



Stadt-Umland-Raum Wismar regionales Einzelhandelskonzept

28. November 2012

Verbandsversammlung des Regionalen
Planungsverbandes Westmecklenburg

Untersuchungsaufbau



- 1**
Regionale
Angebots- und
Nachfrageanalyse
- 2**
Potenziale
Szenarien
Strategien
- 3**
Entwurf
Regionales
Einzelhandels-
konzept
- 4**
Regionale
Vereinbarung zur
Information und
Steuerung

Zusammenfassung der Angebotsanalyse

- rund 123.000 m² Verkaufsfläche mit räumlicher Konzentration auf Standorte Hansestadt Wismar mit rund 86.000 m² Verkaufsfläche (ca. 70 %) und Gägelow mit rund 27.000 m² Verkaufsfläche (22 %)
- Hornstorf (rund 6.900 m² Verkaufsfläche) und Dorf Mecklenburg (rund 3.000 m² Verkaufsfläche) mit nennenswertem Angebot, rudimentäres Angebot in Lübow (rund 200 m² Verkaufsfläche) und Zierow (rund 200 m² Verkaufsfläche), kein Einzelhandel in Barnekow; Metelsdorf und Krusenhagen
- im SUR insgesamt überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung 2,24 m² Verkaufsfläche pro Einwohner (Ø Mecklenburg-Vorpommern 1,65 m²,)
- Hansestadt Wismar 1,9 m² / EW im Vergleich mit Mittelzentren ähnlicher Größenordnung leicht unterdurchschnittlich
- große Unterschiede in den einzelnen Teilräumen (Gägelow 10,4 m² / EW, Zierow 0,04 m² / EW), Ø 3,5 m² / EW in den Umlandkommunen
- sortimentsspezifischer Schwerpunkt im SUR Wismar im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (rund 28 % der Gesamtverkaufsfläche), Baumarktsortimenten (rund 13 % der Gesamtverkaufsfläche) sowie Bekleidung / Textilien (rund 13 % der Gesamtverkaufsfläche) / vergleichbare Schwerpunkte für die Hansestadt Wismar

Zusammenfassung der Angebotsanalyse

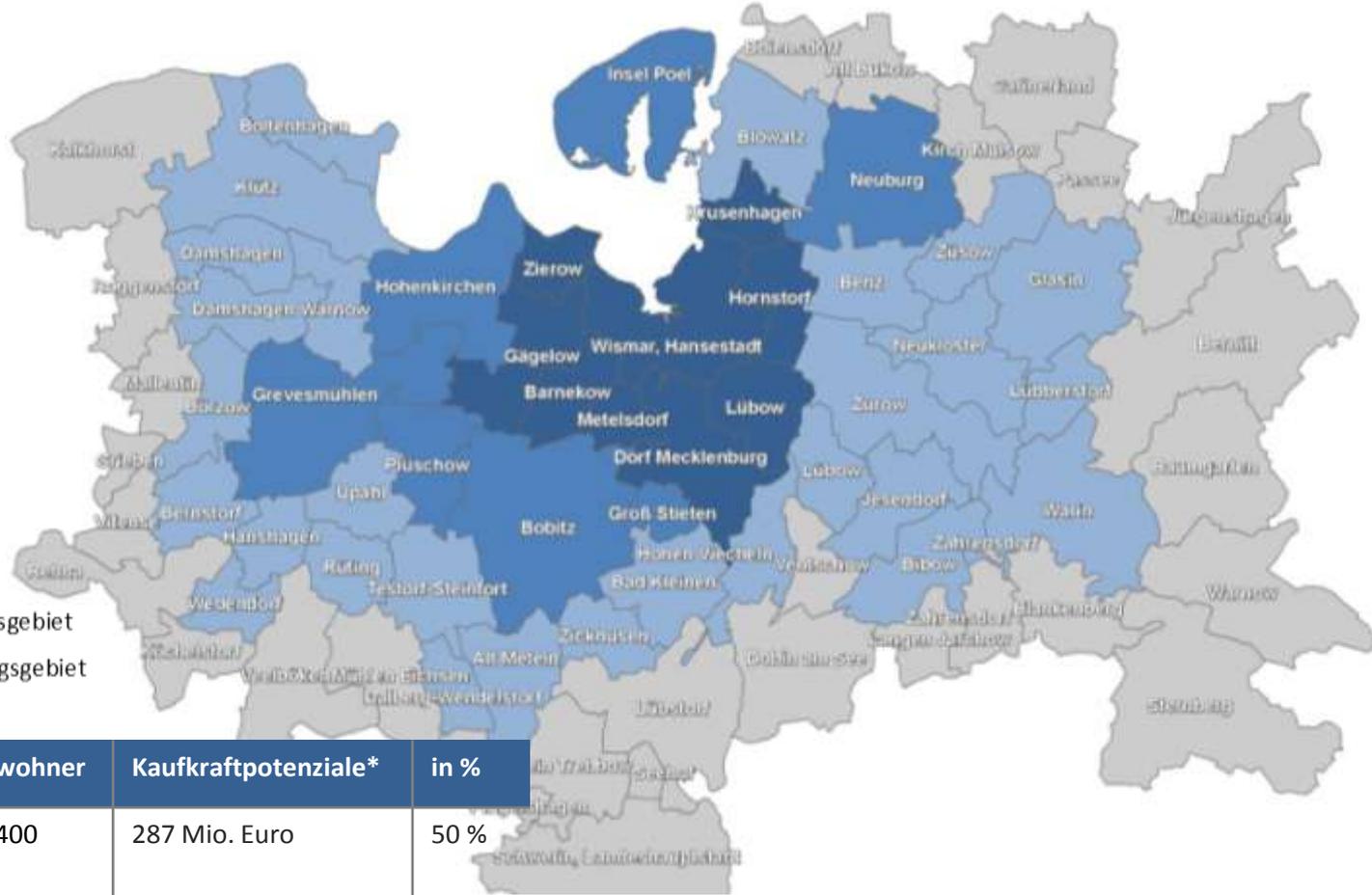
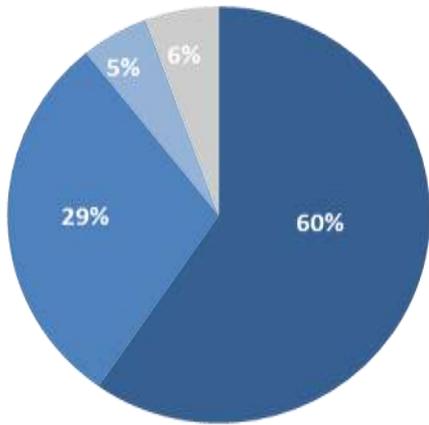
- nur jeweils rund 23 % der Gesamtverkaufsfläche in zentralen Bereichen und integrierter Lage, 54 % der Gesamtverkaufsfläche in nicht integrierter Lage = räumliches Ungleichgewicht im SUR Wismar
- wesentlich ausgeglichenerer räumliche Verteilung in der Hansestadt Wismar (rund 34 % der Gesamtverkaufsfläche in zentralen Bereichen, 29 % der Gesamtverkaufsfläche in integrierter Lage, 37 % der Gesamtverkaufsfläche in nicht integrierter Lage)
- Leerstandsquote im SUR Wismar mit rund 12 % leicht erhöht (12 % in der Hansestadt Wismar mit räumliche Konzentration in der Altstadt)
- im nahversorgungsrelevanten Bereich mit 0,61 m² / EW, quantitativ hohe Angebotsausstattung mit gutem Betriebstypenmix und keine räumlichen Versorgungslücken in verdichteten Siedlungsräumen
- teilweise Versorgungslücken in dörflichen Gebieten: Wismar-Dargetzow, Barnekow, Metelsdorf und Krusenhagen
- attraktives Einzelhandelsangebot in der Wismarer Innenstadt (Altstadt), im Bereich der kurzfristigen Bedarfsgüter ausbaufähig

Zusammenfassung der Nachfrageanalyse

- Kommunen im SUR Wismar weisen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (100) ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau von 83,48 bis 92,95 auf
- Barnekow niedrigstes Kaufkraftniveau (83,48), Metelsdorf höchstes Kaufkraftniveau (92,95), Hansestadt Wismar (89,52)
- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen im SUR Wismar beträgt rund 263 Mio. Euro, wovon ein Großteil mit 213 Mio. Euro (81 %) auf die Hansestadt Wismar entfällt
- Der Zentralitätswert liegt im SUR Wismar bei 1,36 lässt auf einem entsprechenden Kaufkraftzufluss von Außerhalb schließen
- Große Unterschiede in der Zentralität der einzelnen Teilräume: Hansestadt Wismar 1,2; Gägelow 5,3; Hornstorf 5,1; in den übrigen Gemeinden liegt die Zentralität unterhalb von 0,1

