



4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mindener Str./Lagerweg“ der Gemeinde Wagenfeld

Urschrift

Michael Schwarz
Raum- und Umweltplaner

Hasberger Dorfstraße 9
27751 Delmenhorst
Telephon 04221 / 444 02
Telefax 04221 / 444 49



Impressum

Auftraggeber: HENKE GmbH
Lagerweg 18
Ströhen
49419 Wagenfeld

Bearbeitung: Michael Schwarz
Raum- und Umweltplaner
Hasberger Dorfstraße 9
27751 Delmenhorst

Projektleiter: Dipl.-Ing. Michael Schwarz

Bearbeitungszeitraum: ab Dezember 1999

Delmenhorst, 9. Mai 2000

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Präambel und Verfahrensvermerke	4
1. Räumlicher Geltungsbereich	7
2. Bestehende Rechtsverhältnisse	9
3. Entwicklung aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 1994	11
4. Anlaß und Ziel, Rahmenbedingungen und Begründung der Planung	13
4.1 Anlaß und Ziele der Planung	13
4.2 Rahmenbedingungen	14
4.2.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur	14
4.2.2 Verkehrsanbindung	15
4.2.3 Immissionssituation	15
4.2.4 Sonstige Rahmenbedingungen	17
4.3 Begründung der Planung	17
4.3.1 Bedarfsproblematik	17
4.3.2 Standortproblematik	18
5. Flächendarstellung	19
5.1 Art der baulichen Nutzung	19
5.2 Maß der baulichen Nutzung	19
5.3 Flächenbilanz	20
6. Auswirkungen der Planung	21
7. Verkehr / Ver- und Entsorgung	23
7.1 Verkehrserschließung	23
7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen	23
8. Eingriffsbeurteilung	25
9. Bodenfunde	26
10. Verfassererklärung	26

Präambel und Verfahrensvermerke

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 / § 72 Abs 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wagenfeld diese 4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mindener Str./Lagerweg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Darstellungen beschlossen.

Wagenfeld, den 25.09.2000



Der Bürgermeister

[Signature]
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 09.02.2000 die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.02.00 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wagenfeld, den 25.09.2000



Der Bürgermeister
im Auftrage

Planunterlagen

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte M. 1 : 5.000

Herausgebervermerk: Herausgegeben vom Katasteramt Sulingen
Vervielfältigungsgenehmigung vom 23.2.1994
Az. 05103 - 10

Sulingen, den

Planverfasser

Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, den 7.7.00

[Signature]

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am 09.02.00 dem Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/~~§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB~~ beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.02.00 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom 10.03.00 bis 10.04.00 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wagenfeld, den 25.09.00



Der Bürgermeister
im Auftrage

[Handwritten signature]

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mindener Str./Lagerweg“ und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wagenfeld, den

Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat in seiner Sitzung amdem vereinfacht geänderten Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mindener Str./Lagerweg“, und des Erläuterungsberichtes zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wagenfeld, den

Feststellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mindener Str./Lagerweg“ nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 09.05.2000 beschlossen.

Wagenfeld, den 25.09.00



Der Bürgermeister
im Auftrage

[Handwritten signature]

Genehmigung

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mindener Str./Lagerweg“ ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Hannover, den
Höhere Verwaltungsbehörde

Beitrittsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Wagenfeld ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am - beigetreten.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mindener Str./Lagerweg“, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Wagenfeld, den

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mindener Str./Lagerweg“, ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 17.01.07 im Amtsblatt Nr. 2/2007 bekanntgemacht worden.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mindener Str./Lagerweg“, ist damit am 17.01.2007 wirksam geworden.

Wagenfeld, den 22.01.2007

Der Bürgermeister
im Auftrage

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mindener Str./Lagerweg“, ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den 16.10.2008

Der Bürgermeister
im Auftrage

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mindener Str./Lagerweg“, sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wagenfeld, den 16.10.2008

Der Bürgermeister
im Auftrage

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mindener Str./Lagerweg“ der Gemeinde Wagenfeld liegt in der Gemarkung Ströhen im gewerblichen Entwicklungsbereich am Lagerweg zwischen der Siedlung am Ostdeutschen Ring und der Mindener Straße. Er teilt sich in zwei Bereiche.

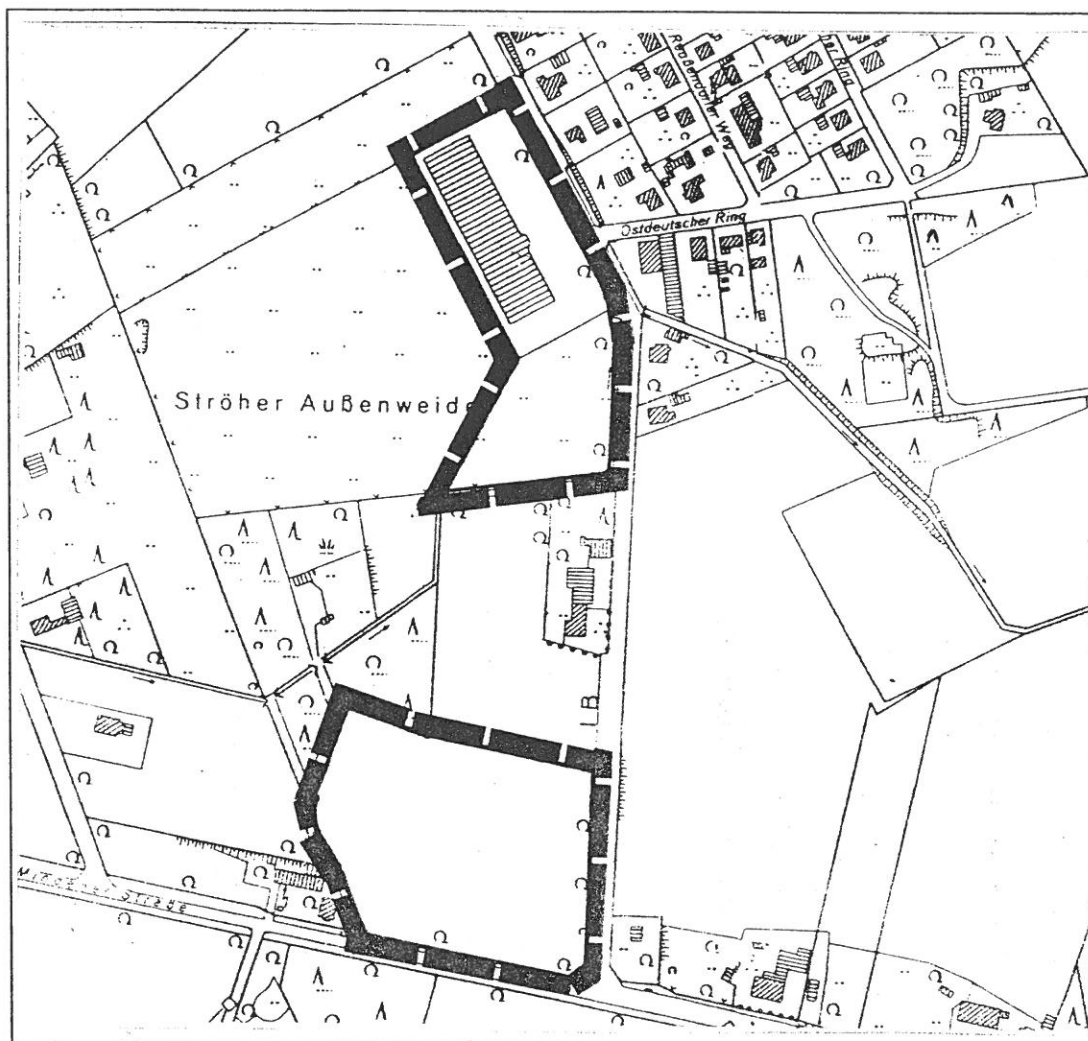
Der nördliche Bereich mit dem Möbelhaus Henke und der daran südlich angrenzenden Gewerbefläche umfaßt rd. 1,6 ha. Er wird begrenzt:

- im Süden von der Nordgrenze des Grabengrundstücks (Flurstück 202/1),
- im Westen von einer geradlinigen Verbindung der Nordostecke des Tennisplatzgrundstückes (Flurstück 9/20) zur Südwestecke des Betriebsgrundstückes des Möbelhauses und von dessen Westgrenze (Flurstück 9/18),
- im Norden durch die Nordgrenze des Möbelhausgrundstückes und
- im Osten durch die Westgrenze des Straßengrundstückes des Lagerweges (Flurstück 187/1).

Der südliche Bereich umfaßt mit rd. 1,9 ha das rechtskräftige Sondergebiet „Möbelmarkt“ westlich der Einmündung des Lagerweges in die Mindener Straße. Er wird begrenzt:

- im Süden von der Nordgrenze des Straßengrundstückes der Mindener Straße (Flurstück 25/5),
- im Westen von der Ostgrenze des Weges, der auf dem Flurstück 9/19 nach Norden führt,
- im Norden durch die abgezäunte Südkante des Waldes auf dem Flurstück 9/19 und die Südgrenze des Flurstücks 7/2 und
- im Osten durch die Westgrenze des Straßengrundstückes des Lagerweges (Flurstück 187/1).

Übersichtsplan



Gegenstand der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mindener Str./Lagerweg“ der Gemeinde Wagenfeld ist die Darstellung von Sondergebiet „Möbelmarkt“ anstelle von Gewerblicher Baufläche und die Darstellung von Gewerblicher Baufläche anstelle von Sondergebiet „Möbelmarkt“.

Dadurch soll der Standort des Möbelhauses gesichert und seiner Erweiterung ermöglicht werden, ohne daß eine Betriebsverlagerung stattfinden muß. Außerdem sollen in attraktiver Lage gegenüber dem sich entwickelnden Gewerbegebiet an der Mindener Straße weitere Gewerbe- bzw. -umsiedlungen ermöglicht werden.

Zukünftig unterliegen die Darstellungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, „Mindener Str./Lagerweg“, allein folgenden Gesetzgebungen des Bundes zur Bauleitplanung:

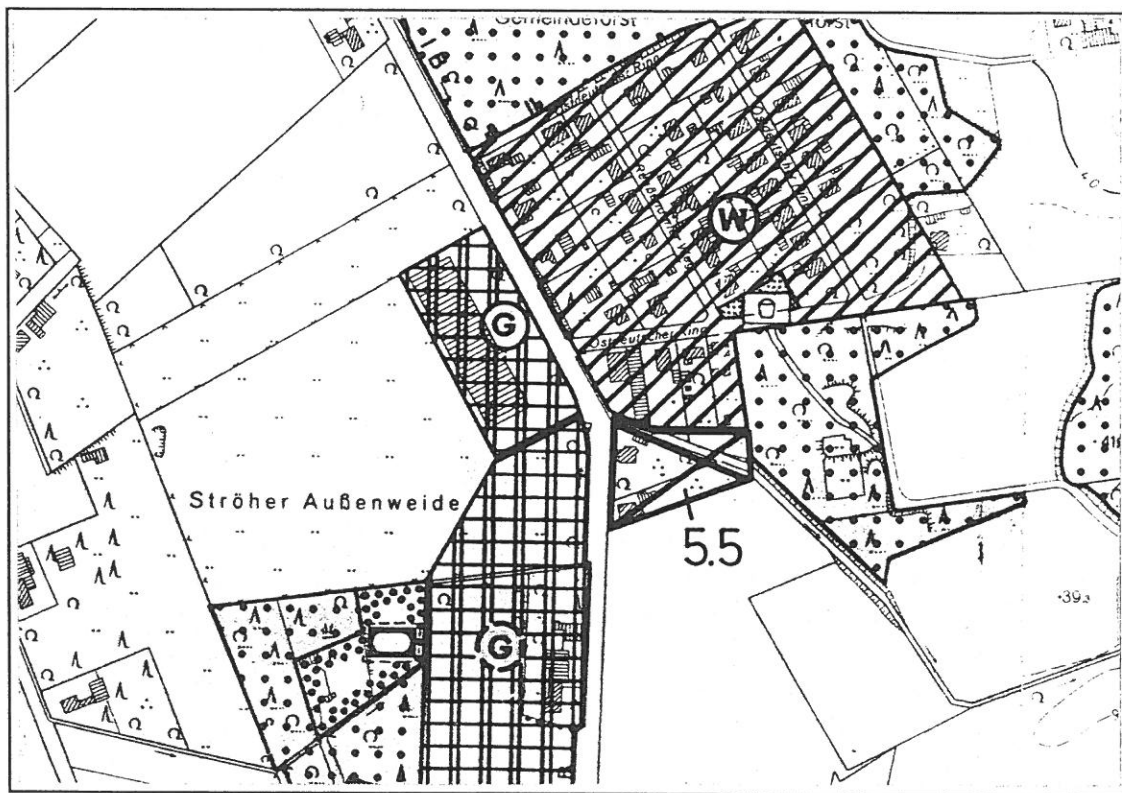
Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.	v. 27.8.1997
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F.	v. 23.1.1990
Planzeichenverordnung (PlanzVP)	i.d.F.	v. 18.12.1990

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der aktuelle Flächennutzungsplan für die Gemeinde Wagenfeld wurde im Zeitraum zwischen 1993 und 1997 aufgestellt und von der Bezirksregierung Hannover am 27.2.1998 genehmigt.

