

DAS WALDSTADT QUARTIER

Ein moderner Stadtteil entsteht.

Projektentwicklung Wohnen



MICHAEL SCHMITT

Geschäftsführer

02371 797153

info@stadtprojekt.com

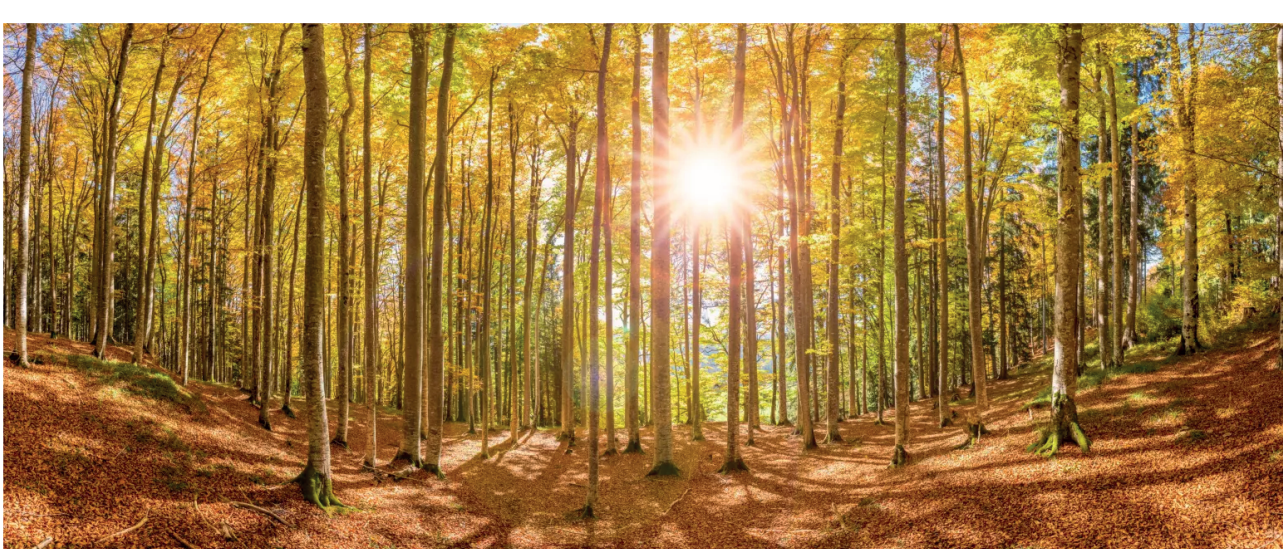


BEWEGTE GESCHICHTE ALS KASERNE

Die ehemalige Bernhard-Hülsmann-Kaserne, die bis in die neunziger Jahre als truppdienstliche Fachschule der Luftwaffe genutzt wurde, ist nur zum Teil baulich entwickelt. Das im Bebauungsplan Nr. 215 »Bernhard-Hülsmann-Weg« im östlichen Bereich ausgewiesene etwa 10 ha große Wohngebiet ist nur rudimentär erschlossen und vollständig unbebaut. Die westlich angrenzende Sonderbaufläche für Bildung, Forschung und Verwaltung mit dem Institut für Gerontotechnik und der SASE – Sammlung aus Städtereinigung und Entsorgung gGmbH ist nur zum Teil bebaut. Eine etwa 50.000 m² große Teilfläche ist noch unbebaut und soll ebenfalls einer Entwicklung zugeführt werden. Der Rat der Stadt hat 2019 die Entscheidung getroffen, dass der über 20 Jahre alte Bebauungsplan neu aufgestellt werden soll. Aufgrund der Flächengröße soll das Gebiet in Bauabschnitte gegliedert werden. Dadurch ist eine ständige Anpassung an sich verändernde Bedarfe und Entwicklungen möglich.



