

Im Februar 2021 hat die Stadtverwaltung den Entwurf für das Neubaugebiet „Östlich Marderweg /südlich Friedrichsdorfer Str.“ mit einem Elli-Markt, Kita und Wohnbebauung veröffentlicht.

Die AG Stadtteil gestalten hat sich intensiv mit dem vorgelegten Entwurf beschäftigt und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) innerhalb der vorgegebenen Frist **konstruktive Vorschläge** eingereicht. Die Vorschläge sind **kein Votum gegen eine Vergrößerung des Elli-Marktes an diesem Standort oder einer weiteren Kita, auch nicht gegen die einzige Verkehrsanbindung von der Friedrichsdorfer Straße.**

Auf den ersten Blick erfüllt der vorgelegte Plan mit der „Textlichen Beschreibung“ (s. Anhang) das, was momentan an Einrichtungen hier im Ortsteil gewünscht wird: Ein neuer Verbrauchermarkt mit vielen Parkplätzen, eine weitere Kita, gemischte Wohnbebauung mit Anbindung an eine Hauptverkehrsstraße.

Die Umwidmung einer fast 4 ha, bisher unversiegelte Fläche ist ein gravierender Eingriff in die Naturlandschaft. Bei diesem Flächenverbrauch müssen die Planungen auf eine innovative, der Zukunft hin gewandte Entwicklung abzielen und – obwohl sie nur einen kleinen Teil von Avenwedde-Bahnhof betreffen – so angelegt sein, dass sie die Lebensqualität aller Bewohner/innen verbessern. Dafür ist eine ganzheitliche Betrachtung möglicher Konsequenzen hilfreich.

Die konstruktiven Vorschläge beziehen sich auf den Gebäudekomplex des Elli-Marktes, auf die Lage der Kita, die Art der Zuwegung von der vielbefahrenen Kreisstraße und auf noch ausstehende Lösungen, wie dieses Areal zukünftig zu Fuß und mit dem Rad verkehrssicher aus allen, besonders nördlichen Richtungen erreichbar ist.

Zusammenfassung unserer Stellungnahme v. März 2021

1. Elli-Markt mit Parkplätzen

Die Lüning-Markt-Gruppe präsentiert sich gern mit Auszeichnungen für ein vielfältiges und gesundes Warensortiment - in kostengünstigen Flachbau-Märkten mit großzügigen Parkflächen. Ist das zukunftsweisend? Einkaufsmärkte sollten auch in ihrer Gebäudegestaltung architektonisch anspruchsvoll sein. Gemäß der neuen Leipzig Charta sollte der Baukulturelle Ansatz in den primären Fokus genommen werden:

- mit einem Metropolkonzept auf zwei, besser drei Ebenen. Parkflächen unter dem Gebäude, 1. Stock: Verkaufsflächen, 2. Stock: z. B. Büros für Dienstleistungen und Wohnen. So entstünde ein moderner Gebäudekomplex mit minimalem Flächenverbrauch
- durch eine ökologisch CO₂ neutrale Energie-Wärme-Rückgewinnung
- hohe Lärmreduzierung durch Einhausen des Anlieferbereichs, sowie durch Begrünung der Fassaden zur Minderung von Schallreflexionen und Feinstaub entlang großer Gebäudeflächen
- ein höheres Gebäude mit Abstufungen könnte den Gesamteindruck der alleinstehenden Hochhäuser ästhetisch verbessern, zum ‚Hingucker‘ werden und den Ortsteil bereichern.

2. Kita

Eine Übersichtskarte vom Ortsteil Avenwedde-Bahnhof (s. Anhang) zeigt, dass für/im östlichen Wohnviertel eine Kita fehlt. Ist es aber vertretbar, eine Kita mit Außenflächen direkt an einer vielbefahrenen Ausfallstraße anzusiedeln? Sie könnte und sollte mehr **in** oder diagonal an den anderen Rand des Bauungsgebiets verlagert werden. So wäre sie auch fuß- und radläufig aus mehreren Richtungen, vom östlichen Wohnviertel über den Hermelinweg, Marderweg und Iltisweg, zu erreichen. Für diejenigen, die ihr Kind mit dem Auto von der Gühstraße her zur Kita bringen, sollte geprüft werden, ob im Hermelinweg am Rand des Grundstücks der St. Marienkirche ein zusätzliches **Angebot für Kurzparker** geschaffen werden könnte (s. Fotos im Anhang)

