



Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar

Kurzfassung



Junker und Kruse

07. Dezember 2012

Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar

Im Auftrag des
Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg

Kurzfassung

Philipp Völker
Stefan Kruse



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

07. Dezember 2012

Einleitung

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

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

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

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

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

Ziele der Einzelhandelsentwicklung im SUR Wismar

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

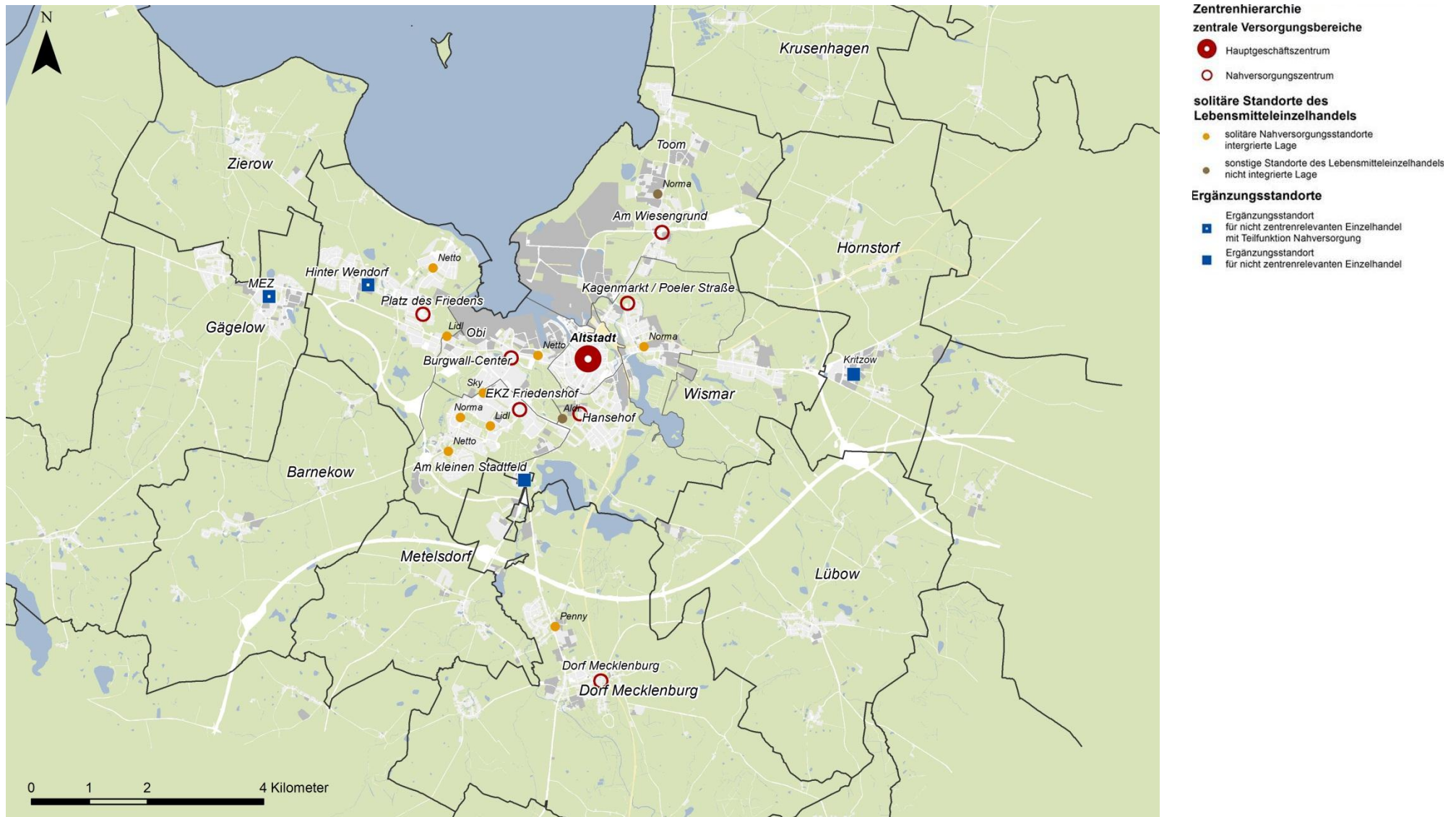
- **Sicherung der landesplanerischen Funktion** der Hansestadt Wismar als **Mittelzentrum**
- **Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie einer attraktiven Versorgungsstruktur** in gesamten SUR Wismar
- **Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur** mit einer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

