

<b>Beschlussvorlage</b>			Vorlage-Nr:	VO/GV01/2013-0722
Gemeinde Dorf Mecklenburg			Status:	öffentlich
Federführend:			Aktenzeichen:	
Amt für Zentrale Dienste			Datum:	05.11.2013
			Einreicher:	Bürgermeister
<b>Beratung und Beschlussfassung zum Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar</b>				
Beratungsfolge:				
Beratung Ö / N	Datum	Gremium		
Ö	19.11.2013	Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg		

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg stimmt der erarbeiteten und abgestimmten Einzelhandelskonzeption als Arbeitsgrundlage für die Zusammenarbeit im Stadt-Umland-Raum Wismar zu.

### **Sachverhalt:**

Das vom Planungsbüro Junker & Kruse vorgelegte Konzept ist das Ergebnis eines intensiven und kooperativen Abstimmungsprozesses zwischen der Hansestadt Wismar und den Umlandgemeinden Barnekow, Dorf Mecklenburg, Gägelow, Hornstorf, Krusenhagen, Lübow, Metelsdorf und Zierow im Stadt-Umland-Raum Wismar. Darüber hinaus erfolgte eine fachliche Konzeptbegleitung unter Mitwirkung des Landkreises Nordwestmecklenburg sowie den Landesplanungsbehörden (Oberste Landesplanungsbehörde des Energieministeriums und Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg).

Das Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REHK-SUR Wismar) soll für die nächsten Jahre die Grundlage für die städtebauliche und raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsvorhaben im Stadt-Umland-Raum bilden, gleichzeitig aber auch der Investoren- und Planungssicherheit im Sinne eines attraktiven und wettbewerbsfähigen Einzelhandels dienen.

Damit ist eine wesentliche Forderung aus dem Landesraumentwicklungsprogramms erfüllt, wonach Standortentscheidungen für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Stadt-Umland-Räumen auf der Basis interkommunaler Abstimmungen – (regionale Einzelhandelsentwicklungskonzepte) zu treffen sind.

Für den weiteren Prozess wird empfohlen, das vorliegende Konzept durch die Stadt- und Gemeindevertretungen als Grundlage für Entscheidungen im Einzelhandelsbereich zu bestätigen bzw. einen entsprechenden Beschluss zu fassen.

### **Anlage/n:**

- Regionales Einzelhandelskonzept Kurzfassung

### **Hinweis:**

Die Langfassung liegt im Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen zur Einsicht aus.

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	



# Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar

Kurzfassung



Junker und Kruse

07. Dezember 2012



# Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar

---

Im Auftrag des  
Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg

## Kurzfassung

Philipp Völker  
Stefan Kruse

**Junker  
+ Kruse**  
Stadtforschung  
Planung

Markt 5 44137 Dortmund  
Telefon: 02 31-55 78 58-0 Fax: 02 31-55 78 58-50  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de) [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

07. Dezember 2012

## Einleitung

---

Dem Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar gehören die Hansestadt Wismar und die Umlandgemeinden Banrekow, Dorf Mecklenburg, Gägelow, Hornstorf, Krusenhagen, Lübow, Metelsorf und Zierow an. Im Bewusstsein, dass die Region als Ganzes durch das Zusammenwirken der einzelnen Kommunen an Attraktivität gewinnen kann, wollen die neun teilnehmenden Kommunen die interkommunale Kooperation und Abstimmung verstärken. Durch die seit dem Jahr 2011 vorliegende interkommunale Kooperationsvereinbarung zur Bestätigung des „Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar“ liegt ein verbindlicher Entwicklungsrahmen für den SUR Wismar vor.

Ein prioritäres Handlungsfeld der gemeindeübergreifenden Kooperation stellt die Einzelhandelsentwicklung dar. Durch die interkommunale Einzelhandelsentwicklung im SUR Wismar sollen *„quantitative Flächenerweiterungen vermieden, Angebotsstrukturen qualitativ ausgebaut, die Grundversorgung [in der Region - insbesondere der dörflich geprägten] Umlandgemeinden gesichert und der Einzelhandels standortgerecht gesteuert“*<sup>1</sup> werden. Im November 2011 wurde das Planungsbüro Junker und Kruse, Stadtforschung Planung vom regionalen Planungsverband Westmecklenburg mit der Erarbeitung eines regionalen Einzelhandelskonzeptes beauftragt

Das Konzept mit selbstverpflichtender Bindungswirkung für Politik und Verwaltung der beteiligten Kommunen enthält Ziele und Grundsätze für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung zukünftiger Einzelhandelsvorhaben. Es greift weder in die kommunale Planungshoheit ein oder ersetzt diese.

In dem vorliegenden regionalen Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar werden die zentralen Inhalte des städtebaulichen Konzeptes wiedergegeben. Die entsprechenden Grundlagenanalysen des Status-Quo der Angebots- und Nachfrageseite sowie die perspektivischen und strategischen Überlegungen zur Herleitung der konzeptionellen Bausteine werden einem Grundlagengutachten des regionalen Einzelhandelskonzeptes für den SUR Wismar zusammen mit dem konzeptionellen Teil detailliert dargelegt und werden hier lediglich im Entwurf als Kurzfassung wiedergegeben.

---

<sup>1</sup> Interkommunale Kooperationsvereinbarung zur Bestätigung des „Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar“ 2011, S.5

## Ziele der Einzelhandelsentwicklung im SUR Wismar

Für den SUR Wismar verfolgen die teilnehmenden Kommunen folgende übergeordnete Ziele:

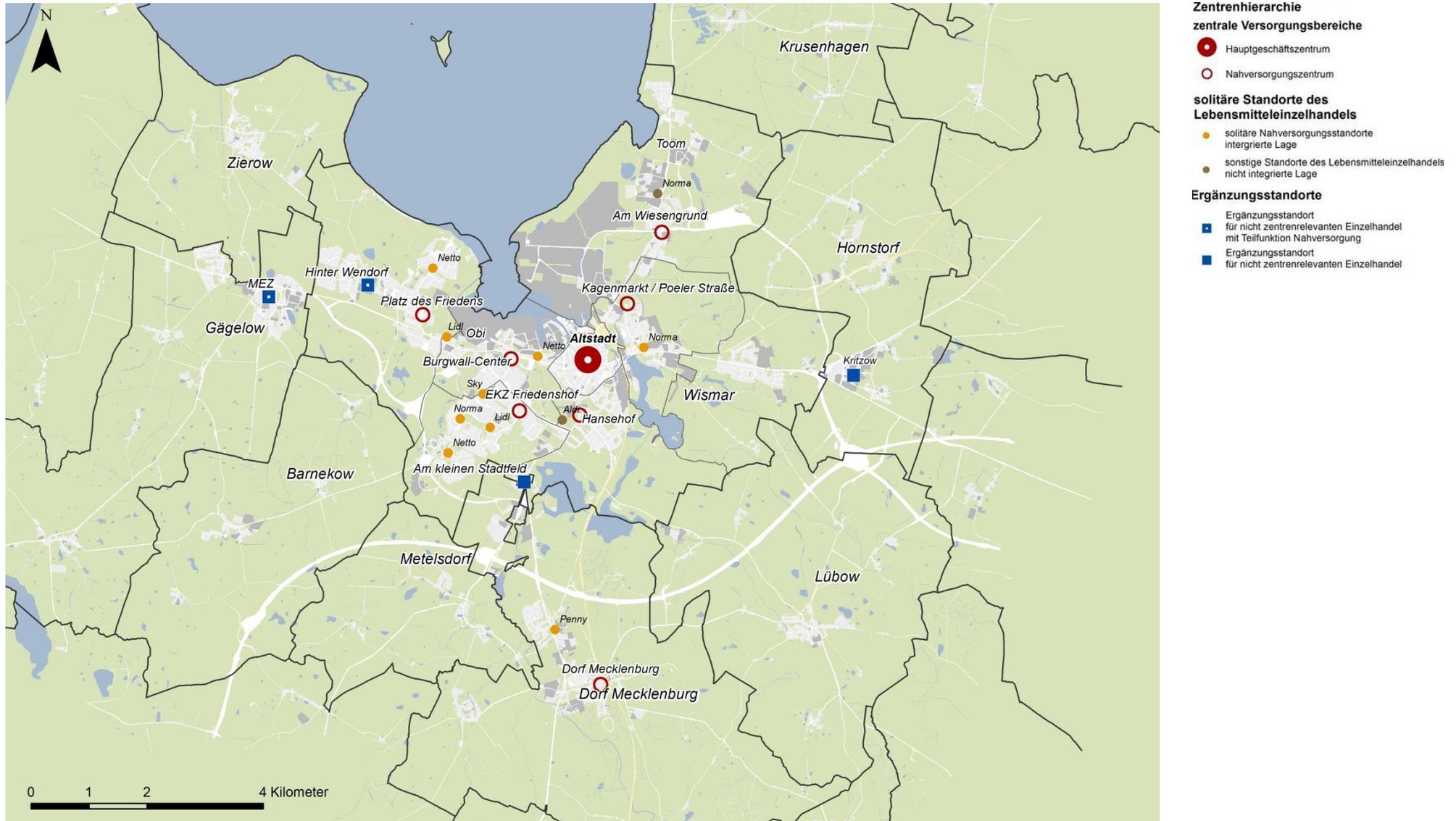
- **Sicherung der landesplanerischen Funktion** der Hansestadt Wismar als **Mittelzentrum**
- **Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie einer attraktiven Versorgungsstruktur** in gesamten SUR Wismar
- **Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur** mit einer **zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte** gemäß des Entwicklungsleitbildes
- **Erhalt der Einzelhandelszentralität** sowie der **Funktionsfähigkeit der Wismarer Innenstadt** als der regional bedeutsame Hauptgeschäftsbereich sowie **funktional ergänzender Versorgungsstandorte** in der Hansestadt Wismar sowie in den Stadt-Umland Gemeinden
- **Zentrenverträgliche Entwicklung der Sonderstandorte** als zukünftige Ergänzungsstandorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Entwicklungsschwerpunkt im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich
- **Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten SUR Wismar** durch funktionsfähige Nahversorgungsstandorte und alternative Angebotsformen

Die Sicherung einer ökonomischen, sozial und ökologisch nachhaltigen, d.h. langfristig angelegten Stadt- und Regionalentwicklung ist durch die Sicherung einer auch langfristig tragfähigen räumlichen Einzelhandelsstruktur mit dem Fokus auf die zentralen Versorgungsbereiche und entsprechenden räumlich-funktionalen Zuordnungen zu erreichen.

**Der Einzelhandel soll in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen sowie von zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen in gegenseitiger funktionaler Ergänzung auf die im Standortstrukturmodell SUR Wismar definierten Standorte konzentriert werden.**

**Wichtig dabei ist es, eine klare Funktionszuteilung der Standorte vorzunehmen, so dass sich keine direkte Konkurrenz zueinander ergibt, sondern die Einzelhandelsstandorte sich langfristig untereinander wechselseitig ergänzen.**

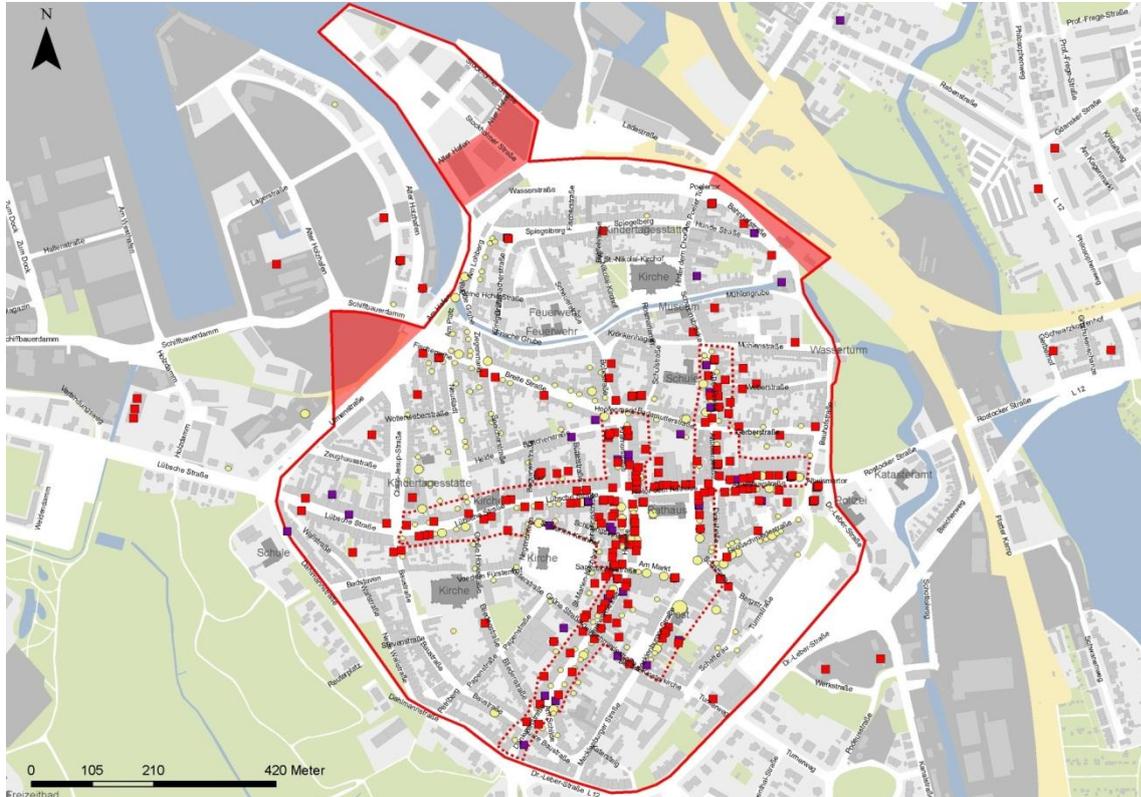
## Standortstrukturmodell für den SUR Wismar



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis des Landkreis Nordwestmecklenburg, Kataster- und Vermessungsamt

## Zentrale Versorgungsbereiche, Ergänzungsbereiche und solitäre Nahversorgungstandorte im SUR Wismar

### Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Wismar



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis des Landkreis Nordwestmecklenburg, Kataster- und Vermessungsamt

### Entwicklungsziele und -empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich

Oberstes Ziel ist die Sicherung und langfristige Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktion durch vorrangige Lenkung des zentrenrelevanten Einzelhandels in den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich.

