

BEGRÜNDUNG

Zum Entwurf der 32. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans für den Bereich Loddenheide - Albersloher Weg / Egbert-Snoek-Straße / Loddenheide / Bertha-von-Suttner-Weg / Rösnerstraße

Inhalt

1	Änderungsanlass / Planungsgrundlagen.....	3
2	Änderungsbereich	6
3	Planungsrechtliche Situation	7
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	7
3.2	Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen.....	8
4	Räumliche und strukturelle Situation	10
5	Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung	11
6	Inhalte der Flächennutzungsplanänderung.....	12
6.1	Grundzüge der Änderung.....	12
6.2	Art der baulichen Nutzung	16
6.3	Berücksichtigung von Umwelteinwirkungen.....	19
6.4	Altlasten / Altstandorte	19
6.5	Denkmalschutz / Archäologie	22
7	Kenndaten der 32. Änderung	23
8	Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht	24
8.1	Rahmen der Umweltprüfung	24
8.2	Kurzdarstellung der Planung	24
8.3	Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes	25
8.4	Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose	25
8.4.1	Mensch.....	25

	8.4.2	Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	27
	8.4.3	Boden.....	28
	8.4.4	Wasser	29
	8.4.5	Klima / Luft.....	30
	8.4.6	Landschaft.....	31
	8.4.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	32
	8.4.8	Wechselwirkungen der Schutzgüter	32
	8.4.9	Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	32
	8.5	Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante).....	33
	8.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	33
	8.7	Überwachung (Monitoring)	33
	8.8	Zusammenfassung	33
9		Gesamtabwägung	35
10		Realisierung der Änderungsinhalte	36

1 Änderungsanlass / Planungsgrundlagen

Die RATIO Handel GmbH als traditionsreiches Handelsunternehmen aus dem Münsterland betreibt seit den sechziger Jahren am Standort Münster-Loddenheide ein Einkaufszentrum als SB-Warenhaus sowie einen Baufachmarkt und trägt somit seit Jahrzehnten an dem eingeführten Standort Loddenheide/Albersloher Weg zur Versorgung der Bevölkerung bei. Über die zusätzlich am Standort errichteten Verwaltungsgebäude der Firma RATIO Handel GmbH hat der Standort „Loddenheide“ darüber hinaus eine traditionell hohe unternehmerische und logistische Bedeutung für die RATIO-Handelsgruppe. Zur Bündelung der Effizienzen und Abrundung des Standortprofils ist vor wenigen Jahren zusätzlich ein C&C-Großmarkt der Firma RATIO Handel GmbH im gegenüberliegenden räumlichen Anschluss an die benannten Nutzungen errichtet worden.

Vor dem Hintergrund eines permanenten Wandels im Handelssektor mit sich verändernden baulichen und ablauftechnischen Anforderungen an die jeweiligen Standorte genügen insbesondere das SB-Warenhaus und der Baumarkt nicht mehr den Kundenansprüchen, die heute an solche Objekte gestellt werden.

Innerhalb des südöstlichen Stadtgebietes als Kerneinzugsbereich des eingeführten Standortes Loddenheide/Albersloher Weg bestehen für das SB-Warenhaus keine alternativen verfügbaren oder zeitnah aktivierbaren Ansiedlungsstandorte innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen gemäß § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro). Die im Rahmen des Entwurfs zur aktuellen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Münster (hierzu erwarteter Ratsbeschluss 11.02.2009) gemäß § 24 a Abs. 2 LEPro abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche im o.a. Kerneinzugsbereich des SB-Warenhauses sind räumlich nicht ausreichend (Bereich Hansaring / Hafenweg oder Bereich Warendorfer Straße / Schifffahrter Damm), oder stehen - wie der im Zentrenkonzept der Stadt Münster zwar enthaltene, jedoch zumindest mittelfristig noch von den britischen Streitkräften genutzte Bereich der York-Kaserne in Münster-Gremmendorf - liegenschaftlich nicht zur Verfügung.

Aus Gründen der langfristigen Bestandssicherung, aber auch angeregt durch die Schaffung des Gewerbegebietes „Loddenheide“, ist es daher für die Firma RATIO Handel GmbH erforderlich, eine funktionale und bauliche Neuordnung des bestehenden Standortes vorzunehmen. So sollen das südwestlich des Albersloher Wegs gelegene SB-Warenhaus und der nordwestlich der Straße „Loddenheide“ gelegene Baumarkt in einer räumlich zusammenhängenden baulichen Einheit auf dem bestehenden Grundstück südöstlich der Straße „Loddenheide“ in den jetzigen C&C-Großmarkt umverlagert werden. Die bestehenden baulichen Anlagen des Großmarktes bleiben dabei im Wesentlichen erhalten und werden lediglich nach Nordosten über einen Neubau für den zukünftigen Bau- und Gartenmarkt erweitert. Die Neugliederung erfolgt unter Einhaltung der für den Alt-Standort planungsrechtlich wirksamen absoluten Verkaufsflächengrößen der jeweiligen Nutzungen. Innerhalb des SB-Warenhauses wird eine Umstrukturierung der Sortimentsstruktur vorgenommen (s.a. Kapitel 6.1). Im Zuge der baulichen Neuordnung wird der vorhandene Großmarkt im nordwestlichen Bereich der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans 404 südwestlich des Bertha-von-Suttner-Wegs neu errichtet. Die freiwerdenden Grundstücke des derzeitigen Bau- und Gartenmarktes und SB-Warenhauses der RATIO Handel GmbH werden einer reinen gewerblichen Nachfolgenutzung unter grundsätzlichem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen zugeführt. Die bestehenden baulichen Anlagen im Eckbereich Egbert-Snoek-Straße / Albersloher Weg werden in Teilen rückgebaut, die in diesem Bereich vorhandenen Verwaltungsgebäude der RATIO Handel GmbH werden saniert und den heutigen Ansprüchen an moderne Verwaltungseinrichtungen angepasst.

Die benannte Neugliederung des Handelsstandortes der RATIO Handel GmbH erfolgt über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 517 „Albersloher Weg / Egbert-Snoek-Straße / Loddenheide / Bertha-von-Suttner-Weg / Rösnerstraße (Ratio)“ gemäß § 12 BauGB. Vor dem Hintergrund der bestehenden Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zur Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung wurde als 32. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes für den Bereich „Albersloher Weg / Egbert-Snoek-Straße / Loddenheide /

Bertha-von-Suttner-Weg / Rösnerstraße" gemäß § 2 Absatz 1 BauGB durch den Rat der Stadt Münster in seiner Sitzung am 07.05.2008 beschlossen.

2 Änderungsbereich

Die Abgrenzung des Bereichs der 32. Änderung des Flächennutzungsplans ist aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 abgeleitet. Er setzt sich zusammen aus

- den Grundstücken des bestehenden Baumarktes und SB-Warenhauses der RATIO Handel GmbH nordwestlich der Straßen „Loddenheide“ und Egbert-Snoek-Straße,
- dem Grundstück des vorhandenen C&C-Großmarktes nach Südwesten,
- dem Grundstück der vorhandenen Verwaltungseinrichtungen der RATIO-Handelsgruppe nach Südosten zum Albersloher Weg sowie
- den zwischen den Grundstücken liegenden öffentlichen Verkehrsflächen der Egbert-Snoek-Straße einschließlich Kreisverkehr sowie Teilabschnitten der Straßen „Loddenheide“ und Rösnerstraße.

Der Bereich der 32. Änderung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 12 ha.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 24 a Abs. 5 des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) vom 19.06.2007 dürfen vorhandene Standorte für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen abweichend von Absatz 1 unter Beschränkung auf den vorhandenen Bestand als Sondergebiete ausgewiesen werden. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die Verlagerung eines Bestandsobjektes innerhalb eines Standortbereichs ohne quantitative Veränderung der absoluten Verkaufsflächengrößen handelt, wird zur Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 und der damit verbundenen 32. Änderung des Flächennutzungsplans von dieser Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht. Als „vorhandener Bestand“ im Sinne des § 24 a Abs. 5 LEPro sind hierbei die über die bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanfestsetzungen wirksamen maximalen Verkaufsflächengrößen anzunehmen. Die Neugliederung des Einzelhandelsstandortes „Loddenheide“ der RATIO Handel GmbH erfolgt daher ausdrücklich auf Basis des bestehenden Einzelhandelsprofils mit Einhaltung der für diesen Standort planungsrechtlich wirksamen absoluten Verkaufsflächengrößen der jeweiligen Einzelhandelseinrichtungen (s.a. Kapitel 6.1).

