



-  Kindertagesstätte
-  Einzelhandel
-  Einzelhäuser
-  Mehrfamilienhäuser
-  Straßen
-  private Erschließung
-  Fuß- und Radwege
-  Stellplätze
-  öffentliche Grünfläche / Quartiersplatz / Spielplatz
-  Retentionsflächen / Gewässer
-  Gehölze / Hecken
-  Lärmschutzwand
-  Geltungsbereich

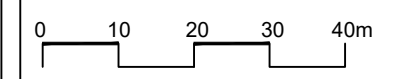
rund 40 Wohnungen in MFH
 20 EH
 4 DHH

Stadt Gütersloh

Stadtteil Avenwedde

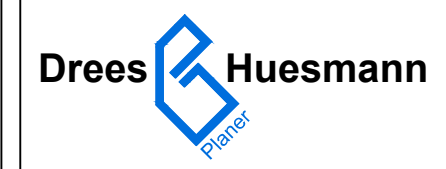
„Östlich Marderweg /
 südlich Friedrichsdorfer Straße“

Städtebaulicher Entwurf



Maßstab im Original 1:1.000

08.12.2020



Drees & Huesmann
 Stadtplaner PartGmbH
 Vennhofallee 97
 D-33689 Bielefeld
 fon +49 5205 7298-0
 fax +49 5205 7298-22
 info@dhp-sennestadt.de
 www.dhp-sennestadt.de

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 dahintergelegenem Bolzplatz den Übergang zum Landschaftsraum.

Die verkehrliche Haupteinschließung 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.