- **E Sicherung als Hauptgeschäftsbereich** der Hansestadt Wismar mit Versorgungsfunktion für den gesamten SUR Wismar sowie den mittelzentralen Einzugsbereich der Hansestadt Wismar
- **Sicherung der Grundversorgung** für die Bevölkerung der zentralen Stadtbereiche
- **Sicherung der kompakten Strukturen im Kernbereich** und einer funktionsfähigen und attraktiven Innenstadt
- **Entwicklungsflächen außerhalb des Kernbereiches** als Ergänzungsf lächen mit Synergieeffekt nutzen (z. B. verbesserte funktionale Verknüpfung zwischen Hauptgeschäftsbereich und Hafen)

**Zentraler Versorgungsbereich  
Nahversorgungszentrum Platz des Friedens**

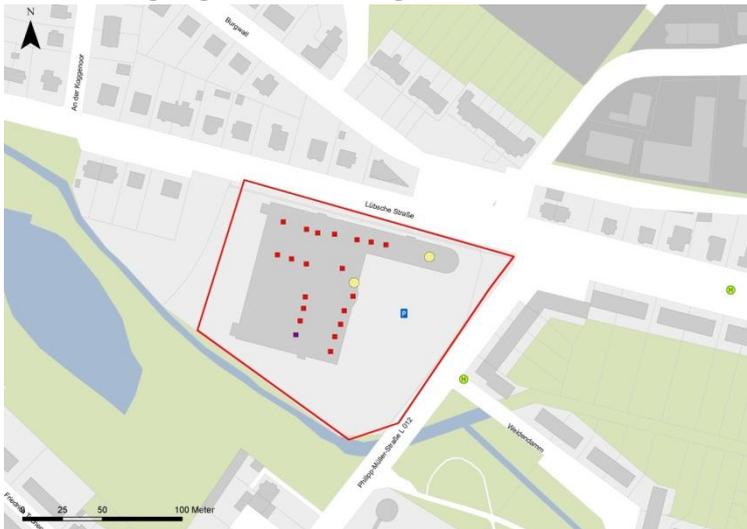


Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis des Landkreis Nordwestmecklenburg, Kataster- und Vermessungsamt

**Entwicklungsziele und -empfehlungen für das Nahversorgungszentrum Platz des Friedens:**

- Sicherung und Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum und Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung
- Verdichtung der zentrenrelevanten Nutzungsstrukturen am Platz des Friedens
- Verbesserte Integration des südlichen Lebensmitteldiscounters in den Zentrumsbereich

**Zentraler Versorgungsbereich  
Nahversorgungszentrum Burgwall-Center**

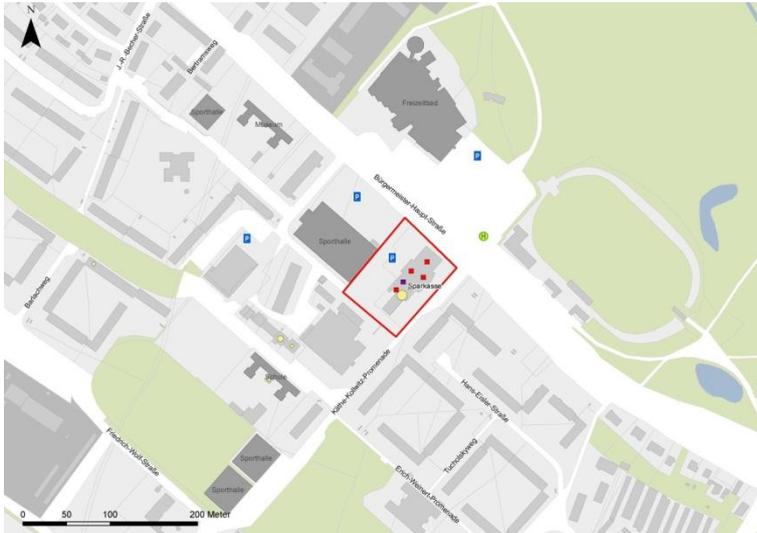


Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis des Landkreis Nordwestmecklenburg, Kataster- und Vermessungsamt

**Entwicklungsziele und -empfehlungen für das Nahversorgungszentrum Platz des Friedens:**

- Sicherung der (Nah-) Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche im Stadtteil Wismar West

### Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Friedenshof

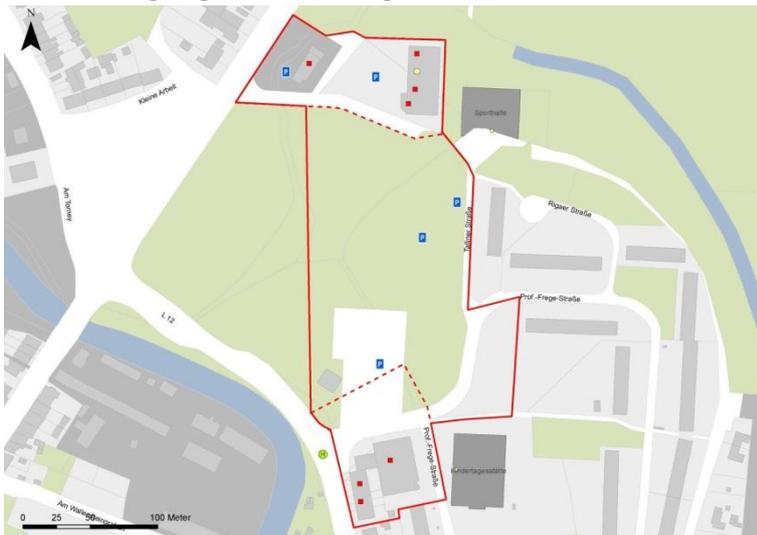


Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis des Landkreis Nordwestmecklenburg, Kataster- und Vermessungsamt

### Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Friedenshof:

- Sicherung und Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum für den unmittelbaren Nahbereich durch Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung
- Reaktivierung des Schlecker Leerstandes bzw. Ansiedlung von arrondierenden Angeboten

### Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Kagenmarkt



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis des Landkreis Nordwestmecklenburg, Kataster- und Vermessungsamt

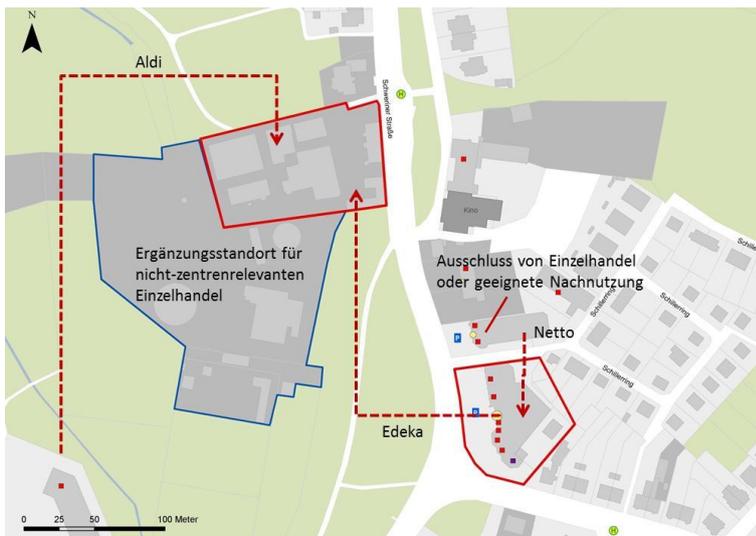
### Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Kagenmarkt:

- Sicherung und Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum für den unmittelbaren Nahbereich durch Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung
- Städtebauliche Aufwertung und Verknüpfung des Zentrumsbereiches im Rahmen der Entwicklungsmaßnahmen Kagenmarkt

**Zentraler Versorgungsbereich  
Nahversorgungszentrum Hansehof (ohne perspektivische Erweiterung des HEVAG-Geländes)**



**perspektivischer Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hansehof (Entwicklung HEVAG-Gelände)**

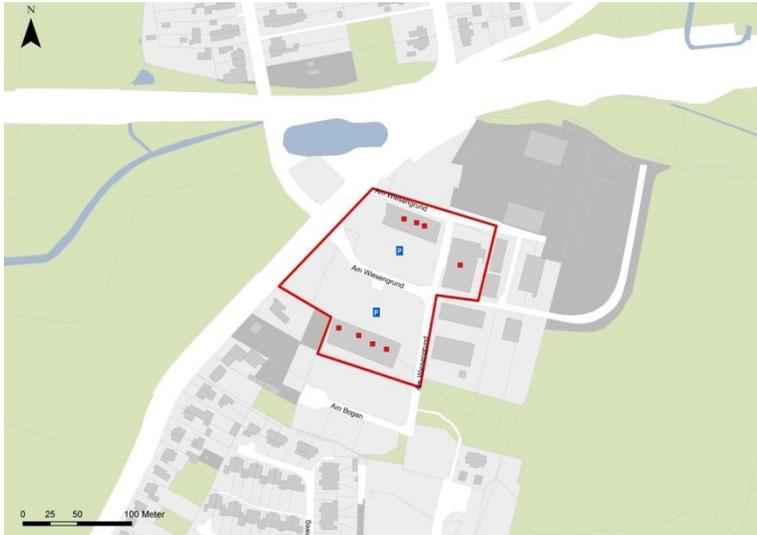


Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis des Landkreis Nordwestmecklenburg, Kataster- und Vermessungsamt

**Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Hansehof:**

- Sicherung und Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum für den unmittelbaren Nahbereich durch Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung
- Teilw. Anpassung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe an heute marktüblich Größen
- Zentrenverträgliche Entwicklung eines bipolaren Zentrums zur Behebung des städtebaulichen Misstandes HEVAG-Gelände

### Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Am Wiesengrund

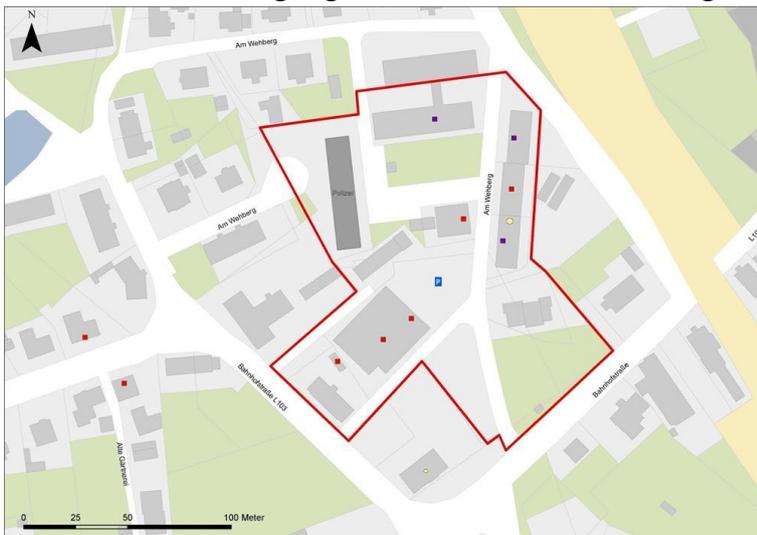


Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis des Landkreis Nordwestmecklenburg, Kataster- und Vermessungsamt

### Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Am Wiesengrund:

- Sicherung der (Nah-) Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum für den unmittelbaren Nahbereich durch Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung
- Ausbau der ergänzenden zentrumsprägenden Funktionen im Hinblick auf Multifunktionalität

### Zentraler Versorgungsbereich perspektivisches Nahversorgungszentrum Dorf Mecklenburg



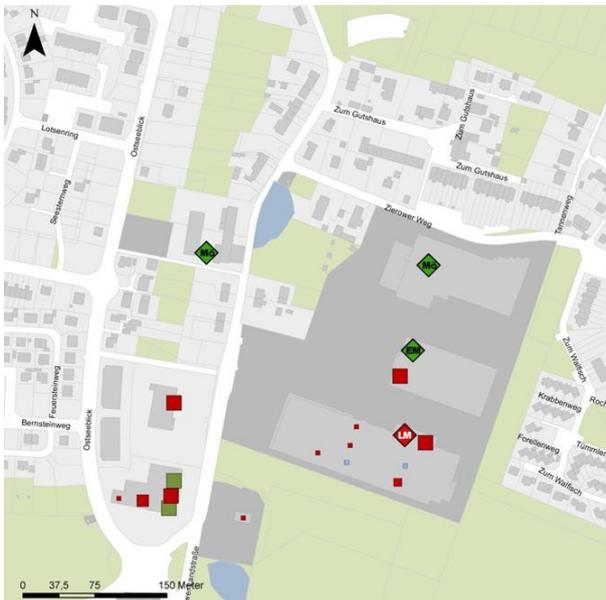
Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis des Landkreis Nordwestmecklenburg, Kataster- und Vermessungsamt

### Entwicklungsziele und -empfehlungen für das Nahversorgungszentrum Dorf Mecklenburg:

- Sicherung und Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion für Dorf Mecklenburg und Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung
- Anpassung des vorhandenen Lebensmittelanbieters an heute marktübliche Verkaufsflächengrößen
- Aktivierung von zentrenprägenden Nachfolgenutzungen der Leerstände
- Städtebauliche Aufwertung des Zentrumsbereiches

## Ergänzungsstandorte

### Ergänzungsstandort „Hinter Wendorf“

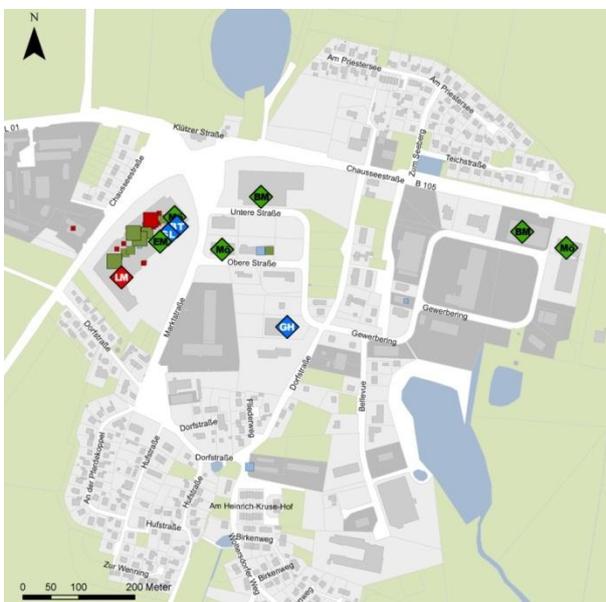


Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis des Landkreises Nordwestmecklenburg, Kataster- und Vermessungsamt

### Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Sicherung und Entwicklung als zentrenverträglicher Ergänzungsstandort mit überwiegend großflächigem Einzelhandel (Fachmärkte) in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Wismar und der wohnortnahen Grundversorgung
- Kein weiterer Ausbau nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Angebote (bereits „Übererfüllung“ der Nahversorgungsfunktion) mit Blick auf die Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs der Wismarer Innenstadt und der wohnortnahen Versorgung
- Umstrukturierungen hin zu nicht zentrenrelevanten Angeboten in funktionaler Ergänzung zum zentralen Versorgungsbe- reich Innenstadt

### Ergänzungsstandort „Gägelow“



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis des Landkreises Nordwestmecklenburg, Kataster- und Vermessungsamt

### Entwicklungsziele und -empfehlungen

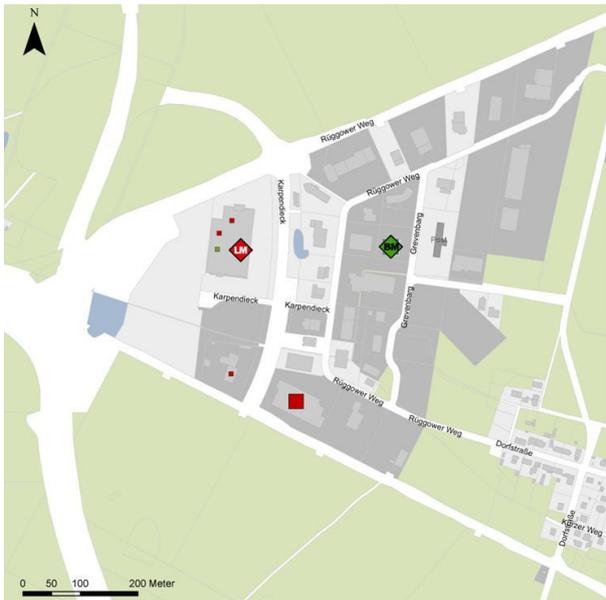
- Sicherung und Entwicklung als zentrenverträglicher Ergänzungsstandort mit überwiegend großflächigem Einzelhandel (Fachmärkte) in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Wismar und der wohnortnahen Grundversorgung
- Kein weiterer Ausbau nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Angebote (bereits „Übererfüllung“ der Nahversorgungsfunktion) mit Blick auf die Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs der Wismarer Innenstadt und der wohnortnahen Versorgung
- Umstrukturierungen hin zu nicht zentrenrelevanten Angeboten in funktionaler Ergänzung zum zentralen Versorgungsbe- reich Wismarer Innenstadt
- planungsrechtliche Absicherung hinsichtlich der Entwicklungsziele zwingend erforderlich

### Ergänzungsstandort „Am kleinen Stadtfeld“



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis des Landkreises Nordwestmecklenburg, Kataster- und Vermessungsamt

### Ergänzungsstandort „Kritzow“



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis des Landkreises Nordwestmecklenburg, Kataster- und Vermessungsamt

### Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Sicherung und Entwicklung als zentrenverträglicher Ergänzungsstandort mit überwiegend großflächigem Einzelhandel (Fachmärkte) in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Wismar und der wohnortnahen Grundversorgung
- Kein weiterer Ausbau nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Angebote (bereits „Übererfüllung“ der Nahversorgungsfunktion) mit Blick auf die Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs der Wismarer Innenstadt und der wohnortnahen Versorgung

### Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Sicherung als zentrenverträglicher Ergänzungsstandort mit überwiegend großflächigem Einzelhandel (Fachmärkte) in funktionaler Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und der wohnortnahen Grundversorgung
- Kein weiterer Ausbau nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Angebote (bereits „Übererfüllung“ der Nahversorgungsfunktion) mit Blick auf die Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der wohnortnahen Versorgung
- Umstrukturierungen und Ergänzungen mit nicht zentrenrelevanten Angeboten in funktionaler Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt eingeschränkt in der Warengruppe Möbel möglich. Darüber hinaus keine weitere Verfestigung der Standortagglomeration
- Beachtung der Größenordnung (im regionalen Kontext) sowie eines zentrenverträglichen Anteils zentrenrelevanter Randsortimente

## Solitäre Nahversorgungsstandorte

Da eine flächendeckende, wohnungsnah Grundversorgung innerhalb des SUR Wismar nicht ausschließlich über die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, decken regelmäßig **städtebaulich integrierte solitäre Nahversorgungsstandorte** räumliche Versorgungslücken ab. Solitäre Nahversorgungsstandorte dienen heute (und perspektivisch) der ergänzenden wohnungsnahen Grundversorgung, die nicht allein durch das Hauptzentrum sowie die Nebenzentren geleistet werden kann. Deshalb besitzt die **Zielsetzung**, eine möglichst **flächendeckende, wohnortnahe Grundversorgung** im gesamten SUR Wismar durch **funktionsfähige Zentren und ergänzende Nahversorgungsstandorte** zu sichern, hohe Priorität.

Insgesamt können im SUR Wismar neun solitäre Nahversorgungsstandorte definiert werden. Dabei handelt es sich um die Standorte:

- „Rudolf-Breitscheid-Straße“ in Wismar-Wendorf (derzeit Netto Marken Discount)
- „Lübsche Straße West“ in Wismar-West (derzeit Lidl)
- „Lübsche Straße Ost“ in Wismar-West (derzeit Netto Marken Discount)
- „Tierparkpromenade“ im Stadtteil Wismar-Friedenshof (derzeit Norma)
- „Begonienweg“ im Stadtteil Wismar-Friedenshof (derzeit Netto)
- „Philipp-Müller-Straße“ im Stadtteil Wismar-Friedenshof (derzeit Sky)
- „Kapitänspromenade“ im Stadtteil Wismar-Friedenshof (derzeit Lidl)
- „Philosophencenter“ im Stadtteil Wismar-Ost (derzeit Norma)
- „Schweriner Straße“ in Dorf Mecklenburg (derzeit Penny)

### Entwicklungsempfehlungen

- **Bestehende Standorte** können im Sinne einer wettbewerbsmäßigen Verkaufsflächenanpassung entsprechend ihrer Versorgungsfunktion **maßvoll erweitert** werden (nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Bis auf die Standorte Tierparkpromenade und Kapitänspromenade verfügen die vorhandenen solitären Nahversorgungsstandorte über marktgängige Verkaufsflächengrößen und sind unter heutigen Gesichtspunkten wettbewerbs- und zukunftsfähig aufgestellt.
- Ein Schließen der bestehenden Versorgungslücke insbesondere im dörflich geprägten Umland ist aufgrund fehlender Mantelbevölkerung als unrealistisch einzuschätzen. Zur Versorgung des dörflich geprägten Umlandes sollten **alternativen Nahversorgungskonzepte geprüft** werden.
- Anpassung der Angebotsstandorte „Tierparkpromenade“, „Kapitänspromenade“ sowie „Schweriner Straße“ an heute marktübliche Größen zur Standortsicherung
- Dem strukturprägenden Nahversorger an der Schweriner Straße ist jedoch aufgrund einer geringen Mantelbevölkerung in seiner Entwicklungsperspektive deutliche Grenzen gesetzt

## Sortimentsliste SUR Wismar

### Zentrenrelevante Sortimente

#### *hiervon nahversorgungsrelevant*

**B**ack- und Fleischwaren  
**D**rogeriewaren  
**N**ahrungs- und Genussmittel  
 (inkl. Getränke)  
**P**harmazeutika  
**R**eformwaren  
**S**chnittblumen  
**Z**eitungen / Zeitschriften

