

Gemeinde Hornstorf

HO/603/2025

Beschlussvorlage
öffentlich

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 13/91 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Hinter Wendorf", 2. Änderung der Hansestadt Wismar (Vorentwurf vom 26.11.2025)

hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Organisationseinheit: Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 18.12.2025 Einreicher:
---	---

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Hornstorf (Vorberatung)		N
Gemeindevertretung Hornstorf (Entscheidung)		Ö

Beschlussvorschlag

Zum Bebauungsplan Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Hinter Wendorf“, 2. Änderung der Hansestadt Wismar (Vorentwurf vom 26.11.2025) gibt es seitens der Gemeinde Hornstorf keine Anregungen und Bedenken.

Sachverhalt

Frist: 26.01.2026

-Beteiligung als Nachbargemeinde

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die CEV Handelsimmobilien GmbH plant das aus den frühen 1990er Jahren stammende Fachmarktzentrum auf dem Marktkaufgelände an der Zierower Landstraße zu modernisieren und das Objekt zukunftsfähig aufzustellen. Das großflächige Einzelhandelsgebiet Hinter Wendorf ist neben der Altstadt in Wismar eines der größten bestehende Einkaufszentren der Stadt. Das SB-Warenhaus wurde bereits in den letzten Jahren modernisiert.

Ausgangspunkt der Restrukturierung des Fachmarktzentrums (FMZ) sind u.a. die veränderten Mieterwünsche mit einem bestehenden Möbelmarkt (Mietvertragsende Mitte 2026).

Zudem befindet sich der Einzelhandelsmarkt in einem strukturellen Wandel, hervorgerufen durch das sich veränderte Kaufverhalten sowie den veränderten Bedürfnissen der Kunden, worauf Edeka bereits mit der Modernisierung des SB-Warenhauses reagiert hat. Daher plant die CEV Handelsimmobilien GmbH das in die Jahre gekommene Fachmarktzentrum auch in den anderen Bereichen zu revitalisieren, zu modernisieren und das Objekt insgesamt zukunftsfähig aufzustellen. Eine Sanierung des Objektes ist notwendig, um das Fachmarktzentrum an künftige EU-Standards in Bezug auf Klimaschutz, soziale

Verantwortung und nachhaltiges Wirtschaften anzupassen. Daher versucht die CEV bereits zu Beginn der Planung, eine entsprechende ESG-Strategie (Environmental, Social & Governance) für dieses Objekt zu entwerfen.

In diesem Zusammenhang sollen auch die städtebaulichen Mißstände mit den offenen Flächen zwischen den Gebäuden SO1 (Möbelmarkt) und SO2 (Elektrofachmarkt) sowie SO2 (Drogeriefachmarkt) und SO3 (SBWarenhaus) beseitigt werden. Hier ist ein Lückenschluss durch zwei neue Gebäude vorgesehen. Zudem soll die Westseite des Möbelmarktes eine Aufwertung erfahren.

Ziel des Umbaus ist es insgesamt, mögliche Tendenzen eines Trading-Down-Effekts und eines möglichen Leerstands von Anfang an entgegenzuwirken. Mit dem Wegzug des Möbelmarktes wären große Teile der Bestandsflächen vom Leerstand bedroht.

Im Jahr 2022 ist die CEV Handelsimmobilien GmbH mit dem Anliegen eines Refurbishment des FMZ's an die Stadtverwaltung der Hansestadt Wismar herantreten und hat mit Mietern, Gutachtern und anderen Marktteilnehmern gesprochen.

Aufgrund der Gespräche konnten erste Konzepte mit potentiellen Mietern (Nutzern) entworfen werden.

Im Jahr 2023 wurde auf Grundlage dieses Zielkonzeptes ein Antrag auf Befreiung des rechtswirksamen Bebauungsplanes gestellt, da die vorgegebenen Sortimentslisten (Möbel, etc.) nicht mehr eingehalten werden können und zum anderen die festgelegten Grenzen der festgesetzten Sondergebiete überschritten werden müssten. Eine Befreiung wurde entsprechend der Planungsabsicht nicht in Aussicht gestellt.

Unter Berücksichtigung der Hinweise der Stadtplanung wurde das Konzept der Standortumgestaltung durch die CEV Handelsimmobilien GmbH überarbeitet.

Anschließend stellt die CEV Handelsimmobilien GmbH ein Antrag auf B-Planänderung Anfang 2024, dessen Aufstellungsbeschluss durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 25.04.2024 gefasst wurde.

Im Rahmen der fortlaufenden Abstimmungen im Jahr 2025 wurden die Entwicklungsabsichten zur Standortumgestaltung konkretisiert und ergänzt:

- Errichtung von zwei Fachmärkten (Bekleidung und Haushaltswaren) zwischen SO1 und SO2 sowie Umnutzung/Erweiterung eines Teils des Möbel-FM in ein Kleinpreiskaufhaus. Zudem wird zwischen SO2 und SO3 ein Shopgebäude errichtet. Ziel ist es eine städtebaulich geschlossene Front zu erhalten, um die Verkehrs- und Erschließungssituation insgesamt zu verbessern.
- die Fläche des festgesetzten SO IV (Einrichtungshaus) sowie eine Teilfläche des SO V (Gemeinschaftsstellflächen) des rechtswirksamen Bebauungsplanes sollen zur Entwicklung einer Photovoltaikfreiflächenanlage genutzt werden, um den Vorhabenstandort mit regenerativer Energie zu versorgen (die Entwicklung eines Einrichtungshauses am Standort wird aufgrund der Entwicklung des Einzelhandels nicht weiterverfolgt)
- in Anbetracht der langfristigen Standortentwicklung wurde der Vorschlag unterbereitet, die Zulässigkeit der Errichtung eines Ärztehauses aufzunehmen, damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein solches Vorhaben zukünftig gegeben sind
- die Hansestadt Wismar beabsichtigt den Vorhabenstandort an das vorhandene Radwegenetz anzubinden
- geplant ist der direkte Anbau eines Geh- und Radweges an der Zierower Landstraße (im Bereich der Tankstelle liegt die grundsätzliche Zustimmung des Flächeneigentümers vor, allerdings wird zurzeit die technische Umsetzbarkeit geprüft, da die unterirdischen Tanks sehr nah der Straßenbegrenzungslinie liegen). Der Vorhabenträger stellt auf seinen Grundstücksflächen eine 4 m breite Vorhaltefläche zur künftigen Errichtung eines Geh-/Radweges durch die Stadt zur Verfügung.
- zur Verbesserung der Fußwege- und Radwegesituation im Einzelhandelsstandort werden die hierfür vorgesehenen Flächen markiert und der Fußweg vom Ausgang SB-Warenhaus

bis zum Eingang des Möbelmarktes / Kleinpreiskaufhaus überdacht

- der Parkplatz wird gemäß dem Bedarf in Teilflächen umstrukturiert und stärker durchgrünt (Anpflanzung von 110 Bäumen)
- das Grünflächenkonzept im Bebauungsplangebiet wird überarbeitet
- der wesentliche Bereich der vorgesehenen Ausgleichsfläche (im Süden) wird in eine extensiv genutzte Wiese entwickelt, deren nördlicher und östlicher Randbereich mit einer 5-reihigen Hecke umpflanzt wird
- innerhalb des Parkplatzes werden zur Durchgrünung mindestens 110 Bäume angepflanzt
- die desolaten Bestandsbäume werden hierbei ersetzt
- die Dachflächen der geplanten Gebäudeneubauten werden begrünt
- die nördliche Fassade des Möbelfachmarktes wird teilweise begrünt

Um alle Entwicklungsabsichten im Bebauungsplan abbilden (festsetzen) zu können, wird der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 25.04.2024 angepasst (siehe Pkt. 2 der Begründung).

☐ Der Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches wird zum Entwurf- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes gefasst.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in Hinter Wendorf“ wird nunmehr folgendes berücksichtigt:

- Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (gemäß § 11 BauGB) mit dem Vorhabenträger, welcher u.a. die Kostenübernahme der Planung, die Ausgestaltung des Vorhabenstandortes etc. regelt,
- Die Gestaltung des Parkplatzes sowie die erforderliche Stellplatzanzahl orientiert sich an der Satzung der Hansestadt Wismar über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) und berücksichtigt besondere Standortfaktoren sowie bestehende Baugenehmigungen. Die zukünftige Anordnung der Stellplätze im Plangebiet wird als hinweisliche Darstellung in der Planung übernommen. Grundlage hierfür bildet das städtebauliche Konzept, welches mit der Hansestadt Wismar abgestimmt wurde. Der letztendliche Nachweis der einzelnen Stellplätze erfolgt in der jeweiligen Baugenehmigung.
- Erarbeitung eines Einzelhandelsgutachtens (die Hansestadt Wismar lässt die zu ändernden Sortimente und ihre Verkaufsflächengrößen gutachterlich untersuchen, um die Verträglichkeit der Sortimentsänderung sowie Verkaufsflächengrößen auf die Gesamtstadt von Wismar von unabhängiger Seite überprüfen zu lassen),
- Festsetzung der Teilgebiete des sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel (hier Anpassung der Grenzen der Baugebiete mit unterschiedlicher Nutzung sowie Anpassung der Baufenster gemäß der geplanten Gebäude- und Flächenkonfiguration) sowie Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für Sonnenenergienutzung auf der Fläche des ehemaligen SO IV „Einrichtungshaus“ sowie auf einer Teilfläche des SO V „Gemeinschaftsstellflächen“,
- Festsetzung der zulässigen Sortimente und Nutzungen im jeweiligen Teilgebiet des sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel,
- Anpassung der baugestalterischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im sonstigen Sondergebiet großflächiger Einzelhandel - die detaillierte Beschreibung erfolgt in der Begründung des Bebauungsplanes,
- Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für das jeweilige sonstige Sondergebiet sowie Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für das gesamte sonstige Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (Hinweis: Gemäß der Vermessung des baulichen Bestandes wird die aktuell festgesetzte GRZ von 0,8 mit Zulässigkeit der

Überschreitung bis 0,05 (in Summe 0,85) nicht eingehalten und deutlich überschritten. Dieser Umstand wird im Änderungsverfahren aus städtebaulichen Gründen berücksichtigt),

- Überarbeitung der grünordnerischen Festsetzungen / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

☐ bestehende und zu erhaltende Gehölzstrukturen werden als Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB) festgesetzt,

☐ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Gestaltung von Flachdachflächen neu zu errichtender Gebäude (oder bei Gebäudeumbauten) werden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB als Pflanzgebot festgesetzt,

☐ umzusetzende Anpflanzungen für den Ausgleich sowie gestalterische Maßnahmen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete werden als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BauGB) festgesetzt. Modifizierungen bzw. Änderungen der Entwicklungsziele werden u.a. bei der Ausgleichsfläche im Süden, bei Dachbegrünungen sowie Anpflanzungen von Bäumen innerhalb der Stellplatzflächen vorgenommen, da die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan im baulichen Bestand in vollem Umfang nicht umsetzbar sind (Erläuterung siehe Pkt. 3.3.4 der Begründung) und eine Teilfläche der Ausgleichsfläche im Süden als extensiv genutzte Wiese (ehemals geplante flächige Gehölzbepflanzung) entwickelt werden soll.

☐ die Überarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt unter Beachtung der Hinweise der unteren Naturschutzbehörde und unter Anwendung der HzE2018,

- der geplante Geh- und Radweg (Breite 4 m) entlang der Zierower Landstraße wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung vorsorglich festgesetzt,
- die Darstellung der Gebäude im Plangebiet erfolgt auf Grundlage der Vermessung sowie der geplanten Gebäudekonfiguration des städtebaulichen Entwurfs des Vorhabenträgers, welcher mit der Hansestadt Wismar abgestimmt wurde,
- in der Planzeichnung werden die aktuellen Grenzen der Trinkwasserschutzzonen übernommen,

Hinweise

Gemäß der Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes behalten die außerhalb des Änderungsbereiches befindlichen Festsetzungen (Straßenverkehrsflächen, besondere Wohngebietsflächen) des rechtskräftigen Bebauungsplanes ihre Gültigkeit. In der Begründung sowie im Umweltbericht werden ausschließlich die zu ändernden Teile der Bebauungsplanung beschrieben.

Erfolgen keine Änderungen der Beschreibung gegenüber den Angaben im rechtskräftigen Bebauungsplan, werden die Textpassagen kursiv, grau dargestellt. Dies trifft im Wesentlichen auf das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „SB-Warenhaus“ – SO3, zur Erschließung, zur Umwelt sowie auf die Beschreibung der Raumordnung zu.

Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

Anlage/n

1	Anschreiben (öffentlich)
2	B13-2Ä-B-Plan (öffentlich)
3	B13-2Ä-Begründung (öffentlich)
4	B13-2Ä-Einzelhandelsgutachten (öffentlich)
5	B13-2Ä-Städtebaul. Konzept (öffentlich)
6	B13-2Ä-Umweltbericht (öffentlich)

Juliane Lockowand

Von: Antje Gabelmann <a.gabelmann@amt-neuburg.eu>
Gesendet: Dienstag, 16. Dezember 2025 17:05
An: Birger Lange; Juliane Lockowand
Betreff: WG: HWI, B-Plan Nr. 13/91, 2. Änderung - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden B13-2Ä-Begründung.pdf; B13-2Ä-B-Plan.pdf; B13-2Ä-Einzelhandelsgutachten.pdf; B13-2Ä-Städtebaul. Konzept.pdf; B13-2Ä-Umweltbericht.pdf

Von: Mahnel, Cornelia
Gesendet: Dienstag, 16. Dezember 2025 15:20
Betreff: HWI, B-Plan Nr. 13/91, 2. Änderung - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden

Hansestadt Wismar
Bebauungsplan Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Hinter Wendorf“, 2. Änderung (Vorentwurf)

hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 25.04.2024 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Hinter Wendorf“ beschlossen.

Mit den in der Anlage beigefügten Unterlagen unterrichten wir Sie über Ziele und Zwecke der oben genannten Planung mit der Bitte, uns Ihre Stellungnahme besonders im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB bis zum 26.01.2026 zuzusenden.

Bitte senden Sie Ihre Stellungnahme vorzugsweise elektronisch an Frau Mahnel unter cmahnel@wismar.de bzw. schriftlich an die Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister, Bauamt, Postfach 1245 in 23952 Wismar.

Sollte bis zu diesem Zeitpunkt keine Stellungnahme Ihrerseits vorliegen, geht die Stadt davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden Belange durch diese Planung nicht berührt werden bzw. Anregungen nicht bestehen.

Mit freundlichen Grüßen

Cornelia Mahnel

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt
Abt. Planung

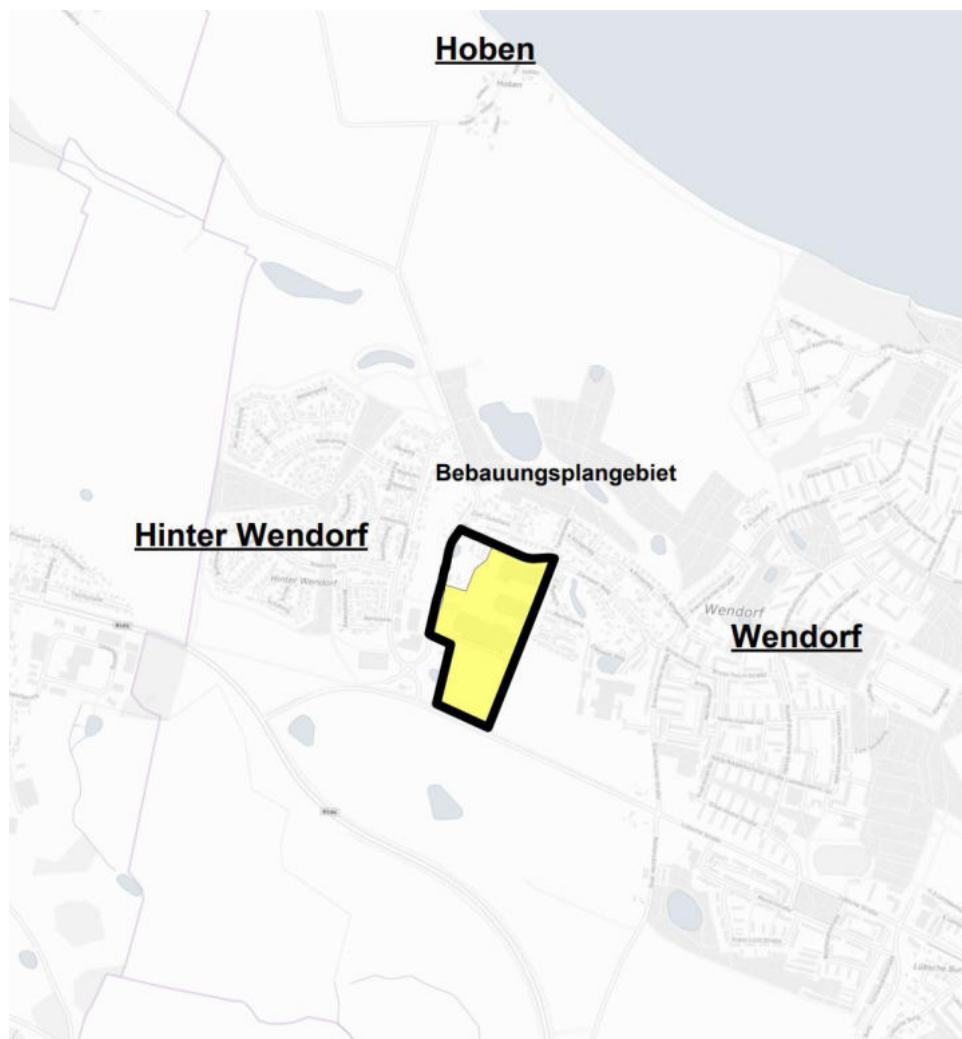
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar
+49 3841-251-6025

CMahnel@wismar.de



BEGRÜNDUNG
ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13/91
„SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER
EINZELHANDEL IN HINTER WENDORF“

VORENTWURF
STAND: 24. NOVEMBER 2025



BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13/91 „SONDERGEBIET GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL IN HINTER WENDORF“

INHALTSVERZEICHNIS

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ALLGEMEINE ZIELE	5
1.1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	5
1.2 LAGE UND GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES	8
1.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	9
1.3.1 VORBEREITENDER BAULEITPLAN – FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	9
1.3.2 LANDESRUAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM MECKLENBURG-VORPOMMERN (LEP M-V)	9
1.3.3 REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM WESTMECKLENBURG	11
1.3.4 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT DER HANSESTADT WISMAR (ISEK) - 3. FORTSCHREIBUNG	12
1.3.5 REGIONALES EINZELHANDELSKONZEPT FÜR DEN STADT UMLAND RAUM (SUR) WISMAR	13
1.3.6 FORTSCHREIBUNG DES RAHMENPLANS FÜR DEN STADT-UMLAND-RAUM WISMAR	15
1.3.7 AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR GEPLANTEN NEU- UND UMSTRUKTURIERUNG DES FACHMARKTZENTRUMS HINTER WENDORF IN WISMAR (STAND: 20.12.2024) MIT TEXTUR VOM 22.08.2025	18
2. VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH	23
3. SITUATION, PLANUNGSGRUNDSÄTZE UND FESTSETZUNGSBEGRÜNDUNG	25
3.1 AKTUELLE SITUATION IM PLANGEBIET	25
3.2 KONZEPTIONELLE BESCHREIBUNG UND PLANUNGSGRUNDSÄTZE	27
3.2.1 NEUSTRUKTURIERUNG VERKAUFS- UND PARKPLATZFLÄCHEN	27
3.2.2 ERRICHTUNG EINER PHOTOVOLTAIKFREIFLÄCHENANLAGE	28
3.2.3 NEUBAU EINES GEH- UND RADWEGES ENTLANG DER ZIEROWER LANDSTRASSE	29
3.2.4 UMWELT- UND KLIMASCHUTZ	30
3.2.4.1 MAßNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ	30
3.2.4.2 MAßNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ	30
3.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	31
3.3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	31
3.3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	34
3.3.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	34
3.3.2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)	35
3.3.2.3 ANZAHL VOLLGESCHOSSE	36
3.3.2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	36
3.3.3 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	37
3.3.3.1 BAUWEISE	37

3.3.3.2 DACHFORM UND DACHNEIGUNG	37
3.3.3.3 GESTALTUNG BAUKÖRPER, DÄCHER, AUßENWÄNDE UND WERBEANLAGEN	38
3.3.3.4 STELLPLÄTZE	39
3.3.3.5 EINFRIEDUNGEN	40
3.3.3.6 ÜBERDACHUNG VON GEHWEGEN	40
3.3.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	40
3.3.4.1 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	41
3.3.4.2 PFLANZBINDUNG UND -GEBOTE	42
3.4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH	43
3.5 WASSERRECHTLICHE BELANGE	44
3.6 IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	46
3.7 BODENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	49
4. ERSCHLIEßUNG	50
4.1 VERKEHR	50
4.1.1 STRAßEN UND WEGENETZ	50
4.1.2 RADWEGEFÜHRUNG	51
4.1.3 GEHWEGEFÜHRUNG	52
4.1.4 BAUMSCHEIBEN	53
4.1.5 RUHENDER VERKEHR	53
4.1.6 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)	55
4.2 VER- UND ENTSORGUNG	55
4.2.1 WASSERVERSORGUNG	55
4.2.2 STROMVERSORGUNG	55
4.2.3 SCHMUTZ- UND REGENWASSERENTSORGUNG	55
4.2.4 ABFALLENTSORGUNG	57
4.2.5 BRANDSCHUTZ	57
5. FLÄCHENBILANZ	57

ANLAGENVERZEICHNIS

- ANLAGE 1 AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR GEPLANTEN NEU- UND UMSTRUKTURIERUNG DES FACHMARKTZENTRUMS HINTER WENDORF IN WISMAR (STAND: 20.12.2024) MIT TEXTUR VOM 22.08.2025**
- ANLAGE 2 UMWELTBERICHT MIT STAND 24. NOVEMBER 2025**
- ANLAGE 3 STÄDTEBAULICHER ENTWURF NHP-ARCHITEKTEN MIT STAND 26. NOVEMBER 2025**

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die CEV Handelsimmobilien GmbH plant das aus den frühen 1990er Jahren stammende Fachmarktzentrum auf dem Marktkaufgelände an der Zierower Landstraße zu modernisieren und das Objekt zukunftsfähig aufzustellen. Das großflächige Einzelhandelsgebiet Hinter Wendorf ist neben der Altstadt in Wismar eines der größten bestehende Einkaufszentren der Stadt. Das SB-Warenhaus wurde bereits in den letzten Jahren modernisiert.

Ausgangspunkt der Restrukturierung des Fachmarktzentums (FMZ) sind u.a. die veränderten Mieterwünsche mit einem bestehenden Möbelmarkt (Mietvertragsende Mitte 2026).

Zudem befindet sich der Einzelhandelsmarkt in einem strukturellen Wandel, hervorgerufen durch das sich veränderte Kaufverhalten sowie den veränderten Bedürfnissen der Kunden, worauf Edeka bereits mit der Modernisierung des SB-Warenhauses reagiert hat. Daher plant die CEV Handelsimmobilien GmbH das in die Jahre gekommene Fachmarktzentrum auch in den anderen Bereichen zu revitalisieren, zu modernisieren und das Objekt insgesamt zukunftsfähig aufzustellen. Eine Sanierung des Objektes ist notwendig, um das Fachmarktzentrum an künftige EU-Standards in Bezug auf Klimaschutz, soziale Verantwortung und nachhaltiges Wirtschaften anzupassen. Daher versucht die CEV bereits zu Beginn der Planung, eine entsprechende ESG-Strategie (Environmental, Social & Governance) für dieses Objekt zu entwerfen.

In diesem Zusammenhang sollen auch die städtebaulichen Mißstände mit den offenen Flächen zwischen den Gebäuden SO1 (Möbelmarkt) und SO2 (Elektrofachmarkt) sowie SO2 (Drogeriefachmarkt) und SO3 (SB-Warenhaus) beseitigt werden. Hier ist ein Lückenschluss durch zwei neue Gebäude vorgesehen. Zudem soll die Westseite des Möbelmarktes eine Aufwertung erfahren.

Ziel des Umbaus ist es insgesamt, mögliche Tendenzen eines Trading-Down-Effekts und eines möglichen Leerstands von Anfang an entgegenzuwirken. Mit dem Wegzug des Möbelmarktes wären große Teile der Bestandsflächen vom Leerstand bedroht.

Im Jahr 2022 ist die CEV Handelsimmobilien GmbH mit dem Anliegen eines Refurbishment des FMZ's an die Stadtverwaltung der Hansestadt Wismar herangetreten und hat mit Mietern, Gutachtern und anderen Marktteilnehmern gesprochen.

Aufgrund der Gespräche konnten erste Konzepte mit potentiellen Mietern (Nutzern) entworfen werden. Im Jahr 2023 wurde auf Grundlage dieses Zielkonzeptes ein Antrag auf Befreiung des rechtswirksamen Bebauungsplanes gestellt, da die vorgegebenen Sortimentslisten (Möbel, etc.) nicht mehr eingehalten werden können und zum anderen die festgelegten Grenzen der festgesetzten Sondergebiete überschritten werden müssten. Eine Befreiung wurde entsprechend der Planungsabsicht nicht in Aussicht gestellt.

Unter Berücksichtigung der Hinweise der Stadtplanung wurde das Konzept der Standortumgestaltung durch die CEV Handelsimmobilien GmbH überarbeitet.

Anschließend stellt die CEV Handelsimmobilien GmbH ein Antrag auf B-Planänderung Anfang 2024, dessen Aufstellungsbeschluss durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 25.04.2024 gefasst wurde.

Im Rahmen der fortlaufenden Abstimmungen im Jahr 2025 wurden die Entwicklungsabsichten zur Standortumgestaltung konkretisiert und ergänzt:

- Errichtung von zwei Fachmärkten (Bekleidung und Haushaltswaren) zwischen SO1 und SO2 sowie Umnutzung/Erweiterung eines Teils des Möbel-FM in ein Kleinpreiskaufhaus. Zudem wird zwischen SO2 und SO3 ein Shopgebäude errichtet. Ziel ist es eine städtebaulich geschlossene Front zu erhalten, um die Verkehrs- und Erschließungssituation insgesamt zu verbessern.
- die Fläche des festgesetzten SO IV (Einrichtungshaus) sowie eine Teilfläche des SO V (Gemeinschaftsstellflächen) des rechtswirksamen Bebauungsplanes sollen zur Entwicklung einer Photovoltaikfreiflächenanlage genutzt werden, um den Vorhabenstandort mit regenerativer Energie zu versorgen (die Entwicklung eines Einrichtungshauses am Standort wird aufgrund der Entwicklung des Einzelhandels nicht weiterverfolgt)
- in Anbetracht der langfristigen Standortentwicklung wurde der Vorschlag unterbereitet, die Zulässigkeit der Errichtung eines Ärztehauses aufzunehmen, damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein solches Vorhaben zukünftig gegeben sind
- die Hansestadt Wismar beabsichtigt den Vorhabenstandort an das vorhandene Radwegenetz anzubinden - geplant ist der direkte Anbau eines Geh- und Radweges an der Zierower Landstraße (im Bereich der Tankstelle liegt die grundsätzliche Zustimmung des Flächeneigentümers vor, allerdings wird zurzeit die technische Umsetzbarkeit geprüft, da die unterirdischen Tanks sehr nah der Straßenbegrenzungslinie liegen). Der Vorhabenträger stellt auf seinen Grundstücksflächen eine 4 m breite Vorhaltefläche zur künftigen Errichtung eines Geh-/Radweges durch die Stadt zur Verfügung.
- zur Verbesserung der Fußwege- und Radwegesituation im Einzelhandelsstandort werden die hierfür vorgesehenen Flächen markiert und der Fußweg vom Ausgang SB-Warenhaus bis zum Eingang des Möbelmarktes / Kleinpreiskaufhaus überdacht
- der Parkplatz wird gemäß dem Bedarf in Teilflächen umstrukturiert und stärker durchgrünt (Anpflanzung von 110 Bäumen)
- das Grünflächenkonzept im Bebauungsplangebiet wird überarbeitet
 - der wesentliche Bereich der vorgesehenen Ausgleichsfläche (im Süden) wird in eine extensiv genutzte Wiese entwickelt, deren nördlicher und östlicher Randbereich mit einer 5-reihige Hecke umpflanzt wird
 - innerhalb des Parkplatzes werden zur Durchgrünung mindestens 110 Bäume angepflanzt – die desolaten Bestandsbäume werden hierbei ersetzt
 - die Dachflächen der geplanten Gebäudeneubauten werden begrünt
 - die nördliche Fassade des Möbelfachmarktes wird teilweise begrünt

Um alle Entwicklungsabsichten im Bebauungsplan abbilden (festsetzen) zu können, wird der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 25.04.2024 angepasst (siehe Pkt. 2 der Begründung).

