

## Leitfaden zum Gestaltungsbild des Gebietsteils „6“ des Bebauungsplan Nr. 03 „Borkwalde-Ortszentrum“

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 „Borkwalde-Ortszentrum“ werden das Gebiet 2 und das Gebiet 6 als Nutzungsart Dorfgebiet ausgewiesen. Es war beabsichtigt hier einen Dorfmittelpunkt auszugestalten, um vorwiegend die in der damaligen Planung vorgesehenen ca. 1.900 neu entstehenden Wohnungen zu versorgen.

Zum Zeitpunkt der Planerstellung war Borkwalde eine Gemeinde, welche überwiegend durch Einfamilienhäuser mit dazugehörigen Erholungs- und Nutzgärten geprägt war. Dieses Leitbild für die Lebensqualität der Gemeinde hat sich durchgesetzt und ist bis dato erhalten geblieben. Die Entwicklung der neuen Wohngebiete spiegelt eindeutig die Nachfrage nach dieser Wohnform wider und aus diesem Bedarf heraus wurden in den Wohngebieten überwiegend Einfamilienhäuser entwickelt. Eine Neuansiedlung von über 5.000 Einwohnern, wie ehemals vorgesehenen, ist nicht mehr geplant.

Das Gebiet 6 lässt mit seiner Bebaubarkeit, neben einer gewerblichen Nutzung, auch die Errichtung von Mehrgenerationenhäusern mit Erholungs- und Nutzgärten zu. Zur Schaffung eines spannungsfreien Übergangs zu der bisherigen Bebauung ist im nördlichen Teil des Gebietes 6, oberhalb des öffentlichen Weges, der den Olof-Palme-Ring mit der Hauptstraße verbindet, die Errichtung von Einzelhäusern mit erhöhter Geschossigkeit geplant. Südlich des Weges werden Flächen für Wohnen und Arbeiten innerhalb einer Gebäudestruktur, analog der Bebauung des Gebiets 2 zur Verfügung gestellt, mit der Absicht, diese bei Nachfrage entsprechend zu bebauen. Hier soll die Trennung zwischen Gewerbe und Wohnen horizontal erfolgen, mit dem Wunsch nicht störendes Gewerbe anzusiedeln.

Weiterhin werden südlich Flächen für eine Versorgungseinrichtung vorrätig gehalten. Die damals geplanten Wohneinheiten von ca. 1.900 werden heutzutage in diesem ländlichen Raum nicht mehr angestrebt, doch ist es immer noch Ziel, einen Anbieter zu finden, welcher die Grundversorgung der Anwohner sicherstellt und die Lebensqualität innerhalb des Quartiers verbessert.

Die gemeindlichen Flächen sollen zur Errichtung eines Kindergartens genutzt werden, Begegnungsflächen für z.B. einen Wochenmarkt und ein medizinisches Versorgungszentrum sollen entstehen.

Mit diesem Nutzungskonzept (Anlage 1) wird die notwendige soziale und medizinische Infrastruktur gestärkt. Weiterhin wird die Errichtung dieser dörflichen Mischstruktur den Planungszielen des Bebauungsplans gerecht, einen dörflichen Mittelpunkt zu gestalten mit den Auflagen des Bebauungsplans, welcher eindeutig beschreibt, dass sich die gewerbliche Funktion dieses Mittelpunktes eindeutig dem Wohnen unterordnen soll.

Somit stimmt die Gemeinde einer Nutzung oberhalb des Verbindungsweges, die dem Wohnen dient, vollumfänglich zu.