Das landesplanerische Anpassungsverfahren gemäß § 32 Landesplanungsgesetz LPiG NRW zur Anpassung der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 und der 32. Änderung des Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB wurde durch die Stadt Münster am 26.06.2008 eingeleitet. Hierauf Bezug nehmend hat die Bezirksregierung Münster mit Schreiben vom 27.10.2008 der Stadt Münster mitgeteilt, dass die geplante Umstrukturierung des Standortes im Hinblick auf die Lage im Stadtgefüge nach § 24 a Abs. 5 LEPro zu beurteilen ist, und dem zu Folge hier nur eine Überplanung des Standortes unter Berücksichtigung der im bisher geltenden Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächenbestände durchgeführt werden kann und Verkaufsflächenzuwächse ausgeschlossen werden. Mit Schreiben vom 19.11.2008 sowie 05.12.2008 hat die Bezirksregierung Münster ergänzend bestätigt, dass die schematische Übersicht zur Festschreibung der Einzelhandelsnutzungen der Fa. RATIO am Standort Loddenheide, die Bestandteil der Be-

gründungen der 32. Änderung des FNP sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 ist, im Einklang mit der Erklärung der landesplanerischen Anpassung vom 27.10.2008 steht. Mit dieser Maßgabe der Vorlage der entsprechenden Bauleitpläne (32. FNP-Änderung und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 517) hat die Bezirksregierung Münster die landesplanerische Zustimmung für die Planung in Aussicht gestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB gingen einige Stellungnahmen bei der Verwaltung ein, die sich zum Einzelhandel äußern. Die Verwaltung sah auf der Grundlage der vorliegenden Stellungnahmen keine Veranlassung zur Änderung der Begründungen der beiden Bauleitplanungen. Mit Schreiben vom 14.01.2009 wurden die Stellungnahmen, die sich zum Einzelhandel äußern, an die Bezirksregierung Münster weitergeleitet mit der Bitte, auf dieser Grundlage das landesplanerische Anpassungsverfahren gem. § 32 LPlG zum Abschluss zu bringen.

Der gültige Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Münster stellt den Planbereich in wesentlichen Teilen als ‚Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich‘ (GIB) dar. Im Rahmen der eingeleiteten Fortschreibung des Regionalplans ist beabsichtigt, diesen Bereich als ‚Allgemeinen Siedlungsbereich‘ (ASB) darzustellen.

Die geplante 32. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans der Stadt Münster steht damit grundsätzlich im Einklang mit den Darstellungen und Zielen der Landes- und Regionalplanung.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

Vorbereitende Bauleitplanung, Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster sind die Flächen des bestehenden SB-Warenhauses und des Baufachmarktes der RATIO Handel GmbH als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ (VM) dargestellt. Die südöstlichen Bereiche mit den vorhandenen Verwaltungseinrichtungen sowie die nach Süden und Südwesten angrenzenden gewerblich genutzten Flächen ein-

schließlich der Flächen des vorhandenen C&C-Großmarktes sind als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung, Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen:

Die im Bereich der 32. Flächennutzungsplanänderung und durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 517 zu überplanenden Flächen liegen derzeit im Geltungsbereich zweier Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 370 „Loddenheide / Dortmund-Ems-Kanal / Umgehungsstraße / Albersloher Weg“, rechtskräftig seit Februar 1993 u. a. mit dem ersten Gebäude-Ensemble der RATIO-Gruppe am Albersloher Weg bestehend aus dem SB-Warenhaus, dem Baumarkt und der Zentralverwaltung der RATIO Handel GmbH, und
- Bebauungsplan Nr. 404 „Loddenheide - Albersloher Weg / An den Loddenbüschen“ in der Fassung der 1. Änderung, rechtskräftig seit Oktober 2000, u. a. mit dem derzeitigen C&C-Großmarkt.

Die Verlagerung der vorhandenen Handelseinrichtungen der RATIO Handel GmbH und deren Zusammenziehung am Standort des jetzigen C&C-Großmarktes ist in den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans sowie in den Gebietsfestsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne 370 und 404 nicht möglich. Die Umsetzung der genannten Entwicklungsziele erfolgt daher über das Instrumentarium eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB und der nach § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB erforderlichen Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren. Mit Inkrafttreten der 32. Änderung des Flächennutzungsplans werden die in dem Änderungsbereich bisher gültigen Darstellungen aufgehoben.

Sonstige Satzungen, Verordnungen:

Sonstige Satzungen oder Verordnungen der Stadt Münster sind von der 32. Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen.

4 Räumliche und strukturelle Situation

Der Bereich der 32. Flächennutzungsplanänderung ist gekennzeichnet durch die bestehenden Handelseinrichtungen der RATIO Handel GmbH. Nach Nordosten und Nordwesten prägen die I-II geschossigen Gebäude des Baumarktes und des SB-Warenhauses mit den dazugehörigen Stellplatzanlagen das räumliche Erscheinungsbild. Nach Südosten wird die Egbert-Snoek-Straße durch I-II geschossige Lagergebäude/Mitarbeitercasino der RATIO Handel GmbH eingefasst, rückwärtig dominieren bis zu IV-geschossige Gebäudebereiche der Verwaltungseinrichtungen den zurückgesetzten Innenbereich. Die architektonische Qualität und Ausgestaltung der Gebäude sind in weiten Teilen defizitär und entsprechen nicht den funktionalen und stadträumlichen Anforderungen an einen attraktiven Einzelhandelsstandort. Lediglich der C&C-Großmarkt im südwestlichen Planbereich wird in seiner grundlegenden baulichen Ausgestaltung den angestrebten Entwicklungszielen am Standort gerecht.

Der übergeordnete, nach Südosten und Südwesten angrenzende Planbereich wird durch die gewerblichen Nutzungen mit unterschiedlichsten Büro- und Gewerbebetrieben sowie großzügigen öffentlichen Grün- und Freiflächen des neuen Gewerbegebiets „Loddenheide“ geprägt. Nach Nordosten und Norden bilden die Hauptverkehrsachsen ‚Albersloher Weg‘ als L 586 sowie die Bundesstraße B 51 als Umgehungsstraße eine stadträumliche Zäsur im weiteren Siedlungsgefüge.

5 Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 in die vorbereitende Bauleitplanung übernommen werden, um somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neugliederung des Handelsstandortes „Münster-Loddenheide“ der RATIO Handel GmbH zu schaffen. Die Neugliederung erfolgt aus dem zwingenden Erfordernis, die baulichen Gegebenheiten und betrieblich funktionalen Abläufe an die veränderten Einkaufsgewohnheiten und Ansprüche der Kunden anzupassen um einen langfristigen Erhalt des über Jahrzehnte eingeführten Einzelhandelsstandortes nachhaltig zu sichern. Mit den benannten Entwicklungszielen ist eine städtebauliche Neuordnung des Bereichs verbunden, die zur Steigerung der Gesamtattraktivität des Einzelhandelsstandortes beiträgt.

Neben den betrieblich architektonischen Zielsetzungen einer zukunftsgerichteten Standortsicherung ist - unter Wahrung des Standortprofils im Sinne des § 24 a Abs. 5 LEPro - die Festsetzung und Sicherung eines neuen Nutzungsprofils für die frei werdenden derzeitigen Einzelhandelsgrundstücke des SB-Warenhauses und des Baumarktes innerhalb einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine weitere, wesentliche planungsrechtliche Zielsetzung.

6 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

6.1 Grundzüge der Änderung

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplans zur Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 erfolgt in Anwendung der Bestandsschutzregelung des § 24 a Abs. 5 des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) vom 19. Juni 2007 (s.a. Kapitel 3.1).

