

Beschlussvorlage Gemeinde Dorf Mecklenburg	Vorlage-Nr: VO/GV01/2021-1792 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 15.01.2021 Einreicher: Bürgermeister
Federführend: Bauamt	
Regionales Einzelhandelskonzept SUR Wismar 2020	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum Gremium
Ö	02.03.2021 Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Dorf Mecklenburg
Ö	23.03.2021 Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des §22 KV M -V stimmt die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg dem vorliegenden Einzelhandelskonzept zu und beauftragt den Bürgermeister diese überregionale Vereinbarung zu unterzeichnen.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Dorf Mecklenburg befindet sich im Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar. Der Umlandraum der Stadt Wismar muss alle planungsrelevanten Aufgaben mit den Umlandgemeinden abstimmen. Neben dem bereits beschlossenen Wohnungsbaukonzept ist nunmehr das Einzelhandelskonzept des Stadt- Umlandraumes erarbeitet und in einem breiten Abstimmungsprozess mit den Gemeinden abgestimmt.

Die Schwerpunkte des Einzelhandels liegen im Bereich Dorf Mecklenburg mit den Standorten in Dorf Mecklenburg und Karow, im Bereich der Gemeinde Hornstorf im Gewerbegebiet Kritzow und der Hansestadt Wismar.

Die Standorte in der Gemeinde Dorf Mecklenburg bleiben erhalten und sind auf Dauer gesichert.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n:

Einzelhandelskonzept

Abstimmungsergebnis:	
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

Grundlagengutachten



Junker und Kruse

Dezember 2012

Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar

Im Auftrag des
Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg

Grundlagengutachten

Philipp Völker
Stefan Kruse



Markt 5 44137 Dortmund
Telefon: 02 31-55 78 58-0 Fax: 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

Dezember 2012

Inhalt

INHALT	4
INHALTSVERZEICHNIS	5
1 WARUM EIN REGIONALES EINZELHANDELSKONZEPT FÜR DEN STADT UMLAND RAUM WISMAR?	7
2 METHODIK DER UNTERSUCHUNG	10
3 ÜBERGEORDNETE STANDORTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDELS- UND ZENTRENSTRUKTUR IM SUR WISMAR.....	16
4 KERNAUSSAGEN DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGEANALYSE	20
5 ENTWICKLUNGSSPIELRÄUME UND -LEITBILD DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG IM SUR WISMAR.....	37
6 EMPFEHLUNGEN ZUR ZUKÜNFTIGEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG IM SUR WISMAR – DAS REGIONALE EINZELHANDELSKONZEPT	43
VERZEICHNISSE	92
ANHANG	94
GLOSSAR – DEFINITION EINZELHANDELSRELEVANTER FACHBEGRIFFE.....	97

Inhaltsverzeichnis

INHALT	4
INHALTSVERZEICHNIS	5
1 WARUM EIN REGIONALES EINZELHANDELSKONZEPT FÜR DEN STADT UMLAND RAUM WISMAR?	7
2 METHODIK DER UNTERSUCHUNG	10
2.1 Angebotsanalyse	10
2.2 Nachfrageanalyse	14
3 ÜBERGEORDNETE STANDORTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDELS- UND ZENTRENSTRUKTUR IM SUR WISMAR	16
3.1 Lage und verkehrliche Anbindung	16
3.2 Landesplanerische Einordnung	18
3.3 Einzelhandelsrelevante, sekundärstatistische Einordnung	18
4 KERNAUSSAGEN DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGEANALYSE	20
4.1 Struktur des Einzelhandels im SUR Wismar	20
4.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im SUR Wismar	24
4.3 Nahversorgungssituation	29
4.4 Kaufkraftpotenzial und Umsatzschwerpunkte	32
4.5 Kundenherkunftserhebung	33
4.6 Zentralitäten	34
5 ENTWICKLUNGSSPIELRÄUME UND -LEITBILD DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG IM SUR WISMAR	37
6 EMPFEHLUNGEN ZUR ZUKÜNFTIGEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG IM SUR WISMAR – DAS REGIONALE EINZELHANDELSKONZEPT	43
6.1 Ziele der Einzelhandelsentwicklung im SUR Wismar	43
6.2 Standortstrukturmodell	47
6.3 Zentrale Versorgungsbereiche	53
6.3.1 Hauptzentrum Wismarer Innenstadt	53
6.3.2 Nahversorgungszentrum Platz des Friedens	57
6.3.3 Nahversorgungszentrum Burgwall-Center	58
6.3.4 Nahversorgungszentrum Friedenshof	59

6.3.5	Nahversorgungszentrum Hansehof	60
6.3.6	Nahversorgungszentrum Kagenmarkt	63
6.3.7	Nahversorgungszentrum Am Wiesengrund	64
6.3.8	Perspektivisches Nahversorgungszentrum Dorf Mecklenburg.....	65
6.3.9	Weitere Einzelhandelsstandorte im SUR Wismar.....	66
6.4	Tabubereiche für Einzelhandel im SUR Wismar	74
6.5	Sortimentsliste SUR Wismar	75
6.5.1	Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste	75
6.5.2	Herleitung der Sortimentsliste für den SUR Wismar	78
6.6	Grundsätze der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels im SUR Wismar.....	83
6.7	Prüfschema von neuen Planvorhaben im SUR Wismar	89
VERZEICHNISSE		92
ANHANG		94
GLOSSAR – DEFINITION EINZELHANDELSRELEVANTER FACHBEGRIFFE.....		97

1 Warum ein regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt Umland Raum Wismar?

Die beteiligten Gemeinden des Stadt-Umland-Raums (SUR) Wismar, zu denen neben der Hansestadt Wismar die Gemeinden Barnekow, Dorf Mecklenburg, Gägelow, Hornstorf, Krusenhaben, Lübow, Metelsdorf und Zierow gehören, haben im August 2011 eine Interkommunale Kooperationsvereinbarung zur Bestätigung des Rahmenplans für den SUR Wismar unterzeichnet. Diese Interkommunale Kooperationsvereinbarung benennt als ein Leitziel die Erarbeitung eines regionalen Einzelhandelskonzeptes für den SUR Wismar. Auslöser für diese Vorgehensweise hin zu einer strategisch ausgerichteten regionalen Planungs- und Steuerungspolitik sind zum einen negative Veränderungen im flächendeckenden Grundversorgungsangebot, insbesondere in den dörflich geprägten Umlandgemeinden der Hansestadt Wismar, sowie zum anderen eine offensichtliche Schieflage zwischen der Hansestadt Wismar und den unmittelbar angrenzenden Gemeinden Gägelow und Hornstorf. Die übrigen Gemeinden im SUR Wismar verfügen z.T. nur über sehr kleinteilige Einzelhandelsstrukturen. Im November 2011 hat der regionale Planungsverband Westmecklenburg das Planungsbüro Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung aus Dortmund mit der Erarbeitung des regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Wismar beauftragt.

Für Verwaltung und Politik stellt das regionale Einzelhandelskonzept eine empirisch abgesicherte, rechtssichere Grundlage dar, um bestehende und künftige – vor allem großflächige – Einzelhandelsvorhaben an die ihrer Versorgungsfunktion entsprechenden Standorte zu lenken. So kann gegebenenfalls negativen Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur und insbesondere auf die Innenstadt der Hansestadt Wismar vorgebeugt werden.

Einzelhandelskonzepte – als städtebauliche Konzepte i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB – stellen für Städte und Gemeinden regelmäßig eine unverzichtbare Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von insbesondere großflächigen Einzelhandelsvorhaben dar.

Das Konzept dient dabei sowohl als fundierte Bewertungsgrundlage für aktuelle Planvorhaben als auch dem Aufzeigen möglicher Entwicklungsperspektiven und erforderlicher (insbesondere baurechtlicher) Handlungsnotwendigkeiten. Den Stadt- und Amtsverwaltungen der teilnehmenden Kommunen sowie der Politik soll es mit Hilfe des regionalen Einzelhandelskonzeptes für den SUR Wismar erleichtert werden, regional- und stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen zu treffen sowie frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die Versorgungsstrukturen im SUR Wismar einschätzen zu können. In diesem Zusammenhang entfaltet das regionale Einzelhandelskonzept als neutrale, unabhängige und fachbezogene Diskussionsgrundlage seine Steuerungswirkung über die Kombination aktueller bauplanungsrechtlicher Gesetzeslagen mit den lokalen Gegebenheiten und Möglichkeiten. Einerseits können politisch-fachliche Auseinandersetzungen in Fragen der Einzelhandelsentwicklung unterstützt und die Schaffung von städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung gefördert werden. Andererseits kann die Akzeptanz zukünftiger einzelhandelsrelevanter Planungsentscheidungen in der Öffentlichkeit im SUR Wismar erhöht werden.

Als wesentliche Ergebnisse des regionalen Einzelhandelskonzeptes für den SUR Wismar gilt es, auf Grundlage einer aktuellen Erhebung und Bewertung des lokalen Status-Quo im Bereich Einzelhandel – insbesondere hinsichtlich Verflechtungs- und Einzugsbereich, Angebotsstruktur und -situation, Umsatz, Zentralität und Kaufkraftströmen – zeitgemäße Entwicklungsziele und Entwicklungsgrundsätze zu formulieren. Im regionaltypischen Kontext ist es u.a. Ziel des Konzeptes neben der Stärkung / Optimierung einer attraktiven und zukunftsfähigen Einzelhandels- und Zentrenstruktur sowie der Stärkung / Optimierung eines möglichst flächendeckenden Grundversorgungsangebotes im SUR Wismar auch Perspektiven für bzw. eine Verständigung über regional bedeutsame Einzelhandelsstandorte aufzuzeigen. Entwicklungs- und Tabubereiche für die Einzelhandelsentwicklung sind zu identifizieren. Darüber hinaus erfolgt eine – an die aktuelle Bestands- sowie perspektivische Entwicklungssituation angepasste – Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im SUR Wismar sowie die Erarbeitung einer regionaltypischen Sortimentsliste für den SUR Wismar.

Anforderungen an ein regionales Einzelhandelskonzept

Für die Steuerung des Einzelhandels auf Basis eines regionalen Einzelhandelskonzeptes ist nicht das „OB“ entscheidend, sondern vielmehr das „WIE“. Soll im SUR Wismar im Sinne einer positiven und in die Zukunft gerichteten Entwicklungspolitik Einzelhandel in ihren Regionsgrenzen an die städtebaulich gewünschten Standorte gelenkt und damit auch (vorhandene wie perspektivische) städtebauliche Missstände vermieden werden, sind sowohl die raumordnungs- als auch die bauplanungsrechtlichen Vorgaben zu verinnerlichen und die planerischen Steuerungsmöglichkeiten auszuloten.

Vorschriften und Anforderungen im Hinblick auf das „WIE“ der Steuerung formuliert insbesondere:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert am 22.07.2011,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990,
- das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) sowie
- die verwaltungs- und auch verfassungsgerichtliche Rechtsprechung im Rahmen diverser einschlägiger Entscheidungen.

Im Rahmen des planerischen Beurteilungs- und Abwägungsprozesses im Zusammenhang mit der Umsetzung von Einzelhandelsvorhaben, sind klare Anforderungen an ein sachdienliches Einzelhandelskonzept zu stellen. Auf Basis einer dezidierten städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Analyse sind folgende Bausteine **unabdingbare Pflichtelemente eines Einzelhandelskonzeptes¹** und daher auch wesentliche Bestandteile des regionalen Einzelhandelskonzeptes für den SUR Wismar:

- die Beschreibung der zentralen Versorgungsbereiche nach
 - exakten räumlichen Lage und Ausdehnung sowie

¹ vgl. hierzu: Bunzel, Janning, Kruse, Kühn (2009): Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. S. 183ff; sowie Kuschnerus (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. S. 239ff

- konkreten Versorgungsfunktion
- die Darstellung der möglichen Weiterentwicklungen der zentralen Versorgungsbereiche
- die Entwicklung eines räumlichen Standortstrukturmodells mit Darstellung der einzelnen Standorte und entsprechenden Funktionszuweisungen
- die Darstellung sonstiger Einzelhandelsfunktionsstandorte ohne umfassende Versorgungsfunktion (Ergänzungsstandorte)
- die Ermittlung der regionstypischen Sortimentsverteilungen und daraus abgeleitet der Vorschlag für eine regionstypische Sortimentsliste

Darüber hinaus ist auch ein wichtiges Augenmerk auf die künftige bauleitplanerische Umsetzung der konzeptionellen Zielsetzungen zu richten. Im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzepts werden daher **Grundsätze zur Umsetzung** bzw. zur Steuerung des nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandels formuliert. Diese berücksichtigen den aktuellen gesetzlichen Rahmen (BauGB, BauNVO, LEP M-V) und spiegeln die darüber zum Ausdruck gebrachten Steuerungsanforderungen angemessen wider.

Wie die Erfahrungen gerade in jüngster Vergangenheit zeigen, ist nunmehr nicht nur die Erarbeitung eines guten Konzepts der alleinige „Schlüssel zum Erfolg“. Immer mehr muss – schon während der Erarbeitung – auch die spätere Umsetzung bedacht werden. Aus diesem Grund ist das vorliegende regionale Einzelhandelskonzept auf der Basis eines breit angelegten **Kommunikations- und Beteiligungsprozesses** erarbeitet und Zwischenergebnisse in einem regelmäßig stattfindenden Arbeitskreis rückgekoppelt worden.

Mit Blick auf die Ausgangssituation und die untersuchungsrelevanten Fragestellungen wurden im Rahmen des Erarbeitungsprozesses folgende maßgebliche Arbeitsschritte durchgeführt:

- Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes im SUR Wismar
- Ermittlung übergeordneter standortrelevanter Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur im SUR Wismar
- Erstellung eines einzelhandelsrelevanten Standortprofils / Analyse der Angebotsseite des Einzelhandels im SUR Wismar
- Analyse der Nachfrageseite
- Ableitung einer Zentrenhierarchie im Rahmen eines Standortstrukturmodells für das SUR Wismar / Identifikation von Entwicklungs- und Tabubereichen für die Einzelhandelsentwicklung
- Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der Ergänzungsstandorte
- Erarbeitung einer regionstypischen Sortimentsliste für den SUR Wismar

2 Methodik der Untersuchung

Das vorliegende regionale Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar stützt sich auf die Ergebnisse aus sowohl primär- wie sekundärstatistischen Erhebungen.

Für die **primärstatistischen Erhebungen** wurde eine **Vollerhebung aller Betriebe des Einzelhandels im engeren Sinne²** und der Leerstände sowie **der Dienstleistungsbetriebe in den zentralen Bereichen** innerhalb des SUR Wismar durchgeführt.

Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Daten, Gutachten) zurückgegriffen, die in erster Linie dem intertemporären und interregionalen Vergleich der für den SUR Wismar gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants GmbH, Köln.

Zudem wurde eine auf einzelhandelsspezifische Aspekte und für die Untersuchung relevante Bereiche ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte** vorgenommen. Diese stellt unter anderem wesentliche Kriterien für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO dar und ist somit auch aus planungsrechtlicher Sicht erforderlich. Diese städtebauliche Analyse stellt eine qualitative Ergänzung der quantitativen Bausteine dar, so dass sich in der Gesamtschau (Angebotsanalyse, Städtebau und Nachfrageanalyse) ein auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtetes, detailliertes Bild zur Einkaufssituation im SUR Wismar ergibt. Dieses bildet die Grundlage für die Erstellung der konzeptionellen Bausteine.

2.1 Angebotsanalyse

Zur Analyse der Angebotssituation wurde im **Dezember 2011** eine **Vollerhebung des Einzelhandelsbestands im SUR Wismar** durchgeführt. Die Vollerhebung basiert auf einer flächendeckenden Begehung der Hansestadt Wismar sowie der Umlandgemeinden des SUR bei gleichzeitiger lasergestützter Bestandsaufnahme und Kartierung der lokalen Einzelhandelsbetriebe. Dabei wurde die Verkaufsfläche der Betriebe differenziert nach Einzelsortimenten aufgenommen. Weiterhin erfolgte durch die Kartierung die räumliche Verortung und Lagezuordnung der Betriebe.

Der Erhebung liegt dabei folgende Definition der Verkaufsfläche zugrunde:

*„Zur Verkaufsfläche gehören selbstverständlich alle Bereiche des Betriebs, die von **Kunden betreten** werden können und in denen ihnen Waren zum Kauf angeboten werden. Dabei ist es unerheblich, ob diese innerhalb oder außerhalb von Gebäuden liegen. Auch die Flächen mit Warenangeboten im Freien sind der Verkaufsfläche zuzurechnen. Damit hat es jedoch nicht sein Bewenden. Namentlich die Organisation von Selbstbedienungsläden hat der Rechtsprechung Anlass gegeben, die der Verkaufsfläche zuzurechnenden Bereich zu präzisieren [vgl. insb.*

² Der Einzelhandel im engeren Sinne (auch funktionaler Einzelhandel genannt) umfasst den Absatz von Waren an Endverbraucher, ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Schmier- und Kraftstoffhandel sowie rezeptpflichtiger Apothekenwaren. Aufgrund ihrer z. T. nicht unerheblichen Relevanz für die Versorgungssituation wurden sowohl das Lebensmittelhandwerk als auch Tankstellenshops und Kioske in der Untersuchung berücksichtigt.

BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 – 4 C 10.04 & 4 C 14.04]. Hiernach gehören zur Verkaufsfläche auch:

- die sog. **„Kassenzone“** von Selbstbedienungsläden, also der Bereich, in dem sich die Kassen und die Durchgänge befinden;
- die sog. **„Pack- und Entsorgungszone“**, in der Kunden die erworbenen Waren ggf. selbst einpacken und Verpackungsmaterial entsorgen können und in denen häufig auch Automaten zur Entgegennahme von Leergut aufgestellt sind;
- die sog. **„Käse-, Fleisch- und Wursttheke“**, die von den Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für sie sichtbar ausliegt und in denen das Personal die Waren den Wünschen der Kunden entsprechend zerkleinert, abwiegt und abpackt;
- ein **„Windfang“**, der die Kunden dadurch schützt, dass diese bei ihrem Aufenthalt in dem der Verkaufsfläche zuzurechnenden Bereich nicht den Auswirkungen eines ständigen Öffnens und Schließens der Eingangstüren ausgesetzt wird.

Kein Bestandteil der Verkaufsfläche sind hingegen:

- die dem Personal des Einzelhandelsbetriebs vorbehaltenen **Büro-, Sozial- und sonstigen Zwecken dienenden Aufenthaltsräume**,
- die Bereiche, in denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige **Vorbereitung** der Ware (z. B. ihre Portionierung) erfolgt sowie
- die **reinen Lagerflächen**.³

Der Verkaufsfläche liegt somit folgende, auch höchstrichterlich anerkannte Definition zugrunde:

„Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient; einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Bedienungstheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schaufenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden“⁴.

Von der Verkaufsfläche zu unterscheiden und damit nicht zu dieser hinzu zu rechnen sind Lagerflächen oder auch Vorbereitungsräume (z. B. zur Portionierung von Fleisch für die Selbstbedienungstheke). Hinsichtlich des Umgangs mit **Pfandräumen** ist eine einschlägige Entscheidung der jüngeren Rechtsprechung des OVG NRW (Urt. v. 6.2.2009 – 7 B 1767/08) zu berücksichtigen. Danach ist nicht der gesamte Pfandraum (mithin auch die Fläche, die für die Lagerung der Pfandflaschen benötigt wird) der Verkaufsfläche hinzuzurechnen, sondern nur die Fläche, die auch tatsächlich vom Kunden begangen werden kann. Dieser Raum kann unter funktionalen Gesichtspunkten als Pfandabgaberaum bezeichnet werden und sollte von dem eigentlichen Pfand(lager)raum auch begrifflich klar getrennt werden.

Streitgegenständlich ist häufig die Berücksichtigung der Aufstellflächen für Einkaufswagen. Hierzu hat sich das OVG NRW ebenfalls in der vorstehenden Entscheidung geäußert. Danach zählen

³ Vgl. hierzu Kuschnerus (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. S. 29f

⁴ Diese Definition wurde durch das Bundesverwaltungsgericht höchstrichterlich anerkannt und bestätigt (vgl. BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 – 4 C 10.04).

außerhalb des Gebäudes befindliche Aufstellflächen für Einkaufswagen nicht zur Verkaufsfläche.

Die primärstatistische Vollerhebung des Einzelhandelsbestands im SUR Wismar ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist eine dezidierte Bestandserfassung unabdingbar. So müssen insbesondere auch relevante Nebensortimente erfasst werden, die neben den klassischen Hauptsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher einzelne Sortimente (auf der Basis eines etwa 50 Sortimente umfassenden Erhebungsschlüssels) differenziert erfasst und die jeweiligen Verkaufsflächen ermittelt. In der Auswertung wurden die Einzelsortimente die übersichtshalber in 17 (Haupt-)Branchen bzw. Warengruppen zugeordnet (siehe Anhang, Tabelle 9).

Die durchgeführte Vollerhebung des Einzelhandels im SUK-Gebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes sowohl auf regionaler als auch auf Ebene einzelner Standortbereiche dar. Die Erhebung wurde dabei zunächst – gemäß den Kommunalgrenzen innerhalb des SUR Wismar – räumlich differenzierend durchgeführt. Der SUR Wismar wurde demzufolge in folgende neun Erhebungseinheiten unterteilt:

- | | |
|----------------------------|----------------|
| ■ Hansestadt Wismar | ■ Krusenhausen |
| ■ Barnekow | ■ Lübow |
| ■ Dorf Mecklenburg | ■ Metelsdorf |
| ■ Gägelow | ■ Zierow |
| ■ Hornstorf | |

Weitergehend wurde eine räumliche Differenzierung des Einzelhandels unter städtebaulichen Gesichtspunkten hinsichtlich drei möglicher Lagekategorien durchgeführt. Auf Grundlage der Daten zu den Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des SUR sowie der im Rahmen der städtebaulichen Betrachtung relevanten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden. Diese fließen in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen ein. Die Einordnung nach Lagekategorien stellt im Weiteren eine wichtige Grundlage zur Erarbeitung der Sortimentsliste für den SUR Wismar (vgl. dazu Kapitel 6.5) dar.

Im Rahmen der Einzelhandelserhebung im SUR Wismar wurden die Einzelhandelsbetriebe deshalb folgenden **Lagekategorien** zugeordnet, deren Merkmale in Tabelle 1 erläutert werden:

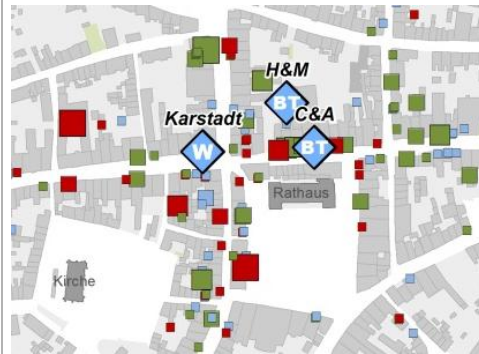
- Zentraler Bereich
- sonstige städtebaulich integrierte Lage
- städtebaulich nicht integrierte Lage

Tabelle 1: Definition von Lagekategorien

Zentraler Bereich

Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. In Abhängigkeit von ihrer teil- oder gesamtstädtischen bzw. überörtlichen Versorgungsfunktion werden sie in die Kategorien Haupt-, Neben-, bzw. Nahversorgungszentrum eingestuft. Neben der Bestandsdichte des Einzelhandels sind unter dem Gesichtspunkt der Multifunktionalität unterschiedliche Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit, sowie städtebauliche Merkmale (u. a. Bauungsstruktur, Gestaltung des öffentlichen Raumes, verkehrliche Gestaltung) kennzeichnend.

Beispiel: Karstadt in der Wismarer Altstadt

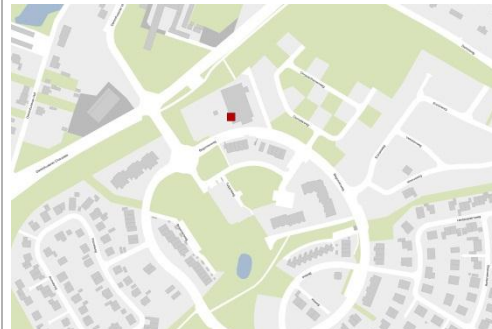


Sonstige städtebaulich integrierte Lage

Dazu zählen Einzelhandelsbetriebe, die sich in Lagen befinden, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration nicht ausreicht, um sie als zentraler Bereich / Zentrum zu bezeichnen. Sie befinden sich aber dennoch im Siedlungsgefüge integriert und besitzen die Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen.

Beispiel:

Netto im Begonienweg in Wismar Friedenshof



Städtebaulich nicht integrierte Lage

Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten.

Beispiel:

real im Karpentieck in Hornstorf



Quelle: eigene Zusammenstellung

Städtebauliche Analyse

Ergänzt werden die in erster Linie quantitativen einzelhandelsrelevanten Betrachtungen der Angebots- und Nachfrageseite durch eine auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtete städtebauliche Analyse. Im Rahmen dieser Analyse werden die einzelhandelsrelevanten Funktionen des gesamten SUR – also des Geschäftszentrums sowie der übrigen für die Zentrenstruktur relevanten Einzelhandelsstandorte – bezüglich ihrer räumlichen Lage, der Versorgungsfunktion und der funktionalen Vernetzung untersucht. Folgende Kriterien sind Bestandteile der städtebaulichen Analyse:

- Lage im SUR
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Struktur und Ausdehnung der Einzelhandelslagen
- Erhebung der Einzelhandelsdichte
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr
- Bebauungsstruktur
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Gestaltung des öffentlichen Raumes / der Eingangssituationen
- Einkaufsatmosphäre
- Nutzungsmischung insbesondere mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen

Es ist allgemein darauf hinzuweisen, dass die Fixierung und räumliche Bestimmung eines zentralen Versorgungsbereichs vor dem Hintergrund der aktuellen Gesetzgebung und insbesondere unter Rückgriff auf die jüngste Rechtsprechung der bundesdeutschen Verwaltungsgerichtsbarkeit keine planerische „Abgrenzungsübung“ ist. Vielmehr ist sie ein notwendiger Schritt, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

2.2 Nachfrageanalyse

Die zweite Säule der Grundlagenermittlung stellt die Analyse der Nachfragesituation dar. Sie liefert ein umfassendes Bild über die spezifischen Einkaufsgewohnheiten und -präferenzen der Bevölkerung im SUR Wismar und ermöglicht auf diese Weise Rückschlüsse auf den Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels. Zu diesem Zweck wurden sekundärstatistische Daten herangezogen.

Sekundärstatistische Daten

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert

werden. Entsprechende Werte werden u.a. jährlich von der IFH Retail Consultants GmbH, Köln oder der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (GfK) Nürnberg herausgegeben. In der vorliegenden Untersuchung wird auf Daten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zurückgegriffen, die in Teilen modifiziert und an den der Erhebung zugrunde gelegten Branchenschlüssel (vgl. dazu Tabelle 9) angepasst wurden.

Die sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres Kaufkraftniveau vor (vgl. dazu auch Kapitel 4).

Kundenherkunftserhebung

Die Kundenherkunftserhebung gibt Auskunft über das Einzugsgebiet des Einzelhandels im SUR Wismar und stellt somit eine empirische Basis für die Abgrenzung des Einzugsgebietes dar. Dieses gibt zum einen Aufschluss über die Ausstrahlungskraft des Einzelhandels im SUR Wismar und dient zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden in einem zweiwöchigen Zeitraum (im Juli 2012) bei Einzelhändlern unterschiedlicher Branchenzugehörigkeit, unterschiedlicher Lagen und unterschiedlicher Erhebungseinheiten im SUR Wismar Listen ausgelegt, in die der Wohnort der zahlenden Kunden eingetragen wurde. Aufgrund einer sehr geringen Rücklaufquote und somit einer geringen Datenbasis ist die Aussagekraft jedoch nur eingeschränkt verwertbar.

Ergänzend zu den vorab beschriebenen Quellen bilden die Literaturanalyse, sekundärstatistische Materialien (u.a. Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichungen) und sonstige Quellen (u.a. lokale Tageszeitungen) weitere wichtige Informationsgrundlagen der vorliegenden Untersuchung.

3 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur im SUR Wismar

Um den SUR Wismar hinsichtlich ihrer einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Situation besser einordnen zu können, werden im Folgenden einige allgemeine Rahmenbedingungen dargestellt. Diese können sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, die kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch auf die Prosperität des lokalen Einzelhandels in der Region auswirken.

3.1 Lage und verkehrliche Anbindung

Zunächst wird auf die geographische Einordnung der Region sowie auf die verkehrliche Einbindung in den regionalen und überregionalen Kontext Bezug genommen.

Räumliche Lage des SUR Wismar

Der SUR Wismar liegt im westlichen Küstengebiet Mecklenburg Vorpommerns an der Mecklenburger Bucht innerhalb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Er besteht aus der Kreisstadt Hansestadt Wismar sowie den acht angrenzenden Gemeinden Barnekow, Dorf Mecklenburg, Lübow, Metelsdorf (jeweils Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen), Gägelow (Amt Grevesmühlen), Hornstorf, Krusenhausen (jeweils Amt Neuburg) und Zierow (Amt Klützer Winkel). Die Hansestadt Wismar ist selbst in die acht Stadtteile Wismar-West, Wismar-Süd, Wismar-Nord, Wismar-Ost, Altstadt, Wendorf, Firedenshof und Dargetzow eingeteilt.

Der Hansestadt Wismar ist dabei innerhalb der zentralörtlichen Gliederung des Landes Mecklenburg-Vorpommerns die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Den Umlandgemeinden kommt keine zentralörtliche Funktion zu. Sowohl durch die raumordnerische Funktion als auch durch die räumliche Lage kommt der Hansestadt Wismar innerhalb des SUR die Mittelpunkt-funktion zu.

Größere Städte im überregionalen Umland des SUR Wismar sind im Süden Schwerin in ca. 30 km Entfernung, im Westen Grevesmühlen in ca. 20 km Entfernung und im Osten Bad Doberan in ca. 40 km Entfernung.

Im gesamten SUR Wismar leben rund 55.000 Einwohner. Mit rund 44.800 Einwohnern⁵ entfällt der Großteil davon auf die Hansestadt Wismar. Mit rund 2.900 Einwohnern stellt Dorf Mecklenburg vor Gägelow (rund 2.550 Einwohner) die einwohnerreichste Umlandgemeinde dar. Auf die Umlandgemeinden Lübow (rund 1.600 EW), Hornstorf (rund 1.150 EW), Zierow (rund 750 EW), Barnekow (rund 650 EW), Krusenhausen (rund 550 EW) und Metelsdorf (rund 500 EW) entfallen entsprechend geringe Einwohneranteile⁶.

⁵ Quelle: Stadt Wismar, Stand 31.12.2010

⁶ Quelle: Statistisches Landesamt Stand 31.12.2010

Karte 1: Siedlungsstruktur des SUR Wismar

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

Verkehrliche Anbindung

Durch den südlichen Teil des SUR Wismar verläuft die Ostseeautobahn A 20 sowie die A 14 mit dem Autobahnkreuz Wismar (A20 / A 14) mit Anschluss an Lübeck und Rostock sowie Schwerin. Die Umlandgemeinden sind darüber hinaus über die Bundesstraßen 105, 106 und 208 an die Hansestadt Wismar bzw. das überregionale Straßennetz angebunden.

Weiterhin bestehen regionale Bahnverbindungen in der Hansestadt Wismar sowie in Dorf Mecklenburg Richtung Schwerin, Rostock und Berlin, sodass insbesondere die Hansestadt Wismar sehr gut an das Regionalverkehrsnetz des Schienenverkehrs angebunden ist. Ergänzend ist der SUR Wismar über regionale Buslinienverbindungen in die Nachbarstädte sowie durch überregionale Fernverbindungen an das landesweite Busliniennetz angeschlossen. Lokaler Knotenpunkt ist der zentrale Omnibusbahnhof der Hansestadt Wismar.

Die verkehrliche Anbindung des SUR hat mit Blick auf die Erschließung des mittelzentralen Einzugsbereiches der Hansestadt Wismar und dem dort vorhandenen Kaufkraftpotenzial eine große Bedeutung für den Einzelhandel.