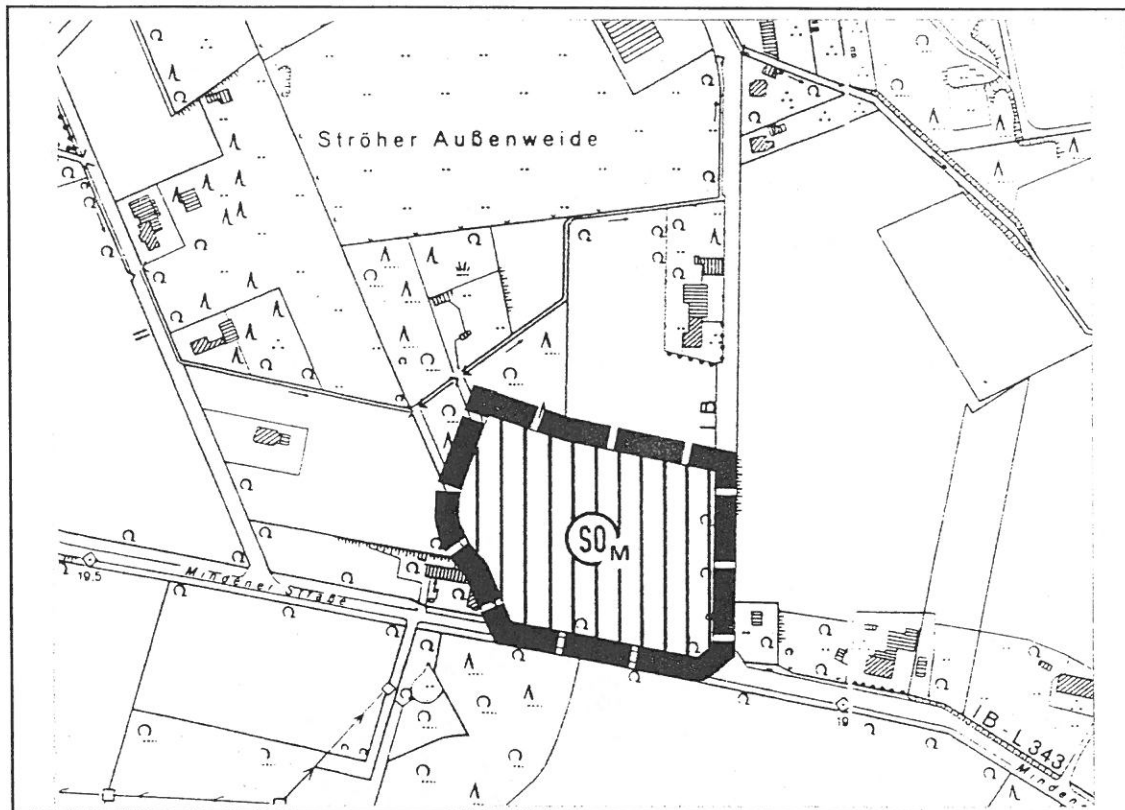
Der Bereich „Mindener Str./Lagerweg“ war bereits in der 7. Änderung des alten Flächennutzungsplanes überplant worden. Dabei wurden auch Kompensationssuchräume dargestellt, die für den hier beplanten Änderungsbereich gelten. Die Änderung wurde mit Ausnahme des südlichen Teilbereiches am 28.1.1998 genehmigt und ist wirksam. Diese Überplanung wurde in die Neuaufstellung übernommen.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Der südliche Teilbereich war als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ von der Genehmigung der 7. Änderung des alten Flächennutzungsplanes ausgenommen und in der „Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, Teilbereiche „Hinterort“ und „Mindener Straße / Lagerweg“ als Sondergebiet „Möbelmarkt“ dargestellt und genehmigt worden. Die Darstellung ist wirksam.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Mit dieser Planung erfährt der neue Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld seine vierte Änderung.

Für das Plangebiet sind die Bebauungspläne Ströhen Nr. 7 – 1. Änderung und Ströhen Nr. 8 aufgestellt worden. Sie schaffen Baurecht für eingeschränkte gewerbliche Bebauung im Nordteil und für Möbelmarkt im Südteil dieses Änderungsbereichs.

Im Norden des nördlichen Teilgeltungsbereichs steht die genehmigte Halle der HENKE GmbH. Östlich davon liegen allgemeines Wohngebiet, das Küchenstudio Henke und zwei Wohngebäude. Der Südteil dieses Teilgeltungsbereichs wird – wie die westlich und südlich angrenzende Fläche – landwirtschaftlich genutzt.

Der Südteil des Teilgeltungsbereichs wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Südlich davon, auf der anderen Seite der Mindener Straße, entstehen zur Zeit Gewerbebetriebe.

3. Entwicklung aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 1994

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Diepholz liegt im Entwurf von 1990 vor. Er wurde aus dem Landesraumordnungsprogramm 1982 unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der Fachplanungen entwickelt. Seit 1994 ist ein neues LROP in Kraft, aus dem die Regionalen Raumordnungsprogramme zu entwickeln sind. Dementsprechend befindet sich das RROP des Landkreises Diepholz derzeit in Überarbeitung. Im folgenden werden raumordnerische Aussagen aus dem bisherigen Entwurf genannt, von denen angenommen wird, daß sie im künftigen RROP ebenfalls wieder Gültigkeit haben werden und mit denen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Wagenfeld harmonisieren soll bzw. an die sie anzupassen ist.

Entwicklung der Raumstruktur

Die räumliche Struktur des Landes soll so entwickelt werden, daß in allen Teilräumen bestmögliche Lebens- und Arbeitsbedingungen für die Bevölkerung in Stadt und Land erhalten oder geschaffen und gleichwertige Lebensverhältnisse hergestellt werden.

Die Gemeinde Wagenfeld liegt im ländlichen Raum. Hier herrscht ein deutlich geringeres Arbeitsplatzangebot als in anderen Räumen. Es wird angestrebt, die Verhältnisse denen anderer Räume anzunähern.

Die Siedlungsstruktur des Landes soll bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Die Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft, die Wohn- und Arbeitsstätten sollen möglichst räumlich gebündelt werden.¹

Eine Bündelung von Einrichtungen führt häufig zu erheblichen Synergievorteilen. Teilweise stößt sie jedoch an Schwellenwerte oder Belastungsgrenzen bei der Raumbeanspruchung. Soweit die örtlichen Rahmenbedingungen es zulassen, soll eine Bündelung erfolgen.

Wirtschaftsstruktur

Im Planungsraum sind zusätzliche Arbeitsstätten im produzierenden Gewerbe- und Dienstleistungsbereich zu schaffen. Für störende Gewerbestandorte sind im Rahmen der Bauleitplanung geeignete Flächen auszuweisen.

Zur Stärkung der Wirtschaftskraft des ländlichen Raumes sind bestehende Arbeitsplätze soweit wie möglich zu sichern und zusätzliche Arbeitsplätze auch hier einzurichten, soweit sie der Landwirtschaft insgesamt strukturell förderlich sind.

¹ Landkreis Diepholz: RROP - Entwurf 1990; A 1, S.9

Der noch zu erwartende Zuwachs im Dienstleistungsbereich soll stärker im ländlichen Raum geschaffen werden.

In der Gemeinde Wagenfeld werden Gewerbeflächen im allgemeinen und Entwicklungsflächen für den Möbelmarkt in Ströhen im besonderen benötigt, um Arbeitsplätze zu erhalten und zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen. Der Möbelmarkt ist in Ströhen der größte Arbeitgeber. Seine Entwicklungsmöglichkeit wird gebraucht, um Arbeitsplätze zu erhalten und zusätzliche zu schaffen. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes dient dazu, die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung und die Schaffung von Arbeitsplätzen zu sichern.

Schlußfolgerungen für Wagenfeld

Die Gemeinde Wagenfeld liegt im ländlichen Raum in relativ großer Entfernung von Mittel- und Oberzentren. Sie ist Grundzentrum und weist die hierfür notwendigen zentralen Einrichtungen auf. Die Versorgungssituation ist derzeit gut, die Ausstattung der Gemeinde mit Arbeitsplätze ist im Hinblick auf die Rahmenbedingungen, insbesondere die Lage, befriedigend.

Bei einer Verkleinerung, Abwanderung oder Schließung einzelner, größerer Betriebe oder mehrerer kleiner Firmen würde die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde insgesamt stark leiden. Das in summa geringe Arbeitsplatzangebot in diesem ländlichen Raum würde zusätzlich und ohne Chance auf zügigen Ersatz beeinträchtigt. Dadurch würden auch die positive Versorgungsstruktur und die Wohnentwicklung in Mitleidenschaft gezogen.