- Der Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches wird zum Entwurf- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes gefasst.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in Hinter Wendorf“ wird nunmehr folgendes berücksichtigt:

- Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (gemäß § 11 BauGB) mit dem Vorhabenträger, welcher u.a. die Kostenübernahme der Planung, die Ausgestaltung des Vorhabenstandortes etc. regelt,
- Die Gestaltung des Parkplatzes sowie die erforderliche Stellplatzanzahl orientiert sich an der Satzung der Hansestadt Wismar über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) und berücksichtigt besondere Standortfaktoren sowie bestehende Baugenehmigungen. Die zukünftige Anordnung der Stellplätze im Plangebiet wird als hinweisliche Darstellung in der Planung übernommen. Grundlage hierfür bildet das städtebauliche Konzept, welches mit der Hansestadt Wismar abgestimmt wurde. Der letztendliche Nachweis der einzelnen Stellplätze erfolgt in der jeweiligen Baugenehmigung.
- Erarbeitung eines Einzelhandelsgutachtens (die Hansestadt Wismar lässt die zu ändernden Sortimente und ihre Verkaufsflächengrößen gutachterlich untersuchen, um die Verträglichkeit der Sortimentsänderung sowie Verkaufsflächengrößen auf die Gesamtstadt von Wismar von unabhängiger Seite überprüfen zu lassen),
- Festsetzung der Teilgebiete des sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel (hier Anpassung der Grenzen der Baugebiete mit unterschiedlicher Nutzung sowie Anpassung der Baufenster gemäß der geplanten Gebäude- und Flächenkonfiguration) sowie Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für Sonnenenergienutzung auf der Fläche des ehemaligen SO IV „Einrichtungshaus“ sowie auf einer Teilfläche des SO V „Gemeinschaftsstellflächen“,
- Festsetzung der zulässigen Sortimente und Nutzungen im jeweiligen Teilgebiet des sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel,
- Anpassung der baugestalterischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im sonstigen Sondergebiet großflächiger Einzelhandel - die detaillierte Beschreibung erfolgt in der Begründung des Bebauungsplanes,
- Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für das jeweilige sonstige Sondergebiet sowie Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für das gesamte sonstige Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (Hinweis: Gemäß der Vermessung des baulichen Bestandes wird die aktuell festgesetzte GRZ von 0,8 mit Zulässigkeit der Überschreitung bis 0,05 (in Summe 0,85) nicht eingehalten und deutlich überschritten. Dieser Umstand wird im Änderungsverfahren aus städtebaulichen Gründen berücksichtigt),
- Überarbeitung der grünordnerischen Festsetzungen / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
 - bestehende und zu erhaltende Gehölzstrukturen werden als Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB) festgesetzt,
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Gestaltung von Flachdachflächen neu zu errichtender Gebäude (oder bei Gebäudeumbauten) werden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB als Pflanzgebot festgesetzt,
 - umzusetzende Anpflanzungen für den Ausgleich sowie gestalterische Maßnahmen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete werden als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BauGB) festgesetzt. Modifizierungen bzw. Änderungen der Entwicklungsziele werden u.a. bei der Ausgleichsfläche im Süden, bei Dachbegrünungen sowie Anpflanzungen von Bäumen innerhalb der Stellplatzflächen vorgenommen, da die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan im baulichen Bestand in vollem Umfang nicht umsetzbar sind (Erläuterung siehe Pkt. 3.3.4 der Begründung) und eine Teilfläche der Ausgleichsfläche im Süden als extensiv genutzte Wiese (ehemals geplante flächige Gehölzbepflanzung) entwickelt werden soll.

- die Überarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt unter Beachtung der Hinweise der unteren Naturschutzbehörde und unter Anwendung der HzE2018,
- der geplante Geh- und Radweg (Breite 4 m) entlang der Zierower Landstraße wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung vorsorglich festgesetzt,
- die Darstellung der Gebäude im Plangebiet erfolgt auf Grundlage der Vermessung sowie der geplanten Gebäudekonfiguration des städtebaulichen Entwurfs des Vorhabenträgers, welcher mit der Hansestadt Wismar abgestimmt wurde,
- in der Planzeichnung werden die aktuellen Grenzen der Trinkwasserschutzzonen übernommen,

Hinweise

Gemäß der Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes behalten die außerhalb des Änderungsbereiches befindlichen Festsetzungen (Straßenverkehrsflächen, besondere Wohngebietsflächen) des rechtskräftigen Bebauungsplanes ihre Gültigkeit.

In der Begründung sowie im Umweltbericht werden ausschließlich die zu ändernden Teile der Bebauungsplanung beschrieben.

Erfolgen keine Änderungen der Beschreibung gegenüber den Angaben im rechtskräftigen Bebauungsplan, werden die Textpassagen **kursiv, grau** dargestellt. Dies trifft im Wesentlichen auf das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „SB-Warenhaus“ – SO3, zur Erschließung, zur Umwelt sowie auf die Beschreibung der Raumordnung zu.

1.2 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Der Standort des Planvorhabens befindet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Wendorf und umfasst das bestehende Fachmarktzentrum auf dem Marktkaufgelände.

Es wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|------------|-----------------------------------|
| im Norden: | durch den Zierower Weg |
| im Osten: | durch das Wohngebiet Zierower Weg |
| im Westen: | durch die Zierower Landstraße |
| im Süden: | durch die Lübsche Straße |

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes (ca. 11,4 ha) umfasst die Flurstücke 3316/22, 3317/14 und 3319/19 Gemarkung Wismar Flur 1 und überlagert Teilgebiete des rechtswirksamen Bebauungsplanes sowie dessen 1. Änderung.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 vorbereitender Bauleitplan – Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP der Hansestadt Wismar mit Stand Oktober 2021 ist der Vorhabenstandort als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ sowie als Grünfläche / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche („AGF“) - siehe Abb. 1 - dargestellt.

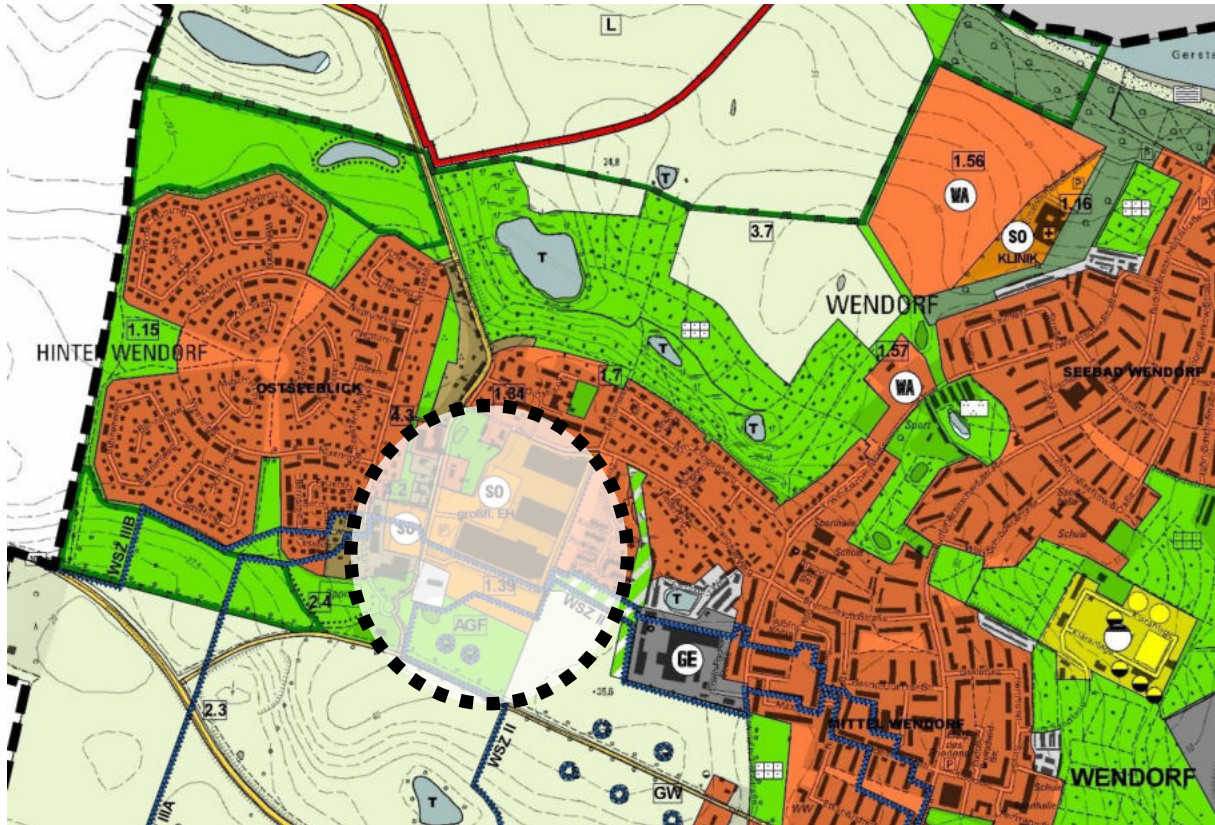


Abb. 1: Auszug aus dem FNP der Hansestadt Wismar (Stand Oktober 2021) mit Lage des Vorhabenstandortes

1.3.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum ausgewiesen. Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) gelten folgende Grundsätze (Zitat):

„Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden.

Im regionalen Kontext sind die Mittelzentren die wichtigsten Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung. Hier konzentrieren sich Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen, Dienstleister und Verwaltungen, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen in zumutbarer Entfernung von den Lebens- und Wohnstandorten der Bevölkerung. Als Knotenpunkte des ÖPNV sind Mittelzentren in der Regel gut an das Verkehrsnetz angeschlossen und ermöglichen den Menschen ihres Einzugsbereiches eine angemessene gesellschaftliche Teilhabe. Starke Mittelzentren mit gut ausgebauter Infrastruktur und gut aufgestellten Wirtschaftsbetrieben sind ein wesentlicher Haltefaktor für (junge) Menschen in der Fläche, ein Garant für lebendige ländliche Räume und ein wesentlicher Faktor für die Zukunftsfähigkeit Mecklenburg-Vorpommerns. Um dies zu halten oder weiter zu entwickeln bedarf es einer gezielten

Unterstützung der Mittelzentren. Das Mittelzentrum Wismar nimmt in Teilbereichen z. B. als Hochschulstandort, bei der gewerblichen und der Hafenwirtschaft, oberzentrale Funktionen wahr.“

Weiterhin wird die Hansestadt Wismar einem Stadt-Umland-Raum zugeordnet. Die Stadt-Umland-Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und entwickelt werden. Die Gemeinden, die den Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Grundlage für die interkommunalen Abstimmungen bildet das Stadt-Umland-Konzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum. Die Stadt-Umland-Konzepte sind zumindest in den Handlungsfeldern Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Infrastrukturentwicklung sowie Freiraumentwicklung zu überprüfen und bei Bedarf weiter zu entwickeln. Die Organisation und Moderation der Stadt-Umland-Kooperationsprozesse obliegen den zuständigen unteren Landesplanungsbehörden. Die Stadt-Umland-Konzepte sind Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage für Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der Stadt-Umland-Räume.

Hinsichtlich der Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten wurde folgendes im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern festgehalten (Zitat):

- *Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.*
- *Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*
- *Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist, das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Zentrenrelevante Kernsortimente sind die Sortimente entsprechend der Abbildung 21 im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern sowie weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortspezifische Sortimentsliste). Die Zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern.*
- *Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz. Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich).*
- *Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im*

Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen.

- *Ausnahmsweise können Einzelhandelsgroßprojekte in Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume angesiedelt werden. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Einzelhandelskonzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum. Bei der Aufstellung der Einzelhandelskonzepte für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum sind die im Vorfeld formulierten Ziele zu berücksichtigen.*

1.3.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Im regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, dessen Verordnung am 31.08.2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt M-V verkündet (GVOBl. 2011 S. 944) wurde und dessen Veröffentlichung im Amtsblatt M-V Nr. 3 am 13.01.2012 erfolgte, ist die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum mit teilweise oberzentraler Funktion ausgewiesen.

Mittelzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs, als regionalbedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und als Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs gestärkt und weiterentwickelt werden.

In der Hansestadt Wismar sind die oberzentralen Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln.

Hinsichtlich der Entwicklung von „großflächigen Einzelhandelsvorhaben“ wurde im regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg folgendes festgehalten (Zitat):

- *Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne § 11 BauNVO, hierunter fallen auch Hersteller-Direktverkaufszentren und sonstige neue Betriebsformen des Einzelhandels, die ähnliche Auswirkungen erwarten lassen, sind mit Ausnahme von Einzelhandelsgroßprojekten in Stadt-Umland-Räume nur in Zentralen Orten, bei einer Geschossfläche über 5.000 m² nur in Schwerin, Wismar, Parchim, Grevesmühlen, Ludwigslust und Hagenow zulässig.*
- *Neuansiedlungs-, Umnutzungs-, Erweiterungs- oder Agglomerationsvorhaben von Einzelhandelsgroßprojekten sind der Größe und der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches sowie dessen regionalspezifischem Kaufkraftpotenzial anzupassen.*
- *Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt / Orts- bzw. Wohngebietszentrum und Randlage gefährden.*
- *Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt und anderer zentraler Versorgungsbereiche ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt bzw. anderer zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährden.*
- *Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind an teilintegrierten verkehrlich gut erreichbaren Standorten zulässig, wenn diese einen baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des Zentralen Ortes bilden. Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Großprojekte nach Satz 1 sind zulässig, wenn keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung und Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind (Einzelfallprüfung erforderlich).*

- *Ausgewogene zentrenstärkende Einzelhandelsstrukturen sollen in Zentralen Orten auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten entwickelt werden. Dabei sollen auch die zentralen Versorgungsbereiche benannt werden*
- *Im Einzelfall können Einzelhandelsgroßprojekte in Stadt-Umland-Räumen dann angesiedelt werden, wenn die Ansiedlungsgemeinde mit der Kernstadt intensive funktionale Verflechtungen aufweist, verkehrlich mit Öffentlichem Personennahverkehr gut erreichbar ist und die Entwicklung der Einzelhandelsfunktion der Kernstadt nicht beeinträchtigt. Standortentscheidungen für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Stadt-Umland-Räumen sind auf der Basis interkommunaler Abstimmungen – (regionale Einzelhandelsentwicklungskonzepte) zu treffen.“*

1.3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Wismar (ISEK) - 3. Fortschreibung

Innerhalb der 3. Fortschreibung des Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Wismar (ISEK) - wurde folgendes zum Einzelhandel festgehalten (Zitat):

„Bei der Erarbeitung des regionalen Einzelhandelskonzeptes bildeten stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen den übergeordneten Rahmen, aus dem grundsätzliche Strategien für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung abgeleitet wurden. Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung wurden für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem, zentren- sowie nichtzentrelevantem Kernsortiment und für Standortagglomerationen aufgestellt.

Das regionale Einzelhandelskonzept wurde vom Regionalen Planungsverband beauftragt und auch finanziert. In der Verbandsversammlung im November 2012 wurde es bestätigt und für die weitere Umsetzung freigegeben. Das Einzelhandelskonzept ist ein gemeinsames abgestimmtes planungsrechtliches Instrument für die Hansestadt Wismar und die umliegenden Gemeinden. Ausgewählte Ergebnisse

- *Angebots- und Nachfrageanalyse konzentriert schwerpunktmäßig auf die Hansestadt Wismar, hier befinden sich 86.000 m² von 123.000 Verkaufsfläche im SUR Wismar. Der Anteil an Verkaufsfläche ist besonders durch die Einzelhandelsangebote in der Altstadt und am Standort Hinter Wendorf bedingt.*
- *Die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im SUR Wismar beträgt 2,24 m²/Einwohner. Hervorzuheben ist aber die unterschiedliche Verteilung zwischen den Gemeinden – Wismar 1,92 m²/EW, Gägelow 10,40 m²/EW, Hornstorf 6,05 m²/EW und in den Gemeinden Zierow und Lübow lediglich 0,04 bzw. 0,11 m²/EW.*
- *Zukünftige quantitative Entwicklungsspielräume für die Hansestadt Wismar ergaben sich zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes in den Branchen Spielwaren/ Hobbyartikel, Möbel, Bau- und Gartenmarktsortimente. Eine Branchenerweiterung in diesen Sortimenten ist bisher nicht erfolgt. Freie Einzelhandelsflächen für Sortimentserweiterungen in diesen Branchen sind in der Hansestadt Wismar noch verfügbar (siehe Übersichtskarte Gewerbsstandorte/Einzelhandel).*
- *Die räumliche Standortstruktur mit dem zentralen Versorgungsbereich und dem Hauptzentrum Innenstadt, umfasst die gesamte Altstadt und die Ergänzungsflächen. Letztere wurden als Vorhalteflächen für großformatige Einzelhandelsbausteine definiert, da es aufgrund der kleinteiligen historischen Strukturen innerhalb der Altstadt schwierig ist, marktgerechte Einzelhandelsflächen bereitzustellen. Als erhöhte Priorität galt die Entwicklungsfläche im Bereich Alter Hafens. Bereits damals gehörte dieses Areal zu einem besonderen Zielpunkt im Stadtzentrum.*
- *Aktuell wird eine Verifizierung des Einzelhandelskonzeptes durch den Regionalen Planungsverband Westmecklenburg in Zusammenarbeit mit dem Stadt-Umlandraum erarbeitet.“*

1.3.5 Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt Umland Raum (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

In Bezug zum Einzelhandelsstandort „Hinter Wendorf“ wurde folgendes hinsichtlich dessen Entwicklung im SUR Wismar formuliert:


<p>Ergänzungsstandort „Hinter Wendorf“</p>  <p>Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis des Landkreises Nordwestmecklenburg, Kataster- und Vermessungsamt</p>	<p>Entwicklungsziele und -empfehlungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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
---	---

Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Umland Raum (SUR) Wismar, Quelle: Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar – Kurzfassung, Stand: 07.12.2012

Zur Einordnung der Sortimente entsprechend ihrer zentrenrelevanz wurde folgende Sortimentsliste für den SUR Wismar definiert:

Zentrenrelevante Sortimente	
hiervon nahversorgungsrelevant	
<ul style="list-style-type: none"> Back- und Fleischwaren Drogeriewaren Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) Pharmazeutika Reformwaren Schnittblumen Zeitungen / Zeitschriften 	<ul style="list-style-type: none"> Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle Haushaltswaren Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche Hörgeräte Kinderwagen Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Künstlerartikel, Bastelzubehör Lampen, Leuchten, Leuchtmittel Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme 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
<ul style="list-style-type: none"> 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 	
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> Bauelemente, Baustoffe Bettwaren / Matratzen Bodenbeläge Teppiche (Einzelware) Eisenwaren / Beschläge Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Farben / Lacke Fliesen Gartenbedarf/-geräte 	<ul style="list-style-type: none"> Kamine / Kachelöfen KFZ-, Caravan- und Motorradzubehör Maschinen / Werkzeuge Möbel Pflanzen / Samen Rollläden / Markisen Sanitärartikel Sportgroßgeräte Tapeten Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen

Abb. 3: Sortimentsliste für den SUR Wismar, Quelle: Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar – Kurzfassung, Stand: 07.12.2012

1.3.6 Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar

Am 05.04.2018 verständigten sich die Akteure des SUR Wismar darauf, eine Überprüfung der Zielaussagen des REHK vorzunehmen und an aktuelle Entwicklungen und geänderte rechtliche Vorgaben (z.B. Landesraumentwicklungsprogramm M-V 2016, Gerichtsurteile etc.) anzupassen. Am 25.02.2020 haben die Bürgermeister auf der AG SUR Wismar beschlossen, das REHK SUR 2012 hinsichtlich der Festlegungen zu überprüfen und zu aktualisieren.

Die Aktualisierung des REHK erfolgte unter Federführung der Landesplanungsbehörden. In Bezug zum Vorhabenstandort in Hinter Wendorf „ZVB/Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick“ wurde folgendes festgehalten:

Der Fachmarktstandort Hinter Wendorf wurde im Rahmen des REHK 2012 als „Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel mit Teilfunktion Nahversorgung“ eingestuft. Dieser sollte gemäß den Entwicklungszielen des REHK 2012 mit überwiegend großflächigem Einzelhandel (Fachmärkte) und wohnortnaher Grundversorgung die anderen ZVB des SUR Wismar funktional ergänzen. Dem Einzelhandelsstandort Ostseeblick wurde im REHK 2012 keine Funktion zugewiesen (war nicht aufgeführt).

Entsprechend der Entwicklung ist festzustellen, dass beide Einzelhandelsstandorte auch aus Kundensicht eine Einheit bilden und sich funktional ergänzen. Der Standort befindet sich zwar in städtischer Randlage, ist zwischenzeitlich aber von Wohnungsbau mit einem großen städtebaulichen Gewicht „umbaut“. Das Kriterium städtebaulich integrierte Lage eines ZVB wird erfüllt. Daraus leitet sich strategisch die Ausweisung eines gemeinsamen ZVB/NVZ Wendorf / Ostseeblick ab. Am Standort Ostseeblick sind schwerpunktmäßig Nahversorgungsbetriebe (Aldi, Rossmann) ergänzt um zentrenrelevante / nicht zentrenrelevante Fachmärkte (Schuhe, Tiernahrung, Matratzen) angesiedelt. Der Einzelhandelsbesatz im Fachmarktzentrum Hinter Wendorf hat sich seit 2012 nicht nennenswert geändert. Schwerpunkt sind großflächige/großformatige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebot (Marktkauf, DM), nicht zentrenrelevante Anbieter (Möbelhaus Roller) und diverse zentrenrelevante Anbieter (u.a. Elektronikfachmarkt Expert). Der ZVB/NVZ Wendorf / Ostseeblick übernimmt neben der Sicherung der Nahversorgung insbesondere gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen. Das ZVB/NVZ Wendorf / Ostseeblick ist der größte Einzelhandelsstandort im Mittelzentrum Wismar. Ein weiterer Ausbau des ZVB mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten ist mit Blick auf die anderen ZVB, hier insbesondere auf das Hauptzentrum Innenstadt, zu vermeiden.

Fazit

Vor dem Hintergrund, dass die beiden Einzelhandelsstandorte Hinter Wendorf und Ostseeblick (im REHK 2012 nicht aufgeführt) aus städtebaulichen (durch die direkt aneinandergrenzende Lage) sowie unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten eine funktionale Einheit bilden, werden diese als ein gemeinsamer ZVB/Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick eingestuft.

Festlegung

Der im REHK 2012 definierte Ergänzungsstandort Hinter Wendorf wird aufgehoben. Die EH-Standorte Hinter Wendorf und Ostseeblick werden als ein ZVB/Nahversorgungszentrum eingestuft. Das ZVB/Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick fungiert in funktionaler Ergänzung zum ZVB Wismarer Innenstadt als größter Einzelhandelsstandort im Mittelzentrum Wismar. Ein weiterer Ausbau des ZVB mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten ist mit Blick auf die anderen ZVB, hier insbesondere auf das Hauptzentrum Innenstadt, zu vermeiden.

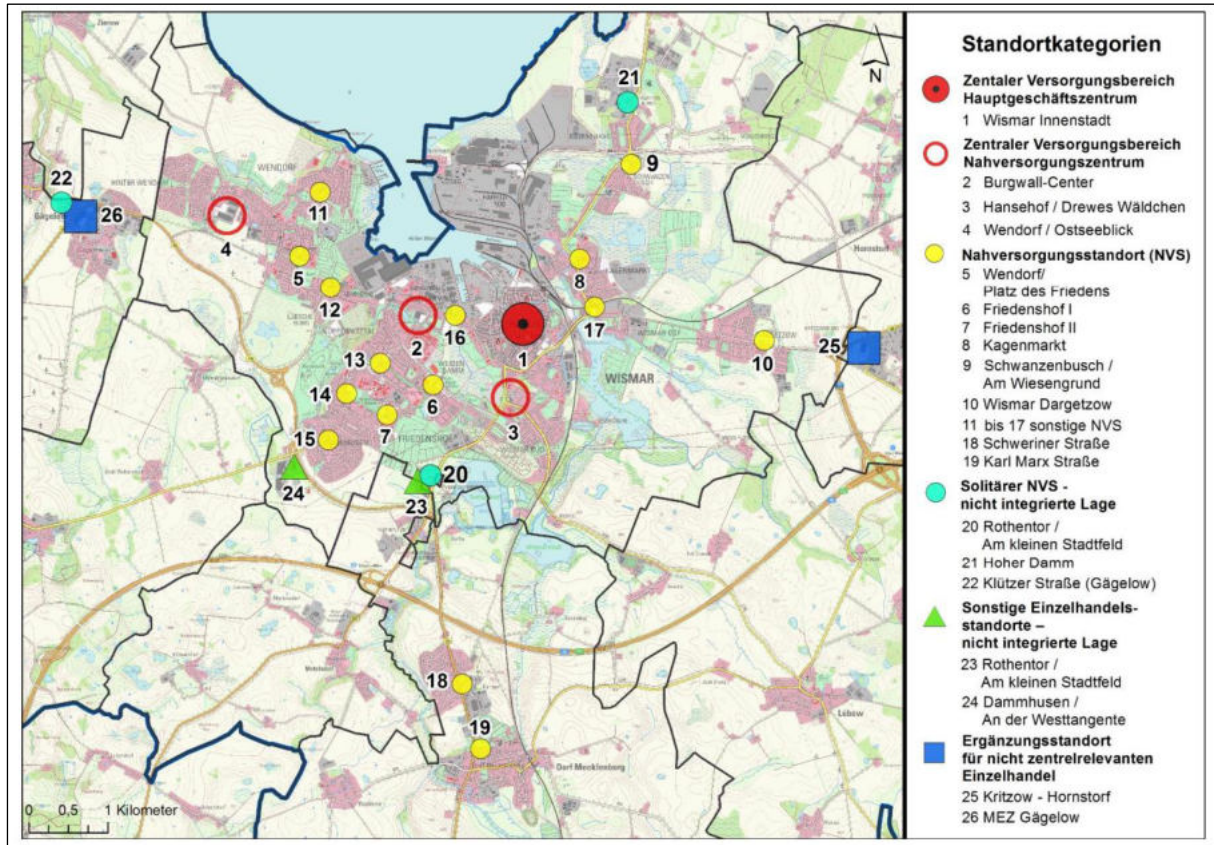


Abb. 4: Übersichtskarte zur Standortstruktur des EH 2020, Quelle: Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar, Stand: 02.12.2020

Sortimentsliste REHK SUR Wismar 2020

Abweichend zur Sortimentsliste des SUR Wismar 2012 werden die Sortimentsgruppen „Zoologische Artikel“ und „lebende Tiere“ zukünftig den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Die Sortimentsgruppen sind in keinem ZVB vorhanden und haben für die Funktion der ZVB auch künftig keine tragende Bedeutung.