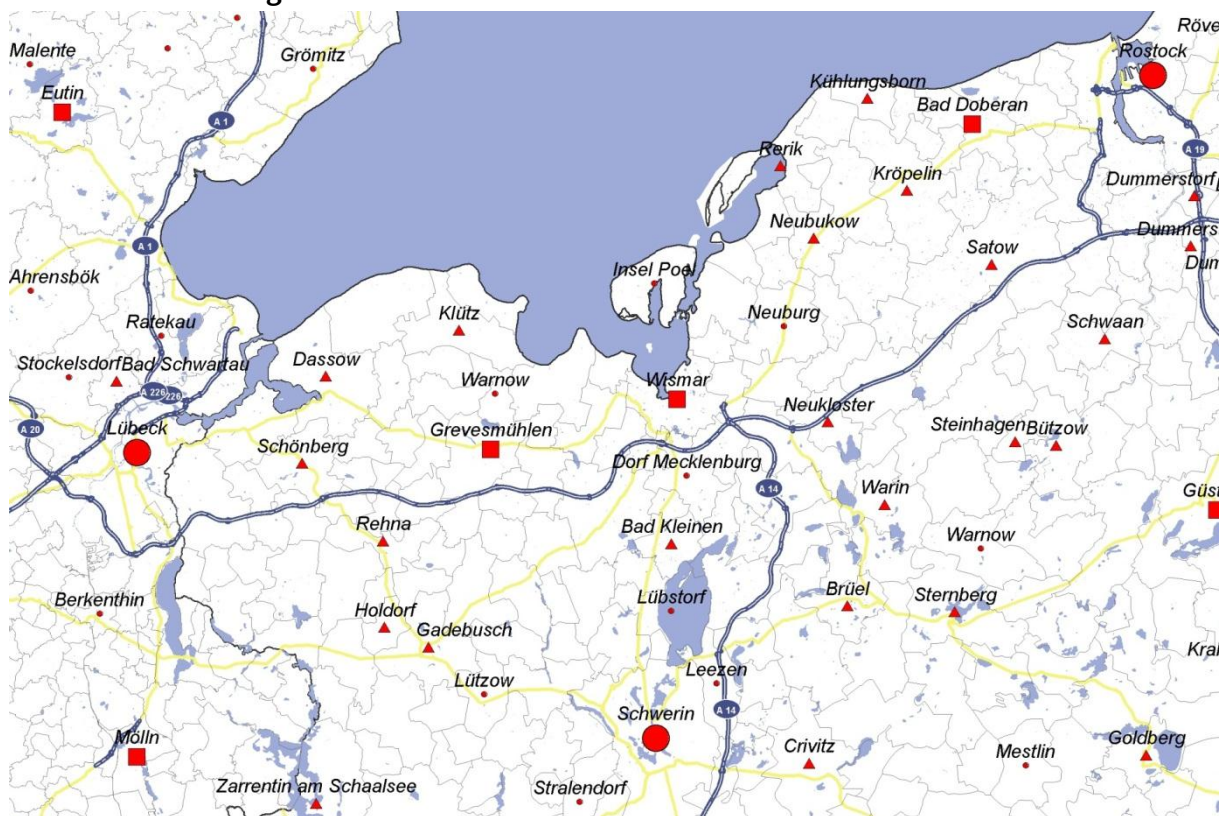
Insgesamt lässt sich eine gute Erreichbarkeit des SUR sowohl durch den Individual- als auch durch den Schienenverkehr feststellen. Ebenso ist ein ausgeprägtes regionsinternes ÖPNV-Angebot vorhanden. Im Umkehrschluss sichert die gute verkehrliche Anbindung darüber hinaus, dass auch die Einwohner des SUR die nächstgelegenen Mittel- oder Oberzentren wie Grevesmühlen oder Schwerin gut erreichen können.

3.2 Landesplanerische Einordnung

Im Rahmen der Mecklenburg-Vorpommerschen Landesplanung ist der Hansestadt Wismar die Funktion eines Mittelzentrums im Oberbereich Schwerin zugewiesen. Den deutlich kleineren Umlandgemeinden des SUR ist raumordnerisch keine zentralörtliche Funktion zuerkannt. Zusammen mit den Umlandgemeinden der Hansestadt Wismar bildet dieser Raum landesintern einen wirtschaftlichen Kernraum und ist daher auf landesplanerischer Ebene als Stadt-Umland-Raum ausgewiesen, der besonderen Kooperations- und Abstimmungsgeboten unterliegt⁷. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind im Westen Grevesmühlen in ca. 20 km Entfernung und im Osten Bad Doberan in ca. 40 km Entfernung. Oberzentrale Standortbereiche bilden im Westen das Oberzentrum Lübeck in ca. 50 km Entfernung, im Süden das Oberzentrum Schwerin in ca. 30 km Entfernung und im Osten das Oberzentrum Rostock in ca. 45 km Entfernung.

In Karte 2 sind die geografische Lage des SUR Wismar sowie die landesplanerische Einordnung der Städte und Gemeinden nach zentralörtlicher Funktion im überregionalen Kontext dargestellt.

Karte 2: Lage im Raum



Quelle: eigene Darstellung

3.3 Einzelhandelsrelevante, sekundärstatistische Einordnung

Eine erste einzelhandelsrelevante Einordnung des SUR geschieht über das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau. Ein Vergleich, wie sich die Gemeinden des SUR im Hinblick auf das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau zu ihren regionalen Nachbargemeinden darstellen, wird in Karte 3

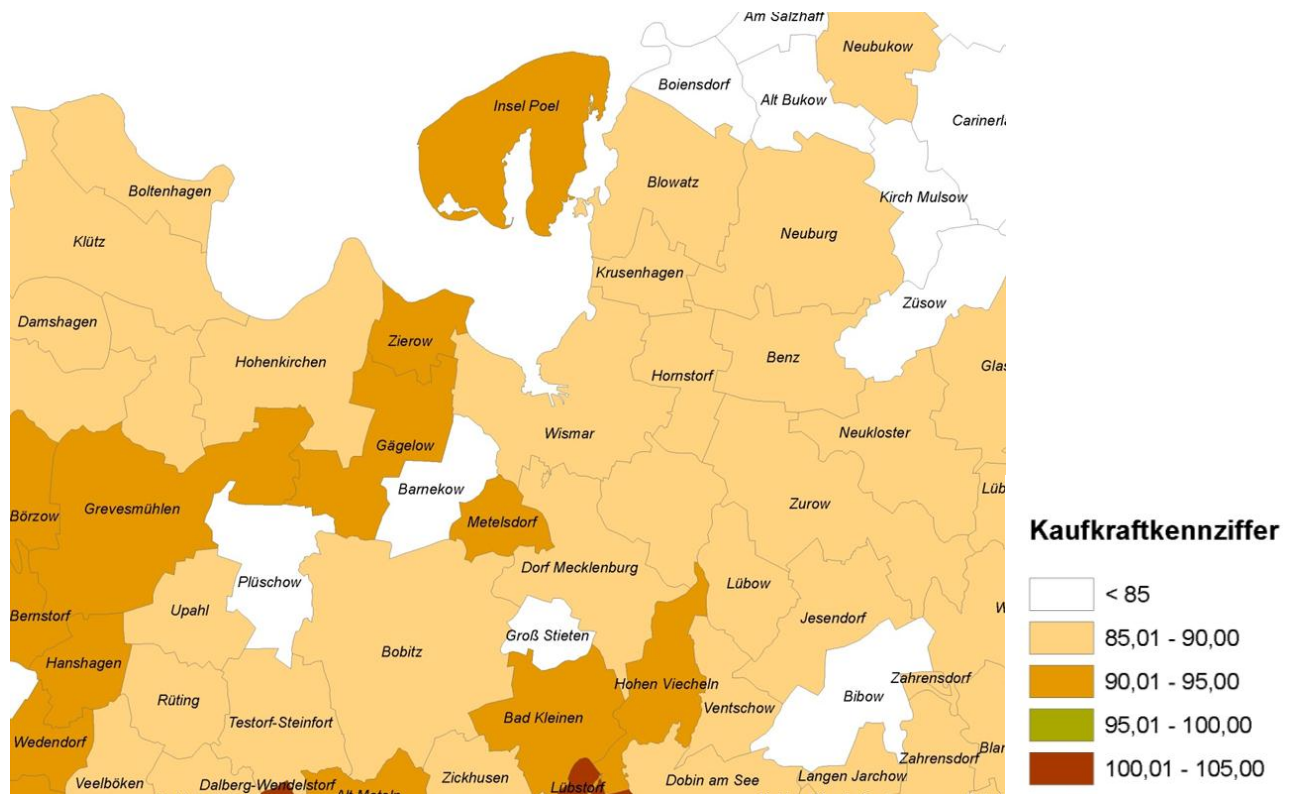
⁷ Vgl. Landesraumentwicklungsprogram Mecklenburg-Vorpommern 2005. Kap. 3.1.2

aufgezeigt. In Abhängigkeit von der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer ergeben sich unterschiedliche, einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale für die jeweiligen Städte und Gemeinden.

Mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 89,5 liegt die Hansestadt Wismar deutlich unterhalb des bundesdeutschen Durchschnittswertes von 100. Auch die Umlandgemeinden zeichnen sich durch ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau aus. Mit 92,9 verfügt Metelsdorf noch über das regional höchste Kaufkraftniveau, es folgen Zierow (91,9), Gägelow (91,8), Dorf Mecklenburg (89,7), Lübow (89,5), Krusenhausen (88,7), Hornstorf (86,0) und Barnekow mit 83,4. Insgesamt ergibt sich für die **den SUR eine gewichtete einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 89,5.**

Im regionalen sowie überregionalen Vergleich positioniert sich die Gemeinden des SUR bezogen auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer im Mittelfeld. Es wird festgehalten, dass die einzelnen Gemeinden und somit auch der SUR über eine im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt von 100, signifikant unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer verfügen.

Karte 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern in der Region 2011



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von IBH Retail Consultants GmbH & Co. KG, Köln, 2011

4 Kernaussagen der Angebots- und Nachfrageanalyse

Das vorliegende regionale Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar stützt sich auf die Ergebnisse aus sowohl primär- wie sekundärstatistischen Erhebungen. Unter Berücksichtigung der im vorstehenden Kapitel beschriebenen übergeordneten standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden sowohl die wesentlichen Erkenntnisse der Angebotsanalyse mit der Einzelhandelsstruktur im SUR Wismar, den räumlichen Angebotsschwerpunkten und der Nahversorgungsstruktur dargestellt, als auch die nachfrageseitigen Aspekte der Kaufkraftpotenziale, Kundenherkunft und der Zentralitäten im SUR Wismar erläutert.

4.1 Struktur des Einzelhandels im SUR Wismar

- Im SUR Wismar sind zum Erhebungszeitpunkt im Dezember 2011 **437 Einzelhandelsbetriebe** mit einer **Gesamtverkaufsfläche von rd. 123.100 m²** ansässig. Daraus ergibt sich eine **durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb von rd. 280 m²**. Diese deutet im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnittswert von rd. 230 m² Verkaufsfläche pro Betrieb auf einen erhöhten Anteil großflächiger Anbieter in der Einzelhandelslandschaft im SUR hin. Vor dem Hintergrund der derzeitigen Einwohnerzahl⁸ des SUR Wismar von etwa 55.400 ergibt sich eine **Verkaufsfläche pro Einwohner von ca. 2,24 m²**. Dieser Wert rangiert – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – sowohl über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von 1,4 m² als auch von einwohnerspezifischen Verkaufsflächenausstattung des Landes Mecklenburg-Vorpommern von 1,65 m² und weist in einer ersten Einschätzung auf ein quantitativ überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot im SUR Wismar hin.
- Die **leerstehende Einzelhandelsverkaufsfläche** beträgt im SUR Wismar etwa 8.900 m², verteilt auf 60 Ladenlokale. Daraus resultiert eine Leerstandsquote von rd. 7 % bezogen auf die Verkaufsfläche und von rd. 12 % bezogen auf die Betriebe. Als Faustformel gilt, dass bis zu 10 % leerstehender Betriebe im Rahmen einer natürlichen Fluktuationsrate als unkritisch anzusehen ist.
- Mit rd. **45.000 m² Verkaufsfläche** und einem Anteil von etwa 37 % an der Gesamtverkaufsfläche sind derzeit die **Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe** in der Einzelhandelslandschaft im SUR Wismar vertreten. Weitere rd. **29.000 m² Verkaufsfläche** (rd. 24 % an der Gesamtverkaufsfläche) entfallen auf die Warengruppen des **überwiegend mittelfristigen Bedarfs**. Auf den übrigen etwa 39 % der Gesamtverkaufsfläche – rd. **48.000 m²** – werden Warengruppen der **überwiegend langfristigen Bedarfsstufe** bereitgehalten⁹.
- Der **Angebotsschwerpunkt** des Einzelhandels im SUR Wismar liegt mit einer Verkaufsfläche von rd. 34.100 m² in der kurzfristig nachgefragten Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Des Weiteren werden rd. 16.500 m² Verkaufsfläche im Bereich der Baumarktsortimente und weitere rd. 16.200 m² im Bereich Bekleidung / Textilien vor-

8 Hansestadt Wismar rd. 44.800 Einwohner, Quelle: Hansestadt Wismar (Stand 31.12.2010); Umlandgemeinden rd. 10.600 Einwohner, Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (Stand 31.12.2010)

9 Vgl. hierzu die Sortimentszusammensetzungen in **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**

gehalten. Mit einem Angebot auf rd. 10.400 m² Verkaufsfläche ist die Warengruppe Möbel am viertstärksten vertreten¹⁰.

- Etwa **23 %** der Einzelhandelsverkaufsfläche im SUR Wismar – rd. **28.700 m²** – befindet sich in **zentralen Lagen**¹¹ der einzelnen Gemeinden. Weitere rd. **28.000 m²** (ca. **23 %** der Gesamtverkaufsfläche) entfallen auf **sonstige städtebaulich integrierte Lagen** und dienen damit vornehmlich der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung der Hansestadt Wismar und Umlandgemeinden. Mit rd. **54 %** – etwa **66.300 m²** – liegt über die Hälfte der Verkaufsfläche im SUR in **städtebaulich nicht integrierten Lagen**. Trotz dieser Verkaufsflächenverteilung zugunsten städtebaulich nicht integrierter Lagen befinden sich knapp **80 % aller Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Bereichen** oder sonstigen städtebaulich integrierten Lagen. Das deutet darauf hin, dass außerhalb dieser Lagen vornehmlich großflächige Einzelhandelsbetriebe lokalisiert sind. Dies trifft insbesondere auf die Einzelhandelsstrukturen der Umlandgemeinden (und hier insbesondere Gägelow und Hornstorf) zu, wenn berücksichtigt wird, dass in der Hansestadt Wismar eine deutlich ausgeglichene räumliche Verteilung der Verkaufsflächen vorherrschen (rd. 34 % in zentralen Lagen, rd. 29 % in integrierten Lagen und rd. 37 % in nicht integrierten Lagen).
- Insgesamt existieren im SUR Wismar **34 großflächige Einzelhandelsbetriebe**¹², die eine Verkaufsfläche von **rd. 73.500 m²** auf sich vereinen. Damit machen nur rd. 8 % aller Einzelhandelsbetriebe im SUR Wismar etwa 60 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche aus. Der Angebotsschwerpunkt der Einzelhandelsgroßbetriebe liegt in der Warengruppe Baumarktsortimente, Nahrungs- und Genussmittel sowie im Bereich Möbel. Die **drei größten Betriebe** in der Einzelhandelslandschaft des SUR Wismar Baumärkte. Es sind mit rund 7.500 m² Verkaufsfläche der Baumarkt Max Bahr (ehem. Praktiker) am Standort „Gägelow“ und mit etwa 6.300 m² Verkaufsfläche der Baumarkt Toom sowie mit rd. 6.100 m² Verkaufsfläche der Obi Baumarkt jeweils in Wismar.
- Aufgrund zurückliegender Erhebungsdaten aus dem Jahr 2006¹³ lassen sich anhand der aktuellen Kennwerte zumindest für die Hansestadt Wismar allgemeine Entwicklungstrends der letzten sechs Jahre ablesen. So ist die Anzahl der Betriebe von damals **384** auf heute **378** leicht zurückgegangen. Gleichzeitig ist die Verkaufsfläche um rd. 7 % angestiegen (von damals **rd. 80.200 m²** auf etwa **86.000 m²**). Dies entspricht dem allgemeinen Trend der zunehmenden Unternehmenskonzentration (Rückgang der absoluten Zahl der Einzelhandelsbetriebe), der mit einem anhaltenden Verkaufsflächenwachstum (Einzelhandelsverkaufsfläche pro Betrieb steigt an – Trend zu großflächigen Betriebsformen) einhergeht.

¹⁰ Vgl. hierzu die Sortimentszusammensetzungen in Tabelle 2.

¹¹ Die Zuordnung der Einzelhandelsbetriebe in die Lagekategorien zentraler Bereich, integrierte Lage und nicht integrierte Lage bezieht sich auf den Status-Quo zum Erhebungszeitpunkt, die sich aufgrund der konzeptionellen Neuordnung zentraler Versorgungsbereiche von der aktuellen räumlichen Verteilung unterscheiden kann.

¹² Einzelhandelsbetriebe sind nach einschlägiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts großflächig, wenn sie eine Verkaufsfläche von **800 m²** überschreiten (BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 – 4 C 10.04 & 4 C 14.04)

¹³ Im Jahre 2006 erstellte das Planungsbüro Junker und Kruse, Dortmund im Auftrag der Hansestadt Wismar bereits ein kommunales Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Wismar, so dass für diesen Teilbereich vergleichbare Kennzahlen der Einzelhandelserhebung Wismar Oktober / November 2006 vorliegen.

Tabelle 2: Verkaufsflächenangebot des Einzelhandels im SUR Wismar nach Warengruppen und Lagekategorien

Warengruppe	Verkaufsfläche nach Lagen				Anteil an GVKF In %
	Zentraler Bereich in m ²	int* in m ²	niL** in m ²	gesamt in m ²	
Nahrungs- und Genussmittel	8.400	9.400	16.300	34.100	13,2
Blumen (Indoor) / Zoo	800	600	1.500	2.800	1,2
Gesundheit und Körperpflege	2.100	1.400	2.300	5.800	1,9
Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1.200	600	600	2.300	0,5
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	12.500	11.900	20.600	45.000	16,7
Bekleidung / Textilien	8.400	3.100	4.600	16.200	3,7
Schuhe / Lederwaren	1.800	500	2.700	5.000	2,2
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	600	1.000	2.300	3.900	1,9
Spielwaren / Hobbyartikel	700	200	600	1.500	0,5
Sport und Freizeit	800	900	700	2.400	0,6
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	12.300	5.800	10.900	29.000	8,9
Wohneinrichtung	1.400	1.300	3.000	5.700	2,4
Möbel	100	2.200	8.100	10.400	6,6
Elektro / Leuchten	100	400	3.700	4.100	3,0
Elektronik / Multimedia	800	500	3.100	4.500	2,5
Med. und orthopädische Artikel	500	200	100	900	0,1
Uhren / Schmuck	400	100	100	500	0,1
Baumarktsortimente	400	4.400	11.800	16.500	9,6
Gartenmarktsortimente	-	1.200	4.100	5.300	3,3
Überwiegend langfristiger Bedarf	3.800	10.300	33.900	48.000	27,5
Sonstiges	100	100	900	1.000	0,7
gesamt / Durchschnitt	28.700	28.000	66.300	123.100	100,0

Quelle: Einzelhandelserhebung SUR Wismar, Dezember 2011, eigene Berechnung, gerundete Werte; * int = städtebaulich integrierte Lage; ** niL = städtebaulich nicht integrierte Lage

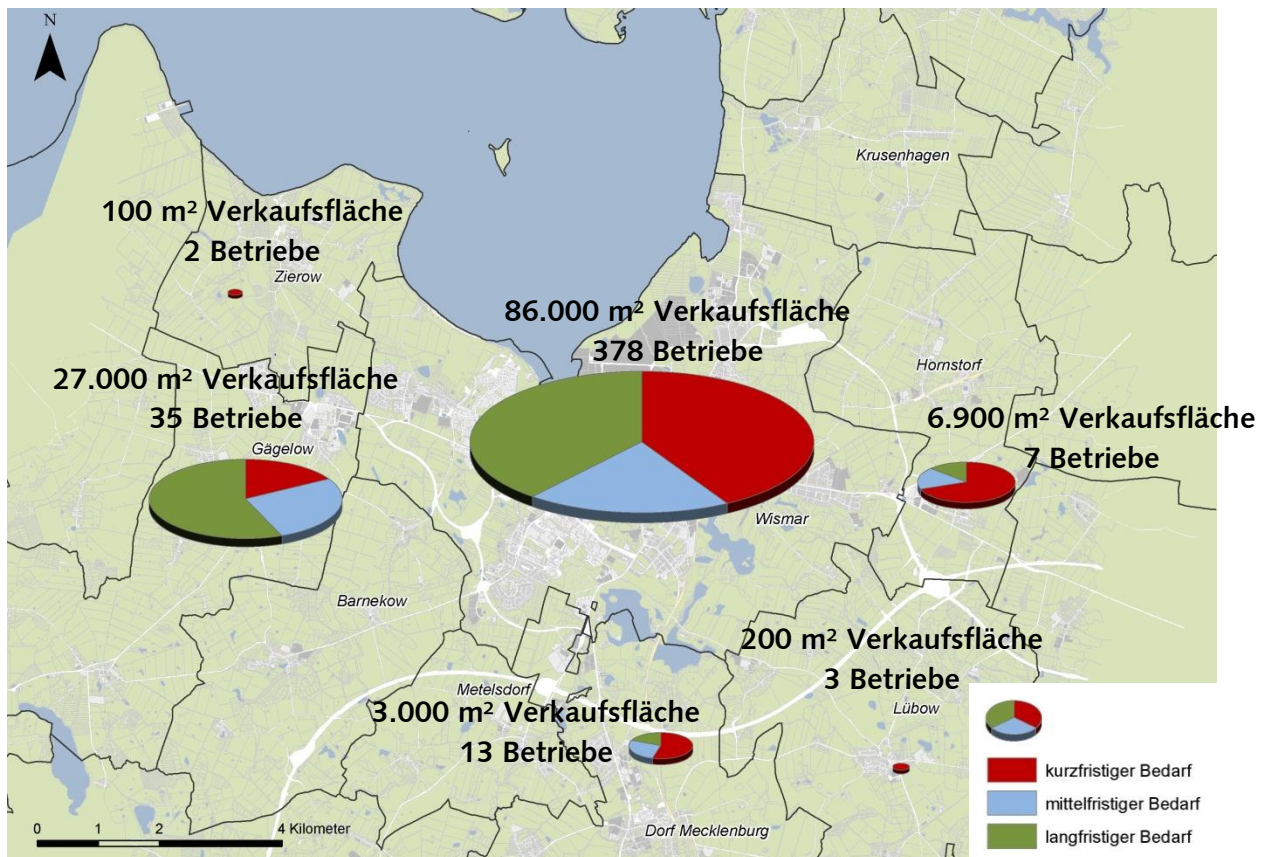
Angebotsanalyse – räumliche Verteilung des Einzelhandels im SUR Wismar

Im Hinblick auf die Verteilung des Einzelhandelsangebots auf die am SUR Wismar beteiligten Gemeinden sind folgende Kernaussagen festzuhalten:

- Der eindeutige **Verkaufsflächenschwerpunkt** liegt mit etwa **86.000 m²** (rd. **70 %** des Einzelhandelsangebots im SUR Wismar) entsprechend der Funktion als Kernstadt im SUR in der Hansestadt Wismar. Dieser hohe Verkaufsflächenanteil ist maßgeblich durch die Einzelhandelsangebote in der Wismarer Altstadt (rd. 23.500 m² Verkaufsfläche) und am Fachmarktstandort Hinter Wendorf (15.800 m² Verkaufsfläche) bedingt. In den

Umlandgemeinden stechen die Standorte Gägelow (rd. 27.000 m² Verkaufsfläche) sowie der Standort Kritzow in der Umlandgemeinde Hornstorf (rd. 6.900 m² Verkaufsfläche) hervor. Dorf Mecklenburg verfügt mit rd. 3.000 m² Verkaufsfläche ebenfalls noch über ein nennenswertes Angebot, während in den Umlandgemeinden Lübow (rd. 200 m² Verkaufsfläche) und der Umlandgemeinde Zierow (rd. 100 m² Verkaufsfläche) nur rudimentäre Einzelhandelsangebote vorhanden sind. Die Umlandgemeinden Barnekow, Metelsdorf sowie Krusenhagen verfügen über kein Einzelhandelsangebot.

Karte 4: Verkaufsflächenausstattung SUR Wismar nach Teilräumen



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

- Die stärkste **räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben** ist entsprechend dem hohen Anteil der Verkaufsfläche in der Hansestadt Wismar vorzufinden. Hier sind mit 378 Einzelhandelsbetrieben – darunter 24 großflächige Anbieter – etwa 86 % aller Einzelhändler im SUR Wismar lokalisiert. Mit 214 Einzelhandelsbetrieben entfällt der mit Abstand größte Anteil (rd. 57 %) auf die Wismarer Altstadt. Weitere 35 Einzelhandelsbetriebe des SUR Wismar, davon allein zehn großflächige Einzelhandelsbetriebe, entfallen auf die Umlandgemeinde Gägelow (rd. 8 %). In der Umlandgemeinde Dorf Mecklenburg sind 13 Anbieter vertreten, Hornstorf kann sieben Einzelhandelsbetriebe aufweisen, Lübow und Zierow kommen immerhin noch auf drei bzw. zwei Anbieter.

Tabelle 3: Kennwerte des Einzelhandels im SUR Wismar nach Teilräumen

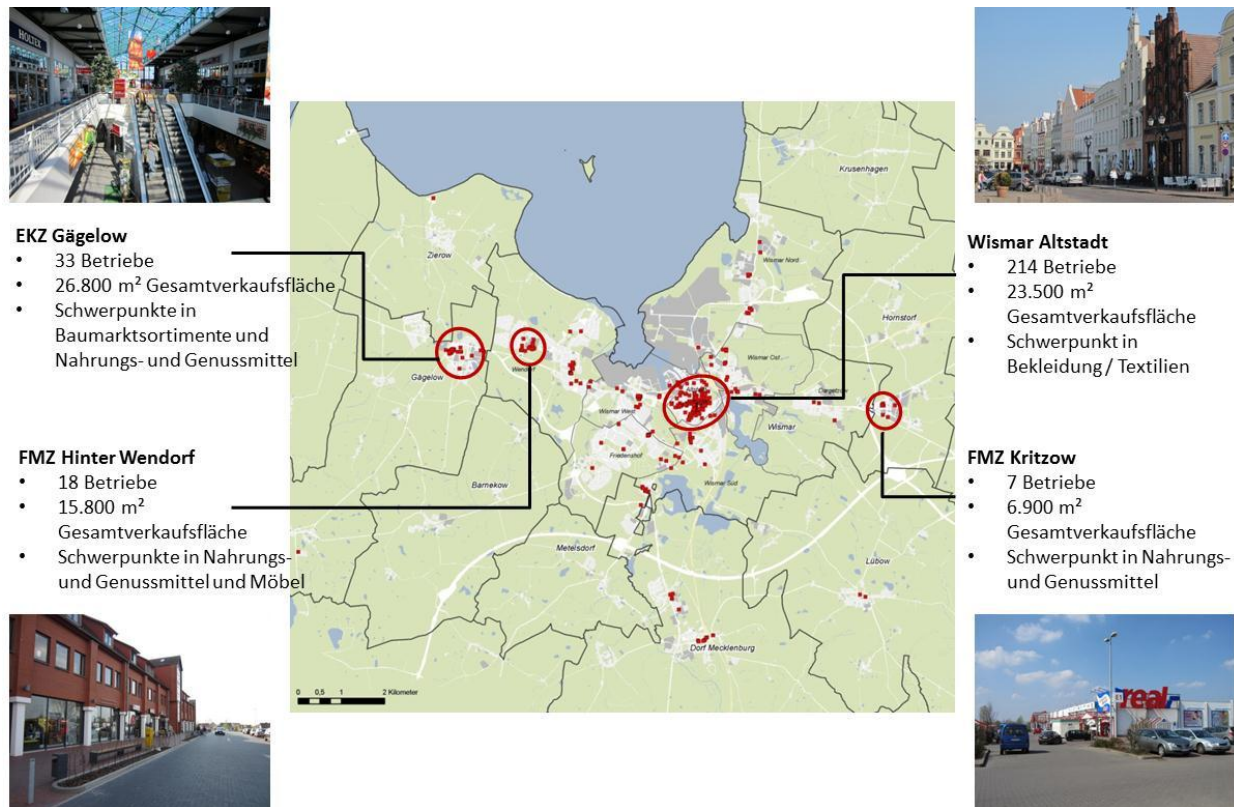
Teilraum	Verkaufs- fläche in m ²	Anzahl der Betriebe	Verkaufs- flächenaus- stattung in m ² / EW	Leerstände	Anzahl groß- flächiger Betriebe
Wismar Altstadt	23.500	214	2,84	41	3
Wismar Nord	12.000	14	4,51	-	4
Wismar Ost	3.800	20	0,98	2	1
Wismar Dargetzow	< 100	4	0,05	-	-
Wismar Süd	8.000	25	2,70	2	4
Wismar Friedenshof	5.400	25	0,55	1	1
Wismar West	13.100	35	3,67	2	3
Wismar Wendorf	20.100	41	1,64	5	6
Zierow	100	2	0,14	-	-
Gägelow	27.000	35	10,51	2	10
Barnekow	-	-	-	-	-
Metelsdorf	-	-	-	-	-
Dorf Mecklenburg	3.000	13	1,03	5	1
Lübow	200	3	0,13	-	-
Hornstorf	6.900	7	6,27	-	1
Krusenhagen	-	-	-	-	-

Quelle: Einzelhandelserhebung SUR Wismar, Dezember 2011, eigene Berechnung, gerundete Werte;

4.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im SUR Wismar

- Die **Standortstruktur** des Einzelhandels im SUR Wismar ist derzeit primär durch **vier räumliche Angebotsschwerpunkte** geprägt. Diese kennzeichnen sich durch das Vorhandensein mehrerer, räumlich konzentrierter Einzelhandelsbetriebe. Klar ablesbare Angebotsschwerpunkte befinden sich neben dem Hauptgeschäftszentrum der Wismarer Altstadt in den städtebaulich nicht integrierten Lagen im Fachmarktzentrum Hinter Wendorf im Wismarer Stadtteil Wendorf sowie in den Umlandgemeinden in Gägelow und Kritzow (Gemeinde Hornstorf). Darüber hinaus existieren im Wismarer Stadtgebiet mit den Standorten Platz des Friedens (Stadtteil Wendorf), Burgwall-Center (Stadtteil West), EKZ Friedenshof (Stadtteil Friedenshof), Hansehof (Stadtteil Süd), Philosophen-Center (Stadtteil Ost), Kagenmarkt (Stadtteil Ost), Am Wiesengrund (Stadtteil Nord) sowie in der Umlandgemeinde Dorf Mecklenburg weitere zentrale Bereiche. Letztendlich sind in den gewerblich geprägten Sonderstandorten des überwiegend großflächigen Einzelhandels Am kleinen Stadtfeld im Wismarer Stadtteil Süd sowie am Standort Karow in Dorf Mecklenburg weitere Angebotsschwerpunkte zu identifizieren.