Im Hinblick auf die Lage im Stadtgefüge und über die Festschreibung der Einzelhandelsbetriebe auf den vorhandenen Bestand ist entsprechend der vorläufigen landesplanerischen Stellungnahme der Bezirksregierung Münster gem. § 32 LPlG gem. Schreiben vom 27.10.2008 und vom 19.11.2008 die Anwendbarkeit des § 24 a Abs. 5 LEPro auf das Vorhaben zur Umstrukturierung des Handelsstandortes ‚Münster-Loddenheide‘ gegeben. Als „vorhandener Bestand“ im Sinne des § 24 a Abs. 5 LEPro sind hierbei gemäß der vorläufigen landesplanerischen Anpassungserklärung der Bezirksregierung die über die bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanfestsetzungen wirksamen maximalen Verkaufsflächengrößen anzunehmen. Diese betragen, festgesetzt im Bebauungsplan Nr. 370 „Loddenheide / Dortmund-Ems-Kanal / Umgehungsstraße / Albersloher Weg“, rechtskräftig seit dem 19. Februar 1993, für das SB-Warenhaus maximal 12.000 m² Verkaufsfläche (VK) – davon maximal 2.500 m² VK Lebensmittel-Einzelhandel – und maximal 6.000 m² VK für das Bau- und Gartencenter.

Durch diese Übernahme und Festsetzung der bereits planungsrechtlich bestehenden maximalen Verkaufsflächengrößen von max. 12.000 m² VK (davon max. 2.500 m² VK Nahrungs- und Genussmittel) für das SB-Warenhaus sowie von max. 6.000 m² VK für den Bau- und Gartenmarkt kommt es zu keiner Erhöhung gegenüber dem bislang möglichen Stand. Darüber hinaus erfolgt mit der Festschreibung der künftigen Sortimentsstruktur und der künftigen sortimentsbezogenen maximalen Verkaufsflächengrößen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 517 (s.a. Kapitel 6.2.1) mit Blick auf § 24 a Abs. 5 LEPro eine differenzierte Gliederung und Begren-

zung der übrigen zentrenrelevanten Sortimente im SB-Warenhaus gegenüber dem heute planungsrechtlich geltenden Stand.

In der Fortschreibung 2008 des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Münster“ (Vorlage 878/2008, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung) wird der Vorhabenstandort dem Standorttyp E „Sonderstandort/Fachmarktzentrum“ außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet. Da es sich jedoch nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die Verlagerung eines Bestandsobjektes innerhalb eines Standortbereichs handelt, wird das Vorhaben in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Münster als „Sonderfall“ eingestuft.

Die zu erwartenden landesplanerischen und städtebaulichen Auswirkungen der Neugliederung des Handelsstandortes der Ratio Handel GmbH wurden in der „Verträglichkeits- und Wirkungsanalyse Einzelhandelsprojekt (SB-Warenhaus) Gewerbegebiet Loddenheide 48155 Münster“ der BulwienGesa AG aus Hamburg vom 24.06.2008 gutachterlich untersucht. Dabei wurde eine Analyse und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens

- auf den Angebotsbestand in benachbarten zentralen Lagebereichen,
- auf die im Einzelhandelskonzept der Stadt Münster dargestellten Entwicklungsziele für diese Zentren sowie
- auf den Angebotsbestand in benachbarten zentralen Orten im Umlandeinzugsgebiet

vorgenommen. Neben der Aufnahme und Betrachtung vorhandener Einzelhandelseinrichtungen (IST-Situation) wurden auch konkrete Vorhaben mit Baurecht in die Untersuchung einbezogen und wie Bestandsobjekte behandelt. Projektvorhaben, die noch nicht hinreichend konkretisiert sind, wurden als mittelfristig bzw. langfristig zu realisieren erfasst, konnten vor dem Hintergrund des noch unscharfen Profils jedoch nicht abschließend bewertet werden. Auf Basis des Makrostandortes der Stadt Münster und seines Einzugsgebiets mit den Kennziffern zur Kaufkraft (Kaufkraftbindung / Kaufkraftzuflüsse), zum einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen sowie zur Einzelhandelszentralität und Stellung in der Raumordnung wurden das Vorhaben der RATIO Handel GmbH und sein Einzugsgebiet erfasst und hinsichtlich der Umverteilungswirkungen als maßgebliches Kriterium für die Beurteilung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen dargestellt und bewertet.

Die Sachverhalte wurden getrennt nach Auswirkungen im periodischen Sektor (Lebensmittel/Verbrauchsgüter) und Auswirkungen im aperiodischen Sektor (Nonfood Gebrauchsgüter) gutachterlich überprüft.

Als maßgebliche Bewertungskriterien der Wirkung des Vorhabenprojektes wurden städtebauliche Kriterien (Auswirkungen auf die städtebauliche Funktionsfähigkeit benachbarter Versorgungsbereiche und auf die Nahversorgung sowie eine städtebauliche Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen hinsichtlich einer möglichen „Gefährdung“ der städtebaulichen Funktionsfähigkeit) sowie landesplanerische Kriterien (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot) gutachterlich untersucht.

Die Auswirkungen des Vorhabenprojektes im periodischen Sektor (Lebensmittel/Verbrauchsgüter) lassen sich laut Gutachten wie folgt zusammenfassen:

- Die zu erwartenden Umverteilungswirkungen aus geplantem Mehrumsatz gegenüber dem vorhandenen Angebot liegen mit durchschnittlich 2,3 % Umverteilung im gesamten Stadtgebiet (erwartete Umsatzminderung von 2 % in der City und maximal 3,7 % bzw. 5,2 % in allen anderen erfassten Lagebereichen) weit unterhalb der von der aktuellen Rechtssprechung als ‚kritisch‘ gewerteten Größenordnung von 10 %.
- Anhaltspunkte für eine Gefährdung der städtebaulichen Funktionsfähigkeit der benannten Lagebereiche, z.B. durch eine erhöhte Leerstandsrate, sind nicht erkennbar.
- Mit einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von -2,2 % gegenüber Anbietern im Umlandeinzugsgebiet (höchste erwartete Umsatzminderung von 4,5 % in Everswinkel, Telgte und Ostbevern 1,3 % bzw. 1,2 %) sind funktionsgefährdende Wirkungen auf zentrale Lagebereiche in Nachbarzentren nicht gegeben.

Insgesamt ergeben sich im periodischen Sektor aus Gutachtersicht keine Anhaltspunkte für eine raumordnerische Unverträglichkeit des Vorhabenprojektes.

Die Auswirkungen des Vorhabenprojektes im aperiodischen Sektor (Nonfood Gebrauchsgüter) lassen sich laut Gutachten wie folgt zusammenfassen:

- Die zu erwartenden Umverteilungswirkungen aus geplantem Mehrumsatz und differenziert nach Hauptwarengruppen sind im Worst-Case-Ansatz (Annahme, dass der gesamte aperiodische Mehrumsatz zulasten der City geht) mit durchschnittlich -0,42 % (Ausnahme Warengruppe ‚Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren / Heim- und Haushaltstextilien‘ mit 1,7 %) nach herkömmlichen Maßstäben als städtebaulich voll verträglich einzustufen. Bei realistischer Prognose und unter Einbeziehung von benachbarten zentralen Lagebereichen sinkt die Umverteilung in der City bei den zentrentypischen, aperiodischen Sortimenten sogar auf -0,29 %. In den übrigen einbezogenen zentralen Lagebereichen werden maximal -1,15 % Umsatzumverteilung bei innenstadtrelevanten Sortimenten erreicht.

Auch im aperiodischen Sektor ergeben sich aus Gutachtersicht keine Anzeichen für eine städtebauliche Gefährdung einzelner zentraler Lagebereiche. Der geplante aperiodische Mehrumsatz des Vorhabenprojektes hat vor dem Hintergrund der Münsteraner Marktrahmendaten nur marginale Bedeutung.

Zusammengefasst kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass mit Umsetzung des Vorhabenprojektes marktanalytisch keine gravierenden unmittelbaren negativen Wirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte im Untersuchungsraum zu erwarten sind; aufgrund der als gering einzuschätzenden Wirkungseffekte sind existenzgefährdende Einflüsse auf bestehende Besitzstrukturen nicht gegeben. In seiner Gesamtheit wird laut Gutachter das Vorhaben zu einer ausgewogenen Angebotslandschaft im Raum der Stadt Münster und zu einer Rückführung bisher lokal abfließender Kaufkraft beitragen.