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
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Bauelemente, Baustoffe	Kamine / Kachelöfen
Bettwaren / Matratzen	KFZ-, Caravan- und Motorradzubehör
Bodenbelege	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	Zoologische Artikel, lebende Tiere

Abb. 5: überarbeitete Sortimentsliste für den SUR Wismar, Quelle: Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar, Stand: 02.12.2020

1.3.7 Auswirkungsanalyse zur geplanten Neu- und Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf in Wismar (Stand: 20.12.2024) mit Textur vom 22.08.2025

Wie bereits in Pkt. 1.1 „Anlass, Ziel und Zweck der Planung“ der Begründung beschrieben, beabsichtigt die CEV Handelsimmobilien GmbH das aus den frühen 1990er Jahren stammende Fachmarktzentrum auf dem Marktkaufgelände an der Zierower Landstraße zu modernisieren und das Objekt zukunftsfähig aufzustellen. Verbunden hiermit sind geplante Veränderungen in den Sortimenten (insbesondere mit zentrenrelevanz – siehe Abb. 5) und deren Verkaufsflächen. Zur Bewertung möglicher Effekte im **SUR Wismar** wurde die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Hamburg, seitens der Hansestadt Wismar zur Erarbeitung einer Potenzial- und Auswirkungsanalyse beauftragt. Innerhalb dieser wurden 2 Varianten sortimentsbezogener mit unterschiedlich großen Verkaufsflächen betrachtet und deren Umsatzerwartungen und Umsatzverteilungen analysiert. Die detaillierten Ergebnisse und Einschätzungen sind der Auswirkungsanalyse (Anlage 1 zur Begründung) zu entnehmen.

Gemäß den Berechnungsergebnissen stellt die Variante A die Vorzugsvariante für die Ausrichtung der zukünftigen Verkaufsflächen dar, da hier sortimentsbezogen (zentrenrelevant / nicht zentrenrelevant) die verträglichsten Umsatzverteilungen gegenüber dem bestehenden Einzelhandel im SUR Wismar ermittelt wurden. Variante B wird nicht weiter forciert, da hier negative Effekte für den Einzelhandel nicht ausgeschlossen werden können.

Für die Vorzugsvariante A hat der Gutachter ermittelt, dass ein Brutto-Umsatzvolumen von rd. 8,9 Mio. € in Ansatz zu bringen ist, wovon rd. 6,4 Mio. € (rd. 70 %) untersuchungsrelevant sind.

Entsprechend der warenspezifischen Aufteilung entfallen hierbei:

- rd. 0,4 Mio. € (rd. 5 %) auf Nahrungs- und Genussmittel
- rd. 0,8 Mio. € (rd. 9 %) auf Gesundheit und Körperpflege
- rd. 0,2 Mio. € (rd. 2 %) auf Blumen, zoologischer Bedarf
- rd. 0,5 Mio. € (rd. 6 %) auf Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren:
- rd. 1,6 Mio. € (rd. 18 %) auf Bekleidung
- rd. 0,3 Mio. € (rd. 3 %) auf Schuhe / Lederwaren:
- rd. 0,2 Mio. € (rd. 2 %) auf Elektrowaren
- rd. 0,4 Mio. € (rd. 4 %) auf Sport
- rd. 2,0 Mio. € (rd. 21 %) Hausrat / Einrichtungen

Mit Abstand die größten Umsatzvolumina werden folglich in der Warengruppe Hausrat / Einrichtungen erzielt, gefolgt von Gesundheit & Körperpflege sowie Bekleidung und Nahrungs- und Genussmittel. Eher arrondierenden Umsatzcharakter kommen den Warengruppen Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren; Blumen, zoologischer Bedarf; Elektrowaren sowie Schuhe / Lederwaren und Sport zu.

Entsprechend dem sortimentsbezogenen Umsatzvolumen wurden folgende Auswirkungen auf den im SUR Wismar ansässigen Einzelhandel (Einzelhandelsstandorte) ermittelt:

Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

- Gegenüber dem Hauptzentrum Wismar-Innenstadt, dem Nahversorgungszentrum Burgwall-Center sowie dem NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen werden sich Umverteilungen auf nicht nachweisbarem Niveau ergeben, die Umverteilungsquoten rangieren ebenfalls im nicht nachweisbaren

Bereich. Eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes ist für diese Standorte komplett auszuschließen.

- Das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick würde demnach mit den höchsten Umverteilungsquoten tangiert (< 1 %), wobei auch dieses NVZ seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit uneingeschränkt wahrnehmen könnte, schließlich würde das Fachmarktzentrum von der geplanten Neu- / Umstrukturierung profitieren.
- Auch am Ergänzungsstandort Gägelow sowie den sonstigen Standorten in Zone I und II fallen Umsatzumverteilungen sehr gering (< 1 %) aus, so dass diese Standorte, die nicht unter dem Schutz des BauGB stehen, kaum beeinträchtigt werden. Somit sind eine Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung und eine Beeinträchtigung der bestehenden, flächendeckenden Nahversorgung durch das Vorhaben auszuschließen.
- Am Ergänzungsstandort Kritzow sind keine Umverteilungen nachweisbar.

Warengruppe Gesundheit und Körperpflege

- Gegenüber dem Hauptzentrum Wismar-Innenstadt, dem Nahversorgungszentrum Burgwall-Center sowie dem NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen werden sich Umverteilungen im niedrigen einstelligen Bereich zwischen 0,1 und 0,2 Mio. € ergeben, die Umverteilungsquoten rangieren zwischen 1 - 2 % bzw. 2 – 3 %. Eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes ist für diese Standorte sicher auszuschließen.
- Auch im Sortiment Gesundheit & Körperpflege würde das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick mit den höchsten Umverteilungsquoten tangiert (2 - 3 %), wobei der Anbieter Rossmann einen leistungsstarken Eindruck vermittelt und die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird.
- An den beiden Ergänzungsstandorten Gägelow und Kritzow sowie den sonstigen Standorten in Zone I und II fallen Umsatzumverteilungen sehr gering (0,2 Mio. bzw. 0.1 Mio. €) aus, so dass diese Standorte, die nicht unter dem Schutz des BauGB stehen, kaum tangiert werden. Auch in diesem Segment ist eine Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung und eine Beeinträchtigung der bestehenden, flächendeckenden Nahversorgung durch das Vorhaben auszuschließen.

Warengruppe Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf

- Gegenüber dem Hauptzentrum Wismar-Innenstadt, dem Nahversorgungszentrum Burgwall-Center sowie dem NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen werden sich Umverteilungen auf nicht nachweisbarem Niveau ergeben, die Umverteilungsquoten rangieren ebenfalls im nicht nachweisbaren Bereich. Eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes ist auch für dieses Sortiment und für diese Standorte komplett auszuschließen.
- Das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick würde demnach mit den höchsten Umverteilungsquoten tangiert (3 - 4 %), wobei auch dieses NVZ seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit uneingeschränkt wahrnehmen könnte, da das Umverteilungsvolumen sehr niedrig ausfällt (0,1 Mio. €).
- Auf nicht nachweisbarem Niveau bewegen sich auch die Umverteilungen an den beiden Ergänzungsstandorten Gägelow und Kritzow sowie den sonstigen Standorten in Zone I und II, so dass diese Standorte nicht tangiert werden. Somit sind eine Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung und eine Beeinträchtigung der bestehenden, flächendeckenden Nahversorgung durch das Vorhaben auszuschließen.

Warengruppe Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren

- Gegenüber dem Hauptzentrum Wismar-Innenstadt sowie dem Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick und dem Ergänzungsstandort Gägelow werden jeweils 0,1 Mio. € umverteilt, was mittleren Umverteilungsquoten von 5 - 6 % bzw. 3 - 4 % entspricht. Eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes ist für diese Standorte angesichts der geringen Volumina sicher auszuschließen, zumal in Bezug auf das NVZ Wendorf / Ostseeblick von einer Stärkung des Angebotes auszugehen ist. Dieser zentrale Versorgungsbereich würde seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit folglich auch weiterhin wahrnehmen können.
- Auch an sonstigen Standorten in Zone I und II fallen Umsatzumverteilungen mit rd. 3 – 4 % gering aus, so dass diese Standorte kaum tangiert werden.
- An allen übrigen betrachteten Standorten bewegen sich die Umverteilungsvolumina und -quoten auf nicht nachweisbarem Niveau.

Warengruppe Bekleidung

- Gegenüber dem Hauptzentrum Wismar-Innenstadt werden sich Umverteilungen von rd. 0,9 Mio. € ergeben, was niedrige Umverteilungsquoten von 2 - 3 % bedeuten würde. Eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes in der Wismarer Innenstadt ist sicher auszuschließen. Die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des Hauptzentrums wird auch künftig gewährleistet sein.
- Auch in diesem Sortiment würde das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick wieder mit den höchsten Umverteilungsquoten von 5 - 6 % konfrontiert sein. Auch dieses NVZ wird seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit uneingeschränkt wahrnehmen können, da das Fachmarktzentrum mit der Neuaufstellung des Standortes sich zukunftsfest positionieren würde.
- Die ermittelten Quoten für das NVZ Burgwall-Center bewegen sich zwischen 2 – 3 %, so dass eine Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit dieses Zentrums äußerst unwahrscheinlich ist.
- An dem Ergänzungsstandort Gägelow fallen die Umsatzumverteilungen ebenfalls sehr gering aus (0,2 Mio. €; Umverteilungsquoten von 3 - 4 %).

Warengruppe Schuhe / Lederwaren

- Das Hauptzentrum Wismar-Innenstadt wäre demnach im Segment Schuhe / Lederwaren mit niedrigen Umverteilungsquoten von 2 – 3 % betroffen, so dass die Gutachter eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes ausschließen können. Die Wismarer Innenstadt könnte ihre Funktions- und Entwicklungsfähigkeit weiterhin uneingeschränkt wahrnehmen.
- Gegenüber dem Nahversorgungszentrum Burgwall-Center werden sich Umverteilungen auf nicht nachweisbarem Niveau ergeben, die Umverteilungsquoten rangieren ebenfalls im nicht nachweisbaren Bereich. Eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes ist für diesen Standort komplett auszuschließen.
- Erwartungsgemäß würde das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick auch bei Schuhen / Lederwaren mit den höchsten Umverteilungsquoten tangiert (3 - 4 %), wobei auch dieses NVZ seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit uneingeschränkt wahrnehmen und von der geplanten Neu- / Umstrukturierung profitieren würde.
- Auch an dem Ergänzungsstandort Gägelow fallen die Umsatzumverteilungen ebenfalls sehr gering aus (0,1 Mio. €; Umverteilungsquoten von 3 - 4 %).

Warengruppe Sport

- Gegenüber dem Hauptzentrum Wismar-Innenstadt werden sich Umverteilungen von < 0,1 Mio. € ergeben, was niedrige Umverteilungsquoten von 2 - 3 % bedeuten würde. Eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes in der Wismarer Innenstadt ist sicher auszuschließen. Die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des Hauptzentrums wird auch künftig gewährleistet sein.
- Gegenüber dem Ergänzungsstandort Gägelow fallen die ermittelten Umverteilungsvolumina mit < 0,1 Mio. € gering aus. Durch die geringe Bestandsgröße rangieren die Quoten zwischen 6 – 7 und werden damit keine unverträglichen Größenordnungen einnehmen.
- An sämtlichen anderen untersuchungsrelevanten Standorten liegen die Umverteilungsquoten auf nicht nachweisbarem Niveau.

Warengruppe Elektrowaren

- Gegenüber dem Hauptzentrum Wismar-Innenstadt werden sich erneut Umverteilungen auf nicht nachweisbarem Niveau ergeben, die Umverteilungsquoten rangieren ebenfalls im nicht nachweisbaren Bereich. Eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes ist für diese Standorte komplett auszuschließen.
- Das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick würde demnach mit sehr niedrigen Umverteilungsquoten tangiert (1 - 2 %), wobei auch dieses NVZ seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit uneingeschränkt wahrnehmen könnte, schließlich würde das Fachmarktzentrum von der geplanten Neu- / Umstrukturierung profitieren.
- Auch an dem Ergänzungsstandort Gägelow fallen ebenfalls sehr geringe Umsatzumverteilungen aus (0,1 Mio. €) aus (Umverteilungsquoten von 1 - 2 %).

Warengruppe Hausrat / Einrichtungen

- Gegenüber dem Hauptzentrum Wismar-Innenstadt werden sich Umverteilungen von rd. 0,2 Mio. € ergeben, die Umverteilungsquoten rangieren bereits bei 8 – 9 %. Eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes ist für das Hauptzentrum auch angesichts der relativ geringen Volumengröße nicht wahrscheinlich. Hier sind hauptsächlich kleine Andenkenläden für Touristen zu finden, die nur untergeordnet betroffen sein werden. Die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des Hauptzentrums wird auch künftig gewährleistet sein.
- Wie zu erwarten, würde das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick mit den höchsten Umverteilungsquoten in Wismar tangiert (24 - 25 %, Umverteilungsvolumen; rd. 0,7 Mio. €), wobei auch dieses NVZ seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit uneingeschränkt wahrnehmen könnte. Sollten diese wirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche Effekte umschlagen und tatsächlich ein Betreiber in der direkten Folge seinen Betrieb einstellen müssen, könnte ein Fachmarkt aus der Neuplanung diese Funktion ausfüllen. Dadurch wäre Funktions- und Entwicklungsfähigkeit dieses NVZ auch künftig gewährleistet.
- Auch an den beiden Ergänzungsstandorten Gägelow und Kritzow sowie den sonstigen Standorten in Zone I und II fallen Umsatzumverteilungen in nennenswertem Umfang an (Volumina: rd. 0,3 Mio. € bzw. rd. 0,1 Mio. €) und es ergeben sich rechnerisch hohe Umverteilungsquoten 32 – 33 % (Gägelow) bzw. 10 – 11 % (Kritzow). Diese betreffen allerdings nur die Randsortimente der Möbelmärkte und der Kaufland-SB-Warenhäuser. Diese Standorte stehen nicht unter dem Schutz des BauGB und haben für diese Ausarbeitung keine städtebauliche Relevanz, so dass sie zu vernachlässigen sind.
- Recht hohe Volumina und Quoten sind auch für die sonstigen Standorte in Zone I und II zu konstatieren (Volumina: ca. 0,2 Mio. € bzw. ca. 0,1 Mio. €), so dass sich hier rechnerisch hohe

Umverteilungsquoten von zwischen 27 – 28 % (sonstige Standorte Zone I) bzw. 18 – 19 % (sonstige Standorte Zone II) ergeben. Dies betrifft jedoch ausschließlich die Randsortimente von Lebensmittelmärkten, so dass keine Betriebsschließungen zu erwarten sind. Auch diese Standorte stehen nicht unter dem Schutz des BauGB und haben für diese Ausarbeitung keine städtebauliche Relevanz, da diese als wettbewerbliche, nicht städtebauliche Auswirkungen betrachtet werden. Somit sind eine Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung und eine Beeinträchtigung der bestehenden, flächendeckenden Nahversorgung durch das Vorhaben auszuschließen.

Fazit:

Gemäß den ermittelten Umsatzverteilungen der Vorzugsvariante A können negative Auswirkungen auf den Einzelhandel im SUR Wismar ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan werden entsprechend den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse Obergrenzen für die untersuchten Sortimente festgesetzt. Die Flächengrößen für das jeweilige Sortiment bzw. für den jeweiligen Fachmarkt sind der Begründung Pkt. 3.3.1 sowie den textlichen Festsetzungen Pkt. 1.1.1 und Pkt. 1.1.2 zu entnehmen.

2. Verfahren nach dem Baugesetzbuch

Es wird ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 11 BauGB¹ erarbeitet. Das Planungsgebot nach § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben. Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in Hinter Wendorf“ mit dem in Abbildung 6 dargestellten Geltungsbereich wurde durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 25.04.2024 gefasst und am 25.05.2024 im Stadtanzeiger bekannt gemacht.

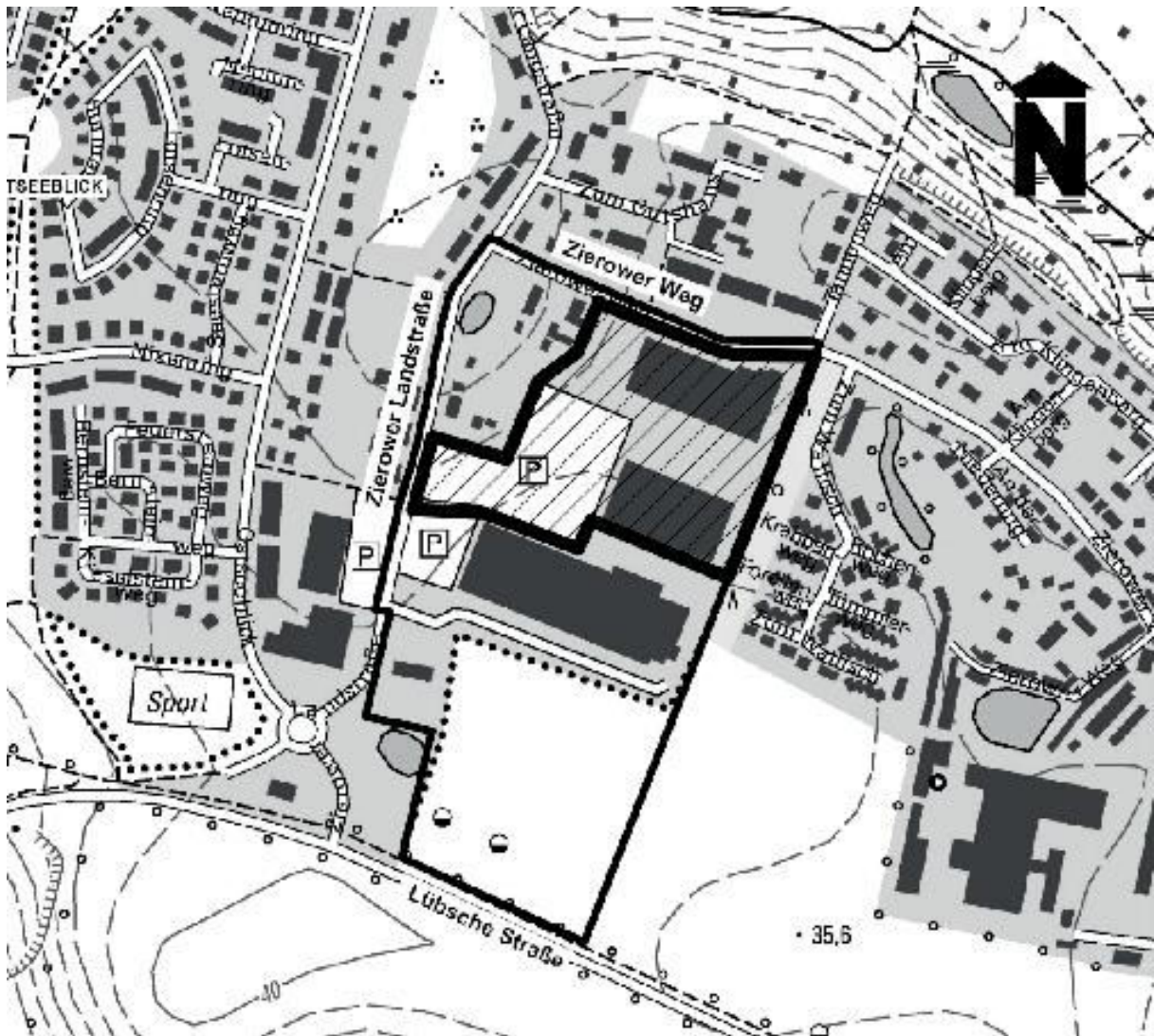


Abb. 6: Lageplan zum Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in Hinter Wendorf“

Gemäß den in Pkt. 1.1 dargelegten Abstimmungen und Planungsabsichten, u.a. die beabsichtigte Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage (betrifft Flächen, welche im rechtwirksamen B-Plan als SO IV bzw. z.T. als SO V festgesetzt sind), die Anpassung der Gemeinschaftsstellflächen des Einkaufszentrums sowie die Überarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen (u.a. das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche im Süden) wird der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/91 „Sondergebiet

¹ Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, auf Grundlage des mit der Hansestadt Wismar abgestimmten Bebauungsplanes, das Vorhaben einschließlich der zugehörigen Erschließungsmaßnahmen zu realisieren und die vollständigen Planungs-, Realisierungs- und Erschließungskosten bzw. Kosten für erforderliche Gutachten zu übernehmen.

großflächiger Einzelhandel in Hinter Wendorf“ nochmals geändert (siehe Abbildung 7, gelbe Fläche). Der Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches wird zum Entwurf- und Auslegungsbeschluss gefasst.

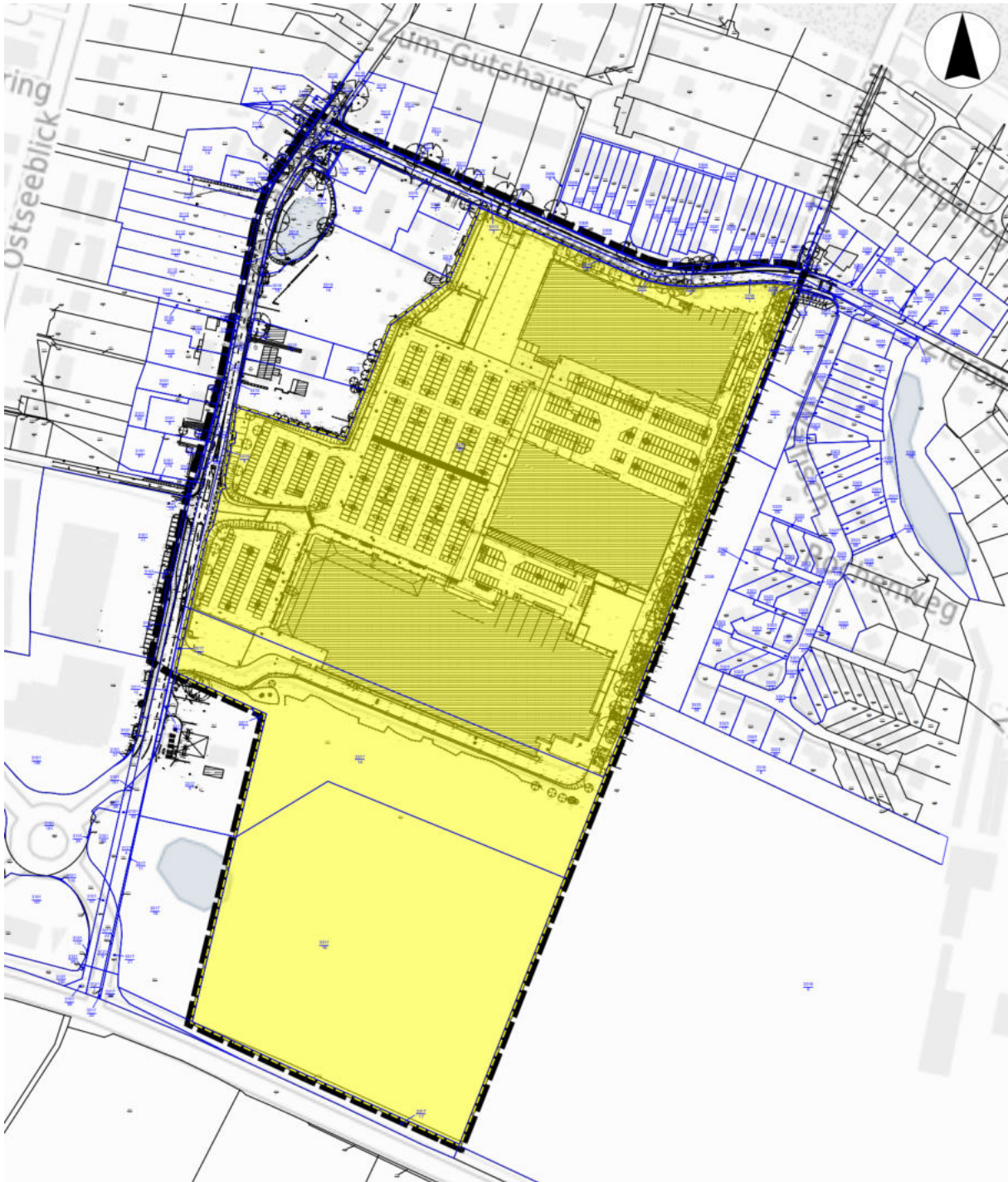


Abb. 7: geänderter Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in Hinter Wendorf“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslage im Zeitraum vom _____
- Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom _____

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslage im Zeitraum vom _____
- Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom _____

3. Situation, Planungsgrundsätze und Festsetzungsbegründung

3.1 aktuelle Situation im Plangebiet

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in Hinter Wendorf“² befinden sich derzeit ein Roller (Möbelhaus), ein Expert (Elektrofachmarkt) ein DM (Drogeriemarkt), Marktkauf (SB-Warenhaus), diverse Shops, die Gemeinschaftsstellflächen des Einkaufszentrums (incl. Erweiterungsflächen), private Grünflächen sowie eine ackerbaulich genutzte Landwirtschaftsfläche. Der Acker markierte ursprünglich den Erweiterungsbereich für das geplanten Einrichtungshaus /den geplanten Parkplatz sowie das Areal für die festgelegte Ausgleichsfläche „AGFL-privat“.

Genehmigungsrechtliche Basis für den baulichen Bestand und dem erforderlichen Stellplatzbedarf im Plangebiet sind die Baugenehmigungen ab dem Jahr 1991. Die chronologische Auflistung dieser ist der Tabelle 1 zu entnehmen.

²Umfasst die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten sonstigen Sondergebietsflächen SO1 bis SO5.

Tab. 1: Chronologische Auflistung der Baugenehmigungen mit Darstellung der erforderlichen Stellplätze

Datum	Aktenzeichen	Bezeichnung	Lageplan	Stellplatznachweis	Stellplatzschlüssel	Erforderliche Stellplätze	Bemerkung
1991-08-13	1184/92	Errichtung eines Einkaufszentrums in Wismar, Zierower Landstraße	Ja	-	Ohne Angabe	780 Stellpl.	nur Lageplan vorhanden Bedarf Stellpl. 780, vorh. Stellpl. 864
1993-04-27	1184/92	Errichtung eines Einkaufszentrums in Wismar, Zierower Landstraße	Ja	-	Ohne Angabe	Ohne Angabe	nur Lageplan vorhanden
2009-11-12	00511-09-02	Nutzungsänderung in Möbelmarkt	-	-			nur Baugenehmigungstext vorliegend, ohne Hinweis auf Stpl
2010-06-23	00411-10-02	Nachtrag Nutzungsänderung in Roller	Ja	Ja	Stpl. Nachweis: Edeka: 1:40 Roller: 1:40 DM/Expert: 1:40	erf. Stpl: 489 < 923 geplante Stpl lt. Lageplan	Lageplan: Text 874 Stpl, Stellplatzbreite: 2,50m ; Bäume 68 auf Stpl-Anlage = 1 Baum / 13 Stpl
2010-09-16	00127-10-02	Nachtrag Nutzungsänderung in Drogerie + Elektro	Ja	Ja	Stpl. Nachweis: Edeka: 1:20 , Roller: 1:40 DM/Expert: 1:40	erf. Stpl: 650 < 772 geplante Stpl	Lageplan: Text 923 Stpl, Stellplatzbreite: 2,50m; Bäume 71 auf Stpl-Anlage = 1 Baum / 13 Stpl
2012-05-22	00271-12-02	Nachtrag zur BG v. 19.01.2012 Stpl	-	Ja	Stpl. Nachweis: Roller: 1:40 DM/Expert: 1:40	erf. Stpl: 655 < 772 geplante Stpl	siehe BG Hinweis 2: Roller AZ 00511-09 + DM/Elektro AZ 00127-10-02 ist die Stellplatzsatzung nicht anzuwenden, da die entsprechenden Bauanträge vor Inkrafttreten der Stellplatzsatzung beantragt wurden
2021-10-27	01116-2019-02	Umbau Edeka	-	Ja	Stpl. Nachweis: Edeka: 1:20, Roller: 1:40 DM/Expert: 1:40	erf. Stpl: 612 < 772 vorh. Stpl	bis auf Verbrauchermarkt Stpl. unverändert aus Altbaugenehmigungen übernommen

Achtung: gem. Vermesseraufmaß sind die Stellplätze zwischen ca. 2,90 und 3,00 m breit, deshalb Diskrepanz zwischen geplanten und realisierten Stellplätzen (mehr Qualität).