Karte 5: Räumliche Angebotsschwerpunkte im SUR Wismar



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

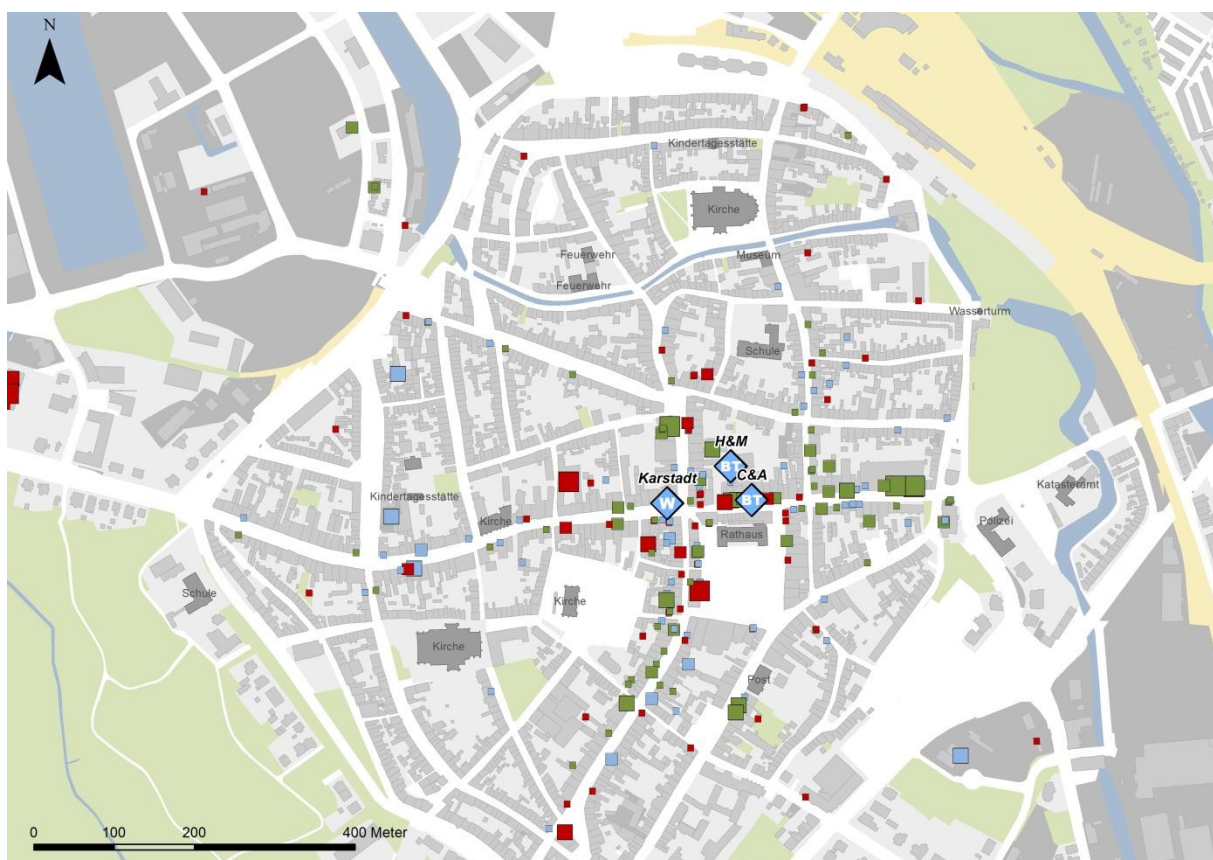
- Der Hauptgeschäftsbereich **Wismarer Altstadt** ist mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von rd. 23.500 m² (etwa 19 % der Einzelhandelsverkaufsfläche im SUR Wismar), verteilt auf 214 Anbieter (etwa 49 % der Betriebe im SUR Wismar) wider Erwarten derzeit nicht der quantitativ bedeutendste Angebotsschwerpunkt des Einzelhandels im SUR Wismar. Im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung verfügt die Altstadt zwar innerhalb der Hansestadt Wismar sowie in städtebaulich integrierter oder zentraler Lage im SUR Wismar über das quantitativ umfangreichste Angebot, die Altstadt rangiert regional jedoch deutlich hinter dem Angebotsschwerpunkt der nicht integrierten Lage in Gägelow (26.800 m² Verkaufsfläche). In der Altstadt werden vorwiegend Waren der mittelfristigen Bedarfsstufe angeboten (derzeit rd. 13.900 m² bzw. 65 % der gesamten Verkaufsfläche in der Wismarer Altstadt). Die innerstädtische Leitbranche Bekleidung / Textilien stellt derzeit mit rd. 8.300 m² den größten Verkaufsflächenanteil in der Wismarer Altstadt dar (rd. 51 % der Gesamten Verkaufsfläche dieser Warengruppe im SUR Wismar). In der ebenfalls innerstädtischen Leitbranche Schuhe / Lederwaren besitzt die Wismarer Altstadt hingegen nur noch einen ähnlichen Stellenwert wie der Standort Gägelow (jeweils rd. 1.100 m² Verkaufsfläche)
- Das Angebot im kurzfristigen Bedarf fällt mit rd. 4.800 m² Verkaufsfläche deutlich geringer aus. Auch hier kann die Wismarer Altstadt innerhalb des SUR keine herausragende Position einnehmen. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel kann der Hauptgeschäftsbereich nur rd. 1.800 m² Verkaufsfläche (rd. 12 % des gesamten Angebots in dieser Warengruppe) aufweisen. Damit rangiert dieser Standort quantitativ deutlich hinter den Standorten Hinter Wendorf (rd. 6.600 m² Verkaufsfläche), Kritzow

(6.500 m² Verkaufsfläche) und Gägelow (5.700 m² Verkaufsfläche), die jedoch in städtebaulich nicht integrierten Lage liegen. Einziger strukturprägende Lebensmittelanbieter der Wismarer Altstadt ist derzeit der Anbieter Edeka in der Altwismarstraße (rd. 650 m² Verkaufsfläche).

Waren der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe runden mit einer Verkaufsfläche von etwa 2.600 m² das innerstädtische Einzelhandelsangebot ab.

In der Wismarer Innenstadt stehen rd. 1.800 m² Verkaufsfläche leer, die sich auf 27 Ladenlokale verteilt. Dies entspricht einem prozentualen Anteil von rd. 7 % an der innerstädtischen Gesamtverkaufsfläche und von rd. 13 % an der Gesamtheit der Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt. Damit ist die betriebliche Leerstandsquote als überdurchschnittlich hoch einzustufen.

Karte 6: Nutzungsstruktur in der Wismarer Innenstadt



Großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800m²)

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

Bedarfsstufen

- kurzfristige Bedarfsstufe < 100 qm GVKF
- kurzfristige Bedarfsstufe 100 - 199 qm GVKF
- kurzfristige Bedarfsstufe 200 - 399 qm GVKF
- kurzfristige Bedarfsstufe 400 - 800 qm GVKF
- mittelfristige Bedarfsstufe < 100 qm GVKF
- mittelfristige Bedarfsstufe 100 - 199 qm GVKF
- mittelfristige Bedarfsstufe 200 - 399 qm GVKF
- mittelfristige Bedarfsstufe 400 - 800 qm GVKF
- langfristige Bedarfsstufe < 100 qm GVKF
- langfristige Bedarfsstufe 100 - 199 qm GVKF
- langfristige Bedarfsstufe 200 - 399 qm GVKF
- langfristige Bedarfsstufe 400 - 800 qm GVKF

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

- Die Standorte „**Hinter Wendorf**“ in Wismar, „**Gägelow**“ sowie „**Kritzow**“ in Hornstorf stellen die drei räumlichen Angebotsschwerpunkte dar, die derzeit aufgrund der Angebotsstruktur und Größenordnung als Konkurrenzstandorte zur Wismarer Altstadt auftreten. Sie präsentieren sich als Sonderstandorte des vorwiegend großflächigen Einzelhandels in städtebaulich nicht integrierter Lage. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von etwa **26.800 m²** ist der Standort „**Gägelow**“ der quantitativ umfangreichste Angebotsstandort im gesamten SUR Wismar. Er setzte sich aus dem Mecklenburger Einkaufszentrum (MEZ) sowie einem unmittelbar angrenzenden Fachmarktstandort zusammen. Insgesamt 33 Anbieter – davon zehn großflächige mit einer Gesamtverkaufsfläche von etwa 22.500 m² – sind hier ansässig. Der **Angebotsschwerpunkt** liegt im Bereich der **Baumarktsortimente** (zusammen rd. 8.800 m² Verkaufsfläche, Anbieter: Praktiker (seit Sep. 2012 Max Bahr), Fliesen- & Sanitätshaus Wehr). Daneben wird allerdings auch auf rd. 5.700 m² Verkaufsfläche die primär nahversorgungsrelevante Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** angeboten. Im übrigen Lebensmittelbereich stellen die Anbieter real und Norma die größten Verkaufsflächen. Neben der Warengruppe Möbel (rd. 4.500 m² Verkaufsfläche) weisen auch die innerstädtischen Leitbranchen wie Bekleidung / Textilien (rd. 3.400 m² Verkaufsfläche), GPK / Haushaltswaren (rd. 1.200 m² Verkaufsfläche) und Schuhe / Lederwaren (rd. 1.100 m²) nennenswerte Verkaufsflächengrößen auf.

Der zwar am Rand des Siedlungsbereiches Wendorf gelegene, jedoch aufgrund der rückwärtigen Orientierung und Erschließung trotzdem städtebaulich nicht integrierte **Sonderstandort „Hinter Wendorf“** weist eine Gesamtverkaufsfläche von **rd. 15.800 m²** auf. Hier sind 18 Anbieter – davon drei großflächige mit einer Verkaufsfläche von gemeinsam etwa 11.400 m² – konzentriert. Der **Angebotsschwerpunkt** liegt im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** (rd. 6.600 m² Verkaufsfläche), ferner in der Warengruppe **Möbel** (rd. 4.900 m² Verkaufsfläche). Prägender Anbieter an diesem Standort ist das neben dem SB-Warenhaus Marktkauf (etwa 5.200 m² Verkaufsfläche) der Möbelfachmarkt Roller (rd. 4.800 m² Verkaufsfläche). Am Standort befinden sich darüber hinaus mehrere nahversorgungsrelevante Anbieter (Aldi, dm, Rossmann) sowie Anbieter mit üblicherweise zentrenrelevanten Sortimenten (Expert, Takko, K+K Schuhcenter).

Der Standort „**Kritzow**“ liegt verkehrsgünstig nördlich des Wismarer Autobahnkreuzes (A 14 / A 20) in der Gemeinde Hornstorf in unmittelbarer Nachbarschaft zur Hansestadt Wismar. An diesem gewerblich geprägten Standort sind insgesamt sieben Anbieter mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 6.900 m² Verkaufsfläche vorhanden. Der **Angebotsschwerpunkt** liegt mit rd. 6.500 m² eindeutig im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel**. Mit dem SB-Warenhaus real und dem Lebensmitteldiscounter Aldi befinden sich zwei strukturprägende Anbieter an diesem Standort.

Ein derart **umfangreiches Grundversorgungsangebot in städtebaulich nicht integrierter Lage** an diesen Standorten ist grundsätzlich als **problematisch** anzusehen, da diese Standorte eine nur sehr eingeschränkte Relevanz für die fußläufige Erreichbarkeit besitzen. Dennoch kommt dem Sonderstandort „Gägelow“ sowie „Hinter Wendorf“ aufgrund der siedlungsräumlichen Gegebenheiten eine Teilfunktion der Nahversorgung für die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche zu, auch wenn hier primär die Pkw-orientierte Kundschaft angesprochen wird. Die Relation zwischen Einwohnerzahl und Verkaufsflächenausstattung zeigt aber auch deutlich, dass diese Funktion weit überer-

füllt wird und im SUR Wismar derzeit eine räumliche Schieflage im Bereich der Nahversorgung vorherrscht.

Als weitere Sonderstandorte existieren die Standorte „Am kleinen Stadtfeld“ in der Hansestadt Wismar sowie der Standort „Karow“ in der Gemeinde Dorf Mecklenburg im SUR Wismar, die hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung jedoch bei Weiten nicht so sehr ins Gewicht fallen wie die zuvor genannten Sonderstandorte. Am Standort „**Am kleinen Stadtfeld**“ sind sechs Anbieter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.800 m² ansässig. Der **Angebotsschwerpunkt** liegt hier im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** (rd. 1.000 m² Verkaufsfläche) sowie in den Warengruppen **Wohneinrichtung** (rd. 1.000 m² Verkaufsfläche) und **Möbel** (rd. 900 m² Verkaufsfläche). Am Standort „**Karow**“ in Dorf Mecklenburg ist derzeit mit dem Sonderpostenmarkt Thomas Philipps (rd. 1.300 m² Verkaufsfläche) nur ein Anbieter ansässig. Es ist jedoch die weitere Ansiedlung eines Baumarktes (rd. 5.000 m² Verkaufsfläche) im Gespräch.

- Neben der Wismarer Altstadt sind derzeit **sieben weitere räumliche Angebotschwerpunkte** in zentralen Lagen des SUR zu identifizieren. Diese sind die Nahversorgungszentren Platz des Friedens, Burgwall-Center, EKZ Friedenshof, Hansehof, Kagenmarkt / Poeler Straße, Am Wiesengrund sowie das Nahversorgungszentrum Dorf Mecklenburg. Insgesamt vereinen sie etwa 14.700 m² Verkaufsfläche (etwa 12 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche). Mit rd. 3.600 m² bzw. rd. 2.900 m² Verkaufsfläche weisen die Bereiche Burgwall-Center und Am Wiesengrund das quantitativ umfangreichste Einzelhandelsangebot auf. Der **Angebotsschwerpunkt** aller Standortbereiche liegt eindeutig im **kurzfristigen Bedarfsbereich**. Mit einem quantitativen Umfang von **rd. 11.800 m²** entfällt etwa 80 % des insgesamt an diesen Standorten vorgehaltenen Einzelhandelsangebots auf diese Bedarfsstufe. Lediglich die Standorte Burgwall-Center (rd. 900 m² Verkaufsfläche) und Am Wiesengrund (rd. 1.100 m² Verkaufsfläche) können nennenswerte Angebote von Waren des primär mittelfristigen Bedarfs aufweisen. Güter des langfristigen Bedarfs spielen im räumlichen Zusammenhang mit den weiteren zentralen Bereichen eine untergeordnete Rolle.
- Die Einzelhandelslandschaft im SUR Wismar weist in Ergänzung zu den räumlichen Angebotsschwerpunkten insgesamt **elf solitäre Versorgungsstandorte des strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandels** auf. Diese befinden sich sowohl schwerpunktmäßig in städtebaulich integrierter als auch in städtebaulich nicht integrierter Lage des Siedlungskontextes der Hansestadt Wismar sowie der Gemeinde Dorf Mecklenburg. In **integrierter Lage** sind die Standort „Rudolf-Breitscheid-Straße“ in Wismar-Wendorf (derzeit Netto Marken Discount mit rd. 800 m² VKF), „Lübsche Straße West“ (derzeit Lidl mit rd. 950 m² VKF) und „Lübsche Straße Ost“ (derzeit Netto Marken Discount mit rd. 750 m² VKF) beide in Wismar-West, „Tierparkpromenade“ (derzeit Norma mit rd. 500 m² VKF), „Begonienweg“ (derzeit Netto mit rd. 800 m² VKF), „Philipp-Müller-Straße“ (derzeit Sky mit rd. 1.350 m² VKF) und „Kapitänspromenade“ (derzeit Lidl mit rd. 550 m² VKF) alle im Stadtteil Wismar-Friedenshof, „Philosophencenter“ im Stadtteil Wismar-Ost (derzeit Norma mit rd. 700 m² VKF) sowie „Schweriner Straße“ (derzeit Penny mit rd. 550 m² VKF) in Dorf Mecklenburg. Diese Standorte erfüllen durch ihre städtebaulich integrierte Lage den Charakter als **solitäre Nahversorgungsstandorte**, die **zur wohnungsnahen, fußläufigen Versorgung der im Nahbereich wohnenden Bevölkerung** insbesondere mit Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs beitragen.

- In städtebaulich **nicht integrierter Lage** sind darüber hinaus Lebensmittelanbieter an den Standorten „Bürgermeister-Haupt-Straße“ (derzeit Aldi mit rd. 650 m² VKF) in Wismar-Süd und „Hoher Damm“ (derzeit Norma mit rd. 850 m² VKF) in Wismar-Nord. Aufgrund der z. T. großen Entfernung dieser Standorte zur nächstgelegenen Wohnbebauung besitzen die dort ansässigen strukturprägenden Anbieter **nahezu keine** Relevanz für die wohnungsnahe, fußläufige Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich (insbesondere mit Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs). Vielmehr ist eine primäre Ausrichtung auf den Autokunden festzustellen, womit sich diese beiden Standorte als **solitäre Grundversorgungsstandorte** einstufen lassen.

4.3 Nahversorgungssituation

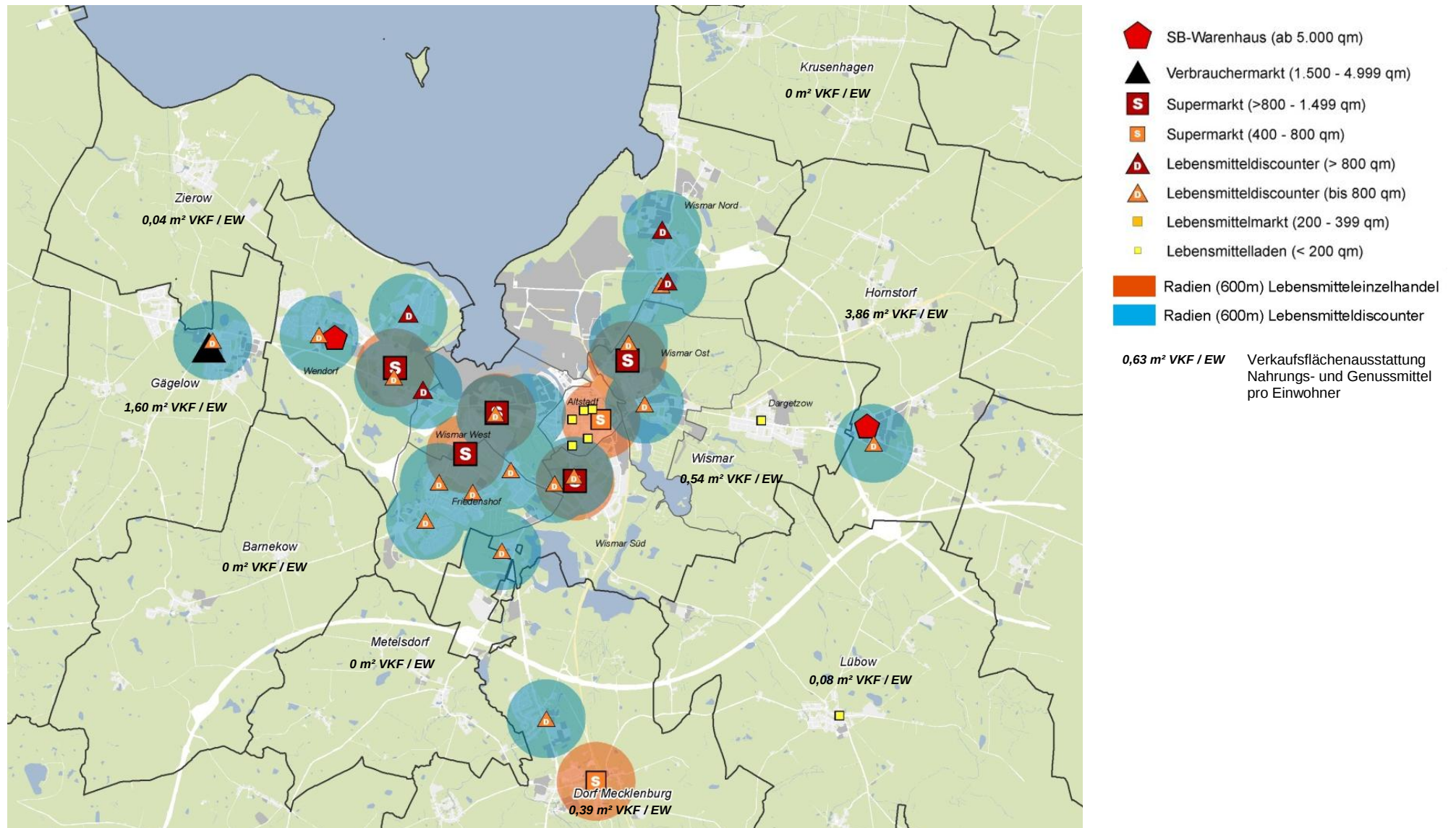
- Die Ausstattung mit **Lebensmittelverkaufsfläche** liegt im SUR Wismar bei **0,61 m² pro Einwohner**. Dieser Wert rangiert damit weit über dem Bereich der Spanne der gesamtdeutschen Durchschnittswerte von etwa 0,35 m² - 0,40 m² und deutet damit unter zunächst quantitativen Gesichtspunkten auf ein überdurchschnittlich hohes Versorgungsniveau hin. Auch im Vergleich mit der Angebotsdichte von 0,6 m² Verkaufsfläche je Einwohner im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern¹⁴, (Spitzenwert im Ländervergleich) ist der Ausstattungsgrad zwar positiv zu bewerten, deutet jedoch auf eine bereits eingetretene Marktsättigung hin. Dieses Versorgungsniveau fällt in den unterschiedlichen Teilräumen des SUR Wismar erwartungsgemäß unterschiedlich aus. Die Wismarer Stadtteile Friedenshof, Nord, Ost, Süd, West und Wendorf sowie die Umlandgemeinden Gägelow und Hornstorf weisen - auch im Vergleich mit den Durchschnittswerten des Landes Mecklenburg-Vorpommern - mit zum Teil stark überdurchschnittlichen einwohnerspezifischen Verkaufsflächenausstattungen auf während andere Teilbereiche im SUR Wismar keine Angebote im Lebensmitteleinzelhandel aufweisen. Auch Dorf Mecklenburg liegt mit 0,39 m² pro Einwohner noch im oberen Bereich des Bundesdurchschnittes.
- Unter Berücksichtigung der räumlichen Lagen der Angebotsstandorte weist die Versorgungsqualität im Hinblick auf die fußläufige Nahversorgung in den beiden letztgenannten Umlandkommunen jedoch Lücken auf. In der Wismarer Altstadt ist zwar ein strukturprägender Lebensmittelanbieter ansässig, so dass eine fußläufige Nahversorgung gesichert scheint, die quantitative Ausstattung ist aber in Relation zur Wohnbevölkerung als zu gering einzustufen. Räumliche und quantitative Versorgungslücken sind darüber hinaus sowohl im Wismarer Stadtteil Dargetzow, als auch in den Umlandkommunen Zierow, Barnekow, Metelsdorf, Lübow und Krusenhagen festzustellen, die jedoch alle über eine relativ geringe Mantelbevölkerung verfügen. Absatzwirtschaftlich tragfähige Nahversorgungsstrukturen haben sich hier – sowohl angesichts des zugängigen Kaufkraftpotenzials im unmittelbaren Umfeld, als auch aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbssituation im übrigen SUR Wismar nicht bilden können. In der Gemeinde Krusenhagen ist mit dem Standort Kritzow zwar ein umfangreiches Angebot im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe vorhanden, so dass hier rein quantitativ ein Überangebot

¹⁴ vgl. Kunkel (2012): Einzelhandel in Mecklenburg-Vorpommern – Ergebnis einer ganzheitlichen landesplanerischen Steuerung, in Kruse (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel, S. 33

festgestellt werden kann. Dieses liegt jedoch in städtebaulich nicht integrierter Lage und ist vom eigentlichen Ortskern fußläufig nicht zu erreichen. In Wismar Dargetzow, Lübow und Zierow sind immerhin noch marginale Angebotsstrukturen vorhanden, die durch kleinere Lebensmittelläden abgedeckt werden, deren Zukunftsfähigkeit jedoch zumindest im Fall Wismar Dargetzow in Frage steht. In Zierow hat sich aktuell ein kleiner Nachbarschaftsladen etablieren können. In den Umlandgemeinden Barnekow, Metelsdorf und Krusenhausen bestehen derzeit keinerlei örtliche Versorgungsstrukturen.

- Hinsichtlich einer fußläufig erreichbaren Versorgung werden ansonsten die überwiegenden Siedlungsbereiche abgedeckt. Dorf Mecklenburg liegt mit einem Ausstattungsgrad von 0,39 m² Verkaufsfläche pro Einwohner immerhin noch im Bundesdurchschnitt.
- Die strukturelle Ausstattung im Bereich Lebensmitteleinzelhandel umfasst im SUR Wismar einen umfangreichen Betriebstypenmix. Zum Erhebungszeitpunkt sind als solche zwei SB-Warenhäuser, ein Verbrauchermarkt, sieben Supermärkte und 21 Lebensmittel-discounter zu identifizieren. Damit ist eine klare Tendenz zur Discountlastigkeit feststellbar.

Karte 7: Nahversorgungssituation im SUR Wismar



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

4.4 Kaufkraftpotenzial und Umsatzschwerpunkte

- Mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 83,48 bis 92,95 und einem daraus – in Verbindung mit der derzeitigen Bevölkerungszahl – resultierenden **einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial** von ca. **263 Mio. Euro** weist die **SUR Wismar** ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf. Im regionalen Vergleich liegt das Kaufkraftniveau jedoch im Durchschnitt. Das einzelhandelsrelevante **Kaufkraftpotenzial** in der im SUR Wismar, zudem differenziert für die Hansestadt Wismar und die Umlandgemeinden, stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale im SUR Wismar

Warengruppe	Einzelhandels- relevante Kaufkraft in Mio. Euro Hansestadt Wismar	Einzelhandels- relevante Kaufkraft in Mio. Euro Umlandge- meinden	Einzelhandels- relevante Kaufkraft in Mio. Euro SUR Wismar
Nahrungs- und Genussmittel	85,4	20,2	105,7
Blumen (Indoor) / Zoo	4,4	1,2	5,4
Gesundheit und Körperpflege	13,5	3,3	16,7
Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	7,5	1,8	9,3
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	110,8	26,3	137,2
Bekleidung / Textilien	18,4	4,3	22,8
Schuhe / Lederwaren	5,1	1,3	6,4
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	2,6	0,6	3,2
Spielwaren / Hobbyartikel	4,4	1,3	5,4
Sport und Freizeit	3,6	0,7	4,5
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	34,2	8	42,3
Wohneinrichtung	5,2	1,3	6,4
Möbel	11,1	2,6	13,8
Elektro / Leuchten	5,6	1,4	7,0
Elektronik / Multimedia	15,5	3,8	19,2
Medizinische und orthopädische Artikel	3,0	0,7	3,7
Uhren / Schmuck	2,2	0,4	2,8
Bau- und Gartenmarktsortimente	23,3	5,5	28,8
Überwiegend langfristiger Bedarf	65,9	15,7	81,6
Sonstiges	1,6	0,3	2,0
gesamt	212,5	50,5	263,1

Quelle: IFH Retail Consultants GmbH, Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2012, rundungsbedingte Abweichungen möglich

■ Insgesamt konnten 2.000 Kunden erfasst und nach ihrem Wohnort befragt werden¹⁵.

Das **Kerneinzugsgebiet** bildet erwartungsgemäß der SUR Wismar mit rd. 55.400 Einwohnern. Rund 60 % aller erhobenen Kunden stammt aus diesem Gebiet. Das **Naheinzugsgebiet** umfasst die Nachbargemeinden Hohenkirchen, Grevesmühlen, Plüschow Bobitz, Groß Stieten, Neuburg und Insel Poel mit einem Kundenpotenzial von rd. 20.900 Einwohnern. Rund 29 % der erfassten Kunden wohnen innerhalb des Naheinzugsgebietes. In diesen Bereichen herrscht noch eine starke Einkaufsorientierung der

Junker und Kruse
Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Einwohner auf den Einzelhandel im SUR Wismar. Das **Ferneinzugsgebiet** (rd. 5 % aller erfassten Kunden) bilden insgesamt 28 Städte und Gemeinden im näheren regionalen Umfeld des SUR Wismar. Aus diesen Bereichen kommen die Kunden eher sporadisch zum Einkaufen in den SUR Wismar, da eine primäre Einkaufsorientierung auf andere Standorte vorliegt. Insgesamt leben innerhalb des Ferneinzugsgebiets etwa 34.000 Einwohner. Weitere rd. 6 % der befragten Kunden gaben einen Herkunftsort an, der außerhalb des definierten Einzugsgebietes liegt. Dieser Anteil wird als **Streueinzug** bezeichnet. Allerdings ist er aufgrund der touristischen Bedeutung der Region tendenziell höher einzuschätzen.

4.6 Zentralitäten

- Umsatzschwerpunkte der Einzelhandelsbetriebe im SUR Wismar ergeben sich insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und mit deutlichem Abstand im Bereich Bekleidung / Textilien sowie in den Warengruppen der Elektro / Multimedia und Gesundheit und Körperpflege. Insgesamt werden derzeit jährlich rd. **357 Mio. Euro** durch den Einzelhandel im SUR Wismar umgesetzt. Das Gros entfällt dabei entsprechend der Verkaufsflächenschwerpunkte mit rd. 255 Mio. Euro auf den Einzelhandel der Hansestadt Wismar. Nennenswerte Umsätze werden darüber hinaus in Gägelow (rd. 67 Mio. Euro), in Hornstorf (rd. 27 Mio. Euro) sowie in Dorf Mecklenburg (rd. 8 Mio. Euro) generiert.
- Die Ausstrahlungskraft des Einzelhandels über die Grenzen des SUR hinaus wird durch die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer abgebildet. Diese wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz und vorhandenem Nachfragevolumen (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial) ausgedrückt. Ein Wert von 1,0 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist wie das lokal vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial. Während Abweichungen über den Basiswert auf eine Leistungsstärke bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes auf Strukturschwächen des örtlichen Einzelhandels hinweisen können.
- Die einzelhandelsrelevante **Zentralität**¹⁶ des **SUR Wismar von 1,36** gründet sich aus durchweg hohen Werten über nahezu alle Warengruppen (siehe Tabelle 5). Demnach verfügt der Einzelhandel neben einer hohen Kaufkraftbindungsquote zusätzlich über Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland. Der Umsatz übersteigt die regionale Kaufkraft um 36 %. Die Warengruppen mit den höchsten Zentralitäten finden sich in der Einzelhandelslandschaft des SUR Wismar im Bereich der **mittelfristigen Bedarfsstufen (1,79)**. Auch im Bereich der überwiegend **kurzfristigen Bedarfsstufe (1,18)** sind Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Die Warengruppen des **langfristigen Bedarfs** bewegen sich in der summarischen Betrachtung aufgrund relativ geringer Zentralitätswerte der Warengruppe Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimenten mit **0,95** knapp unter 1. Neben

¹⁶ Die einzelhandelsrelevante Zentralität ist das Verhältnis zwischen dem errechneten Einzelhandelsumsatz und dem lokal vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial. Sie zeigt an, wie viel der vorhandenen Kaufkraft am Standort durch den niedergelassenen Einzelhandel gebunden werden kann. Ein Wert von 1 bedeutet z.B., dass der Einzelhandelsumsatz genau so groß ist wie die lokal vorhandene Kaufkraft im entsprechenden Sortiment; Werte über 1 deuten auf Zuflüsse von außen hin, Werte unter 1 auf Abflüsse per Saldo.

den Zentralitäten der einzelnen Warengruppen in der Einzelhandelslandschaft im SUR Wismar präsentieren sich auch die Zentralitäten der unterschiedlichen Teilräume in der singulären Betrachtung unterschiedlich. So trägt die **Hansestadt Wismar** mit einer Einzelhandelszentralität von **1,2** zu einem geringeren Teil zur Gesamtzentralität bei wie z. B. Gägelow (5,33) und Hornstorf (5,14). Der Funktion als Mittelzentrum im System Zentraler Orte Mecklenburg-Vorpommerns kann die Hansestadt Wismar in einigen Warengruppen nur bedingt gerecht werden. Dies betrifft in geringem Maße die Warengruppen Blumen (Indoor) / Zoo, PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher, Sport und Freizeit, Wohneinrichtung, Elektro / Leuchten und Elektronik / Multimedia jedoch insbesondere die Warengruppen Spielwaren / Hobbyartikel, Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente. Teilweise wird dies durch das Angebot in den Umlandkommunen aufgefangen (Elektronik / Leuchten). In den übrigen Umlandgemeinden liegt die Einzelhandelszentralität unterhalb von 0,1.

Tabelle 5: Umsätze, einzelhandelsrelevante Kaufkraft und Zentralitäten im SUR Wismar

Warengruppe	Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	140,6	105,7	1,33
Blumen (Indoor) / Zoo	5,0	5,4	0,92
Gesundheit und Körperpflege	24,0	16,7	1,44
Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	8,8	9,3	0,95
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	178,0	137,2	1,30
Bekleidung / Textilien	47,8	22,8	2,10
Schuhe / Lederwaren	15,7	6,4	2,45
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	7,3	3,2	2,27
Spielwaren / Hobbyartikel	4,5	5,4	0,83
Sport und Freizeit	6,6	4,5	1,46
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	82,0	42,3	1,93
Wohneinrichtung	9,2	6,4	1,43
Möbel	12,2	13,8	0,89
Elektro / Leuchten	11,3	7,0	1,61
Elektronik / Multimedia	27,9	19,2	1,45
Medizinische und orthopädische Artikel	5,0	3,7	1,34
Uhren / Schmuck	4,2	2,8	1,50
Bau- und Gartenmarktsortimente	24,3	28,8	0,84
Überwiegend langfristiger Bedarf	94,0	81,6	1,15
Sonstiges	3,0	2,0	1,51
gesamt	357,0	263,1	1,36

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung SUR Wismar, Dezember 2011, gerundete Werte

Fazit

Insgesamt weist der Einzelhandel in des SUR Wismar derzeit eine quantitativ überdurchschnittlich ausgeprägte Angebotsstruktur auf. Hierzu tragen neben der Hansestadt Wismar insbesondere die quantitativ überdurchschnittlich aufgestellten Angebotsstandorte Gägelow und Hornstorf bei. Gleichzeitig kann im Hinblick auf die Angebotsverteilung sowohl eine regionale Schieflage, als auch eine Schieflage der räumlichen Verteilung zuungunsten der städtebaulich integrierten Lagen inklusive der zentralen Lagen festgehalten werden. Das vorhandene Angebot kann einerseits der intraregionalen Nachfrage im SUR Wismar in ausreichendem Maße nachkommen sowie darüber hinaus insbesondere in den kurz- und mittelfristigen Warengruppen Kaufkraftzuflüsse aus dem regionalen Umland generieren. Im Hinblick auf zukünftige Einzelhandelsansiedlungen ist bei einer solchen Ausgangssituation zu beachten, dass es bereits in einigen Warengruppen (z. B. Bekleidung / Textilien oder Schuhe und Lederwaren) einen erhöhten Wettbewerb am Standort gibt. D.h. zusätzliche Ansiedlungen trafen in bestimmten Warengruppen auf eine weitestgehend gesättigte Marktlage, so dass keine zusätzliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft abgeschöpft werden kann, sondern Umsatzumverteilungseffekte eintreten, die sich wiederum städtebaulich negativ auf versorgungsstrukturell bedeutsame Standorte (zentraler Versorgungsbereich und Nahversorgungsstandorte) auswirken könnten. Entscheidend für die Entwicklung des Einzelhandels im SUR Wismar ist zudem die demographische Entwicklung mit einer rückläufigen Bevölkerungsprognose

5 Entwicklungsspielräume und -leitbild der Einzelhandelsentwicklung im SUR Wismar

Die **Entwicklungsspielräume** in der Einzelhandelslandschaft im SUR Wismar leiten sich aus der derzeitigen Angebots- und Nachfragesituation, der Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus und des Einzelhandelsumsatzes im SUR Wismar sowie aus der prognostizierbaren Bevölkerungsentwicklung her. Vor dem Hintergrund dieser maßgeblichen Kriterien können **Zielzentralitäten** für das Einzelhandelsangebot im SUR Wismar bestimmt werden. Die Spanne zwischen der Ausgangszentralität der heutigen Angebotssituation und der avisierten, perspektivischen Zielzentralität markiert dann mögliche Entwicklungsspielräume.