3. Zuwegungen zum Areal

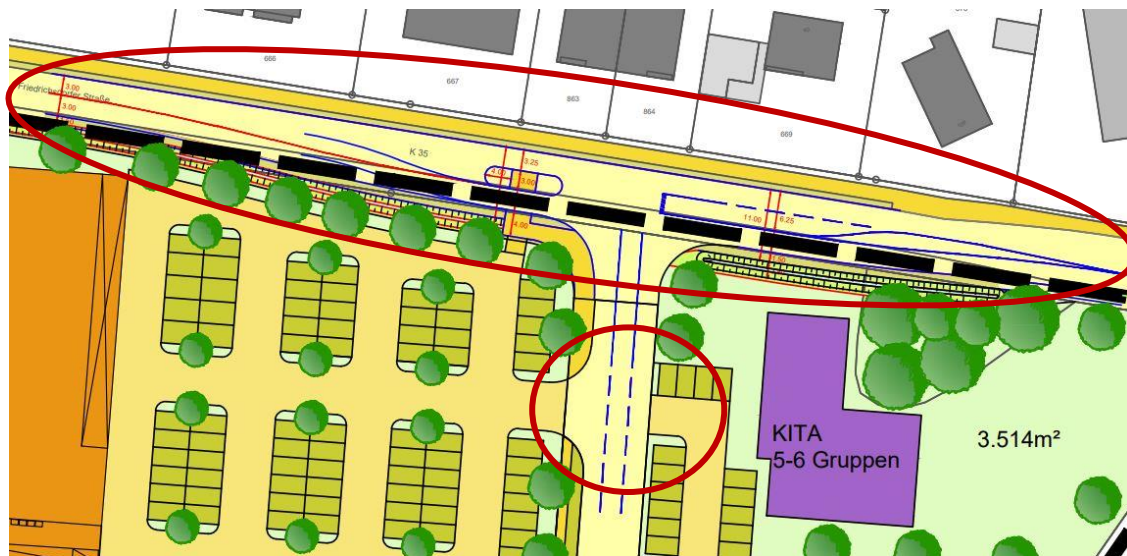
Hier sehen wir 3 Problemfelder:

3.1. Anbindung des Areals für den Kfz-Verkehr

Es ist sinnvoll, das Neubaugebiet nur über die K35 für den KFZ-Verkehr anzubinden und eine Durchfahrt des Areals von der/zur GÜthstraße nicht zuzulassen.

Die Ein- und Ausfahrt wird von Marktbesuchern, Anlieferern mit z.T. sehr großen LKW, Besucher*innen der Kita (6 Gruppen?) und Bewohner/innen von ca. 70 Wohnungen, aber auch Notfall-Fahrzeugen, Müllabfuhr... genutzt. Der bisher skizzierte Lageplan erweckt eine großzügige Verkehrsführung und räumt dem Verkehrsfluss auf der vielbefahrenen Kreisstraße 35 (Zufahrt zur A33/A2) absoluten Vorrang ein: So kommt man ‚günstig‘ in das Areal hinein, aber auch hinaus? Besonders in Richtung Ortsmitte muss mit längeren Wartezeiten gerechnet werden, da Fahrzeuge auf der Friedrichsdorfer Str. „ungebremste“ Vorfahrt haben. Vermutlich ist eine Ampelschaltung unumgänglich - mit all den bekannten Nachteilen: Hohe Abgas- und Lärmbelastungen für Fußgänger, Radfahrer und in Anwohnergärten und mit Stress: jede/jeder will möglichst noch die nächste Grünphase erreichen.

Auf jeden Fall sollte geprüft werden, ob hier nicht ein ‚ovaler‘ Kreisverkehr eine geeignetere Lösung wäre, und auf die Einrichtung einer Ampelschaltung verzichtet werden könnte. Kreisverkehre haben diesen Vorteil: Verkehrsteilnehmer aus allen Richtungen sind gleichberechtigt, sie reduzieren die Geschwindigkeiten und halten den Verkehrsfluss aufrecht.