Einzugsgebiet des Einzelhandels des SUR Wismar

Kundenanteil



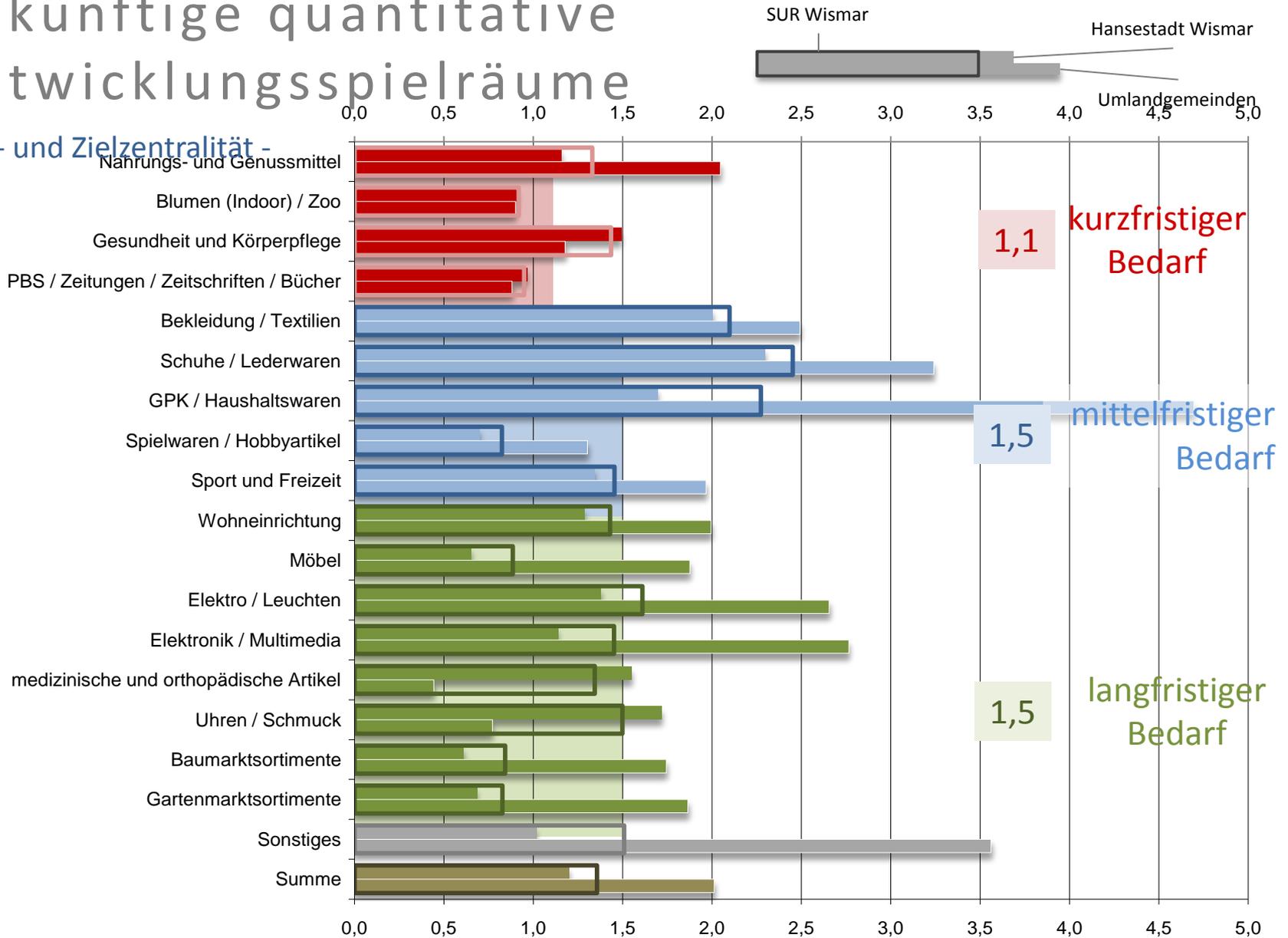
- Kerneinzugsgebiet
- Naheinzugsgebiet
- Ferneinzugsgebiet
- Streueinzugsgebiet

Zonen	Einwohner	Kaufkraftpotenziale*	in %
Kerneinzugsgebiet (SUR Wismar insgesamt)	55.400	287 Mio. Euro	50 %
Naheinzugsgebiet	20.900	110 Mio. Euro	19 %
Ferneinzugsgebiet	34.000	176 Mio. Euro	31 %
insgesamt	110.300	573 Mio. Euro	100 %

Quelle: IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH, Köln * Kaufkraftpotenzial inkl. E-Commerce und Versandhandel, eigene Berechnung

Zukünftige quantitative Entwicklungsspielräume

- Ist- und Zielzentralität -



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

Entwicklungsleitbild

- „Räumlich funktionale Gliederung“ -

Voraussetzung: Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Standorte im SUR Wismar konzentriert.



Entwicklungsleitbild für die Einzelhandelsentwicklung ist in sich konsequent: klare räumliche Zuordnungen für den Einzelhandel, direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren unter Beibehaltung der Planungshoheit möglich

Strategische Bausteine zur Entwicklung- und Steuerung des Einzelhandels

regionales Einzelhandelskonzept

**Übergeordnete
Entwicklungsziele**

**Räumliche Standortstruktur:
Zentrale
Versorgungsbereiche und
Ergänzungsstandorte**

**Sortimentsliste
SUR Wismar**

**Umsetzungsempfehlungen
(Grundsätze) und
bauplanungsrechtliches
Instrumentarium**

Fundierte Grundlage für stadtentwicklungspolitische Entscheidungen zur zukünftigen Einzelhandels- und Stadtentwicklung im Stadt-Umland-Raum Wismar

Übergeordnete Entwicklungsziele



Sicherung der landesplanerischen Funktion der Hansestadt Wismar als Mittelzentrum



Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie einer attraktiven Versorgungsstruktur im gesamten Stadt-Umland-Raum

- Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß des Entwicklungsleitbildes
- Erhalt der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Wismarer Innenstadt als der regional bedeutsame Hauptgeschäftsbereich sowie funktional ergänzender Versorgungsstandorte in Wismar sowie im Stadt-Umland-Raum.
- zentrenverträgliche Entwicklung der Sonderstandorte als Ergänzungsstandorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zukünftigem Entwicklungsschwerpunkt im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich
- Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im gesamten Stadt-Umland-Raum durch funktionsfähige Nahversorgungsstandorte und alternative Angebotsformen

Räumliche Standortstruktur im Stadt-Umland-Raum Wismar

- Zielkonzeption -



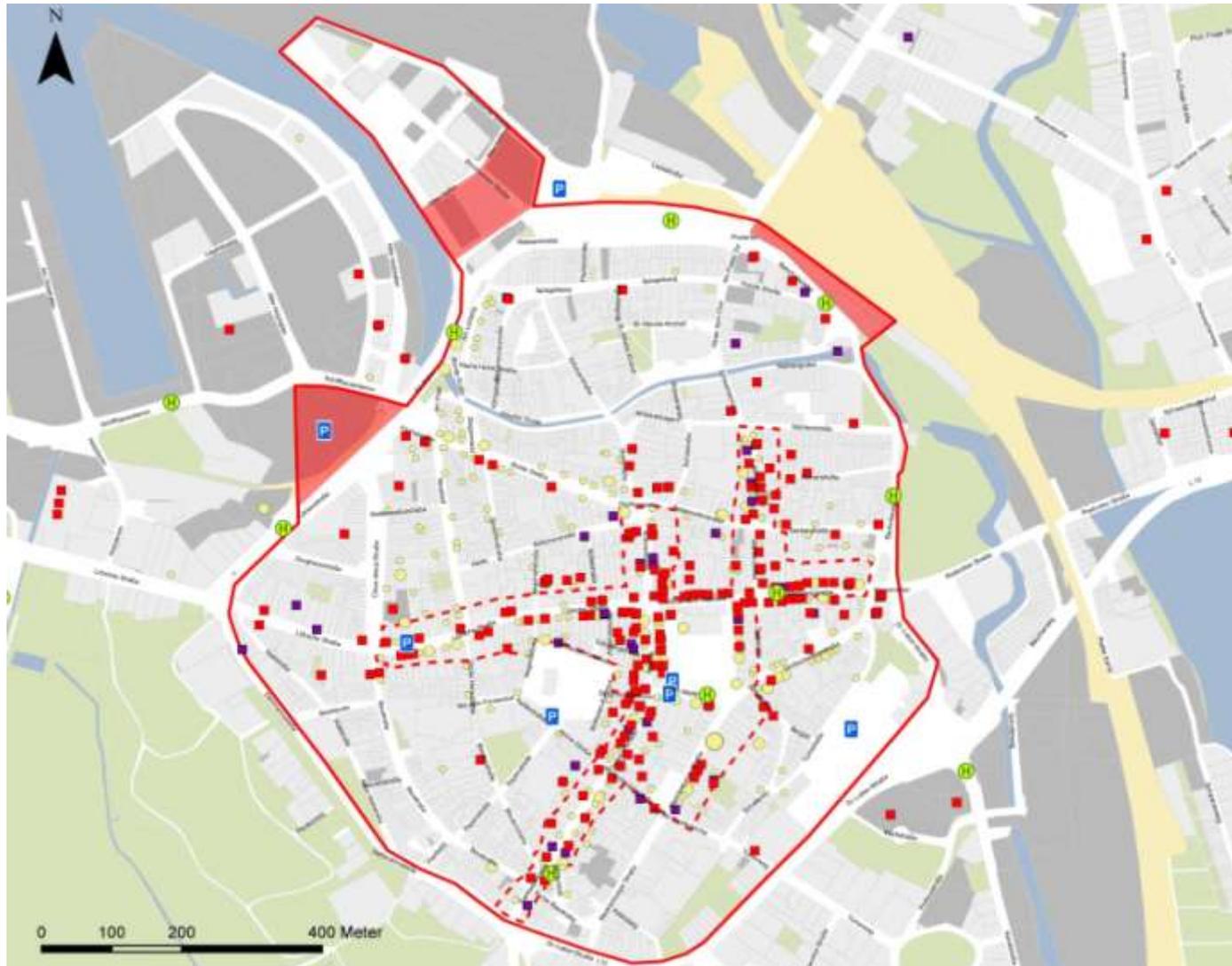
Räumliche Standortstruktur im SUR Wismar