Zur Darstellung der **gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation** wurde eine umfassende Analyse einerseits für den SUR Wismar in der Gesamtschau und andererseits für die Hansestadt Wismar und die Umlandgemeinden in der räumlichen Differenzierung angestellt (vgl. zu den Ergebnissen: Kapitel 3). Insbesondere der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten spielen für die Ermittlung zukünftiger Entwicklungspotenziale ebenso eine Rolle, wie bereits erfolgte oder perspektivisch absehbare Entwicklungen in der regionalen Einzelhandelslandschaft.

Die Entwicklung der **Flächenproduktivität**¹⁷ wird als konstant angenommen. Sie ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen, fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Der nominale **Umsatz** im bestehenden Einzelhandel wird vor diesem Hintergrund und in Abhängigkeit der Entwicklung einzelhandelsrelevanter Kennwerte sowie unter Einbeziehung durchschnittlicher Flächenproduktivitäten gering ansteigen.

Für die Hansestadt Wismar ist gemäß 4. Landesprognose zur **Bevölkerungsentwicklung** in Mecklenburg-Vorpommern bis zum Jahr 2030 des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern zwar ein moderater Rückgang von -0,3 % prognostiziert worden, die Prognose für den Landkreis Nordwestmecklenburg fällt mit -6,0 % jedoch deutlich negativer aus. Insgesamt ist damit auch für den SUR Wismar von einem Rückgang der Bevölkerungszahlen auszugehen.

Darüber hinaus fließen auch die **zentralörtliche Funktion** der Hansestadt Wismar als Mittelzentrum im SUR und der damit verbundene, durch die Raumordnung zuerkannte, überörtliche Versorgungsauftrag, sowie das ermittelte Einzugsgebiet der Einzelhandels im SUR Wismar als Eingangsparameter in die Bestimmung zukünftiger Entwicklungsspielräume des Handels ein.

¹⁷ Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m² Verkaufsfläche

In Anbetracht der derzeitigen Einzelhandelszentralität im SUR Wismar über alle Bedarfsstufen und der raumordnerischen Funktion der Hansestadt Wismar als Mittelzentrum mit überörtlicher Bedeutung eröffnen sich in einer ersten Einschätzung nennenswerte **Entwicklungsspielräume in nur einigen Warengruppen**. Vor dem Hintergrund der heute schon hohen Zentralitätswerte einiger Warengruppen wie z. B. Bekleidung / Textilien oder Schuhe und Lederwaren sind die Verkaufsflächenentwicklungsspielräume hierbei deutlich eingeschränkt. Ziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung muss neben der Reduzierung bestehender Kaufkraftabflüsse (z. B. in den Warengruppen Möbel oder Bau- und Gartenmarktsortimenten) also insbesondere in diesen Warengruppen weniger der quantitative Verkaufsflächenausbau als **vielmehr die Sicherung und Verbesserung der räumlich strukturellen Angebotssituation** sein.

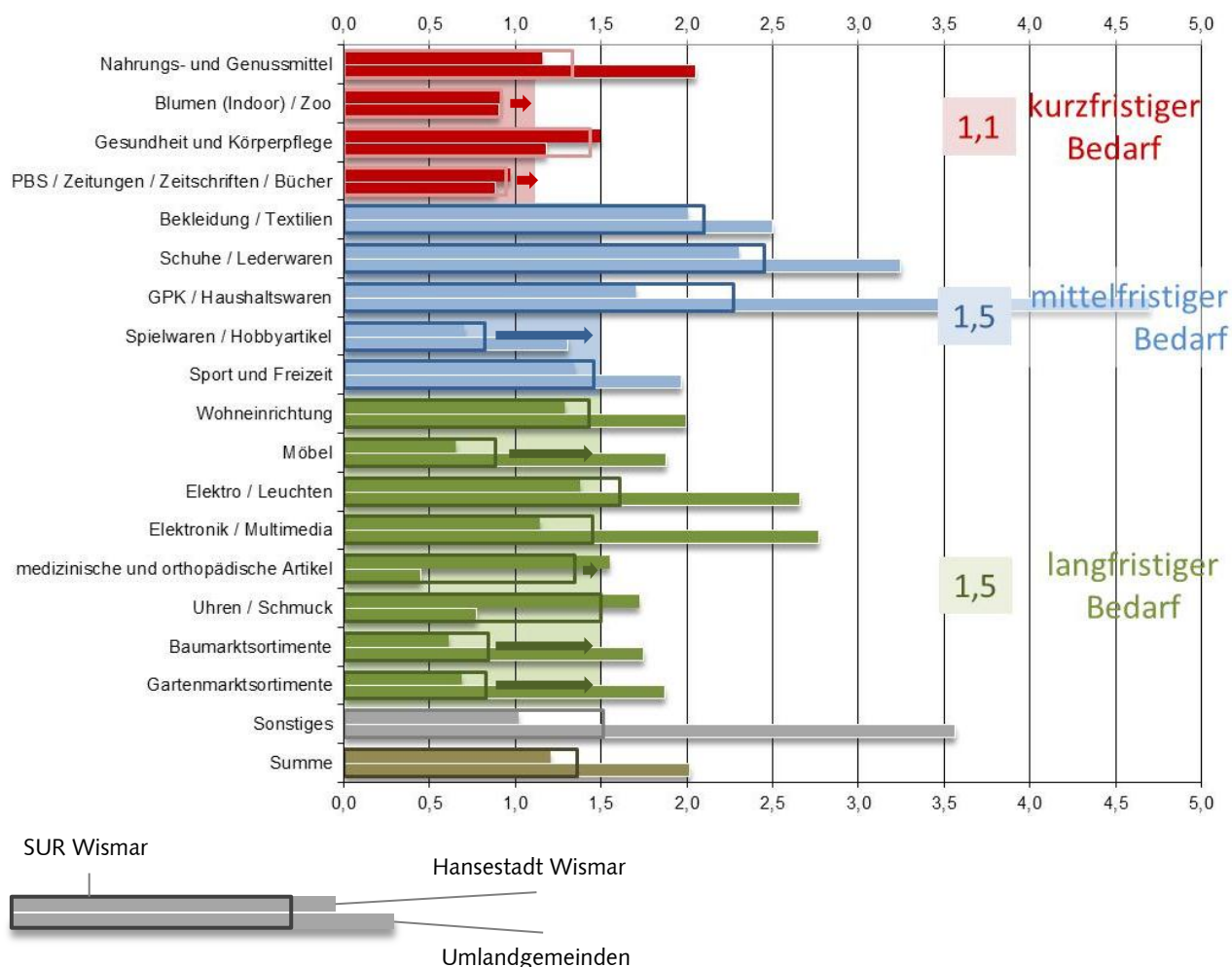
Zielzentralitäten

Als Zielzentralitäten wird im Hinblick auf die kommunale Daseinsvorsorge sowie einen aufgrund der dünn besiedelten Raumstrukturen eine darüber hinausgehende Teildaseinsvorsorge für die Nachbarkommunen des SUR Wismar für die Warengruppen des überwiegend **kurzfristigen Bedarfs Zielzentralität von 1,1** für die **Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs** angenommen. Es gilt somit, die im SUR Wismar vorhandenen Qualitäten in diesem Angebotsbereich langfristig zu sichern, da diese insbesondere für die Region wichtige Bausteine im Hinblick auf eine möglichst wohnungsnahe Grundversorgung markieren. Gleichzeitig ist jedoch auch zu prüfen, in wie weit eine Sicherung der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen sowie ein möglicher Ausbau durch innovative (Zusatz-) Versorgungskonzepte in den Umlandgemeinden vor dem Hintergrund der dort vorherrschenden siedlungs- und bevölkerungsstrukturellen Ausgangssituation bewerkstelligt werden kann. Das Umland der Hansestadt Wismar kennzeichnet sich derzeit mit Ausnahme Dorf Mecklenburgs lediglich durch rudimentäre Strukturen im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung. In Hornstorf und Gägelow sind zwar auch quantitativ nennenswerte Verkaufsflächenangebote vorhanden, jedoch liegen diese autokundenorientierten Standorte überwiegend in nicht integrierten Lagen und können somit keinen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung beitragen. Dezentrale Standortkonzeptionen sowie neue Angebotszweige (z. B. mobile Versorgungsstrukturen, Nachbarschaftsläden) könnten hier erprobt werden. Wie Abbildung 1 zu entnehmen ist, liegen die ermittelten Einzelzentralitäten der kurzfristig nachgefragten Warengruppen im SUR Wismar in den elementaren Grundversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit und Körperpflege bereits deutlich über dem Zielwert von 1,10, womit sich grundsätzlich eine bereits ausgeprägte Wettbewerbsintensität ablesen lassen.

Für die **Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe** wird eine **Zielzentralität von 1,50** zugrunde gelegt. Somit wird den Einzelhandelsstrukturen im SUR Wismar und insbesondere der Hansestadt Wismar – vor dem Hintergrund der stark ländlich geprägten Raumstruktur im Westmecklenburg in diesen Angebotsbereichen ein externer Kaufkraftzufluss von rd. 50 % zuerkannt.

Die heutigen Zentralitäten stellen sich vor dem Hintergrund der definierten Zielzentralitäten wie folgend in Abbildung 1 visualisiert, dar. Hieraus können in einem weiteren Schritt mögliche Entwicklungsspielräume abgeleitet werden.

Abbildung 1: Ist- und Zielzentralitäten im SUR Wismar



Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage Einzelhandelserhebung Wismar Dez. 2011 und Basisdaten IFH, Köln 2012

Zusätzlicher Entwicklungsbedarf ist aufgrund der z. T. fortwährend vorhandenen Diskrepanzen zwischen Ausgangs- und Zielzentralitäten unter rein quantitativen Gesichtspunkten in einigen Warengruppen ablesbar. Dies gilt vor allem für die Warengruppen Spielwaren / Hobbyartikel, Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente. Darüber hinaus sind in den Warengruppen Blumen (Indoor) / Zoo, Papier, Büro- und Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher sowie medizinische und orthopädische Artikel Arrondierungsspielräume ablesbar. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sich im SUR Wismar wahllos Einzelhandelsbetriebe niederlassen sollten bzw. dürfen, nur um den jeweiligen Zentralitätswert zu steigern. Denn bei potenziellen Ansiedlungsvorhaben – insbesondere in den Zentren – kommt es zukünftig vor allem auf folgende Aspekte an:

- Städtebaulich sinnvoller Standort
- Größe des Vorhabens und Betriebstyp
- Ergänzungsfunktion / Synergien zu bestehenden Anbietern

Ausdrücklich gilt, dass die in Abbildung 1 mit Pfeilen dargestellten quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten lediglich einen „Orientierungscharakter“ darstellen. Die absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit sowie insbesondere die städtebauliche Verträglichkeit eines konkreten Vorhabens in Bezug auf Lage, Art und Umfang sind durch entsprechende Einordnungen und Bewertungen sicherzustellen. Darüber hinaus sind einer „zügellosen“ **Ausweitung von Verkaufsflächen** im SUR Wismar **Grenzen gesetzt**, da zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden kann. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies ebenso zu Umsatzumverteilungen innerhalb der regionalen Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe - jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. In der Folge kann es zu **Funktionsverlusten von Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten** sowie zu **negativen städtebaulichen Auswirkungen** kommen.

Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können zur **Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots** im SUR Wismar führen. Wichtiger Eckpunkt ist in diesem Zusammenhang, dass zusätzliche Einzelhandelsangebote nur an den „richtigen“ Standorten zu realisieren sind. In der Regel bedeutet dies, dass zentren- und auch nahversorgungsrelevante Angebote in die zentralen (Einzelhandels-) Bereiche des SUR Wismar und damit primär in die Hansestadt Wismar gelenkt werden, da eine Konzentration an ungeeigneten, städtebaulich nicht integrierten Standorten Umsatzumverteilungseffekte zulasten der bestehenden Zentren- und Versorgungsstrukturen bedingen kann.

Ebenso besitzt die Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung durch die räumlich-funktionale Zuordnung nahversorgungsrelevanter Angebote - sowohl zu den Zentren als auch unmittelbar zu den Wohnsiedlungsbereichen - hohe Priorität.

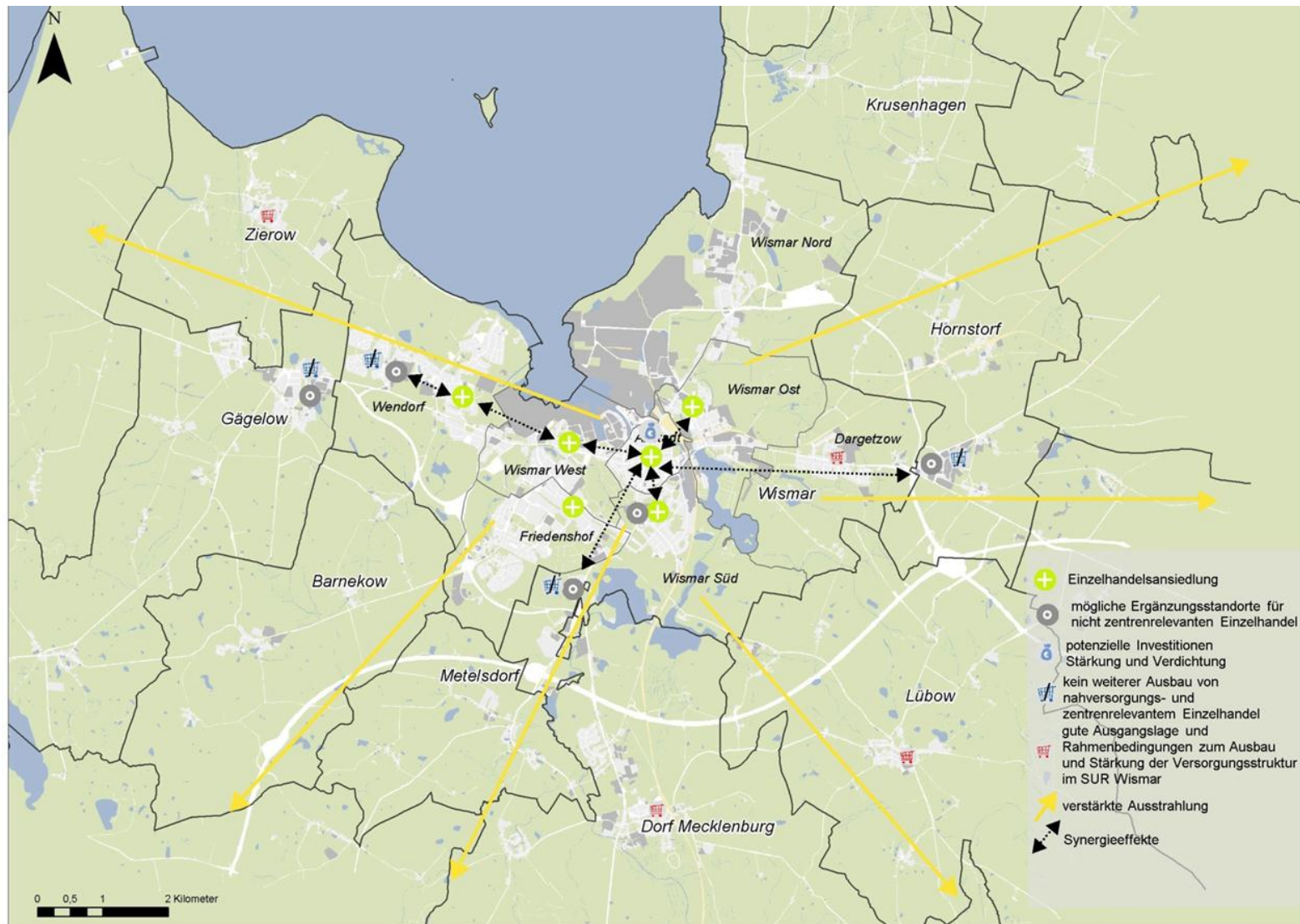
Dies ist jedoch nicht als grundsätzlicher Konkurrenzschutz oder als Wettbewerbsverzerrung zu verstehen.

Es ist festzuhalten, dass die **Einordnung von potenziellen Ansiedlungsvorhaben sowie von Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** unabdingbar ist.

Generell gilt für den SUR Wismar, dass das Ziel neben einem jedoch nur vereinzelt erforderlichen geordneten quantitativen Verkaufsflächenausbau auch die **Sicherung und Verbesserung der räumlich strukturellen Angebotssituation** sein sollte. Über zusätzliche Angebote sollte nur nach eingehender Prüfung entschieden werden. Dabei sollte in Abhängigkeit der Zentrenrelevanz des Angebots auf eine arbeitsteilig ausgerichtete Standortstruktur des Einzelhandels geachtet werden.

Eine auf arbeitsteilig gegliederte Standorte ausgerichtete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im SUR Wismar wird über das **Entwicklungsleitbild der räumlich-funktionalen Gliederung** zum Ausdruck gebracht (vgl. Karte 9). Durch eine konsequente Umsetzung dieses Leitbilds im Rahmen der Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung soll ein sich verschärfender Wettbewerb, der überwiegend zu Lasten der städtebaulichen Zentren und Nahversorgungsstandorte und der dort jeweils vorhandenen Einzelhandelsstrukturen gehen würde, unterbunden werden.

Karte 9: Entwicklungsleitbild der räumlich-funktionalen Gliederung für den SUR Wismar



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

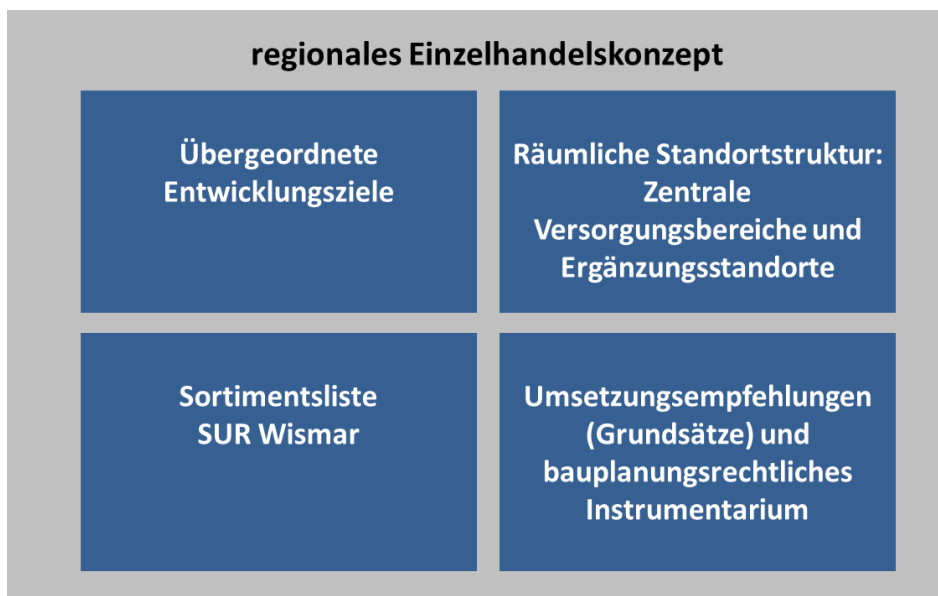
Der Einzelhandel soll in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen sowie von zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen in gegenseitiger funktionaler Ergänzung auf bestimmte arbeitsteilig organisierte Standorte im SUR Wismar konzentriert werden. Wichtig dabei ist es, eine klare Funktionszuteilung der Standorte vorzunehmen, so dass sich langfristig die Einzelhandelsstandorte untereinander wechselseitig ergänzen.

6 Empfehlungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung im SUR Wismar – Das regionale Einzelhandelskonzept

Das regionale Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar umfasst im Wesentlichen folgende strategische Bausteine:

- Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung
- Standortstrukturmodell
- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche
- Identifikation und Definition von Ergänzungsstandorten für insbesondere großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel
- Sortimentsliste SUR Wismar
- Formulierung planungsrechtlicher Empfehlungen und Grundsätze zur Umsetzung

Abbildung 2: Bausteine des Einzelhandelskonzeptes für den SUR Wismar



Quelle: eigene Darstellung

6.1 Ziele der Einzelhandelsentwicklung im SUR Wismar

Für den SUR Wismar wurden auf Basis allgemeiner Entwicklungstrends und stadt spezifischer Analyseergebnisse (angebots- und nachfrageseitig) übergeordnete Ziele zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung formuliert, die allerdings ausdrücklich keinen Eingriff in den einzelbetrieblichen Wettbewerb darstellen. Relevant ist in diesem Zusammenhang insbesondere die Formulierung klarer räumlich-struktureller Prioritäten.

■ **Sicherung der landesplanerischen Funktion der Hansestadt Wismar als Mittelzentrum**

Unter raumordnerischen Gesichtspunkten sind bundesweit die Städte und Gemeinden unter Federführung der Länder in ein hierarchisches, zentralörtliches Gliederungssystem eingeordnet. Als Mittelzentrum kommt der Hansestadt Wismar dabei der durch die Landesplanung Mecklenburg Vorpommern zugewiesene Auftrag zu. Neben dem Versorgungsauftrag für die gemeindeeigene Bevölkerung, ist der Hansestadt Wismar auch eine regionale Versorgungsbedeutung (insbesondere mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs) zuerkannt. Diese bezieht sich insbesondere auf den SUR, geht jedoch auch in dem ihm zugewiesenen Mittelbereich¹⁸ darüber hinaus. Ihrer Aufgabe wird die Hansestadt Wismar derzeit unter quantitativen Gesichtspunkten in einigen Warengruppen nur bedingt gerecht (vgl. Kapitel 3). Im regionalen Kontext werden diese Defizite jedoch bereits ausgeglichen bzw. sind so gering, dass geringe Verkaufsflächenarrondierungen diese ausgleichen würden. Ein vordringliches Ziel muss es deshalb sein, die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Hansestadt Wismar, mit Fokussierung auf die Entwicklung der Wismarer Altstadt als – auch regional bedeutsames – „Aushängeschild“ langfristig zu erhalten.

■ **Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie einer attraktiven Versorgungsstruktur in gesamten SUR Wismar**

Die Attraktivität eines Einkaufsstandortes bestimmt sich in erster Linie durch die Quantität des Einzelhandelsangebotes (Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche) und seine qualitative Zusammensetzung (Vielfalt der Branchen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen). Nur durch ein Miteinander dieser beiden Komponenten kann es gelingen, die Einzelhandelsstrukturen im SUR Wismar attraktiv zu gestalten und auch längerfristig zu erhalten. Ziel muss es daher sein, die vorhandene Vielfalt im oben genannten Sinne zu erhalten, zu sichern und zu stärken. Dies hat zwangsläufig zur Folge, dass die Handelsentwicklung in die einzelnen, sich räumlich-funktional ergänzenden Standortbereiche gemäß der ihnen zuerkannten Versorgungsfunktion gelenkt wird. So kommt der Wismarer Altstadt eine zentrale Bedeutung nicht nur für den Einzelhandel, sondern für alle weiteren innerstädtischen Funktionen wie Kultur, Verwaltung, Gastronomie etc. zu. Daneben ist es Aufgabe der Nahversorgungszentren und der Ergänzungsstandorte die Angebotsituation des Hauptzentrums zu ergänzen.

■ **Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß des Entwicklungsleitbildes**

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive Einzelhandelsituation im SUR ist eine ausgewogene, hierarchisch und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Leistungsfähige Innenstädte und örtliche Zentren in städtebaulich integrierten Lagen, die durch angebotstechnisch ausgewogene Ergänzungsstandorte außerhalb des integrierten Siedlungskontextes in ihrer Funktion gestärkt werden, können eine nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung begünstigen. Im Gegensatz dazu kann eine hierarchisch und funktional nicht gegliederte Öffnung neuer oder Stärkung vorhandener (in der Regel

¹⁸ vgl. Landesraumentwicklungsprogram Mecklenburg-Vorpommern 2005. Abb. 9, S. 27

autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen, in denen insbesondere zentrenrelevante (über die Entwicklungspotenziale hinausgehende) Sortimente angeboten werden, zu einer Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen und einen ruinösen Wettbewerb schüren. Deshalb ist für eine langfristig zielorientierte und erfolgreiche Siedlungsentwicklung im Sinne des räumlichen Entwicklungsbildes für den SUR Wismar eine klare räumlich-funktionale Gliederung der städtischen Einzelhandelsstandorte nach Maßgabe einer siedlungsräumlichen Arbeitsteilung und vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung erfolversprechend. Eine Funktionsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen und den Ergänzungsstandorten sowie eine hierarchisch angelegte Versorgungsstruktur (Hauptzentrum, Nahversorgungszentrum, solitäre Nahversorgungsstandorte) ist dabei unabdingbar, so dass eine wechselseitige Ergänzung der Angebote angestrebt werden kann.

- **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**

Die Wismarer Innenstadt stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb des SUR dar, der sich durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung etc.) auszeichnet. Diese Vielfalt, bestehend aus einem differenzierten Einzelhandelsangebot, unterschiedliche Betriebsformen und nicht zuletzt auch aus einer Fülle an Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen, prägt die Attraktivität der Wismarer Innenstadt entscheidend und trägt damit nicht zuletzt zu ihrer touristischen Bedeutung bei. Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf den Kernbereich der Innenstadt gerichtet werden. Dieser Standort genießt als wichtiger zentraler Versorgungsbereich oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur des SUR, dem sich alle weiteren Standorte vor dem Hintergrund einer hierarchischen und arbeitsteiligen Gliederung unterordnen. Dabei ist auf die Wahrung der individuellen Identität der Innenstadt der Hansestadt Wismar mit ihrer historischen z. T. hochwertigen Bausubstanz und ihrem gut strukturierten Angebotsmix aus auch inhabergeführten, regionalen Fachgeschäften und internationalen Filialisten gesteigerter Wert zu legen, damit auch die überörtliche Attraktivität als regional bedeutsames Geschäftszentrum gewahrt werden kann.

- **Zentrenverträgliche Entwicklung der Sonderstandorte als zukünftige Ergänzungsstandorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Entwicklungsschwerpunkt im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich**

Großflächiger Einzelhandel i. S. v. § 11 (3) BauNVO ist in besonderem Maße geeignet negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen zu bedingen, wenn seine Ansiedlung nicht durch eine starke Regional- und Stadtplanung konsequent gesteuert wird. Unterschiedliche räumliche Folgewirkungen können insbesondere von Einzelhandelsgroßbetrieben mit einerseits zentren- und andererseits nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgehen. Deshalb ist eine gezielte und geordnete Entwicklung, in Abhängigkeit der Zentrenrelevanz des Kernsortiments, auf zentrale Einkaufsbereiche und dezentrale Einzelhandelsstandorte zu lenken und zu konzentrieren. Standorte bzw. Standortgemeinschaften des

großflächigen Einzelhandels, die sich außerhalb der gewachsenen Zentren befinden (Sonderstandorte), sind – im Sinne einer Arbeitsteilung – ausschließlich als Ergänzungsstandorte aufzufassen. Dies hat zwingend zur Folge, dass bei Neuansiedlung (Eröffnung neuer i. d. R. autokundenorientierter Standorte) bzw. Umnutzung und Erweiterung bestehender Betriebe eine Verträglichkeitsanalyse i. S. v. § 11 (3) BauNVO – auf der Grundlage der formulierten gesamtstädtischen Ziele, Grundsätze und Empfehlungen des regionalen Einzelhandelskonzepts für den SUR Wismar – durchzuführen ist. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Grundsätzlich sind Ergänzungsstandorte für die Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten prädestiniert, so dass sie – in Ergänzung zu den Einzelhandelsstrukturen in der Wismarer Innenstadt – zu einer Komplettierung des regionalen Einzelhandelsangebots beitragen. So kann eine ausgewogene Grundversorgungsstruktur über alle Angebotsbereiche im SUR gewährleistet und langfristig gesichert werden.

- **Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten SUR Wismar durch funktionsfähige Nahversorgungsstandorte und alternative Angebotsformen**

Ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzeptes. Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtwirtschaftspolitisch sinnvollen Standorten jedoch insbesondere im ländlichen Raum betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten¹⁹ gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Besonders trifft diese Problematik auf das dörflich geprägte Umland der Hansestadt Wismar mit seinen dünn besiedelten, ländlich geprägten Strukturen zu. Mit Ausnahme der Gemeinde Dorf Mecklenburg kann keine Umlandgemeinde über ein ausreichendes wohnungsnahes Grundversorgungsangebot verfügen. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im SUR zu schaffen bzw. zu erhalten. Primäres Ziel sollte es sein, die vorhandenen Nahversorgungsstandorte (z.B. Dorf Mecklenburg) zu erhalten sowie neben den Nahversorgungszentren auch den zentralen Versorgungsbereich der Wismarer Innenstadt auch hinsichtlich seiner Nahversorgungsfunktion zu sichern und zu stärken. Die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen in Wismar Dargetow (Lebensmittelladen und Lebensmittelhandwerk), Zierow (Nachbarschaftsladen) und Lübow (Lebensmittelladen) übernehmen ebenfalls eine wichtige Funktion für die wohnortnahe Grundversorgung und sind dahingehend zu sichern und zu stärken. Dabei ist es vor allem notwendig, konterkarierende Entwicklungen mit Hilfe des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums auszuschließen (u. a. Prüfung / Umsetzung von Ausschlussplanungen für nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel außerhalb positiv bewerteter Standorte / zentraler Versorgungsbereiche). Um die wohnortnahe Grundversorgung auch in den Gemeinden Barnekow, Metelsdorf, Hornstorf und Krusenhausen ohne Nahversorgungsstandorte zu stärken sind alternative Nahversorgungskonzepte zu prüfen. Hierzu zählen auf der einen Seite der mobile Einzelhandel oder Nachbarschaftsläden (erfolgreich in

¹⁹ Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet bedingen

Zierow etabliert). Andererseits kann in Kooperation mit den bestehenden Anbietern durch einen Fahr- oder Lieferservice bzw. durch die Initiierung eines Bürgerbuses die Erreichbarkeit der bestehenden Einzelhandelsstandorte im kurzfristigen Bedarfsbereich verbessert werden.

Die Sicherung einer ökonomisch, sozial und ökologisch nachhaltigen, d.h. langfristig angelegten Stadtentwicklung, ist durch den Ausbau einer auch langfristig tragfähigen räumlichen Einzelhandelsstruktur mit dem Fokus auf die zentralen Versorgungsbereiche – insbesondere auf die Altstadt der Hansestadt Wismar – und entsprechenden räumlich-funktionalen Zuordnungen der Ergänzungsstandorte zu erreichen. Dafür ist eine eindeutige Funktionsteilung der Standortbereiche notwendig, die keine direkte Konkurrenz, sondern eine gegenseitige Ergänzung der Angebote anstrebt.

6.2 Standortstrukturmodell

Auf Basis der Angebots- und Nachfrageanalyse, des räumlichen Entwicklungsleitbildes für den SUR Wismar sowie unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielvorstellungen der Einzelhandelsentwicklung, werden die räumlichen Angebotsschwerpunkte im SUR Wismar unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten in ein arbeitsteiliges **Standortstrukturmodell** eingeordnet.

Folgende Standortkategorien sind für die Einzelhandelsschwerpunkte im SUR Wismar relevant:

Hauptzentrum Innenstadt mit einer gesamtstädtischen Versorgungsfunktion sowie einer regionalen und touristischen Bedeutung. Dieser Zentrentyp zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- Gesamtstädtische und regionale Versorgungsbedeutung,
- vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituationen,
- vielfältiger Größen- und Betriebsformenmix, hoher Anteil an kleinteiligem Facheinzelhandel,
- breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Einrichtungen.