Auszug aus dem Städtebaulichen Entwurf (s. Anhang)

3.2. Lage und Anordnung der Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz des Marktes und der gegenüberliegenden zur Kita

Wenn man davon ausgeht, dass diejenigen, die ihre Kinder zur Kita bringen oder abholen mit einem Einkauf im Markt verbinden möchten, dann werden sie gleich den Parkplatz des Marktes nutzen: Dann müssen sie hier die 3-spurige Fahrbahn queren... in einem Bereich, sehr nah an der Ein- und Ausfahrt zur Kreisstraße. Ist das sinnvoll und zu verantworten?

3.3. Verkehrssichere Fuß- und Radläufige Anbindung entlang der Friedrichsdorfer Str.

Bisher gibt es entlang der Friedrichsdorfer Straße vom Kreisverkehr in Richtung Friedrichsdorf nur auf der nördlichen Straßenseite einen schmalen, gemeinsamen Fuß- und Radweg; er ist für Radfahrer nicht benutzungspflichtig. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite gibt es unmittelbar am Straßenrand einen mit hohen Bäumen und Gras bewachsenen Randstreifen, der mit einem Zaun an das Grundstück der Hochhäuser grenzt.

In einer Entfernung von ca. 80 m vom Kreisverkehr ändert die Kreisstraße ihre Richtung: In diesem Kurvenabschnitt wird sie aufgrund der anliegenden Privatgrundstücke zu einem „Nadelöhr“, so dass die Straße erst nach 150 m so aufgeweitet werden könnte, um auf beiden Fahrbahnsseiten hinreichend Platz für Fuß- und Radwege zu ermöglichen.

Um das Areal zukünftig aus den nördlich und westlich gelegenen Wohnbereichen des Ortsteils **fußläufig oder mit dem Fahrrad, verkehrssicher** - ohne unzumutbare Umwege - erreichen zu können, muss eine Lösung entlang der Friedrichsdorfer Str. gefunden werden.

Auf diese Problematik wurde bereits frühzeitig in der Bürgerversammlung (2019) hingewiesen, und im APBI wurde mit der Änderung des Flächennutzungsplans einstimmig beschlossen, beidseitig der Friedrichsdorfer Str. einen Fuß- und Radweg einzurichten. **Nur, wie kann das umgesetzt werden?**

Aufgrund seiner Bedeutung für das Klima (CO₂-Bindung, Luftfeuchtigkeit...) und Lärminderung des Durchfahrtverkehrs darf der Baumbestand zwischen der Straße und den Hochhäusern nicht zur Disposition stehen.

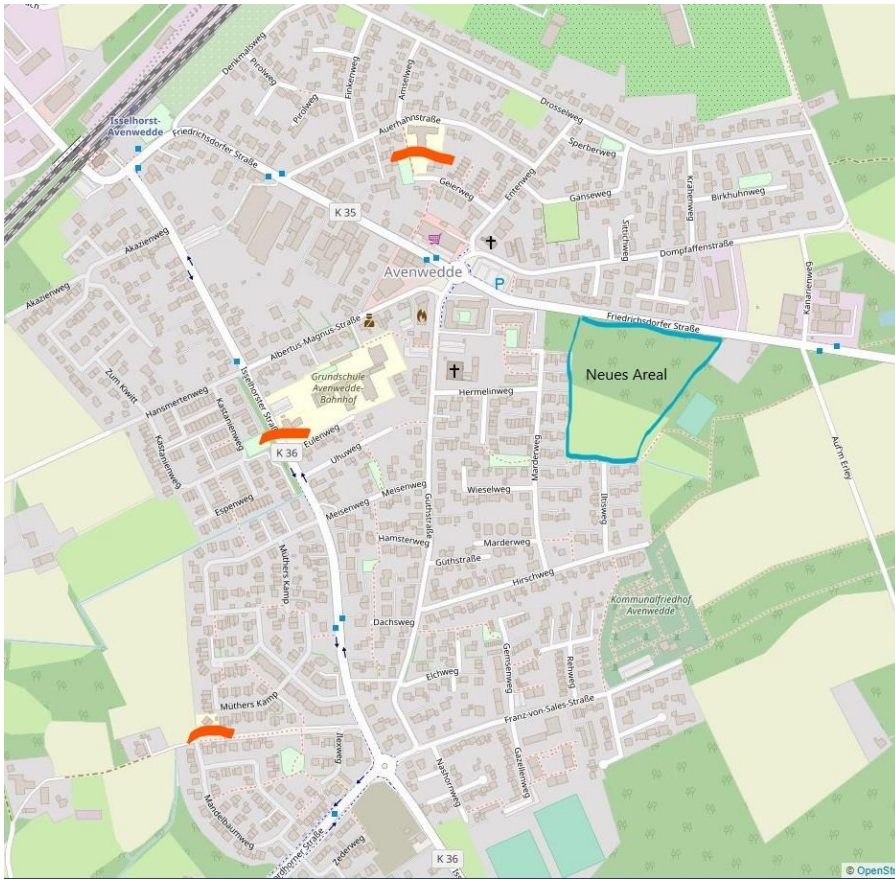
Wir sehen hier folgende Möglichkeiten, die Abhilfe schaffen könnten:

- Der Radfahrverkehr wird auf die Straße verlegt. Das ist bereits erlaubt, wird aber bisher nur von wenigen genutzt.
- Vom Kreisverkehr bis zur Querungshilfe am Ende des Areals wird Tempo-30 angeordnet. Fahrrad-Piktogramme und entsprechende Hinweisschilder weisen auf die gleichberechtigte Fahrbahnnutzung hin.
- Der Fußweg auf der Nordseite der Straße wird nur für Fußgänger ausgewiesen.
- Vom Kreisverkehr bis zum Areal könnte am Rand auf dem Privatgelände, zwischen den Bäumen und den Hochhäusern ein Fußweg angelegt werden. Ohne besondere Einschränkungen für die Anlieger gäbe es genügend Platz für einen breiteren Fußweg, an einigen Stellen wären sogar Ausbuchtungen mit Bepflanzungen und Bänken möglich.
- Aufgrund der Besitzverhältnisse (Gemeinschaftseigentum der Eigentumswohnungen in den Hochhäusern?) ist vermutlich die Verwirklichung nicht einfach, aber auch nicht gänzlich unrealistisch: Denn auch die Bewohner/innen in den Hochhäusern bekämen so einen für sie kurzen Weg zum Einkaufen und Kita. Attraktive Ausgleichsangebote könnten ebenfalls dazu beitragen: z. B. abschließbare Abstellräume für ihre Fahrräder, Lärmschutzmaßnahmen entlang der Friedrichsdorfer Straße, geschützte Abstellplätze für Autos hinter den Gebäuden, Grillmöglichkeiten in den Außenanlagen...

Ein weiterer, positiver Nebeneffekt wäre: Die bisher wenigen Sozialkontakte mit den Bewohnern/innen im Hochhausquartier könnten verbessert werden.

Anlagen

- ✓ Übersichtskarte
- ✓ Städtebaulicher Entwurf mit textlicher Beschreibung
- ✓ Fotos vom Gelände am Hermelinweg – Platz für Kurzparker/Besucher der Kita?
- ✓ Fotos vom Rad- und Fußweg nördlich der Friedrichsdorfer Str.
- ✓ Fotos vom Randstreifen an der Friedrichsdorfer Str. und dem anliegenden Gelände der Hochhäuser