Vor dem Hintergrund der gutachterlichen Ergebnisse bleibt mit der Flächennutzungsplanänderung zur Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 die Einhaltung und Sicherung städtebaulicher und landesplanerischer Vorgaben gewährleistet. Die im Folgenden aufgezeigten Inhalte zur Planänderung werden als 32. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans der Stadt Münster aufgenommen, durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans werden dessen Grundzüge nicht verändert.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster werden zur **Art der baulichen Nutzung** (Bauflächen) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB folgende Änderungen vorgenommen:

- Die im wirksamen Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ (SO VM) dargestellten Flächen des bestehenden Bau- und Gartenmarktes und SB-Warenhauses der RATIO Handel GmbH werden in Flächen für Gewerbegebiet (GE) geändert.

Die Darstellung als Gewerbegebiet erfolgt in Anpassung an die veränderten Entwicklungsziele zur Modernisierung und Neugliederung des Einzelhandelsstandortes „Loddenheide“ der RATIO Handel GmbH, wonach die benannten Flächen als Einzelhandelsflächen aufgegeben und einer ausschließlichen gewerblichen Nutzung zugeführt werden (s.a. Kapitel 1). Weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung städtebaulicher Belange sowie zum grundlegenden Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen für die Gewerbegebiete werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 517 getroffen.

Die Änderung der „Sondergebiet Verbrauchermarkt“-Flächen in Gewerbegebietsflächen entspricht den Plandarstellungen der südöstlich bzw. südwestlich angrenzenden Bereiche als Gewerbegebiet bzw. gewerbliche Bauflächen. Konflikte zu den angrenzenden bestehenden Nutzungen sind daher nicht gegeben.

Die Darstellung als Gewerbegebiet entspricht der geplanten Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 für diesen Bereich.

- Die im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) dargestellte Fläche des bestehenden C&C-Großmarktes der RATIO Handel GmbH wird in ein Sondergebiet für ein „SB-Warenhaus / Bau- und Gartenmarkt“ (SO SB-WH / BuG) geändert.

Die Darstellung als Sondergebiet „SB-Warenhaus / Bau- und Gartenmarkt“ erfolgt in Anpassung an die veränderten Entwicklungsziele zur Modernisie-

rung und Neugliederung des Einzelhandelsstandortes „Loddenheide“ der RATIO Handel GmbH, wonach die benannte Fläche den Vorhabenstandort des neuen SB-Warenhauses mit Bau- und Gartenmarkt darstellt (s.a. Kapitel 1). Auf Basis der bestehenden rechtswirksamen Verkaufsflächengrößen und der „Münsteraner Sortimentsliste“ werden weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen zur Art (Betriebstyp, Sortimente) und zum Umfang (Gesamtverkaufsfläche, sortimentsbezogene Verkaufsfläche) der Einzelhandelsnutzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 517 getroffen (s. nachfolgende schematische Übersicht).

Über die Festsetzungen wird sichergestellt, dass mit der Neugliederung des Einzelhandelsstandortes im Sinne des § 24 a Abs. 5 LEPro unzulässige Verkaufsflächenzuwächse oder unverträgliche Umstrukturierungen der Sortimentsstruktur ausgeschlossen sind. Die Verträglichkeit der Gesamtmaßnahme zur Sicherung des Einzelhandelsstandortes Münster-Loddenheide bleibt somit gemäß den gutachterlichen Ergebnissen der „Verträglichkeits- und Wirkungsanalyse“ der BulwienGesa AG gewährleistet (s. Kapitel 6.1).

Konflikte der Vorhabennutzung als SB-Warenhaus und Bau- und Gartenmarkt zu den angrenzenden Nutzungen der Gewerbegebiete bzw. der gewerblichen Bauflächen sind nicht gegeben.

Die Darstellung als Sondergebiet „SB-Warenhaus / Bau- und Gartenmarkt“ entspricht der geplanten Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 für diesen Bereich.

Die im Zuge der Neugliederung des Einzelhandelsstandortes erforderliche Verlagerung des bestehenden C&C-Großmarktes in das südwestlich zum Vorhabenstandort angrenzende Gewerbegebiet ist innerhalb der wirksamen Flächennutzungsplandarstellungen und der Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung dieses Bereichs (Baugebiet GE 6 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 404) ohne Änderungsbedarf möglich.

Schematische Übersicht zur Festschreibung der Einzelhandelsnutzungen nach Art (Betriebstyp, Sortimente) und Umfang (Gesamtverkaufsfläche, sortimentsbezogene Verkaufsfläche) auf Grundlage der Münsteraner Sortimentsliste

SB-Warenhaus
bis max. 12.000 m² Verkaufsfläche
für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente
gem. Münsteraner Sortimentsliste



davon

davon



Nahrungs- und Genussmittel
bis max. 2.500 m² Verkaufsfläche

Sonstige zentrenrelevante Sortimente
gem. Münsteraner Sortimentsliste
bis max. 2.500 m² Verkaufsfläche
je Sortimentsgruppe

Sortimentsgruppen:

- o **Bekleidung aller Art** (inklusive Damen-, Herren- und Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung, Tuche, Stoffe, Meterware)
- o **Haushaltswaren / Hausratartikel** (inklusive G/P/K, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Antiquitäten, Bilder und Bilderrahmen, Geschenkartikel, Heim- und Haustextilien, Bettwaren, Handarbeitenartikel / Strickwaren, Bürobedarf / Organisationsmittel)
- o **Spielwaren / Sportartikel / Hobbyartikel / Bücher / Schreibwaren / Uhren / Schmuck** (inklusive Baby- und Kinderartikel, Papierwaren, Schulbedarf, Bastelbedarf, Fachliteratur, Musikinstrumente / Musikalien, Sportgeräte, Fahrräder / -zubehör, Jagdartikel / Waffen, Edelmetallwaren)
- o **Elektrokleingeräte / Kommunikations- und Unterhaltungselektronik** (inklusive Computer und -zubehör, Tonträger, Telefone und -zubehör, Fotogeräte und -artikel, Leuchten, medizinische und orthopädische Artikel, optische und akustische Erzeugnisse)
- o **Nah- und Grundversorgung** (inklusive Blumen (Schnittblumen/Topfpflanzen), Drogerie- / Parfümerieartikel, Getränke, Kosmetische Artikel, Pharmazeutische Artikel, Tabakwaren, Tierfutter / Tierpflegeartikel für Kleintiere, Zeitschriften / Zeitungen; außer Nahrungs- und Genussmittel)

Bau- und Gartenmarkt
bis max. 6.000 m² Verkaufsfläche
für nicht zentrenrelevante Sortimente im Hauptsortiment
zentrenrelevante Randsortimente gemäß Münsteraner Sortimentsliste mit
Bezug zum Hauptsortiment sind auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen

6.3 Berücksichtigung von Umwelteinwirkungen

Mit der Modernisierung und Neugliederung des Einzelhandelsstandortes „Münster-Loddenheide“ der RATIO Handel GmbH sind keine zusätzlichen, lärmschutzrelevanten Emissionen aus

- Verkehrslärm (über ein erhöhtes, weiteres Verkehrsaufkommen gegenüber den bereits bestehenden Verkehrsbelastungen) oder aus
- Betriebslärm (über lärmtechnisch relevante veränderte Betriebsabläufe gegenüber den bereits bestehenden Emissionen der betrieblichen Anlagen und Einrichtungen)

auf die angrenzenden Nutzungen und vorhandenen Einrichtungen zu erwarten.

Für die neuen Gewerbegebietsflächen der frei werdenden Grundstücke des derzeitigen Baumarktes und SB-Warenhauses im nordwestlichen Änderungsbereich wird, abgeleitet aus den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 370, eine Gliederung entsprechend den Abstandsklassen der Abstandsliste auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 517 festgesetzt. Somit bleibt sichergestellt, dass auch über die „nachrückenden“ gewerblichen Nutzungen die Immissionsverträglichkeit für die im Plangebiet vorhandenen und im übergeordneten Planbereich angrenzenden Nutzungen gegeben ist.