Für die Gemeinde Wagenfeld bedeutet dies, alles daran zu setzen, ihre Ausstattung mit Betrieben und Arbeitsplätzen zu halten und möglichst zu verbessern. Die räumliche Entwicklung des Gewerbes muß sich dabei an der vorhandenen Verteilung der Gewerbeflächen, den Standortgemeinschaften, der Verfügbarkeit und den kommunalen Zielen zur Siedlungsentwicklung ausrichten.

Fazit

Im Hinblick auf diesen raumordnerischen Rahmen ist es angemessen und sinnvoll,

- den Gewerbeentwicklungsbereich in Ströhen in seinen bestehenden Nutzungen bedarfsgerecht zu sichern und
- die Ausstattung Wagenfelds im allgemeinen und Ströhens im besonderen mit Arbeitsplätzen zu sichern und weiterzuentwickeln.

4. Anlaß und Ziel, Rahmenbedingungen und Begründung der Planung

Die Gemeinde Wagenfeld beabsichtigt, mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Ortschaft Ströhen

- die Betriebserweiterung und Umstrukturierung des im Plangebiet ansässigen Möbelhauses zu ermöglichen,
- die Verlagerung und Entwicklung in Ströhen ansässiger Gewerbebetriebe zu ermöglichen und
- ansiedlungswilligen Betrieben geeignete Bauflächen anzubieten.

Dabei sollen die bisherigen quantitativen Ziele, die mit der 7. Änderung des alten Flächennutzungsplanes gesteckt und mit der entsprechenden Gewerbe- und Sondergebietsdarstellung umgesetzt wurden, nicht wesentlich verändert werden. Insgesamt soll so die Gewerbeentwicklung gesichert und fortgesetzt und damit die Eigenentwicklung der Ortschaft Ströhen gesichert werden.

Dieses Ziel „Sicherung der Eigenentwicklung der Ortschaft“ ergibt sich aus der historischen Entwicklung der beiden Ortschaften Ströhen und Wagenfeld, die über Jahrhunderte eigene, voneinander getrennte Entwicklungen durchlaufen haben. Es ist ein Leitziel der kommunalen Entwicklung in der Einheitsgemeinde Wagenfeld, daß die siedlungsstrukturelle Eigenständigkeit von Ströhen erhalten bleiben soll.

4.1 Anlaß und Ziele der Planung

Über den allgemeinen Gewerbeflächenbedarf hinausgehene Anforderungen ergeben sich aus der Situation des größten Arbeitgebers vor Ort, des Möbelhauses HENKE GmbH. Nachdem die Nutzungsmöglichkeiten auf den vorhandenen Gewerbeflächen und innerhalb der Bausubstanz vollständig ausgeschöpft worden sind, wird für die notwendige Betriebserweiterung eine neue Fläche benötigt.

Der erste Entwurf der 7. Änderung des alten Flächennutzungsplanes sah eine direkte Erweiterung entlang der Straße „Lagerweg“ an der vorhandenen Halle vor. Dabei wurde jedoch als Problem erachtet, damit zu kurz zu greifen und den rapide wachsenden Anforderungen des Marktes an Umfang und Attraktivität der Produktpräsentation nur kurzfristig gerecht werden zu können.

Deshalb hielt die Gemeinde es für notwendig, bauleitplanerisch bereits jetzt auf die langfristigen Entwicklungsbedürfnisse und Entwicklungsperspektiven des Betriebes einzugehen, diese mit den Anforderungen und Entwicklungen der anderen Gewerbebetriebe in Ströhen in Einklang zu bringen und das gesamte Umfeld im Hinblick auf eine dauerhafte Gesamtentwicklung neu zu strukturieren. Dies mündete in die 7. Änderung des alten Flächennutzungsplanes, die einen großen, zusammenhängenden Gewerbe- und Sonderbauflächenkomplex am Lagerweg

und beiderseits der Mindener Straße vorsah und die mittlerweile wirksam ist. Dabei wurden die Möglichkeiten für eine langfristige, sehr weit gehende Entwicklung des Möbelmarktes, die größte Entwicklungsoption, bauleitplanerisch vorbereitet.

Im Zuge dieser Gesamtentwicklung wurde für den Betrieb HENKE GmbH eine Neuorganisation des Betriebsgeländes und umfangreiche Erweiterung des Betriebes vorbereitet. Danach sollte die bisherige Möbelausstellungs- und Verkaufshalle (6.000 m²) als Lager- und Montagehalle genutzt und eine neue Möbelausstellungs- und Verkaufshalle mit bis zu 10.000 m² Verkaufsfläche errichtet werden. Diese Überlegungen standen im Einklang mit den damaligen Entwicklungsperspektiven, -bedürfnissen und -absichten der Firma.

Der Entwicklungsbedarf und die Entwicklungsabsichten der HENKE GmbH sind weiterhin gegeben. Sie sind noch drängender als zuvor.

Bei der gewählten bauleitplanerischen Lösung erweist es sich jetzt jedoch als problematisch und letztlich entscheidend hinderlich, daß eine Erweiterung nicht in Schritten, sondern nur in einer kompletten Neuerrichtung des Betriebes bestehen kann. Die Aufgabe des bisherigen Gebäudes, seine Umnutzung zur reinen Lagerhalle und die Errichtung eines vollständigen, neuen Möbelmarktes im Sondergebiet erfordert nach Auskunft des Architekten der Fa. Henke eine Investition in Höhe von mindestens 20 Mio. DM. Eine Erweiterung des vorhandenen Gebäudes, das mittelfristig alle Voraussetzungen für die gedeihliche Entwicklung des Betriebes und die Sicherung und Schaffung der Arbeitsplätze bietet, erfordert eine Investition von ca. 5 Mio. DM (Planungsgesellschaft Koop & Lohmann mbH & Co. KG, Kirchdorf, Auskunft von Herrn Burkhard Lohmann am 1.12.1999).

Eine Investition von über 20 Mio DM kann der Betrieb HENKE GmbH kurz- und mittelfristig am Standort Ströhen nicht tätigen. Damit erweist sich die bauleitplanerische Lösung, die die Gemeinde mit Blick auf die langfristigen Entwicklungsperspektiven hin angelegt hat, als ungeeignet, um das Ziel der Gemeinde zu erreichen, nämlich die räumlichen Voraussetzungen für den Bestand und die Entwicklung des größten Arbeitgebers in Ströhen vorzubereiten.

Die Gemeinde will und darf ihr Kernziel nicht aufgeben. Deshalb soll in dieser Flächennutzungsplanänderung eine Regelung vorbereitet werden, die mit der langfristigen räumlichen Gewerbeentwicklung in Ströhen harmonisiert, die begonnene und erfolgreiche verlaufende Gewerbeentwicklung im Bereich „Mindener Straße / Lagerweg“ weiter fördert und die gleichzeitig die Erhaltung und Entwicklung des ansässigen Möbelmarktes ermöglicht.

4.2 Rahmenbedingungen

4.2.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Der Verfahrensbereich liegt in einer großflächigen Gewerbeentwicklungszone westlich der Ortslage Ströhen. Diese verbindet die vorhandene Siedlung am „Ostdeutschen Ring“ im Norden und Bebauung am „Schulmeisterweg“ im Süden. Sie bildet den Schwerpunkt der künftigen gewerblichen Entwicklung in Ströhen. Erste Gewerbebetriebe siedeln sich bereits z.Zt. südlich der Mindener Straße auf kurzfristig verfügbaren Flächen an. Sie rahmen den Südtteil des Geltungsbereichs dieser Flächennutzungsplanänderung im Süden ein.