**A**ngler- und Jagdbedarf und Waffen  
**B**ekleidung  
**B**ettwäsche  
**B**ild- und Tonträger  
**B**ücher  
**B**üromaschinen  
**C**ampingartikel  
**C**omputer und Zubehör  
**E**lektrokleingeräte  
**F**ahrräder und technisches Zubehör  
**F**otoartikel  
**G**ardinen  
**G**eschenkartikel  
**G**las / Porzellan / Keramik

**H**andarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware  
 / Stoffe / Wolle  
**H**aushaltswaren  
**H**eimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tisch-  
 wäsche  
**H**örgeräte  
**K**inderwagen  
**K**unstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen  
**K**ünstlerartikel, Bastelzubehör  
**L**ampen, Leuchten, Leuchtmittel  
**L**ederwaren / Taschen / Koffer / Regen-  
 schirme  
**M**usikinstrumente und Zubehör  
**O**ptik, Augenoptik  
**P**apier, Bürobedarf, Schreibwaren  
**P**arfümerie- und Kosmetikartikel  
**S**anitätsbedarf  
**S**chuhe  
**S**pielwaren  
**S**portartikel / -kleingeräte  
**S**portbekleidung  
**S**portschuhe  
**T**elekommunikation und Zubehör  
**U**hren / Schmuck  
**U**nterhaltungselektronik und Zubehör  
**Z**oologische Artikel, lebende Tiere

### Nicht zentrenrelevante Sortimente

**B**aulemente, Baustoffe  
**B**ettwaren / Matratzen  
**B**odenbeläge  
**T**eppiche (Einzelware)  
**E**isenwaren / Beschläge  
**E**lektrogroßgeräte  
**E**lektroinstallationsmaterial  
**E**rotikartikel  
**F**arben / Lacke  
**F**liesen  
**G**artenbedarf/-geräte

**K**amine / Kachelöfen  
**K**FZ-, Caravan- und Motorradzubehör  
**M**aschinen / Werkzeuge  
**M**öbel  
**P**flanzen / Samen  
**R**ollläden / Markisen  
**S**anitärartikel  
**S**portgroßgeräte  
**T**apeten  
**T**opfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen

## **Grundsätze der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels im SUR Wismar**

Es sollen für den SUR Wismar die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gelten, die als „**Ansiedlungsregeln**“ zur Einordnung bzw. Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben dienen und durch entsprechende politische Beschlüsse untermauert werden sollten. Die hier aufgeführten Regelungen betreffen zukünftige Einzelhandelsentwicklungen, d.h. die Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Betrieben. In den Grundsätzen wird die Unterscheidung zwischen großflächigem Einzelhandel<sup>2</sup> (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und nicht großflächigem Einzelhandel (≤ 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) getroffen.

### **Grundsatz 1:**

#### **Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment i.S. der Sortimentsliste für den SUR Wismar**

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment **sollen** in den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Wismar liegen.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment **können** außerhalb zentralen Versorgungsbereiche des SUR Wismar in städtebaulich integrierten Lagen (z. B. in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten) angesiedelt werden, wenn sie der Verbesserung der Grundversorgung der dörflichen Strukturen der Stadt-Umland Gemeinden oder der Nahversorgung der Hansestadt Wismar dienen.

Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten **sollen nicht** in Gewerbe- und Industriegebieten (z. B. Gewebegebiet West) angesiedelt werden. (Mögliche Ausnahme: Tankstellenshop, Kiosk).

#### ■ Ausnahme 1

Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI-Gebieten („Handwerkerprivileg“):

- Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und in betrieblichem Zusammenhang errichtet
- Verkaufsfläche und Umsatz sind dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet

### **Grundsatz 2:**

#### **Einzelhandelsbetriebe mit sonstigem zentrenrelevanten Kernsortiment i.S. der Sortimentsliste für den SUR Wismar**

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit sonstigem zentrenrelevanten Kernsortiment (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente gem. Grundsatz 1) **sollen** im Kernbereich des zentralen Versorgungsbereiches der Wismarer Innenstadt liegen.

<sup>2</sup> Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgt nach § 11 (3) BauNVO ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>; dies entspricht in etwa einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m<sup>2</sup>. Demnach ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreitet (BverwG Urteile v. 24.11.2005: 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05)

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit ausgewählten\* zentrenrelevanten Kernsortimenten **können** darüber hinaus auch an den definierten Ergänzungsbereichen des zentralen Versorgungsbereiches der Wismarer Innenstadt liegen.

Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment **sollen** in den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Wismar liegen.

Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment **sollen nicht** in Gewerbe- und Industriegebieten (z.B. Gewerbegebiet West) angesiedelt werden.

■ Ausnahme 1

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können kleinflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment auch in Allgemeinen Wohngebieten und in den Umlandgemeinden der Hansestadt Wismar auch in Gemischten Bauflächen (M-Flächen) zugelassen werden, wenn sie der Versorgung der jeweiligen Umlandgemeinde bzw. innerhalb der Hansestadt Wismar des umliegenden Gebietes dienen.

■ Ausnahme 2

Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI-Gebieten („Handwerkerprivileg“):

- Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und in betrieblichem Zusammenhang errichtet
- Verkaufsfläche und Umsatz sind dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet

*\*Dabei soll es sich um solche Sortimente bzw. Warengruppen handeln,*

- *die in der Hansestadt Wismar bislang unterrepräsentiert sind und bei denen eine Ausweitung des Angebotsspektrums zur Attraktivierung der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur (und somit zur Steigerung der sortimentspezifischen Zentralitäten) beitragen kann,*
- *welche den Hauptgeschäftsbereich der Hansestadt Wismar nur in vergleichsweise geringem Maße prägen, so dass bei entsprechender Dimensionierung keine nennenswerten negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die übrigen zentralen Versorgungsbereiche des Stadt-Umland-Raumes Wismar zu erwarten sind und*
- *die aufgrund des Strukturwandels seit geraumer Zeit verstärkt in flächenintensiven Betriebstypen (z. B. Fachmärkte) angeboten werden, deren Ansiedlung in der überwiegend kleinteiligen und dicht bebauten Strukturen der Wismarer Altstadt deutlich erschwert ist.*

**Grundsatz 3:**

**Einzelhandelsbetriebe mit sonstigem nicht zentrenrelevantem Kernsortiment i.S. der Sortimentsliste für den SUR Wismar**

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment **können** in den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Wismar liegen.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche **sollen** Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment an den definierten Ergänzungsstandorten liegen.

Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment **können** vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen und an den vorhandenen Ergänzungsstandorten und Sonderstandorten liegen.

Zentrenrelevante **Randsortimente** von Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dürfen bis zu **10 %** der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch **2.500 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche einnehmen, wobei ein **Einzel Sortiment 500 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche nicht überschreiten darf. Zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten muss ein **funktionaler Zusammenhang** bestehen.

#### **Grundsatz 4:**

##### **Standortagglomerationen**

Einzelhandelsagglomerationen, die Betriebe mit **zentrenrelevanten Kernsortimenten** umfassen, **sollen konsequent** in den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Wismar ermöglicht werden.