Weitergehende Vorkehrungen oder Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind mit der Neugliederung des Einzelhandelsstandortes „Münster-Loddenheide“ der RATIO Handel GmbH nicht erforderlich.

6.4 Altlasten / Altstandorte

Im Altlastenkataster der Stadt Münster sind für den Änderungsbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplans folgende Altlasten-Verdachtsflächen eingetragen:

- Altlast-/Verdachtsfläche 8: Die Fläche einer ehemaligen Tankstelle liegt im Eckbereich „Egbert-Snoek-Straße / Albersloher Weg“ im heutigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 370 und betrifft vollständig die Flächen der heutigen Verwaltungseinrichtungen der RATIO Handel GmbH. Untersuchungen aus dem Jahre 1998 ergaben keine sanierungsrelevanten Verunreinigungen, der Ausbau der Behälter im Jahr 2001 wurde gutachterlich begleitet. Weitere Maßnahmen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht vorgesehen.

Die Fläche liegt im wirksamen Flächennutzungsplan innerhalb einer als Altlast-/Verdachtsfläche > 1 ha gekennzeichneten Fläche. Die Kennzeichnung bleibt mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplans unverändert erhalten.

- Altlast-/Verdachtsfläche 9: Die Fläche liegt im Zufahrtsbereich des bestehenden SB-Warenhauses von der Egbert-Snoek-Straße im heutigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 370 und war Standort einer ehemaligen Tankstelle. Aufgrund von Undichtigkeiten und Mineralölleckageverlusten ist es zu Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers gekommen. Die Sanierungsmaßnahmen wurden mit einer Bodensanierung im Jahre 1999 und einer Grundwassersanierung bis Ende 2000 erfolgreich abgeschlossen.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Altlast-/Verdachtsfläche < 1 ha gekennzeichnet. Die Kennzeichnung bleibt mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplans unverändert erhalten.

Unabhängig von der benannten Sanierung und von den bestehenden Nutzungen im Plangebiet wurden im Bereich des Albersloher Weges bei Sanierungs- und Baumaßnahmen Grundwasserverunreinigungen mit chlorierten Kohlenwasserstoffen CKW festgestellt. Die Schadensquelle konnte nicht im direkten Umfeld zum Albersloher Weg ermittelt werden. Weitere Untersuchungen seitens der zuständigen Fachbehörden sind vorgesehen.

- Altlast-/Verdachtsfläche 826: Als Standort eines ehemaligen Flughafen- und Kasernengeländes betrifft die Fläche das gesamte Grundstück des bestehenden C&C-Großmarktes im Änderungsbereich der 32. Änderung sowie die südöstlich und südwestlich angrenzenden Flächen im Geltungsbereich des

Bebauungsplans Nr. 404. Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung zeigten Verunreinigungen des Erdreichs. Entsprechend der planungsrechtlich zulässigen Nutzung als Gewerbegebiet wurde eine Sanierung durchgeführt. Eine Sanierungsdokumentation für den Bereich liegt vor, alle Auflagen der Sanierungsgenehmigung wurden erfüllt. Grundsätzlich kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass eventuell noch Störstoffe oder geringe Kontaminationen in den nicht aufgeschlossenen Flächen vorhanden sind.

Die Fläche liegt im wirksamen Flächennutzungsplan innerhalb einer als Altlast-/Verdachtsfläche > 1 ha gekennzeichneten Fläche. Die Kennzeichnung bleibt mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplans unverändert erhalten. Eine Kennzeichnung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird analog der Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 404 nicht vorgenommen, da keine altlastenrelevante Nutzungsänderung mit Verlagerung des Baumarktes und SB-Warenhauses an diesen Standort gegenüber dem bestehenden Großmarkt verbunden ist. Zur Sicherung eines fachgerechten Umgangs mit eventuell noch vorhandenen Störstoffen oder geringen Kontaminationen in den nicht aufgeschlossenen Flächen wird jedoch ein entsprechender Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 517 aufgenommen.

- Altlast-/Verdachtsfläche 86 (historischer Altstandort 8047): Die Fläche einer ehemaligen Spedition mit Eigenverbrauchertankanlage und Werkstattbereich aus den Jahren 1971 bis 1987 liegt im heutigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 370 und betrifft vollständig die Flächen des bestehenden Baumarktes der RATIO Handel GmbH. Eine Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung wurde im Auftrag der RATIO Handel GmbH durch die Umweltlabor ACB GmbH aus Münster erstellt und im „Gutachten zu Bodenuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung – Ratio Baumarkt, Egbert-Snoek-Straße 1, Münster -“ mit Datum vom 05.12.2008 dokumentiert. Dabei wurde für den eng begrenzten Bereich des ehemaligen Dieseltanks der Eigenverbrauchertankanlage eine Bodenverunreinigung durch Mineralöl festgestellt. Aufgrund der weitgehenden Eingrenzung des verunreinigten Bereichs und aufgrund der Tatsache, dass durch Aufgabe der Tankstelle ein weiterer Schadstoffeintrag ausgeschlossen ist, kann eine erhebliche Grund-

wassergefährdung nicht erkannt werden. Eine akute Gefährdung unterschiedlicher Schutzgüter ist laut Gutachter auf der Fläche nicht zu besorgen.

Die Fläche wurde am 06.10.2008 unter der Nummer 86 in das Altlasten-/Verdachtsflächenkataster der Stadt Münster aufgenommen. In Abstimmung und unter Begleitung der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Münster wird durch die RATIO Handel GmbH als Eigentümerin der Fläche kurzfristig eine Sanierung des verunreinigten Bereichs durch Bodenaustausch vorgenommen. Der Abschluss der Maßnahmen wird der Unteren Bodenschutzbehörde durch Vorlage der Sanierungsdokumentation angezeigt. Mit Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ist eine potentielle Gefährdung des Grundwassers dauerhaft auszuschließen und eine uneingeschränkte Nutzung des Grundstücks als Gewerbegrundstück sichergestellt.

Eine Kennzeichnung der Fläche als Altlast-/Verdachtsfläche in der 32. Änderung des Flächennutzungsplans sowie auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist aufgrund der benannten Inhalte und Vorgehensweisen nicht erforderlich.

6.5 Denkmalschutz / Archäologie

Innerhalb des Änderungsbereichs der 32. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich keine eingetragenen Boden- oder Baudenkmale oder sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW. Belange der Bodendenkmalpflege sind von der Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen.

7 Kenndaten der 32. Änderung

Im Änderungsbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich folgende neue Flächenbilanz:

Flächen nach Nutzung		Größe in ha	%
SO SB-WH / BuG	Sondergebiet SB-Warenhaus / Bau- und Gartenmarkt	5,8 ha	47,9 %
GE	Gewerbegebiet	6,3 ha	52,1 %
GESAMTFLÄCHE		12,1 ha	100,0 %

8 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht

8.1 Rahmen der Umweltprüfung

Nach § 2a BauGB ist bei Änderung eines Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der den Anforderungen der Anlage zum BauGB zu entsprechen hat, beschrieben und bewertet. Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange wurden am 23.06.2008 im Rahmen eines Scopings besprochen.

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine gesonderte Umweltprüfung durchgeführt und als Bestandteil der Begründung ein separater Umweltbericht erstellt.

8.2 Kurzdarstellung der Planung

Die Firma RATIO Handel GmbH plant eine funktionale und bauliche Neuordnung ihres Standortes im Bereich des Gewerbegebietes Loddenheide im Südosten von Münster. Dabei sollen RATIO-Baumarkt und RATIO-SB-Warenhaus an den Standort des heutigen RATIO-C&C-Großmarktes verlagert und die alten Standorte von Baumarkt und SB-Warenhaus rückgebaut und einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Die bestehenden Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Münster sind mit der Planung nicht vereinbar und es ist erforderlich, die Nutzungstypen Sondergebiet und Gewerbe anders zuzuweisen. Dies erfolgt im Rahmen der 32. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 12,1 ha.

8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Maßgebliche fachgesetzliche Anforderungen ergeben sich insbesondere aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetz und aus zugehörigen Verordnungen sowie aus dem Baugesetzbuch in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffe in Natur und Landschaft).