3.2 Konzeptionelle Beschreibung und Planungsgrundsätze

3.2.1 Neustrukturierung Verkaufs- und Parkplatzflächen

Wie bereits in Pkt. 1.1 der Begründung erwähnt, beabsichtigt die CEV Handelsimmobilien GmbH die Gebäude der bestehenden Fachmärkte sowie des Möbelhauses (im rechtswirksamen Bebauungsplan als SO1 und SO2 festgesetzt, in Abb. 8 rot umrandet) umzustrukturieren. Verbunden hiermit sind:

- Neuordnung der Verkaufsflächen der bestehenden und geplanten Fachmärkte innerhalb der Bestandsgebäude im SO1 und SO2,
- der Umbau der innerbetrieblichen Infrastruktur (insbesondere im SO5) zur Bedarfsdeckung der ermittelten Stellplätze, der Neuordnung der Geh- und Radwegführung sowie der Sicherstellung einer zweckbestimmten Durchgrünung (Anpflanzung von 110 Bäumen),
- ggf. die Etablierung eines Ärztehauses, wenn der langfristige Bedarf hierfür gegeben ist,

Zukünftig sind folgende Verkaufsflächen (Angabe in Obergrenzen) geplant:

- Im Baugebiet SO1 sollen zukünftig Fachmärkte (incl. Möbelmarkt) mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von max. 7.700 m² angesiedelt werden. 4.900 m² der Verkaufsfläche (VK) entfallen hierbei auf den Möbelmarkt.
- Im Baugebiet SO2 werden ebenfalls zukünftig Fachmärkte angesiedelt, wobei deren zulässige Gesamtverkaufsfläche max. 3.500 m² beträgt. 1.480 m² der Verkaufsfläche (VK) entfallen auf einen Elektronikfachmarkt, 780 m² der Verkaufsfläche (VK) auf einen Drogeriefachmarkt.
- Im Baugebiet SO3 (SB-Warenhaus, in Abb. 8 blau umrandet) sind derzeit keine Umstrukturierungen geplant, sodass die aktuell zulässigen Verkaufsflächen und Nutzungen (Gesamtverkaufsfläche maximal 7.850 m², Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente muss mindestens 60 % der Verkaufsfläche des SB-Warenhauses, auf den verbleibenden 40 % der Verkaufsfläche sind alle Nichtlebensmittelsortimente zulässig, auf einer Gesamtverkaufsfläche von 2.100 m² sind Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe zulässig) beibehalten werden.

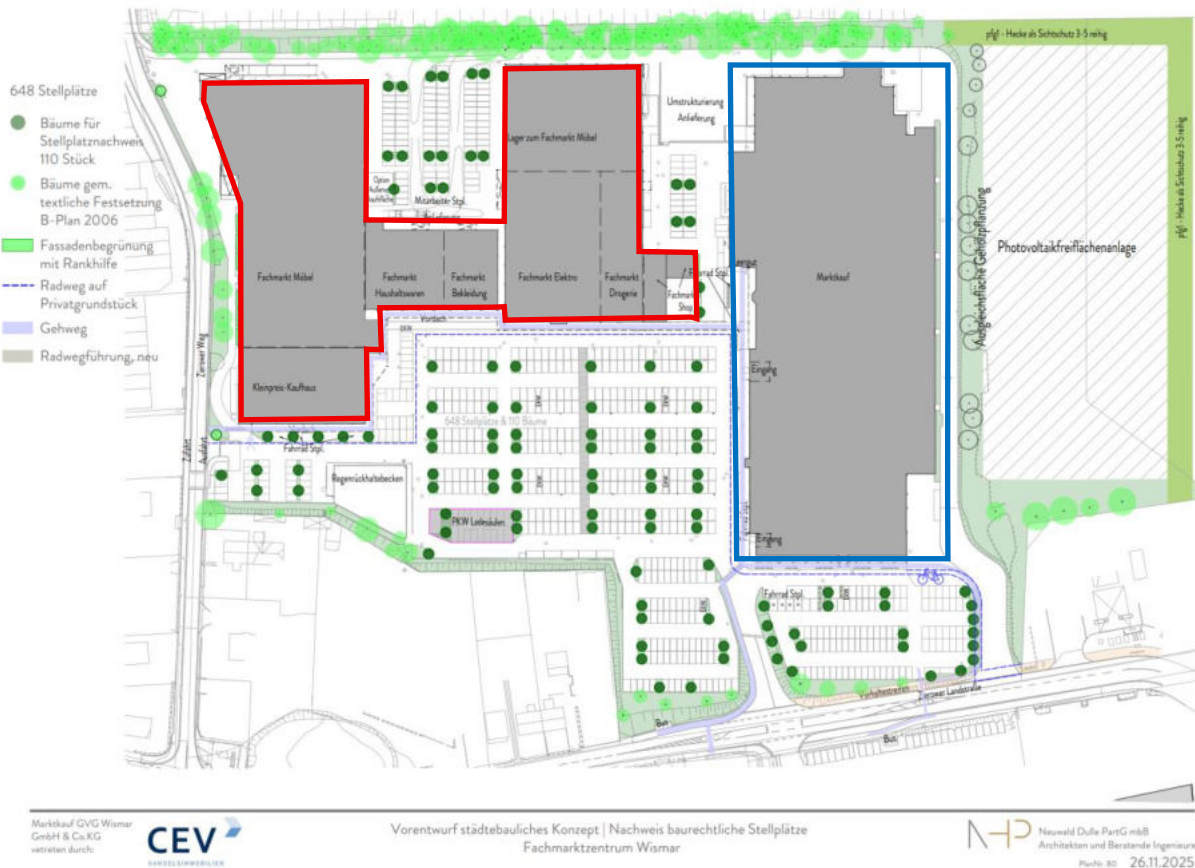


Abb. 8: städtebauliches Konzept für die Umgestaltung des Vorhabenstandortes, Quelle: NHP Architekten, Stand: 26.11.2025

3.2.2 Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage

Entsprechend der Entwicklungsabsicht zur Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage, welche der Energieversorgung des Vorhabenstandortes zugutekommen soll, wird der Nutzungszweck einer Teilfläche des SO5 (siehe Abb. 9 rot umrandet) bzw. des gesamten SO4 (siehe Abb. 9 blau umrandet) des rechtswirksamen Bebauungsplanes geändert. Die Fläche wird im Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet SO4 mit der Zweckbestimmung „Sonnenenergienutzung“ festgesetzt. Verbunden hiermit sind:

- der Wegfall der zulässigen VK von 4.550 m² für ein ehemals geplantes Einrichtungshaus,
- die Reduzierung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 0,6, welches zu einer Minimierung des Versiegelungsgrades beiträgt,
- die Reduzierung der zulässigen Höhe der baulichen Anlage im betroffenen Teilbereich (ca. 50 % des Gebietes) von 9 m auf 3 m (max. zulässige Höhe der geplanten PV-Module),
- die Reduzierung der Fläche für die Gemeinschaftsstellfläche (SO5), da sich die erforderliche Stellplatzanzahl aufgrund des Wegfalls des Einrichtungshauses verringert
- Konzeptionell ist die PV-Anlage mit Modultischen mit einer max. Höhe von 3 m geplant. Zwischen den Modelreihen sind jeweils 2,50 m breite Freihaltebereiche vorgesehen, welche als Wiesenflächen zu entwickeln sind. Als Umfahrung dienen die 4 m breiten Grünstreifen, welche um die Anlage angelegt werden. Da ein unberechtigtes Betreten der Anlage vermieden werden muss, wird diese mit einem bis zu 2 m hohen Zaun eingefriedet. In der Planzeichnung ist ein Schnitt der PV-Anlage mit Modultischhöhen von 3 m dargestellt. Dies dient lediglich zur Veranschaulichung. Zur Einbindung in die Landschaft (bzw.

3.2.4 Umwelt- und Klimaschutz

3.2.4.1 Maßnahmen zum Umweltschutz

Die umweltschützenden Belange werden in der Planung wie folgend berücksichtigt:

- Der geplante Umbau der Fachmärkte findet innerhalb bereits versiegelter Flächen statt. Somit wird dem Aspekt eines sparsamen Umganges mit den Schutzgütern entsprochen.
- Neu zu errichtende Gebäude mit Flachdach bzw. zu sanierende Gebäude mit Flachdach sind, sofern es die bauliche Konstruktion zulässt, zu begrünen und / oder mit PV-Anlagen zu belegen. Ist dies nicht möglich, sind alternativ Bäume anzupflanzen bzw. Fassaden zu begrünen.
- Die Errichtung der Photovoltaikfreiflächenanlage zur Eigenenergieversorgung, welche auch zur Reduktion von CO₂-Emissionen beiträgt, ist innerhalb festgesetzter Baugebiete des rechtskräftigen Bebauungsplanes beabsichtigt, sodass keine Vergrößerung der Baugebietsfläche erforderlich ist. Verbunden mit der Umsetzung ist die Reduzierung der Flächenversiegelung (- 20%). Unversiegelte Flächen sind in artenreiche Wiesen zu entwickeln. Hierbei ist regionales Wiesensaatgut zu verwenden. Um die Photovoltaikfreiflächenanlage mit einer max. zulässigen Höhe von 3 m landschaftlich einzubinden und einen direkten Blick auf die Anlage zu verhindern, ist die Anpflanzung einer 5-reihigen Hecke (anzupflanzen sind Sträucher und Bäume mit Wuchshöhe > 4m) im Süden und Osten der Anlage geplant. Im Norden und Westen der Anlage ist dies nicht erforderlich, da bereits Gehölzstrukturen vorhanden sind, welche erhalten bleiben.
- Da sich Teile der Baugebietsflächen / Photovoltaikfreiflächenanlage in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet befinden, sind wasserrechtliche Belange entsprechend der Schutzverordnung zu beachten.
- Zur Durchgrünung des Parkplatzes wurde in Abstimmung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Hansestadt Wismar festgelegt, dass 1 Baum je 6 Stellplätze, jedoch mindestens 110 Bäume anzupflanzen sind. Hierbei werden die aktuellen Vorgaben der Hansestadt Wismar berücksichtigt, welche sich auf die offene Pflanzflächengröße (12 m²), auf den durchwurzelbaren Raum (mind. 18 m³) sowie auf die anzupflanzenden Gehölze beziehen.
- Die Ausgleichsfläche im Süden des Plangebietes wird auf Teilflächen geändert. Das ehemals forcierte Ziel der Bepflanzung der Fläche mit Gehölzen (hierbei teilweise mit nicht autochthonen Arten) wird nicht mehr weiterverfolgt. Eine Teilfläche soll als Wiese mit extensiver Nutzung entwickelt werden.

3.2.4.2 Maßnahmen zum Klimaschutz

Klimaschützende Maßnahmen im Bebauungsplan werden unter Anwendung des § 9 BauGB festgesetzt. Regelungsinhalte finden sich in:

1. textl. Festsetzung Pkt. 1.2: Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes 4 (SO 4) für Solarenergienutzung (§ 11 Abs. 2 BauNVO - das festgesetzte SO 4 dient der Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage zur Gewinnung erneuerbarer Energien aus Sonnenenergie und trägt zur Reduzierung von CO₂ bei
2. textl. Festsetzung Pkt. 6.1: Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 i.V.m. Abs. 1 Nr. 20a und 20b BauGB) – Erhalt sowie Anpflanzung von Gehölzen – Gehölze und deren Flächen tragen zur Verschattung, Verdunstung sowie zur Versickerung von

Niederschlagswasser bei (klimaregulierend), daneben dienen sie als Kohlenstoffsinken (Bindung von CO₂).

3. textl. Festsetzung Pkt. 7 a – 7 c: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB) – die Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen bzw. die Entwicklung von begrünten Flachdächern tragen zur Verschattung, Verdunstung sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser bei (klimaregulierend). Insbesondere die neuen Baumscheiben tragen zur Versickerung von Niederschlagswasser bei. Alle Maßnahmen dienen als Kohlenstoffsinken (Bindung von CO₂). Mit der zusätzlichen Errichtung von PV-Anlagen auf Flachdächern wird die Gewinnung erneuerbarer Energien aus Sonnenenergie forciert, was zu einer Reduzierung der CO₂-Ausstoßes beiträgt.
4. textl. Festsetzung Pkt. 8: Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB) - – Erhalt von Gehölzen – Gehölze und deren Flächen tragen zur Verschattung, Verdunstung sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser bei (klimaregulierend), daneben dienen sie als Kohlenstoffsinken (Bindung von CO₂).

3.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend dem Nutzungszweck ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO sowie ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sonnenenergienutzung“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Sonstige Sondergebiete sind Baugebiete, welches sich nach § 11 BauNVO von den anderen Arten von Baugebieten dadurch unterscheiden, da hier die Nutzung zweckgebunden ist.

Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel - SO1 „Fachmärkte“

Für das Baugebiet SO1 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in Hinter Wendorf“, werden Obergrenzen für die zulässige Gesamtverkaufsfläche sowie für die Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente gemäß der überarbeiteten Sortimentsliste für den SUR Wismar festgesetzt. Unter Berücksichtigung der geplanten Ansiedlung von Fachmärkten erhält das Baugebiet SO1 die Bezeichnung „**Fachmärkte**“.³

Folgende Nutzungen sind im SO1 zulässig:

- die zulässige Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Vorhabenstandortes wird mit 7.700 m² festgesetzt, davon zulässig sind:
 - **Möbelfachmarkt** mit 4.900 m² VK
 - **Fachmärkte mit zentren- und nichtzentrenrelevanter Sortimente** sowie einem **Ärztehaus** mit 2.800 m² VK

³Im rechtswirksamen Bebauungsplan wurde das SO1 entsprechend der Nutzung als „Möbelhaus“ festgesetzt.

Entsprechend der Auswirkungsanalyse werden die zentrenrelevanten Sortimente mit folgender VK begrenzt:

Möbel: 4.900 m² (davon 15 % Randsortimente)

Nahrungs- und Genussmittel: 107 m²

Gesundheit / Körperpflege: 142 m²

Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften: 60 m²

Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib- u. Spielwaren: 253 m²

Bekleidung: 834 m²

Schuhe, Lederwaren: 145 m²

Sport: 67 m²

Elektrowaren: 120 m²

Hausrat, Einrichtung: 796 m²

sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente: 215 m²

- Entsprechend der Planungsabsicht zur Errichtung eines Ärztehauses ist dieses Vorhaben ebenfalls im SO1 zulässig. Eine Flächenbegrenzung erfolgt nicht.

Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel – SO2 „Fachmärkte“

Für das Baugebiet SO2 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in Hinter Wendorf“, werden Obergrenzen für die zulässige Gesamtverkaufsfläche sowie für die Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente gemäß der überarbeiteten Sortimentsliste für den SUR Wismar festgesetzt. Unter Berücksichtigung der geplanten Ansiedlung von Fachmärkten bzw. Shops erhält das Baugebiet SO2 die Bezeichnung „**Fachmärkte**“.⁴

Folgende Nutzungen sind im SO2 zulässig:

- die zulässige Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Vorhabenstandortes wird mit 3.500 m² festgesetzt, zulässig sind:
 - **Fachmärkte mit zentren- und nichtzentrenrelevanter Sortimente sowie Shops**
Entsprechend der Auswirkungsanalyse werden die VK der Fachmärkte wie folgend begrenzt:
 - Elektrofachmarkt: 1.480 m²
 - Drogeriefachmarkt: 780 m²

Definition der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Fachmärkte“ der Baugrundstücke SO1 & SO2

großflächiger Einzelhandel

„Einzelhandelsbetriebe sind großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (Leitsatz des Urteils des 4. Senats vom 24.11.2005 - BVerwG 4 C 10.04).“

⁴Im rechtswirksamen Bebauungsplan wurde das SO2 bereits entsprechend der Nutzung als „Fachmärkte“ festgesetzt.

Fachmarkt

„Ein nach Sortiment oder Bedarfsgruppe spezialisierter Einzelhandelsbetrieb mit diskontorientierter Preispolitik auf in der Regel mehr als 1.000 m² ebenerdiger Verkaufsfläche (Ausnahme: Drogeriemarkt sowie Schuhe/Textil) mit starker Ausrichtung auf PKW-Kundschaft. Der Angebotsschwerpunkt liegt wiederum bei Waren einer Branche bzw. einer Bedarfsgruppe oder einem Ausschnittsortiment, vertrieblich geführt wird nach dem Selbstbedienungsprinzip. Es werden vor allem dezentrale Standorte entsprechender Größe mit hoher Verkehrsorientierung oder Lagen in Fachmarktzentren belegt und gesucht. Erforderlich sind ein großzügiges Stellplatzangebot sowie ein einwohnerstarkes Einzugsgebiet.

Beispielhaft für die Betriebsform sind Bau- und Heimwerkermärkte, Möbel-SB-Märkte, Spielwaren-, Schuh-, Textil-, Büro- sowie Elektrofachmärkte. Als Standorte werden verkehrsorientierte Lagen und Fachmarktzentren präferiert.“

Dominierende Merkmale sind:

- spezialisiertes tiefgestaffeltes Sortiment
- Diskontorientierung, Sonderangebote
- verkehrsorientierte Lagen bzw. Teil eines Fachmarktzentrums“

sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „SB-Warenhaus“ – SO3

Im 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes behalten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen ihre Gültigkeit.

Im festgesetzten SO 3 gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit der Zweckbestimmung "SB-Warenhaus" mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 7.850 m² zulässig. SB-Warenhäuser sind großflächige Einzelhandelsbetriebe ab etwa 5.000 m² Verkaufsfläche mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Nonfood-Warengruppen.

Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogerieartikel, Blumen, Zeitschriften) muss mindestens 60 % der Verkaufsfläche des SB-Warenhauses (ca. 4.700 m²) betragen.

Auf den verbleibenden 40 % der Verkaufsfläche (ca. 3.150 m²) sind alle Nichtlebensmittelsortimente zulässig.

Auf einer Gesamtverkaufsfläche von 2.100 m² sind Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe (Bäckerei-Bistro, Fleischer-Imbiss, Reinigung, Blumen / Pflanzen, Friseur, Handel mit Telekommunikationsgeräte, Schuh- und Schlüsseldienst, Apotheke, Schmuck, Uhren und Optik, Foto, Video und Zubehör) zulässig.

In den Obergeschossen sind Gewerberäume und Wohnungen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben (§ 13 BauNVO) sowie Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter, für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die dem Gewerbebetrieb räumlich zugeordnet sind und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind, zulässig.

Sonstiges Sondergebiet für Sonnenenergienutzung – SO4 „Sonnenenergienutzung“

Für das Baugebiet SO4 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in Hinter Wendorf“ (ehemals SO4 „Einrichtungshaus“ und Teilflächen SO5 „Gemeinschafts-

stellflächen“) wird entsprechend der Planungsabsicht der Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „**Sonnenenergienutzung**“ festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind im SO4 zulässig:

- Errichtung von Solarmodulen für Photovoltaik mit Aufständering,
 - zwischen den Modulreihen ist ein mindestens 2,50 m breiter Bereich zu gewährleisten,
 - Gebäude für Wechselrichter und Transformatoren,
 - untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zum Betrieb und zur Wartung der Anlage,
 - erforderliche Feuerwehrezufahrten und -umfahrungen als Schotterrasen,
- Ziel der Errichtung der Photovoltaikfreiflächenanlage ist die Bedarfsdeckung eines Teils des Energieverbrauches des Fachmarktzentrum. Verbunden mit dem Betrieb der Anlage ist zudem die Reduktion des CO₂-Ausstoßes. Die Anordnung der PV-Anlage erfolgt auf einem ehemals geplanten Erweiterungsbereiches des Parkplatzes sowie im Bereich des ehemals geplanten Einrichtungshauses. Da beide Ziele nicht weiterverfolgt werden, stellt die Anlage zur Energiegewinnung eine sinnvolle Nachnutzung dar. Verbunden mit der geplanten Entwicklung ist eine Reduzierung der Versiegelung bzw. eine Reduzierung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen von 9 m auf 3 m (in Teilbereichen).

Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel – SO5 „Gemeinschaftsstellplätze“

Im festgesetzten SO5 sind die nach § 48 LBauO M-V notwendigen Stellplätze für die in den Sondergebieten SO1 bis SO3 festgesetzten Nutzungen zulässig.

- Gemäß dem städtebaulichen Konzept wird der überwiegende Teil der durch die zukünftigen Nutzungen verursachte Stellplatzbedarf innerhalb des SO5 sichergestellt. Im Rahmen der Umgestaltung werden zudem 1 Baum je 6 Stellplätze unter Vorgabe der Pflanzflächengestaltung der Hansestadt Wismar angepflanzt.
- Aufgrund des Verzichtes des ehemals geplanten Einrichtungshauses sowie der Planungsabsicht der Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage wird das ursprüngliche SO-Gebiet reduziert (siehe auch Abb. 9 auf Seite 29).

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die zulässige Grundflächenzahl, die zulässige Geschossflächenzahl, die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen.

3.3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) stellt gemäß § 19 BauNVO den Anteil der Baugrundstücksfläche dar, die mit Gebäuden und baulichen Anlagen bebaut werden kann. Unter Beachtung des baulichen Bestandes (Vermessung) sowie den Darstellungen des städtebaulichen Konzeptes (Gebäude, Stellplätze &

Grünflächen) werden für die einzelnen Baugebiete des sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ folgende Grundflächenzahlen festgesetzt:

Tab. 2: Festlegungen für die Teilbereiche SO1-SO3 und SO5 des sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“

Sonstige Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe	Grundflächenzahl
SO1 – Fachmärkte	0,97
SO2 – Fachmärkte	1,00
SO3 – SB-Warenhaus	0,93
SO5 – Gemeinschaftsstellplätze	0,81

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die sonstigen Sondergebiete SO1 - SO3 und SO5 wird in Summe auf 0,92 unter Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, da die Einhaltung der zulässigen GRZ von 0,8 in sonstigen Sondergebieten gemäß § 17 BauNVO nicht umsetzbar ist und zu einer erschwerten Grundstücksnutzung führt.

- Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde bereits ausnahmsweise eine Überschreitung der GRZ um 0,05 zugelassen, jedoch ergab die aktuelle Vermessung einen Versiegelungsgrad insgesamt von bis zu 92 % im Baugebiet.

Festlegungen für das sonstige Sondergebiet „Sonnenenergienutzung“ (SO4)

Innerhalb des Baugebietes SO4 wird die zulässige GRZ auf 0,6 festgesetzt. Der tatsächliche Versiegelungsgrad gestaltet sich jedoch wesentlich niedriger, da die Modultische in aufgeständerter Bauweise errichtet werden.

3.3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt gemäß § 20 Abs. 2 und 3 BauNVO an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für die Geschossfläche sind die Außenmaße des Gebäudes in allen Vollgeschossen heranzuziehen.

Tab. 3: Festlegungen für die Teilbereiche SO1-SO3 und SO5 des sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“

Sonstige Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe	Geschossflächenzahl
SO1 – Fachmärkte	1,6
SO2 – Fachmärkte	1,6
SO3 – SB-Warenhaus	1,6
SO5 – Gemeinschaftsstellplätze	-

- Die Festsetzungen der GFZ in den jeweiligen Teilbereichen erfolgt in Anlehnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die gemäß § 17 BauNVO zulässige GFZ von 2,4 wird deutlich unterschritten.

Festlegungen für das sonstige Sondergebiet „Sonnenenergienutzung“ (SO4)

Entsprechend dem Nutzungszweck, welcher der Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage dient, bedarf es keiner Festsetzung einer GFZ.

3.3.2.3 Anzahl Vollgeschosse

Tab. 4: Festlegungen für die Teilbereiche SO1-SO3 und SO5 des sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“

Sonstige Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
SO1 – Fachmärkte	II-III
SO2 – Fachmärkte	II-III
SO3 – SB-Warenhaus	II-III
SO5 – Gemeinschaftsstellplätze	-

- Die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im jeweiligen Teilbereich erfolgt in Anlehnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Festlegungen für das sonstige Sondergebiet „Sonnenenergienutzung“ (SO4)

Entsprechend dem Nutzungszweck, welcher der Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage dient, bedarf es keiner Festsetzung einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

3.3.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen in den Teilbereichen des sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ erfolgt durch die Festsetzung der Traufhöhe der Gebäude. Der Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist hierbei die Oberkante des jeweiligen Erdgeschossfußbodens (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen im sonstigen Sondergebietes „Sonnenenergienutzung“ erfolgt durch die Festsetzung der max. zulässigen Gesamthöhe der baulichen Anlagen. Der Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist hierbei der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt HP1.

Tab. 5: Festlegungen für die Teilbereiche SO1-SO3 und SO5 des sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“

Sonstige Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe	zulässige Traufhöhe
SO1 – Fachmärkte	10 m
SO2 – Fachmärkte	10 m
SO3 – SB-Warenhaus	9 m
SO5 – Gemeinschaftsstellplätze	-

- Die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe im jeweiligen Teilbereich erfolgt in Anlehnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Festlegungen für das sonstige Sondergebiet „Sonnenenergienutzung“ (SO4)

Im sonstigen Sondergebiet für Sonnenenergienutzung wird die max. zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen auf 3,0 m festgesetzt.

Die Bauhöhe kann um 10 % erhöht werden aufgrund bautechnischer Besonderheiten.

Zudem kann für Nebenanlagen von der zulässigen Gesamthöhe abgewichen werden. Für Wechselrichter, Übergabe- / Verteilstationen gilt eine zulässige Gesamthöhe von max. 5,0 m, bei Masten für Überwachungskameras gilt eine zulässige Gesamthöhe von max. 6,0 m.

3.3.3 baugestalterische Festsetzungen

3.3.3.1 Bauweise

Tab. 6: Festlegungen für die Teilbereiche SO1-SO3 und SO5 des sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“

Sonstige Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe	abweichende Bauweise (a) zulässig
SO1 – Fachmärkte	ja
SO2 – Fachmärkte	ja
SO3 – SB-Warenhaus	ja
SO5 – Gemeinschaftsstellplätze	-

Abweichende Bauweise (a) bedeutet, dass Gebäude mit über 50 m Länge zulässig sind, wobei der Grenzabstand nach Landesrecht zu beachten ist.

- Die Festsetzung der zulässigen abweichenden Bauweise im jeweiligen Teilbereich erfolgt in Anlehnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Festlegungen für das sonstige Sondergebiet „Sonnenenergienutzung“ (SO4)

Entsprechend dem Nutzungszweck, welcher der Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage dient, bedarf es keiner Festsetzung der Bauweise.

3.3.3.2 Dachform und Dachneigung

Tab. 7: Festlegungen für die Teilbereiche SO1-SO3 und SO5 des sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“

Sonstige Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe	zulässige Dachformen	Zulässige Dachneigungen
SO1 – Fachmärkte	FD SD, WD	30° - 45°
SO2 – Fachmärkte	FD SD, WD	30° - 45°

SO3 – SB-Warenhaus	FD SD	30° - 45°
SO5 – Gemeinschaftsstellplätze	-	-

- Trauf- und giebelseitig sind Dachüberstände bis max. 0,50 m zulässig.
 - Für die Eindeckung sind rote Dachdeckungsmaterialien zu verwenden.
- Die Festsetzung der zulässigen Dachformen, Dachneigungen, Dachüberstände und Dachdeckungsmaterialien im jeweiligen Teilbereich erfolgt in Anlehnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Ergänzende Festsetzung zur Gestaltung von Flachdächern

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde unter Pkt. 8 c der textlichen Festsetzung festgesetzt, dass alle Flachdachflächen vollständig zu begrünen sind. Ausnahmen wurden hierbei zugelassen. Aktuell ist keine Dachfläche begrünt.

Um insbesondere klimaschützende Aspekte in der Bauleitplanung aufzugreifen, wird die Festsetzung zur Dachgestaltung der Flachdächer (textl. Festsetzung Pkt. 7 b) dahingehend geändert, dass

- Flachdachflächen bei Neubauten von Gebäuden bzw. bei Sanierung von Gebäuden im "Sonstigen Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe" vollständig zu begrünen und / oder mit PV-Modulen zu belegen sind. Sofern aufgrund der konstruktiven Beschaffenheit des Baukörpers oder wegen notwendiger Belichtungsöffnungen eine Dachbegrünung nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, können ersatzweise als Ausgleich die Wand- und / oder Mauerwerksflächen im Verhältnis 1 : 1 begrünt oder ein zusätzlicher Baum pro angefangene 50 m² Dachfläche auf dem Grundstück gepflanzt werden.
- Die Dachbegrünung erfolgt extensiv mit Aufbauhöhen von bis zu 10 cm.