Westlich des Teilbereiches liegt ein Hofstelle innerhalb landwirtschaftlicher Fläche, nordwestlich ein Wald und eine Sportstätte, östlich etwas abgesetzt eine weitere Hofstelle innerhalb von Landwirtschaftsfläche. Auch nördlich, also zwischen den beiden Teilgeltungsbereichen, liegt eine von Acker umgebene Hofstelle. Dieser Bereich ist rechtskräftiges, eingeschränktes Gewerbegebiet.

Im Norden der Gewerbeentwicklungzone, im nördlichen Teilgeltungsbereich dieser Flächenutzungsplanänderung, hat sich bereits seit Jahren die Fa. Henke Wohnkomfort Küchenstudio GmbH mit einer großvolumigen Halle etabliert. Gegenüber der Halle, als Teil der Siedlung am „Ostdeutschen Ring“ steht der Ursprungsbetrieb mit Küchenstudio sowie Betriebs- und Verwaltungsräumen. Anschließend an diesen Betriebsteil stehen Wohnhäuser im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sowie zwei Wohnhäuser südlich dieses Gebietes auf der Ostseite des Lagerweges. Nördlich und westlich des Teilgeltungsbereiches liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Der Lagerweg bildet die Verkehrsanbindung für beide Plangebietsteile. Die Mindener Straße kommt als klassifizierte Straße außerhalb der anbaurechtlichen Ortdurchfahrt nicht als direkte Erschließung des südlichen Teilgeltungsbereichs in Betracht.

Der Lagerweg ist leistungsfähig ausgebaut und kann die Belastung durch die vorgesehene Nutzung problemlos verkraften. Bis vor kurzem wurde er nicht nur für die Erschließung der Wohnsiedlung am Ostdeutschen Ring, die dahinter liegende Streusiedlung und für das Möbelhaus Henke genutzt, sondern diente auch als Zufahrt zu einem umfangreichen und stark frequentierten Bundeswehrdepot. Die Belastung mit Schwerlastverkehr der Bundeswehr war sehr hoch. Diese Belastung ist jetzt nur noch sehr gering und wird in naher Zukunft ganz entfallen, da das Bundeswehrdepot aufgegeben worden ist.

4.2.3 Immissionssituation

Verkehrs- und Betriebsemissionen

Der südliche Teilgeltungsbereich wird wesentlich von den Verkehrsemissionen der Mindener Straße beeinflusst. Er ist wegen seiner Eigenart als bisheriges Sondergebiet Möbelmarkt und künftig gewerbliche Baufläche unempfindlich gegen diese Verkehrsimmissionen.

Seinerseits kann der Bereich als vorgesehene Gewerbegebiet mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts emittieren. Dieselben Werte sind im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt und im Zuge der damaligen Bebauungsplanaufstellung mit Schallimmissionsgutachten vom 28.3.1998 für unbedenklich befunden worden. In der parallel laufenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Ströhen Nr. 8 „Mindener Straße / Lagerweg“ werden diese flächenbezogenen Schalleistungspegel erneut festgesetzt. Es kann daher davon ausgegangen werden, daß für die benachbarten Immissionspunkte keine unzumutbaren Immissionbelastungen entstehen.

Der nördliche Teilgeltungsbereich wird zukünftig nicht mehr von den erheblichen Emissionen des Bundeswehr-Schwerlastverkehrs beeinträchtigt. Andere, beachtliche Emittenten liegen in der Nachbarschaft nicht vor. Der Teilgeltungsbereich ist als vorgesehenes Sondergebiet „Möbelmarkt“ auch wenig immissionsempfindlich.

Allerdings gehen vom Plangebiet selbst heute und künftig Verkehrs- und Betriebsemissionen aus. Im Plangebiet erzeugt die Sondernutzung „Möbelmarkt“ Betriebsemissionen durch den Be- und Entladen sowie durch Zusammenbau von Küchenteilen. Dies erfolgt bereits heute, hat einen relativ geringen Umfang und eine geringe Störwirkung. Außerdem erzeugt die Nutzung Verkehrsströme durch Kunden- und Lieferverkehr. Diese fahren – wie bisher – über den Lagerweg an einer ehemaligen Hofstelle und zwei Wohngebäuden vorbei bis zum Plangebiet. Auf den ersten Blick ist dies – gerade im Hinblick auf die Wohnsiedlung am Ostdeutschen Ring – bei einem Möbelmarkt von bis zu 10.000 m² problematisch. Bei genauerer Analyse erweist sich die Situation jedoch als weniger brisant. Denn bei der Fa. HENKE GmbH am Standort Ströhen treten Besonderheiten und große Abweichungen gegenüber anderen Möbelhäusern im weniger peripheren Raum auf. Nach Angaben des Betriebes kommt es zu folgendem Verkehrsaufkommen:

- An einem gut ausgelasteten Tag kommen 80-100 Besucher/Kunden mit insgesamt ca. 40 Kfz. zur Fa. Henke. Wegen des Hauptangebotes „Küchen“ und der damit verbundenen, hochpreisigen Kaufentscheidung sind i.d.R. mehrere Kunden in einem Auto. Wegen der Lage des Betriebes kommen – bezogen auf die Ausstellungs- und Verkaufsfläche - relativ wenige Kunden, diese jedoch i.d.R. nach Vorauswahl und mit konkreteren Informations- und Kaufabsichten als allgemein üblich. Die Verweildauer der Kunden ist mit 3-4 Stunden hoch.
- Eine Sonderveranstaltung mit starkem Publikumsverkehr findet nur einmal im Jahr statt („Oktoberfest“).
- Zusätzlich kommen ca. 15 Mitarbeiter der Fa. Henke mit Kfz.
- Von der Fa. Henke fahren 8-10 LKW in der Zeit zwischen 7.00 und 9.00 Uhr weg und kommen in der Zeit zwischen 16.00 und 19.00 zum Firmenstandort zurück. Dabei handelt es sich nicht nur um Auslieferungsfahrten, sondern auch um Fahrten mit „Präsentations-LKW“, in denen Komplettküchen an wechselnden, externen Standorten präsentiert werden.
- Zusätzlich fahren täglich durchschnittlich 5 LKW von Lieferanten das Firmengelände an.

Das Verkehrsaufkommen ist damit für einen großen Möbelmarkt untypisch gering.

Auch zukünftig wird die Verkehrsbelastung nicht wesentlich ansteigen. Die angestrebte Erweiterung des Betriebes dient dazu, die bisherigen Käuferschichten zu halten und in einer Zeit stetig wachsender Angebote, Auswahlmöglichkeiten und Präsentationsfinessen den Status als „größte Küchenschau Norddeutschlands“ halten zu können. Die Erweiterung von 6.000 auf 10.000 m² wird keine wesentlichen zusätzlichen Kunden- und Verkehrsströme nach Ströhen bewegen.

Die zukünftige Verkehrs- und daraus resultierende Immissionsbelastung dürfte sich daher nicht wesentlich von derjenigen unterscheiden, die aufgrund der genehmigten Betriebe und Anlagen bereits heute vorliegt.