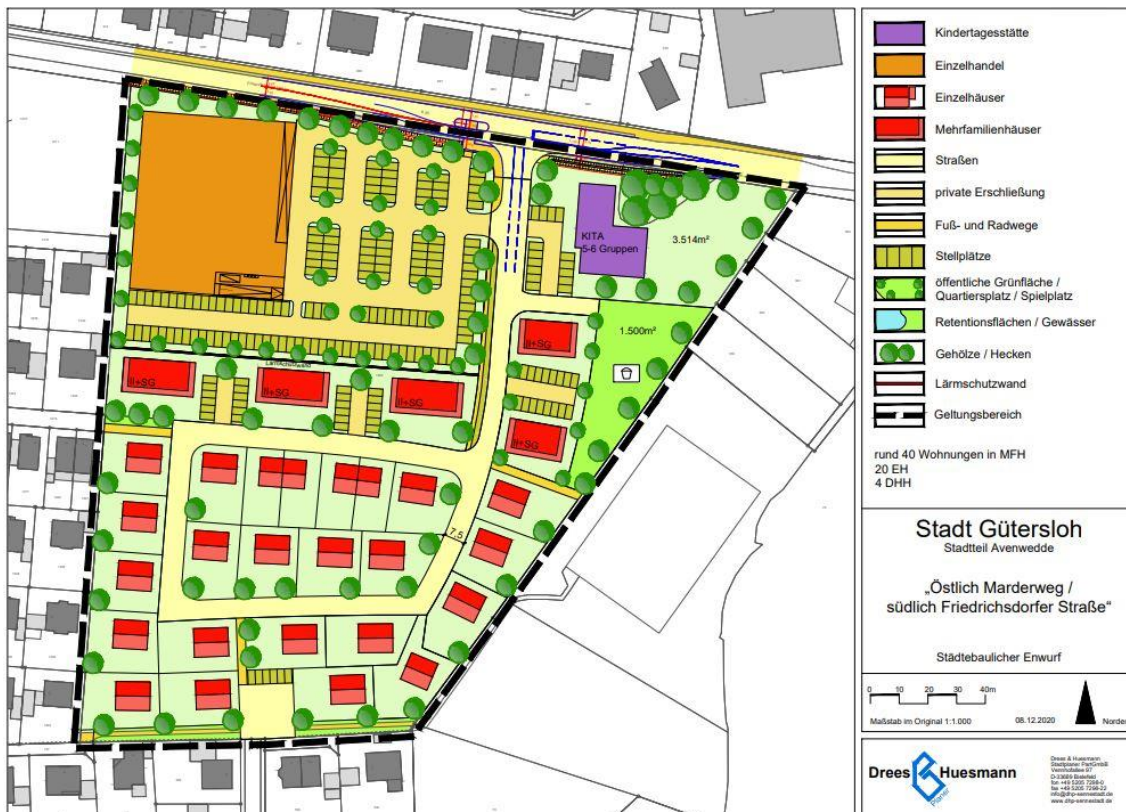


Übersichtskarte

Kennzeichnungen

- Kita an der Auerhahnstr.
- Kita an der Isselhorster Str.
- Kita im Mütherskamp

Städtebaulicher Entwurf (veröffentlicht Februar 2021 - Stadtverwaltung Gütersloh)



Textliche Beschreibung zum Städtebaulichen Entwurf

(veröffentlicht Februar 2021 - Stadtverwaltung Gütersloh)

Städtebaulicher Entwurf „Östlich Marderweg / südlich Friedrichsdorfer Straße“ in Gütersloh Avenwedde

Auf der rd. 3,75 ha großen Fläche südlich der Friedrichsdorfer Straße, östlich des Marderwegs sowie nördlich des Iltiswegs am östlichen Ortseingang von Avenwedde soll ein neues Wohngebiet mit einem Einzelhandelsstandort sowie einer Kindertagesstätte entwickelt werden. Die Fläche schließt an den heutigen Siedlungsbestand in Form von Reihen-, Doppel- und freistehenden Einfamilienhäusern entlang des Marder- und Iltiswegs an. Südlich der Friedrichsdorfer Straße wird der Bereich am Kreisverkehr zur Gühstraße nordwestlich des Plangebietes durch eine Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Im Osten bildet eine prägnante Baumkante mit dahintergelegtem Bolzplatz den Übergang zum Landschaftsraum.

Die verkehrliche Haupterschließung des Plangebietes ist über die Friedrichsdorfer Straße (K 35) vorgesehen. Für die geplante Einmündung wurde eine Linksabbiegespur sowie eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer über die Friedrichsdorfer Straße berücksichtigt, sodass eine einseitige Aufweitung des Straßenraums nach Süden erforderlich wird. Die hierdurch notwendige Verlegung des straßenbegleitenden Grabens wurde bereits mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Von der Friedrichsdorfer Straße aus wird eine Planstraße ins Quartier geführt, die im südlichen Bereich eine Ringerschließung ausbildet. Im Einmündungsbereich an der Friedrichsdorfer Straße weist der Straßenquerschnitt eine Breite von 10,50 m auf, wogegen sich dieser im südlichen Plangebiet auf 7,50 m verjüngt.