Das Plangebiet umfasst keine naturschutzfachlich geschützten Flächen, ebenfalls kommen keine geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 LG sowie nach aktueller Kenntnis keine streng geschützten Arten nach § 42 BNatSchG vor.

Für den Änderungsbereich relevante Fachpläne existieren in Form des Regionalplans des Regierungsbezirks Münster sowie des Umweltplans der Stadt Münster:

- Der Regionalplan stellt den Planbereich in wesentlichen Teilen als ‚Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich‘ (GIB) dar. Im Rahmen der eingeleiteten Fortschreibung des Regionalplans ist beabsichtigt, diesen Bereich als ‚Allgemeinen Siedlungsbereich‘ (ASB) darzustellen. Die Planung steht damit grundsätzlich im Einklang mit den Darstellungen der übergeordneten Raumordnung.
- Im Umweltplan werden planerische Zielvorstellungen zu den Themen Klima-, Gewässer- und Bodenschutz räumlich dargestellt. Ökologische Anforderungen an die vorliegende Planung lassen sich nicht ableiten, da das Plangebiet ohne besondere Schutzwürdigkeiten dargestellt wird.

8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

8.4.1 Mensch

Nutzungen

Im Plangebiet ist bisher eine Nutzung als Gewerbe- bzw. Sondergebiet vorgesehen und mit den bestehenden Nutzungen durch die RATIO Handel GmbH auch realisiert. Eine Bedeutung für die Freizeitnutzung besteht nicht.

Auswirkungen der Planung: Die Verwirklichung der Planung wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich.

Die zu erwartenden landesplanerischen und städtebaulichen Auswirkungen der Neugliederung des Handelsstandortes wurden in einer Verträglichkeits- und Wirkungsanalyse gutachterlich untersucht (vgl. Kap. 6.1). Insgesamt ergeben sich aus Gutachtersicht keine Anhaltspunkte für eine raumordnerische Unverträglichkeit des Vorhabenprojektes.

Lärmsituation

Das Plangebiet weist aktuell immissionsschutzrechtlich Schutzwürdigkeiten von Gewerbe- und Sondergebietsstandorten auf. Sensible Nutzungen sind nicht vorhanden und grenzen auch nicht unmittelbar an. Erst jenseits des Albersloher Weges kommen mit Wohnbereichen und Kleingärten Bereiche höherer Empfindlichkeit vor.

Vorbelastungen: Im Plangebiet existieren Vorbelastungen durch den Verkehrslärm des Albersloher Weges sowie durch Emissionen der Gewerbebetriebe. Eine Überschreitung der relevanten Schwellenwerte ist im Plangebiet selbst jedoch nicht zu verzeichnen.

Für die Wohnbereiche nordöstlich des Albersloher Weges wurden im Zuge der Ausbauplanung dieser Straße Lärmschutzmaßnahmen entwickelt, die auch der durch das Gewerbegebiet Loddenheide zu erwartenden höheren Prognosebelastung Rechnung tragen werden.

Auswirkungen der Planung: Die Planung sieht lediglich eine räumliche Verlagerung der Nutzungstypen Gewerbe- und Sondergebiet innerhalb des Planbereichs vor. Damit ist zunächst keine Veränderung der künftigen Belastungssituation verbunden. Über die Modernisierung mit einer erhöhten Attraktivität des Einzelhandelsstandortes ist unter Umständen ein dichter Kundenverkehr zu erwarten. Aufgrund des Fehlens empfindlicher Nutzungen im direkten Umfeld ist eine Überschreitung relevanter Schwellenwerte jedoch nicht zu erwarten und eine genauere Prognose der Auswirkungen nicht notwendig.

8.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Arten- und Biotopschutz

Das Plangebiet ist von großflächigen Gebäuden und weiten Parkplatzflächen geprägt. Grünflächen sind nur zu einem geringen Anteil vorhanden und konzentrieren sich entlang der zentralen Erschließung Loddenheide / Egbert-Snoek-Straße. Abseits der zentralen Erschließung kommen Grünflächen nur äußerst kleinflächig als Baumscheiben und Zierrabatten im Bereich der Stellplätze vor.

Nördlich grenzt an das Plangebiet eine im Rahmen der Stadtbiotopkartierung Münsters als schutzwürdig bewertete Fläche an. Es handelt sich um einen Biotopkomplex entlang der Bahnlinie der WLE, der sich aus Gebüsch, waldartigen Gehölzen sowie artenreicher Ruderalvegetation zusammensetzt.

Was die Tierlebewelt betrifft, wurden bisher im Plangebiet keine systematischen Untersuchungen angestellt und es existieren bei der Unteren Landschaftsbehörde und bei der LÖBF keine Daten zum Faunenbestand. Potentiell besitzt das Gebiet für Fledermäuse Bedeutung. So kommt mit Sicherheit die Zwergfledermaus zumindest als Nahrungsgast im Gebiet vor. Alle Fledermäuse gelten als nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt.

Vorbelastungen: Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads besitzt das Gebiet eine nur eingeschränkte Lebensraumbedeutung für Flora und Fauna. Zusammenhängende Grünstrukturen sind lediglich entlang der Straßen ‚Loddenheide‘ und Egbert-Snoek-Straße vorhanden, alte Gehölze kommen nicht vor.

Auswirkungen der Planung: Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt in Abstimmung auf das Grünkonzept des Gewerbegebiets ‚Loddenheide‘. Teilweise werden gegenüber der bestehenden Situation sogar Verbesserungen zu erwarten sein, so im Umfeld des Verwaltungsgebäudes der RATIO Handel GmbH und des bisherigen SB-Warenhauses. Die Flächennutzungsplanänderung bereitet somit keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie die Konkretisierung der grünordnerischen Maßnahmen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Für Fledermäuse wären mit dem Vorhaben dann nachteilige Auswirkungen verbunden, wenn von Gebäudeabriss, wie er im künftigen Gewerbegebiet geplant ist, Quartiere betroffen wären. Eine Bearbeitung der artenschutzrechtlichen Belange und die Konkretisierung von Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete

Im Umfeld des Plangebiets kommen keine FFH- oder Vogelschutzgebiete vor.

8.4.3 Boden

Das Plangebiet gehört naturräumlich zur Wolbecker Ebene, die in ihrer Oberfläche durch Sandlöß geprägt ist, aus dem sich im Zuge der Bodenentwicklung ursprünglich Braunerde-Pseudogley als vorherrschender Bodentyp entwickelte. Er wurde durch diverse Bautätigkeiten auf dem Gelände mittlerweile stark anthropogen überformt. Seltene oder naturnahe Bodenbereiche kommen nicht vor.

Vorbelastungen: Das Plangebiet ist bereits stark versiegelt, weswegen bodentypische Funktionen als stark beeinträchtigt gelten müssen (Filter-, Puffer-, Speicher-, Archivfunktion). Zudem waren Plangebiet und Umgebung bis Mitte der 1990er Jahre durch militärische Nutzung geprägt, weswegen im gesamten Geltungsbereich lokale Verunreinigungen nicht auszuschließen sind.

Gemäß Altlastenkataster der Stadt Münster sind für den Geltungsbereich vier Altlasten-Verdachtsflächen eingetragen (Altlast-Verdachtsflächen 8, 9 und 826 sowie die neu aufgenommene Altlast-Verdachtsfläche 86), die in Kapitel 6.4 genauer beschrieben werden.