- Standortstrukturmodell -



Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

- Abgrenzungsvorschlag -



Zentraler Versorgungsbereich

Nutzung

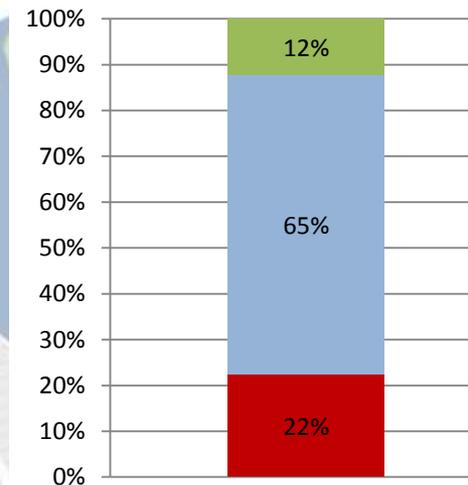
- Einzelhandelsbetrieb
- Leerstand

Dienstleister

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

Kernbereich

Ergänzungsflächen



überwiegend kurzfristiger Bedarf

überwiegend mittelfristiger Bedarf

überwiegend langfristiger Bedarf

Zentraler Versorgungsbereich Platz des Friedens

- Abgrenzungsvorschlag -



Zentraler Versorgungsbereich

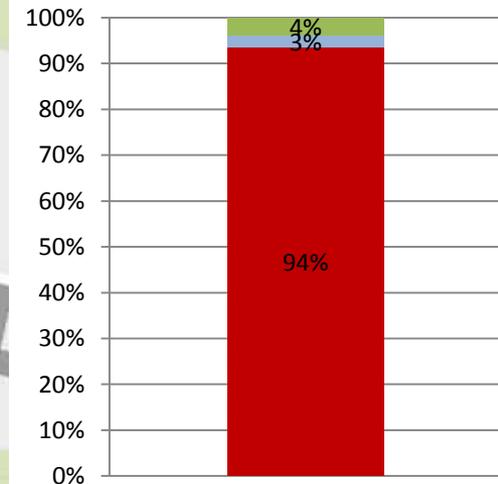
Nutzung

- Einzelhandelsbetrieb
- Leerstand

Dienstleister

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

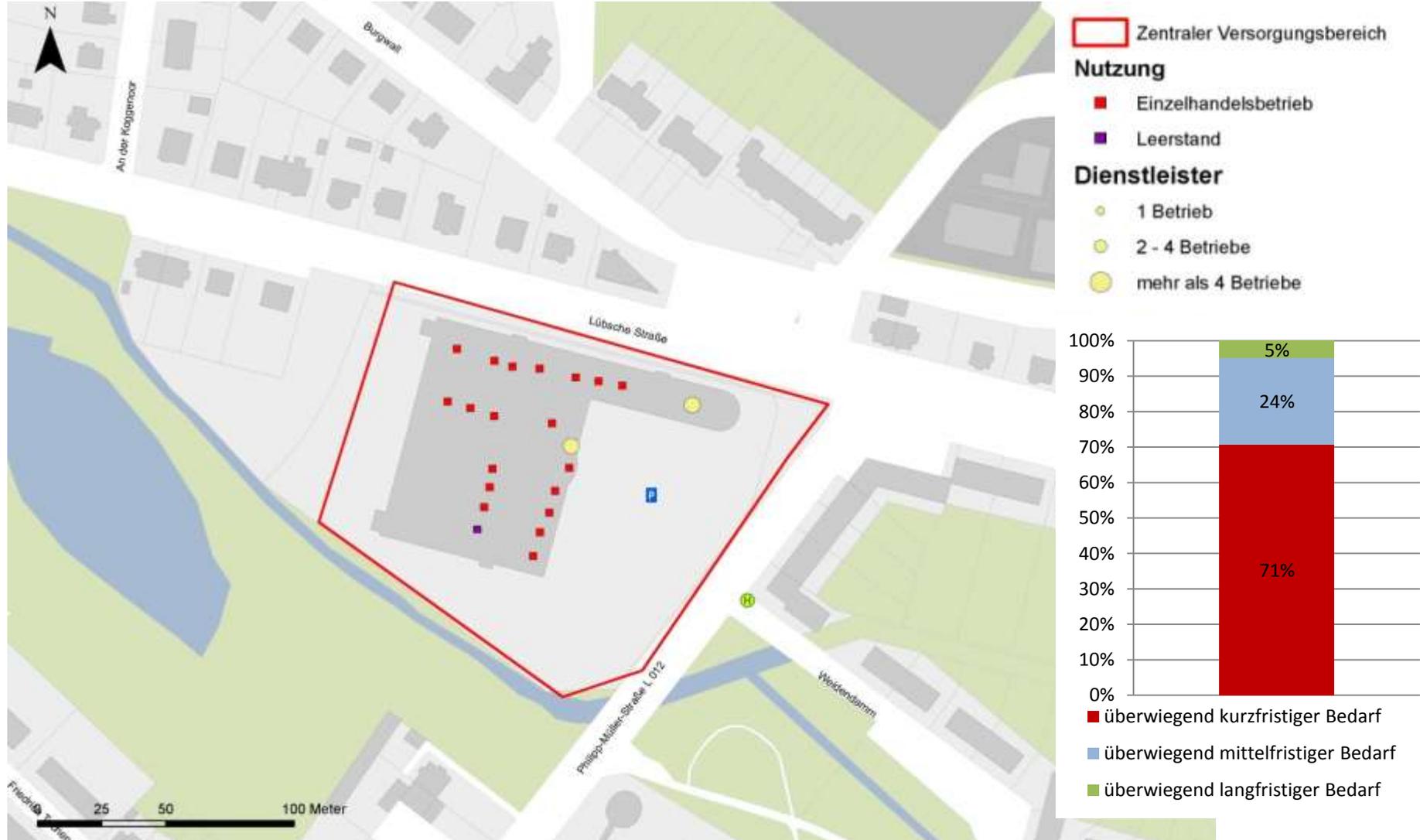
Änderung zur bestehenden Abgrenzung



- überwiegend kurzfristiger Bedarf
- überwiegend mittelfristiger Bedarf
- überwiegend langfristiger Bedarf

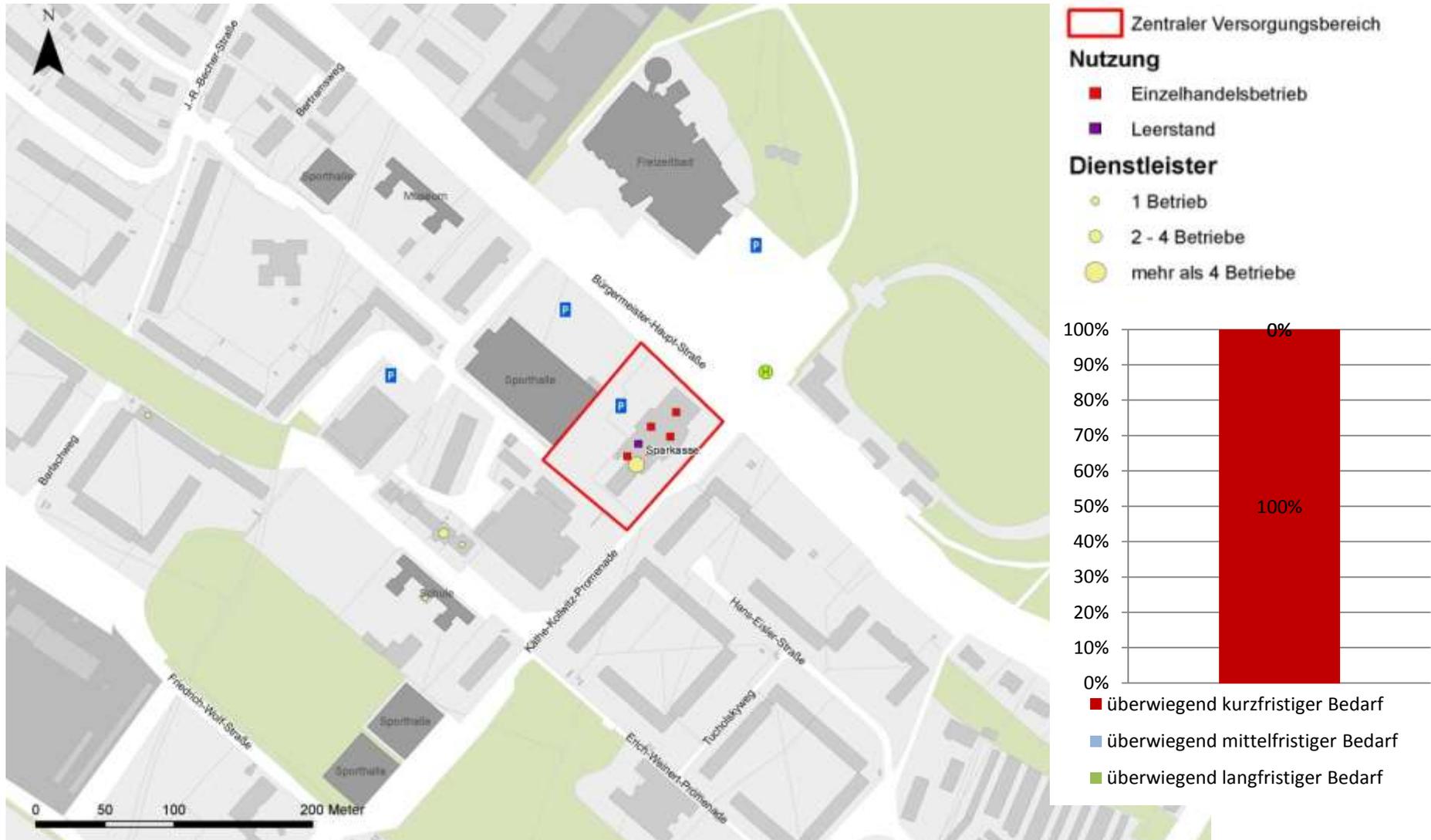
Zentraler Versorgungsbereich Burgwallcenter

