

Tabelle 27: Flächenbilanz Quartier 11b

Bestand		Planung	
Wohnen	7.153 m ²	überörtl. Hauptverkehrsstraße	5.690 m ²
Industrie/Handel/Gewerbe	40.901 m ²	Fläche für Wald	127.494 m ²
Verkehrsflächen	6.227 m ²		
Wald	78.903 m ²		
Gesamt	133.184 m ²	Gesamt	133.184 m ²

8.2.13 Zusammenfassung der Wohnbauflächenausweisung

Insgesamt erfolgt für die Gemeinde Borkheide eine Ausweisung von Wohnbauflächen in der Größenordnung von 210 ha (inkl. 24 ha Straßen). Davon sind 99,5 ha bereits durch Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sowie 27,3 ha durch Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert. Im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzungen sind 22,2 ha Potenzialflächen in Form von unbebauten Wohngrundstücken vorhanden. Einige der Grundstücke stehen durch ungeklärte Eigentumsverhältnisse, Flächenbevorratung oder andere Gründe zur Zeit einer Bebauung nicht zur Verfügung.

Von den als Wohnbaufläche über den definierten Innenbereich hinaus ausgewiesenen Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 57,5 ha (exklusive Straßen) sind 38,2 ha bereits bebaut und 19,3 ha stehen für eine Bebauung noch zur Verfügung.

Bei den 21,1 ha zusätzlicher Wohnbauflächen handelt es sich überwiegend um Maßnahmen der Nachverdichtung und Siedlungsabrundung des Bestandes.

Tabelle 28: Flächenbilanz Wohnbauflächen

Wohnbaufläche gesamt 210 ha (davon ca. 24 ha Straßen)			
Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen	27,3 ha	bebaut	18,9 ha
		unbebaut	8,4 ha
Im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung oder Ergänzungssatzung	99,5 ha	bebaut	77,3 ha
		unbebaut	22,2 ha
Flächen im Außenbereich	57,5 ha	bebaut	38,2 ha
		unbebaut	19,3 ha

Werden die westlich der Friedrich-Engels-Straße als Wohnbaufläche ausgewiesenen Flächen überplant, ist die unmittelbare Nähe des Truppenübungsplatzes bei der Planung der Wohngebiete zu berücksichtigen. Aufgrund der Vorbelastungen durch Lärm ist dort keine Ansiedlung von Nutzungen möglich, die dem Schutzanspruch eines Reinen Wohngebietes entsprechen. Wohngebiete sind in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO anzulegen.

Ein beachtenswertes Ziel der Gemeinde ist der Erhalt der waldgeprägten Siedlungsstruktur, die Borkheide als Wohn- und Erholungsstandort auszeichnet. Der Waldsiedlungscharakter wird überwiegend durch den Baumbestand auf den Grundstücken und im Siedlungsbereich bestimmt. Die Waldsiedlung soll als ortsbildprägendes Merkmal so weit wie möglich erhalten werden. Mit entsprechenden Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann die Gemeinde Voraussetzungen schaffen, um die waldgeprägte Siedlungsstruktur und den Altholzbestand so weit wie möglich zu erhalten. Durch die Festsetzung von Baugrenzen können die rückwärtigen Grundstücksflächen von einer Bebauung freigehalten werden und zusammenhängende Grünflächen mit Erhalt des Baumbestandes gesichert werden.