

Leben am Hillersee

Das Geläuf der Trabrennbahn ist das prägende Element – die Ikone des Ortes. In seiner Dimension und Freiheit muss das Geläuf auch in Zukunft erlebbar sein. Daher wird der Raum von Bebauung freigehalten und zu einem starken Freiraumelement mit größtmöglicher Qualität für Hillerheide: der Hillersee.

Städtebauliche Struktur

Durch das Freihalten der Trabrennbahn kann die Freiraumqualität allen Bereichen des neuen Quartiers zugute kommen. Das Quartier Hillerheide wird von Westen in den Bereich der Trabrennbahn fortgesetzt und mit dem Bestand verwoben. Als verbindendes Element setzt sich die Freiraumschiene des Gertrudisplatzes nach Osten bis an den neuen Freiraum fort. Dieser Bereich bildet auch das erweiterte Zentrum der Hillerheide zwischen Blitzkuhlenstraße und Marktplatz. Zwischen Blitzkuhlenstraße und Hillersee entsteht eine durchmischte Bebauung mit Dienstleistungen, Gewerbe, Schule und Wohnen, die als Schallschutz zur Hauptstraße und zum Gewerbe funktioniert.

Das Quartier wird im Süden und Osten von naturnahen Bestandsgrünflächen eingefasst, die einen erlebbaren Puffer zur Autobahn und zum erweiterten Gewerbe bilden. Über Alleen und Wegeachsen erfolgt eine gute Vernetzung in die umgebenen Quartiere im Norden, Osten, Süden und Westen.

Bau- und Nutzungsstrukturen

Das neue Zentrum bildet den Übergang zum bestehenden Zentrum der Hillerheide mit zusätzlichen Versorgungsmöglichkeiten, einer Schule, Gastronomie und einem Platz für den neuen Stadtteil. Entlang der Blitzkuhlenstraße bildet die neue Schule den Auftakt des Quartiers. Nach Westen springt die Bebauung zurück, um den Passanten in das Zentrum und den neuen Stadtteil zu führen.

Die Wohnbebauung besteht aus einer robusten Blockstruktur entlang der Seekante mit vielfältigen Wohnangeboten, die sich zu Nachbarschaften formieren. Die Blockstruktur ermöglicht eine hohe Flexibilität der verschiedenen Wohnungstypologien, die zu einer guten Durchmischung beitragen. Im Westen bilden 3- bis 4-geschossige Geschosswohnungen die Fassung des Sees. Weitere hochwertige und geförderte Etagenwohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen ergänzen die Quartiere. Innerhalb der Blöcke entstehen Einfamilienhäuser in Form von 2- bis 3-geschossigen Stadt- Reihen-, Doppel- und Kettenhäusern sowie freistehende Einfamilienhäusern. Im Osten steigt der Anteil an Einfamilienhäusern. Gestapelte Einfamilienhäuser bilden die östliche Kante zum See. Im Bereich der heutigen Stallungen entsteht eine neue Nachbarschaft, die von Grün umgeben ist. Innerhalb der Blöcke und an markanten Stellen sind Baufelder für gemeinschaftliche Wohnprojekte und Baugruppen reserviert.

Im Osten entsteht eine Ergänzung des Gewerbes an der Siemensstraße. Die erhaltenen Bestandsbäume im Westen der sturmgeschädigten Brachfläche bilden einen Waldsaum zwischen Wohnen und Gewerbe.

Erschließung und Parken

Das neue Quartier wird durch zwei Achsen von der Blitzkuhlenstraße erschlossen: am neuen Kreisverkehr Maybachstraße und an der jetzigen Zufahrtsstraße „An der Rennbahn“. Von diesen Achsen gehen mehrere kleine Schleifen aus, welche die einzelnen Blöcke um den See erschließen. Die westliche Erschließung ist fahrtechnisch vom Quartier Hillerheide getrennt, um Durchgangsverkehr auszuschließen. Im Süden des Quartiers besteht die Möglichkeit eines Ringschlusses, zum Beispiel für den Busverkehr.

Die Stellplätze der Einfamilienhäuser befinden sich auf dem eigenen Grundstück, am oder im Haus. Nachbarschaftsgaragen bieten ausreichend Abstellflächen für die Geschosswohnungen eines Blocks. Diese Tiefgaragen sind über die halbprivaten Gemeinschaftshöfe zugänglich.