Festlegungen für das sonstige Sondergebiet „Sonnenenergienutzung“ (SO4)

Entsprechend dem Nutzungszweck, welcher der Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage dient, bedarf es keiner Festsetzung der Dachform bzw. Dachneigung.

3.3.3.3 Gestaltung Baukörper, Dächer, Außenwände und Werbeanlagen

Aktuell weisen die Baukörper unterschiedliche Materialien auf. Die Verkaufsfrenten von SB-Warenhaus (SO3) und SO2 (Fachmärkte Drogerie und Elektro) zeigen in der Hauptansicht Klinker mit vertikaler Gliederung von Säulen Beton/Putz und Stahl sowie große Glasflächen als Schaufenster. Es ist zu beachten, dass es sich um 20-30 Jahre alte Baukörper handelt. Die Objektplanung prüft aktuell ein Gestaltungskonzept und wird innerhalb des Bebauungsplanverfahrens entsprechende Vorschläge der Stadt unterbreiten. Eine Festsetzung im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet (bzw. für einzelne Gebäude) erfolgt aus diesen Gründen im Vorentwurf zunächst nicht. Nach aktuellem Stand ist von folgenden Materialien in den Verkaufsfrenten auszugehen.

Tab. 8: Festlegungen für die Teilbereiche SO1-SO3 und SO5 des sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“

SO Bereich	Neubau/ Bestand	Dächer	Außenwände (Fassadenflächen)
SO 1 Fachmarkt mit: Möbelmarkt (Gebäude 3)	Bestand	Flachdach mit Wandverkleidung als Mansarddach, partiell Satteldächer	rot bis rotbraune Klinker, gegliedert mit Putz-, Blech- und Betonflächen, vertikale Gliederung
Kleinpreis-Kaufhaus	Neubau	Flachdach mit hoher Attika, Extensiv begrünt	Putzflächen, vertikal gegliedert mit Blech- und Betonelemente an der Nord-, West- und Südseite
Fachmarkt Haushaltswaren Fachmarkt Bekleidung	Neubau	Flachdach mit hoher Attika, Extensiv begrünt	Putzflächen, vertikal gegliedert mit Blech- und Betonelemente an der Westseite
Fachmarkt Elektro Fachmarkt Drogerie	Bestand	Flachdach, mit hoher Attika	rot bis rotbraune Klinker gegliedert mit Blech- und/oder Betonelemente an der Westseite
SO 2 Fachmarkt / Shops	Neubau	Flachdach mit hoher Attika, Extensiv begrünt	Putzflächen, vertikal gegliedert mit Blech- und Betonelemente an der Westseite
SO 3 SB-Warenhaus	Bestand	Flachdach mit Anteilen von geneigtem Walm- und Satteldach	rot bis rotbraune Klinker an Nord- und Westseite,

Festlegungen für das sonstige Sondergebiet „Sonnenenergienutzung“ (SO4)

Entsprechend dem Nutzungszweck, welcher der Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage dient, bedarf es keiner Festsetzung zur Gestaltung der Baukörper, Außenwände und Werbeanlagen.

3.3.3.4 Stellplätze

Innerhalb des Vorhabenstandortes, welcher den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in Hinter Wendorf“ einschließt, sind unter Beachtung der vorliegenden Baugenehmigungen (siehe Tabelle 1 auf Seite 26) sowie der geplanten Verkaufsflächen in der Sondergebieten SO1 bis SO3 in Summe 648 Stellplätze für PKW vorzuhalten. Diese werden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes informativ dargestellt.

Die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl erfolgte in enger Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger der Baumaßnahme sowie der Hansestadt Wismar unter Einbeziehung der „Satzung der Hansestadt Wismar über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung)“. Die Herleitung hierfür ist dem Pkt. 4.1.2 „ruhender Verkehr“ der Begründung zu entnehmen.

Folgende Aspekte waren maßgeblich:

- Standort verschiedenster Einzelhandelsunternehmen mit unterschiedlichen Stellplatzbedarf.
- Die Stellplatzverordnung - „Satzung der Hansestadt Wismar über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung)“ sieht abweichende Regelungen im B-Plan vor.
 - Die bestehende Stellplatzsituation wurde in der Vergangenheit zur Bedarfsdeckung als sehr ausreichend eingestuft. Selbst bei starkem Kundenaufkommen, sind genügend Stellplätze vorhanden. Es sind keine Staus, Unfälle oder sonstige Störungen in der Vergangenheit beobachtet worden.
 - Der bestehende Stellplatzschlüssel sieht Bandbreiten vor. Es ist nicht von solitär platzierten Einzelhändlern auszugehen, sondern im EKZ werden Synergien, Mehrfachnutzungen und Kundenver-

halten berücksichtigt. Märkte mit Waren eines diskreten Bedarfs, wie Möbel, bzw. periodischen Bedarfs wie Hartwaren und Textil, weisen eine andere Kundenfrequenz auf, als Märkte mit täglichem Bedarf (Verbrauchsgüter). Dies ist im Stellplatzschlüssel zu berücksichtigen, welcher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darzulegen ist.

Stellplatzgestaltung

In Anlehnung an den Festlegungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind die Fahr- und Standbereiche der Stellplatzflächen farblich zu trennen.

3.3.3.5 Einfriedungen

Im Bebauungsplangebiet sind ausschließlich Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2 m im sonstigen Sondergebiet "Sonnenenergienutzung" (SO4) zulässig und dienen dem Schutz vor unberechtigten Betreten der Anlage. Bei der Verwendung von Zäunen ist eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten, um Kleintieren eine Passage zu ermöglichen. Geschlossene Einfriedungen (u.a. Mauern) sind unzulässig.

3.3.3.6 Überdachung von Gehwegen

Ausgehend vom SO3 (Ausgang SB-Warenhaus), entlang an der Westseite der Gebäude SO2 (Fachmärkte Drogeriemarkt und Elektro) bis zum Eingang SO1 (Möbelmarkt und Kleinpreiskaufhaus) ist der umlaufende Fußweg in einer Breite von mind. 3,00 m zu überdachen.

3.3.4 grünordnerische Festsetzungen

Die im Bebauungsplangebiet zu entwickelnden bzw. zu erhaltende Grünflächen werden als private Grünflächen, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Hinweise zu den Festsetzungen und Maßnahmen

- Bereits umgesetzte Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden entsprechend des Bestandes als Pflanzbindung festgesetzt. Bei Ausfall von Gehölzen sind diese zukünftig artgleich mit Festlegung der Pflanzqualität zu ersetzen. Die ehemals festgesetzten Pflanzgebote zur Herstellung der Flächen können dementsprechend entfallen.
- Bestehende Gehölze (westlich und nördlich der geplanten PV-Anlage), welche im rechtswirksamen Bebauungsplan nicht festgesetzt waren, werden aufgrund der Planungskonzeption erhalten und als Pflanzbindung festgesetzt.
- Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern wird auf neu zu errichtende Gebäude bzw. umzubauende Gebäude geändert bzw. beschränkt. Bestandsgebäude, welche nicht umgebaut bzw. durch Neubau ersetzt werden, können u.a. aus statischen Gründen nicht begrünt werden. Aktuell ist keine Dachfläche im Vorhabenbereich begrünt. Ebenfalls nicht zutreffend ist die festgesetzte Alternative zur Begrünung der Fassaden. Im Plangebiet ist keine Fassade begrünt.

- Die Festsetzung zur Anpflanzung eines Baumes je 4 Stellplätze wird in einen Baum je 6 Stellplätze geändert. Aktuell befinden sich im Bereich der Parkplatzflächen des Vorhabenstandortes 49 Einzelbäume, welche alle starke Schäden aufweisen. Diese werden im Rahmen der Standortumgestaltung ersetzt. Zukünftig werden im Bereich der Stellplatzflächen mindestens 110 standortgerechte Bäume gepflanzt. Hierbei werden die Baumschreiben sowie der durchwurzelbare Raum deutlich erhöht (siehe Pkt. 3.3.4.2 „Pflanzbindung und -gebote“)
- Zur grünordnerischen Einbindung der geplanten PV-Anlage (u.a. als Sichtschutz) ist im Süden sowie im Osten des Plangebietes eine 5-reihige Hecke anzupflanzen. Diese wird in der Planzeichnung als Pflanzgebot festgesetzt.
- Als Ersatz für die Modifizierung der ehemals festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Dachbegrünung / Baumanpflanzungen werden Maßnahmen zur Gestaltung und Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im SO4 „Sonnenenergienutzung“ (Entwicklungsziel: extensive genutzte artenreiche Wiese) festgesetzt.
- Im Bereich der ehemals festgesetzten AGFL Gehölze im Süden des Plangebietes, welche im überwiegenden Maße noch nicht umgesetzt wurde, soll zum Erhalt landwirtschaftlich nutzbarer Strukturen eine extensiv genutzte Wiese entwickelt werden. Ausgenommen hiervon sind bestehende Gehölzstrukturen im Westen und Osten sowie die Flächen für die geplante Anpflanzung von Hecken.
- Auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel unzulässig.

3.3.4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Die im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegte Fläche bleibt in ihrer zeichnerisch festgelegten Flächenausdehnung bestehen. Bestehende Wiesen- und Gehölzflächen bleiben erhalten. Aufgrund geänderten Entwicklungsabsichten (keine flächenhafte Gehölzanpflanzungen mit nicht autochthonen Gehölzarten wie Eschenahorn und Robinie) ist in Teilbereichen die Anpflanzung von Hecken (5-reihig, Anpflanzung heimischer Gehölzarten) vorgesehen. Der Großteil der Fläche soll zu einer extensiv genutzten, artenreichen Wiese entwickelt werden. Hierfür ist regionales Wiesensaatgut für die Herstellung einzusäen. Die Wiese ist zukünftig 1–2-mal zu mähen, der erste Schnitt muss ab dem 15.8. erfolgen. Das Mahdgut ist zu entfernen.
- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche des SO4 ist zur Minimierung des Eingriffes sowie zur Aufwertung von Habitatflächen für die Fauna ebenfalls in eine extensiv genutzte, artenreiche Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Anlage ist zwischen den Modulreihen der Photovoltaikanlage regionales Wiesensaatgut einzusäen. Die Wiese ist zukünftig 1–2-mal zu mähen, der erste Schnitt muss ab dem 15.8. erfolgen. Das Mahdgut ist zu entfernen.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die Baufeldfreimachung bzw. der Beginn der vorbereitenden Arbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Herstellung der Fundamente, Schaffung der Zuwegungen etc.) im festgesetzten sonstigen Sondergebiet SO 4 nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober des Jahres bis zum 01. März des Folgejahres durchzuführen. Sofern der Baubeginn im o. g. Zeitfenster liegt, kann eine Bautätigkeit ohne

Unterbrechungen in die Brutzeit hinein fortgesetzt werden. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlagen keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt. Um Bruten zu vermeiden, sind ergänzend weitere Maßnahmen zur Vergrämung durchzuführen (z. B. tägliches Schleppen oder Harken des Baufeldes ab Beginn der Brutzeit (Anfang März). Das Abschneiden oder auf Stock setzen von Bäumen, Gebüsch, Hecken oder andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September ist grundsätzlich verboten. Zur Fällung vorgesehene Gehölze sind durch einen Fachkundigen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie auf das Vorkommen von Vögeln und immobilen Tieren zu prüfen. Bei bestätigten Vorkommen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg abzustimmen.

3.3.4.2 Pflanzbindung und -gebote

Pflanzbindungen

Die im Bebauungsplangebiet angepflanzten Bäume und Sträucher werden gemäß dem Bestand als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) festgesetzt. Eine Festsetzung als Pflanzgebote entsprechend dem rechtswirksamen Bebauungsplan⁵ erfolgt nicht, da die Anpflanzungen umgesetzt wurden und zukünftig zu erhalten sind. Bei Abgang von Gehölzen sind diese artgleich zu ersetzen.

Hinweis

Die im Bereich der Stellplatzflächen bestehenden 49 Einzelbäume werden nicht als Pflanzbindung festgesetzt, da diese im Rahmen der Standortumgestaltung entnommen. Hintergrund ist die starke Schädigung der Gehölze sowie die unzureichenden Pflanzscheibengrößen bzw. der unzureichende durchwurzelbare Raum. Die Bäume selbst stellen aufgrund des desolaten Zustandes keine geschützten Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V dar.

Pflanzgebote

Anpflanzung Bäume innerhalb der Stellplatzflächen

Im sonstigen Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe ist ein Baum je 6 Stellplätze, mindestens jedoch 110 Bäume, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Pflanzgebot festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Pkt. 7a). Die zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung erfolgt hierbei informativ.

Gemäß den Vorgaben der Hansestadt Wismar müssen die Baumstandorte folgende Kriterien aufweisen:

- offene Bodenfläche von 12 m²
- mind. 18 m³ große durchwurzelbare Baumgrube
- Tiefe der Baumgrube muss mindestens 1,50 m

⁵Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden für den Teilbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes u.a. folgende Pflanzgebote festgesetzt: 1. Eingrünung der Sondergebietsfläche entlang Zierower Landstraße und Zierower Weg als Straßenbegleit- und Abschirmgrün, 2. Abschirmende Pflanzung zwischen dem Sondergebiet und den besonderen Wohngebieten bzw. der Dauerkleingartenanlage im nordwestlichen Plangebiet, 3. Bepflanzung des Freiraumes an der östlichen Plangebietsgrenze zum optischen Schutz der angrenzenden Eigenheimbebauung Zierower Weg

Für die Anpflanzung sind vornehmlich tiefwurzelnde und standortgerechte Bäume (vorgeschlagene Arten sind der Pflanzlisten 1, 2 und 4 der textlichen Festsetzungen zu entnehmen) mit einem Stammumfang von 18/20 cm und einem Kronenansatz von 2,20 m zu verwenden.

- Die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Anpflanzung eines Baumes je 4 Stellplätze entfällt, da diese Anzahl aufgrund der Standortgegebenheiten nicht angepflanzt werden kann.

Gestaltung Flachdächer

Flachdachflächen bei Neubauten von Gebäuden bzw. bei Umbau von Gebäuden im sonstigen Sondergebiet sind vollständig zu begrünen. Alternativ ist die Belegung der Dachflächen mit PV-Anlagen möglich. Sofern aufgrund der konstruktiven Beschaffenheit des Baukörpers oder wegen notwendiger Belichtungsöffnungen eine Dachbegrünung nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, können ersatzweise als Ausgleich die Wand- und / oder Mauerwerksflächen im Verhältnis 1 : 1 begrünt oder ein zusätzlicher Baum mit einem Mindeststammumfang von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, pro angefangene 50 m² Dachfläche auf dem Grundstück gepflanzt werden. Je Baum ist hierbei eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m² vorzusehen.

- Die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, dass die Flachdächer zu begrünen sind und wenn dies nicht möglich ist, die Wand- und / oder Mauerwerksflächen im Verhältnis 1 : 1 begrünt oder ein zusätzlicher Baum mit einem Mindeststammumfang von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, pro angefangene 50 m² Dachfläche auf dem Grundstück gepflanzt werden soll, wird auf Neubauten / Umbauten modifiziert. Derzeit sind keine Dachflächen im Bereich des Vorhabenstandortes begrünt. Alternativ wurden keine Fassaden begrünt bzw. zusätzlich Einzelbäume angepflanzt.

Anpflanzung einer 5-reihigen Hecke

Entlang der südlichen und östlichen Grenze des SO4 „Sonnenenergienutzung“ ist eine 5-reihige Hecke als Sichtschutz anzupflanzen. Die Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Pflanzgebot festgesetzt. Für die Anpflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölzarten (Arten siehe Pflanzliste 3, 5 und 6 der textlichen Festsetzungen) zu verwenden. Das Verhältnis Bäume und Sträucher muss 1 : 10 und der Pflanzabstand 1,50 m betragen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist die Pflanzqualität Stammumfang 18/20 cm und Kronenansatz von 2,20 m und bei der Anpflanzung von Sträuchern sind Heister mit der Pflanzqualität min. 2 xv., Höhe 100 - 150 cm, min. 3 Triebe, ohne Ballen zu verwenden.

- Die Festsetzung dient u.a. zur Eingrünung der geplanten PV-Anlage und soll als Sichtschutz fungieren. Bei der Auswahl der Gehölze wurde darauf geachtet, dass keine tiefwurzelnden Arten angepflanzt werden. Dies war eine bestehende Forderung im rechtskräftigen Bebauungsplan und resultierte aus der Lage der Pflanzung im Trinkwasserschutzgebiet.

3.4 Auswirkungen der Planung | Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in Hinter Wendorf“ (Stand Mai 2006) wurden die Auswirkungen der Planung ermittelt und der erforderliche

Ausgleich berechnet. Bei der beanspruchten Freifläche handelte es sich ursprünglich um eine intensiv genutzte Ackerfläche, welche als naturfern bezeichnet wurde und einen hohen Überdüngungsgrad vermuten ließ. Die bauliche Inanspruchnahme des Ackers wurde aus ökologischer Sicht als vertretbar eingestuft. Mit Umsetzung des Vorhabens traten umfangreiche Versiegelungen ein, welche zu einem Eingriff in Natur und Landschaft führten. Zum Ausgleich für die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes wurden Bepflanzungen und sonstige Maßnahmen festgelegt.

Die Berechnung des Ausgleichs erfolgte auf Grundlage eines Bewertungsschemas zur Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung der Bezirksregierung Rhein- Pfalz, welches durch die Abt. Umwelt der Hansestadt Wismar als untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Eingriffsregelungen gemäß § 1 Abs. 2 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern (EGNatMV) in entsprechender Form angewandt wurde. In der Ausgleichsberechnung blieben die bestehenden Wohngrundstücke sowie die Kleingartenanlage unberücksichtigt, da der Bestand nur planerisch festgesetzt wurde. Somit bezog sich die Berechnung ausschließlich auf die überplanten Grundstücke des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums.

Innerhalb der Berechnung wurde festgehalten, dass ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet selbst nicht möglich ist und ein Biotopwertdefizit von 5.664,4 Punkten besteht. Der Ausgleich hierfür erfolgte durch die Anpflanzung von ca. 8.000 m² Feldgehölz auf Grundstücken der Hansestadt Wismar.

Bilanzierung 2. Änderung Bebauungsplan

Gemäß den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg sowie der Hansestadt Wismar wurde der Eingriff, welcher aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes resultiert, nach der HzE2018 bilanziert. Eine Berechnung des Ausgleichs auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes (hier Bewertungsschema zur Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung der Bezirksregierung Rhein- Pfalz) erfolgte nicht.

Um einen realistischen Vergleich mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan darstellen zu können, wurden beide Planungen (und dessen Festsetzungen) in Bezug zur ursprünglichen Eingriffsfläche (intensiv genutzter Acker) gesetzt. Die detaillierte Herangehensweise sowie aufgetretene Schwierigkeiten sind hierbei dem Umweltbericht (Pkt. 2.5.1 und Pkt. 2.7) zu entnehmen. Eine Bilanzierung auf Grundlage eines „fiktiven“ Bestandes (u.a. AGFL Gehölze, geplantes Einrichtungshaus bzw. Erweiterungsbereich Parkplätze – **Hinweis:** *Vorhaben wurden nicht umgesetzt, Flächen werden derzeit als Acker genutzt*) gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgte nicht, da nach HzE2018 u.a. Gehölzflächen nicht durch die Anlage von Wiesen kompensiert werden können.

Nach Durchführung der vorweg beschriebenen Bilanzierungsform für beide Bebauungsplanungen kann im Fazit festgehalten werden, dass sich das Kompensationsdefizit nicht erhöht, wenn als Ursprungseingriffsfläche ein Acker herangezogen wird. Gemäß der Bilanzierungsform nach HzE2018 wurde für den rechtskräftigen B-Plan ein Kompensationsdefizit von -88.830,88 Pkt. ermittelt. Das Defizit für die 2. Änderung des B-Plan beträgt -84.089,26 Pkt.

3.5 wasserrechtliche Belange

Gemäß der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassung Wismar – Wendorf (Wasserschutzgebietsverordnung Wismar - Wendorf – WSGVO Wismar - Wendorf) vom 3. Dezember 2020 befindet sich der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/91 „Sondergebiet

großflächiger Einzelhandel in Hinter Wendorf“ (gelbe Fläche mit schwarzgestrichelter Umrandung in Abb. 11) z.T. im festgesetzten Wasserschutzgebiet.

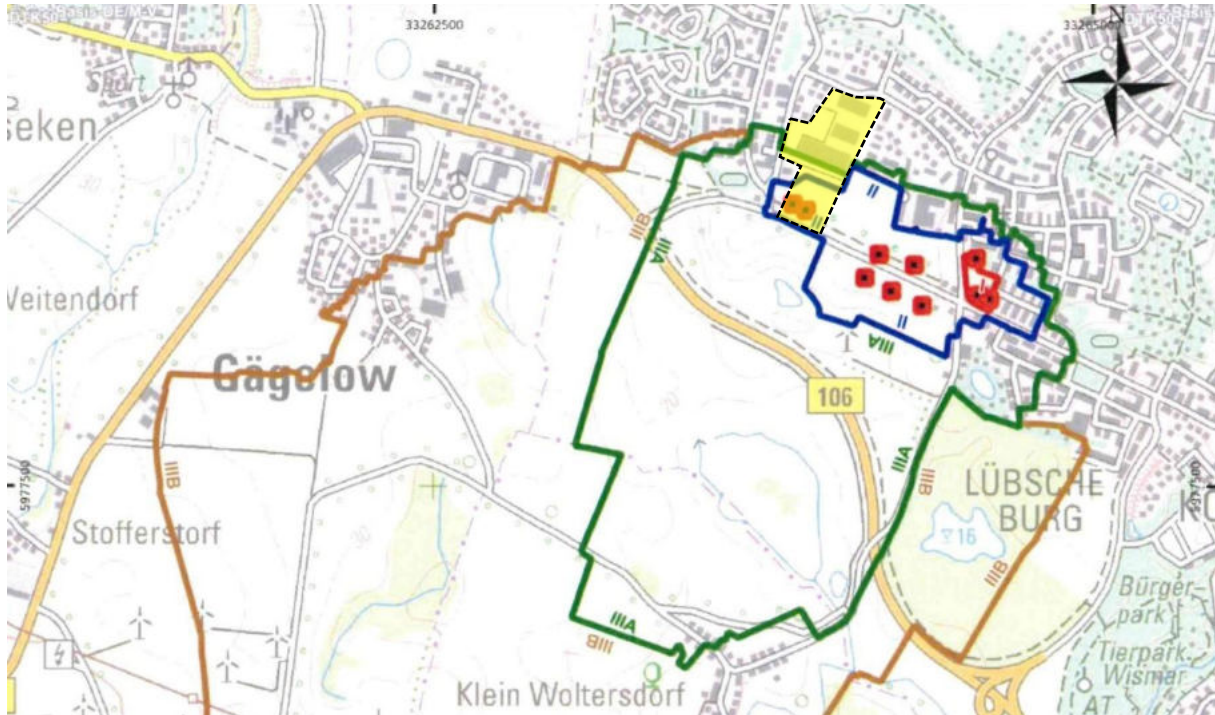


Abb. 11: Auszug der Anlage 1 zur Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassung Wismar - Wendorf (Wasserschutzgebietsverordnung Wismar - Wendorf – WSGVO Wismar - Wendorf) vom 3. Dezember 2020

Die Verordnung trat am Tag nach der Verkündung im Stadtanzeiger 01/2021 vom 23.01.2021 in Kraft. Gleichzeitig traten der Beschluss des Kreistages Wismar Nummer 63-14/81 vom 19. November 1981 hinsichtlich der Trinkwasserfassung Wismar - Wendorf und der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Wismar Nummer 30-7/85 vom 17. Mai 1985 hinsichtlich der Wasserfassung Wendorf außer Kraft.

Hinweise

1. Da sich Teile der Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes (Zone II bzw. III) befinden, sind im besonderen Maße die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Anlage 2 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassung Wismar – Wendorf (Wasserschutzgebietsverordnung Wismar - Wendorf – WSGVO Wismar - Wendorf) vom 3. Dezember 2020 zu beachten.
2. *Im rechtswirksamen Bebauungsplan wurde festgelegt, dass zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wasserversorgung erhöhte Anforderungen im gesamten Plangebiet an den Gewässerschutz gestellt werden sollten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens soll dafür gesorgt werden, dass wassergefährdende und nicht oder nur schwerabbaubare Stoffe nicht ins Grundwasser gelangen können. Es dürfen demnach nur Betriebe angesiedelt werden, bei denen auf Dauer – auch unter Berücksichtigung möglicher Betriebsstörungen – gewährleistet ist, dass sie ihr Abwasser vollständig und sicher aus der Wasserschutzzone II und III hinausleiten können, also keine Gefährdungen für das Grundwasser zu befürchten sind.
Gleiches gilt auch für die Ableitung von Oberflächenwasser. Aus diesem Grund sind für die geplanten Stellplätze Vorkehrungen in folgender Form vorzusehen:*

- *Der Parkplatz wird im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung an eine Vorreinigungsanlage angeschlossen werden. Für die Lagerung von Heiz- und Dieselöl müssen die besonderen Sicherheitsmaßnahmen für Bau-, Abtransport, Füllung, Lagerung und Betrieb getroffen und eingehalten werden.*
- *Die Parkflächen sind vollständig zu versiegeln (Fahr- und Stellfläche), das Oberflächenwasser ist zu fassen und über geeignete Vorreinigungsanlagen abzuleiten. Die oberirdische und unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist für gewerbliche Zwecke im Bereich der Trinkwasserschutzzonen des Bebauungsplangebietes grundsätzlich unzulässig. Über Ausnahmen von Beschränkungen und Verboten in Schutzgebieten entscheidet auf Antrag die Untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg.*

Für die zu bepflanzende Ausgleichsfläche „Gehölzpflanzung“ (im Süden des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes) ist folgendes zu beachten:

- *Bei Pflanzmaßnahmen im Bereich der Trinkwasserschutzzone II sind auf Forderung der Stadtwerke Wismar GmbH ausschließlich flachwurzelnde Gehölze zu verwenden. Eine maximale Wurzeltiefe von 1,50 – 2,00 m wurde von Seiten der Stadtwerke Wismar GmbH als vertretbar eingeschätzt.*

3.6 immissionsschutzrechtliche Belange

Innerhalb des Aufstellungsverfahrens zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Stand: 05.07.2002), welches die vom Betrieb der vorhandenen und geplanten Märkte ausgehenden sowie durch den Kfz-Betrieb auf der öffentlichen Straße „Zierower Landstraße“ und „Zierower Weg“ entstehenden und auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräusch-Immissionen untersuchte.

Diese Nachbarschaft bestand ausweislich der Bebauungspläne

- *Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“ im Osten aus allgemeinen Wohngebieten (WA),*
- *Nr. 52/99 „Wohngebiet Gutshof Hinter Wendorf“ im Norden aus allgemeinen Wohngebieten (WA)*
- *Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ im Westen aus Mischgebieten (MI) und noch weiter – und damit für die vorliegende Untersuchung nicht mehr relevant – westlich aus allgemeinen Wohngebieten (WA).*

Alle genannten Bebauungspläne enthalten Festsetzungen von passivem Schallschutz gegen Gewerbelärm durch den Betrieb der o.g. Märkte.

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes befinden sich 3 Wohngebäude innerhalb eines festgesetzten besonderen Wohngebietes (WB) sowie Gartenlaube innerhalb einer festgesetzten privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingartenanlage.

Lärmtechnisch wurden im Gutachten die besonderen Wohngebiete (WB) und die private Grünfläche als Mischgebiet betrachtet. Auf diese Weise soll der besonderen städtebaulichen Situation „Nahtstelle Wohnen (z.T. untypische Wohnformen in Gartenlaube) – Gewerbe“ unter dem Aspekt des Geräusch-Immissionsschutz gerecht werden. In der Vergangenheit hat sich der Bereich Hinter Wendorf als Dorfgebiet in Form einer Gemengelage aus Wohnen und Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe dargestellt. Die Mischgebietsstruktur ist bis heute historisch gewachsen.