In einem schalltechnischen Gutachten, daß der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, wird nachgewiesen, daß die Anlieger am Lagerweg und im allgemeinen Wohngebiet keinen unzumutbaren Belastungen ausgesetzt und daß die Grenzwerte eingehalten werden.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden teilweise landwirtschaftlich genutzt. Hier wird auch gelegentlich organischer Dünger aufgebracht. Die dann daraus resultierenden, temporären Geruchsmissionen im Plangebiet sind hinzunehmen. Bei einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft sind diese gelegentlichen Geruchsmissionen ortsüblich und zumutbar. Sie bewirken keine wesentliche Beeinträchtigung der gesunden Arbeitsverhältnisse und erlauben keine Nutzungsbeschränkungen für die ordnungsgemäße Landwirtschaft.

4.2.4 Sonstige Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt im "Erlaubnisfeld Dümmersee-Uchte" der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH und hierin im "Teilgebiet Uchte" der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH, Celle. Es handelt sich dabei um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

4.3 Begründung der Planung

4.3.1 Bedarfsproblematik

Die Bedarfsproblematik hinsichtlich Gewerbe und Sondergebiet Möbelmarkt ist bereits in der 7. Änderung des alten Flächennutzungsplanes diskutiert und dargelegt worden. Der unabwiesbare Bedarf hat dazu geführt, daß an der Ecke Mindener Straße – Lagerweg eine Fläche von insgesamt 1,87 ha für Sondergebiet „Möbelmarkt“ dargestellt und genehmigt worden ist. Außerdem sind die Fläche, auf der die Fa. Henke steht, und der angrenzende Bereich als Gewerbliche Baufläche mit insgesamt 1,56 ha dargestellt worden.

Am Bedarf für beide Nutzungsarten hat sich seit 1998 nichts geändert. Das Möbelhaus muß dringend erweitert werden, um seine Attraktivität für seinen Kundenkreis zu erhalten. Für die vorgesehene und genehmigte Erweiterung auf eine Verkaufsfläche von bis zu maximal 10.000 m² Verkaufsfläche reicht die in dieser Flächennutzungsplanänderung vorgesehene Gesamtfläche von 1,56 ha aus. Der Verlust von 0,31 ha Sondergebietsfläche stellt die vorgesehene, notwendige und von der Gemeinde erwünschte Betriebsentwicklung nicht in Frage.

Auch für Gewerbe besteht in Ströhen weiterhin der 1998 angenommene Bedarf. Besonders augenfällig wird dies an der Errichtung von zwei Gewerbebetrieben südlich der Mindener Straße, die derzeit erfolgt. Nach den Anfragen, die der Gemeindeverwaltung Wagenfeld vorliegen, wollen weitere Betriebe in Ströhen bauen. Deshalb erscheint auch die Erweiterung der Gewer-

befläche um 0,31 ha, die mit dem hier vorgesehenen Tausch der bisherigen Gewerbefläche mit Sondergebiet einhergeht, vertretbar.

4.3.2 Standortproblematik

Im nördlichen Teilgeltungsbereich hat sich die Fa. Henke Wohnkomfort Küchenstudio GmbH mit einer sehr großvolumigen Halle etabliert. Gemäß dem Leitziel der Bündelung ist hier im Anschluß an die vorhandene Bebauung für die notwendige Betriebserweiterung eine weitere Baufläche vorzusehen. Dies ist auch eine betriebliche Notwendigkeit, da das vorhandene Gebäude weiter für den Betrieb genutzt werden muß und eine bauliche Verbindung von altem und neuen Gebäuden notwendig ist.

Mit der Darstellung eines die vorhandene Halle umfassenden und an sie anschließenden Sondergebietes „Möbelmarkt“ soll dem Charakter sowie der aus der bisherigen Nutzung entstandenen Wertigkeit des Gebietes entsprochen und seine Ausprägung weiter gefördert werden.

Im Gegenzug entfällt die Sondergebietsfläche im südlichen Teilgeltungsbereich. Sie soll in gewerbliche Baufläche umgewidmet werden. Bereits in der 7. Änderung des alten Flächennutzungsplanes ist auf die guten Standorteigenschaften dieses Gebietes für gewerbliche Nutzung hingewiesen worden. Sie sollten dem Möbelhaus zugute kommen. Dies ist zur Erhaltung der geschaffenen betriebs- und volkswirtschaftlichen Werte des Hauses auf absehbare Zeit objektiv nicht möglich.

An diesen positiven Aspekten der Fläche hat sich nichts geändert. Sie sollen nun anderen Gewerbebetrieben in Ströhen zugute kommen. Dies schafft zusätzlich den Vorteil, daß die im Bau befindliche Gewerbenutzung südlich der Mindener Straße auf deren Nordseite ergänzt werden kann und sich ein augenfälliger, werbewirksamer und für Ströhen voraussichtlich sehr fruchtbarer Gewerbeschwerpunkt entwickelt.

Die Beibehaltung der Darstellung als Sondergebiet „Möbelmarkt“ kommt nicht in Frage, da theoretisch die Gefahr besteht, daß sich dort ein zweites Möbelhaus mit bis zu 10.000 m² Verkaufsfläche etabliert. Dies ist weder den raumordnerisch vertretbar noch entspricht es den Entwicklungszielen der Gemeinde.

Die Umwidmung in landwirtschaftliche Fläche wäre an dieser zentralen Stelle der Gewerbeentwicklungszone von Ströhen hinsichtlich der Nutzungszuordnungen, der Stadtgestalt und des Flächenbedarfs unsinnig. Außerdem sollen die vorhandenen Erschließungsanlagen genutzt werden, um die ökonomischen und ökologischen Kosten gering zu halten. Schließlich sollen für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild bedeutsamere Flächen geschont und der Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering gehalten werden.

Ein letztes, mit entscheidendes Kriterium für die Standortauswahl ist die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, die vorgesehene Nutzung zu ermöglichen. Diese ist gegeben. Im anderen Fall müßte bezweifelt werden, daß Zwangsmaßnahmen zur Durchsetzung einer solchen Planung gegen den Willen der Grundeigentümer zulässig sind. Im übrigen wäre die Gemeinde Wagenfeld auch nicht bereit, solche Maßnahmen durchzuführen.

5. Flächendarstellung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gewerbliche Baufläche wird gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dargestellt.

Die beginnende gewerbliche Nutzung südlich des Gebietes mit ihren großen und attraktiven baulichen Anlagen prägt das angrenzende Verfahrensgebiet. Deshalb soll die gewerbliche Nutzung hier auf 1,87 ergänzt und im weiteren Verlauf des Lagerweges entwickelt werden können.

Anschließend an die wirksame Gewerbliche Baufläche am Lagerweg wird Sondergebiet „Möbelmarkt“ nach der besonderen Art der baulichen Nutzung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt. Es umfaßt rd. 1,56 ha und dient ausschließlich der Umstrukturierung und der Erweiterung des ansässigen Möbelhauses durch eine weitere, angebaute Ausstellungs- und Verkaufshalle mit insgesamt (einschließlich der bisherigen Anlage!) bis zu maximal 10.000 m² Verkaufsfläche. Ein großflächiger Baumarkt oder sonstige großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind hier nicht zulässig. Einzelheiten regelt die derzeit in Aufstellung befindliche Änderung des Bebauungsplanes analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan Ströhen Nr. 8.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt keine Maße der baulichen Nutzung dar.

In dieser 4. Flächennutzungsplanänderung, „Mindener Str./Lagerweg“ wird zwar die Art der Nutzung einschließlich der Begrenzung der Verkaufsfläche sehr detailliert dargestellt, aber beim Maß der Nutzung soll auf diese Detaillierung verzichtet werden. Dies ist zulässig, da durch die detaillierte Regelung der Art der Nutzung in der parallel aufgestellten Änderung der Bebauungspläne Ströhen Nr. 7 und Ströhen Nr 8 bereits gewährleistet wird, daß keine Einrichtungen zulässig sind, deren Umfang das bislang zulässige und unschädliche überschritte.