Nahversorgungszentrum mit einer Grundversorgungsfunktion für den Stadtteil / die Gemeinde bzw. die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche

- Versorgungsbedeutung für den Stadtbezirk bzw. umliegende Wohngebiete,
- Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich
- Vorhandensein mindesten eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters, ergänzende kleinflächige Anbieter und Randsortimente aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, hinsichtlich der gesamten Warenpalette lückenhaft und wenig differenziert,
- geringes bzw. eingeschränktes Dienstleistungsangebot,

- vereinzelt Gastronomie.

Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel mit **Teilfunktion Nahversorgung** und mit lokaler und regionaler Ausstrahlungskraft

- Gesamtstädtische(s) und überörtliche(s) Einzugsgebiet / Versorgungsbedeutung,
- Nennenswerter Anteil im Bereich des nahversorgungsrelevanten und auch zentrenrelevanten Einzelhandels,
- nur vereinzelt Wettbewerb gegeben,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- i.d.R. kein oder nur geringes Dienstleistungsangebot.
- Städtebauliche nicht-integrierte Lage
- Wohnsiedlungsbereiche in räumlicher Nähe vorhanden

Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel und mit lokaler und regionaler Ausstrahlungskraft

- Gesamtstädtische(s) und überörtliche(s) Einzugsgebiet / Versorgungsbedeutung,
- Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, hoher Anteil nicht zentrenprägenden Einzelhandels,
- nur vereinzelt Wettbewerb gegeben,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- i.d.R. kein oder nur geringes Dienstleistungsangebot.
- Städtebauliche nicht-integrierte Lage

Solitärer Nahversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage mit lokaler Bedeutung für das umliegende Wohnquartier

- städtebaulich integrierte Lage
- Versorgungsbedeutung für umliegende Wohngebiete,
- Vorhandensein eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters mit ergänzenden Randsortimenten (insb. im kurzfristigen Bedarfsbereich)
- selten ergänzendes Dienstleistungsangebot.

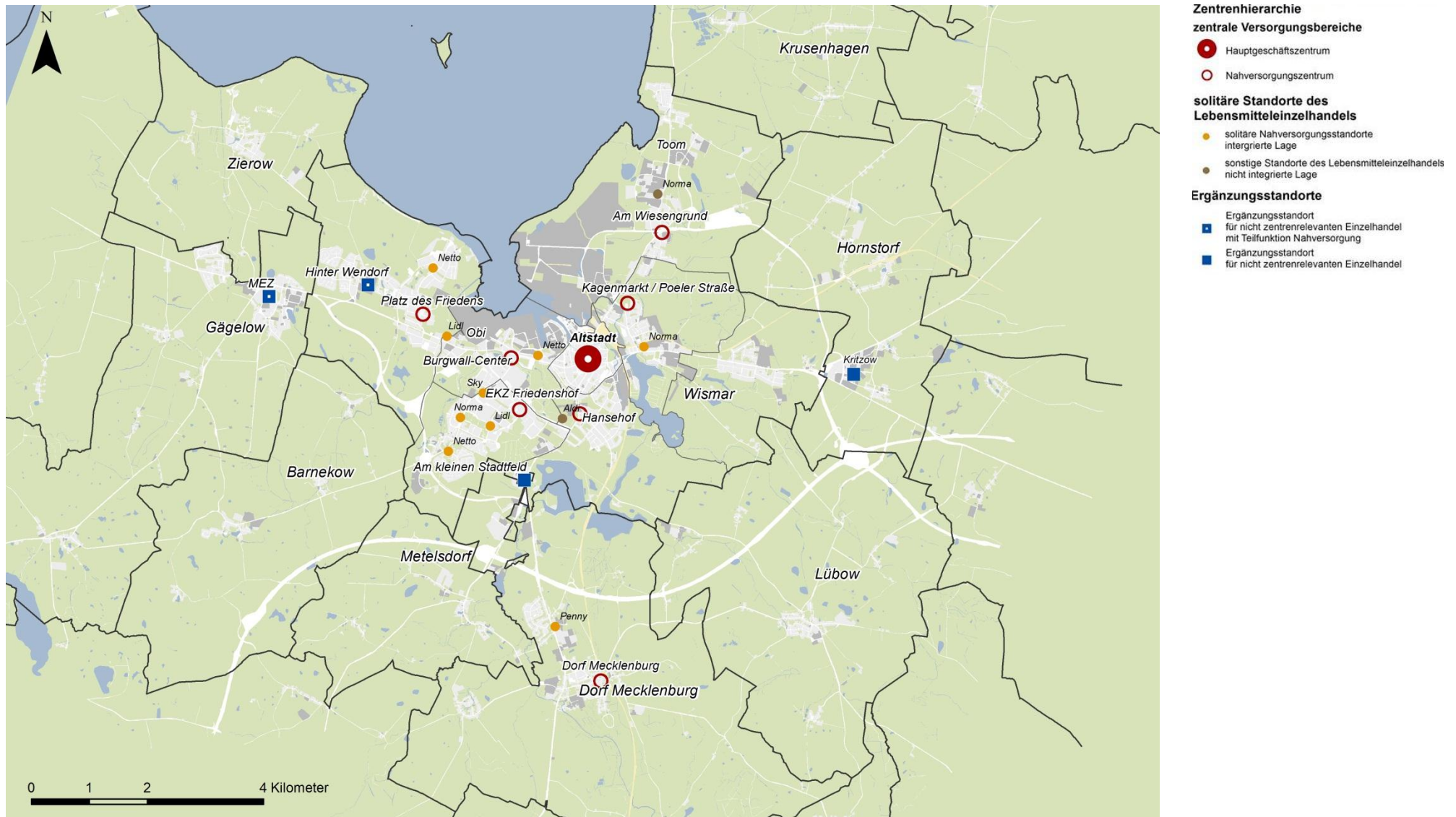
Sonstiger Standort des Lebensmitteleinzelhandels in städtebaulich nicht integrierter Lage

- städtebaulich nicht integrierte Lage
- Ergänzende Grundversorgungsbedeutung,
- Vorhandensein eines strukturprägenden Betriebs im kurzfristigen Bedarfsbereich (v.a. Lebensmittelbereich), Randsortimente im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich,

- primär auf Pkw-orientierte Kundschaft ausgerichtet

Ausgehend von diesen Kategorien der einzelnen versorgungsstrukturell bedeutsamen Standortbereiche ergibt sich für den SUR Wismar folgendes Standortstrukturmodell:

Karte 10: Standortstrukturmodell für den SUR Wismar (Zielkonzeption)



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

- Die **Wismarer Innenstadt** mit dem Hauptgeschäftszentrum für zentrenrelevanten Einzelhandel wird als **zentraler Versorgungsbereich** mit gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung für den SUR Wismar definiert. Der Standortbereich erfüllt die Voraussetzungen, um sich gemäß der durch die Rechtsprechung entwickelten Kriterien²⁰ als bauplanungsrechtlich schützenswerter **zentraler Versorgungsbereich** zu qualifizieren.
- Innerhalb der Hansestadt Wismar werden die zentralen Bereiche **Platz des Friedens, Burgwall-Center, EKZ Friedenshof, Hansehof, Kagenmarkt / Poeler Straße** (Zentraler Bereich Poeler Straße / Philosophenstraße) und **Am Wiesengrund** als **zentrale Versorgungsbereiche Nahversorgungszentren** mit einer quartierbezogenen Bedeutung – schwerpunktmäßig für den unmittelbaren Nahbereich – definiert. Sie sind damit im Sinne der Rechtsprechung als Nahversorgungszentren einzustufen und erfüllen somit die Voraussetzungen, um sich als bauplanungsrechtlich schützenswerte **zentrale Versorgungsbereiche** zu qualifizieren²¹.
- Außerhalb der Hansestadt Wismar wird der **zentrale Bereich Dorf Mecklenburg** als **zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentren** mit einer quartierbezogenen Bedeutung – schwerpunktmäßig für den unmittelbaren Nahbereich – definiert. Darüber hinaus kann dieser zentrale Versorgungsbereich perspektivisch auch eine Grundversorgungsfunktion für die Nachbargemeinden Metelsdorf und Lübow übernehmen. Er ist damit im Sinne der Rechtsprechung ebenfalls als Nahversorgungszentrum einzustufen und erfüllt somit die Voraussetzungen, um sich als bauplanungsrechtlich schützenswerter **zentraler Versorgungsbereich** zu qualifizieren²².
- Die Sonderstandorte **Hinter Wendorf** in der Hansestadt Wismar sowie **Gägelow** in **städtebaulich nicht integrierter Lage** dienen zukünftig als **Ergänzungsstandorte** für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel mit örtlicher und überörtlicher Ausstrahlungskraft. Aufgrund der derzeitigen Angebotsstrukturen und der siedlungsräumlichen Lage übernehmen sie trotz der primären Pkw-Kunden Orientierung gleichzeitig eine **Teilfunktion der Nahversorgung** für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche.
- Im SUR Wismar existieren mit dem Sonderstandorten **Am kleinen Stadtfeld** in der Hansestadt Wismar und dem Sonderstandort **Kritzow** in der Gemeinde Hornstorf weitere Standortbereiche des überwiegend großflächigen Einzelhandels, die zukünftig als **Ergänzungsstandorte** für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel mit örtlicher und überörtlicher Ausstrahlungskraft dienen.

²⁰ „'Zentrale Versorgungsbereiche' sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein 'Versorgungsbereich' setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – ggf. auch nur eines Teils des Gemeindegebiets – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...]. Das Adjektiv zentral ist nicht etwa rein geografisch [...] zu verstehen, [...] es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. [...]. Dem Bereich muss [...] die Funktion eines Zentrums für die Versorgung zukommen. [...]. Hiervon ausgehend können als 'zentrale Versorgungsbereiche' angesehen werden: Innenstadtzentren [...] Nebenzentren [...] Grund- und Nahversorgungszentren [...]“ (Quelle: OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05).

²¹ Vgl. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 19.06.2008 (OVG NRW 7 A 1392/07), bestätigt durch Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.12.2009 (BVerwG 4 C 2.08)

²² Vgl. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 19.06.2008 (OVG NRW 7 A 1392/07), bestätigt durch Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.12.2009 (BVerwG 4 C 2.08)

- Die Solitärstandorte des strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandels im SUR Wismar können in solitäre Nahversorgungsstandorte und sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels differenziert werden.

Als **solitäre Nahversorgungsstandorte** qualifizieren sich jene Standorte **in städtebaulich integrierter Lage**, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen. Sie dienen der ergänzenden fußläufigen Nahversorgung der Bevölkerung im SUR Wismar, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die **solitären Nahversorgungsstandorte** ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsprüfung i.S.v. § 11 (3) BauN-VO zu berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (i. S. einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung auswirken.

Im SUR Wismar existieren neun **Solitäre Nahversorgungsstandorte**:

- „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)
- Als **sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels** qualifizieren sich jene Standorte **in städtebaulich nicht integrierter Lage**, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist. Sie dienen – primär für die Pkw-orientierte Kundschaft – der ergänzenden Grundversorgung der Bevölkerung im SUR Wismar, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Da sie aber aufgrund ihrer Lage keinen Beitrag zur ergänzenden fußläufigen Nahversorgung leisten, stellen sie im Umkehrschluss auch kein planungsrechtliches Schutzgut dar. Eine Weiterentwicklung (sowohl Ausbau als auch Neuansiedlung) sollte konsequent entgegen gewirkt werden.

Weitere **zwei sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels in städtebaulich nicht integrierter Lage** im SUR Wismar liegen an der:

- „Bürgermeister-Haupt-Straße“ in Wismar-Süd (derzeit Aldi)
- „Hoher Damm“ in Wismar-Nord (derzeit Norma)

6.3 Zentrale Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Sie stellt deshalb ein Pflichtelement des regionalen Einzelhandelskonzeptes für den SUR Wismar dar.

Die räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs richtet sich sowohl nach quantitativen und funktionalen Aspekten (z.B. Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz) wie auch nach städtebaulichen Kriterien (z.B. Bebauungsstruktur, Gestaltung der öffentlichen Räume). Dabei erfolgt zunächst eine Orientierung an der vorhandenen Bestandssituation. Diese wird auf der Perspektivebene durch mögliche zukünftige Entwicklungs- und Potenzialflächen ergänzt, um daraus eine Abgrenzung der künftigen zentralen Versorgungsbereiche für den SUR Wismar zu entwickeln.

Die zentralen Versorgungsbereiche im SUR Wismar werden in Zukunft im Rahmen einer anzustrebenden räumlich-funktionalen Arbeitsteilung der räumlichen Angebotsschwerpunkte im Stadt-Umland-Raum untereinander den **Schwerpunkt perspektivischer Einzelhandelsentwicklungen** darstellen. Im Hinblick auf eine hierarchische Ordnung steht dabei der zentrale Versorgungsbereich der Wismarer Innenstadt klar im Fokus. Die Nahversorgungszentren sind dem nachgeordnet. Zur Stärkung und langfristigen Sicherung der Einzelhandelszentren im SUR Wismar - insbesondere der Wismarer Innenstadt - ist es deshalb zwingend notwendig, insbesondere großflächige zentrenrelevante Sortimente außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen. Gegen autokundenorientierte Versorgungsstandorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen (wie z.B. dem perspektivischen Ergänzungsstandort Hinter Wendorf, Gägelow, Kritzow) ist der innerstädtische Einzelhandel machtlos und kann mit den dort vorgehaltenen Flächengrößen und Grundstückspreisen nicht konkurrieren.

Für ein vitales und attraktives Stadtzentrum ist ein funktionierender und wettbewerbsfähiger Einzelhandel jedoch unerlässlich. Nach wie vor wird Einkaufen als wichtigster Besuchsgrund für Innenstädte genannt. Von einer weiteren Entwicklung von Einzelhandelsflächen (insbesondere mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) in nicht integrierten Lagen ist daher konsequent abzusehen und das Augenmerk auf eine aktive Verbesserung des innerstädtischen Einzelhandels zu lenken.

Unter Berücksichtigung der bereits genannten Abgrenzungskriterien sowie der zumindest für die Hansestadt Wismar bereits abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche²³, der aktuellen Bestandssituation sowie möglicher Entwicklungsperspektive ergeben sich die nachfolgenden zentralen Versorgungsbereiche.

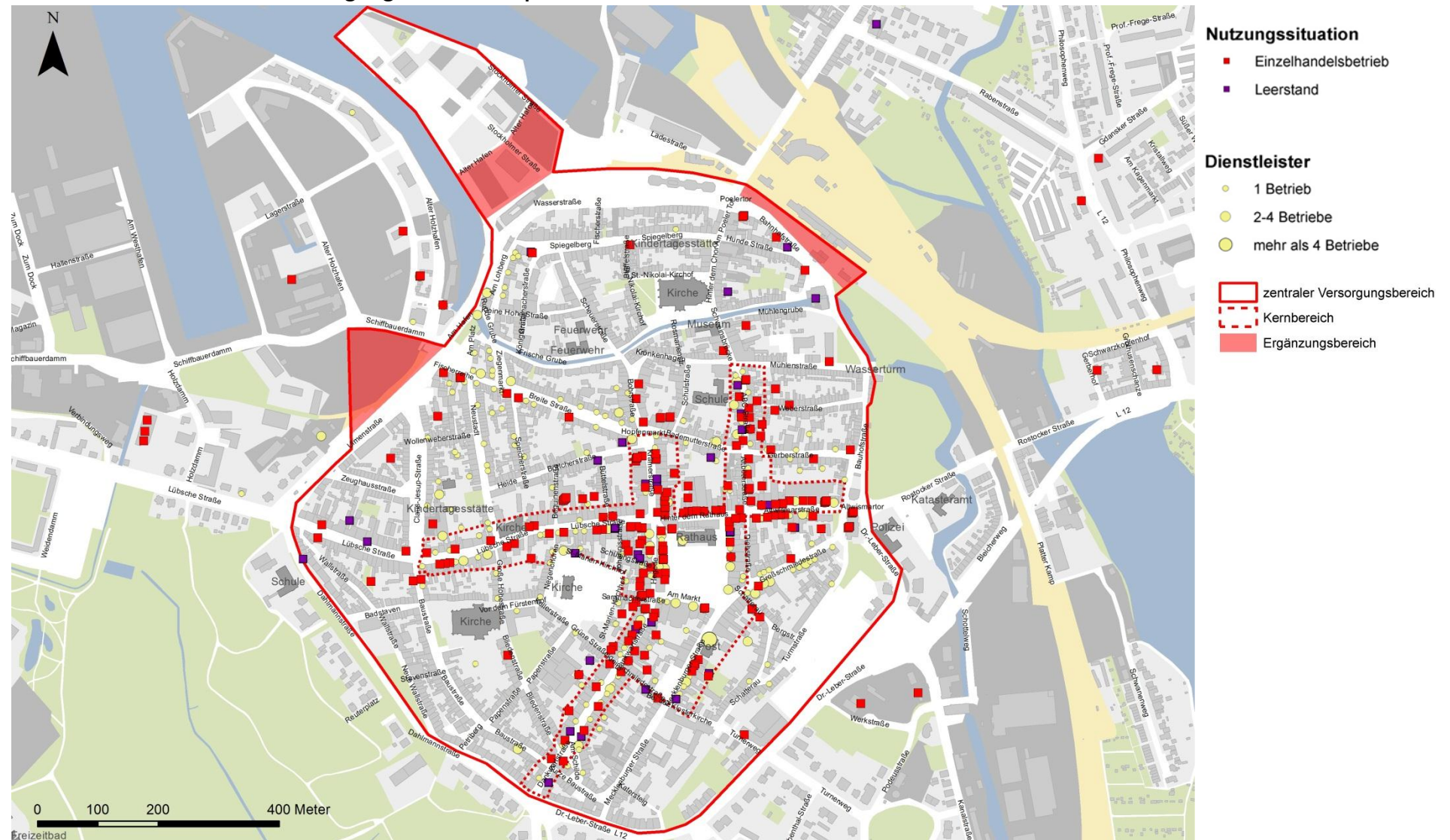
6.3.1 Hauptzentrum Wismarer Innenstadt

Die Innenstadt der Hansestadt Wismar als Hauptgeschäftszentrum ist zwar quantitativ nicht der bedeutendste Angebotsschwerpunkt im SUR Wismar, jedoch sehr wohl unter städtebaulichen Gesichtspunkten. Sie stellt darüber hinaus unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten einen

²³ Vgl. Junker und Kruse 2007: Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Wismar

schützenswerten zentralen Versorgungsbereich u. a. im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie des § 11 (3) BauNVO dar. Unter Berücksichtigung der zuvor angeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Wismarer Innenstadt wie in Karte 11 dargestellt.

Karte 11: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Wismar



Die räumliche Ausprägung des zentralen Versorgungsbereiches der Wismarer Innenstadt wird im Wesentlichen von der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsbetriebe, aber auch durch die räumliche Verteilung der ortsansässigen Dienstleister sowie weiteren zentrenprägenden Einrichtungen, bestimmt. Aufgrund der besonderen örtlichen Situation der Altstadt als UNESCO Weltkulturerbe mit den historischen Strukturen gliedert sich der zentrale Versorgungsbereich in Kern- und Ergänzungsbereich.

Der **Kernbereich** umfasst das eigentliche Hauptgeschäftszentrum innerhalb der Wismarer Altstadt mit den Hauptlagen Hinter dem Rathaus und Altwismarstraße mit der höchsten Einzelhandelsdichte und Passantenfrequenz innerhalb des Zentrums. Dieser Bereich ist zusammen mit den hochfrequentierten Geschäftsstraßen Hegede, Krämerstraße und Teile der Lübsche Straße als Fußgängerzone gestaltet. Hier befinden sich neben dem Karstadt Stammhaus weitere namenhaften Filialbetriebe überwiegend aus der innerstädtischen Leitbranche Bekleidung / Textilien, die im Einzelhandelsbereich als wichtige Magnetbetriebe fungieren.

Der Marktplatz, der zu einem der größten Marktplätze Deutschlands zählt und der durch historische Bebauung gefasst wird, bildet das touristische und gastronomische Zentrum des Hauptgeschäftsbereiches und ist ebenfalls in den Kernbereich einzuordnen. Hier findet regelmäßig der Wochenmarkt statt.

Die von der Hauptlage abgehenden Geschäftsstraßen Dankwartstraße, Lübsche Straße (bis Ecke Neustadt), Altböterstraße und im weiteren Verlauf ABC-Straße sowie der nördliche Teilbereich der Mecklenburger Straße bilden die funktionierenden Nebenlagen mit zum Teil intensiven, oftmals kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen, die zu den Randbereichen jedoch nachlassen. Als weiterer Frequenzbringer fungiert der in der Altwismarstraße vorhandene Lebensmittelanbieter Edeka, der gleichzeitig der einzige strukturprägende Lebensmittelanbieter in der Wismarer Innenstadt ist. Zahlreiche Dienstleistungs- und Gastronomieangebote mit oftmals touristischer Orientierung ergänzen das überwiegend durch Einzelhandelsnutzungen geprägte Angebot im Kernbereich.

Die gesamte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs mit **Ergänzungsbereich** umfasst die komplette Wismarer Altstadt, die im Süden durch die Dr.-Leber-Straße, im Osten durch die Bauhofstraße und Bahnhofstraße, im Norden durch die Wasserstraße und im Westen durch die Ulmenstraße und Dahlmannstraße begrenzt wird. Aufgrund der kleinteiligen historischen Strukturen innerhalb der Altstadt und den damit einhergehenden Schwierigkeiten, marktgerechte Einzelhandelsflächen bereitzustellen, sind Ergänzungsflächen über den Altstadtbereich hinaus als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ausgewiesen worden. Diese Flächen sind als Vorhalteflächen für großformatige Einzelhandelsbausteine zu verstehen. Erhöhte Priorität genießt dabei die definierte Entwicklungsfläche im Bereich Alter Hafen. Bereits heute gehört diese Areal zu einem der besonderen Zielpunkt im Stadtzentrum und kann eine entsprechende Frequentierung ausweisen. Zur städtebaulichen Zielsetzung einer Attraktivierung des Alten Hafens gehört die Stärkung der Multifunktionalität und somit auch die Möglichkeit diesen Standort für Einzelhandelsangebote zu nutzen. Bei einer Realisierung einzelhandelsbezogener Bausteine, ist auf eine dem Alten Hafen gerecht werdende gestalterische Qualität zu achten. Nachrangig stehen darüber hinaus auch Flächen im Bereich Schiffbauerdamm und im Bahnhofsumfeld zur Verfügung. Der Bereich Schiffbauerdamm übernimmt derzeit allerdings eine wichtige Funktion als öffentlicher Parkraum im Rahmen des kommunalen Parkraumkonzeptes. Der Standort Bahnhofsumfeld ist auf die vorhandene Bausubstanz zu beschränken.

Mit dieser Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches liegt aus gutachterlicher Sicht eine relativ großzügige Dimensionierung vor. Um die vorhandenen kompakten Einzelhandelsstrukturen zu wahren, ist es deshalb ratsam, zukünftig vorrangig Entwicklungen innerhalb des Kernbereiches zu

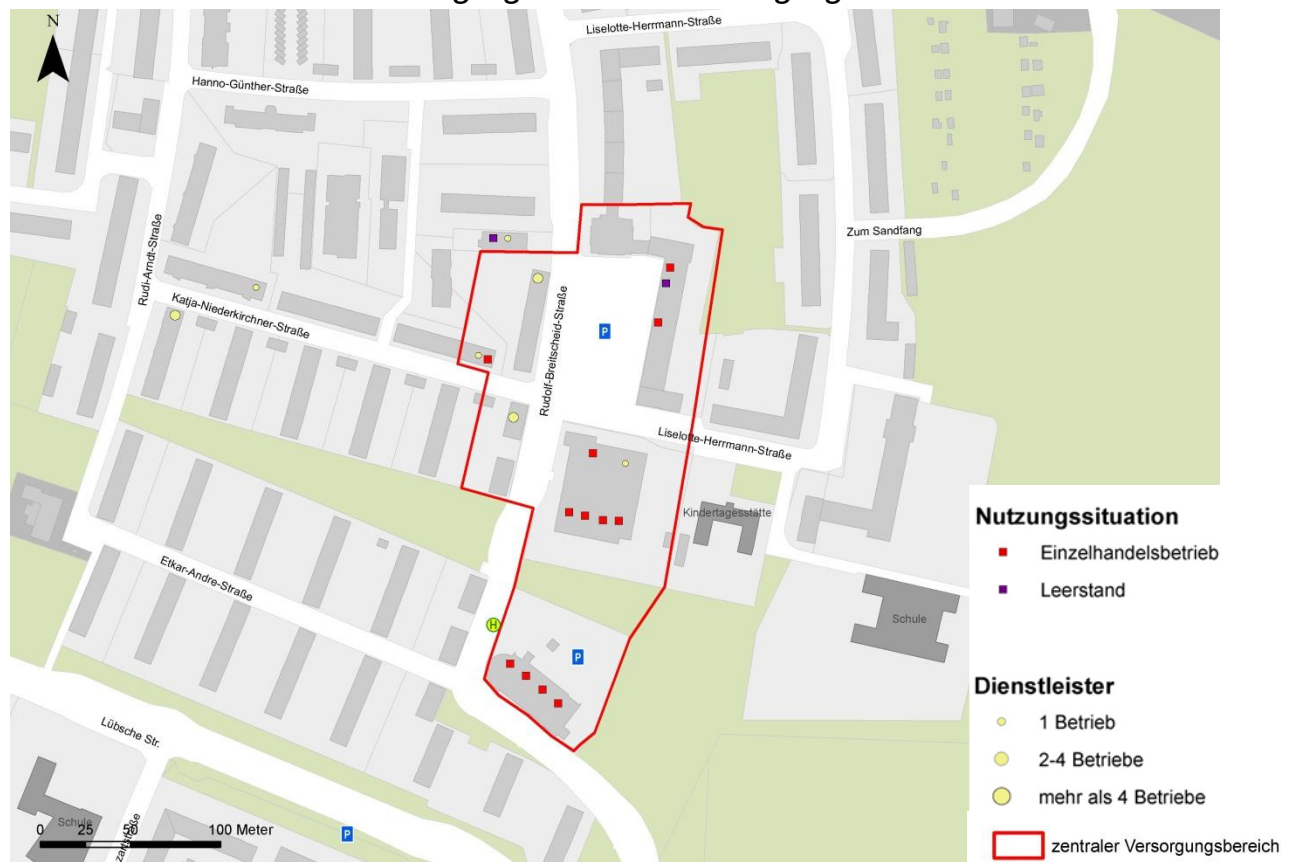
Oberstes Ziel ist die Sicherung und langfristige Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktion durch vorrangige Lenkung des zentrenrelevanten Einzelhandels in den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich.

- **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 Ergänzungsflächen mit Synergieeffekt nutzen (z. B. verbesserte funktionale Verknüpfung zwischen Hauptgeschäftsbereich und Hafen)

Das Nahversorgungszentrum Platz des Friedens befindet sich im östlichen Siedlungsbereich des Wismarer Stadtteils Wendorf westlich der Kernstadt. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Platz des Friedens umfasst im Wesentlichen den Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im Bereich des gleichnamigen Platzes sowie entlang des südlichen Teilbereiches der Rudolf-Breitscheid-Straße. Die zentrenrelevante Nutzungsdichte fällt insbesondere im zentralen Platzbereich relativ dünn aus. Die beiden Lebensmittelanbieter Markant und Netto stellen wichtige funktionsprägende Bausteine des Nahversorgungszentrums dar, wobei der südliche Lebensmittelmarkt vom Zentrumsbereich deutlich abgesetzt liegt. Im Bereich des Platzes des Friedens befinden sich ergänzende Dienstleistungseinrichtungen. Das Nahversorgungszentrum inmitten der Mehrfamilienhaussiedlung in Zeilenbauweise verfügt über derzeit 12 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 2.100 m² Verkaufsfläche und einer überwiegend auf den kurzfristigen Bedarfsbereich ausgerichteten Angebotsstruktur. Insgesamt übernimmt das Nahver-

sorgungszentrum die Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche im östlichen Stadtteil Wendorf.

Karte 12: 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:

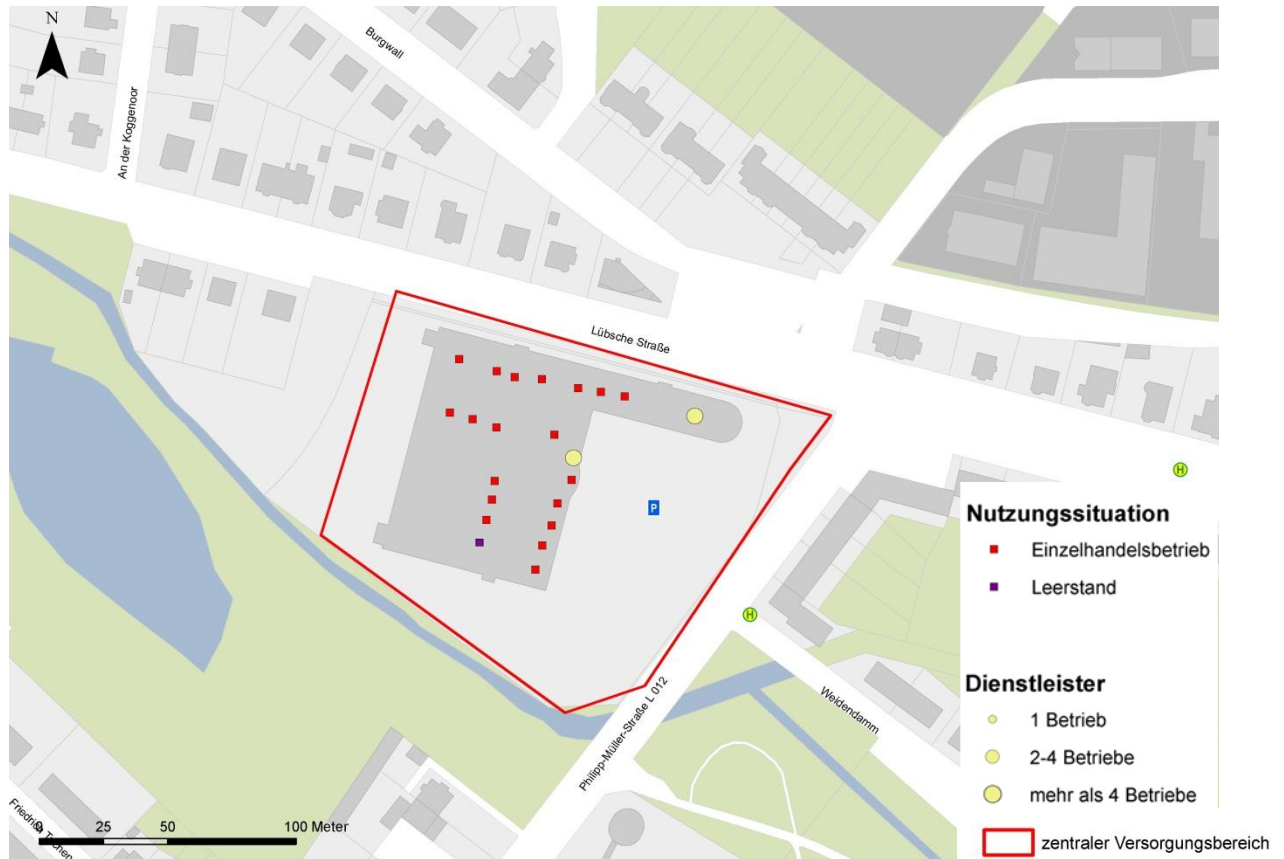
- Sicherung und Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum und Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung
- Verdichtung der zentrenrelevanten Nutzungsstrukturen am Platz des Friedens
- Verbesserte Integration des südlichen Lebensmitteldiscounters in den Zentrumsbereich

6.3.3 Nahversorgungszentrum Burgwall-Center

Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Burgwall-Center umfasst den Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz des Einkaufszentrums an der Kreuzung Lübsche Straße / Schiffbauerdamm, das eine wichtige Grundversorgungsfunktion für den Stadtteil Wismar West übernimmt. Das Center verfügt über einen rückwärtig gelegenen Stellplatzbereich, über die die Haupteinschließung der kleinen Mallfläche organisiert ist. Die Angebotsstruktur des quantitativ umfangreichsten Nebenzentrums im SUR Wismar hat aufgrund der beiden ansässigen Lebensmittelanbieter den eindeutigen Angebotsschwerpunkt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Insgesamt verfügen die 19 vorhandenen Anbieter mit über rd. 3.600 m² Verkaufsfläche aber auch über ergänzende Angebote aus dem Bereich der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe. Als

frequenzerzeugende Einzelhandelsbausteine fungieren neben den beiden strukturprägenden Lebensmittelanbietern (Rewe, Norma) ein Drogeriefachmarkt (Rossmann) sowie die Anbieter Deichmann und Ernsting's family. In Kombination mit dem vorhandenen ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieangebot kann dem Nahversorgungszentrum eine stabile Funktionsfähigkeit attestiert werden.