- Abgrenzungsvorschlag -



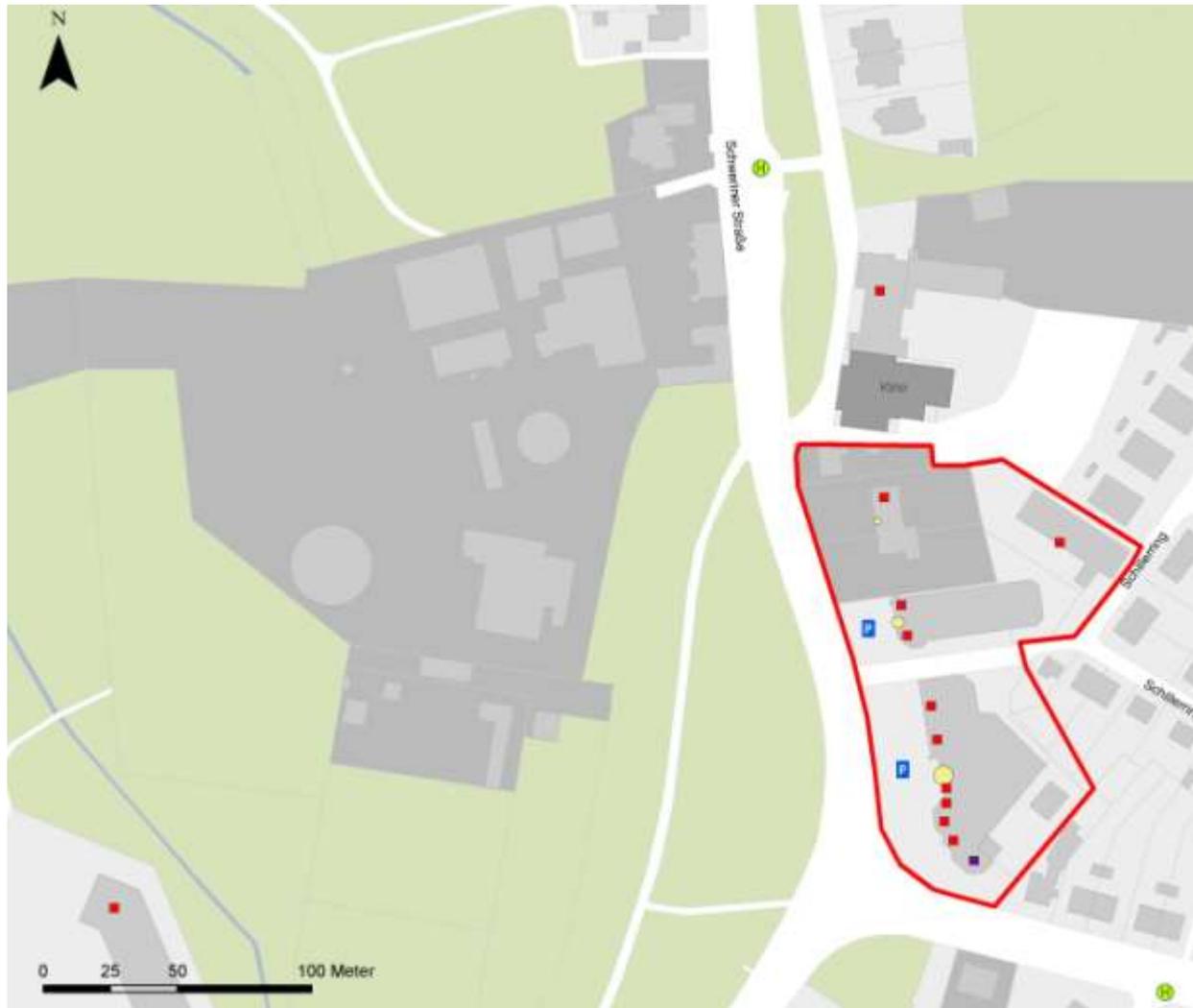
Zentraler Versorgungsbereich Friedenshof

- Abgrenzungsvorschlag -



Zentraler Versorgungsbereich Hansehof

- Abgrenzungsvorschlag -



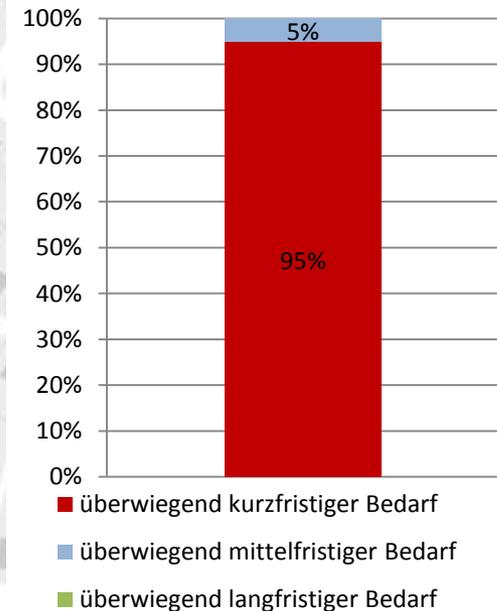
Zentraler Versorgungsbereich

Nutzung

- Einzelhandelsbetrieb
- Leerstand

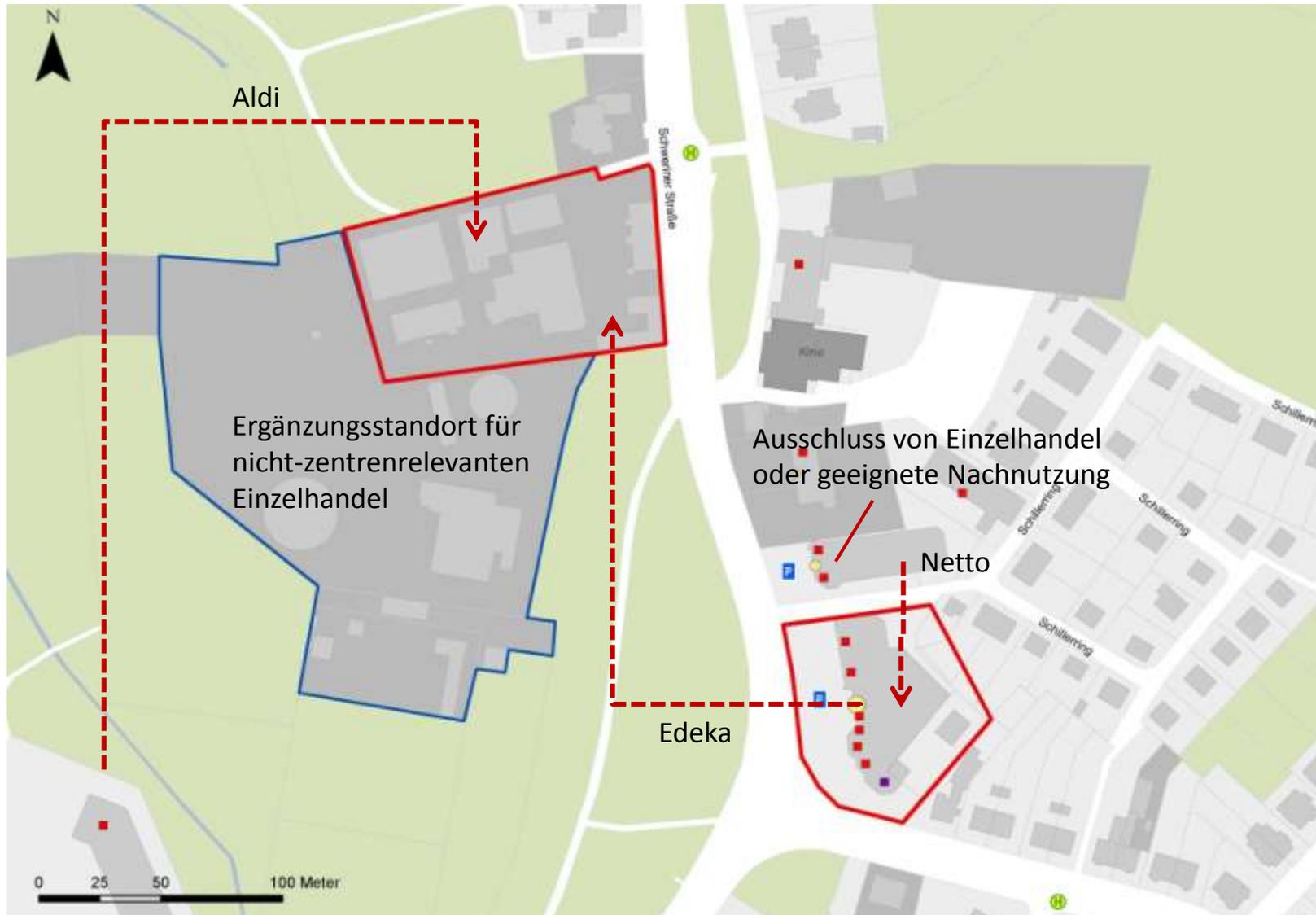
Dienstleister

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



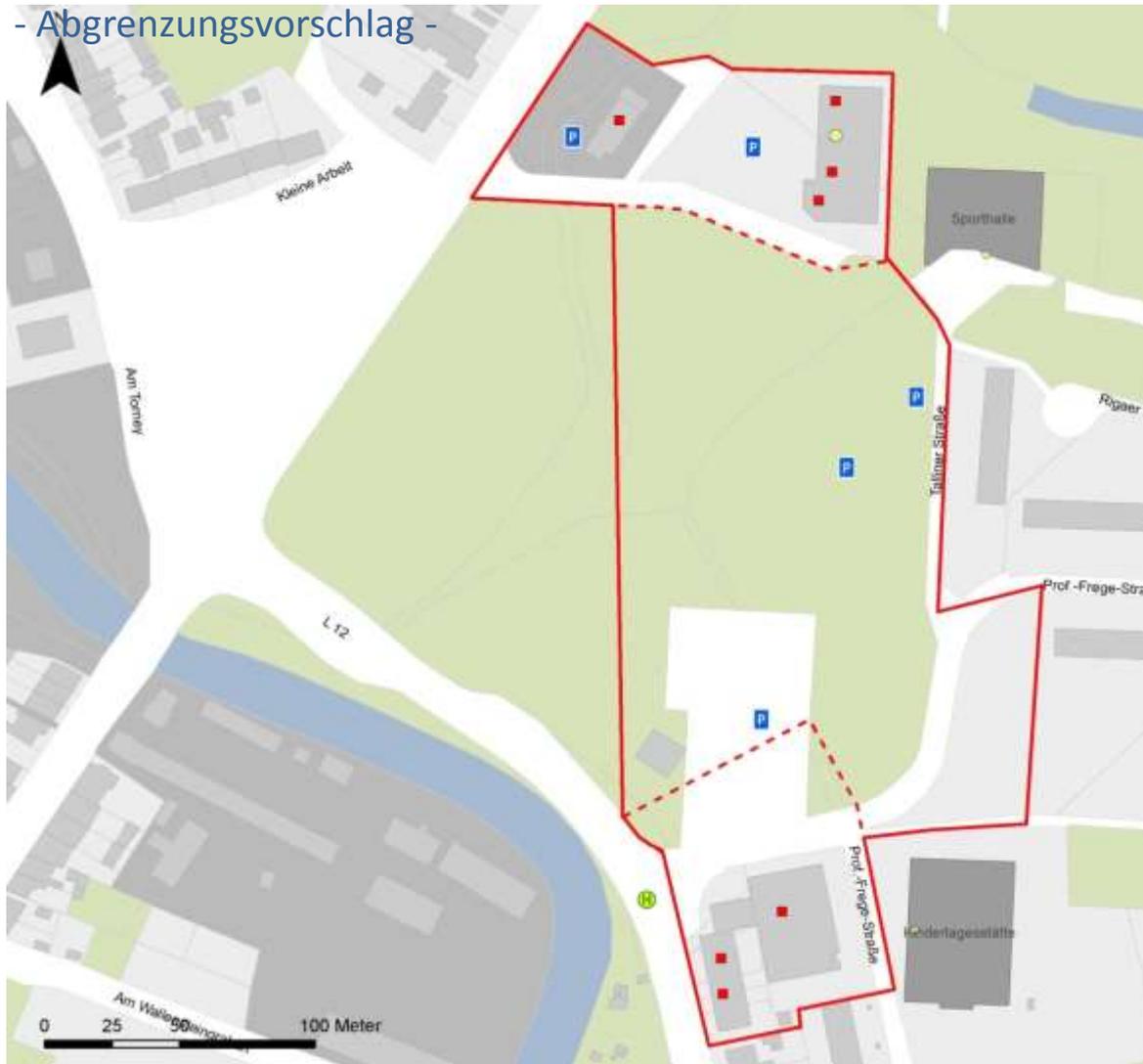
- überwiegend kurzfristiger Bedarf
- überwiegend mittelfristiger Bedarf
- überwiegend langfristiger Bedarf