Die Regelung des Maßes der Nutzung wird auch in diesem Verfahren der parallel laufenden, verbindlichen Bauleitplanung überlassen, die sich gleichzeitig detailliert mit der äußeren und inneren Erschließung, überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen und der Durchgrünung befaßt.

Neben dem Eigeninteresse der Gemeinde an der Sicherung der gewachsenen Versorgungsstruktur, das in dieser Planung besonders zum Ausdruck kommt, verhindert auch die Gesamtgröße des Areals im Endeffekt die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen, die die gewachsene Versorgungsstruktur in der Gemeinde oder anderer Gemeinden verändern und beeinträchtigen würde.

5.3 Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	Darstellung in der Änderung	Größe ca.
Gewerbliche Baufläche	Sondergebiet „Einkaufszentrum“	1,56 ha
Sondergebiet „Möbelmarkt“	Gewerbliche Baufläche	1,87 ha
		Summe 3,43 ha

6. Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Darstellung von gewerblicher Baufläche und von Sondergebiet „Möbelmarkt“ in der Gewerbeentwicklungszone von Ströhen sind bereits in der 7. Änderung des alten Flächennutzungsplanes diskutiert worden. Besonders zu beleuchten waren und sind die Auswirkungen der Sondergebietsdarstellung.

Es wird das Erreichen der o.a. städtebaulichen Ziele erwartet:

- Sicherung der Entwicklungsfähigkeit des größten Arbeitgebers in Ströhen, damit Sicherung der Arbeitsplätze und Eröffnen der Möglichkeit, neue Arbeitsplätze zu schaffen,
- Verhinderung der Beeinträchtigung empfindlicherer Landschafts- und Siedlungsbereiche durch großvolumige gewerbliche Bebauung,
- Nutzung der guten Anbindung über den Lagerweg.

Darüber hinaus sind auch negative Auswirkungen zu diskutieren:

- Es kann als negativ aufgefaßt werden, daß die Sondergebietsentwicklung nicht – wie bislang vorgesehen – an der attraktivsten Stelle der Gewerbeentwicklungszone, der Ecke Mindener Straße/Lagerweg erfolgt. Gleichwohl ist die Darstellung des Sondergebietes städtebaulich richtig, denn die Entwicklung des Betriebes und die Sicherung der Arbeitsplätze kann nach den mittlerweile gewonnenen Erkenntnissen nur unter Nutzung und damit in direkter Nachbarschaft des Bestandes erfolgen.
- Auf der Ostseite des Lagerweges befinden sich gegenüber dem Sondergebiet zwei Wohngebäude. Sie liegen außerhalb der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche am Lagerweg und sind von der Wohnsiedlung durch den Betrieb Henke-Küchenstudio getrennt. Sie genießen den Schutzanspruch eines Misch- oder Dorfgebietes, dürfen also nicht mehr als nicht wesentlich gestört werden. Eine Vorbelastung durch den nördlich an die Wohngebäude angrenzenden kleineren Betriebsteil oder den gegenüberliegenden großen Möbelbetrieb, die den Schutzanspruch mindert, kann im Hinblick auf den höher als üblichen Anteil an LKW-Verkehr sowie an PKW-Verkehr durch Kunden des Möbelhauses auf dem Lagerweg angenommen werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte 60 dB(A) tags und 50/45 dB(A) nachts sind an den vorbeschriebenen Wohngebäuden einzuhalten. Im allgemeinen Wohngebiet am „Ostdeutschen Ring“ sind es 55 bzw. 45/40 dB(A). Im Bebauungsplan wird sichergestellt, daß die Wohngebäude nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Es werden flächenbezogene Schalleistungspegel von 58 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts festgesetzt. Sie sind im Hinblick auf die östlich liegende allgemeine Wohngebiet festgesetzt und schärfer als die im rechtskräftigen Bebauungsplan.

- Im übrigen wird die Belastung des Wohnens am Lagerweg durch Verkehrslärm voraussichtlich insgesamt deutlich vermindert, da durch die Planung keine wesentlichen zusätzlichen Verkehrsströme initiiert werden und gleichzeitig durch die Aufgabe des Bundeswehrdepots ein erheblicher Schwerlastverkehrsstrom entfällt.

- Die Ausstellungs- und Verkaufsfläche soll von gut 6.000 auf 10.000 m² wachsen, es werden rd. 4.000 m² zusätzliche Verkaufsfläche ermöglicht. Dadurch soll vor allem das bisherige Kundenpotential gesichert werden. Evtl. können sogar einige zusätzliche Kunden angezogen und etwas mehr Kaufkraft gebunden werden. Dies bedeutet jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung anderer ansässiger Betriebe in Wagenfeld oder der Umgebung. Bei einer Beschränkung auf dieses enge Einzugsgebiet wäre der Betrieb nicht erweiterungsbedürftig, nicht erweiterungsfähig und nicht überlebensfähig. Durch die Erweiterung wird - wie bereits heute - der Kundenkreis in einem sehr weiten Einzugsbereich von mindestens 100 km Radius um Ströhen herum angesprochen. In diesem Einzugsgebiet sind die Wirkungen der Verkaufsflächenvergrößerung marginal, sie führen zu keinerlei unerwünschter Beeinträchtigung von Versorgungsstrukturen. Durch das in dieser Flächennutzungsplan-Änderung vorbereitete Vorhaben findet keine Umlenkung von Kaufkraftströmen aus gleichartigen Märkten statt, da es sich um die Weiterentwicklung eines bestehenden Betriebes handelt.

Viel mehr als zur Gewinnung neuer Kunden dient die Vergrößerung der Ausstellungs- und Verkaufsfläche der Bindung des bisherigen Kundenkreises. Sie ist eine Reaktion auf gestiegene und weiter steigende Ansprüche der Kunden an die Präsentation und den Einkaufsakt. Sie ermöglicht die Inszenierung des Angebotes und eine weitere Steigerung des Service. Durch die Erweiterung ergeben sich noch mehr Möglichkeiten individueller Ausgestaltung und Präsentation des Sortimentes nach Kundenwünschen.

In der Hauptsache ist die Erweiterung der Ausstellungs- und Verkaufsfläche eine Anpassungsreaktion auf die Anforderungen der Nachfrager, die sich raumordnerisch und hinsichtlich der Versorgungsstruktur nicht negativ auswirkt.

Auch durch die Gewerbliche Baufläche nördlich der Mindener Straße werden, ebenso wie bei den angrenzenden gewerblichen Bauflächen, positive Auswirkungen erwartet:

- Nutzung der publikumswirksamen Lage an der Hauptverkehrsstraße Ströhens, der Mindener Straße,
- Nutzung der guten Anbindung,
- Befriedigung des Gewerbeflächenbedarfs in Ströhen,
- Sicherung einer langfristigen, tragfähigen Gewerbeentwicklung
- Bündelung der Gewerbeflächen und ihrer Auswirkungen.

Allerdings sind auch hier negative Auswirkungen zu diskutieren:

- Direkt westlich des geplanten Gebietes liegt eine Hofstelle. Sie genießt den Schutzanspruch eines Misch- oder Dorfgebietes, darf also nicht mehr als nicht wesentlich gestört werden. Eine Vorbelastung gegenüber Verkehrslärm kann durch die benachbarte Mindener Straße angenommen werden.