Im Süden befinden sich keine Immissionsorte.

Gewerbelärm

Der Schutzanspruch gegen Gewerbelärm wird in der TA Lärm in Form von Immissionsrichtwerten geregelt. Demnach lauten diese Immissionsrichtwerte für Immissionsorte in

WA: 55 / 40 dB (A) tags / nachts

MI: 60 / 45 dB (A) tags / nachts

Die Märkte werden jetzt und zukünftig nur tagsüber betrieben.

Eine vereinzelt Warenanlieferung im Bereich des marktkauf-SB-Warenhauses während der Nacht kann derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Es wird von folgenden geräuschrelevanten Betriebsvorgängen ausgegangen:

- Warenanlieferung
- Kühlaggregate auf LKW
- Kundenparkplatz
- Müllentsorgung
- Dieselmotor der Sprinkler-Anlage

Die im Gebäude installierte Kühltechnik ist im vorliegenden Fall nicht Geräusch relevant. Die Kompressoren befinden sich innerhalb eines Gebäudes und die auf dem Dach installierten Rückkühler sind in wenigen Metern Entfernung nicht mehr wahrnehmbar.

Weiterhin wurden die relevanten Geräusch-Immissionen des benachbarten Aldi-Marktes als Vorbelastung berücksichtigt.

Unter Zugrundelegen der vorgenannten Ausgangsdaten wurden EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt.

Die Berechnungen zeigen, dass

- an den jeweils letzten westlich gelegenen Wohnhäusern des Krabben- und des Forellenweges (B-Plan Nr. 26/92) die Richtwerte überschritten
- an allen anderen Immissionsorten die Richtwerte eingehalten werden.

Die wesentliche Ursache für die Richtwert-Überschreitungen liegt in der bestehenden Warenanlieferung des bestehenden Marktkauf-SB-Warenhauses.

Vor diesem Hintergrund muss nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass im Bebauungsplan Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“ genau für die Wohnquartiere, die den Märkten am nächsten liegen, passiver Schallschutz zum Schutz gegen den Lärm der Märkte festgesetzt worden ist.

Somit ist der aufgezeigte Geräuschimmissionskonflikt bereits im Bauleitplanverfahren Nr. 26/92 erkannt und durch Festsetzung der vorgenannten passiven Schallschutzmaßnahmen gelöst wurde.

Eine Erhöhung des Lärmschutzwalles auf 10 m als alternative Konfliktlösung wird aus städtebaulichen Gründen verworfen.

Spitzenpegel durch Gewerbelärm

Spitzenpegel der Warenanlieferung wirken auf die WA-Nutzungen östlich des Plangebietes ein.

Am Tage sind keine unzulässigen Spitzenpegel zu verzeichnen.

Nachts hingegen ist im Bereich der letzten westlich gelegenen Wohnhäuser des Krabben- und des Forellengeweges (B-Plan Nr. 26/92) durch die Warenanlieferung mit einer Überschreitung der zulässigen Spitzpegel zu rechnen.

Diese Überschreitung ergeben sich aus dem bestehenden Betrieb der Märkte und nicht durch die geplante Erweiterung der Märkte.

Auch in Bezug auf die Spitzenpegel-Thematik kann auf die bereits getroffenen Festsetzungen in den Bebauungsplänen in der an die Märkte angrenzenden Nachbarschaft hingewiesen werden, die zum Schutz der hier in Rede stehenden Immissionsorte passiven Schallschutz erhalten.

Verkehrslärm

Zum Schutz gegen Verkehrslärm von öffentlichen Straßen gibt es verschiedene Orientierungs-/Grenzwerte: Im vorliegenden Fall, da sowohl diese Verkehrswege als auch die dort angrenzende Wohnbebauung vorhanden sind und die Verkehrswege keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV erfahren werden, sind Lärmsanierungswerte zur Lärmbeurteilung heranzuziehen. In Situationen, in denen sowohl die Straße als auch die Wohnhäuser bereits bestehen, entstehen Schallschutzansprüche erst bei Überschreitungen der sogenannten Lärmsanierungsschwelle. Diese Schwelle findet sich in verschiedenen Landes-Vorschriften und hat ihre Ursache in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes und lautet für

Wohngebiete: 70 / 60 dB (A) tags / nachts

Mischgebiete: 72 / 62 dB (A) tags / nachts

Die den Berechnungen zugrunde liegenden Verkehrsmengen für die derzeitige Belastung der Zierower Landstraße und des Zierower Weges wurden den verkehrstechnischen Untersuchungen der INROS GmbH Güstrow vom Juni 2002 entnommen.

Aus den Ergebnissen der Schallausbreitungsberechnung geht hervor, dass die Grenzwerte für den Lärmsanierungsfall deutlich unterschritten werden.

Der Anlagen-bezogene KFZ-Verkehr auf öffentlichen Straßen ist erst dann von Relevanz, wenn sich die Verkehrsgeräusch-Beurteilungspegel um mindestens 3 dB (A) erhöhen.

Um dieses Kriterium zu erfüllen, müsste die durch die geplante Ausweisung eines weiteren Sondergebiets-teils zu erwartende Verkehrsmenge auf den betroffenen öffentlichen Straßen mindestens so hoch sein wie die dortige derzeitige Verkehrsmenge.

Dieses wird bei ca. 3.000 zusätzlichen erwarteten Kunden-PKW auf Grund der geplanten Erweiterung nicht der Fall sein.

Festlegungen für den Bebauungsplan

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die vorliegende schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die geplante Erweiterung um das Sondergebiet SO IV unter schalltechnischen Gesichtspunkten unkritisch ist.

Es werden für den derzeitigen Betrieb auf Grund der nächtlichen Warenanlieferung des SB-Warenhauses „Marktkauf“ Geräusch-Immissionskonflikte im Gebiet des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 26/92 festgestellt.

Diese Konflikte sind nicht unbekannt; bereits in dem Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan sind sie im Rahmen der dortigen planerischen Konfliktbewältigung zur Kenntnis genommen und durch die Festsetzung passiven Schallschutzes bewältigt worden.

Die Empfehlung des Gutachters, die geplante Stellplatzfläche am Zierower Weg als Mitarbeiterparkplatz auszuweisen, damit wegen der gegenüber den Kundenparkplätzen geringeren Stellplatz-Wechselfrequenz die Lärmpegel möglichst geringgehalten werden, wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weitere Lärmminderungsmaßnahmen sind:

- Die Festsetzung einer Lärmschutzwand im Norden des Plangebietes an der Grenze zwischen dem ausgewiesenen Mitarbeiterparkplatz und dem angrenzenden besonderen Wohngebiet (WB)
- Die Festsetzung der Weiterführung des 4 m hohen bepflanzten Lärmschutzwalls im Osten des Plangebietes, dessen Höhe am Ende im Süden des Sondergebietes auf die Geländehöhe ausläuft

3.7 bodenschutzrechtliche Belange

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind entsprechende Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zum Verhalten bei Funden (siehe textliche Festsetzungen (Teil B) Pkt. III. textliche Hinweise Nr. 2) zu beachten.

Altlasten

Es liegen keine Informationen vor, aus denen im Plangebiet ein Altlastenverdacht entsprechend des Bundes-Bodenschutzgesetzes abzuleiten ist.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie

- abartiger Geruch
- anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

Angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Für den Fall solcher Anzeichen ist der zuständigen Behörde Auskunft zu erteilen.

Munition

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände und Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

4.1.1 Straßen und Wegenetz

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt derzeit über die Anbindung an die Zierower Landstraße. Über diese Anbindung ist das Plangebiet mit dem Stadtzentrum, den Nachbargemeinden und auch mit dem übergeordneten Verkehrsnetz, der Westtangente, verbunden. Eine weitere Erschließung existiert vom Norden über den Zierower Weg.

Der Zustand dieser Hauptanbindung über die Zierower Landstraße sowie die gesamte verkehrliche Erschließung des Areals ist seit langem ein wesentlicher Kritikpunkt der Kunden. Bereits in der Bebauungsplanung von 2006 wurde auf der Grundlage von Verkehrskonzepten des Planungsbüro INROS Rostock aus dem Jahr 2000 Varianten für eine günstigere Verkehrserschließung des Gesamtgeländes des EKZ einschließlich der geplanten Erweiterung sowie für eine geordnete Verkehrsführung und -lenkung auf dem Gelände entwickelt.

Hierbei wurde das Hauptaugenmerk gerichtet auf:

- die Funktionalität der Verkehrsanlagen
- die Sicherheit der Verkehrsanlagen und für die Verkehrsteilnehmer
- die Verkehrsqualität gemäß Nutzungsanspruch und Richtlinie

Gemäß der damaligen Verkehrskonzeption verteilt sich der Einkaufsverkehr in das EKZ auf drei Erschließungsknoten:

- Zierower Landstraße Süd (zugleich Lieferzufahrt),
- Zierower Landstraße Nord und
- Zierower Weg

im Verhältnis 3,5 : 5,5 : 1,0.

Die sichere und leistungsfähige Abwicklung der vorhandenen sowie der hinzukommenden Verkehrsströme wurde grundsätzlich gemäß des Verkehrsgutachtens von März 2000 als gesichert betrachtet.

Die Hauptzufahrt bildet somit die bereits bestehende Hauptzu- und Abfahrt über die Zierower Landstraße (Nord). In der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist diese Zu- und Abfahrt über die Zierower Landstraße (Nord) weiterhin als Hauptzufahrt vorgesehen. Eine weitere wichtige Zufahrt existiert über die Zierower Weg, vor allem für die Bewohner der Ortsteile Wendorf (Rudolf-Breitscheid-Straße) und Hinter Wendorf (Zierower Landstraße) und den angrenzenden Baugebieten.

Die Zufahrt Zierower Landstraße (Süd) dient vorwiegend dem Lieferverkehr, wird jedoch auch als Zufahrt für die Mitarbeiterstellplätze im rückwärtigen Bereich und vereinzelt als Zufahrt für Gewerbetreibende und Kunden des unmittelbar südlichen Teils des Marktkaufgebäudes (SO 3) genutzt. Insgesamt wird diese Zufahrt nur eine untergeordnete Rolle spielen. Die Hauptzufahrt (Nord) wird durch entsprechende Markierung und Beschilderung an der Zierower Landstraße hervorgehoben.

Um Rückstaugefahren im Bereich der Zierower Landstraße zu vermeiden, ist an der Hauptzufahrt bereits eine Straßenverbreiterung sowie eine 3,00 m breite Linksabbiegespur errichtet worden.

Mit dem aktuell geplanten Ausbau der Zierow Landstraße durch die Hansestadt Wismar werden die bisher aufgesetzten Fahrbahnteiler durch neue fest eingebaute Fahrbahnteiler und Fußgängerquerungshilfen ersetzt. Die Bebauungsplanung berücksichtigt bereits diese Ausbauabsichten und nimmt sie auf.

Zum Nachweis der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes fordert die Hansestadt Wismar eine verkehrstechnische Untersuchung. Diese Untersuchung befindet sich aktuell in Vorbereitung. Mit einer Fertigstellung wird Ende I. Quartal 2026 gerechnet.

4.1.2 Radwegeführung

Wie bereits in den Pkt. 1.1 und Pkt. 3.2 der Begründung erläutert, beabsichtigt die Hansestadt Wismar den Vorhabenstandort an das vorhandene öffentliche Radwegenetz anzubinden. Vorzugsvariante ist der direkte Anbau des Radweges an die Zierower Landstraße (die Trasse stellt die Vorzugsvariante von 4 Trassen dar). Aktuell werden Fragen des Grunderwerbes mit den jeweiligen Flächeneigentümern geklärt.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" die Sicherung einer 4 m breiten Vorhaltetrasse zur späteren Umsetzung der kommunalen Planung. Diese Vorhaltetrasse wird bis zur Bushaltstelle auf Flst. 3316/9 fortgesetzt. Hier befindet sich der größte Teil der Vorhaltetrasse bereits auf öffentlichem Grundstück. Es ist lediglich ein weiterer Streifen in einer Breite von ca. 1 m innerhalb des Grundstückes des Vorhabenträgers notwendig. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Maßstäblichkeit der Planzeichnung erfolgt hier keine Darstellung in der Planzeichnung, sondern lediglich eine textliche Festsetzung.

Im Plangebiet selbst wird der Radweg bereits an der Zufahrt Zierower Landstraße Süd (zugleich Lieferzufahrt) aufgenommen und über einen separaten Geh-/Radweg in das Plangebiet hineingeführt (vgl. Planzeichnung, blau gestrichelte Linie). Die Höhensituation erlaubt hier eine komfortablere und somit auch genutzte Zufahrt als über die Hauptzufahrt (Nord). Der Radweg führt entlang der Verkaufsfrenten durch das Plangebiet bis zum Zierower Weg.

Fahrradabstellanlagen werden am östlichen und westlichen Eingang zum SB-Warenhaus sowie zum Klempreiskaufhaus errichtet.

Die rechtliche Sicherung der Vorhaltetrasse an der Zierower Landstraße erfolgt im Rahmen des weiteren Planverfahrens über den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages. Im Bebauungsplan selbst wird unter Pkt. 1.1.4 der textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass die Errichtung eines Geh- und Radweges entlang der Zierower Landstraße innerhalb des SO5 zulässig ist.

Alternative Radwegeführung

Aktuell ist die Radwegeführung entlang der Zierower Landstraße im Bereich der Tankstelle (südlich des Plangebiets) noch nicht abschließend rechtlich gesichert. Für den Fall, dass eine eigentumsrechtliche Sicherung nicht möglich ist, soll als Alternativführung des Radweges in das Plangebiet eine Trassenführung über Flst. 3317/19 und 3317/14 erfolgen.

4.1.4 Baumscheiben

Mit der Entwicklung auf dem Grundstück erfolgt auch eine vollständige Erneuerung der Baumstandorte. Durch die damalige Bauweise mit kleinen bodenoffenen Baumscheiben und der Überbauung mit Rasengitterplatten, zeigen die Bäume keine arttypische Entwicklung. Durch die neue Anordnung erhält jeder Baum eine 12 m² große bodenoffene Baumscheibe und einen Wurzelraum von 18 m³.

Die neuen Baumstandorte mit ihren bodenoffenen Baumscheiben schaffen auch eine klarere Verkehrsführung.

4.1.5 ruhender Verkehr

Die Anzahl und Anordnung der Stellplätze orientiert sich an den Verkaufsflächen sowie am vorhandenen Bestand, welcher im Plangebiet bereits seit den frühen 1990er Jahren existiert. Aktuell sind am Standort 754 Stellplätze vorhanden. Durch die Überbauung der neuen Gebäude und die komplette Erneuerung der Baumstandorte im Verhältnis 1:6 (1 Baum pro 6 Stellplätze) wird sich die Anzahl der Stellplätze auf 648 Stellplätze reduzieren. Sowohl der Vorhabenträger als auch die Stadt Wismar sind sich einig, dass diese Stellplatzanzahl ausreichend ist, den vorhandenen ruhenden Verkehr sicher aufzunehmen.

Gemeinsam wird festgestellt, dass die bestehenden Parkplätze für den Bestand sehr gut ausreichen. Selbst bei starkem Kundenaufkommen, sind genügend Stellplätze vorhanden. Es sind keine Konflikte wie Staus, Unfälle oder sonstige Störungen in der Vergangenheit beobachtet worden.

Zudem ist bei dem Standort nicht von solitär platzierten Einzelhändlern auszugehen, deren Stellplatzbedarf sich in der Addition der Verkaufsflächen ermitteln, sondern im EKZ werden Synergien, Mehrfachnutzungen und Kundenverhalten insgesamt berücksichtigt. Märkte mit Waren eines diskreten Bedarfs, wie Möbel, bzw. periodischen Bedarfs wie Hartwaren und Textil, weisen eine andere Kundenfrequenz auf, als Märkte mit täglichem Bedarf (Verbrauchsgüter). Ferner ist der Standort gut an den ÖPNV angebunden, was eine Reduzierung der geforderten Stellplatzanzahl erlaubt.

Die „Satzung der Hansestadt Wismar über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung, in Kraft seit 20.6.2010) lässt in ihrem § 1 Ausnahmen zu. Die Satzung „...gilt nicht für Teile des Stadtgebietes, für die durch Bebauungsplan oder durch besondere Satzung Regelungen zu Stellplätzen erlassen werden.“

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes werden die 651 Stellplätze nur informativ dargestellt. Maßgebend ist die jeweilige Baugenehmigung. Die Herleitung ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle. Sollte es im Einzelfall künftig Änderungen geben, stehen südlich des SB-Warenhauses weitere Flächen zur Verfügung.

Tab. 10: Berechnung Stellplatzbedarf Stand November 2025

Markt	Nutzungsart	Verkaufsfläche (m ²)	Kenngröße 1 STP je ...	erf. STP
Gebäude 1: Baugenehmigung 17.10.2021 (431 STP)				
SBW incl. GM	großfl. Einzelhandel	6.186	20	310
Fachmarkt	Läden und Geschäftshäuser	502	40	13
Fachmarkt	Läden und Geschäftshäuser	230	40	6

Shop	Läden und Geschäftshäuser	39	40	2
Fachmarkt	Läden und Geschäftshäuser	445	40	12
Shop	Läden und Geschäftshäuser	60 + 60	mind. 2	4
Shop	Läden und Geschäftshäuser	26	mind. 2	2
Schnellrestaurant	Gaststätte öB (Sitzplätze)	60	12	5
Shop	Läden und Geschäftshäuser	218	40	6
Shop	Läden und Geschäftshäuser	6	mind. 2	2
Gastronomie	Gaststätte öB (Sitzplätze)	92	12	8
Gastronomie	Gaststätte öB (Sitzplätze)	35	12	3
Shop	Verkaufsnutzfläche	36	mind. 2	2
Backshop	Gaststätte öB (Sitzplätze)	60	12	5
Shop	Läden und Geschäftshäuser	50	40	2
Shop	Läden und Geschäftshäuser	71	40	2
Shop	Läden und Geschäftshäuser	174	40	5
Shop	Läden und Geschäftshäuser	36	mind. 2	2
Shop	Läden und Geschäftshäuser	86	40	3
Shop	Läden und Geschäftshäuser	41	40	2
Shop	Läden und Geschäftshäuser	180	40	5
Zahnarztpraxis	Räume mit erheblichen Besucher- verkehr	106	30	4
Urologiepraxis	Räume mit erheblichen Besucher- verkehr	128	30	5
Praxis 3	Räume mit erheblichen Besucher- verkehr	257	30	9
Technik	Nutzfläche (keine VK)	93		
Wohnungen		12 Wohnungen	1	12

Gebäude 2: Baugenehmigung 23.06.2010 (59 STP)

Drogerie-FM	Läden und Geschäftshäuser	782	40	20
Elektro-FM	Läden und Geschäftshäuser	1.465	40	37
Abholzone Möbel	Läden und Geschäftshäuser	49	40	2

Gebäude 3 und zusätzliche Fachmärkte: Planung

Möbelmarkt	Geschäftshäuser mit geringen Be- sucherverkehr	4.845	50	97
Kleinpreiskaufhaus	Geschäftshäuser mit geringen Be- sucherverkehr	1.290	50	26
Textil-FM	Geschäftshäuser mit geringen Be- sucherverkehr	618	50	12
Haushaltswaren-FM	Geschäftshäuser mit geringen Be- sucherverkehr	930	50	19
Apotheke	Läden und Geschäftshäuser	132	40	3
Shop	Läden und Geschäftshäuser	35	40	1

Summe Stellplatzanforderung auf eigenem Grundstück gesamt	648
--	------------

öB = örtliche Bedeutung

Für den Stellplatzbedarf der Sondergebiete SO I – SO III ist die Gemeinschaftsstellplatzanlage im SO V vorgesehen. Gegenüber dem aktuellen Bestand werden nach dem Lückenschluss der Gebäude (Klempreiskaufhaus, Haushaltswaren-FM, Bekleidung-FM, Shops) nach dem aktuellen Konzept weitere 57 Stellplätze neu errichtet.

Die Mitarbeiterstellplätze werden rückwärtig der Gebäude ausgezeichnet, die Kundenstellplätze vor den Verkaufsflächenfronten angeordnet. Die Anordnung erfolgt durch entsprechende Kennzeichnung, Beschilderung und Markierung.

Insgesamt bewirkt die Neuordnung des Standortes mit den Lückenschluss der genannten Gebäude und die behutsame Ergänzung der Stellplätze eine positive Gesamtgestaltung des Grundstückes. Durch die klare Verkehrsführung wird der Suchverkehr auf das erforderliche Maß beschränkt.

Zu beachten ist, dass die vorhandenen Stellplätze bereits in den 1990er Jahren in einer Breite von ca. 2,90 – 3,00 m errichtet wurden.

4.1.6 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Vorhabenstandort ist gut an das ÖPNV-Netz der Hansestadt Wismar angeschlossen. Im Bereich des Zierower Weges befindet sich die Haltestelle „Am Klingenberg“ (Buslinien 12 und 15) und an der Zierower Landstraße befindet sich die Haltestelle „Hinter Wendorf“ (Buslinien 12, 13, 15, 400 und 401), welche jeweils durch die NAHBUS Nordwestmecklenburg GmbH bedient werden.

4.2 Ver- und Entsorgung

4.2.1 Wasserversorgung

Die Versorgung erfolgt über die Stadtwerke Wismar GmbH. Der Bebauungsplanbereich wurde bereits 1992 an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen. Eine Leitungstrasse befindet sich westlich der Zierower Landstraße, eine weitere im Zierower Weg.

4.2.2 Stromversorgung

Versorgungsträger ist die Stadtwerke Wismar GmbH. Der zusätzliche Bedarf, der durch die geplante Erweiterung des Sondergebietes erzeugt wird, kann gedeckt werden.

- Ein Teil des Energiebedarfs soll zukünftig durch die zu errichtenden PV-Anlagen gedeckt werden.

4.2.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Regen- und Schmutzwasser) erfolgt grundsätzlich im Trennsystem. Der Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgt gemäß der jeweils gültigen Abwassersatzung der Hansestadt Wismar. Laut Erschließungsvertrag zwischen der Hansestadt Wismar und dem Bauherrn des Sondergebietes aus dem Jahr 1992 wurde zeitgleich mit dessen Bau die erforderliche Herstellung bzw. Ergänzung der Schmutz- und Regenwasserkanalisation durchgeführt und bis zur Inbetriebnahme des Einkaufszentrums fertiggestellt.

Schmutzwasserableitung

Im Zusammenhang mit der Errichtung des Sondergebietes Hinter Wendorf wurde das im Planbereich befindliche Pumpwerk 1992 realisiert. Hierdurch wird das gesamte Abwasser des Sondergebietes sowie bisher nicht erschlossener Bereiche der Ortslage Hinter Wendorf in eine parallel südlich des Zierower Weges vorhandene Schmutzwasserdruckleitung zum Hauptsammler Wendorf übergeleitet und der Kläranlage Wismar-Wendorf zugeführt. Dieses Abwasserpumpwerk ist in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes als Fläche für Abwasserbeseitigung (Abwasserpumpwerk) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.

Da sich bereits vorhandene Schmutzwasserdruckleitungen auf privaten Grundstücken befinden, wird hierfür zu dessen Sicherung ein Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Wismar festgesetzt.

Die Trasse der Schmutzwasser-Druckrohrleitung des Zweckverbandes Wismar aus Richtung Proseken / Gärgelow kommend, wurde im Jahr 2003 umverlegt. Sie verläuft nun im öffentlichen Bereich der Zierower Landstraße und des Zierower Weges.

Regenwasserableitung

Zur Regenwasserentsorgung des Plangebietes ist zeitgleich mit dem Bau der Schmutzwasserkanalisation die Verlegung einer Regenwasserleitung entlang des Zierower Weges auf Privatgrundstücken mit Weiterführung nach Norden in die Zierower Landstraße erfolgt. Zur Sicherung ihrer Zugänglichkeit ist ein Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Wismar – Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb – festgesetzt.

Bei der Dimensionierung der Rohrleitungen wurde neben der zu erwartenden Einleitmenge des Sondergebietes auch die zukünftig anfallenden Regenwässer des östlich angrenzend geplanten Eigenheimgebietes Zierower Weg berücksichtigt sowie die Gartenanlage Am Klingenberg abgepufferten Regenwasserteile der Ortsteile Mittelwendorf mit einbezogen.

Das Regenwasser der Dach-, Straßen- und Stellplatzflächen des Sondergebietes wird über ein eigenes Kanalisationssystem gesammelt und einem internen Regenwasserrückhaltebecken zugeleitet, das in die Bebauung des Bau-, Hobby- und Gartenfachmarktes (heute Möbelmarkt) integriert ist. Hier erfolgt sowohl die Pufferung des Regenwassers mit verzögertem Abfluss als auch die Rückhaltung von Schwimmstoffen belasteten Oberflächenwassers über eine Ölsperre.

Von diesem Regenrückhaltebecken aus wird das Wasser dann über eine Zuleitung zum Regenwassersammler im Zierower Weg sowie über diesen selbst in das Regenwasserrückhaltebecken des Wohngebietes „Ostseeblick“ eingeleitet. Von dort aus gelangt das Regenwasser über eine Freispiegelleitung im Bereich der Dorfanlage Hoben direkt in die Ostsee.

Schreiben 7.8.2025 Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar

Mit Schreiben vom 7.8.2025 erfolgte die Anzeige zur Erneuerung der vorhandenen Kanalisation in der Zierower Landstraße. Der bisherige Mischwasserkanal wird getrennt und in je einem gesonderten Kanal als Schmutzwasser und als Regenwasser gesammelt. Die Fertigstellung der Maßnahme ist bis zum 2. Quartal 2028 geplant. Aktuell erfolgen die Abstimmungen mit dem Versorger zu dieser Thematik.

4.2.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar, Bereich Stadtentsorgung, auf Grundlage gesetzlicher Regelungen und der diesbezüglichen aktuell rechtsgültigen Satzung über die Abfallentsorgung in der Hansestadt Wismar.

Von der öffentlichen Entsorgungspflicht ausgeschlossenen Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

Es wird des Weiteren auf die Einhaltung der Satzung über die Straßenreinigung in der Hansestadt Wismar hingewiesen.

4.2.5 Brandschutz

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist das Baugebiet mit einer entsprechend dimensionierten Wasserleitung und einer ausreichenden Anzahl an Hydranten auszustatten. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 Stunden zu bemessen. Für das Plangebiet sind 96 m³/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen.

Die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen sowie die Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen entsprechend der DIN 14090 gewährleistet sein. Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung Wismar zu verenden. Für die Schließung Wismar ist mit der Abt. Verkehrsanlagen des Bauamtes Rücksprache zu führen.

5. Flächenbilanz

Tab. 11: Flächenbilanz der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes	Gesamtfläche (m ²)
sonstiges Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe	72.057 m ²
sonstiges Sondergebiet für Sonnenenergienutzung	12.915 m ²
private Grünfläche	28.353 m ²
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“	344 m ²
Gesamtfläche	113.669 m²



Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Potenzial- und Auswirkungenanalyse zur geplanten Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf in Wismar – TEKTUR DRESWESPARK

Raimund Ellrott, Management Board
Florian Komossa, Projektleiter
Sven-Eric Wunsch, Projektmitarbeiter

Wismar, 25.09.2025

I. VORWORT

Da der Stichtag für die Erhebungen im Rahmen der Potenzial- und Auswirkungsanalyse der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, zur geplanten Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrum Hinter Wendorf in der Hansestadt Wismar bereits Ende 2024 lag, konnten spätere Eröffnungen, Erweiterungen und Schließungen naturgemäß nicht berücksichtigt werden.

Der Drewespark hat aber erst im März / April 2025 seine Pforten für Besucher und Kunden geöffnet, so dass der Wismarer Bauausschuss nach Abschluss der Arbeiten die Bitte an die GMA herangetragen hatte, eine Ergänzung des Zahlenmaterials (Stichwort: „Tektur“ Drewespark) durchzuführen.