Entwicklungsareal HEVAG Gelände



Zentraler Versorgungsbereich Kagenmarkt / Poeler Straße

- Abgrenzungsvorschlag -



Zentraler Versorgungsbereich

Nutzung

Einzelhandelsbetrieb

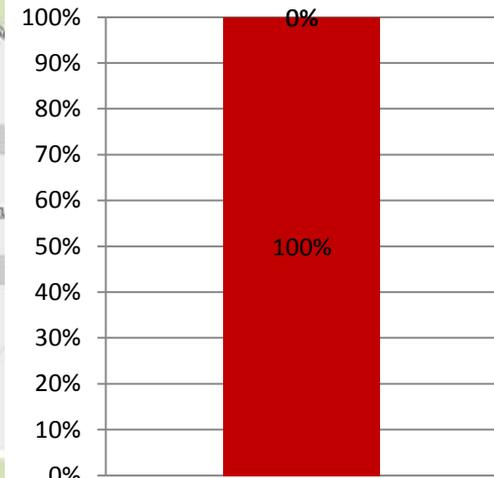
Leerstand

Dienstleister

1 Betrieb

2 - 4 Betriebe

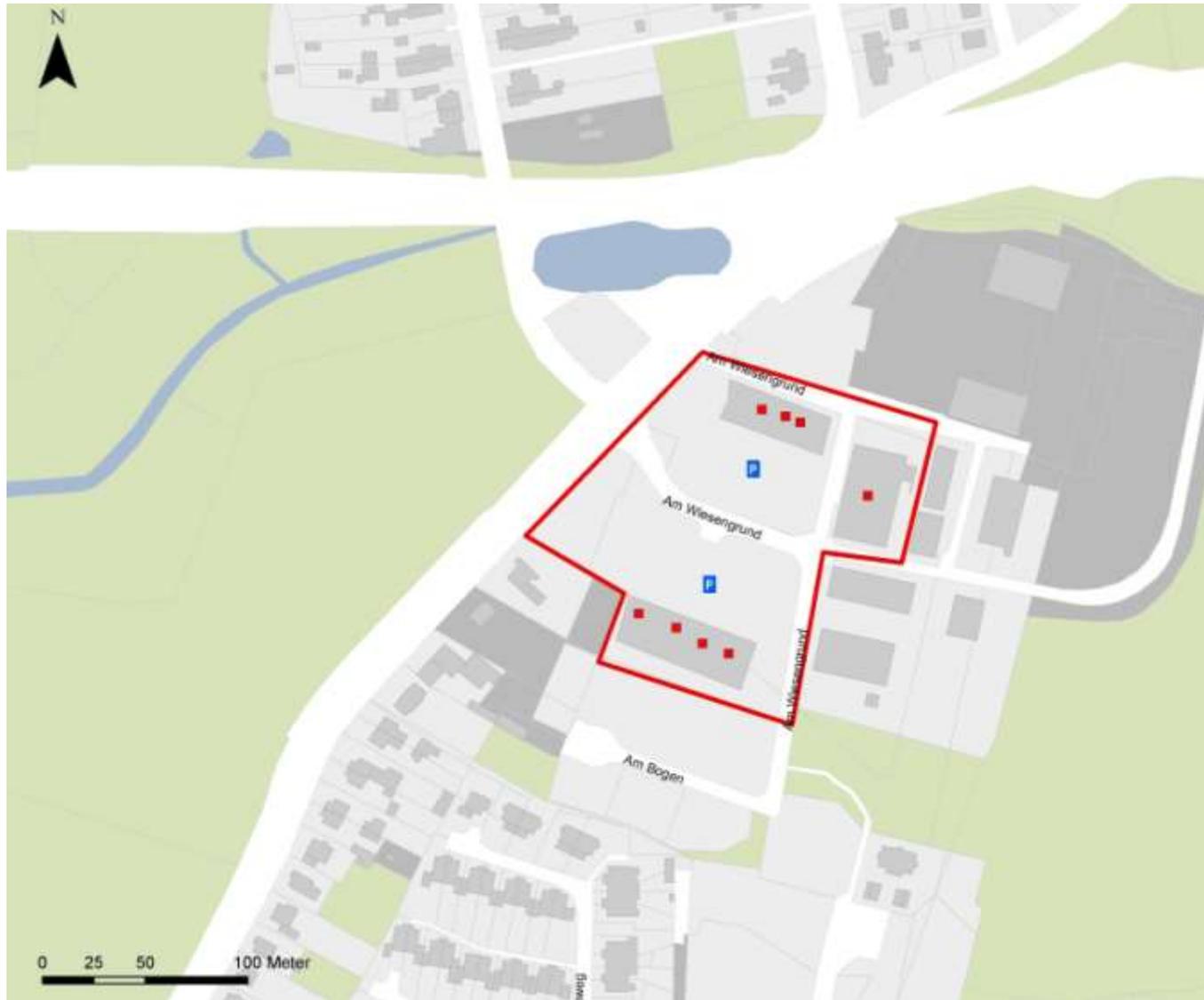
mehr als 4 Betriebe



überwiegend kurzfristiger Bedarf

überwiegend mittelfristiger Bedarf

überwiegend langfristiger Bedarf



 Zentraler Versorgungsbereich

Nutzung

- Einzelhandelsbetrieb
- Leerstand

Dienstleister

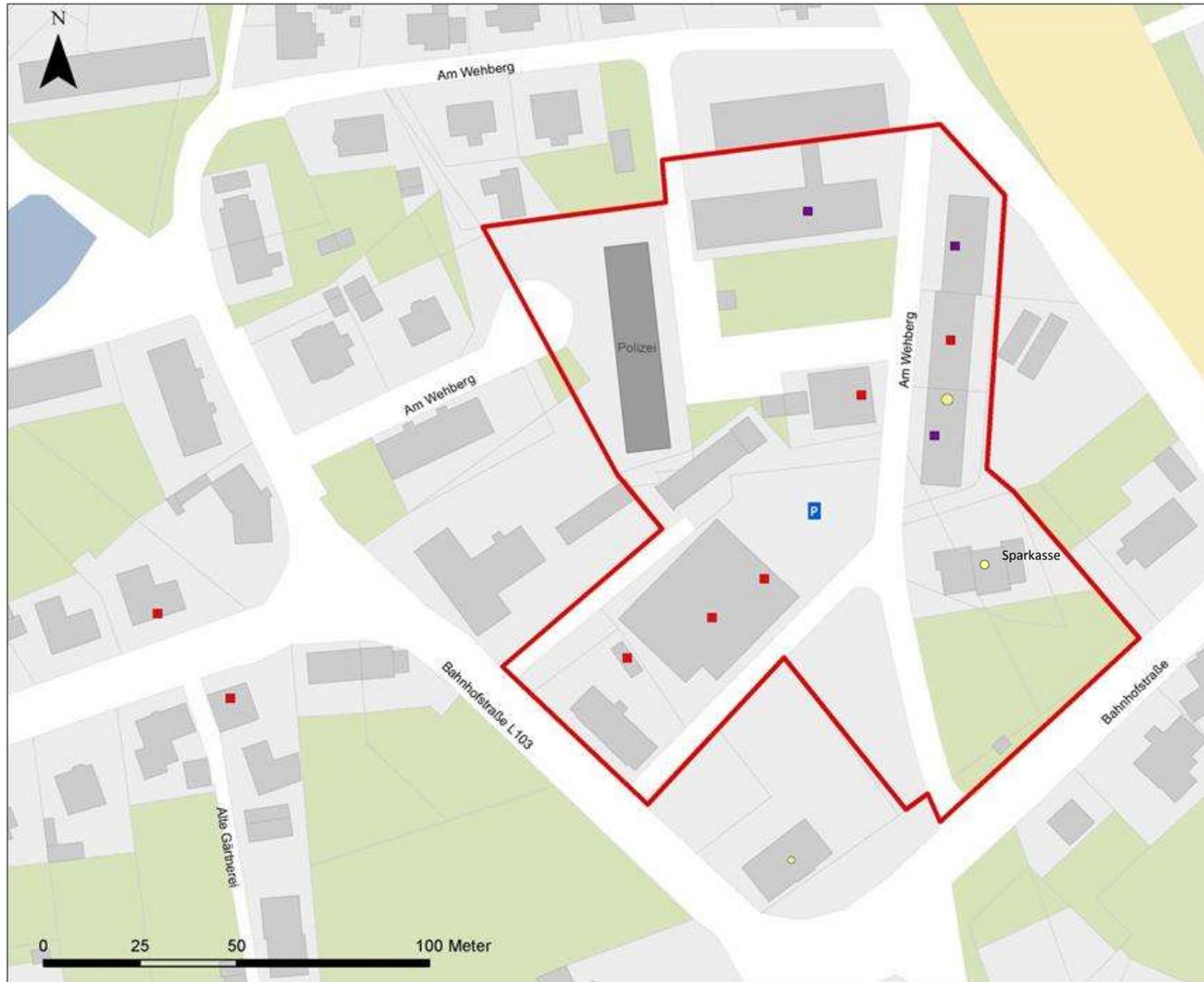
- 1 Betrieb
- 2 - 4 Betriebe
- mehr als 4 Betriebe