Karte 13: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Burgwall-Center



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

Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Burgwall-Center:

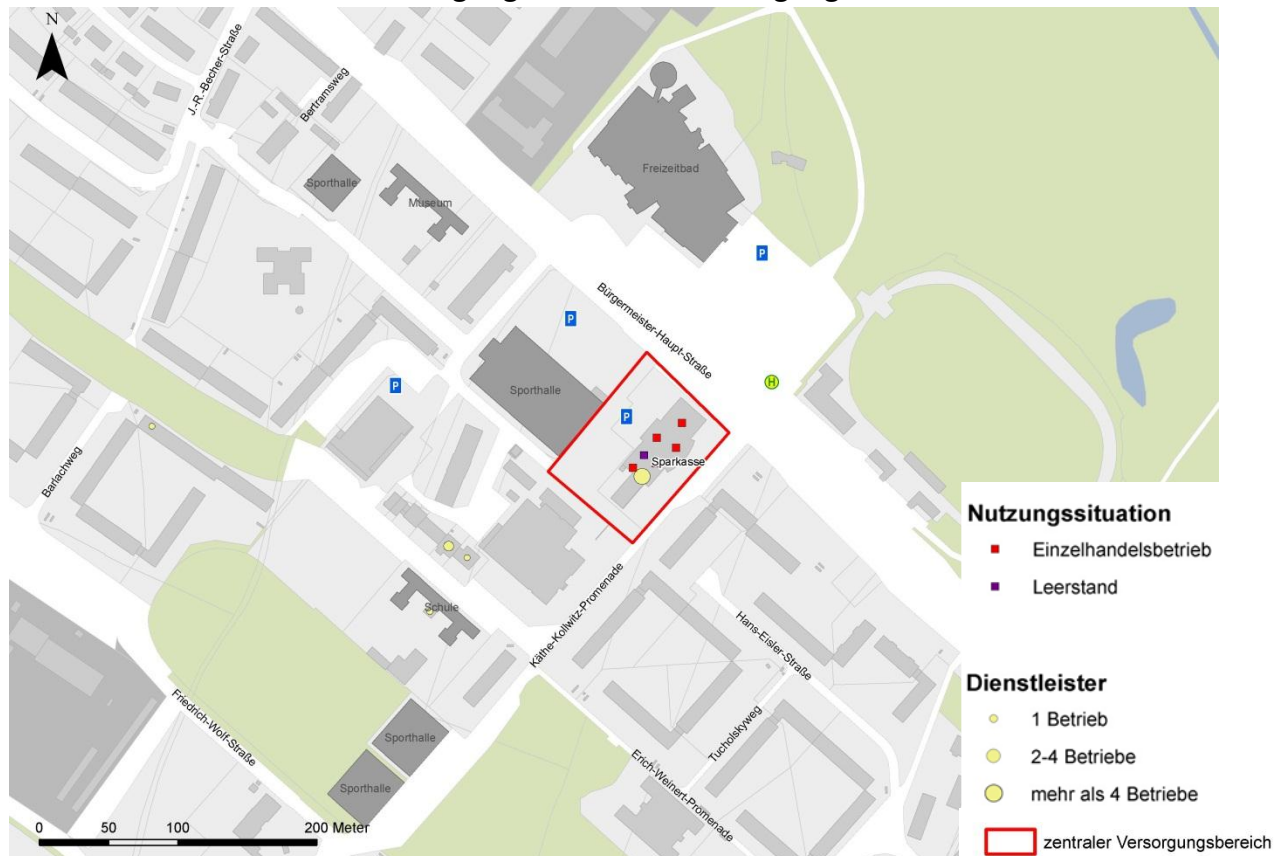
- **Sicherung der (Nah-)Versorgungsfunktion** für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche im Stadtteil Wismar West

6.3.4 Nahversorgungszentrum Friedenshof

Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Friedenshof umfasst den Einzelhandelsbesatz im kleinen Einkaufszentrum Friedenshof, welches an der Bürgermeister-Haupt-Straße bzw. an der Käthe-Kollwitz-Promenade im gleichnamigen südlichen Wismarer Stadtteil liegt. Im direkten Zentrumsumfeld befinden sich mehrere Freizeit- und Sporteinrichtungen (u.a. Erlebnisbad Wonnemar, Kurt-Bürger-Stadion, Sport- und Merzweckhalle Wismar). Im Osten grenzen genossenschaftliche Wohnsiedlungen an. Als zentraler Einzelhandelsbaustein des kleinen Nahversorgungszentrums fungiert ein Lebensmitteldiscounter, der von weiteren fünf kleinteiligen Betrieben sowie einem eingeschränkten Dienstleistungsangebot ergänzt wird. Das Nahversorgungs-

zentrum weist insgesamt rd. 1.000 m² Verkaufsfläche auf und übernimmt entsprechend der ausschließlichen Angebotsausrichtung auf den kurzfristigen Bedarfsbereich die Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche. Insgesamt entspricht sowohl die Größe der Ladenlokale als auch die innere Organisation der Mall nicht mehr dem heute marktgängigen Standard.

Karte 14: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Friedenshof



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

Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Friedenshof:

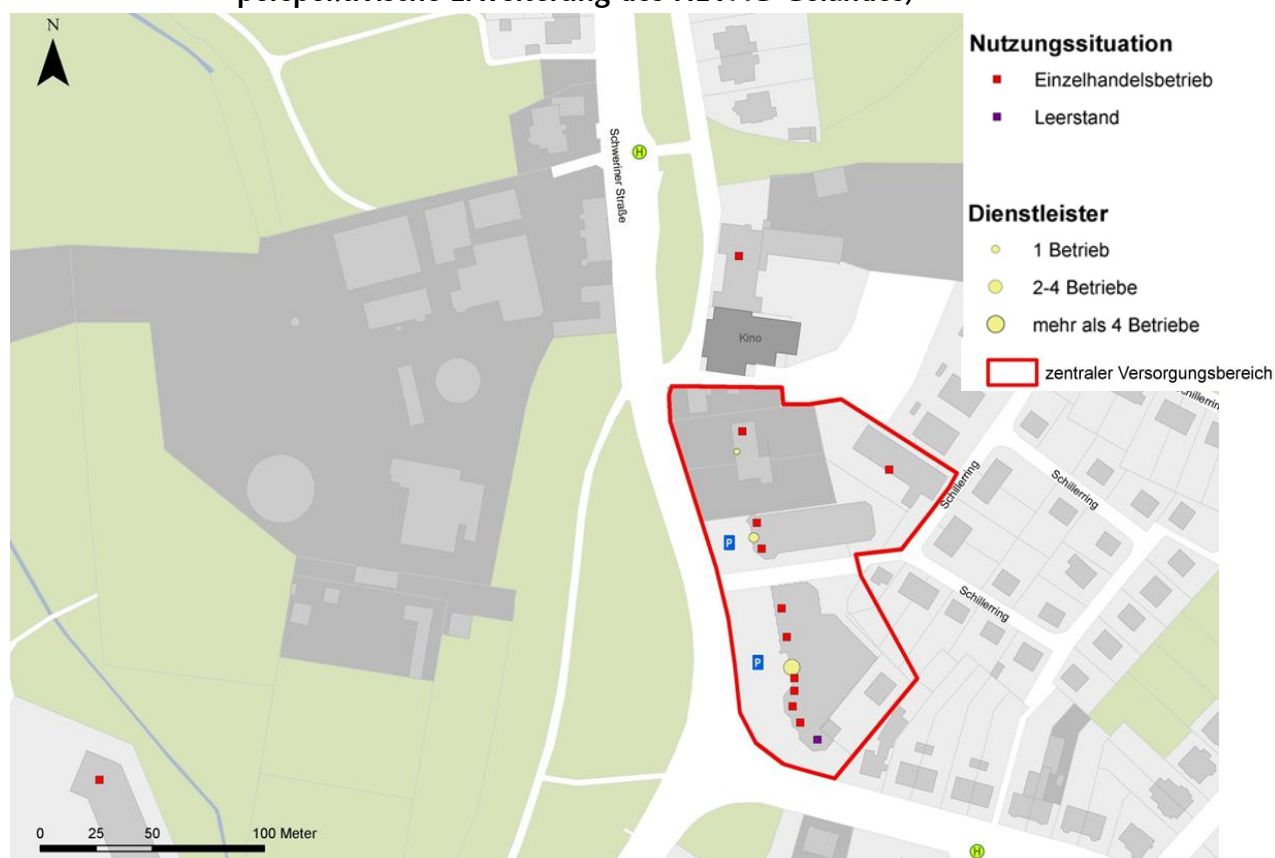
- **Sicherung und Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion** als Nahversorgungszentrum für den unmittelbaren Nahbereich durch Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung
- Reaktivierung des Leerstandes ehem. Fa. Schlecker bzw. Ansiedlung von arrondierenden Angeboten

6.3.5 Nahversorgungszentrum Hansehof

Der zentrale Versorgungsbereich Hansehof besteht in seiner heutigen Ausprägung aus dem einseitigen Einzelhandelsbesatz entlang der Schweriner Straße gegenüber der Brachfläche des ehemaligen HEVAG-Geländes. Zur Schweriner Straße vorgelagert befinden sich gemeinsame Stellplatzanlagen, die mit einem entsprechenden Park-Suchverkehr die Aufenthaltsqualität deutlich einschränken. Insgesamt überzeugt der zentrale Versorgungsbereich mehr durch funktionale als durch städtebauliche Qualität und wirkt ein wenig in die Jahre gekommen. Strukturprägende

Anbieter im zentralen Versorgungsbereich sind ein großflächiger Vollsortimenter sowie ein Lebensmitteldiscounter, der jedoch nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen entspricht. Ergänzt wird das auf den nahversorgungsrelevanten Bereich ausgerichtete Angebot durch einen Getränkemarkt sowie kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Dem Zentrum ist daher auch die klare Funktion als Nahversorgungszentrum für die Bewohner der umliegenden Wohnsiedlungsberieche im Stadtteil Wismar Süd zuzuweisen.

Karte 15: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hansehof (ohne perspektivische Erweiterung des HEVAG-Geländes)



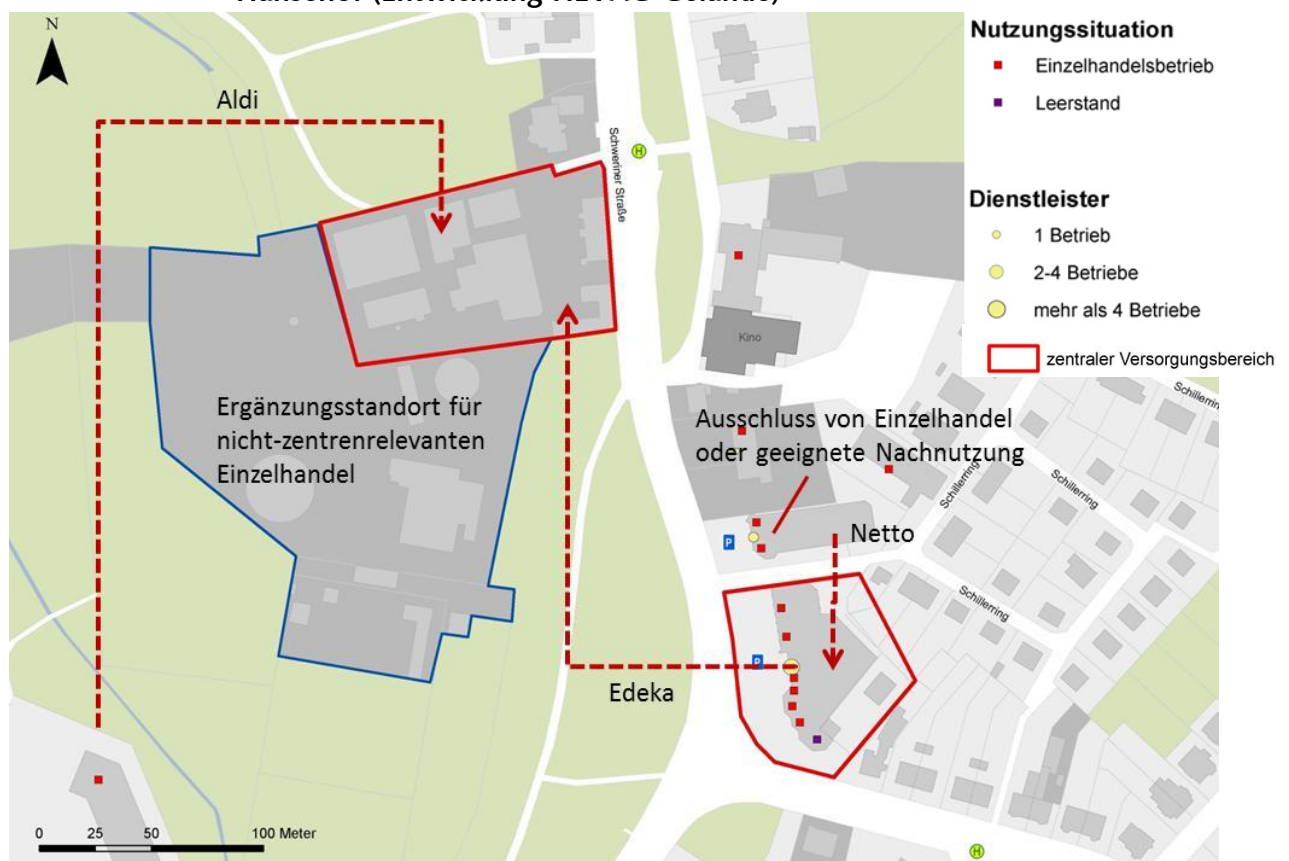
Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis des Landkreis Nordwestmecklenburg, Kataster- und Vermessungsamt

Mit dem ehemaligen HEVAG-Gelände befindet sich in unmittelbarer Zentrumsnähe ein städtebaulicher Missstand in einer wichtigen Stadteingangssituation. Im Rahmen der avisierten Umstrukturierung des Geländes sind in der Vergangenheit immer wieder Einzelhandelsnutzungen diskutiert worden. Unter Berücksichtigung der ungünstigen Standortrahmenbedingungen für die im Nahversorgungszentrum Hansehof ansässigen strukturprägenden Anbieter, die bereits einen gewissen Entwicklungsbedarf geäußert haben, ist das HEVAG-Gelände somit als mögliche Potenzialfläche zu betrachten. Auch der südlich der Fläche gelegene Lebensmitteldiscounter Aldi ist mit dem derzeitigen Standort unzufrieden und hat entsprechende Verlagerungsabsichten bekundet.

Bei einer möglichen Verlagerung von Betriebseinheiten auf den benachbarten Standort sind aber die damit verbundenen Konsequenzen für das Nahversorgungszentrum Hansehof zu betrachten. Der Gefahr einer möglichen Verlagerung des städtebaulichen Missstandes gilt es vorzubeugen. Ein zusätzlicher Markteintritt würde aller Wahrscheinlichkeit nach zu erheblichen absatzwirt-

schaftlichen Auswirkungen auf die bestehenden Anbieter im Nahversorgungszentrum führen. Mit einer möglichen Aufgabe eines strukturprägenden Anbieters würde dem Zentrum ein wichtiger Frequenzbringer entzogen, so dass mit entsprechenden negativen Folgewirkungen zu rechnen ist. Aus fachgutachterlicher Sicht besteht jedoch die Chance, einen Teilbereich des ehemaligen HEVAG-Geländes mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel als zukünftig bipolares Nahversorgungszentrum Hansehof zu entwickeln. Dies kann nur unter Einbeziehung der vorhandenen Anbieter (Nahversorgungszentrum Hansehof sowie Standort Bürgermeister-Haupt-Straße) sowie dem Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen und einer adäquaten zentrenverträglichen Nachfolgenutzung an den aufgegebenen Teilbereichen des aktuell bestehenden Zentrums geschehen. Die Restfläche des Entwicklungsareals HEVAG ist darüber hinaus als Ergänzungsstandort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, für ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, aber auch als attraktiver Wohnstandort für innenstadtnahes Wohnen denkbar. Unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen der einzelhandelsrelevanten Entwicklung des HEVAG-Geländes stellt sich der perspektivische zentrale Versorgungsbereich wie folgt dar.

Karte 16: perspektivischer Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hansehof (Entwicklung HEVAG-Gelände)



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

Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Hansehof:

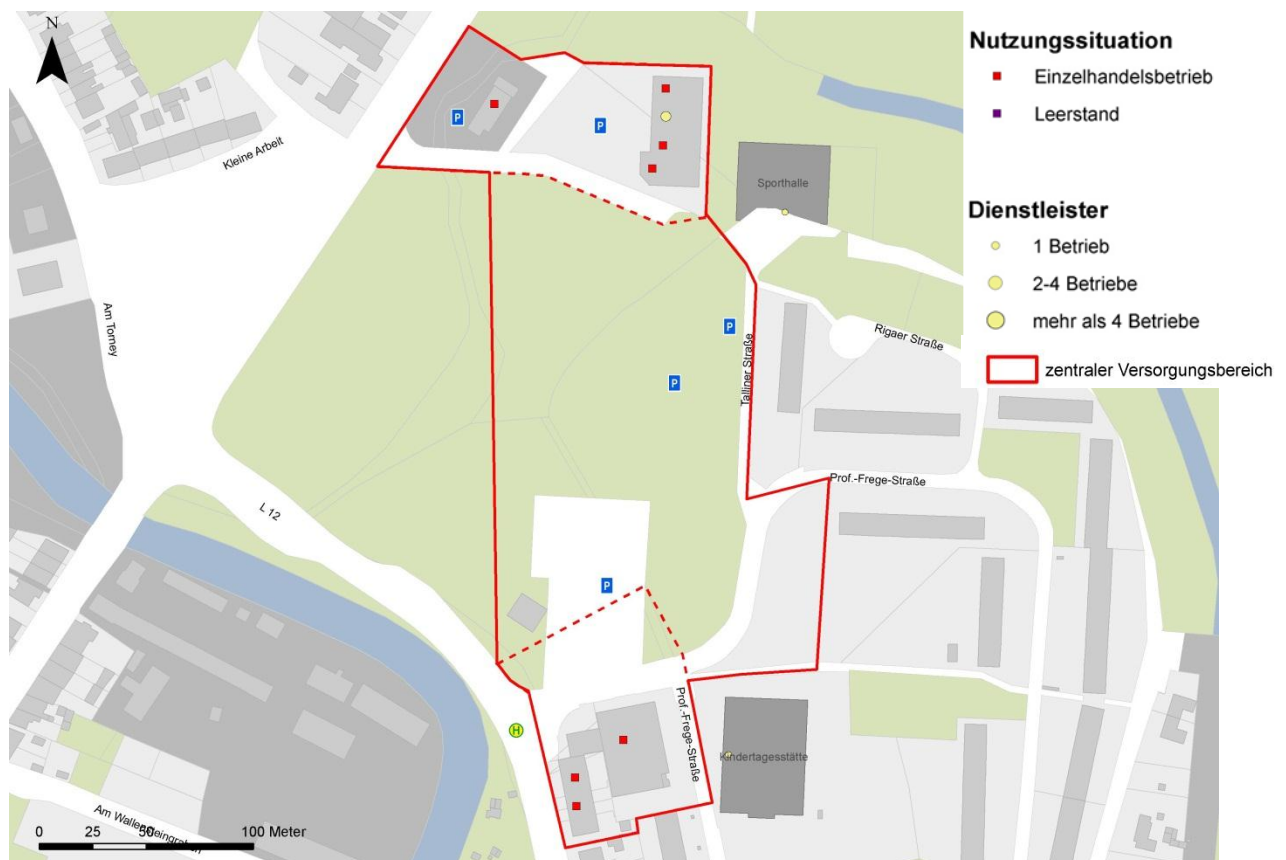
- **Sicherung und Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion** als Nahversorgungszentrum für den unmittelbaren Nahbereich durch Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung

- Teilw. **Anpassung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe** an heute marktübliche Größen
- **Zentrenverträgliche Entwicklung** eines bipolaren Zentrums zur Behebung des städtebaulichen Missstandes **HEVAG-Gelände**

6.3.6 Nahversorgungszentrum Kagenmarkt

Das Nahversorgungszentrum Kagenmarkt bildet derzeit ein bipolares Zentrum, das erst durch die im Bereich Kagenmarkt angestrebte städtebauliche Entwicklung eine funktionale und städtebauliche Verknüpfung erfährt. Im nördlichen Bereich fungiert derzeit ein Lebensmitteldiscounter (Penny), im südlichen Bereich ein Vollsortimenter (Markant) als prägender Anbieter. Die Angebotsstrukturen werden durch fünf weitere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe ergänzt. Die ausschließlich auf den kurzfristigen Bedarfsbereich ausgerichteten Angebotsstrukturen umfassen insgesamt rd. 1.800 m² Verkaufsfläche und werden durch kleinteilige Dienstleistungs- und Gastronomieangebote ergänzt. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche, die sich aufgrund der städtebaulichen Entwicklungen im Bereich Kagenmarkt perspektivisch erweitern bzw. verdichten werden.

Karte 17: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Kagenmarkt / Poeler Straße



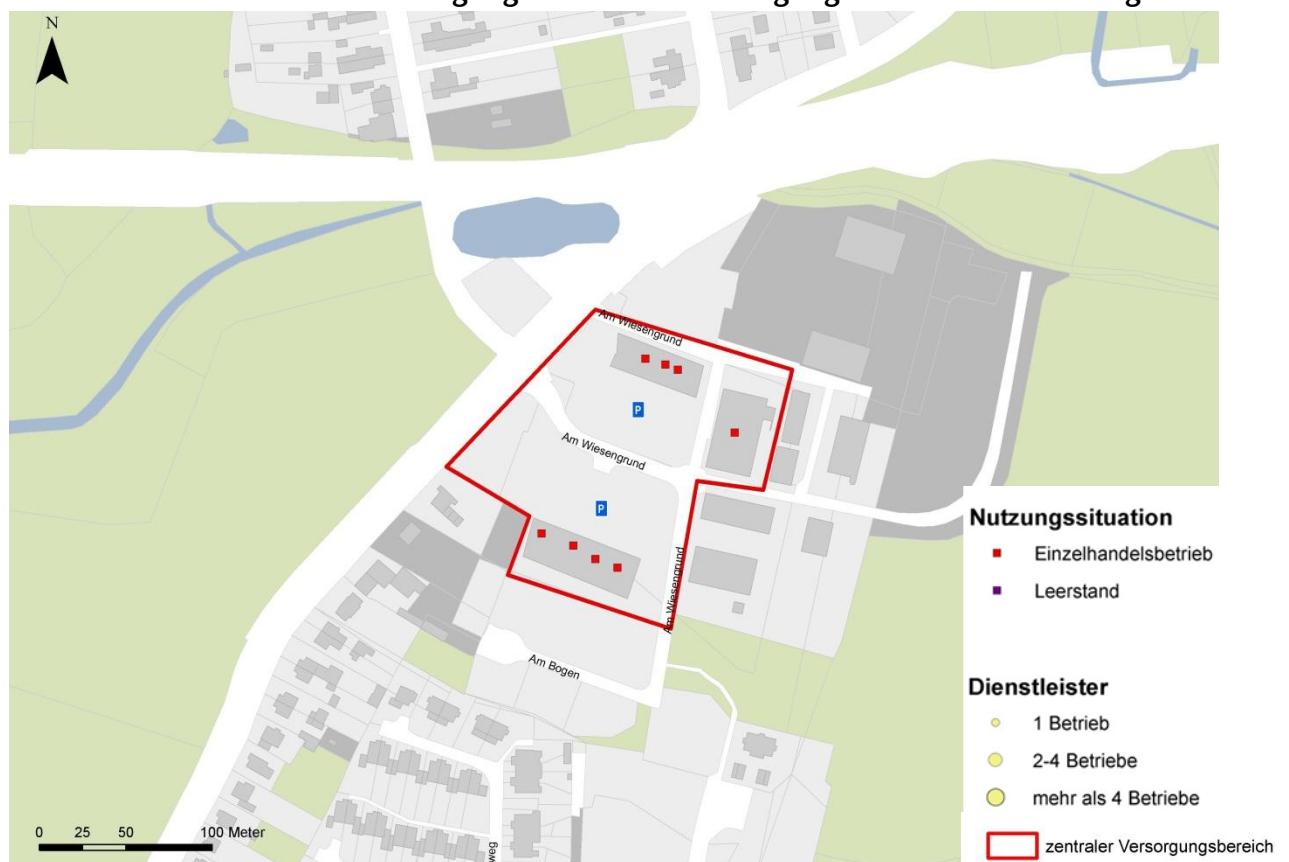
Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis des Landkreis Nordwestmecklenburg, Kataster- und Vermessungsamt

Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Kagenmarkt / Poeler Straße:

- **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

6.3.7 Nahversorgungszentrum Am Wiesengrund

Das Nahversorgungszentrums Am Wiesengrund liegt beidseitig der gleichnamigen Straße im Stadtteil Wismar Nord. Das Zentrum weist trotz städtebaulich integrierter Lage eine Pkw-Kunden Orientierung auf und ist an der Poeler Straße in unmittelbarer Nähe zur Osttangente verkehrsgünstig gelegen. Die Abgrenzung umfasst die Agglomeration mehrerer Fachmärkte mit gemeinsamer, vorgelagerter Stellplatzfläche. Neben dem Nahversorgungszentrum Burgwall-Center ist dies das einzige Nahversorgungszentrum, das neben einem umfangreichen Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich auch ein nennenswertes Angebot im überwiegend mittelfristigen Bedarfsbereich aufweist. Prägende Anbieter sind die beiden Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl. Auch die übrigen Fachmärkte am Standort sind überwiegend discountorientiert. Insgesamt sind acht Anbieter mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.900 m² ansässig. Die Standortagglomeration verfügt weniger über städtebauliche Qualität als vielmehr über eine funktionale Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche im Stadtteil Wismar Nord.

Karte 18: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Am Wiesengrund

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

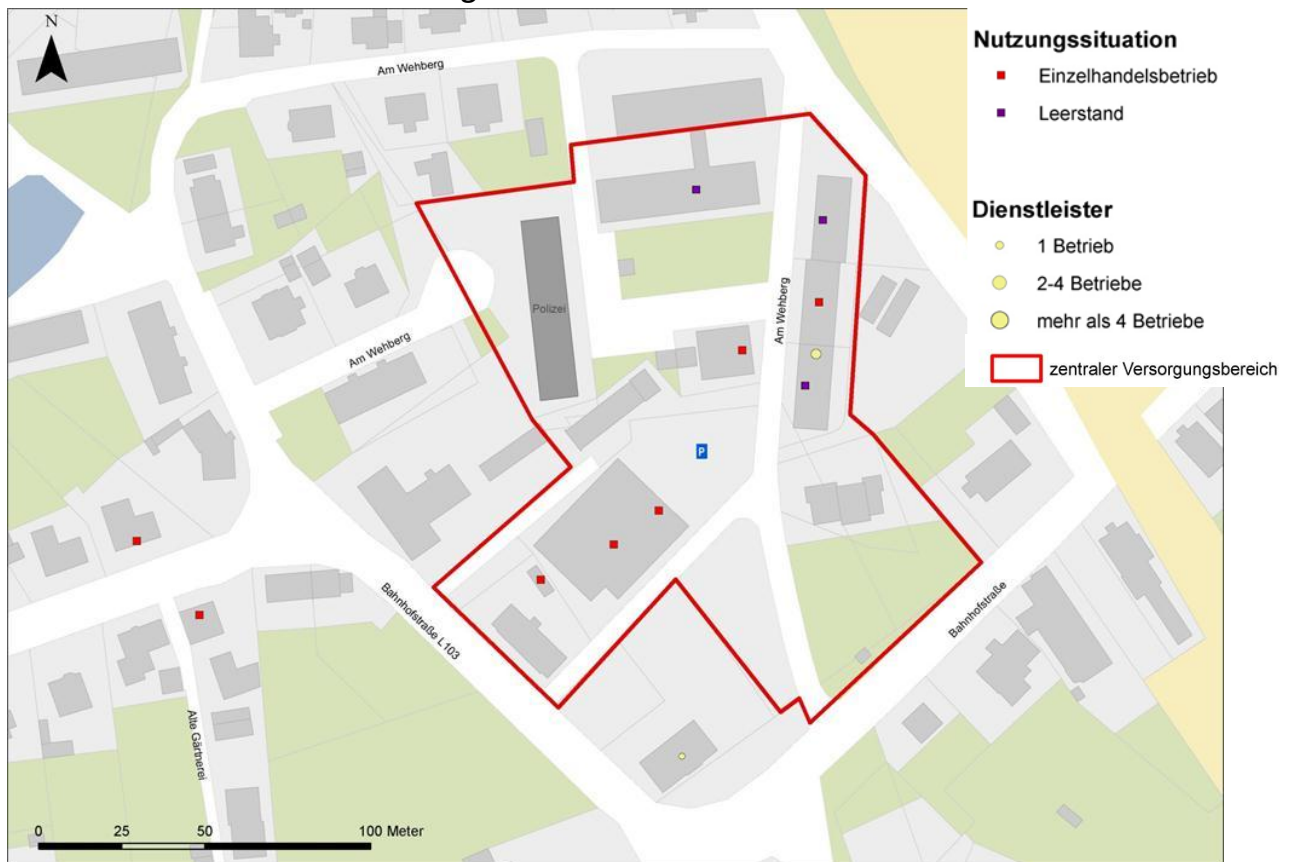
Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Am Wiesengrund:

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

6.3.8 Perspektivisches Nahversorgungszentrum Dorf Mecklenburg

Das Nahversorgungszentrum Dorf Mecklenburg stellt den einzigen zentralen Versorgungsbe-
reich des SUR Wismar außerhalb der Hansestadt Wismar dar. Es befindet sich zentral gelegen in
der südlich der Kernstadt Wismar gelegenen Umlandgemeinde Dorf Mecklenburg in dem
gleichnamigen Ortsteil. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches umfasst den etwas
diffusen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im Bereich Am Wehberg. Prägender Anbieter
ist derzeit ein kleinflächiger Vollsortimenter, der aufgrund der nicht mehr marktgängigen Ver-
kaufsflächengröße nicht zukunftsfähig erscheint. Neben ergänzenden Einzelhandels- und
Dienstleistungsanbietern in der Ladenzeile des rückwärtig gelegenen vierstöckigen Wohnkom-
plexes sind im Bereich des vorgelagerten Parkplatzes zwei neue Bausteine mit zentrenprägen-
dem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz entwickelt worden. Insgesamt verfügt das Nah-
versorgungszentrum dennoch mit vier Anbietern und rd. 500 m² Verkaufsfläche bei gleichzeitig
drei Leerständen über nur sehr schwache Angebotsstrukturen. In Anbetracht der Einzelhandels-
vorprägung und der räumlichen Lage im SUR Wismar kann der Standort jedoch perspektivisch
als Grundversorgungsstandort für die südlichen Umlandgemeinden des SUR Wismar dienen.

Karte 19: 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

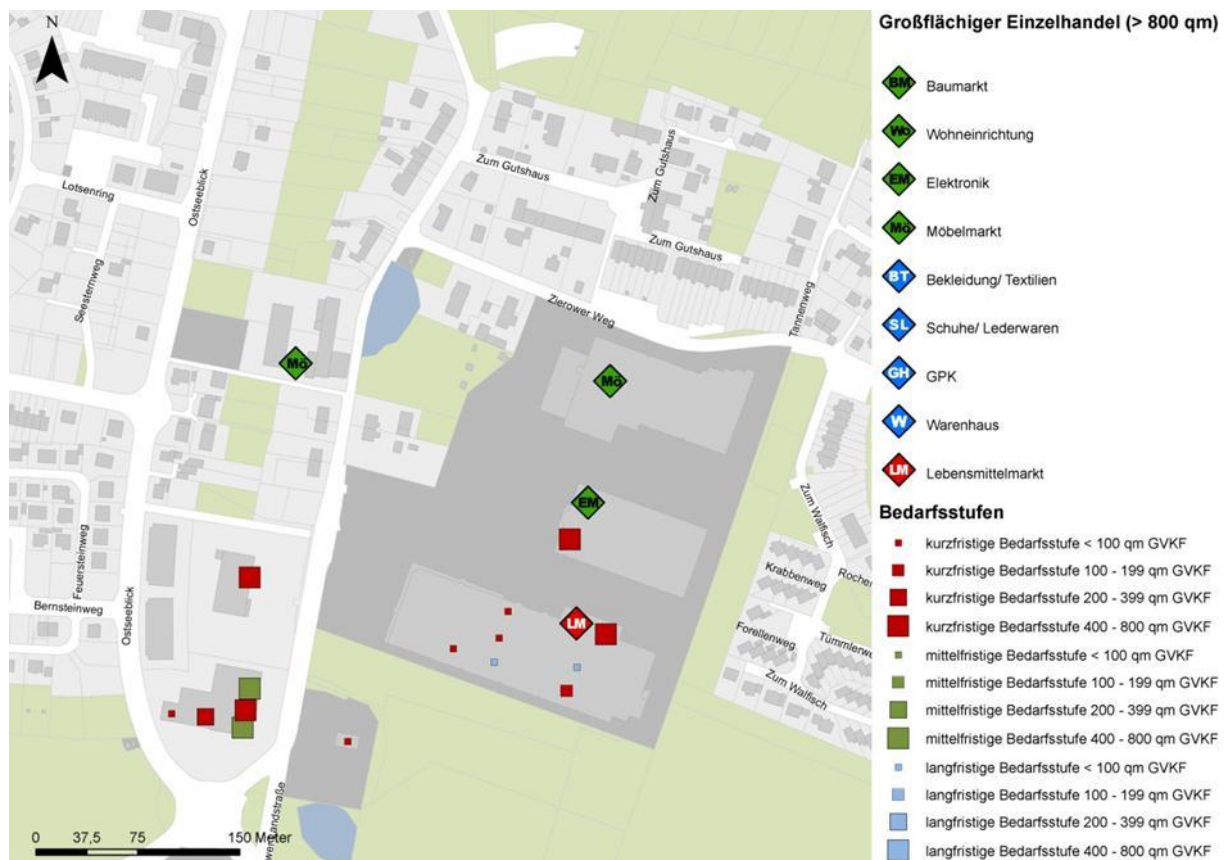
6.3.9 Weitere Einzelhandelsstandorte im SUR Wismar

Neben den zentralen Versorgungsbereichen im SUR Wismar bestehen fünf weitere räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtgebiet. Diese stellen städtebaulich nicht integrierte Sonderstandorte des vornehmlich großflächigen Einzelhandels dar. Zwei dieser Standorte weisen hinaus auch eine Teilfunktion Nahversorgung auf. Darüber hinaus existieren aktuell acht solitäre Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage sowie zwei sonstige Standorte des Lebensmittel Einzelhandels in städtebaulich nicht integrierter Lage.