Einzelhandelsagglomerationen von Betrieben mit **nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können** in den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Wismar und an den **definierten Ergänzungsstandorten** liegen. Zentrenrelevante Randsortimente sollen auf ein zentrenverträgliches Maß begrenzt werden.

Die Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb dieser Standortbereiche soll durch eine entsprechende Bauleitplanung unterbunden werden.

*Als Standortagglomerationen sind zu verstehen:*

- *Ansiedlungen mehrerer auch für sich genommen nicht großflächiger, selbstständiger Einzelhandelsbetriebe in räumlicher Konzentration, von denen vergleichbare Auswirkungen ausgehen können, wie von großflächigen Einzelhandelsbetrieben i.S.v. § 11 (3) BauNVO und die somit insbesondere schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und / oder die wohnungsnah Grundversorgung haben können.<sup>3</sup>*

<sup>3</sup> In Anlehnung an: Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urt. v. 21.09.2012 – 3 S 324/08, bestätigt durch BVerwG, Urt. v. 10.11.2011 – 4 CN 9.10

## Anhang

### Legenden

#### Nutzungssituation

- Einzelhandelsbetrieb
- Leerstand

#### Dienstleister

- 1 Betrieb
- 2-4 Betriebe
- mehr als 4 Betriebe

- zentraler Versorgungsbereich
- Kernbereich
- Ergänzungsbereich

#### Bedarfsstufen

- kurzfristige Bedarfsstufe < 100 qm GVKF
- kurzfristige Bedarfsstufe 100 - 399 qm GVKF
- kurzfristige Bedarfsstufe 400 - 800 qm GVKF
- langfristige Bedarfsstufe < 100 qm GVKF
- langfristige Bedarfsstufe 100 - 399 qm GVKF
- langfristige Bedarfsstufe 400 - 800 qm GVKF
- mittelfristige Bedarfsstufe < 100 qm GVKF
- mittelfristige Bedarfsstufe 100 - 399 qm GVKF
- mittelfristige Bedarfsstufe 400 - 800 qm GVKF

#### Großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800m<sup>2</sup>)

- ◆ Baumarktsortimente
- ◆ Gartenmarktsortimente
- ◆ Wohneinrichtung
- ◆ Elektronik / Multimedia
- ◆ Möbel
- ◆ Bekleidung / Textilien
- ◆ Sport und Freizeit
- ◆ Nahrungs- und Genussmittel
- ◆ Blumen (Indoor) / Zoo

Tabelle 1: Sortimentsspezifischen Erhebungssystematik Junker und Kruse

Warengruppe	Sortiment	Erläuterung
<b>überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	<u>Nahrungs- und Genussmittel</u> dazu zählen Backwaren (wenn keine Bäckerei), Feinkost, Fisch, Fleisch (wenn keine Metzgerei), Getränke (in Lebensmittelläden, Tankstelle, Kiosk), Kaffee, Obst und Gemüse, sonstige Lebensmittel, Süßwaren, Tabakwaren, Tee, Wein/Sekt/Spirituosen
	<b>Backwaren / Konditoreiwaren</b>	<u>Backwaren / Konditoreiwaren</u> in Bäckereien
	<b>Fleischwaren</b>	<u>Fleisch- und Metzgereiwaren</u> in Metzgereien
	<b>Getränke</b>	<u>Getränke</u> inkl. Wein/Sekt/Spirituosen im Getränkemarkt
Blumen (Indoor) / Zoo	Blumen	<u>Schnittblumen</u> (exkl. Topf- und Zimmerpflanzen)
	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)	<u>Topf- und Zimmerpflanzen</u> für die Innennutzung, Zimmergestecke, <u>Blumentöpfe und Vasen</u> für die Innennutzung
	Zoologische Artikel	<u>Zoologische Artikel</u> (zoologische Gebrauchsartikel, Tierfutter, Reinigungs-, Pflege und Hygienemittel) / <u>lebende Tiere</u> (Heim- und Kleintiere, Tiere für Aquarien und Terrarien)
Gesundheit und Körperpflege	Apotheke	<u>Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)</u> (rezeptfreie und -pflichtige Arzneimittel) in Apotheken
	Drogeriewaren	<u>Drogeriewaren / Körperpflegeartikel</u> (inkl. Wasch-, Putz-, Pflege- und Reinigungsmittel), <u>Kosmetikartikel / Parfümeriewaren</u>
Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	Bücher	<u>Bücher</u> inkl. Antiquariat (Handel mit alten und gebrauchten Büchern)
	Papier / Büroartikel / Schreibwaren	<u>Papier / Büroartikel / Schreibwaren</u> auch <u>Büromaschinen</u> (Aktensvernichter, Beschriftungssysteme, Bindegeräte, Diktiergeräte, Falzmaschinen, Kopiergeräte, Schreibmaschinen, Tisch- und Taschenrechner)
	Zeitungen / Zeitschriften	<u>Zeitungen / Zeitschriften</u>
<b>überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe</b>		
Bekleidung / Textilien	Bekleidung	<u>Bekleidung</u> dazu zählen Damen-, Herren- und Kinderoberbekleidung, Bademoden, Berufsbekleidung, Hüte/Mützen, Miederwaren, Motorradbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Socken/Strümpfe, Wäsche
	Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle	<u>Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle</u> (Knöpfe, Nadeln, Reißverschlüsse, Schnallen, Zwirne, Stoffe, Leder etc.)
Schuhe / Lederwaren	Schuhe	<u>Schuhe</u> (ohne Sportschuhe) und Schuhpflegemittel
	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme	<u>Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme</u>
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	GPK / Haushaltswaren	<u>Glas / Porzellan / Keramik</u> (keramische Erzeugnisse und Glaswaren wie Geschirr aus Porzellan, Steingut, Steinzeug und Glas), <u>Geschenkartikel</u> , <u>Haushaltswaren</u> (Besen und Bürstenware, Besteck, Eimer, Kehrblech, Küchenartikel, Küchen- und Haushaltsbehälter, Messbecher, Messer, Pfannen, Scheren, Töpfe, Wäscheständer und -körbe, Kerzen, Servietten u.a.).
Spielwaren / Hobbyartikel	Hobbyartikel	<u>Künstlerartikel / Bastelzubehör</u> (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Oel- und Wasserfarben, Bastelmateriale, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), <u>Sammlerbriefmarken und -münzen</u>
	Musikinstrumente und Zubehör	<u>Musikinstrumente und Zubehör</u> (Instrumentenkoffer, Noten, Notenständer, Pflegemittel etc.)

