

Begründung:

Der Bebauungsplan D 138 wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Durch den Bebauungsplan sollen im Stadtteil Borssum rund 120 neue Bauplätze für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt östlich des Wykhoffweges, südwestlich der Kleingartenanlage "Heimaterde", nordwestlich der Borssumer Alten Maar und schließt an die Bebauung des Gebietes D 119 "Ginsterweg" an. Ca. 8,5 ha des Plangebietes sind im Besitz der Emdener Bau und Boden GmbH, ca. 3,5 ha sind Eigentum der Stadt Emden.

Städtebauliches Grundelement des Baugebietes soll eine ca. 9 m breite Erschließungsstraße werden, die als Verlängerung des Liekeweges an den Wykhoffweg anbindet. Der Ausbau dieser Straße soll busgerecht erfolgen, um später die Stadtbuslinien in Borssum hier entlang zu führen. An dieser Hauptachse sollen Erschließungsschleifen und Stichwege anschließen. Verbindungen zum Baugebiet D 119 sollen durch Fahrstraßen und Fußwege geschaffen werden.

Der überwiegende Teil des Baugebietes soll ein Bauungsmaß von Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,5 und Traufhöhe (Th) 4 m erhalten, um Einfamilien- und Doppelhäuser zu ermöglichen. Kleinere Abschnitte des Baugebietes sollen mit GRZ 0,4, GFZ 0,8 und Th 6 m eine verdichtete Bebauung zulassen.

Der am Wykhoffweg vorhandene landwirtschaftliche Betrieb will aufgrund einer Vereinbarung mit der Emdener Bau und Boden GmbH aussiedeln. Um das zweite wirtschaftliche Standbein des Betriebes (Lohn- und Fuhrbetrieb) am Ort zu erhalten, ist im Bebauungsplanvorentwurf eine Festsetzung als Mischgebiet getroffen. Im weiteren Verfahren ist gutachterlich zu belegen, daß sich die Nutzung Lohn- und Fuhrbetrieb mit dem geplanten Wohngebiet städtebaulich verträgt.