Luftbild ehem. Bernhard-Hülsmann-Kaserne



Waldstadt als Marke

WALDSTADT ALS MARKE

Auf der Fläche soll ab Anfang 2024 ein Stadtquartier entstehen, das Raum zum Wohnen – zum Leben – bietet. Dabei soll die Marke "Waldstadt" erlebbar werden. Erlebbar nicht nur durch attraktives öffentliches und privates Grün, sondern auch der Baustoff Holz soll bei der Errichtung der Wohngebäude eine besondere Rolle spielen. Geplant ist hier eine enge Zusammenarbeit mit dem Zentrum HOLZ in Olsberg. Dabei soll der Wissenstransfer und die Beratung von Bauherren, Architekten und Investoren zur Verwendung des Rohstoffes Holz im Fokus stehen. Auch führt die STADTprojekt Iserlohn bereits erste Gespräche mit der Sparkasse Iserlohn bezüglich speziell zugeschnittener Darlehen, um das Bauen mit Holz im Waldstadt-Quartier auch finanziell attraktiv zu machen.

Es soll für stadträumliche Qualitäten gesorgt werden, bei denen die bauliche Dichte in einem angemessenen Verhältnis zu den öffentlichen und privaten Freiflächen steht.

Der gesellschaftliche Wandel und die demografischen Verschiebungen erfordern auch in Iserlohn innovative Konzepte, um zukunftsfähige Lebensräume zu schaffen und dabei gleichzeitig die natürlichen Ressourcen zu schonen. Mit dem neuen Stadtquartier soll ein Lebensumfeld für Jung und Alt, für Menschen mit und ohne Behinderung geschaffen werden. Das innenstadtnahe Quartier soll vielfältigen Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen, auch preiswerten Wohnraum bieten.

Das zukünftige Stadtquartier soll energieeffizient und nachhaltig ausgeführt werden. Diese Ziele lassen sich nur erreichen, wenn die Konzeptentwicklung über das gesamte Quartier mit allen zu errichtenden Gebäuden erfolgt. Gemeinsam mit den Stadtwerken Iserlohn GmbH hat die STADTprojekt Iserlohn GmbH hierzu erste Überlegungen angestellt. Näher untersucht werden soll ein kaltes Nahwärmenetz. Die Wohnbebauung könnte so auf niedrigem Temperaturniveau zentral mit Wärme versorgt werden. Ein nachhaltig hoher Anteil an regenerativer Energie wäre damit ebenso langfristig gesichert wie eine größtmögliche Preisstabilität. Zusätzlich soll durch Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden weiterer Klimaschutzender Strom im Quartier erzeugt werden. Im Weiteren kann der Ausbau der Elektromobilität durch die Nutzung des im Quartier regenerativ erzeugten Stroms begünstigt werden. Öffentliche Ladepunkte sollen in angemessener Anzahl eingerichtet werden. Der Aufbau einer privaten Ladeinfrastruktur soll unterstützt werden.

Schwerpunkt der Verkehrlichen Erschließung ist der Fußgänger- und Radverkehr. Ein durchlässiges System von Verkehrswegen für diese Verkehrsarten, kombiniert mit Verkehrsmischflächen, soll die Erreichbarkeit des Stadtviertels sicherstellen und mit den bestehenden Netzen verbunden werden. Geplant ist auch der Erhalt des bereits vorhandenen Rundwegs als Joggingstrecke um das zukünftige Wohngebiet und eine optimale Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an den Iserlohner Hauptfriedhof mittels einer Holz-Blockträgerbrücke über die Bahngleise.

Für den motorisierten Individualverkehr wird ein Straßensystem geschaffen, das sowohl an die Oestricher Straße und den Grasweg als auch an den Bernhard-Hülsmann-Weg anschließt. Damit wird eine Durchlässigkeit auch für diese Verkehrsarten geschaffen. Unerwünschte Durchgangsverkehre sollen durch eine beruhigte Verkehrsführung und bautechnische Widerstände minimiert werden.

Neben der Unterstützung der Elektromobilität durch die Schaffung ausreichend leistungsfähiger privater und öffentlicher Ladekapazitäten soll ein Mobilitätskonzept mit einem Mobilitätshub und zwei Quartiersgaragen entwickelt werden. Darüber hinaus ist eine optimale ÖPNV Versorgung angedacht. Eine Anbindung des Wohngebiets an den Stadtbahnhof mit dem **a-BUS** wird ebenfalls geprüft. Hierzu wurde auch ein Studienprojekt mit der Forschungsgruppe Verkehrswesen der FH Münster - University of Applied Sciences ins Leben gerufen.



a-BUS der FH Südwestfalen im Testbetrieb

BAUABSCHNITTE GEPLANT

Da bereits über die Max-Planck-Straße sowie die südlich angrenzende Oestricher Straße eine Erschließung vorhanden ist, soll als erster Bauabschnitt der südwestliche Randbereich des ehemaligen Kasernengeländes entwickelt werden.