Auswirkungen der Planung: Zusätzliche Versiegelungen sind nicht in relevantem Maße zu erwarten, da bereits heute Nutzungstypen mit sehr hohem Versiegelungsgrad anzutreffen sind. Eine genaue Darstellung des Versiegelungsgrads erfolgt im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Darstellung der Altlasten-Verdachtsflächen 8, 9 und 826 wird unverändert in die FNP-Änderung übernommen. Während die Sanierung der Flächen 8 und 9 als abgeschlossen bewertet werden kann, ist bei Fläche 826 nicht auszuschließen,

dass eventuell noch Störstoffe oder geringe Kontaminationen in den nicht aufgeschlossenen Flächen vorhanden sind, ein entsprechender Hinweis erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Für die Altlast-/Verdachtsfläche 86 (historischer Altstandort 8047) wurde eine Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung im Auftrag der RATIO Handel GmbH durch die Umweltlabor ACB GmbH aus Münster erstellt und im „Gutachten zu Bodenuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung – Ratio Baumarkt, Egbert-Snoek-Straße 1, Münster -“ mit Datum vom 05.12.2008 dokumentiert. Dabei wurde für den eng begrenzten Bereich des ehemaligen Dieseltanks der Eigenverbraucher-tankanlage eine Bodenverunreinigung durch Mineralöl festgestellt. Eine erhebliche Grundwassergefährdung ist jedoch laut Gutachter nicht erkennbar.

In Abstimmung und unter Begleitung der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Münster wird durch die RATIO Handel GmbH als Eigentümerin der Fläche kurzfristig eine Sanierung des verunreinigten Bereichs durch Bodenaustausch vorgenommen, so dass eine Kennzeichnung der Fläche in der 32. Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich ist (s.a. Kapitel 6.4).

8.4.4 Wasser

Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich des FNP nicht vor. Der Dortmund-Ems-Kanal verläuft etwa 400 m nördlich; jenseits des Albersloher Wegs verläuft der Honebach. Großräumig betrachtet liegt Münster im Einzugsgebiet der Ems.

Die Grundwasserschutzfunktion und Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers werden im Umweltkataster der Stadt Münster für das Plangebiet als sehr gering bzw. gering bewertet. Der Flurabstand beträgt mehr als 2 m. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich einer Wasserschutzzone.

Vorbelastung: Aufgrund der bestehenden weitläufigen Versiegelung des Änderungsbereichs ist die Grundwasserneubildung stark eingeschränkt.

Laut Gutachten zur Gefährdungsabschätzung der Altlast-/Verdachtsfläche 86 ist eine erhebliche Grundwassergefährdung aus dem durch Mineralöl verunreinigten

Bereich nicht gegeben. Ein akuter Handlungsbedarf besteht nicht, bei einer konkreten Umnutzung sollte laut Gutachter die belastete Fläche mittels Bodenaustausch saniert werden.

Ehemalige Grundwasserbelastungen im Bereich der Altlastenverdachtsfläche 9 auf dem heutigen SB-Warenhausgrundstück konnten im Jahr 2000 abschließend saniert werden. Unabhängig von der Sanierung und den vorhandenen Nutzungen im Plangebiet wurden im Bereich des Albersloher Wegs bei Sanierungs- und Baumaßnahmen Grundwasserverunreinigungen mit chlorierten Kohlenwasserstoffen CKW festgestellt. Die Schadensquelle konnte trotz weitergehender Umfelduntersuchungen nicht im direkten Umfeld zum Albersloher Weg ermittelt werden. Weitere Untersuchungen seitens der zuständigen Fachbehörden sind vorgesehen.

Auswirkungen: Die zu erwartende Erheblichkeit der Umweltauswirkungen ist für das Schutzgut Wasser auf Ebene des Flächennutzungsplans als sehr gering einzustufen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse vor Ort nicht möglich. Eine Veränderung der bestehenden Verhältnisse ist damit nicht verbunden, da auch bisher die Regen- und Schmutzwasserentsorgung im Trennsystem erfolgte.

Für den verunreinigten Bereich der Altlast-/Verdachtsfläche 86 wird in Abstimmung und unter Begleitung der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Münster durch die RATIO Handel GmbH als Eigentümerin der Fläche eine Sanierung mittels Bodenaustausch vorgenommen. Der Abschluss der Maßnahmen wird der Unteren Bodenschutzbehörde durch Vorlage der Sanierungsdokumentation angezeigt. Mit Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ist eine potentielle Gefährdung des Grundwassers dauerhaft auszuschließen.

8.4.5 Klima / Luft

Großklimatisch betrachtet ist das Klima in Münster atlantisch geprägt und durch ständige Wechsel von kurzen Schlechtwetterabschnitten und mehrtägigen Schönwetterperioden charakterisiert.

Kleinräumig betrachtet ist das Plangebiet mit seinen hohen Versiegelungsanteilen dem Klimatyp des Gewerbeklimas zuzurechnen, welches gegenüber dem Klimatyp

Freilandklima durch höhere Temperaturen und geringere Luftfeuchtigkeit gekennzeichnet ist und gegenüber dem Klimatyp Stadtklima eine größere Windoffenheit besitzt. Das Gebiet spielt für die Kaltluftentstehung eine entsprechend geringe Rolle, auch Kaltluftleitbahnen und Belüftungskorridore sind im Plangebiet lt. Umweltkataster der Stadt Münster nicht vorhanden. Bereiche mit klimaökologischer Ausgleichsfunktion sind ebenfalls erst außerhalb anzutreffen, so z.B. jenseits des Albersloher Wegs (Kleingärten).

Vorbelastungen: Die weitreichenden Versiegelungen bedingen einen sog. Wärmeinseleffekt und führen dazu, dass das Plangebiet als klimaökologischer Ausgleichsraum keine Rolle spielt.

Luftschadstoffe werden in das Plangebiet besonders über den Verkehr auf dem Albersloher Weg sowie über Gewerbebetriebe eingebracht. Dabei liegt die Feinstaubbelastung bei 10-15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, außerdem sind lt. Umweltkataster der Stadt Münster erhöhte Werte für CO (440-450 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) und NOx (45-50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) festzustellen.

Auswirkungen: Die zu erwartende Erheblichkeit der Umweltauswirkungen ist für das Schutzgut Klima auf Ebene des Flächennutzungsplans als sehr gering einzustufen.

8.4.6 Landschaft

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet von Münster inmitten einer Gemengelage von Hauptverkehrswegen, Gewerbe- und sonstigen Siedlungsstrukturen. Markant erhebt sich unweit das denkmalgeschützte Gerüst des alten Münsterschen Gasometers und markiert den wichtigen Verkehrsknoten Albersloher Weg / Umgehungsstraße B 51.

Auswirkungen der Planung: Die Planung erlaubt teilweise höhere Bauweisen, als bisher anzutreffen sind. Aufgrund der heterogen strukturierten Umgebung kann dies jedoch städtebaulich sinnvoll und ohne erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Ortsbild umgesetzt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine enge Anbindung an das übergeordnete Grünkonzept des Gewerbegebiets ‚Loddenheide‘ vor.

8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet kommen keine Kultur- oder Baudenkmäler vor. Zum Vorkommen von Bodendenkmälern ist ebenfalls nichts bekannt, allerdings ist das Auffinden derartiger Strukturen bei Bauarbeiten grundsätzlich möglich.

Als Besonderheit des Gewerbegebiets ‚Loddenheide‘ ist der Friedenspark mit der Friedenskapelle und der 1998 vom Dalai Lama gepflanzten Friedenskastanie zu nennen. Nördlich des Plangebiets steht außerdem in einer Entfernung von etwa 180 Metern der denkmalgeschützte Münstersche Gasometer.

Auswirkungen der Planung: Kultur- und Sachgüter sind nach aktueller Kenntnis von der Planung nicht betroffen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt ein Hinweis bezüglich der Vorgehensweise beim Auftreten von Bodendenkmälern.

8.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Zu beachtende und voraussichtlich beeinträchtigte Wechselwirkungen zwischen den aufgeführten Schutzgütern sind auf dieser Planungsebene im Änderungsreich nicht ersichtlich und nicht zu vermuten.

8.4.9 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind bei Realisierung der Planung nicht zu erwarten.

Potentiell könnten Konflikte im Bereich Altlasten (Verdachtsfläche 826, ggf. kontaminiertes Schichtenwasser) sowie im Bereich Artenschutz auftreten (Fledermäuse). Generelle Restriktionen gegen die FNP-Änderung sind in diesem Zusammenhang jedoch nicht erkennbar.

8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)

Ohne die Fortschreibung würden die Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplans weiter gelten. Sie sehen eine vergleichbare Versiegelung des Grundstücks und eine vergleichbare Nutzungsstruktur vor. Allerdings wäre der Einzelhandelsstandort innerhalb der bestehenden Strukturen längerfristig nicht mehr tragfähig und müsste zumindest in Teilen aufgegeben werden.