Weitere verkehrliche Anbindungen an die angrenzenden Wohngebiete sollen zur Vermeidung von Durchgangsverkehren unterbleiben. Dennoch soll eine Hohe Durchwegbarkeit sichergestellt werden, sodass bestehende Fuß- und Radwegeverbindungen im Süden erhalten bleiben sowie neue Wegebeziehungen zum Marderweg im Westen und dem benachbarten Spielplatz im Osten geschaffen werden. Da der rd. 140 m tiefe Iltisweg im Süden heute keine Wendemöglichkeiten z.B. für Müllfahrzeuge vorhält, soll hier eine neue Wendeanlage entstehen, von welcher ebenfalls eine fußläufige Verbindung ins Plangebiet hergestellt wird. Die in diesem Bereich angeordneten Wohngrundstücke werden dementsprechend über den Iltisweg erschlossen. Ein weiteres einzelnes Wohngrundstück im Südwesten kann über eine vorhandene Stichstraße des Marderwegs erschlossen werden.

Der städtebauliche Entwurf sieht die Anordnung der verkehrsintensiveren Nutzungen im Norden am Quartierseingang vor, sodass die entsprechenden Verkehre nicht ins Plangebiet gezogen werden. So soll westlich der Planstraße ein Einzelhandelsmarkt errichtet werden. Für den Kundenverkehr sind hier bis zu rd. 125 Stellplätze vorgesehen. Östlich der Planstraße ist zur Deckung des bereits bestehenden sowie mit der Entwicklung des Quartiers entstehenden Bedarfes eine Kindertagesstätte mit bis zu 6 Gruppen vorgesehen. Im räumlichen Anschluss an den bestehenden Bolzplatz soll zudem eine rd. 1.500 m² große Spielplatzfläche entstehen.

Südlich an den Einzelhandelsstandort sowie die Kindertagesstätte anschließend sind insgesamt fünf Mehrfamilienhäuser mit maximal zwei aufgehenden Fassadengeschossen sowie einem möglichen Nicht-Vollgeschoss (z.B. als zurückspringendes Staffelgeschoss) vorgesehen. Mit den geplanten Kubaturen können 8 Wohnungen je Gebäude entstehen (Wohnungsgrößen von rd. 75 m²), sodass im Quartier insgesamt 40 Wohnungen im Geschosswohnungsbau möglich sind. Um einen Lärmschutz gegenüber dem Standort des Einzelhandelsmarktes sicherzustellen ist hier im Übergangsbereich zu den Wohnbauflächen eine Lärmschutzwand vorgesehen. Wirkungsweise und Dimensionierung der Lärmschutzwand sind im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu prüfen. Darüber hinaus ist eine Einhausung Anlieferzone zum Markt möglich, um betriebsbedingte Emissionen zu mindern. Die übrigen südlichen Bereiche des Plangebietes sehen eine Einfamilienhausbebauung mit 20 Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser sowie 4 Grundstücke für eine Doppelhausbebauung vor. Somit kann im Quartier ein gemischtes Wohnungsangebot geschaffen werden.



Hermelinweg – Blickrichtung Neues Areal



Hermelinweg: Grundstück Marienkirche – Parkmöglichkeiten für Kurzparker?



Friedrichsdorfer Str.: Rad- und Fußweg vor der Kurve, Blickrichtung Kreisverkehr



Friedrichsdorfer Str.: Rad- und Fußweg hinter der Kurve, Blickrichtung Kreisverkehr



Friedrichsdorfer Str. Blickrichtung vom Kreisverkehr



Friedrichsdorfer Str. Blickrichtung vom Kreisverkehr



Friedrichsdorfer Str. Blickrichtung vom Kreisverkehr



Friedrichsdorfer Str. Blickrichtung vom Kreisverkehr



Friedrichsdorfer Str. Blickrichtung zum Kreisverkehr



Friedrichsdorfer Str. Blickrichtung zum Kreisverkehr



Blick in die Einfahrt der Hochhäuser an der Friedrichsdorfer Str.
von der Güthstraße



Luftbild: Gelände entlang der Friedrichsdorfer Str. vom Kreisverkehr bis zum Neuen Areal...
Quelle: <https://www.bing.com/maps?FORM=PISBRL&PC=PI02&q=quetersloh>