- überwiegend kurzfristiger Bedarf
- überwiegend mittelfristiger Bedarf
- überwiegend langfristiger Bedarf

Zentraler Versorgungsbereich Dorf Mecklenburg

- Abgrenzungsvorschlag -



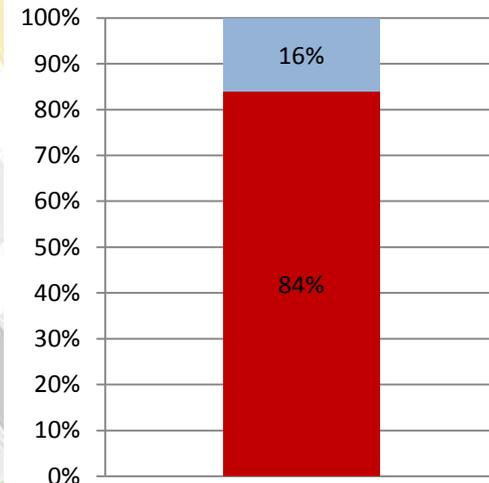
Zentraler Versorgungsbereich

Nutzung

- Einzelhandelsbetrieb
- Leerstand

Dienstleister

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



- überwiegend kurzfristiger Bedarf
- überwiegend mittelfristiger Bedarf
- überwiegend langfristiger Bedarf

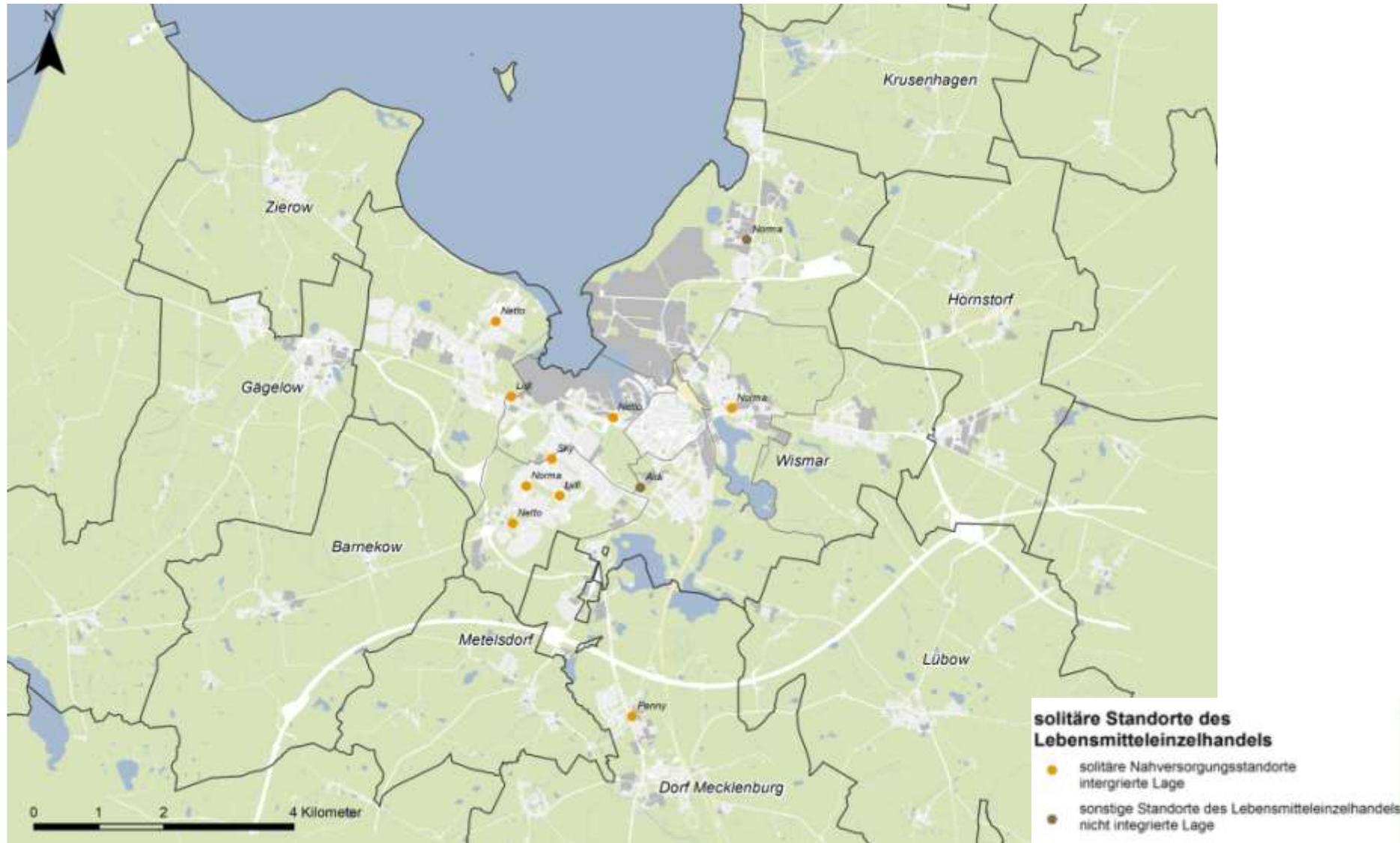
solitäre Nahversorgungsstandorte

- **Ziel:**
Sicherung und Ausbau einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadt-Umland-Raum Wismar durch funktionsfähige Zentren und ergänzende Nahversorgungsstandorte
- **Zulässige (und sinnvolle) Vorhaben im Sinne der Zielsetzung:**
Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, die der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Stadt-Umland-Raum Wismar dienen (Orientierung an vorhandener Kaufkraft, insbesondere zur Schließung räumlicher Versorgungslücken) -> nur in städtebaulich integrierter Lage
keine Weiterentwicklung an den sonstigen Standorten des Lebensmitteleinzelhandels in städtebaulich nicht integrierter Lage
- **Bedingung:** Keine negativen Auswirkungen solcher Vorhaben auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung

solitäre Nahversorgungsstandorte

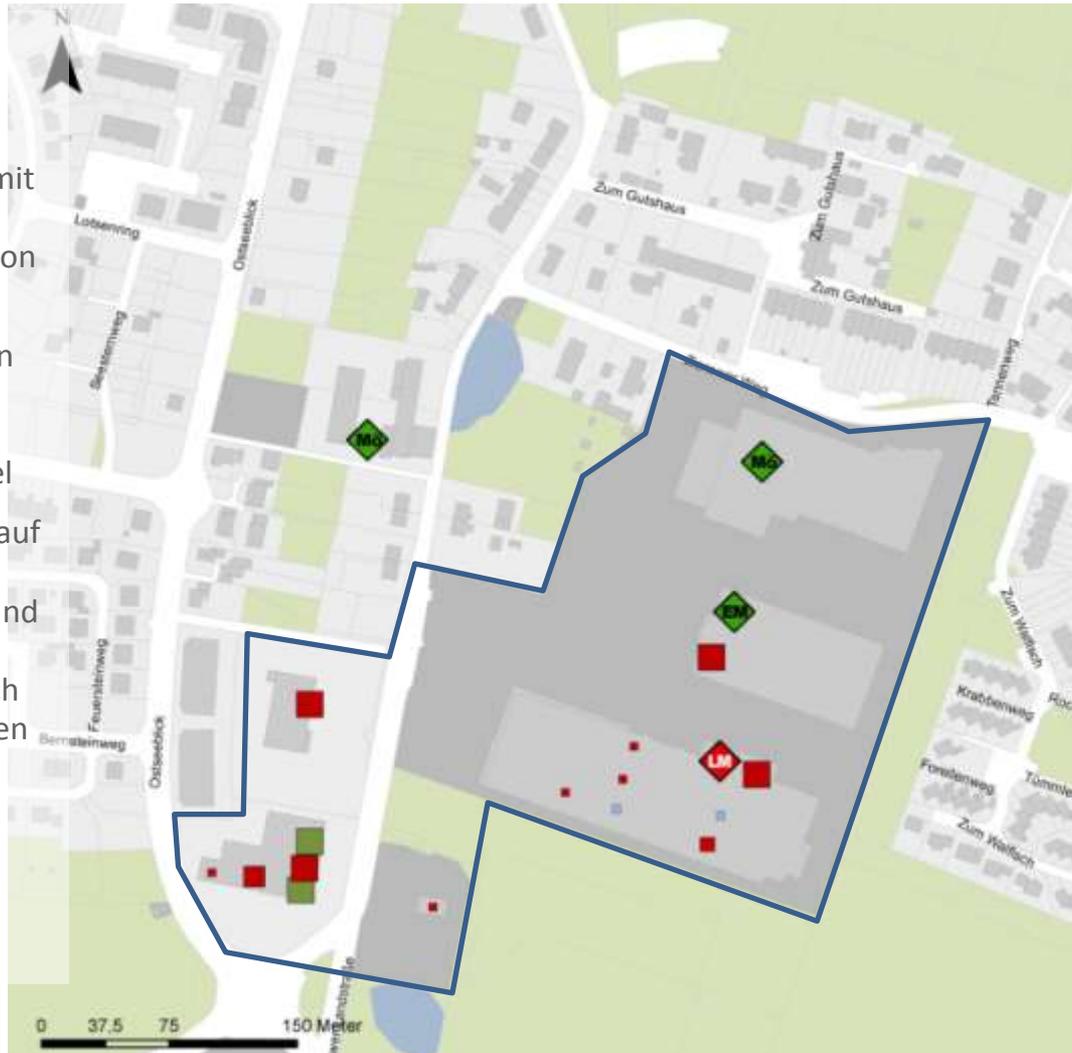
- **Solitäre Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage**
 - Rudolf-Breitscheid-Straße Nord derzeit Netto Marken Discount (rd. 800 m² VKF)
 - Lübsche Straße derzeit Netto Marken Discount (rd. 750 m² VKF)
 - Lübsche Straße derzeit Lidl (rd. 950 m² VKF)
 - Tierparkpromenade derzeit Norma (rd. 500 m² VKF)
 - Begonienweg derzeit Netto (rd. 800 m² VKF)
 - Philipp-Müller-Straße derzeit Sky (rd. 1.350 m² VKF)
 - Kapitänspromenade derzeit Lidl (rd. 550 m² VKF)
 - Philosophencenter derzeit Norma (rd. 700 m² VKF)
 - Schweriner Straße derzeit Penny (rd. 550 m² VKF)
- **Sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels in städtebaulich nicht integrierter Lage**
 - Bürgermeister-Haupt-Straße derzeit Aldi (rd. 650 m² VKF)
 - Hoher Damm derzeit Norma (rd. 850 m² VKF)