Im Bebauungsplan wird durch Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels sichergestellt, daß die Hofstelle nicht unzulässig durch Emissionen des Gewerbegebietes beeinträchtigt wird. Es wird derselbe Pegel festgesetzt wie im rechtskräftigen Bebauungsplan. Es ist gutachterlich nachgewiesen, daß ein hinreichender Immissionsschutz erreicht wird.

7. Verkehr / Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Sondergebietes und der Gewerblichen Baufläche ist über die bestehende Straße "Lagerweg" gesichert. Sie ist hinreichend ausgebaut und mündet in die Hauptverkehrsstraße Ströhens, die Mindener Straße (L 343).

Die Anlage direkter Grundstückszufahrten auf die Mindener Straße ist unzulässig. Im Bebauungsplan sind der Rand der Mindener Straße und der Rand des Lagerweges in der Nähe der Einmündung als Bereich festgesetzt, in dem Ein- und Ausfahrten unzulässig sind. Dies wird in der derzeit laufenden Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Entlang der Mindener Straße ist darüber hinaus die Bauverbotszone zu beachten.

Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Landesstraße sind nach den bisherigen Erfahrungen mit dem ansässigen, großen Möbelhaus wegen der Breite der Straße nicht zu erwarten. Über die Notwendigkeit, Abbiegespuren auf der Mindener Straße einzurichten, soll gem. Gesprächen zwischen Straßenbauamt und Gemeinde entschieden werden, wenn erste praktische Erfahrungen mit dem realen Verkehrsaufkommen des Gewerbe- und Sondergebietes vorliegen. Probleme mit Einmündungen in den Lagerweg werden im Hinblick auf die bisherigen Erfahrungen nicht erwartet.

7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Der Bereich „Mindener Str./Lagerweg“ ist bereits an die öffentlichen Ver- und Entsorgungssysteme der Gemeinde Wagenfeld angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Gewerbe- und des Sondergebietes sind somit gewährleistet.

Wasser / Abwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die EVB. Es sind hinreichende Versorgungskapazitäten vorhanden.

Das anfallende Schmutzwasser kann durch Erweiterung des vorhandenen Netzes der zentralen Kläranlage in Wagenfeld zugeführt und dort behandelt werden. Die Kläranlage hat hinreichende Kapazitätsreserven und kann das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufnehmen. Im Lagerweg liegen die notwendigen Leitungen bzw. Kanäle.

Die Oberflächenentwässerung ist im Hinblick auf einen größtmöglichen Gewässerschutz, den Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer vor Schadstoffeinträgen sowie die Vermeidung der weiteren Erhöhung von Abflußspitzen vorzusehen. Die Entsorgung des Oberflächenwassers erfolgt unter Berücksichtigung des Verschmutzungsgrades. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse sind zu erkunden. Für unbelastetes sowie schwach und mäßig belastetes Oberflächenwasser sind die Möglichkeiten der Versickerung weitestmöglich zu nutzen.

Falls die Versickerungsmöglichkeiten eingeschränkt sind, wird die Ableitung abzuleitenden Oberflächenwassers durch eine Ausweitung der vorhandenen Anlagen sichergestellt. Näheres regelt der Bebauungsplan, soweit das Thema in der Zuständigkeit der Bauleitplanung liegt.

Entlang des Molkereigrabens (Gewässer III Ordnung) ist die Möglichkeit der Gewässerunterhaltung durch Festsetzung ausreichend breiter Räumstreifen im Bebauungsplan zu sichern.

Eine Vorbehandlung von gegebenenfalls anfallendem, stark belasteten Niederschlagswasser ist im Einzelfall in Abstimmung mit der Wasserbehörde festzulegen.

Energie/Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch Erweiterung des vorhandenen Netzes der HASTRA gewährleistet. An den Einmündungen der Grundstückszufahrten in den Lagerweg ist auf vorhandene Anlagen und Leitungen besonders zu achten. Die Erschließung soll möglichst frühzeitig mit den Versorgern abgestimmt werden.

Die Gasversorgung kann durch die Erweiterung des Netzes der EVB erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Dümmersee-Uchte“, Teilgebiet „Uchte“ der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH, Celle. Hierbei handelt es sich um öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

Es wird davon ausgegangen, daß die Dt. Telekom als Lizenznehmer der Klassen 2 und 3 nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 Telekommunikationsgesetz beabsichtigt, das Baugebiet mit Telekommunikationsleitungen zu versorgen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sollen so früh wie möglich der Dt. Telekom AG – ebenso wie den anderen Ver- und Entsorgungsträgern - angezeigt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und für die Abstimmung mit den anderen Ver- und Entsorgungsträgern sollen der geplante Beginn und Ablauf von Erschließungsarbeiten so früh wie möglich bei den jeweiligen Maßnahmenträgern schriftlich mitgeteilt werden. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen.

Abfall / Altlasten

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch die AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH, Bassum, durchgeführt.

Altlasten sind im Plangebiet bislang nicht bekannt. Sollen im Zuge von Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder problematische Altstandorte gefunden werden, so sind diese zu prüfen und unverzüglich der Unteren Abfallbehörde beim Landkreis Diepholz anzuzeigen.

8. Eingriffsbeurteilung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Planung einzubeziehen und zu beachten. Nach § 1 Abs. 5 Ziff. 4 und 7 BauGB sind öffentliche und private Belange untereinander gerecht abzuwägen, wozu auch die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gehören.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, „Mindener Str./Lagerweg“, stellt Sondergebiet „Möbelmarkt“ anstelle von Gewerblicher Baufläche und Gewerbliche Baufläche anstelle von Sondergebiet „Möbelmarkt“ dar. Auf beiden Teilgeltungsbereichen besteht bereits Baurecht für eine intensive bauliche Nutzung und Versiegelung.

Für den Eingriff, der mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen vorbereitet ist, ist auch die entsprechende Kompensation vorbereitet worden. Dazu sind innerhalb des Baugebietes Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs und zum Ausgleich festgesetzt worden, z.B. die Anpflanzung von Gehölzen im Waldtrauf zur Ausbildung eines Waldmantels oder das Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Baugebiete. Wegen der sinnvollen und notwendigen intensiven Nutzung der Baugebiete wird dadurch jedoch nur eine geringe Kompensationswirkung erreicht. Deshalb sind externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen worden.

Der notwendige Ersatz für die Beanspruchung des artenarmen Intensivgrünlandes im Südteil und des artenarmen Feuchtgrünlandes im Nordteil des Plangebietes soll zusammen mit dem notwendigen Ersatz für die anderen Gewerbegebiete, die der Bebauungsplan Ströhen Nr. 8 festsetzt, auf einer Ackerfläche südwestlich der Gewerbeentwicklungzone geschaffen werden. Dort ist die Anlage von Wald der potentiell natürlichen Vegetation (Stieleiche, Sandbirke, Eberesche) auf $\frac{3}{4}$ und Sukzession auf $\frac{1}{4}$ der Fläche vorgesehen.

Da sich durch diese Flächennutzungsplanänderung der Eingriff nicht ändert, braucht auch bei der Kompensation keine Änderung zu erfolgen. Weitere Darstellungen erübrigen sich.



9. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung sowie der Gemeindeverwaltung zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landkreis Diepholz anzuzeigen.

Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen (§ 14 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10. Verfassererklärung

Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 9. Mai 2000