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

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

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

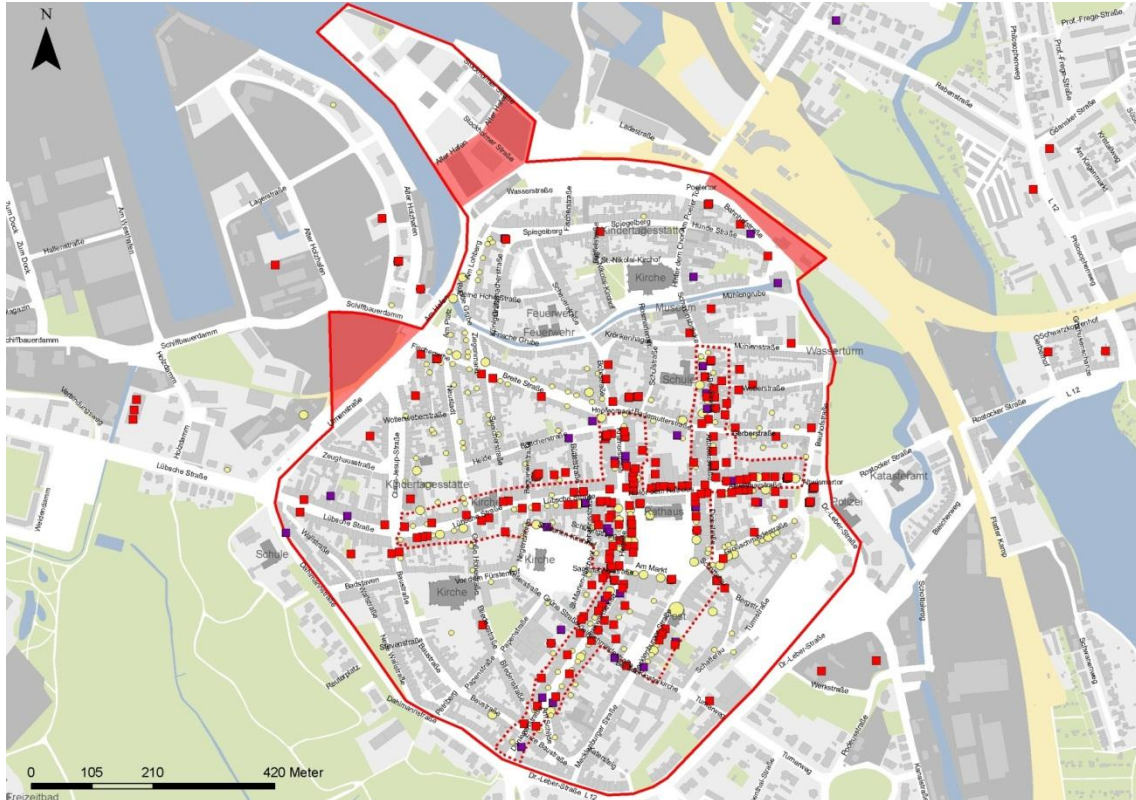
Standortstrukturmodell für den SUR Wismar



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

Zentrale Versorgungsbereiche, Ergänzungsbereiche und solitäre Nahversorgungstandorte im SUR Wismar

Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Wismar



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

Entwicklungsziele und -empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich

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

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

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Platz des Friedens



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

Entwicklungsziele und -empfehlungen für das Nahversorgungszentrum Platz des Friedens:

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

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Burgwall-Center

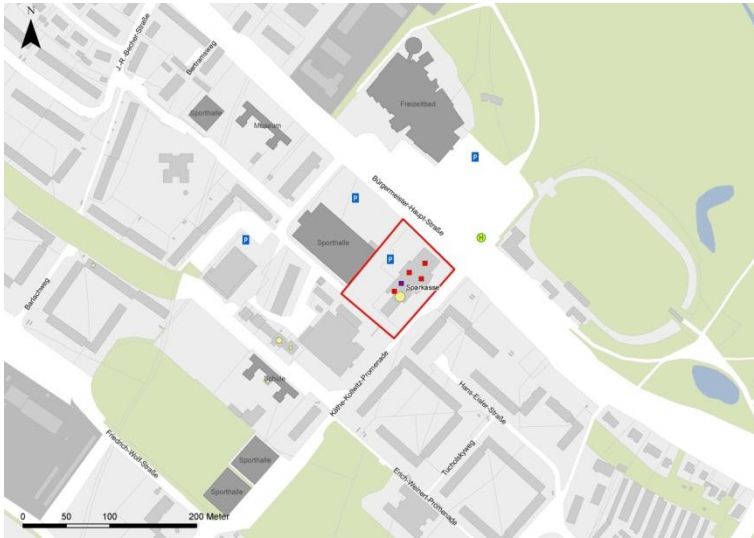


Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis des Landkreis Nordwestmecklenburg, Kataster- und Vermessungsamt

Entwicklungsziele und -empfehlungen für das Nahversorgungszentrum Platz des Friedens:

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

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Friedenshof

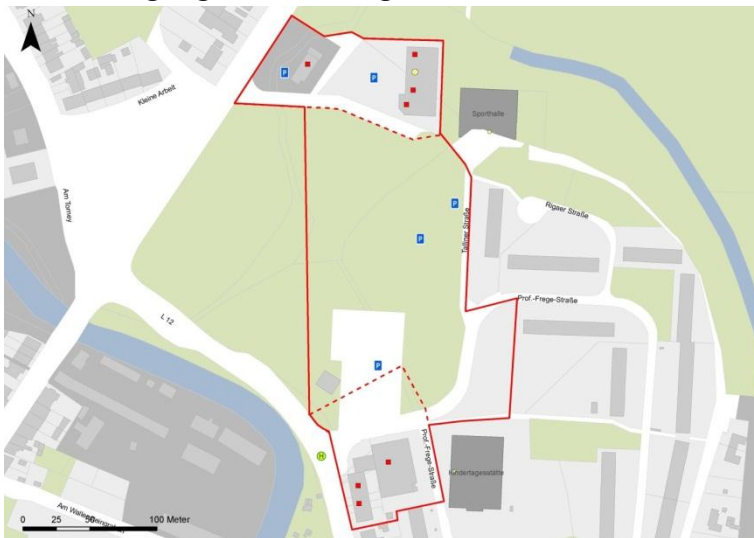


Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis des Landkreis Nordwestmecklenburg, Kataster- und Vermessungsamt

Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Friedenshof:

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

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Kagenmarkt



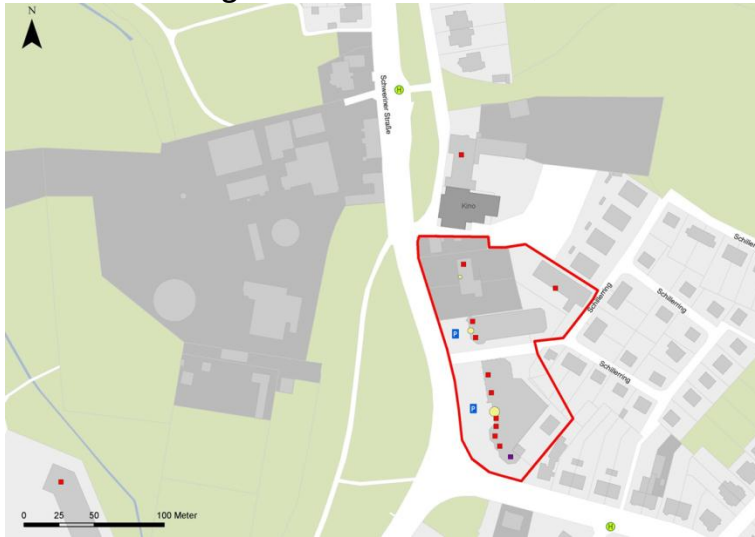
Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis des Landkreis Nordwestmecklenburg, Kataster- und Vermessungsamt

Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Kagenmarkt:

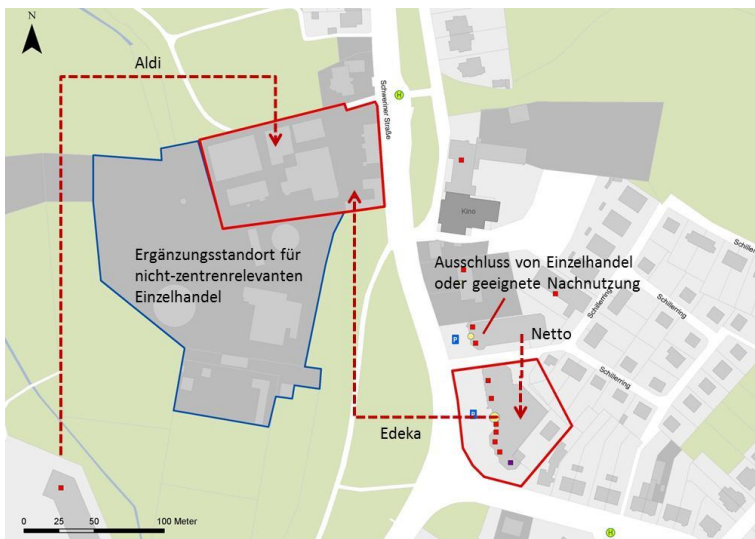
- Sicherung und Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum für den unmittelbaren Nahbereich durch Erhalt einer wohnungs-nahen Grundversorgung
- Städtebauliche Aufwertung und Verknüpfung des Zentrumsbereiches im Rahmen der Entwicklungsmaßnahmen Kagenmarkt

Zentraler Versorgungsbereich

Nahversorgungszentrum Hansehof (ohne perspektivische Erweiterung des HEVAG-Geländes)



perspektivischer Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hansehof (Entwicklung HEVAG-Gelände)

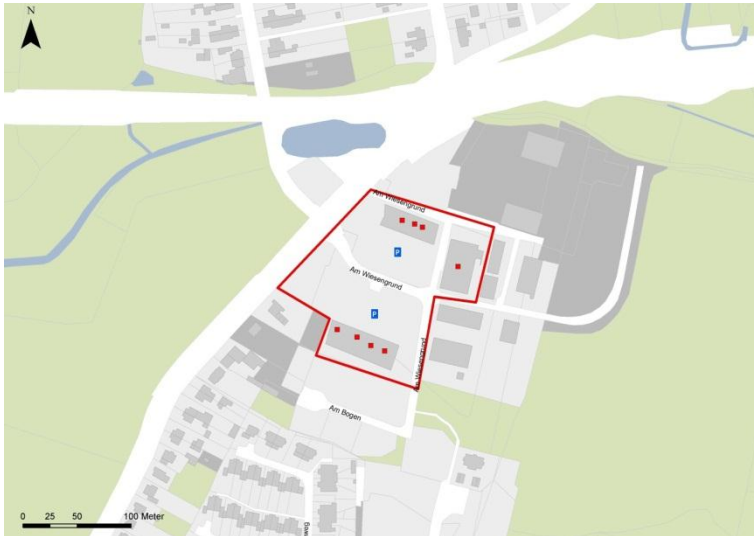


Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis des Landkreis Nordwestmecklenburg, Kataster- und Vermessungsamt

Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Hansehof:

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

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Am Wiesengrund

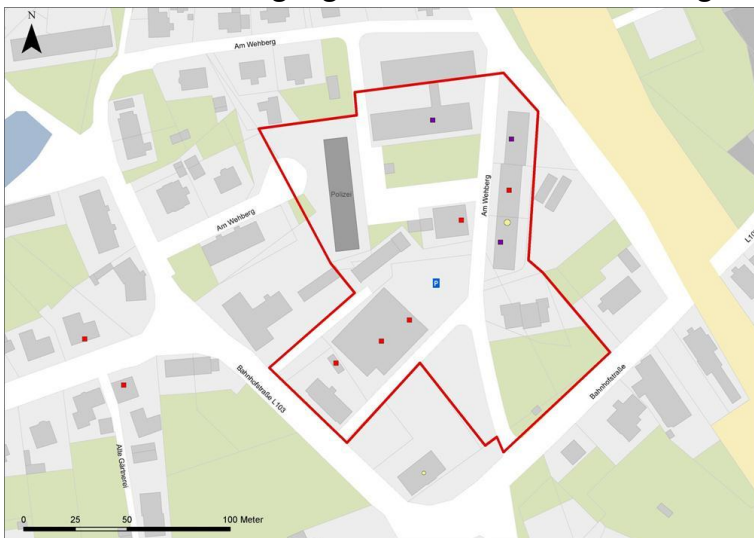


Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis des Landkreises Nordwestmecklenburg, Kataster- und Vermessungsamt

Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Am Wiesengrund:

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

Zentraler Versorgungsbereich perspektivisches Nahversorgungszentrum Dorf Mecklenburg



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

Entwicklungsziele und -empfehlungen für das Nahversorgungszentrum Dorf Mecklenburg:

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

Ergänzungsstandorte

Ergänzungsstandort „Hinter Wendorf“

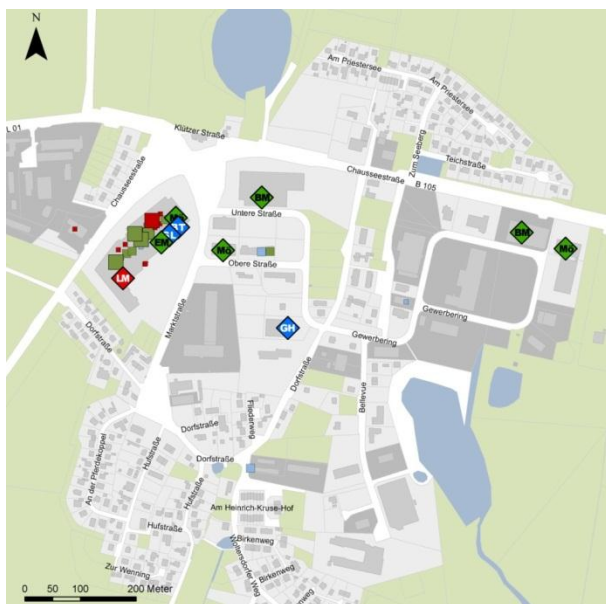


Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis des Landkreises Nordwestmecklenburg, Kataster- und Vermessungsamt

Entwicklungsziele und -empfehlungen

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

Ergänzungsstandort „Gägelow“



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

Entwicklungsziele und -empfehlungen

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

Ergänzungsstandort „Am kleinen Stadtfeld“

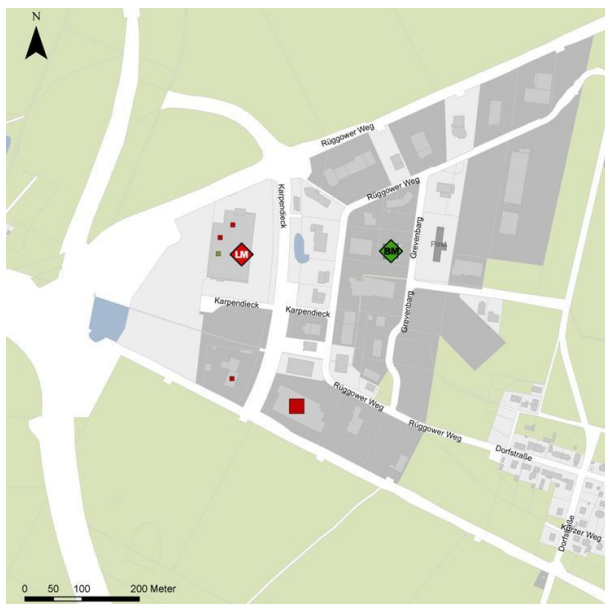


Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis des Landkreises Nordwestmecklenburg, Kataster- und Vermessungsamt