Freiräume

Zentraler Freiraum ist der Hillersee innerhalb des Geläufs. Er ist mit der umgebenden Struktur durch vielfältige Verbindungsachsen verbunden, die sich als Stege in den See fortsetzen. Der See wird durch Grundwasser gespeist und durch einen Schilfgürtel an der Uferkante gesäumt.

Der zentrale städtische Freiraum ist der neue Marktplatz, der sich aus dem Gertrudisplatz bis zum See verknüpft. Dieses Zentrum schließt an einen intensiver gestalteten Wohnpark im Norden an, der einen Strand zum See ausbildet.

Im Süden entsteht der Abenteuerpark in der Hügellandschaft. Diese extensive und naturnahe Grünfläche fügt sich in die bestehende Gehölzstruktur ein, sodass durch eine Formulierung der Topografie vielfältige Spiel- und Freizeitaktivitäten entstehen können.

See und Hügellandschaft sind im Süden über vielfältige Öffnungen verbunden. Die Landschaft wird als Picknick-Insel in den See weitergeführt, von dort aus besteht eine Sichtverbindung ins Zentrum.

Im Süden setzt sich der Freiraum der Hügellandschaft über die erweiterten Kleingärten nach Osten fort.

Durch den Erhalt wertvoller Baumbestände im Süden und Osten kann mehr als die Hälfte der Höhlenbäume erhalten bleiben.

Lärmschutz

Auf die Lärmquellen im Umfeld wird individuell eingegangen. Dem Verkehrslärm im Norden wird durch eine Lärmschutzbebauung mit lärmunempfindlicher Nutzungszuordnung (Gewerbe und Dienstleistung) begegnet. Diese bauliche Kante bildet auch einen Schutz zum

Gewerbe im Osten. Zu dem neuen Gewerbe im Osten wird darüberhinaus mit dem Waldsaum ein Abstand gehalten. Im Bereich der Kleingärten wird die Lärmschutzwand ertüchtigt. Diese Lärmschutzwand kann nach Westen fortgesetzt werden. Alternativ kann die Autobahn im Süden durch eine Hügellandschaft abgeschirmt werden, wodurch ein größerer Eingriff in den Baumbestand nötig wird.

Flächen- und Einwohnerbilanz

Durch die geschickte Neuordnung der Freiflächen innerhalb des Geläufs kann die Wohnbebauung nach Süden erweitert werden und gleichzeitig das Freiraumelement dem gesamten Quartier zugute kommen. Der Bereich des Hillersee mit dem Wohnpark hat eine Fläche von 4,9 ha. Insgesamt beträgt der Anteil an öffentlichen Grünflächen 43 % der Gesamtfläche (15,3 ha). Die Nettobaupfläche umfasst 37 % (13 ha) und der Anteil der öffentlichen Verkehrsflächen 20 % (7,0 ha).

Insgesamt können 1.100 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Ungefähr 300 Einfamilienhäuser in verschiedenen Ausprägungen, als Stadt- Reihen-, Doppel- und Kettenhaus sowie als freistehendes Einfamilienhaus, bieten individuelle Wohnqualitäten. Die Geschosswohnungen werden unterschiedlichen Ansprüchen an Lebensstil, Alter und Einkommen gerecht. Besondere Wohnformen in Wohnprojekten und Baugruppen (15 %) sowie geförderter Wohnungsbau (20 %) beleben und durchmischen das Quartier.

Entwicklungsphasen

Den ersten Impuls des Quartiers bildet der zentrale Freiraum mit dem See, der die neue Qualität des Quartiers verdeutlicht.

Der bauliche Auftakt wird im Nordosten mit der Ergänzung des Stadtteilzentrums geschaffen, um ausreichend Infrastruktur für die neuen Bewohner bereitzustellen. Entlang der Blitzkuhlenstraße bildet die neue Bebauung den Lärmschutz für das Wohnen.

Ausgehend von der Hauptachse am Kreisverkehr Maybacher Straße kann sich die Wohnbebauung im Westen entwickeln, um eine Fortführung der Hillerheide bis zum See auszuformulieren. Im nächsten Schritt erfolgt dann die Bebauung der östlichen Seeseite. Abschließend entsteht das Quartier im Bereich der Stallungen.