Insofern werden in der „**Tektur Drewespark**“ folgende Leistungsbausteine erbracht:

- ▄ Tabellarische Aufbereitung des Einzelhandelsbestandes im NVZ Am Drewes Wäldchen 2025
- ▄ Ergänzung des Datenkranzes an Verkaufsflächen im SUR Wismar (Zeitreihe 2024 und 2025)
- ▄ Ergänzung des Datenkranzes an Verkaufsflächen in der Hansestadt Wismar (Zeitreihe 2024 und 2025)
- ▄ Sortimentsbezogene Veränderung des Einzelhandelsbestandes im SUR Wismar (Zeitreihe 2024 und 2025)
- ▄ Sortimentsbezogene Umsatzentwicklung im SUR Wismar (Zeitreihe 2024 und 2025*)

Hierzu wurden aktuelle Verkaufsflächensituation im Drewespark im Juli 2025 durch neuerliche Vor-Ort-Begehungen in Augenschein genommen und auf dieser Basis der aktuelle Einzelhandelsflächenbestand ermittelt. Hinzuweisen ist darauf, dass zum Zeitpunkt der Vor-Ort-Recherchen noch nicht sämtliche Läden im Drewespark bereits neueröffnet hatten. Inhaltlich umfasst diese „Tektur“, eine Ergänzung für den Drewespark mit den Zahlen analog der anderen Standorte und eine abschließende stichpunktartige Zusammenfassung bzw. Bewertung.

II. TEKUR DREWESPAK

Soban wir anlässlich aktueller Vor-Ort-Erhebungen im Drewespark folgende Sortimenten angetroffen:

- /// Nahrungs- und Genussmittel: rd. 5.450 m² VK
- /// Gesundheit & Körperpflege: rd. 750 m² VK
- /// Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf: rd. 500 m² VK
- /// Optik / Uhren / Schmuck: rd. 50 m² VK
- /// **Drewespark insg.** **rd. 6.750 m² VK**

Die nachfolgenden Tabellen und Graphiken zeigen den Einzelhandelsbestand in der Hansestadt Wismar sowie im SUR Wismar 2024, der um den in 2025 neueröffneten Drewespark ergänzt wurde.

Tabelle 1: Einzelhandelsbestand der Hansestadt Wismar

Daten	Verkaufsfläche in m ² 2024	Verkaufsfläche in m ² 2025	Tendenzenentwicklung
Nahrungs- und Genussmittel	34.455	38.580	↗
Gesundheit / Körperpflege	3.460	4.265	
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	1.040	1.785	
kurzfristiger Bedarf insg.	38.955	44.630	↗
Bücher, PBS, Spielwaren	1.975	1.995	
Bekleidung, Schuhe, Sport	15.770	16.285	
mittelfristiger Bedarf insg.	17.745	18.280	→
Elektrowaren, Medien, Foto	2.460	2.460	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	13.815	14.070	
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	21.890	22.040	
Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck	1.235	1.300	
Sonstige Sortimente	4.710	4.490	
langfristiger Bedarf insg.	44.110	44.360	→
Nichtlebensmittel insg.	66.355	68.690	↗
Einzelhandel insg.	100.810	107.270	↗

GMA-Erhebungen 2024 / 2025 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

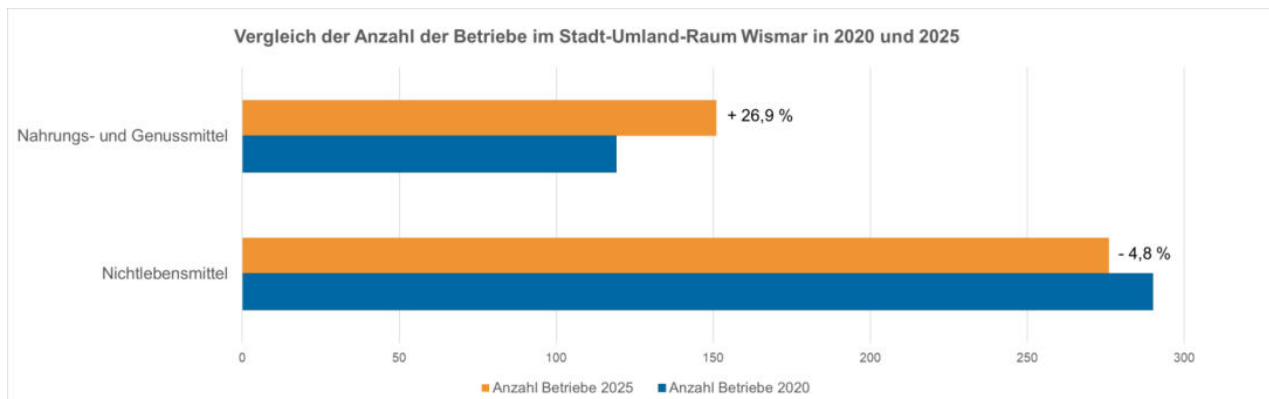
Tabelle 1: Einzelhandelsbestand im SUR Wismar

Daten	Verkaufsfläche in m ² 2024	Verkaufsfläche in m ² 2025	Tendenzenentwicklung
Nahrungs- und Genussmittel	49.055	54.505	↗
Gesundheit / Körperpflege	5.500	6.250	
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	1.115	1.615	
kurzfristiger Bedarf insg.	55.670	62.370	↗
Bücher, PBS, Spielwaren	2.010	2.010	
Bekleidung, Schuhe, Sport	19.490	19.490	
mittelfristiger Bedarf insg.	21.500	21.500	→
Elektrowaren, Medien, Foto	4.195	4.195	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	19.285	19.285	
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	34.990	34.990	
Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck	1.350	1.400	
Sonstige Sortimente	9.145	9.145	
langfristiger Bedarf insg.	68.965	69.015	→
Nichtlebensmittel insg.	97.080	98.380	↗
Einzelhandel insg.	146.135	152.885	↗

GMA-Erhebungen 2024 / 2025 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

II. TEKUR DREWESPAK

Abbildung 1: Veränderung / Entwicklung: Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im SUR Wismar



GMA-Erhebungen 2024 / 2025 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Abbildung 2: Sortimentsbezogene Veränderung / Entwicklung des Einzelhandelsbestandes im SUR Wismar

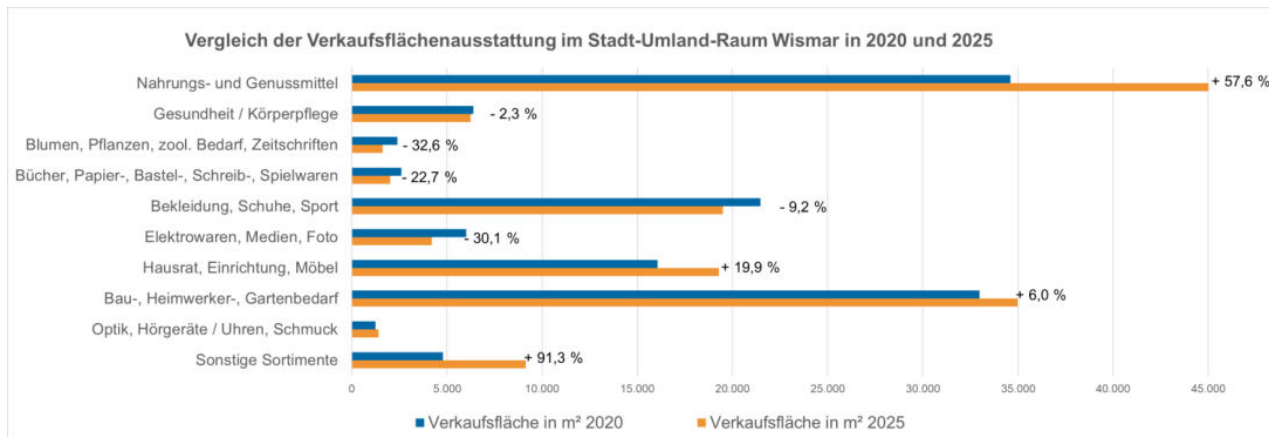


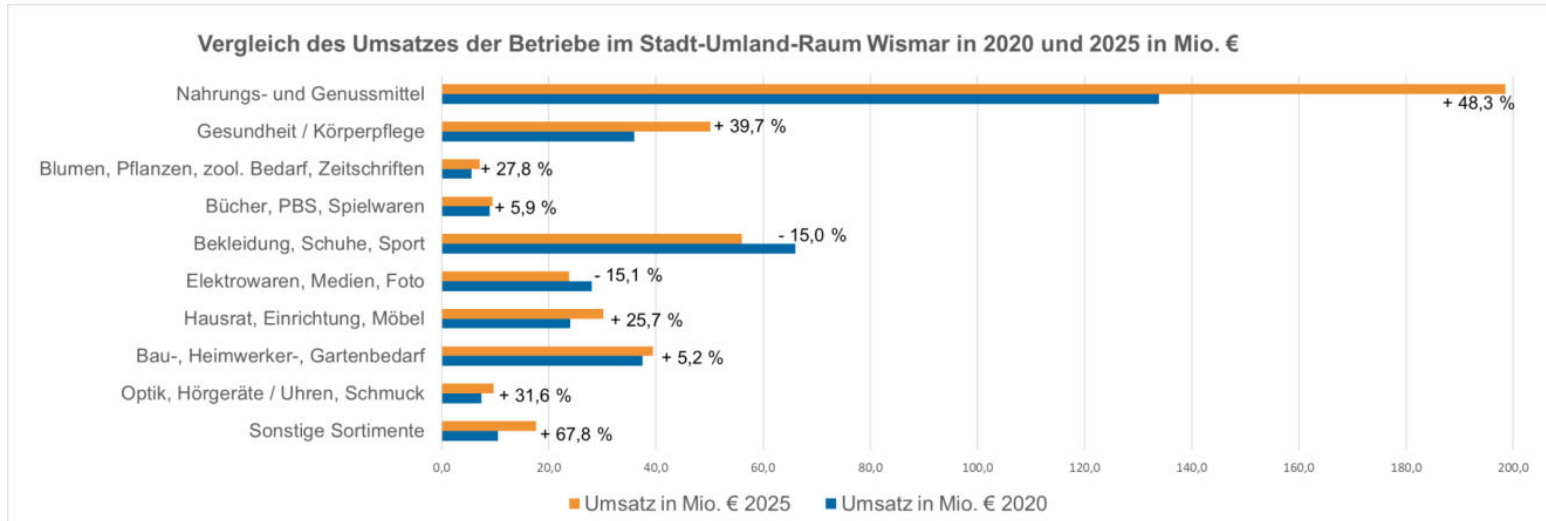
Tabelle 3: Umsatzentwicklung im SUR Wismar

Sortiment / Warengruppe	VK in m²	Umsatz in Mio. € 2025*	Umsatz in 2024
Nahrungs- und Genussmittel	50.135	198,5	185,3
Gesundheit / Körperpflege	7.465	50,2	45,5
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	2.490	7,2	6,5
kurzfristiger Bedarf insg.	60.090	255,8	237,3
Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib-, Spielwaren	2.285	9,5	9,5
Bekleidung, Schuhe, Sport	19.800	56,1	55,8
mittelfristiger Bedarf insg.	22.085	65,6	65,2
Elektrowaren, Medien, Foto	4.495	23,8	23,6
Hausrat, Einrichtung, Möbel	21.805	30,2	30,0
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	33.920	39,4	39,4
Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck	1.755	9,7	9,5
Sonstige Sortimente	8.735	17,6	17,6
langfristiger Bedarf insg.	70.710	120,7	120,2
Nichtlebensmittel insg.	102.750	243,6	237,4
Einzelhandel insg.	152.885	442,2	422,7

Quelle: GMA eigene Berechnungen 2025. * = Hochrechnung auf ein volles Geschäftsjahr 2025.

III. TEKTUR DREWESPARK

Abbildung 1: Sortimentsbezogene Umsatzentwicklung im SUR Wismar



GMA-Erhebungen 2024 / 2025 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

III. ZUSAMMENFASSUNG UND BEWERTUNG

Die vorstehende „Tektur Drewespark“ des in 2025 neueröffneten Drewespark in der Hansestadt Wismar hat folgendes Ergebnis:

- // Der Verkaufsflächenbestand im SUR Wismar hat sich im Zuge der Eröffnung des Drewespark um 6.750 m² VK auf knapp 153.000 m² VK (= rd. + 4,4 %) erhöht.
- // Der auf ein volles Jahr hochgerechnete Umsatz im SUR Wismar dürfte um rd. knapp 20 Mio. € auf rd. 443 Mio. € gestiegen sein, wobei zu berücksichtigen ist, dass sich die hier situierten Betriebe naturgemäß noch mitten in der Anlaufphase befinden.
- // Die Umsatzsteigerung, die ausschließlich auf Wismarer Territorium erfolgt ist, wird für die Hansestadt zentralitätsstiftende Effekte haben.
- // Flächenseitig ist - wie auch andernorts in Deutschland zu konstatieren - das Segment Nahrungs- und Genussmittel besonders stark gewachsen und hat seit 2019 seinen anteiligen Stellenwert überproportional steigern können.

Hamburg, den 25.09.2025

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH



Auswirkungsanalyse zur geplanten Neu- und Umstrukturierung des Fach- marktzentrum Hinter Wendorf in Wismar

AUFTRAGGEBER: Hansestadt Wismar

PROJEKTLEITUNG: Raimund Ellrott, Niederlassungsleitung
Florian Komossa
Sven-Eric Wunsch

Hamburg, den 20.12.2024

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Niederlassung Hamburg
Poststraße 25
20354 Hamburg

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel.: 040 / 30 99 77 78 – 0 / Fax: 040 / 30 99 77 78 – 9
info@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Die CEV Handelsimmobilien GmbH, Hamburg, plant das 1992 eröffnete, im Landkreis Nordwestmecklenburg situierte Fachmarktzentrum Marktkauf im Stadtteil Hinter Wendorf der Hansestadt Wismar neu- / umzustrukturieren und bis 2026 zukunftsfähig neu im Markt aufzustellen. In den letzten Jahren hat die CEV bereits das SB-Warenhaus modernisiert. Da möglichst weitere Veränderungen folgen sollen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 25.04.2024 einen Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 / 91 gefasst.

Die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Hamburg, wurde seitens der Hansestadt Wismar mit der Erarbeitung einer Potenzial- und Auswirkungsanalyse zu der Neu- / Umstrukturierung beauftragt, die alle Nutzungsbausteine gemäß aktuellem Planungsstand sortimentsbezogen und sachgerecht berücksichtigt und auch im Zweifelsfall einer richterlichen Überprüfung standhalten kann.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im November 2024 eine intensive Begehung des Standortes, der zentralen Versorgungsbereiche sowie sonstiger Einzelhandelslagen im Stadt-Umland-Raum Wismar vorgenommen, in dessen Verlauf auch intensive Vor-Ort-Recherchen und eine Erhebung des Wettbewerbs erfolgte. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen in der Hansestadt Wismar. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

Im März 2025 bat die CEV um eine zusätzliche Bewertung eines kleinflächigen Textilfachmarktes, die seitens der GMA bei der Erstellung der Ausarbeitung im Dezember 2024 nicht durchgeführt worden ist, so dass die GMA in Absprache mit der Hansestadt Wismar um eine Neueinschätzung der Verträglichkeit gebeten wurde. Die GMA hat daraufhin den vorliegenden Bericht in diesem Kontext unter Berücksichtigung dieses Umstandes neu bewertet bzw. angepasst.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Hamburg, 20.12.2024, Neubewertung nach Abstimmungsgespräch 06.03.2025
EII/KOF

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Ausgangslage, Auftrag und Aufgabenstellung	7
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	7
2. Standortbeschreibung und -bewertung	8
2.1 Makrostandort Wismar	8
2.2 Mikrostandort Fachmarktzentrum Hinter Wendorf	12
2.3 Zusammenfassende Standortbewertung	16
3. Bewertung der Nachfragesituation	16
4. Bewertung der Angebotssituation	18
4.1 Aktueller Einzelhandelsbestand	18
4.2 Ableitung von Branchendefiziten und Entwicklungspotenzialen	20
4.3 Stärken und Schwächen des Einzelhandels im SUR Wismar	22
4.4 Zentralitätskennziffer der Hansestadt Wismar	23
4.5 Positivliste für ergänzende Sortimente im Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick	25
II. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen	27
1. Rechtliche Rahmenbedingungen	27
1.1 BauNVO	27
1.2 Landes- und Regionalplanung	28
1.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	28
1.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	30
1.3 Das Regionale Einzelhandelskonzept 2012 und dessen Fortschreibung 2020 für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar	30
III. Daten zum Vorhaben	35
1. Definition des Vorhabens	35
2. Bestehender Bebauungsplan	36
3. Varianten der Projektkonzeption	40
4. Vereinbarkeit der Projektkonzeption mit dem REHK SUR Wismar 2020	47
IV. Potenzielles Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	49
1. Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes	49
2. Kaufkraft im potenziellen Einzugsgebiet	55
V. Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	56
1. Methodik und Umfang der Wettbewerbsaufnahme	56

2. Struktur- und Leistungsdaten im SUR Wismar	56
VI. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilungen für die geplante Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrum Hinter Wendorf	59
1. Methodik	59
2. Prognose und Bewertung der Umverteilungswirkungen	61
3. Umsatzerwartung und Umverteilung in der Vorzugsvariante A	62
3.1 Umsatzerwartung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	62
3.2 Umsatzumverteilung bei Nahrungs- und Genussmitteln	63
3.3 Umsatzerwartung in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege	64
3.4 Umsatzumverteilung bei Gesundheit und Körperpflege	65
3.5 Umsatzerwartung in der Warengruppe Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	66
3.6 Umsatzumverteilung bei Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	67
3.7 Umsatzerwartung in der Warengruppe Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren	68
3.8 Umsatzumverteilung bei Büchern, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren	69
3.9 Umsatzerwartung in der Warengruppe Bekleidung	70
3.10 Umsatzumverteilung bei Bekleidung	71
3.11 Umsatzerwartung in der Warengruppe Schuhe / Lederwaren	72
3.12 Umsatzumverteilung bei Schuhen / Lederwaren	73
3.13 Umsatzerwartung in der Warengruppe Sport	74
3.14 Umsatzumverteilung bei Sport	75
3.15 Umsatzerwartung in der Warengruppe Elektrowaren	76
3.16 Umsatzumverteilung bei Elektrowaren	77
3.17 Umsatzerwartung in der Warengruppe Hausrat / Einrichtungen	78
3.18 Umsatzumverteilung bei Hausrat / Einrichtungen	79
4. Umsatzerwartung und Umverteilung in der Alternativvariante B	81
4.1 Umsatzerwartung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	82
4.2 Umsatzumverteilung bei Nahrungs- und Genussmitteln	83
4.3 Umsatzerwartung in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege	84
4.4 Umsatzumverteilung bei Gesundheit und Körperpflege	85
4.5 Umsatzerwartung in der Warengruppe Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	86
4.6 Umsatzumverteilung bei Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	87
4.7 Umsatzerwartung in der Warengruppe Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren	88
4.8 Umsatzumverteilung bei Büchern, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren	89
4.9 Umsatzerwartung in der Warengruppe Bekleidung	90
4.10 Umsatzumverteilung bei Bekleidung	91

4.11	Umsatzerwartung in der Warengruppe Schuhe / Lederwaren	92
4.12	Umsatzumverteilung bei Schuhen / Lederwaren	93
4.13	Umsatzerwartung in der Warengruppe Elektrowaren	94
4.14	Umsatzumverteilung bei Elektrowaren	95
4.15	Umsatzerwartung in der Warengruppe Hausrat / Einrichtungen	96
4.16	Umsatzumverteilung bei Hausrat / Einrichtungen	97
4.17	Umsatzerwartung in der Warengruppe Sport	98
4.18	Umsatzumverteilung bei Sport	99
5.	Vereinbarkeit mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar 2012 / 2020	100
VII.	Raumordnerische Beurteilung des Vorhabens gemäß LEP 2016	103
1.	Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	103
1.1	Konzentrationsgebot	103
1.2	Integrationsgebot (Standorte für zentrenrelevante Vorhaben)	103
1.3	Kongruenzgebot	103
VIII.	Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen	106

I. Ausgangslage, Auftrag und Aufgabenstellung

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Die CEV Handelsimmobilien GmbH, Hamburg, plant das 1992 eröffnete, im Landkreis Nordwestmecklenburg situierte Fachmarktzentrum Marktkauf im Stadtteil Hinter Wendorf der Hansestadt Wismar neu- / umzustrukturieren und bis 2026 zukunftsfähig neu im Markt aufzustellen. In den letzten Jahren hat die CEV bereits das SB-Warenhaus modernisiert. Da möglichst weitere Veränderungen folgen sollen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 25.04.2024 einen Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 / 91 gefasst.

In der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REHK) von 2012, beschlossen durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar im April 2021, heißt es zum Zentralen Versorgungsbereich / Nahversorgungszentrum (ZVB/NVZ) Wendorf/Ostseeblick unter Punkt 4.1.4:

„ ... Der Fachmarktstandort Hinter Wendorf wurde im Rahmen des REHK 2012 als „Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel mit Teilfunktion Nahversorgung“ eingestuft. Dieser sollte gemäß den Entwicklungszielen des REHK 2012 mit überwiegend großflächigem Einzelhandel (Fachmärkte) und wohnortnaher Grundversorgung die anderen ZVB des SUR Wismar funktional ergänzen. [...]

Festzustellen ist, dass beide Einzelhandelsstandorte auch aus Kundensicht eine Einheit bilden und sich funktional ergänzen. Der Standort befindet sich zwar in städtischer Randlage, ist zwischenzeitlich aber von Wohnungsbau mit einem großen städtebaulichen Gewicht „umbaut“. Das Kriterium städtebaulich integrierte Lage eines ZVB wird erfüllt. Daraus leitet sich strategisch die Ausweisung eines gemeinsamen ZVB/NVZ Wendorf / Ostseeblick ab. Am Standort Ostseeblick sind schwerpunktmäßig Nahversorgungsbetriebe (Aldi, Rossmann) ergänzt um zentrenrelevante / nicht zentrenrelevante Fachmärkte (Schuhe, Tiernahrung, Matratzen) angesiedelt.

Der Einzelhandelsbesatz im Fachmarktzentrum Hinter Wendorf hat sich seit 2012 nicht nennenswert geändert. Schwerpunkt sind großflächige / großformatige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebot (Marktkauf, DM), nicht zentrenrelevante Anbieter (Möbelhaus Roller) und diverse zentrenrelevante Anbieter (u.a. Elektronikfachmarkt Expert).

Der ZVB/NVZ Wendorf / Ostseeblick übernimmt neben der Sicherung der Nahversorgung insbesondere gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen. Der ZVB/NVZ Wendorf / Ostseeblick ist der größte Einzelhandelsstandort im Mittelzentrum Wismar. Es fungiert in funktionaler Ergänzung zum ZVB Wismarer Innenstadt als größter Einzelhandelsstandort im Mittelzentrum Wismar. Ein weiterer Ausbau des ZVB mit Blick auf die anderen ZVB, hier insbesondere auf das Hauptzentrum Innenstadt, ist zu vermeiden.“

Die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 13/91 einschließlich 1. Änderung treffen konkrete Vorgaben für die Nutzung der einzelnen im B-Plan ausgewiesenen Sondergebiete. Es

wurden Sortimentslisten festgesetzt. Bei einem Mieterwechsel, verbunden mit einem Branchenwechsel, sind die Sortimentslisten nicht mehr einzuhalten.

Um das Einkaufszentrum Marktkauf weiterhin mit Leben zu erfüllen und keinen Leerstand zu erzeugen, ist es planerisch geboten, über eine neue Branchen- und Sortimentsstruktur nachzudenken. Dem Vernehmen nach geht es dem Investor um die zeitgemäße Umgestaltung der Planungsfestsetzungen, die den Erhalt des Zentralen Versorgungsbereiches sicherstellen soll.

Die Hansestadt Wismar hat daher die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, im November 2024 beauftragt, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu ändernden Sortimente und ihre Verkaufsflächengrößen im Rahmen einer Einzelhandelsuntersuchung gutachterlich analysieren zu lassen, um die Verträglichkeit der Sortimentsänderungen sowie Verkaufsflächengrößen auf die Gesamtstadt von Wismar sowie das besonders geschützte Zentrum „Altstadt“ zu überprüfen.

Für das Vorhaben wird ein B-Planänderungsverfahren angestrebt, daher ist eine Prüfung nach § 11, Absatz 3 BauGB erforderlich. Hierbei stehen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar sowie der Regelungen der Landes- und Regionalplanung Mecklenburg-Vorpommern im Mittelpunkt der Untersuchung.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurden im Herbst 2024 intensive Begehungen des Standortes sowie eine Erhebung der Einzelhandelslagen im SUR Wismar, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche, vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten bzw. Hahn Retail Real Estate Report zurückgegriffen. Daten zum Bestand und zur Konzeptplanung wurden der GMA seitens des Projektentwicklers zur Verfügung gestellt.

Ein Auftaktgespräch zwischen der Hansestadt Wismar, dem Projektentwickler und der GMA fand Mitte November 2024 statt, erste sich abzeichnende Ergebnisse wurden Anfang Dezember 2024 in Wismar präsentiert. Das Gutachten wurde im Jahr 2025 finalisiert.

2. Standortbeschreibung und -bewertung

2.1 Makrostandort Wismar

Die in landschaftlich reizvoller Lage an der Ostseeküste Mecklenburg-Vorpommerns, am südlichen Ende der durch die Insel Poel geschützten Wismarer Bucht gelegene Hansestadt Wismar zählt derzeit ca. 44.000 Einwohner¹. Gemeinsam mit den Umlandgemeinden Barnekow, Dorf Mecklenburg, Gägelow, Hornstorf, Krusenhagen, Lübow, Metelsdorf und Zierow bildet Wismar regionalplanerisch einen gemeinsamen Stadt-Umland-Raum und erfüllt als seine Kernstadt eine mittelzentrale Versorgungsfunktion. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Schwerin (ca. 30 km südlich), die nächstgelegenen Mittelzentren sind Grevesmühlen (ca. 20 km westlich) und Bad Doberan (ca. 40 km nordöstlich). Im gesamten Stadt-Umland-Raum leben derzeit ca. 55.300 Einwohner, was einem Plus von rd. 1.850 Einwohnern im Vergleich zu 2018 entspricht (= + 3,5 %).

¹ Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Stand 31.12.2023

Siedlungsstrukturell besteht Wismar aus der Altstadt und sieben weiteren Stadtteilen, die sich wiederum in Stadtteilbezirke unterteilen lassen. Den bevölkerungsreichsten Stadtteil stellt Wendorf (rd. 11.310 EW) im Westen der Hansestadt dar, in dem auch der Projektstandort verortet ist, gefolgt von Friedenshof im Südwesten (rd. 10.000 EW) und der zentral gelegenen Altstadt (rd. 7.760 EW). Wismar-Ost beheimatet rd. 3.900 EW; Wismar-Nord rd. 2.900 EW. In Wismar-Süd sind rd. 3.400 Einwohner anzutreffen. Der Stadtteil mit der niedrigsten Bevölkerungszahl ist Dargetzow im Osten des Stadtgebietes mit rd. 1.310 Einwohnern².

Die **Bevölkerungsentwicklung** Wismars ist in den vergangenen fünf Jahren recht deutlich positiv verlaufen (+ 3,5 %). Im gesamten Stadt-Umland-Raum Wismar sind die Bevölkerungszuwächse im Vergleichszeitraum prozentual identisch ausgefallen, wobei der Landkreis Nordwestmecklenburg ,nur‘ eine Einwohnerzunahme von ca. + 2,2 % verzeichnete (vgl. Tabelle 1). Angesichts des demographischen Wandels in Ostdeutschland ist dies ein sehr positiver Befund, der auf die wirtschaftliche Stärke und Attraktivität Wismars als Wohn- und Arbeitsplatzstandort zurückzuführen ist. Wismar dürfte zudem von ,Überschwappereffekten‘ aus den alten Bundesländern (v. a. aus dem Hamburger / Lübecker Raum) profitieren.