Um die planungsrechtliche Grundlage hierfür zu schaffen, wurde der Bebauungsplans Nr. 447 Dröscheder Feld – Max-Planck-Straße vom Rat der Stadt Iserlohn aufgestellt.

In dem ersten Bauabschnitt sieht das Städtebauliche Konzept eine ergänzende Bebauung mit insgesamt rund 60 Wohnungen vor. Der überwiegende Teil hiervon ist als seniorenorientiertes Wohnen oder Mehr-Generationen-Wohnen geplant, um mit Blick auf die benachbarte Gesellschaft für Gerontotechnik Synergien zu ermöglichen.

Insbesondere im Teilgebiet westlich der Max-Planck-Straße ist die Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudeensembles beabsichtigt. Hier sollen bis zu 50 Seniorenwohnungen mit unterschiedlichen Wohnformen und Wohnungsgrößen in einer aufgelockerten Bebauung realisiert werden. Die erforderlichen privaten Stellplätze sollen in einer begrünten privaten Stellplatzanlage am nördlichen Rand des Grundstücks angeordnet werden.

Östlich der Max-Planck-Straße bleibt im Süden der bisherige Gebäudebestand erhalten. Die Fahrzeughalle aus der Kasernenzeit soll Mitte 2023 abgebrochen werden, um hier eine Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen. Geplant sind zweigeschossige Wohngebäude, die als Straßenrandbebauung entlang der Max-Planck-Straße angeordnet sind. Die kleinteilige Wohnbebauung bildet hier den Übergang zur benachbarten Wohnsiedlung am Zedern- und Siedlerweg.

Ein Verbindungsweg für Fußgänger und Radfahrer nördlich der Bestandsbebauung verbindet den Bereich der Max-Planck-Straße mit dem östlich angrenzenden Siedlungsbereich entlang des Zedern- und Siedlerweges. Vor dem Hintergrund, dass die Max-Planck-Straße langfristig eine von drei Hauptzufahrten in das neue Stadtquartier auf der ehemaligen Bernhard-Hülsmann-Kaserne sein wird, soll der Straßenquerschnitt aufgeweitet werden, um an der östlichen Seite einen durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennten Geh- und Radweg zu ermöglichen. Um an der Einmündung der Max-Planck-Straße in die Oestricher Straße eine Verkehrlich etwas günstigere und übersichtlichere Situation zu schaffen, wird die Max-Planck-Straße hier etwas nach Westen verschwenkt, sodass sie zukünftig weniger spitzwinklig auf die Oestricher Straße trifft. Die hierdurch an der östlichen Seite der Max-Planck-Straße frei werdende Fläche soll attraktiv begrünt werden.



Städtebauliches Konzept



WALD | STADT
QUARTIER

ZIELE

- Schaffung von vielfältigem Wohnraum in Ein- und Mehrfamilienhäusern
- Wohnen für Jung und Alt, Menschen mit und ohne Behinderungen, Menschen mit niedrigem und hohem Einkommen
- barrierefreies Leben in den Wohnungen und im Stadtviertel
- klimaangepasste und energieoptimierte Siedlung
- kurze Wege und unterschiedliche Mobilitätsangebote
- öffentliche urbane Infrastruktur mit vielfältigem Nutzungsangebot und hoher gestalterischer Qualität
- Ergänzung durch private Grünflächen
- hohe städtebauliche und architektonische Qualität der Gebäude
- Schaffung von Möglichkeiten für die Bewohner zur Mitwirkung und Teilhabe

IMPRESSUM

STADTprojekt GmbH
Mendener Straße 139
58636 Iserlohn
Telefon: 02371 797153
Telefax: 02371 797154
E-Mail: info@stadtprojekt.com

Stand März 2023. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Formulierungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.