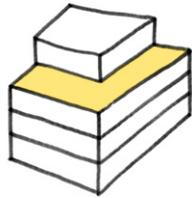
- Gruppenräume
- Personal
- Zugang Freispielfläche
- Keller/ Technik



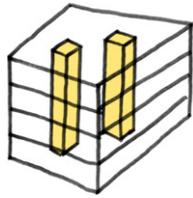
Der geplante Mobilitätshub liegt zentral und gut erreichbar im Quartier und nimmt vielfältige infrastrukturelle Funktionen auf:

- Kombination aus Parkdecks und automatisiertem Autospeicher
- Besucherstellplätze, Carsharing
- Bikesharing inkl. Lastenräder
- Fahrrad-Service Station (Werkzeuge, Reparaturen)
- Zentrale Paketstation
- Aktivierung der Dachfläche (Sportfeld/ Dachbegrünung/ Photovoltaik)

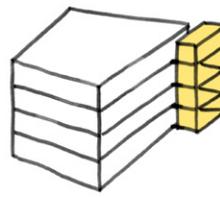




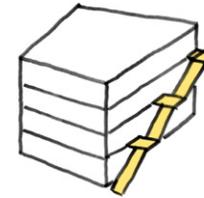
Rettungsweg über  
Staffelgeschoss



Zwei Treppenhäuser /  
Sicherheitstreppehaus



Außenliegendes  
Treppehaus



Außenliegender  
Treppeauf

Bedingt durch die Topographie des Hanges sind die Anleiterstellen für Hubrettungsfahrzeuge begrenzt auf die Wohnwege und -höfe. Der Entwicklung eines sinnvollen Rettungswegekonzeptes kommt daher eine besondere Bedeutung zu.

Prioritär ist eine Ausführung der Gebäude mit innenliegendem zweitem baulichem Rettungsweg vorgesehen, grundsätzlich sind die links dargestellten, weiteren Möglichkeiten denkbar.

Werden außenliegende Treppen vorgesehen, sind diese zwingend dauerhaft nutzbar zu halten als direkte Zugangsmöglichkeit der Bewohner\*innen zur Allmende. Auf ein integriertes Gestaltungskonzept ist zu achten.



Offene Erschließungszone mit zwei außenliegenden Treppen (Haus 3.2)



Innenliegende Erschließungszone mit zwei Treppenräumen (Haus 3.2)

### Loggien

Grundsätzlich soll der wohnungsbezogene Freiraum überwiegend in Form von Loggien bereitgestellt werden. In den Freianlagen sind keine Privatgärten/ Sondernutzungsflächen vorgesehen. Die erdgeschossigen Wohnungen verfügen über einen direkten Zugang von den Loggien in die Allmende.



Endbericht Marburg Hasenkopf

### Balkone

Vor die Fassade gesetzte/ vorstehende Einzelbalkone sind nicht vorgesehen. Umlaufende Balkone sind möglich, sofern sie die Baukörperkubatur räumlich klar abbilden.

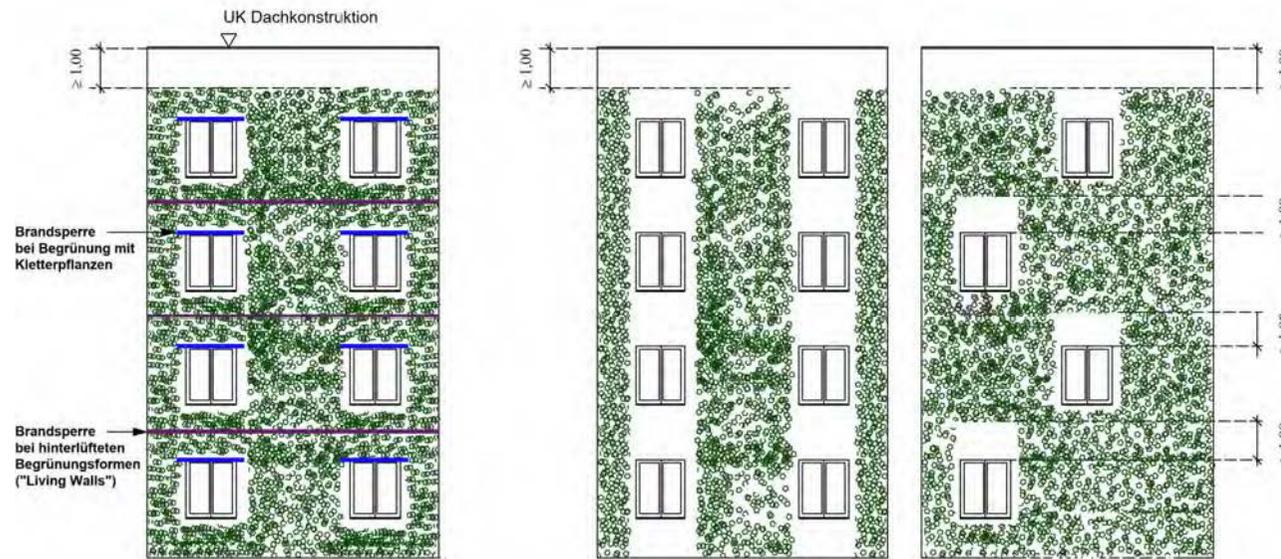


### Hauseingänge

Die Erschließung aller Gebäude erfolgt von den Wohnhöfen aus. Hauseingänge sind als Rücksprünge in der Fassade vorgesehen. Hierdurch entsteht eine klar herausgebildete Adresse für das Gebäude, sowie ein geschützter Übergangsbereich.