Entwicklungsziele und -empfehlungen

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

Ergänzungsstandort „Kritzow“



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

Entwicklungsziele und -empfehlungen

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

Solitäre Nahversorgungsstandorte

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

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

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

Entwicklungsempfehlungen

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

Sortimentsliste SUR Wismar

Zentrenrelevante Sortimente

hiervon nahversorgungsrelevant

Back- und Fleischwaren
Drogeriewaren
Nahrungs- und Genussmittel
(inkl. Getränke)
Pharmazeutika
Reformwaren
Schnittblumen
Zeitungen / Zeitschriften

Angler- und Jagdbedarf und Waffen
Bekleidung
Bettwäsche
Bild- und Tonträger
Bücher
Büromaschinen
Campingartikel
Computer und Zubehör
Elektrokleingeräte
Fahrräder und technisches Zubehör
Fotoartikel
Gardinen
Geschenkartikel
Glas / Porzellan / Keramik

Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware
/ Stoffe / Wolle
Haushaltswaren
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tisch-
wäsche
Hörgeräte
Kinderwagen
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Künstlerartikel, Bastelzubehör
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regen-
schirme
Musikinstrumente und Zubehör
Optik, Augenoptik
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Parfümerie- und Kosmetikartikel
Sanitätsbedarf
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel / -kleingeräte
Sportbekleidung
Sportschuhe
Telekommunikation und Zubehör
Uhren / Schmuck
Unterhaltungselektronik und Zubehör
Zoologische Artikel, lebende Tiere

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Bauelemente, Baustoffe
Bettwaren / Matratzen
Bodenbeläge
Teppiche (Einzelware)
Eisenwaren / Beschläge
Elektrogroßgeräte
Elektroinstallationsmaterial
Erotikartikel
Farben / Lacke
Fliesen
Gartenbedarf/-geräte

Kamine / Kachelöfen
KFZ-, Caravan- und Motorradzubehör
Maschinen / Werkzeuge
Möbel
Pflanzen / Samen
Rollläden / Markisen
Sanitärartikel
Sportgroßgeräte
Tapeten
Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen

Grundsätze der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels im SUR Wismar

Es sollen für den SUR Wismar die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gelten, die als „**Ansiedlungsregeln**“ zur Einordnung bzw. Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben dienen und durch entsprechende politische Beschlüsse untermauert werden sollten. Die hier aufgeführten Regelungen betreffen zukünftige Einzelhandelsentwicklungen, d.h. die Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Betrieben. In den Grundsätzen wird die Unterscheidung zwischen großflächigem Einzelhandel² (> 800 m² Verkaufsfläche) und nicht großflächigem Einzelhandel (≤ 800 m² Verkaufsfläche) getroffen.

Grundsatz 1:

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

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

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

Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten **sollen nicht** in Gewerbe- und Industriegebieten (z. B. 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

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.

² 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)

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

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

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

Grundsatz 3:

Einzelhandelsbetriebe mit sonstigem nicht 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 **Einzelsortiment 500 m²** Verkaufsfläche nicht überschreiten darf. Zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten muss ein **funktionaler Zusammenhang** bestehen.

Grundsatz 4:

Standortagglomerationen

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

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

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

Als Standortagglomerationen sind zu verstehen:

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

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

Anhang

Legenden

Nutzungssituation

- Einzelhandelsbetrieb
- Leerstand

Dienstleister

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

- zentraler Versorgungsbereich
- Kernbereich
- Ergänzungsbereich

Bedarfsstufen

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

Großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800m²)

- BM Baummarktsortimente
- GM Gartenmarktsortimente
- Wo Wohneinrichtung
- EM Elektronik / Multimedia
- Mo Möbel
- BT Bekleidung / Textilien
- SF Sport und Freizeit
- LM Nahrungs- und Genussmittel
- BZ Blumen (Indoor) / Zoo

Tabelle 1: 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> (Aktensvernichter, 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.).
Spielwaren / Hobbyartikel	Hobbyartikel	<u>Künstlerartikel / Bastelzubehör</u> (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Öl- und Wasserfarben, Bastelmateriale, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), <u>Sammlerbriefmarken und -münzen</u>
	Musikinstrumente und Zubehör	<u>Musikinstrumente und Zubehör</u> (Instrumentenkoffer, Noten, Notenständer, Pflegemittel etc.)

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

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

Quelle: eigene Zusammenstellung