Ergänzungsstandort „Hinter Wendorf“ in Wismar

Vor dem Hintergrund des Entwicklungsleitbildes einer räumlich funktionalen Gliederung mit einer sinnvollen Arbeitsteilung der Angebotsstandorte untereinander, übernimmt der Fachmarktstandort „Hinter Wendorf“ zukünftig die Funktion als perspektivischer, zentrenverträglicher Ergänzungsstandort mit überwiegend großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben. Dabei ist darauf zu achten, dass die zukünftige Entwicklung in funktionaler Ergänzung zum Einzelhandelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Wismar - insbesondere dem Hauptzentrum Innenstadt Wismar - geschieht und sich weder zulasten dieser rechtlich schützenswerten Bereiche noch zulasten der wohnortnahen Grundversorgung im gesamten Stadt-Umland-Raum auswirkt. Grundsätzlich ist deshalb von einem weiteren Ausbau zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente am Ergänzungsstandort „Hinter Wendorf“ konsequent abzusehen. Eine Realisierung ergänzender nicht zentrenrelevanter Angebote ist jedoch möglich und vor dem Hintergrund einer räumlichen Konzentration dieses Angebotsbereichs auf durch Einzelhandel vorgeprägte Standortbereiche einerseits und einer flächensparenden Stadtentwicklung andererseits zu empfehlen.

Karte 20: Ergänzungsstandort „Hinter Wendorf“



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

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Als Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Ergänzungsstandort „Hinter Wendorf“ lassen sich folgende Aussagen formulieren:

- Sicherung und Entwicklung als **zentrenverträglicher Ergänzungsstandort** mit über-

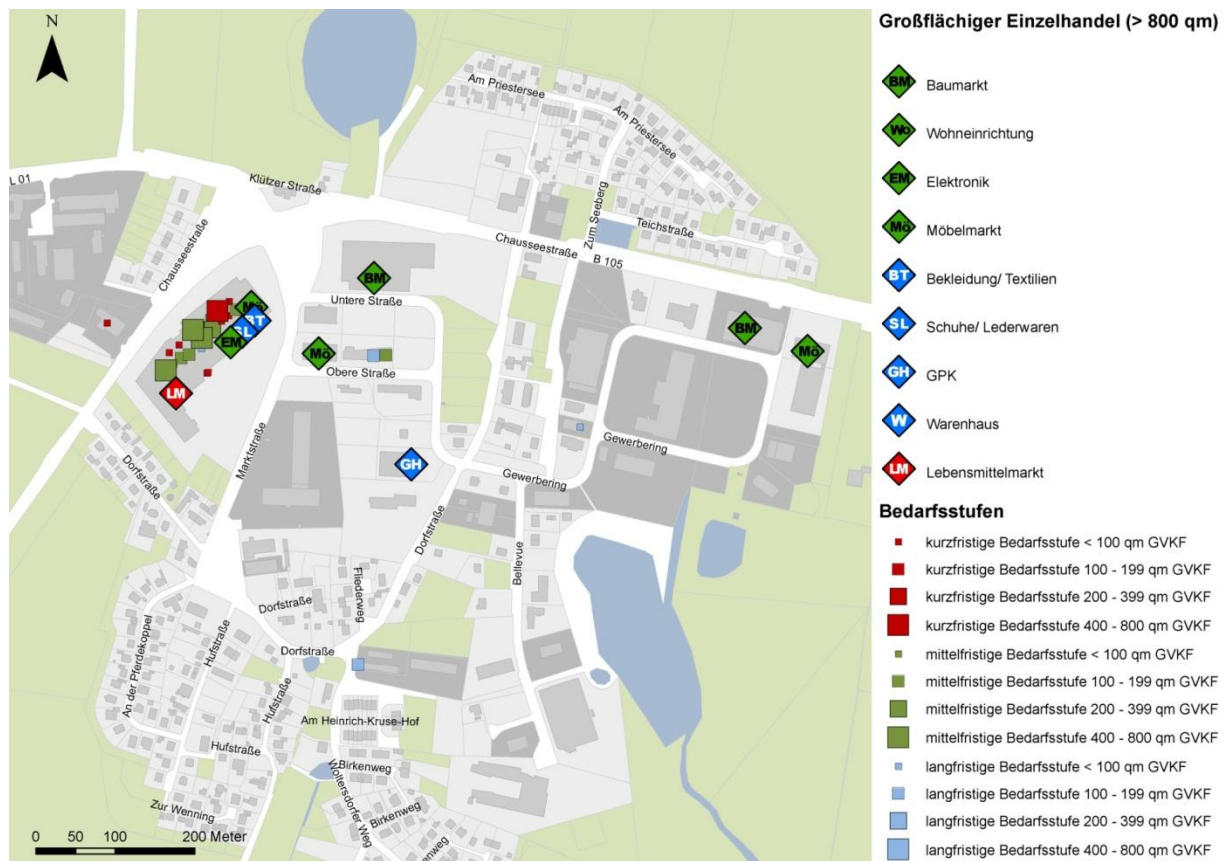
wiegend großflächigem Einzelhandel (Fachmärkte) in **funktionaler Ergänzung** zu den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Wismar und der wohnortnahen Grundversorgung

- **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 Versorgungsbereich Innenstadt

Ergänzungsstandort „Gägelow“

Auch der Ergänzungsstandort „Gägelow“ tritt im zentren- und allen voran im nahversorgungsrelevanten Angebot in funktionale Konkurrenz zu dem zentralen Versorgungsbereich der Wismarer Innenstadt und den bestehenden Nahversorgungsstandorten. Aufgrund der quantitativen und qualitativen Angebotsausstattung ist die funktionale Konkurrenz zur Innenstadt als besonders hoch einzustufen. Auch dieser Standort übernimmt eine Teilfunktion als Nahversorgungsstandort für die Wohnsiedlungsbereiche der Ortschaft Gägelow. Aufgrund der vorhandenen Quantität des Angebots wird die Versorgungsfunktion jedoch deutlich übererfüllt. Demzufolge gelten auch für den Ergänzungsstandort „Gägelow“ die bereits in Bezug auf den Ergänzungsstandort „Hinter Wendorf“ formulierten Entwicklungsziele und –empfehlungen. Hohe Priorität kommt dem zukünftigen Ausschluss von weiterem zentren- bzw. nahversorgungsrelevantem Einzelhandel – unabhängig der Größenordnung – zu. Eine zusätzliche Verkaufsflächenentwicklung von insbesondere nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist aus gutachterlicher Sicht wegen der schon bestehenden Nahversorgungsüberfunktion konsequent zu vermeiden. Eine aktive Ausschlussplanung muss daher sowohl perspektivische Neuansiedlungen als auch mögliche Erweiterungsabsichten bestehender Anbieter ebenso behandeln wie Umstrukturierungsmöglichkeiten (im Rahmen der nicht zentrenrelevanten Sortimente) der bestehenden Anbieter.

Karte 21: Ergänzungsstandort „Gägelow“



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

Entwicklungsziele und -empfehlungen

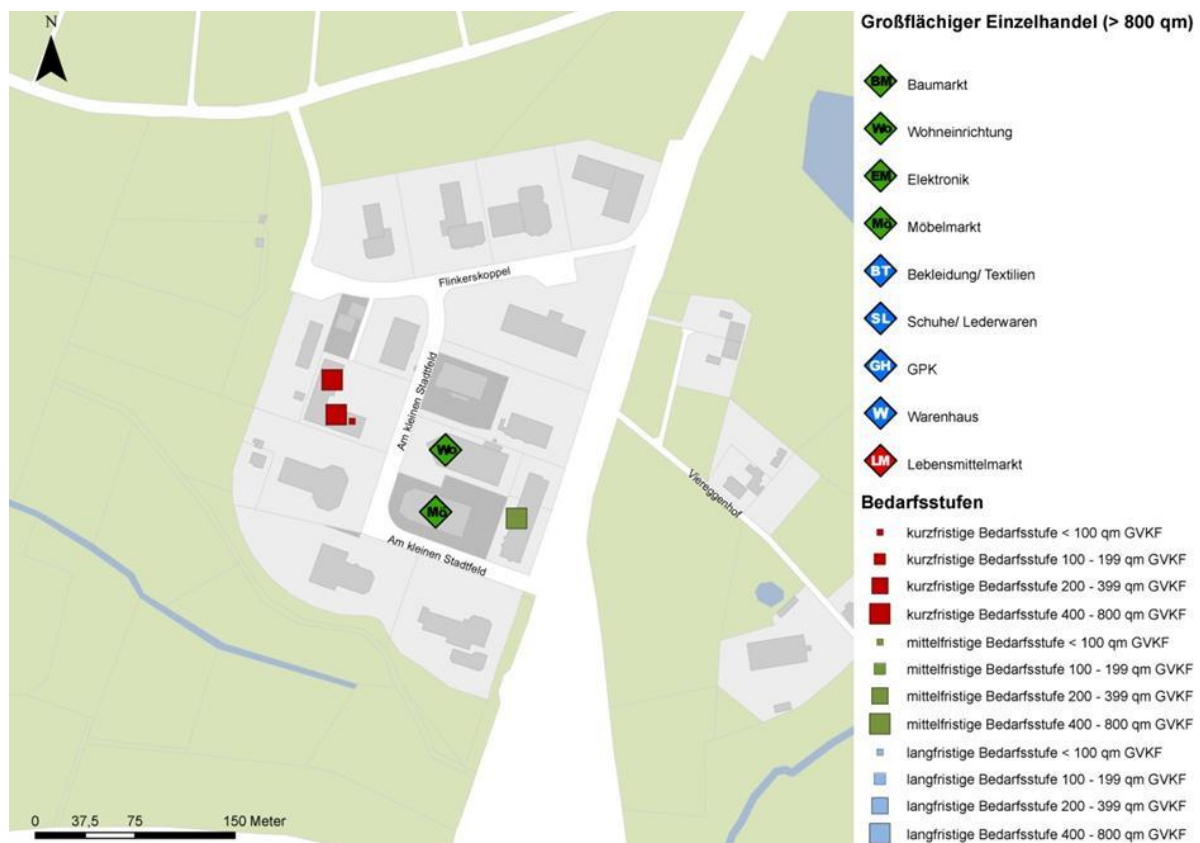
Als Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Ergänzungsstandort „Gägelow“ lassen sich folgende Aussagen formulieren:

- 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 Versorgungsbereich Wismarer Innenstadt
- **planungsrechtliche Absicherung** hinsichtlich der Entwicklungsziele zwingend erforderlich

Ergänzungsstandort „Am kleinen Stadtfeld“ in Wismar

Der Sonderstandort „Am kleinen Stadtfeld“ verfügt im Vergleich zu den Standorten „Hinter Wendorf“ und „Gägelow“ über eine quantitativ deutlich geringere Angebotsausstattung und aufgrund der siedlungsräumlichen solitären Lage trotz Angebotsschwerpunkt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel über keine Teilfunktion Nahversorgung. Für die zukünftige Entwicklung des Sonderstandortes „Am kleinen Stadtfeld“ als perspektivischer Ergänzungsstandort gelten dennoch identische Ziele und Empfehlungen wie für den Standortbereich „Hinter Wendorf“.

Karte 22: Ergänzungsstandort „Am kleinen Stadtfeld“



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

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Als Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Ergänzungsstandort „Gägelow“ lassen sich folgende Aussagen formulieren:

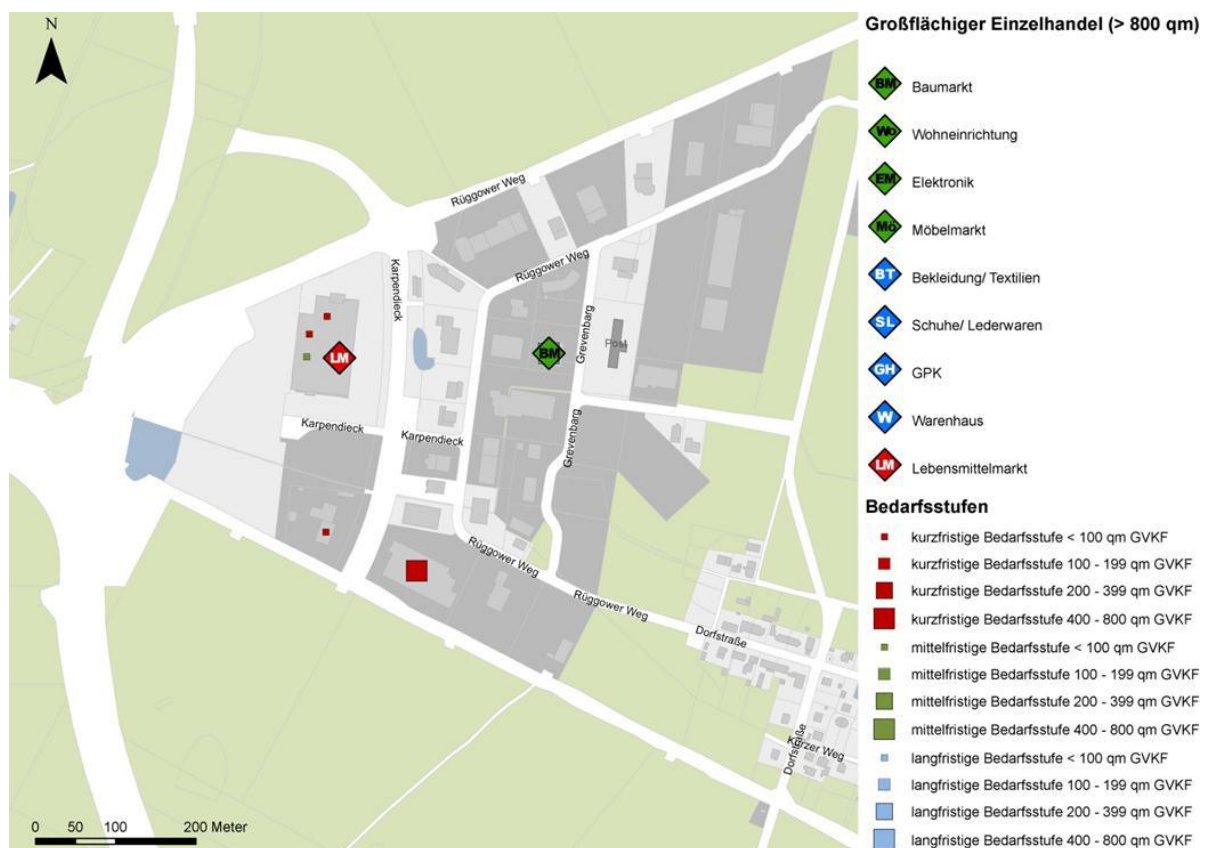
- Sicherung und Entwicklung als **zentrenverträglicher Ergänzungsstandort** mit überwiegend großflächigem Einzelhandel (Fachmärkte) in **funktionaler Ergänzung** zu den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Wismar und der wohnortnahen Grundversorgung
- **Kein weiterer Ausbau nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter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

Ergänzungsstandort „Kritzow“ in Hornstorf

Auch der Ergänzungsstandort „Kritzow“ tritt allen voran im nahversorgungsrelevanten Angebot in funktionale Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen im SUR Wismar und den bestehenden Nahversorgungsstandorten. Als eindeutig Pkw-Kunden orientierter Standort kann er in städtebaulich nicht integrierter Lage keinen Beitrag zur wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde Hornstorf leisten. Darüber hinaus ist die Verkaufsflächendimensionierung in Relation zur Einwohnerzahl der kleinen Umlandgemeinde eindeutig überdimensioniert. Eine Realisierung ergänzender nicht zentrenrelevanter Angebote (z.B. Möbelmarkt) ist jedoch vor dem Hintergrund einer räumlichen Konzentration dieses Angebotsbereichs auf durch Einzelhandel vorgeprägte Standorte einerseits und einer flächensparenden Stadtentwicklung andererseits grundsätzlich möglich. Dennoch sind dabei für den Ergänzungsstandort „Kritzow“ den Entwicklungsspielräumen deutliche Grenzen gesetzt, um so einer Verfestigung der Standortagglomeration und dem Ungleichgewicht der Standortbereiche im SUR entgegenzuwirken. Hohe Priorität kommt dem zukünftigen Ausschluss von weiterem zentren- bzw. nahversorgungsrelevantem Einzelhandel – unabhängig der Größenordnung – zu. Eine zusätzliche Verkaufsflächenentwicklung von insbesondere nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist aus gutachterlicher Sicht konsequent zu vermeiden. Eine aktive Ausschlussplanung muss daher perspektivische Neuansiedlungen als auch mögliche Erweiterungsabsichten bestehender Anbieter umfassen. Für den Ergänzungsstandort besteht darüber hinaus jedoch eine Entwicklungsoption für Einzelhandelsbetriebe mit nicht nah- und zentrenrelevanten Sortimenten. Bei einer möglichen Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment gilt es, die landesplanerische Funktion und Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogrammes zu beachten. Demnach sind unter gewissen Voraussetzungen²⁴ (u.a. interkommunalen Abstimmung der Gemeinden) auch großflächige Einzelhandelsbetriebe in Umlandgemeinden ohne zentralörtliche Funktion möglich. Im Sinne der Zielsetzungen des regionalen Einzelhandelskonzeptes ist bei einer möglichen Entwicklungsoption am Ergänzungsstandort Kritzow jedoch auch die Beachtung eines zentrenverträglichen Anteils von zentrenrelevanten Randsortimenten zwingend geboten.

²⁴ Siehe Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern Nr. 4.3.2 (7)

Karte 23: Ergänzungsstandort „Kritzow“



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

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Als Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Ergänzungsstandort „Kritzow“ gelten somit:

- Sicherung und Entwicklung 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 grundsätzlich möglich
- Beachtung der Größenordnung (im regionalen Kontext) sowie eines zentrenverträglichen Anteils zentrenrelevanter Randsortimente

Solitäre Nahversorgungsstandorte

Da eine flächendeckende, wohnungsnahe Grundversorgung innerhalb des SUR Wismar nicht ausschließlich über die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, decken re-

gelmäßig **städtebaulich integrierte solitäre Nahversorgungsstandorte**²⁵ 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 **flächen-deckende, wohnortnahe Grundversorgung** im gesamten SUR Wismar durch **funktionsfähige Zentren und ergänzende Nahversorgungsstandorte** zu sichern, hohe Priorität.

Städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte erhalten rechtlichen Schutz, da sie bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig ob innerhalb oder außerhalb des SUR Wismar – bei einer städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung u.a. im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen sind. Solitäre Standorte strukturprägender Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierter Lage, von denen es im SUR zwei Standorte gibt, erhalten diesen rechtlichen Schutzcharakter hingegen nicht, da sie aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Lage nicht primär der verbrauchernahen Versorgung dienen.

Insgesamt können im SUR Wismar zum Erhebungszeitpunkt im Dezember 2011 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)

Eine Sicherung und ggf. auch einzelne standörtliche Verkaufsflächenanpassungen zur langfristigen Standortsicherung dieser bestehenden Standorte ist grundsätzlich – vor dem Hintergrund der o.a. Zielsetzung – sinnvoll. Während die überwiegende Anzahl der Angebote an den solitären Nahversorgungsstandorten derzeit zukunftsfähig erscheint, sind im Hinblick auf eine Standortsicherung die Verkaufsflächen der Anbieter an den Standorten „Tierparkpromenade“, „Kapitänspromenade“ sowie „Schweriner Straße“ an heute marktübliche Größen anzupassen. Auch eine perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte kann vor allem dann zu empfehlen sein, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken wie z. B. in Wismar-Dargetzow, Zierow, Barnekow oder Metelsdorf geschlossen werden können. Hierbei gilt es jedoch auch immer die im Nahbereich vorhandene Bevölkerung zu berücksichtigen. Eine Ansiedlung ist nur dann auch realistisch und betriebswirtschaftlich tragfähig, wenn der Standort über eine entsprechende Mantelbevölkerung im Nahbereich (700 Meter Radius), die aus einzelbe-

²⁵ Eine ausführliche Kriterienliste zur Identifizierung und Beurteilung von solitären Nahversorgungsstandorten außerhalb der Zentren bzw. zur Einordnung neuer Standorte ist im Grundlagengutachten des regionalen Einzelhandelskonzeptes SUR Wismar zu entnehmen.

triebswirtschaftlicher Sicht die Eröffnung eines neuen Standorts rentabel machen würde, verfügt. Da die heutigen Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern ab etwa 800 m² Verkaufsfläche und von Lebensmittelvollsortimentern ab rd. 1.000 m² Verkaufsfläche betragen, ist für einen rentablen Betrieb in der Regel ein Kaufkraftpotenzial von etwa 5.000 Einwohnern im Einzugsbereich erforderlich. Diese Schwelle wird grundsätzlich von allen Umlandgemeinden deutlich unterschritten. Hier gilt es, alternative Nahversorgungskonzepte (z. B. mobiler Handel, Nachbarschaftsläden, etc.) zu prüfen. So hat sich in der Umlandgemeinde Zierow die Nahversorgungssituation durch die Installation eines Nachbarschaftsladens deutlich verbessert.

Grundsätzlich gilt es, sowohl bei der Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte als auch bei einer perspektivischen Neuentwicklung zu beachten, dass negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung auszuschließen sind.

Entwicklungsempfehlungen

Für den zukünftigen Umgang mit den solitären Nahversorgungsstandorten können aus gutachterlicher Sicht folgende Empfehlungen gegeben werden:

- **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 Versorgungslücken (siehe Kapitel 4.3) insbesondere im dörflich geprägten Umland ist aufgrund fehlender Mantelbevölkerung als unrealistisch einzuschätzen. Zur Versorgung des dörflich geprägten Umlandes sollten **alternativen Nahversorgungskonzepte (siehe Kapitel 6.1) geprüft** werden.
- Anpassung der Angebotsstandorte „Tierparkpromenade“, „Kapitänspromenade“ sowie „Schweriner Straße“ an heute marktübliche Größen zur Standortsicherung.
- Dem strukturprägenden Nahversorger an der Schweriner Straße in Dorf Mecklenburg ist jedoch aufgrund einer geringen Mantelbevölkerung in seiner Entwicklungsperspektive deutliche Grenzen gesetzt.

6.4 Tabubereiche für Einzelhandel im SUR Wismar

Tabubereiche sind notwendig, um eine geordnete Stadtentwicklung im SUR Wismar mit klaren räumlichen Einzelhandelsstrukturen zu gewährleisten. Grundsätzlich umfassen die **Tabubereiche für den Einzelhandel alle Gebiete, die nicht durch Wohnen geprägt oder als zentraler Versorgungsbereich definiert sind, abgesehen von den definierten Ergänzungsstandorten „Hinter Wendorf“, „Gägelow“, „Am kleinen Stadtfeld“ und „Kritzow“ die als Vorrangstandorte für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel definiert sind. Standortbereiche ohne Einzelhandelsvorprägung sind für jeglichen großflächigen Einzelhandel auszuschließen.**

6.5 Sortimentsliste SUR Wismar

Die Sortimentsliste für den SUR Wismar stellt ein wichtiges bauplanungsrechtliches Instrumentarium zur Steuerung des Einzelhandels im SUR dar. Rechtliche Prämissen und Rahmenbedingungen, Begriffsdefinitionen sowie schließlich die Herleitung der für die Hansestadt Wismar sowie die acht Umlandgemeinden regionstypischen Liste werden im Folgenden dargestellt.

6.5.1 Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung höchststrichtrichlerlich anerkannt²⁶. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentsspezifisch differenzierten Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen. Sortimentslisten sind z.B. für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten), bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentsspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie bei sortimentspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich gem. § 9 (2a) BauGB relevant. Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann – mit Hilfe der Sortimentslisten – beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden²⁷. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune oder auch Region können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsschwelle von 800 m²²⁸, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Bei der Steuerung des Einzelhandels auch im Rahmen eines regionalen Einzelhandelskonzeptes sollte daher eine regionsspezifische Sortimentsliste vereinbart werden, die einen Bezug zu den regionalen Verhältnissen, aber auch zu den regionalen Entwicklungsperspektiven aufweist. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus, ist rechtsfehlerhaft und kann zur

²⁶ vgl. dazu u. a. den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.11.2004 (BVerwG – 4 BN 33.04) sowie auch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 30.1.2006 (OVG NRW – 7 D 8/04.NE)

²⁷ vgl. dazu das Urteil des OVG NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

²⁸ vgl. dazu das Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 (BVerwG 4 C 10.04)

Nichtigkeit von sich darauf berufenden Bebauungsplänen führen²⁹. **Die Regionstypik ist entscheidend.**

Begriffsdefinition

Da es in der Planungspraxis neben der Diskussion über den eigentlichen Sinn und Nutzen von Sortimentslisten durchaus auch unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente³⁰ zu unterscheiden sind. Im Hinblick auf diese in der Praxis übliche Differenzierung bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort an dem die Sortimente angeboten werden sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu einer der genannten Kategorien.

- **Zentrenrelevante Warengruppen** sind in der Regel für einen attraktiven Branchenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind (Kriterium: Passantenfrequenzen). Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten (Kriterium: Einzelhandelsstruktur) und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung (Kriterium: Einzelhandelszentralität). Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf (Kriterium: Kopplungsaffinität), haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch (Kriterium: Integrationsfähigkeit) und lassen sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren (Kriterium: Transportfähigkeit). Insbesondere den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu. Die Anbieter dieser Sortimente nehmen wichtige Magnetfunktionen für die Standortbereiche und somit die anderen dort ansässigen Betriebe wahr.
- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Auf sie treffen i. d. R. die Merkmale der zentrenrelevanten Sortimente zu. Insbesondere in Klein- und Mittelstädten oder Neben- sowie Grund- und Nahversorgungszentren nehmen sie zentrenprägende Funktionen ein. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Sie sind somit nicht stets, sondern i. d. R. als zentrenrelevant einzustufen. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.
- Bei **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffen-

²⁹ vgl. dazu auch die Urteile des OVG NRW vom 3.6.2002 (OVG NRW, 7a D 92/99.NE) sowie vom 30.1.2006 (OVG NRW, 7 D 8/04.NE)

³⁰ Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z. B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (z. B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

heit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Bau- und Gartenmärkte) haben diese Sortimente in der Regel für den Einzelhandel in den städtebaulich-funktionalen Zentren keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Heimtextilien auf, das in seinen Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann. Durch die zunehmende Bedeutung für den betrieblichen Umsatz ist eine aus Betreibersicht forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente zu beobachten.

Die wichtigsten Differenzierungskriterien insbesondere hinsichtlich der Unterscheidung zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind der folgenden Tabelle 6 noch einmal zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 6: Merkmale zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Kriterium	Merkmale	
	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Städtebauliche- und Einzelhandelsstruktur	notwendig für einen attraktiven Branchenmix hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere Haupt- und Nebenzentren)	nicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche Lage vornehmlich außerhalb von Zentren, städtebaulich integriert und nicht integriert
Besucherfrequenz	erzeugen und benötigen hohe Besucherfrequenzen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Kopplung von Aktivitäten	erzeugen eigene Besucherfrequenz
Integrationsfähigkeit	vergleichsweise geringer Flächenanspruch	sehr hoher Flächenanspruch (z. B. Möbel) autokundenorientiert
Einzelhandelszentralität	hohe Ausstrahlungskraft, teilweise auch Seltenheit	i. d. R. hohe kommunale und z. T. auch regionale Ausstrahlungskraft
Kopplungsaffinität	werden im Zusammenhang mit anderen Nutzungen im Zentrum aufgesucht (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen etc.)	werden i. d. R. gezielt angefahren, geringe bis keine Koppelungen mit anderen Aktivitäten
Transportfähigkeit	„Handtaschensortimente“, können leicht transportiert werden, d. h. es ist nicht regelmäßig ein privates Kfz erforderlich	können aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit nur eingeschränkt transportiert werden, i. d. R. Kfz notwendig

Quelle: eigene Darstellung

6.5.2 Herleitung der Sortimentsliste für den SUR Wismar

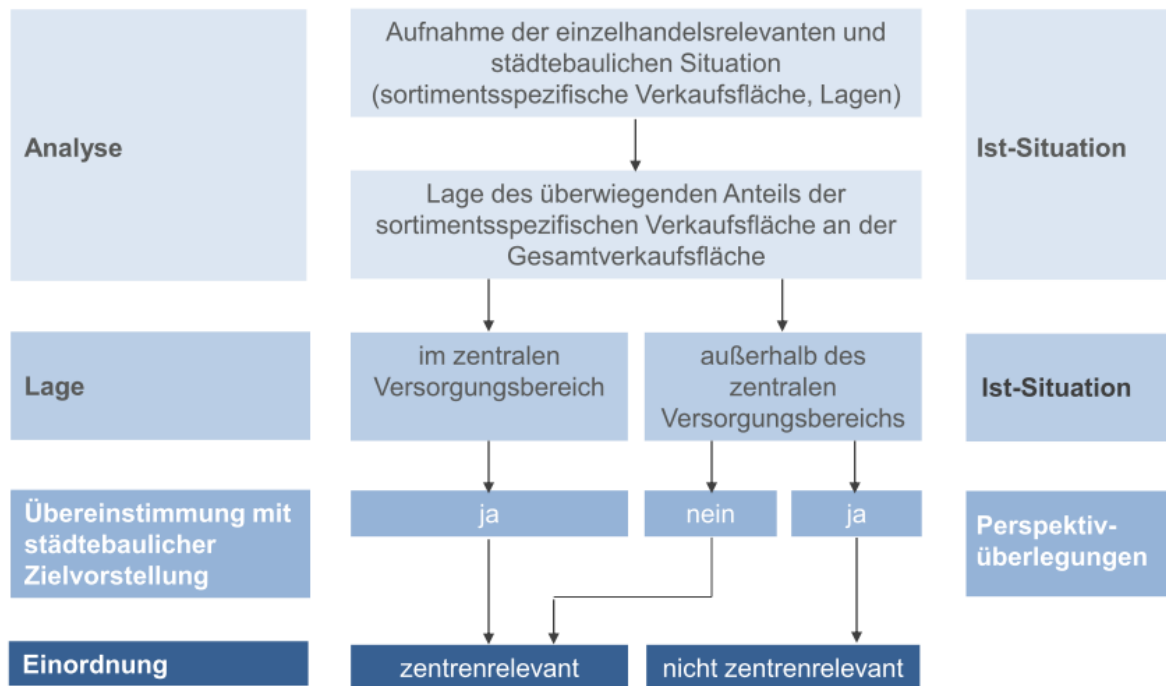
Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines regionalen Einzelhandelskonzeptes dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und – zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen – auch nicht zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen wird³¹. Im Sinne der Rechtssicherheit hat sich folgende Vorgehensweise bei der Erstellung von Sortimentslisten als sachgerecht erwiesen³²:

- Im Rahmen der Aufstellung eines regionalen Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Warensortimente in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente ggf. an anderen – solitären, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumsbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die regionalspezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes / Einzelhandelskonzeptes notwendig).
- Eine regionalspezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf die regionalen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert ist.