Untergeordnete Nebenzugänge können planar in der Fassade ausgebildet werden.





Fassadenbegrünung und Brandschutz. Auszug aus dem „Leitfaden Fassadenbegrünung“, MA22 - Wiener Umweltschutzabteilung, 2019

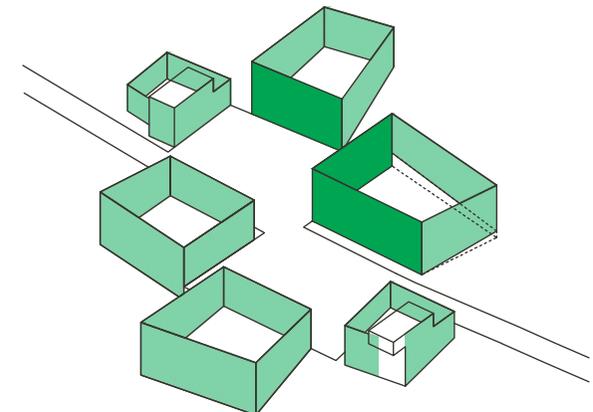
Fassadenbegrünung an den Süd- und westgewandten Fassaden der Wohnhöfe sorgt für lokale Abkühlungseffekte. Objektabhängig ist ein hoher Begrünungsanteil der Fassadenflächen anzustreben. Aus Gründen der Langlebigkeit sind bodengebundene Begrünungssysteme von Vorteil. Die Pflege von Fassadenbegrünungen ist brandschutzrelevant. Darüber hinaus ist grundsätzlich darauf zu achten, dass Fassadenbegrünungen keine Brandabschnitte überbrücken oder Fluchtfenster versperren.

Fassadenbegrünungen an Holzfassaden können mit geeigneten Pflanzenarten und Konstruktionsabständen (ca. 20 - max. 80 cm) ohne Schädigung der Fassade (bspw. durch Feuchtigkeit oder hinterwachsene Bauteile) realisiert werden. Fassaden und ihre Begrünung sind dazu im Planungsprozess gesamtheitlich zu denken und zu planen.

Bei der Auswahl der zu verwendenden Pflanzenarten sollen neben Gestaltung und Unterhalt auch Biodiversitätsaspekte berücksichtigt werden.



Endbericht Marburg Hasenkopf



## Bildnachweis

Deckblatt: Stadt Marburg (links);  
S. 3: Stadt Marburg (oben, mitte);  
S. 4: Stadt Marburg (oben); GEO-NET  
Umweltconsulting (unten);  
S. 24: Skyline Parking Schweiz/ Fehr  
Lagerlogistik AG;  
S. 34: Michael Blaser (oben); Studio  
Diode (mitte); Cristobal Palma (unten);  
S. 44: Michel Denancé;  
S. 51: Beat Bühler (links); Ignacio  
Martinez (mitte); Bruno Klomfar (rechts);  
S. 52: Duplex Architekten (links);  
blauraum (mitte); Johannes Marburg  
(rechts);  
S. 54: BeL Architekten (oben links);  
Arnaud Martinez (oben rechts); Jon  
Lovette (unten links);  
S. 58: Nikolai Wolff (links oben); Beat  
Bühler (links unten); Georg Aerni (mitte  
unten); Jean-Luc Valentin (rechts);  
S. 59: MA22 - Wiener Umweltschutz-  
abteilung (oben); GrünstattGrau (unten  
links); Andreas Schwarzkopf/Wikimedia  
Commons (unten mitte);

alle Weiteren:

lohrer.hochrein landschaftsarchitekten  
und stadtplaner gmbh

## Auftraggeber

Magistrat der Universitätsstadt Marburg  
Fachdienst 61  
Stadtplanung und Denkmalschutz

Barfüßerstr. 11  
D - 35037 Marburg

## Verfasser

lohrer.hochrein  
landschaftsarchitekten und  
stadtplaner gmbh

Bauerstraße 8  
D - 80796 München

Tel. +49 (89) 28 77 91-0  
Fax +49 (89) 28 77 91-29  
loho@lohrer-hochrein.de  
www.lohrer-hochrein.de

Stand: Oktober 2023