8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Änderungsbereich umfasst die Flächen eines seit den 1960er Jahren bestehenden Handelsstandortes der RATIO Handel GmbH. Über die aufgezeigten Änderungen der Flächenzuweisungen soll der Standort nun marktgerecht modernisiert und in seinem Bestand gesichert werden. Alle Grundstücksflächen der im Plangebiet bestehenden Handelseinrichtungen befinden sich im Eigentum der RATIO Handel GmbH. Bezüglich Standortalternativen wird auf die Ausführungen in Kapitel 1 verwiesen.

8.7 Überwachung (Monitoring)

Die Änderung des Flächennutzungsplans stellt die planungsrechtliche Vorbereitung für das parallel laufende Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 517 dar. Allein aus der Änderung des Flächennutzungsplans resultieren noch keine verbindlichen, umweltrelevanten Auswirkungen. Maßnahmen zur Überwachung werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entwickelt und sind dem entsprechenden Umweltbericht zu entnehmen.

8.8 Zusammenfassung

Das Plangebiet zur Umstrukturierung des bestehenden Einzelhandelsstandortes am Albersloher Weg ist bereits großflächig von Gewerbe- und Verkehrsflächen geprägt. Empfindliche Nutzungen sind nicht vorhanden und grenzen auch nicht unmittelbar an, erst nordöstlich des Albersloher Wegs sind Kleingärten und Wohnsiedlungsbereiche anzutreffen.

Aktuell umfasst das Plangebiet keine naturschutzfachlich geschützten Flächen, ebenfalls kommen keine geschützten Biotope sowie nach aktueller Kenntnis keine streng geschützten Arten vor. Für Fledermausarten ist eine Nutzung des Gebietes als Nahrungsgäste allerdings mit Sicherheit anzunehmen. Eine Berücksichtigung daraus abzuleitender artenschutzrechtlicher Belange erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Hinsichtlich der Altlast-/Verdachtsfläche 86 (historischer Altstandort 8047) wurde eine Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung vorgenommen, dabei wurde für einen eng begrenzten Bereich eine Bodenverunreinigung durch Mineralöl festgestellt. Eine erhebliche Grundwassergefährdung ist laut Gutachter nicht erkennbar. In Abstimmung und unter Begleitung der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Münster wird durch die RATIO Handel GmbH als Eigentümerin der Fläche eine Sanierung des verunreinigten Bodens vorgenommen, so dass eine Kennzeichnung der Fläche in der 32. Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich ist (s.a. Kapitel 6.4).

Unter der Voraussetzung, dass zur Umsetzung der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 geeignete Untersuchungen hinsichtlich der genannten potentiellen Umweltauswirkungen getroffen werden, sind mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans keine voraussichtlichen erheblichen negativen Umweltauswirkungen verbunden.

9 Gesamtabwägung

Die Vorhabenplanung zur Neugliederung und Modernisierung des bestehenden Einzelhandelsstandortes „Loddenheide“ der RATIO Handel GmbH ist unternehmerisch zwingend notwendig, um den heutigen marktspezifischen Erfordernissen am Standort zu entsprechen. Zur Umsetzung der Entwicklungsziele ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Münster erforderlich.

Aufgrund der als gering einzuschätzenden Wirkungseffekte ohne existenzgefährdende Einflüsse auf bestehende Besitzstrukturen bestehen aus marktanalytischer Sicht keine Bedenken gegen die Vorhabenplanung. Über Festsetzungen zur Art (Betriebstyp, Sortimente) und zum Umfang (Gesamtverkaufsfläche, sortimentsbezogene Verkaufsfläche) der Einzelhandelsnutzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird den landesplanerischen Belangen entsprochen und die Verträglichkeit der Gesamtmaßnahme planungsrechtlich sichergestellt. Standortalternativen sind vor dem Hintergrund, dass es sich ausdrücklich um die Verlagerung eines Bestandsobjektes innerhalb eines eingeführten Standortbereichs und bestehender Eigentumsverhältnisse handelt, nicht gegeben.

Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden baulichen Anlagen mit hohen Versiegelungsanteilen der Grundstücksfreiflächen ist mit der Umsetzung der Vorhabenplanung ein relevanter Eingriff in Natur und Landschaft nicht verbunden, Umweltbelange stehen der Planung nicht entgegen. Über die bestehende technische Infrastruktur entspricht der Standort bereits heute den verkehrlichen Erfordernissen und technischen Maßgaben der Ver- und Entsorgung, die an ein solches Vorhaben zu stellen sind. Belange des Immissionsschutzes werden nicht betroffen, mit Umsetzung des Vorhabens ist keine Veränderung der bestehenden Situation aus zusätzlich relevanten Emissionen zu erwarten.

Insgesamt ist die Vorhabenplanung mit den städtebaulichen und landesplanerischen Vorgaben vereinbar. Mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplans zur Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 wird der über Jahrzehnte eingeführte Einzelhandelsstandort „Loddenheide“ nachhaltig gesichert, um auch zukünftig zur Versorgung der Bevölkerung beizutragen.

10 Realisierung der Änderungsinhalte

Mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 verbundenen Entwicklungsziele als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden können. Zur Realisierung des Vorhabens werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Die Verwirklichung der Inhalte der 32. Änderung des Flächennutzungsplans wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Nähere Einzelheiten zur Planung sind aus dem Plan zur 32. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes ersichtlich. Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes werden dessen Grundzüge nicht verändert.

Diese Begründung dient gemäß § 5 (5) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am _____ beschlossenen Entwurf der 32. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes.

Münster,

Dr. Tillmann

Oberbürgermeister

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster

– Fortschreibung 2008 –

Münsteraner Sortimentsliste*

* die grau hinterlegten Sortimente sind gemäß Anlage zu § 24a LEPro NRW zentrenrelevante Leitsortimente

Zentrenrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente
- Antiquitäten - Baby- und Kinderartikel - Bastelbedarf - Bekleidung aller Art - Bücher, Fachliteratur - Bürobedarf, Organisationsmittel - Computer und -zubehör, Kommunikationselektronik - Elektrokleingeräte - Fahrräder und Zubehör - Fotogeräte und -artikel - Geschenkartikel - Glas/Porzellan/Keramikartikel - Handarbeitenartikel /Strickwaren - Haushaltwaren, Hausratartikel - Heim- u. Haustextilien, Bettwaren - Jagdartikel/Waffen - Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Bilder und -rahmen - Lederwaren - Leuchten - Medizinische u. orthopädische Artikel - Musikinstrumente, Musikalien - Optische und akustische Erzeugnisse	- Schreib- u. Papierwaren, Schulbedarf - Schuhe - Spielwaren, Hobbyartikel - Sportartikel/-geräte/-bekleidung - Stoffe, Tuche, Meterware - Unterhaltungselektronik, Tonträger - Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck - Telefone / -zubehör Nah- /Grundversorgung: - Blumen (Schnittblumen, Topfpflanzen) - Drogerie-/Parfümerieartikel - Getränke - Kosmetische Artikel - Nahrungs- und Genussmittel - Pharmazeutische Artikel - Tabakwaren - Tierfutter / Tierpflegeartikel für Kleintiere - Zeitschriften, Zeitungen	- Autos, Autoteile, -zubehör u. -reifen - Badeinrichtungen - Bauelemente (inkl. Fenster, Türen, Bau- und Heimwerkerbedarf) - Baustoffe (inkl. Fliesen) - Blockhäuser, Wintergärten, Zäune) - Bodenbeläge - Boote und Zubehör - Campingwagen und -artikel, Zelte - Gartenbedarf, -möbel, -geräte, Pflanzen - Haushaltsgroßgeräte, weiße Ware - Herde/Öfen/Kamine - Installationsbedarf für Gas, Sanitär u. Heizung - Kleineisenwaren, Werkzeuge - Küchen - Möbel, Büromöbel - Motorräder, -zubehör u. -reifen - Rollläden, Rollos, Markisen - Sauna-/Schwimmbadanlagen - Tapeten, Lacke - Teppiche - Tiermöbel - Zoologischer Bedarf/lebende Tiere