Das folgende Schaubild visualisiert auf Basis der gerade dargelegten Ausführungen das Vorgehen zur Bestimmung der Zentrenrelevanz der angebotenen Sortimente im SUR:

³¹ vgl. dazu Kuschnerus (2007): Der standortgerechte Einzelhandel, Rn. 485

³² vgl. hierzu Kuschnerus (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. S. 263f

Abbildung 3: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten

Quelle: eigene Darstellung

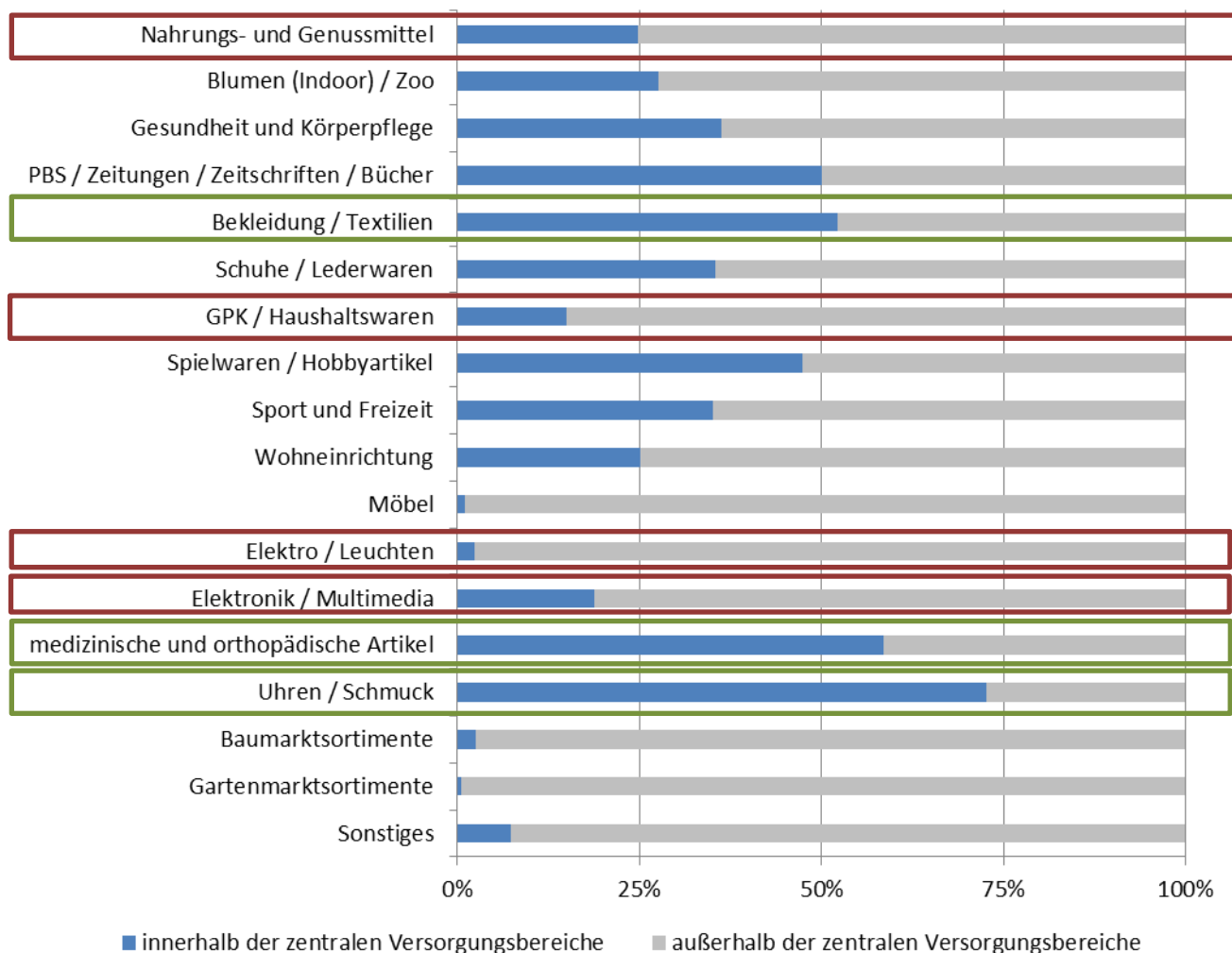
Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des im SUR Wismar sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche im SUR Wismar aufgeteilt. Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen – insbesondere der Stärkung gewachsener Siedlungs- und Zentrenstrukturen – im SUR ergibt sich die in Tabelle 7 dargestellte Sortimentsliste für den SUR Wismar mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Tabelle 7: Sortimentsliste für den SUR Wismar

Zentrenrelevante Sortimente	
<i>hiervon nahversorgungsrelevant</i>	
Back- und Fleischwaren	Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle
Drogeriewaren	Haushaltswaren
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
Pharmazeutika	Hörgeräte
Reformwaren	Kinderwagen
Schnittblumen	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Zeitungen / Zeitschriften	Künstlerartikel, Bastelzubehör
Angler- und Jagdbedarf und Waffen	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Bekleidung	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Bettwäsche	Musikinstrumente und Zubehör
Bild- und Tonträger	Optik, Augenoptik
Bücher	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Büromaschinen	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Campingartikel	Sanitätsbedarf
Computer und Zubehör	Schuhe
Elektrokleingeräte	Spielwaren
Fahrräder und technisches Zubehör	Sportartikel / -kleingeräte
Fotoartikel	Sportbekleidung
Gardinen	Sportschuhe
Geschenkartikel	Telekommunikation und Zubehör
Glas / Porzellan / Keramik	Uhren / Schmuck
	Unterhaltungselektronik und Zubehör
	Zoologische Artikel, lebende Tiere
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Bauelemente, Baustoffe	Kamine / Kachelöfen
Bettwaren / Matratzen	KFZ-, Caravan- und Motorradzubehör
Bodenbeläge	Maschinen / Werkzeuge
Teppiche (Einzelware)	Möbel
Eisenwaren / Beschläge	Pflanzen / Samen
Elektrogroßgeräte	Rollläden / Markisen
Elektroinstallationsmaterial	Sanitärartikel
Erotikartikel	Sportgroßgeräte
Farben / Lacke	Tapeten
Fliesen	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen
Gartenbedarf/-geräte	

Insgesamt stellt sich die räumliche Verteilung der **warengruppenspezifischen Verkaufsflächen** – aus der die jeweilige sortimentsspezifische Verteilung weiter ausdifferenziert wird³³ – im SUR differenziert nach der Lage innerhalb oder außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche des SUR Wismar wie in Abbildung 4 aufgezeigt dar.

Abbildung 4: Verteilung der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche



Quelle: eigene Darstellung

Positiv hervorzuheben sind die Bereiche Bekleidung / Textilien, medizinische und orthopädische Artikel sowie Uhren / Schmuck. Hier befinden sich prägende Verkaufsflächenanteile, wenn z.T. auch nur knapp, innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im SUR Wismar. Besonders negativ treten vor allem die Angebotsbereiche Nahrungs- und Genussmittel, GPK / Haushaltswaren, Elektro / Leuchten sowie Elektronik / Multimedia hervor. In diesen typischerweise zentrenprägenden – und im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zudem nahversorgungsrelevanten – Warengruppen entfallen vergleichsweise geringe Anteile des Angebots auf die zentralen Versorgungsbereiche. Dies liegt insbesondere an den umfangreichen Verkaufsflächenangeboten in diesen Branchen an den Ergänzungsstandorten „Hinter Wendorf“ und „Gägelow“.

³³ Vgl. Anhang, Tabelle 9

Bei der Einordnung der **einzelnen Sortimente** hinsichtlich ihrer Nahversorgungsrelevanz, Zentrenrelevanz oder nicht Zentrenrelevanz ergeben sich vereinzelt Abweichungen von der Bestandssituation. Hierunter fallen:

Typischerweise zentren- und / oder nahversorgungsrelevante Sortimente, die aufgrund der Regionalen Bestandssituation im SUR ihren Angebotsschwerpunkt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche haben (Anteil der sortimentspezifischen Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen < 55 %) und in der Sortimentsliste für den SUR Wismar als nahversorgungsrelevant bzw. zentrenrelevant eingestuft sind.

In der Einzelhandelslandschaft im SUR haben aufgrund des hohen Anteils von Einzelhandelsstandorten außerhalb der Zentren derzeit alle nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie der überwiegende Anteil von typischerweise zentrenrelevanten Sortimenten ihren Angebotsschwerpunkt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Hierzu zählen:

- | | |
|---|--|
| ■ Back- und Fleischwaren | ■ Gardinen |
| ■ Drogeriewaren | ■ Geschenkartikel |
| ■ Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) | ■ Glas / Porzellan / Keramik |
| ■ Pharmazeutika | ■ Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle |
| ■ Reformwaren | ■ Haushaltswaren |
| ■ Schnittblumen | ■ Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche |
| ■ Zeitungen / Zeitschriften | ■ Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen |
| ■ Angler- und Jagdbedarf und Waffen | ■ Lampen, Leuchten, Leuchtmittel |
| ■ Bettwäsche | ■ Parfümerie- und Kosmetikartikel |
| ■ Bild- und Tonträger | ■ Schuhe |
| ■ Campingartikel | ■ Sportartikel / -kleingeräte |
| ■ Computer und Zubehör | ■ Telekommunikation und Zubehör |
| ■ Elektrokleingeräte | ■ Unterhaltungselektronik und Zubehör |
| ■ Fahrräder und technisches Zubehör | ■ Zoologische Artikel, lebende Tiere |
| ■ Fotoartikel | |

Nahversorgungsrelevante Sortimente – insbesondere im Bereich Lebensmittel – übernehmen in den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Wismar eine prägende Funktion im Rahmen der kurzfristigen Bedarfsdeckung. Im Bestand liegt allerdings der Angebotsschwerpunkt sowohl von Nahrungs- und Genussmittel als auch von Backwaren, Fleischwaren, Reformwaren und Getränken primär außerhalb der abgegrenzten Zentren. Vorgeschlagen wird deshalb, im Sinne der Zielvorstellungen zur künftigen Stadt- und Regionalentwicklung sowie zur Einzelhandelssteuerung im SUR (insbesondere zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungssituation), diese Sortimente **als nahversorgungsrelevant** einzustufen. Entsprechendes gilt für die Sortimente Drogeriewaren, Pharmazeutika, (Schnitt-) Blumen und Zeitungen / Zeitschriften.

Im Hinblick auf die Einstufung **als zentrenrelevant** gilt die vor dem Hintergrund der lokalen Bestandssituation abgeänderte Einordnung für die o.a. Sortimente. Diese Sortimente sind nach stadt- und regionalentwicklungspolitischen Zielvorstellungen zukünftig für die zentralen Versorgungsbereiche prägend.

6.6 Grundsätze der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels im SUR Wismar

Im Rahmen der Erarbeitung des regionalen Einzelhandelskonzeptes für den SUR Wismar bilden **stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen für den gesamten SUR Wismar** den übergeordneten Rahmen, aus dem grundsätzliche Strategien für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung im SUR Wismar abgeleitet werden. Diese als Grundsätze formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben bilden die Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte im Hinblick auf ihre Eignung als perspektivischer Einzelhandelsstandort und somit auch möglicher Planvorhaben an diesen Standorten. Der wesentliche Vorteil dieser Betrachtungsweise über die gesamte Region ist, dass mögliche Summenwirkungen von unterschiedlichen Vorhaben, aber auch des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, berücksichtigt werden können.

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 Einzelhandel³⁴ (> 800 m² Verkaufsfläche) und nicht großflächigem Einzelhandel (≤ 800 m² Verkaufsfläche) getroffen.

Generelle Aussagen zu den Grundsätzen der räumlichen Entwicklung:

- die Regeln haben keine unmittelbare Wirkung, sondern stellen Grundsätze für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bebauungsplanung dar.
- für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die bauplanungsrechtliche Situation maßgebend.
- die Grundsätze gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen.
- bestehende Einzelhandelsbetriebe sind – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt (Bestandsschutz).

³⁴ 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 m²; dies entspricht in etwa einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m². Demnach ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet (BverwG Urteile v. 24.11.2005: 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05)

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. Gewerbegebiet 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

Erläuterung:

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur sowie der Sicherung und ggf. dem Ausbau des nahversorgungsrelevanten Angebots im gesamten SUR Wismar sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch nicht großflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Wismar liegen. Um die Nahversorgung möglichst für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die **Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben (insbesondere großflächigen) mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment positiv zu steuern**. Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, die Nahversorgung auch zukünftig zu sichern. Zusätzliche Angebote dürfen die wohnungsnahe Grundversorgung im SUR Wismar nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen.

In Siedlungsgebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (u. a. MI, WA, unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB) können im **gesamten SUR Wismar** Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sinnvoll sein, wenn dadurch eine Versorgungslücke im unmittelbaren Nahbereich geschlossen werden kann oder sie der Verbesserung der Grundversorgungsstrukturen des dörflichen geprägten Umlandes oder der Nahversorgung der Hansestadt Wismar dienen. Die Ausnahme gilt ausschließlich für städtebaulich integrierte Siedlungsgebiete. Sie gelten ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von Gewerbegebieten (mögliche Ausnahmen: Tankstellenshops, Kioske), um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten und für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten.

In einem solchen Einzelfall sollte allerdings zum einen die Grundversorgungsfunktion für die Umlandkommunen oder die wohnungsnahe Grundversorgungsfunktion für Siedlungsbereiche der Hansestadt Wismar nachgewiesen und zum anderen dargestellt werden, dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden (Nah-) Versorgungsstrukturen und insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lässt. Zur **Operationalisierung** kann das Kaufkraft-Umsatz-Verhältnis im Versorgungsraum sowie die Distanz zum nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich herangezogen werden.

In Gewerbegebieten bestehen für **nicht großflächige** Verkaufsstätten in **direkter Verbindung** mit Gewerbebetrieben Ansiedlungsperspektiven, wenn Verkaufsfläche wie Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind („**Handwerkerprivileg**“).

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.

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 zentrenrelevanten 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

Erläuterung:

Um die Zukunftsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere der Wismarer Innenstadt mit seiner funktionalen Zuordnung als Hauptzentrum im SUR Wismar zu gewährleisten und so das Standortgefüge innerhalb des SUR attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen demnach zukünftig in das Hauptzentrum des SUR gelenkt werden, um diesen Standort in seiner Versorgungsbedeutung zu sichern und weiter zu entwickeln sowie einen ruinösen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden.

Eine **räumliche Lenkung** von Einzelhandelsentwicklungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne einer positiven Innenstadtentwicklung aber auch einer Entwicklung der Nahversorgungszentren ist dabei zu empfehlen. Insbesondere bei Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten folgende Kriterien geprüft werden:

- die Lage des Vorhabenstandortes, insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit einer städtebaulichen Verknüpfung mit bestehenden Strukturen zur künftigen Nutzung von Synergien,
- die Größe (Verkaufsfläche) und das Warenangebot (Betriebstyp, Warenangebot) des Vorhabens vor dem Hintergrund einer kommunalen und regionalen Verträglichkeit sowie
- die Funktion im Sinne einer Ergänzung / Diversifizierung des bestehenden Angebotes.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nicht jede zur Verfügung stehende Fläche innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche durch Einzelhandel genutzt werden sollte / muss, sondern im Einzelfall auch andere zentrentypische Nutzungen (wie beispielsweise Dienstleistungen oder Gastronomie) i.S. einer multifunktionalen Ausrichtung des Zentrums in den Abwägungsprozess eingestellt werden sollten.

Um die räumlichen Ausdehnungen des Hauptgeschäftsbereiches der Wismarer Innenstadt nicht zu überreizen und die kompakten Strukturen zu erhalten ist der Standortbereich für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortiment auf den **Kernbereich** zu beschränken. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit ausgewählten zentrenrelevanten Kernsortimenten können darüber hinaus auch an den **definierten Ergänzungsbereichen** des zentralen Versorgungsbereiches der Wismarer Innenstadt liegen.

*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 sortimentsspezifischen 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 Be-

triebstypen (z. B. Fachmärkte) angeboten werden, deren Ansiedlung in der überwiegend kleinteiligen und dicht bebauten Strukturen der Wismarer Altstadt deutlich erschwert ist.

Der Grundsatz impliziert einen **konsequenten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** im SUR Wismar. Jedoch sieht der Gesetzgeber unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (mit Ausnahme des § 34 Absatz 3 BauGB) keinen Prüfbedarf und damit auch keinen expliziten Regelungsbedarf. Trifft dies auf Lebensmittelmärkte in der überwiegenden Mehrheit der Ansiedlungsfälle sogar zu, muss dies für andere zentrenrelevante Branchen (wie z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektronik) klar verneint werden. Denn z.B. ein Bekleidungsfachmarkt mit einer Größenordnung von 500 m² Verkaufsfläche erreicht recht schnell relative Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentspezifischen Angebot im betroffenen zentralen Versorgungsbereich von 50% und auch mehr. Das in so einer Konstellation städtebauliche Folgewirkungen sehr wahrscheinlich wären, lässt sich auch aus dem Urteil des OVG NRW vom 24. Oktober 2006 schlussfolgern. Will man dies verhindert wissen, ist die Konsequenz ein gänzlicher Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Ist dies z.B. in Gewerbe- und Industriegebieten, in Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung sowie in allgemeinen oder besonderen Wohngebieten städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer - auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit - stellt sich dieser **Ausschluss für Mischgebiete** dar. Denn die Hansestadt Wismar sowie deren Umlandgemeinden, ebenso wie auch zahlreiche andere kleinere oder größere Kommunen, weisen z.T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in der Regel durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sind. Für diese soll das Konzept keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben formulieren, was i.d.R. auch einem politischen Konsens und damit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt-Umland-Gemeinden entspricht. Insbesondere für Mischgebiete ist daher im **Einzelfall** zu prüfen, ob ein konsequenter Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels oder eine Zulässigkeit im Sinne einer ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden den Zielen und Grundsätzen des regionalen Einzelhandelskonzeptes bzw. den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der jeweiligen Gemeinde im SUR Wismar entspricht. In diesem Zusammenhang sind vor allem auch Agglomerationen von mehreren Einzelhandelsbetrieben mit einer Größenordnung unterhalb der Großflächigkeit zu einem insgesamt größeren und somit wesentlich bedeutsameren Standortbereich zu vermeiden (vgl. Grundsatz 4).

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten (vgl. Grundsatz 3) führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzeptes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbelanbietern z.B. Glas / Porzellan / Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein. Daher sieht das regionale Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar eine Begrenzung auf rd. 10 % der gesamten Verkaufsfläche (max. 2.500 m² Verkaufsfläche) vor. Eine

städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit sollte dabei ggf. im Einzelfall geprüft werden. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte außerdem sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., dass die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal 500 m² Verkaufsfläche betragen darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

In Gewerbe- und Industriegebieten ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Eine Ausnahme bildet hier lediglich das sog. „**Handwerkerprivileg**“.

Grundsatz 3:

Einzelhandelsbetriebe mit sonstigem nicht zentrenrelevanten 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 m²** Verkaufsfläche einnehmen, wobei ein **Einzel Sortiment 500 m²** Verkaufsfläche nicht überschreiten darf. Zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten muss ein **funktionaler Zusammenhang** bestehen.

Erläuterung:

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) kann – aus baurechtlicher Sicht – zwar grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel im Rahmen der Bauleitplanung zulässig ist, zugelassen werden. Zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandelsentwicklung für den SUR Wismar als auch unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten (Synergieeffekte durch kumulierte Einzugsbereiche) **sollten** jedoch auch **Ansiedlungen nicht zentrenrelevanter Sortimente (groß- und kleinflächig) räumlich gelenkt werden.**

Im Bereich der typischen, nicht zentrenrelevanten Sortimente (Bau- und Gartenmarktsortimente und Möbel) konnten im Rahmen der Potenzialbetrachtungen Entwicklungsspielräume ermittelt werden. Als Vorrangstandort für solche **Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhaben sind Ergänzungsstandorte (mit Einschränkungen) definiert worden.**

In sonstigen bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten ohne Einzelhandelsvorprägung ist der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gänzlich (also auch jener unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit) durch entsprechende Festsetzungen auszuschließen. Zum einen können solche Vorhaben den Vorrangstandort gefährden, zum anderen hat die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten oftmals eine drastische Erhöhung der Bodenpreise im betroffenen Gebiet und somit einen Wettbewerbsnachteil insbesondere für mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Folge.

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 Ergänigungsstandorten** 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.

Erläuterung:

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 wohnungsnahe Grundversorgung haben können.³⁵

6.7 Prüfschema von neuen Planvorhaben im SUR Wismar

Das folgende Prüfschema dient zur ersten Bewertung von neuen Planvorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem regionalen Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar und dem darin formulierten Entwicklungsleitbild mit seinen Zielen, dem künftigen Standortprofil sowie den Grundsätzen zur Umsetzung.

Den übergeordneten Zielen folgend sind Einzelhandelsvorhaben hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Versorgungsstruktur innerhalb des SUR Wismar zu hinterfragen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass dieses **Prüfschema nur eine erste Einordnung ermöglichen soll** und z.B. eine – im Einzelfall erforderliche – konkrete raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse nicht ersetzen kann.

³⁵ 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

Tabelle 8: Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema)

Einzelhandelsbetrieb			Lage			
Kernsortiment	Verkaufsfläche	Beispiel	Innerhalb ZVB ³⁶	außerhalb ZVB	Ergänzungsstandorte	GE / GI (gem. BauNVO)
nah-versorgungs-relevant	≤ 800 m ²	Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, z.B. Obst und Gemüse, Spezialgeschäfte; z.B. Süßwaren; Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckerei, Metzgerei)	+	Einzelfallprüfung (insb. in MI/WA/§ 34-Gebieten): Nahversorgungsfunktion in der Hansestadt Wismar, Grundversorgungsfunktion in den Umlandkommunen, Zentrenverträglichkeit	-	- Ausnahme: Tankstellenshop, Kiosk Einzelfallprüfung: Handwerkerprivileg
	> 800 m ²	SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Supermarkt, Lebensmitteldiscounter	+	Einzelfallprüfung (insb. in MI/WA/§ 34-Gebieten): Nahversorgungsfunktion in der Hansestadt Wismar, Grundversorgungsfunktion in den Umlandkommunen, Zentrenverträglichkeit	-	-
zentren-relevant	≤ 800 m ²	Parfümerie, Textildiscounter, Schuhfachmarkt, Musikfachgeschäft, Spielwarenfachgeschäft	+	Einzelfallprüfung (insb. in MI/WA/§ 34-Gebieten): Nahversorgungsfunktion, Zentrenverträglichkeit	-	- Ausnahme: Einzelfallprüfung: Handwerkerprivileg
	> 800 m ²	Textilkaufhaus, Schuhfachmarkt, Elektronikfachmarkt, Sportfachmarkt	Nur Innerhalb des Kernbereiches der Wismarer Innenstadt, ausgewählte Sortimente (gem. S. 56) auch in den Ergänzungsflächen der Wismarer Innenstadt	-	-	-

³⁶ ZVB = Zentraler Versorgungsbereich

Einzelhandelsbetrieb		Lage				
Kernsortiment	Verkaufsfläche	Beispiel	Innerhalb ZVB ³⁷	außerhalb ZVB	Ergänzungsstandorte	GE / GI (nach BauNVO)
nicht zentrenrelevant	≤ 800 m ²	Fahrradfachmarkt, Sanitärfachgeschäft, Teppichbodenfachmarkt, Matratzenfachmarkt	+	+	+	+
	> 800 m ²	Möbelhaus, Küchenstudio, Baumarkt, Gartencenter, Zoofachmarkt	+	+	+	+

Quelle: eigene Darstellung

Erläuterungen zur Tabelle 8:

- + zulässig im Sinne der Ziele und Grundsätze des regionalen Einzelhandelskonzeptes für den SUR Wismar
- unzulässig im Sinne der Ziele und Grundsätze des regionalen Einzelhandelskonzeptes für den SUR Wismar
- * Im Sinne der Grundsätze sollte vor der Öffnung neuer Standorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Sonderstandorten geprüft werden.
- ** Vorrangstandort für großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel, Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente verträglich gestalten.

³⁷ ZVB = Zentraler Versorgungsbereich

Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ist- und Zielzentralitäten im SUR Wismar	39
Abbildung 2:	Bausteine des Einzelhandelskonzeptes für den SUR Wismar	43
Abbildung 3:	Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten	79
Abbildung 4:	Verteilung der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche	81

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Siedlungsstruktur des SUR Wismar	17
Karte 2:	Lage im Raum	18
Karte 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern in der Region 2011	19
Karte 4:	Verkaufsflächenausstattung SUR Wismar nach Teilräumen	23
Karte 5:	Räumliche Angebotsschwerpunkte im SUR Wismar	25
Karte 6:	Nutzungsstruktur in der Wismarer Innenstadt	26
Karte 7:	Nahversorgungssituation im SUR Wismar	31
Karte 8:	Einzugsgebiet des Einzelhandels im SUR Wismar	33
Karte 9:	Entwicklungsleitbild der räumlich-funktionalen Gliederung für den SUR Wismar	41
Karte 10:	Standortstrukturmodell für den SUR Wismar (Zielkonzeption)	50
Karte 11:	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Wismar	55
Karte 12:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Platz des Friedens	58
Karte 13:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Burgwall-Center	59
Karte 14:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Friedenshof	60
Karte 15:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hansehof (ohne perspektivische Erweiterung des HEVAG-Geländes)	61
Karte 16:	perspektivischer Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hansehof (Entwicklung HEVAG-Gelände)	62
Karte 17:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Kagenmarkt / Poeler Straße	63
Karte 18:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Am Wiesengrund	64
Karte 19:	Zentraler Versorgungsbereich perspektivisches Nahversorgungszentrum Dorf Mecklenburg	66
Karte 20:	Ergänzungsstandort „Hinter Wendorf“	67
Karte 21:	Ergänzungsstandort „Gägelow“	69
Karte 22:	Ergänzungsstandort „Am kleinen Stadtfeld“	70
Karte 23:	Ergänzungsstandort „Kritzow“	72

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Definition von Lagekategorien	13
Tabelle 2:	Verkaufsflächenangebot des Einzelhandels im SUR Wismar nach Warengruppen und Lagekategorien	22
Tabelle 3:	Kennwerte des Einzelhandels im SUR Wismar nach Teilräumen	24
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale im SUR Wismar	32
Tabelle 5:	Umsätze, einzelhandelsrelevante Kaufkraft und Zentralitäten im SUR Wismar	35
Tabelle 6:	Merkmale zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente	77
Tabelle 7:	Sortimentsliste für den SUR Wismar	80
Tabelle 8:	Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema).....	90
Tabelle 9:	Sortimentsspezifischen Erhebungssystematik Junker und Kruse	94

Anhang

Tabelle 9: Sortimentsspezifischen Erhebungssystematik Junker und Kruse

Warengruppe	Sortiment	Erläuterung
überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe		
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
	Backwaren / Konditoreiwaren	<u>Backwaren / Konditoreiwaren</u> in Bäckereien
	Fleischwaren	<u>Fleisch- und Metzgereiwaren</u> in Metzgereien
	Getränke	<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> (Aktenvernichter, Beschriftungssysteme, Bindegeräte, Diktiergeräte, Falzmaschinen, Kopiergeräte, Schreibmaschinen, Tisch- und Taschenrechner)
	Zeitungen / Zeitschriften	<u>Zeitungen / Zeitschriften</u>
überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe		
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.).

Warengruppe	Sortiment	Erläuterung
Spielwaren / Hobbyartikel	Hobbyartikel	<u>Künstlerartikel / Bastelzubehör</u> (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Öl- und Wasserfarben, Bastelmateri- al, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), <u>Sammler- briefmarken und -münzen</u>
	Musikinstrumente und Zubehör	<u>Musikinstrumente und Zubehör</u> (Instrumentenkoffer, Noten, Notenständer, Pflegemittel etc.)
	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; Camping- möbel, 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, Inlineska- tes und Zubehör, Pokale/Sportpreise, Reitsportartikel, Schläger, Schlitten, Schlittschuhe, Schwimmbrillen, Skate- boards, 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 Hand- balltore, Großhanteln, Hantelbänke, Heimtrainer, Kickerti- sche, Laufbänder, Trampolin, Turnmatten, Schlauchboote, Boote und Zubehör (im Fach-Einzelhandel mit Sportbooten, Yachten)
überwiegend langfristige Bedarfsstufe		
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 Tischwä- sche (darunter Hand-, Bade-, Geschirr- u. Gläsertücher, Tischdecken und -tücher), <u>Gardinen / Dekostoffe</u> ein- schließlich 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, Dekorationsarti- kel, 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, Mikrowel- le, Mixer, Toaster, Föhn, Rasierapparat, Staubsauger etc.)
	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	<u>Lampen / Leuchten / Leuchtmittel</u> (Wohnraumleuchten wie Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten einschl. Zube- hör)
Elektronik / Multimedia	Elektronik und Multimedia	<u>Bild- und Tonträger</u> (Musik- und Film-CD's/DVD's), <u>Com- puter und Zubehör</u> (Computer, Notebook, Drucker, Scan- ner, Monitor, Tastaturen, Mouse, Speichermedien [CD/DVD-Rohlinge, USB-Sticks], Festplatten, Gehäuse, Grafik- und Soundkarten, Computerkabel und -adapter, Kühler & Lüfter, Laufwerke, Modems, Prozessoren, Tinten-

Warengruppe	Sortiment	Erläuterung
		patronen, 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.).
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> (Armaturen, Bad- und WC-Keramik wie Spülbecken, Dusch- und Badewannen, 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	<u>Erotikartikel</u>
	Kinderwagen	<u>Kinderwagen</u>

Quelle: eigene Zusammenstellung

Glossar – Definition einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
Einzelhandel im engeren Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u.a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebs oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Die Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung, Nürnberg (GfK) ermittelt diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen. Dabei werden die für jedes Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Zukunftsvorsorge (ermittelt durch Verbraucherstichproben) von der allgemeinen Kaufkraft des Gebietes abgezogen.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z.B. von der Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung (GfK) in Nürnberg ermittelt und jährlich aktualisiert. Daneben kann auch auf von der BBE-Unternehmensberatung GmbH, Köln ermittelte Kennziffern zurückgegriffen werden.
Einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt/Region stellt ein maßgebliches Gütekriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Region.
Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichun-

	gen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine Leistungsstärke hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deuten auf Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin.
Fachmarkt	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m ² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder mehrere Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips.
Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m ²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zuwiderlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u.a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte/das Umland oder in den Versand-/Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner eines Ortes, der von den Anbietern gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.
Lebensmitteldiscounter	Ähnlich dem Supermarkt, jedoch Discountcharakter und i.d.R. keine Käse- oder Wursttheke (mit Bedienung), z.B. Aldi, Penny, Lidl. Verkaufsfläche mindestens 800 - 1.000 m ² , Selbstbedienung.
Nahversorgungsrelevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnungsnah nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente können ggf. auch innenstadtrelevant sein.
Nahversorgungsstandort	Ein Nahversorgungsstandort ist ein solitärer Handelsstandort, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit kein Zentrum). Ein Nahversorgungsstandort ist sowohl in städtebaulich integrierten als auch nicht-integrierten Lagen anzutreffen.
Nahversorgungszentrum	Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städte-

	bauliche Einheit (z.B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmittel-discounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.
SB-Warenhaus	Nach dem Discountprinzip arbeitender Einzelhandelsgroßbetrieb, Selbstbedienung, Verkaufsfläche mindestens 3.000 m² bzw. 5.000 m², umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u>/Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Marktkauf).
Sonderstandort	Sonderstandorte des Einzelhandels sind Standorte des großflächigen Einzelhandels. Vorrangig handelt es sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe aus dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.
Stadtteilzentrum	Ein Stadtteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereiches) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter (z. T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Handelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z.T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z.B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie) vorhanden.
Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)	Verkaufsfläche mind. 400 m² – max. 1.500 m², Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, vorwiegend Selbstbedienung.
Umsatzkennziffer	Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw.

	eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.
Verbrauchermarkt	Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verkaufsfläche 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 m ² , breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort meist autokundenorientiert.
Verkaufsfläche	Gemäß Ziffer 2.4 des „Einzelhandelserlasses NRW“ vom 22.09.2008 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden. ■ Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt. ■ Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (Einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials). ■ Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04). ■ Flächen für die Pfandrücknahme sind ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche. ■ Flächen für Einkaufswagen gehören, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gebäudes gelegen, grundsätzlich zur Verkaufsfläche.
Verkausflächenausstattung je Einwohner	Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausbildungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.
Zentraler Versorgungsbereich	Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (u.a. im Sinne des § 34 (3) BauGB) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt. Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen

	Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil-/Neben- oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Handel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung. Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind: ■ Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). ■ Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung, -präsentation.
Zentrenrelevante Sortimente	Zentrenrelevante Warengruppen zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit („Handtaschensortimente“) aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht-integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht-integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d.h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u.a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken) zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z.B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren - angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren - durchaus zentrentragend

	sein). Im Hinblick auf die Verwendung von Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtsspezifische Konkretisierung notwendig (z.B. in Form von Positiv-, Negativlisten).
--	--