Solitäre Standorte des Lebensmitteleinzelhandels



Ergänzungsstandort Fachmarkzentrum Hinter Wendorf

- Fachmarktzentrum mit Teilfunktion Nahversorgung
- Insgesamt 18 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 15.800 m²
- Angebotsschwerpunkt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und Möbel
- Deutliche Orientierung auf den Autokunden: verkehrsgünstige Lage und großzügige Stellplatzflächen, die sich um den Betrieb anordnen
- Funktion als Ergänzungsstandort des großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels



Großflächiger Einzelhandel (> 800 qm)

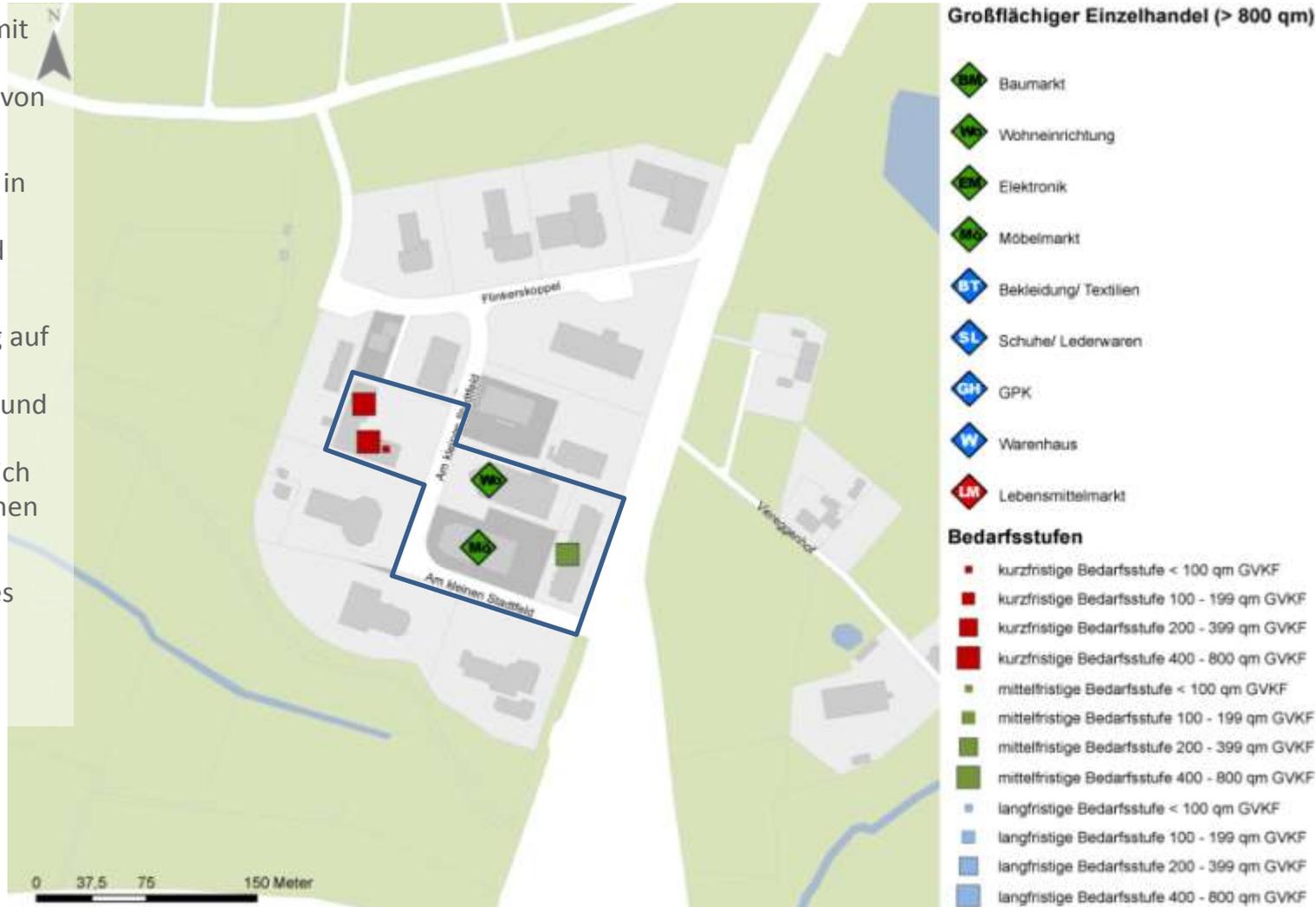
- Baumarkt
- Wohn Einrichtung
- Elektronik
- Möbelmarkt
- Bekleidung/ Textilien
- Schuhe/ Lederwaren
- GPK
- Warenhaus
- Lebensmittelmarkt

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

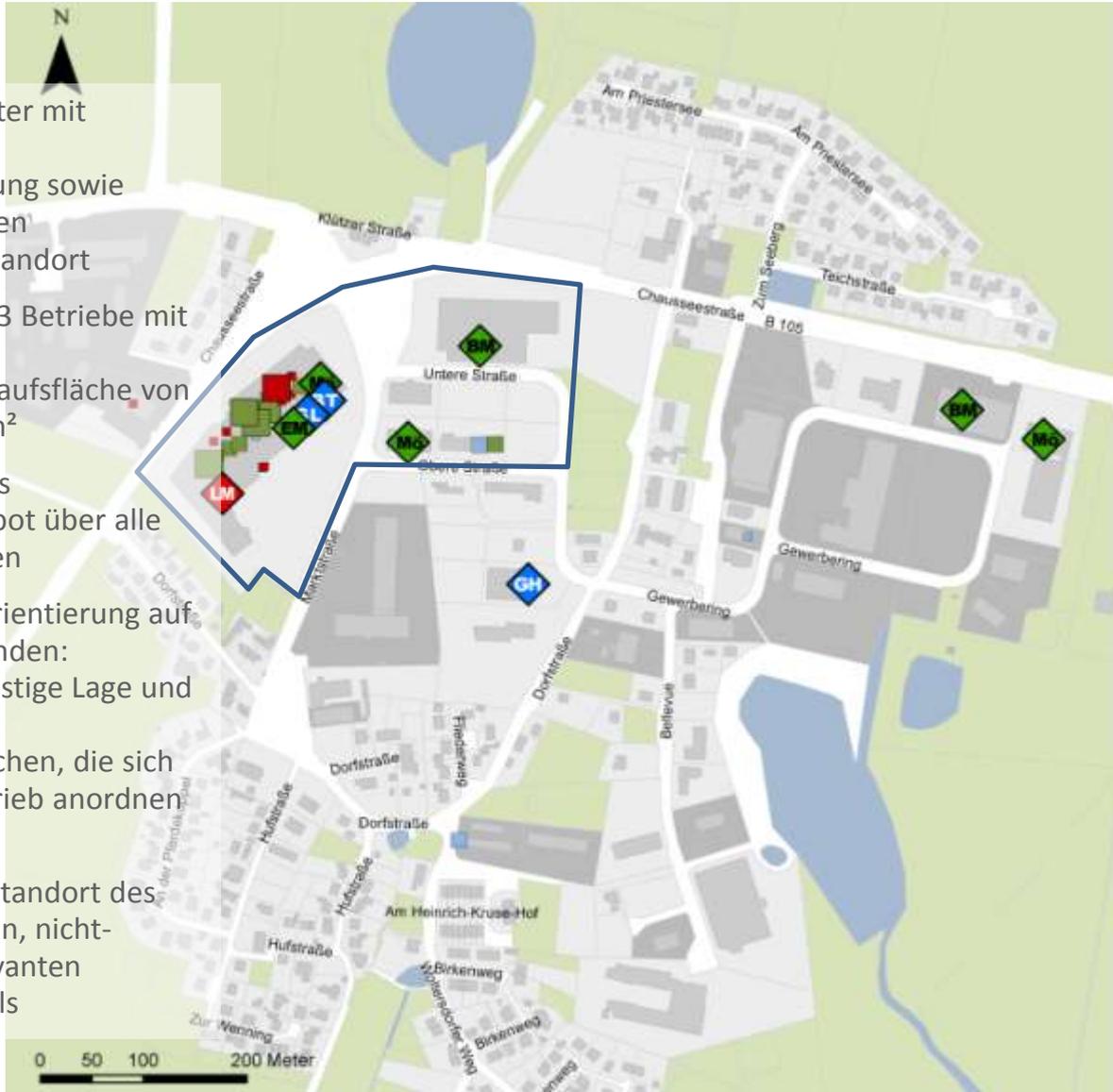
Ergänzungsstandort Am kleinen Stadtfeld

- Insgesamt 6 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.800 m²
- Angebotsschwerpunkt in der Warengruppe Nahrungs-, Möbel und Wohneinrichtung
- Deutliche Orientierung auf den Autokunden: verkehrsgünstige Lage und großzügige Stellplatzflächen, die sich um den Betrieb anordnen
- Funktion als Ergänzungsstandort des großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels



Ergänzungsstandort Gägelow

- Einkaufscenter mit Teilfunktion Nahversorgung sowie angrenzenden Fachmarktstandort
- insgesamt 33 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 26.800 m²
- umfassendes Warenangebot über alle Bedarfsstufen
- deutliche Orientierung auf den Autokunden: verkehrsgünstige Lage und großzügige Stellplatzflächen, die sich um den Betrieb anordnen
- Funktion als Ergänzungsstandort des großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels



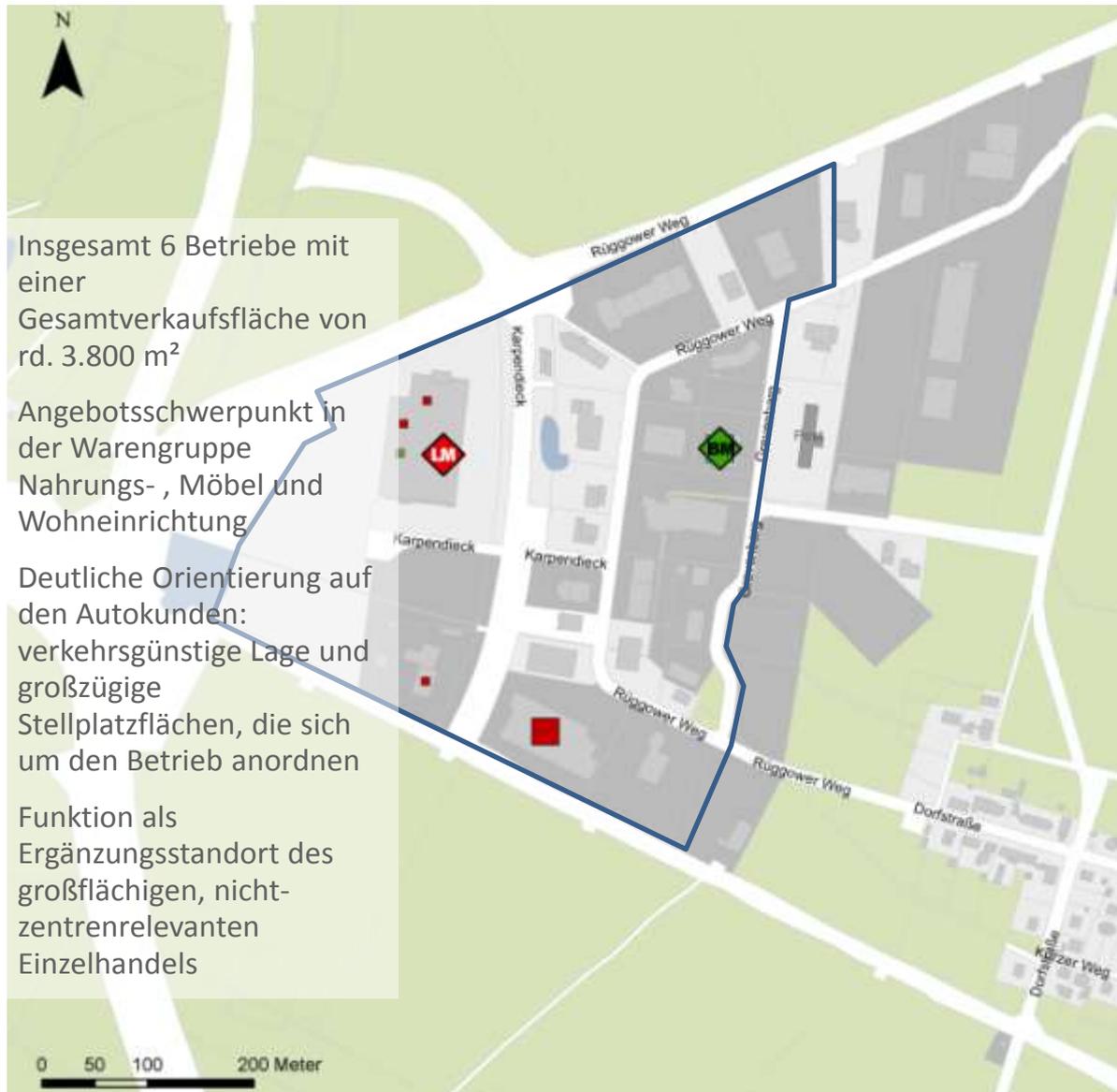
Großflächiger Einzelhandel (> 800 qm)

- Baumarkt
- Wohn Einrichtung
- Elektronik
- Möbelmarkt
- Bekleidung/ Textilien
- Schuhe/ Lederwaren
- GPK
- Warenhaus
- Lebensmittelmarkt

Bedarfsstufen

- kurzfristige Bedarfsstufe < 100 qm GVKF
- kurzfristige Bedarfsstufe 100 - 199 qm GVKF
- kurzfristige Bedarfsstufe 200 - 399 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

Ergänzungsstandort Kritzow



Großflächiger Einzelhandel (> 800 qm)

- ◆ BM Baumarkt
- ◆ WO Wohn Einrichtung
- ◆ EM Elektronik
- ◆ MO Möbelmarkt
- ◆ BT Bekleidung/ Textilien
- ◆ SL Schuhe/ Lederwaren
- ◆ GH GPK
- ◆ W Warenhaus
- ◆ LM Lebensmittelmarkt

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

- Insgesamt 6 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.800 m²
- Angebotsschwerpunkt in der Warengruppe Nahrungs-, Möbel und Wohneinrichtung
- Deutliche Orientierung auf den Autokunden: verkehrsgünstige Lage und großzügige Stellplatzflächen, die sich um den Betrieb anordnen
- Funktion als Ergänzungsstandort des großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels

Sortimentsliste Stadt-Umland-Raum Wismar

Zentrenrelevante Sortimente

*Nahversorgungsrelevante Sortimente***Apothekenwaren** (pharmazeutische Artikel)**Backwaren** / Konditoreiwaren**Fleisch- und Metzgereiwaren****Drogeriewaren** / Körperpflegeartikel**Angler- und Jagdbedarf** / Waffen**Bekleidung****Bettwäsche****Bild- und Tonträger****Bücher****Büromaschinen****Campingartikel****Computer und Zubehör****Elektrokleingeräte****Fahrräder und technisches Zubehör****Fotoartikel****Gardinen** / Dekostoffe**Glas** / Porzellan / Keramik**Handarbeitsbedarf** / Kurzwaren /
Meterware / Wolle**Haushaltswaren****Heimtextilien****Hörgeräte****Kinderwagen****Nahrungs- und Genussmittel**
(inkl. Getränke)**Schnittblumen****Zeitungen** / Zeitschriften**Kosmetikartikel** / Parfümeriewaren**Kunstgewerbe** / Bilder / Bilderrahmen**Künstlerartikel** / Bastelzubehör**Lederwaren** / Taschen / Koffer /
Regenschirme**Musikinstrumente** und Zubehör**Optik** / Augenoptik**Papier** / Bürobedarf / Schreibwaren**Sanitätsartikel****Sammelbriefmarken** und -münzen**Schuhe****Spielwaren****Sportartikel** / -kleingeräte**Sportbekleidung** / Sportschuhe**Telekommunikation** und Zubehör**Uhren** / Schmuck**Unterhaltungselektronik** und Zubehör**Wohneinrichtungsartikel****Zoologische Artikel** / lebende Tiere

Sortimentsliste Stadt-Umland-Raum Wismar

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Baulemente / Baustoffe
Baumarktspezifische Artikel
Bettwaren / Matratzen
Blumentöpfe und Vasen
Bodenbeläge
Eisenwaren und Beschläge
Elektrogroßgeräte
Elektroinstallationsmaterial
Erotikartikel
Farben / Lacke
Fliesen
Gartenartikel und -geräte
Installationsartikel
Kamine / Kachelöfen

Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
Kfz- und Motorradhandel*
Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Maschinen / Werkzeuge
Möbel
Pfflanzen / Samen
Pfanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)
Rollläden / Markisen
Sanitärartikel
Sportgroßgeräte
Tapeten
Teppiche (Einzelware)
Topf- und Zimmerpflanzen

**kein Einzelhandel im engeren Sinne*

Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment -

Grundsatz 1

- a. Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment **sollen** in den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Wismar liegen.
- b. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment **können** außerhalb der 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.
- c. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten **sollen nicht** in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden. (Mögliche Ausnahme: Tankstellenshop, Kiosk)

Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortiment -

Grundsatz 2

- a. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit sonstigem zentrenrelevantem Kernsortiment (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente gem. Grundsatz 1) **sollen im Kernbereich** des zentralen Versorgungsbereich der Wismarer Innenstadt liegen.
- b. Großflächige Betriebe mit ausgewählten* zentrenrelevanten Kernsortiment **können** darüber hinaus auch **an den definierten Ergänzungsflächen** des zentralen Versorgungsbereiches der Wismarer Innenstadt liegen.
- c. Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment **sollen** in den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Wismars liegen.
- d. Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment **sollen nicht** in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden.

Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortiment -

Grundsatz 2 **Ausnahme 1**

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

Ausnahme 2

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

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

Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment -

Grundsatz 3

- a. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment **können** in den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Wismar liegen.
- b. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche **sollen** Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment an den definierten Ergänzungsstandorten liegen.
- c. Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment **können** vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen und an den vorhandenen Ergänzungsstandorten und Sonderstandorten liegen.

Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment -

- Grundsatz 3**
- d. 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 Einzelsortiment 500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten darf. Zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen.

Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung

- Standortagglomerationen -

Grundsatz 4

- a. Einzelhandelsagglomerationen, die Betriebe mit **zentrenrelevanten Kernsortimenten** umfassen, **sollen konsequent** in den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Wismar ermöglicht werden.
- b. Einzelhandelsagglomerationen von Betrieben mit **nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können** in den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Wismar und an den **definierten Ergänzungsstandorten** liegen. Zentrenrelevante Randsortimente sollen auf ein zentrenverträgliches Maß begrenzt werden.
- c. Die Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb dieser Standortbereiche soll durch eine entsprechende Bauleitplanung unterbunden werden.