Warengruppe	Sortiment	Erläuterung
	Spielwaren	<u>Spielwaren</u> (inkl. Modellbau, Modelleisenbahnen und Zubehör)
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen	<u>Angler- und Jagdartikel / Waffen</u>
	Campingartikel	<u>Campingartikel</u> dazu gehören Campingkocher; Campingmöbel, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte)
	Fahrräder und technisches Zubehör	<u>Fahrräder und technisches Zubehör</u> (inkl. Fahrradanhänger, Fahrradhelme, Fahrradkörbe, Felgen, Kabel und sonstiges Kleinmaterial für Fahrräder, Lichtsysteme, Mantel, Sattel, Schlauch, Tachometer)
	Sportartikel	<u>Sportartikel / -kleingeräte</u> dazu zählen Bälle, Bandagen, Boxhandschuhe, Boxsäcke, Dartboards & Zubehör, Fahnen, Fanartikel, Flossen, Gewichte, Gymnastikmatten, Hanteln, Hantelstangen, Helme, Herzfrequenzmessgeräte, Inlineskates und Zubehör, Pokale/Sportpreise, Reitsportartikel, Schläger, Schlitten, Schlittschuhe, Schwimmbrillen, Skateboards, Skier, Snowboards, Springseile, Stepper, Stöcke, Stutzen, Tauchermasken, Trikots, Trinkflaschen, Waveboards
	Sportbekleidung und Sportschuhe	<u>Sportbekleidung</u> (inkl. Reitsportbekleidung) / <u>Sportschuhe</u>
	Sportgroßgeräte	<u>Sportgroßgeräte</u> dazu zählen Billardtische, Crosstrainer, Ergometer, Fitnessstationen, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Großhanteln, Hantelbänke, Heimtrainer, Kickertische, Laufbänder, Trampolin, Turmmatten, Schlauchboote, Boote und Zubehör (im Fach-Einzelhandel mit Sportbooten, Yachten)
<b>überwiegend langfristige Bedarfsstufe</b>		
Wohneinrichtung	Bettwaren / Matratzen	<u>Bettwaren / Matratzen</u> (umfasst Schlafdecken, Ober- u. Unterbetten, Kopfkissen, Steppdecken, Bettfedern, Daunen, Matratzenschoner)
	Heimtextilien	<u>Heimtextilien</u> dazu zählen Bettwäsche, Haus- und Tischwäsche (darunter Hand-, Bade-, Geschirr- u. Gläsertücher, Tischdecken und -tücher), <u>Gardinen / Dekostoffe</u> einschließlich Zubehör, Vorhänge, Stuhl- und Sesselauflagen, dekorative Decken und Kissen
	Teppiche (Einzelware)	<u>Teppiche (Einzelware)</u>
	Wohneinrichtungsartikel	<u>Kunstgewerbe</u> (kunstgewerbliche Artikel/Erzeugnisse) / <u>Bilder / Bilderrahmen</u> , sonstige <u>Wohneinrichtungsartikel</u> (Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen)
Möbel	Möbel	<u>Möbel</u> dazu zählen Antiquitäten, Bad-, Büro-, Küchen- und Wohnmöbel, Gartenmöbel / Polsterauflagen, Lattenroste
Elektro / Leuchten	Elektrogroßgeräte	<u>Elektrogroßgeräte</u> dazu zählen weiße Ware wie Kühl- und Gefrierschrank, Kühltruhe, Herd, Backofen, Waschmaschine, Trockner etc.
	Elektrokleingeräte	<u>Elektrokleingeräte</u> dazu zählen elektrische Küchen- und Haushaltsgeräte (Kaffeemaschine, Wasserkocher, Mikrowelle, Mixer, Toaster, Föhn, Rasierapparat, Staubsauger etc.)
	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	<u>Lampen / Leuchten / Leuchtmittel</u> (Wohnraumleuchten wie Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten einschl. Zubehör)
Elektronik / Multimedia	Elektronik und Multimedia	<u>Bild- und Tonträger</u> (Musik- und Film-CD's/DVD's), <u>Computer und Zubehör</u> (Computer, Notebook, Drucker, Scanner, Monitor, Tastaturen, Mouse, Speichermedien [CD/DVD-Rohlinge, USB-Sticks], Festplatten, Gehäuse, Grafik- und Soundkarten, Computerkabel und -adapter, Kühler & Lüfter, Laufwerke, Modems, Prozessoren, Tintenpatronen, Toner, Software) <u>Fotoartikel</u> (Fotoapparate, Digitalkameras und Fotozubehör), <u>Telekommunikation und Zubehör</u> (Telefone, Handys, Smartphones, Faxgeräte und Zubehör) <u>Unterhaltungselektronik und Zubehör</u> (Fernseher, Radio, HiFi-Geräte, Satelliten-Schüssel, Receiver, DVD-Player etc.).

Warengruppe	Sortiment	Erläuterung
Medizinische und orthopädische Artikel	medizinische und orthopädische Artikel	<u>Hörgeräte</u> , <u>Optik / Augenoptik</u> , <u>Sanitätsartikel</u>
Uhren, Schmuck	Uhren / Schmuck	<u>Uhren / Schmuck</u>
Bau- und Gartenmarktsortimente	Bauelemente / Baustoffe	<u>Bauelemente / Baustoffe</u> dazu zählen Baumaterialien und -elemente aus Metall, Glas, Stein, Styropor oder Kunststoff, Dämmstoffe, Holz (Schnittholz, Holzfaser-, Holzspanplatten, Bauelemente aus Holz), Fenster, Türen, Tore, Saunen, Baustoffe (u.a. Isoliermaterialien, Steinzeug, Glas, Sand, Zement, Bautenschutz, Folien), Flachglas, Zäune/Zaunsysteme
	baumarktspezifisches Sortiment	<u>Bodenbeläge</u> (Kork-, Laminat-, Parkett- und PVC-Beläge sowie Teppichbeläge [Auslegware] inkl. Reinigungs- und Pflegemittel), <u>Eisenwaren und Beschläge</u> (Schrauben, Nägel, Metallbeschläge, Scharniere, Schlösser, Schlüssel), elektrotechnisches Zubehör und <u>Elektroinstallationsmaterial</u> (Batterien, Kabel, Schalter, Steckdosen, Sicherungen, elektr. Bauteile, elektr. Mess-, Prüf-, Regel- und Steuerungsgeräte, Elektroinstallationschränke), <u>Farben / Lacke</u> (Anstrichmittel, Polituren, Mattierungen, Tapetenablösemittel, Klebstoffe, Klebemörtel, Kitt, Holz- und Brandschutzmittel, Malerpinsel und -bürsten), <u>Fliesen, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen</u> (inkl. Sonnenschutz), <u>Sanitärartikel</u> (Amaturen, Bad- und WC-Keramik wie Spülbecken, Dusch- und Bädewannen, Duschabtrennungen), <u>Tapeten</u> (auch Kleister), <u>Installationsmaterial</u> für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, <u>Maschinen / Werkzeuge</u> , <u>sonstige baumarktspezifische Artikel</u> (Werkstatteinrichtungen, Regalsysteme und Leitern, Handtransportgeräte, Lager- und Transportbehälter)
	Gartenartikel und -geräte	<u>Gartenartikel und -geräte</u> (Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör, Gartenwerkzeug wie z.B. Schaufeln, Harken, Scheren, Gartenmaschinen wie z.B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsäge, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer, Grill und -zubehör, Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche, Spielgeräte für Garten und Spielplatz), <u>Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)</u> wie z.B. Übertöpfe, Pflanzschalen und -behälter etc.
	Pflanzen / Samen	<u>Pflanzen / Samen</u> dazu zählen abgetropfte und preislich ausgezeichnete Beet- und Gartenpflanzen (Wasserpflanzen, Stauden, Wurzelstöcke, Gehölze, Sträucher, Schnittgrün, Blattwerk, Zweige, Weihnachtsbäume), Saatgut, Zwiebeln und Knollen von Pflanzen/Blumen für den Privatgebrauch
	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	<u>Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör</u> inkl. Autokindersitze, Vorzelte, Wohnwagenheizungen.
	Sonstiges	Erotikartikel
	Kinderwagen	<u>Kinderwagen</u>

Quelle: eigene Zusammenstellung