Auch hat die Bevölkerung Wismars nach der Prognose der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes³ den Prognosewert für das Jahr 2030 (43.209 Einwohner) bereits überschritten - was als ein Indiz im Hinblick auf intakte Strukturen zu Einwohner und Demographie zu bewerten ist.

Bemerkenswert ist auch die Tatsache, dass 1.783 Personen (Angaben der Hansestadt Wismar vom Januar 2025), die mit ihrer Hauptwohnung andernorts angemeldet sind, in Wismar über einen Zweitwohnsitz verfügen. Rein rechnerisch entspricht dieses 4 % des Wismarer Einwohnerpotenzials, so dass die Hansestadt auf ihrem Territorium Versorgungsaufgaben für knapp 50.000 Menschen wahrzunehmen hat.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wismar zwischen 2023 und 2018

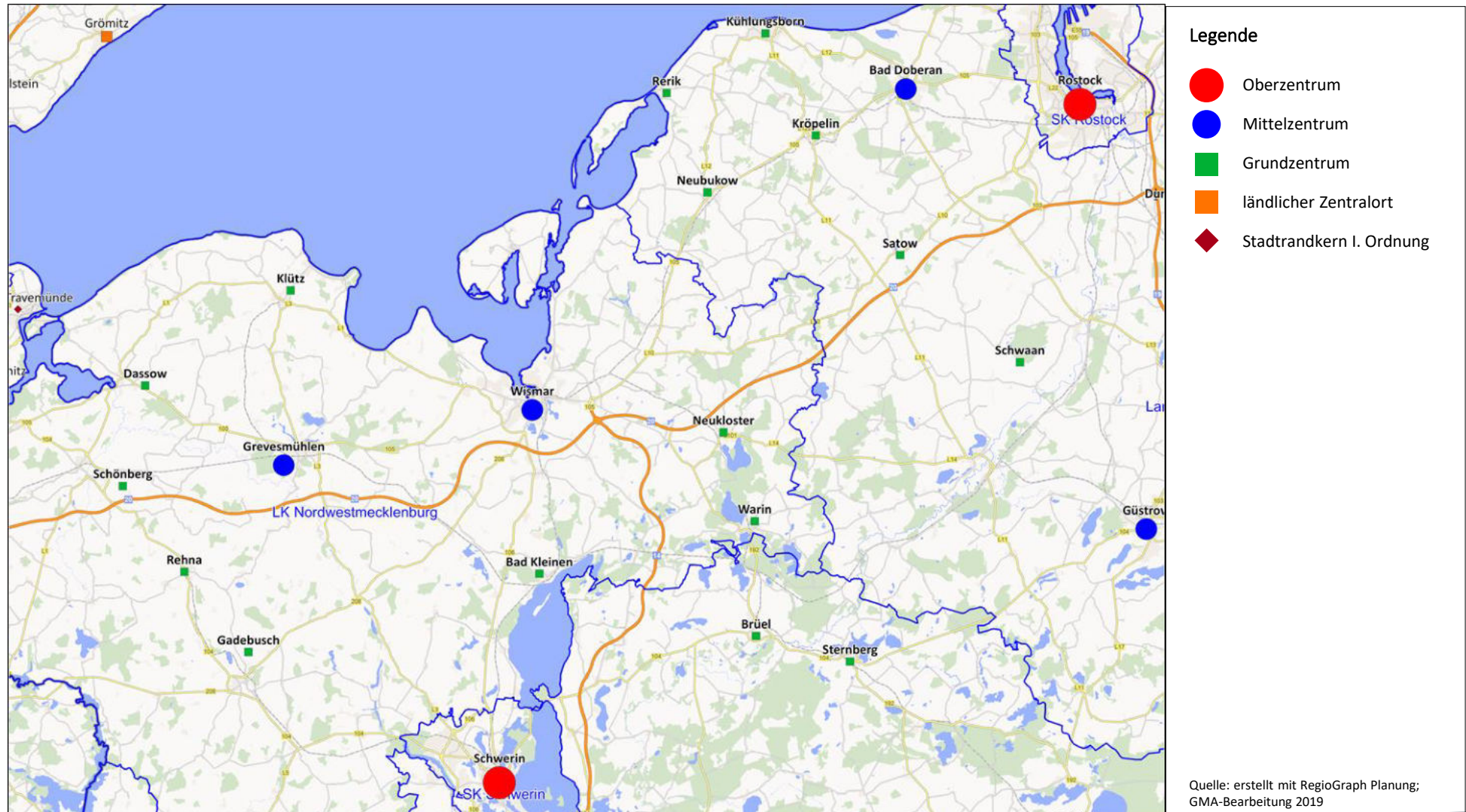
Ort	Einwohner		Veränderung seit 2018	
	2023	in %	absolut	in %
Hansestadt Wismar	44.022	80 %	+1.472	+3,5 %
Barnekow	595	1 %	+8	+1,4 %
Dorf Mecklenburg	3.294	6 %	+204	+6,6 %
Gägelow	2.614	5 %	+14	+0,5 %
Hornstorf	1.275	2 %	+129	+11,3 %
Krusenhagen	599	1 %	+31	+5,5 %
Lübow	1.583	3 %	+8	+0,5 %
Metelsdorf	510	1 %	+11	+2,2 %
Zierow	764	1 %	-30	-3,8 %
Stadt-Umland-Raum Wismar	55.256	100 %	+1.847	+3,5 %
Landkreis Nordwestmecklenburg	160.206	---	+3.477	+2,2 %

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Stand jeweils zum 31.12. d. J.

² Quelle: Hansestadt Wismar, Einwohner am 30.06.2018 in der Hansestadt Wismar, nur Hauptwohnsitze.

³ Quelle: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Hansestadt Wismar, 3. Fortschreibung, Entwurf vom 22.02.2019

Karte 1: Lage von Wismar und zentralörtliche Strukturen im Untersuchungsraum



Die regionale **verkehrliche Erreichbarkeit** Wismars ist durch die Autobahn A 20 und die A 14 mit dem Autobahnkreuz Wismar (A 20 / A 14) mit Anbindungen an Lübeck, Rostock und Schwerin gewährleistet. Außerdem sind Wismar und die Umlandgemeinden durch die drei Bundesstraßen B 105 (Dassow - Grevesmühlen - Wismar - Bad Doberan - Rostock), B 106 (Wismar – Schwerin) und B 208 (Wismar – Gadebusch – Ratzeburg) an das (über-) regionale Straßennetz angebunden. Die innerörtlichen Verkehrsanbindungen werden durch die Landesstraßen L 12, L 102 sowie weitere Straßen mit lokaler Funktion sichergestellt.

Im **ÖPNV** besteht in Wismar ein Haltepunkt der Regionalbahnen nach Schwerin, Rostock und Berlin. Darüber hinaus gewährleisten mehrere innerörtlich und regional verkehrenden Buslinien des Unternehmens NAHBUS eine leistungsfähige ÖPNV-Struktur innerhalb der Stadt und verbinden sie mit dem Umland. Den lokalen Knotenpunkt stellt der zentrale Omnibusbahnhof der Hansestadt Wismar am nördlichen Altstadtrand dar.

U. a. Corona-bedingt hat Wismar bei den **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** in den vergangenen Jahren eine leicht negative Entwicklung genommen. Im Jahr 2023 waren in Wismar ca. 17.712 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort registriert, im Vergleich zu 2018 wurden ca. 542 Beschäftigte weniger gezählt (- 3,0 %). Die Stadt weist dennoch einen positiven Pendlersaldo von ca. 2.077 Personen auf. Somit standen im vergangenen Jahr ca. 8.642 Einpendler ca. 6.565 Auspendlern gegenüber;⁴ die Zahl der Einpendler hat somit seit 2018 um ca. 300 Personen abgenommen (- 3,4 %), wohingegen die Zahl der Auspendler um ca. 458 Personen zugenommen hat (+ 7,5 %).⁵

Des Weiteren kann festgestellt werden, dass sich der **Tourismus** in Wismar in einer kontinuierlichen Wachstumsphase befindet und das Vor-Corona-Hoch mittlerweile sogar übertroffen wurde, da im Jahr 2023 in der Hansestadt 186.108 Gästeankünfte und 413.798 Übernachtungen registriert werden konnten. In den ersten zehn Monaten 2024 konnten bereits 392.842 Touristen registriert werden. Im Vergleich zu den Werten von 2018 (171.182 Ankünfte / 381.199 Übernachtungen) bedeutet das im Vergleich für 2023 einen bemerkenswerten Zuwachs von rd. 8,7 % bzw. 8,6 %.⁶ Hinzu kommen nach Angaben der Hansestadt Wismar vom Januar 2025 rd. 2,4 Mio. Tagestouristen, welche die Hansestadt im Jahr 2022 aufgesucht haben.

Nach Untersuchungen und Prognosen des dwif aus Mitte / Ende des letzten Jahrzehnts steuern die Übernachtungs- und Tagestouristen in Wismar einen Umsatzzufluss von knapp 120 Mio. € brutto bei. Davon waren knapp 70 Mio. € bzw. etwa 60 % der touristischen Ausgaben auf die Tagestouristen zurückzuführen. Im Einzelhandel wurden etwa 37 Mio. € bzw. rd. 32 % der touristischen Ausgaben getätigt⁷. Auch perspektivisch ist von einer weiter anhaltenden positiven Entwicklung im Tourismus und folglich entsprechenden Wirkungseffekten im Hinblick auf die Kaufkraft auszugehen.

Keineswegs unerwähnt bleiben soll, dass die historische Altstadt der Hansestadt Wismar bereits im Jahr 2002 mit einer Vielzahl von Einzeldenkmälern in die UNESCO Welt-Erbeliste auf-

⁴ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik, Stand: 30.06.2023

⁵ Quelle: Ebd., Stand: 30.06.2018; 8.942 Einpendler, 6.107 Auspendler, Pendlersaldo 2.835 Personen.

⁶ Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Statistische Berichte – Tourismus in Mecklenburg-Vorpommern; Berichtsjahre 2018 bis 2023.

⁷ Quelle: Präsentation 4. Tourismustag der Hansestadt Wismar, Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur der Hansestadt Wismar / dwif-Consulting GmbH vom 4. April 2019

genommen wurde. Die Wismarer Innenstadt schnitt im Jahr 2022 bei der bundesweiten Umfrage „Vitale Innenstädte“ mit einer Note von 2,0 ab. Bemerkenswert ist, dass über 60 % der Befragten eine deutliche bis leichte Verbesserung der Innenstadt-Attraktivität sehen, da im Ortsgrößenvergleich wie auch Bundesvergleich die Wahrnehmung einer Verbesserung der Attraktivität der Innenstädte lediglich bei rd. 40 % liegt.

2.2 Mikrostandort Fachmarktzentrum Hinter Wendorf

Der in westlicher Stadtteillage des hochverdichteten Bevölkerungsschwerpunktes Hinter Wendorf situierte **Mikrostandort** des Vorhabens befindet sich in rd. 5,1 km Entfernung zur Wismarer Altstadt.

In der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REK) von 2012, beschlossen durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar im April 2021, heißt es zum Zentralen Versorgungsbereich / Nahversorgungszentrum (ZVB/NVZ) Wendorf unter Punkt 4.1.4:

„... Der Fachmarktstandort Hinter Wendorf wurde im Rahmen des REHK 2012 als „Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel mit Teilfunktion Nahversorgung“ eingestuft.

Dieser sollte gemäß den Entwicklungszielen des REHK 2012 mit überwiegend großflächigem Einzelhandel (Fachmärkte) und wohnortnaher Grundversorgung die anderen ZVB des SUR Wismar funktional ergänzen. [...]

Festzustellen ist, dass beide Einzelhandelsstandorte auch aus Kundensicht eine Einheit bilden und sich funktional ergänzen. Der Standort befindet sich zwar in städtischer Randlage, ist zwischenzeitlich aber von Wohnungsbau mit einem großen städtebaulichen Gewicht „umbaut“. Das Kriterium städtebaulich integrierte Lage eines ZVB wird erfüllt. Daraus leitet sich strategisch die Ausweisung eines gemeinsamen ZVB/NVZ Wendorf / Ostseeblick ab. ...

Der Einzelhandelsbesatz im Fachmarktzentrum Hinter Wendorf hat sich seit 2012 nicht nennenswert geändert. Schwerpunkt sind großflächige / großformatige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebot (Marktkauf, DM), nicht zentrenrelevante Anbieter (Möbelhaus Roller) und diverse zentrenrelevante Anbieter (u.a. Elektronikfachmarkt Expert).

Der ZVB/NVZ Wendorf / Ostseeblick übernimmt neben der Sicherung der Nahversorgung insbesondere gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen. Der ZVB/NVZ Wendorf / Ostseeblick ist der größte Einzelhandelsstandort im Mittelzentrum Wismar. Es fungiert in funktionaler Ergänzung zum ZVB Wismarer Innenstadt als größter Einzelhandelsstandort im Mittelzentrum Wismar. Ein weiterer Ausbau des ZVB mit Blick auf die anderen ZVB, hier insbesondere auf das Hauptzentrum Innenstadt, ist zu vermeiden.“

Das aus gut 20 flächengrößeren und kleinteiligen Betrieben bestehende **Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick** verfügt mit entsprechend ‚kritischer Masse‘ ausgestattet über ein entsprechendes quantitatives Gewicht, da hier etwa 15 % der gesamten Verkaufsfläche des SUR Wismar vertreten ist. Wählt man die Hansestadt Wismar als Bezugsgrundlage wird der

prozentuale Anteil noch um einiges größer (etwa 20 %). Konstatiert werden kann, dass der Einzelhandelsbesatz im Nahversorgungszentrum Wentorf / Ostseeblick seit einigen Jahren stabil ist und auch die Corona-Pandemie weitgehend unbeschadet überstanden hat. Eine der wenigen Veränderungen seit 2020 war die Umflaggung der Schuhmieter im FMZ Ostseeblick K+K Schuhe gegen Reno Schuhe.

Das **Umfeld** des untersuchungsrelevanten Standortes weist entlang der Zierower Landstraße unterschiedliche Nutzungsstrukturen mit einer Dominanz von Wohnungsbau (Geschosswohnungen sowie Ein- und Mehrfamilienhäuser) sowie Fachmarktnutzungen (Takko, Reno Schuhe, Das Futterhaus, Matratzen Concord, Rossmann), aber auch auf Büros / Gewerbe (u. a. Marktkauf Tankstelle, Total Tankstelle) auf. Weiter westlich ist zunächst Einfamilienhausbebauung und sodann fünfgeschossiger Geschosswohnungsbau des Einwohnerschwerpunktes Wendorf charakteristisch. Erwähnenswert ist noch die Kleingartenanlage Am Klingenberg.

Die verkehrliche **Erreichbarkeit** des Standortes für den Individualverkehr kann als gut bewertet werden und gewährleistet eine leistungsstarke und problemlose Erreichbarkeit über die zweispurige Zierower Landstraße, die eine unproblematische Anbindung an die B 105 sowie die BAB 20 herstellt. Der Zierower Weg bietet ebenfalls ein zweispuriges Straßenprofil. Für den ruhenden Verkehr besteht ein zusammenhängendes Parkplatzangebot mit mehr als 900 kostenlosen, ebenerdigen Stellplätzen.

Eine Anbindung an den **ÖPNV** besteht über die Bushaltestelle „Hinter Wendorf“. Eine Haltestelle der Buslinien 12, 13, 15, 400 und 401 befindet sich unmittelbar vor dem Objekt an der Zierower Landstraße und verkehrt in üblichen Stadtbustaktungen. Damit ist auch eine Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln für weniger mobile Kundengruppen problemlos gewährleistet. Für Fußgänger und Radfahrer besteht auf der projektzugewandten Straßenseite straßenbegleitend ein gut ausgebauter Weg, der im Wismarer Kontext eine problemlose Erreichbarkeit aus sämtlichen Himmelsrichtungen gewährleistet.



Foto 1: Hauptbauteil Markt Kauf-Center



Foto 2: Bauteil dm / Expert



Foto 3: Bauteil Möbel Roller



Foto 4: Frontalansicht Hauptbauteil



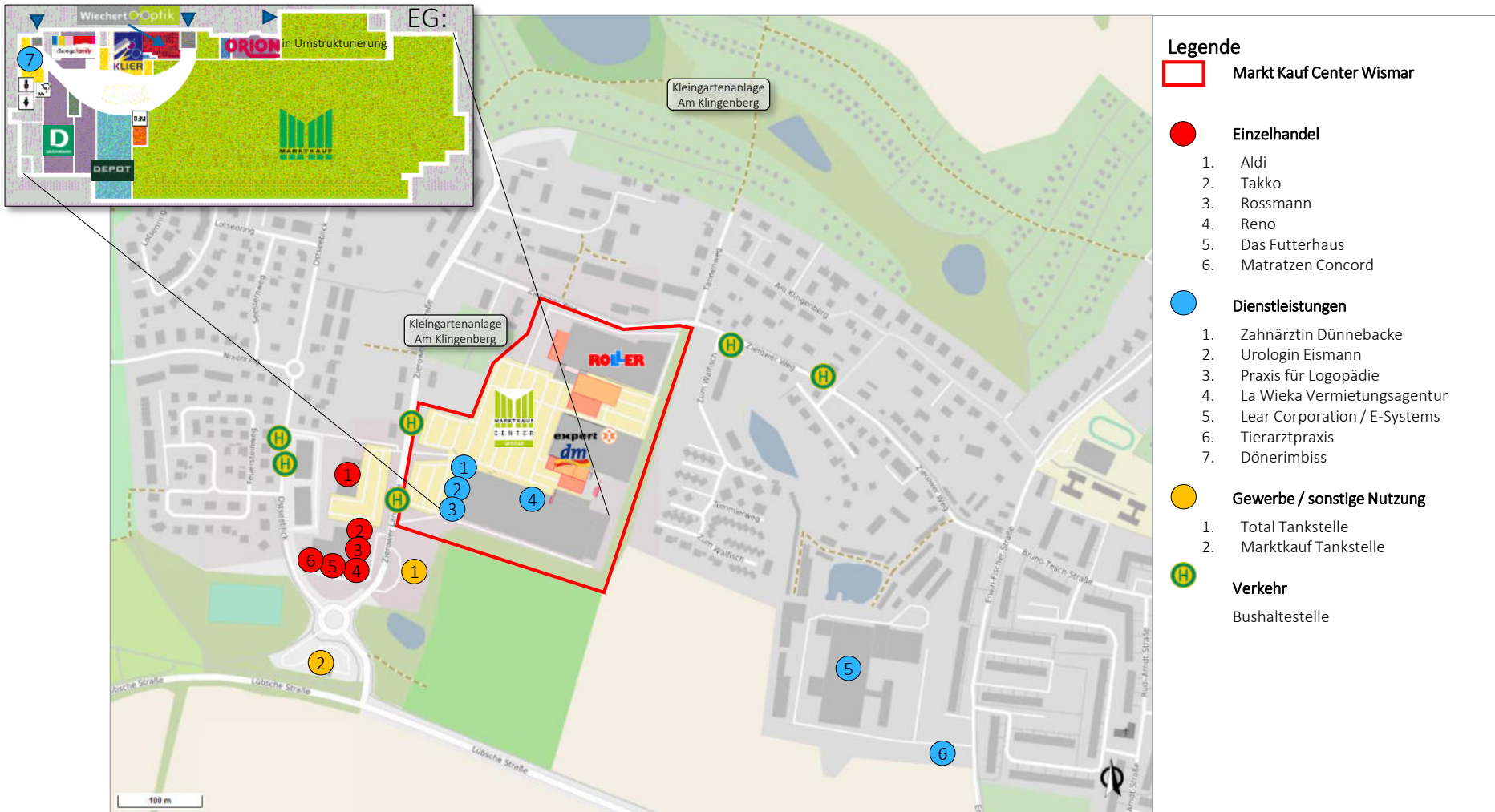
Foto 5: NVZ-Nachbar FMZ Ostseeblick



Foto 6: Kreuzung Lübsche Str. / Zierower Landstr.

GMA-Aufnahmen 2024.

Karte 2: Mikrostandort und Umfeldnutzungen



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

2.3 Zusammenfassende Standortbewertung

Aus **städtebaulicher Sicht** handelt es sich bei dem bestehenden NVZ Wentorf / Ostseeblick in Wismar um einen integrierten Standort, der zu drei Seiten Wohnbebauung aufweist und bereits heute durch die im Norden, Osten und Westen anschließende Wohnbebauung siedlungsstrukturell eine Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnquartiere übernimmt.

Völlig zu Recht wurde dieser städtebaulich integrierte Mikro-Standort in der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes 2020 als Nahversorgungszentrum und damit als **zentraler Versorgungsbereich** hochgestuft.

Aus **betrieblicher Sicht** handelt es sich um einen langjährig eingefahren, von der Betreiberstruktur sehr stabilen Fachmarktstandort, der über ein entsprechendes quantitatives Flächen- und Umsatzgewicht verfügt und dem innerhalb des SUR Wismar eine besondere Versorgungsbedeutung zukommt.

3. Bewertung der Nachfragesituation

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt die **einzelhandelsrelevante Kaufkraft** (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland im Jahr 2024 bei ca. € 6.864 p. a.

Davon entfallen auf

/// Nahrungs- und Genussmittel	ca. € 2.930 p. a.
/// Nichtlebensmittel	ca. € 3.934 p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der **lokale Kaufkraftkoeffizient** zu berücksichtigen.

Für die Hansestadt Wismar liegt dieser mit 85,6 unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0), sowie unterhalb des Wertes von Mecklenburg-Vorpommern (= 88,2).⁸

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und der Kaufkraftkennziffer errechnet sich für das Fachmarktzentrum Hinter Wendorf ein jährliches **einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen** von

ca. 1.027,6 Mio. €.

Davon sind **rd. 256,4 Mio. € (= rd. 25 %)** in der **Hansestadt Wismar** verortet. Nach Branchen und Bedarfsbereichen differenziert verteilt sich das Kaufkraftvolumen wie in nachfolgender Tabelle dargestellt.

⁸ Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research: Werte über 100,0 deuten auf einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100,0 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Hansestadt Wismar

Branchen	Kaufkraft	
	in Mio. €	In %
Nahrungs- und Genussmittel	109,4	42,7%
Gesundheit, Körperpflege	17,4	6,8%
Blumen, zoologischer Bedarf	7,7	3,0%
kurzfristiger Bedarf insgesamt	134,5	52,5%
Bücher, Schreib- / Spielwaren	9,0	3,5%
Bekleidung, Schuhe, Sport	25,7	10,0%
mittelfristiger Bedarf insgesamt	34,7	13,5%
Elektrowaren, Medien, Foto	22,0	8,6%
Hausrat, Einrichtung, Möbel	24,0	9,4%
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	20,5	8,0%
Optik / Uhren, Schmuck	6,0	2,3%
Sonstige Sortimente*	14,7	5,7%
langfristiger Bedarf insgesamt	87,2	34,0%
Einzelhandel insgesamt	256,4	100,0%

* sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren);
GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

4. Bewertung der Angebotssituation

4.1 Aktueller Einzelhandelsbestand

Zum Zeitpunkt der Erhebung waren im November 2024 in der Hansestadt Wismar 355 Betriebe⁹ mit einer Verkaufsfläche¹⁰ von rd. 100.810 m² vorhanden, was einem Plus von rd. 11.600 m² (= rd. 11,5 %) seit 2020 entspricht und zum Großteil auf die Neuansiedlung des Möbelhauses SB-Möbel Boss und des Netto Marken-Discount in Dargetzow entfällt. Dabei wird der Großteil der Sortimente abgedeckt.

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand der Hansestadt Wismar

Daten	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	119	34.455
Gesundheit / Körperpflege	24	3.460
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	13	1.040
kurzfristiger Bedarf insg.	156	38.955
Bücher, PBS, Spielwaren	13	1.975
Bekleidung, Schuhe, Sport	68	15.770
mittelfristiger Bedarf insg.	81	17.745
Elektrowaren, Medien, Foto	18	2.460
Hausrat, Einrichtung, Möbel	31	13.815
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	12	21.890
Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck	26	1.235
Sonstige Sortimente	31	4.710
langfristiger Bedarf insg.	118	44.110
Nichtlebensmittel insg.	236	66.355
Einzelhandel insg.	355	100.810

GMA-Erhebungen 2024 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Im SUR Wismar sind insgesamt **418 Einzelhandelsbetriebe**¹¹ vorhanden, die eine Verkaufsfläche von ca. 146.200 m² repräsentieren und im Jahr 2024 über rd. 18.000 m² VK mehr als in 2020 verfügen.

Mit über 24.000 m² VK stellt der Anfang der 90er Jahre eröffnete / errichtete **Ergänzungsstandort Gägelow** (v. a. Mecklenburgisches Einkaufszentrum MEZ mit Kaufland, Drogerie Müller,

⁹ Die Umsätze der Betriebe mit diversen Sortimenten werden dem jeweiligen Sortiment zugeordnet. Dies bezieht sich insbesondere auf Supermärkte und Lebensmitteldiscounter.

¹⁰ Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

¹¹ inkl. Betriebe in Wismar

Holtex, Medimax, hagebaumarkt, Möbel Pfiff etc.) den größten Einzelhandelsstandort im Umland dar, gefolgt vom **Ergänzungsstandort Kritzow** (insb. Kaufland, Aldi, Sonderpreisbaumarkt) mit ca. 8.000 m² VK, der im Vergleich zu 2020 zusätzlich noch einen Aldi-Markt etabliert hat.

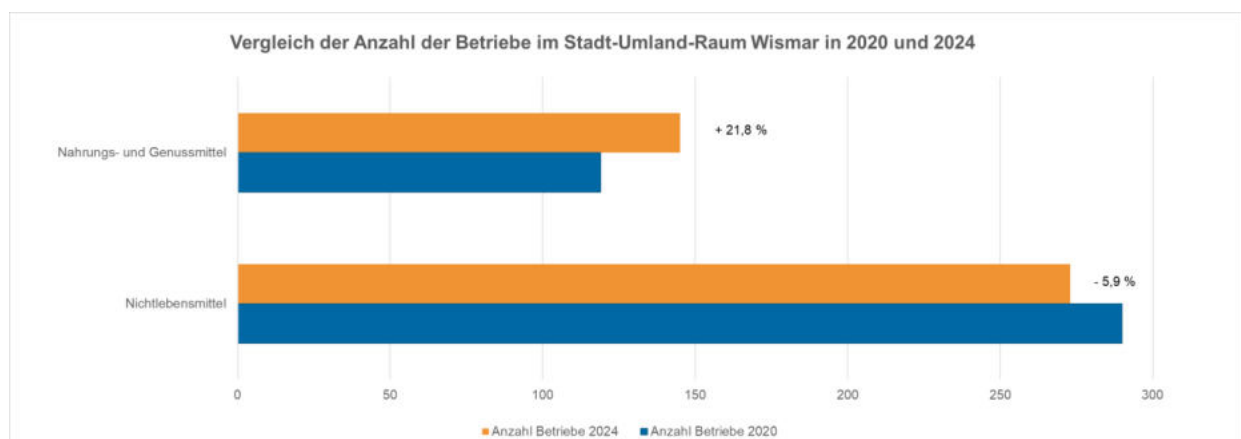
Obwohl das MEZ kürzlich erst Kaufland und Drogerie Müller neu im dem zweigeschossigen Objekt etabliert hat, präsentieren sich beide Standorte als etwas ‚in die Jahre gekommen‘ und scheinen nicht mehr die Kundenresonanz wie zu Mitte / Ende der 1990er Jahre zu besitzen.

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand im SUR Wismar

Daten	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	145	49.055
Gesundheit / Körperpflege	27	5.500
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	15	1.115
kurzfristiger Bedarf insg.	187	55.670
Bücher, PBS, Spielwaren	14	2.010
Bekleidung, Schuhe, Sport	75	19.490
mittelfristiger Bedarf insg.	89	21.500
Elektrowaren, Medien, Foto	20	4.195
Hausrat, Einrichtung, Möbel	35	19.285
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	19	34.990
Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck	29	1.350
Sonstige Sortimente	39	9.145
langfristiger Bedarf insg.	142	68.965
Nichtlebensmittel insg.	273	97.080
Einzelhandel insg.	418	146.135

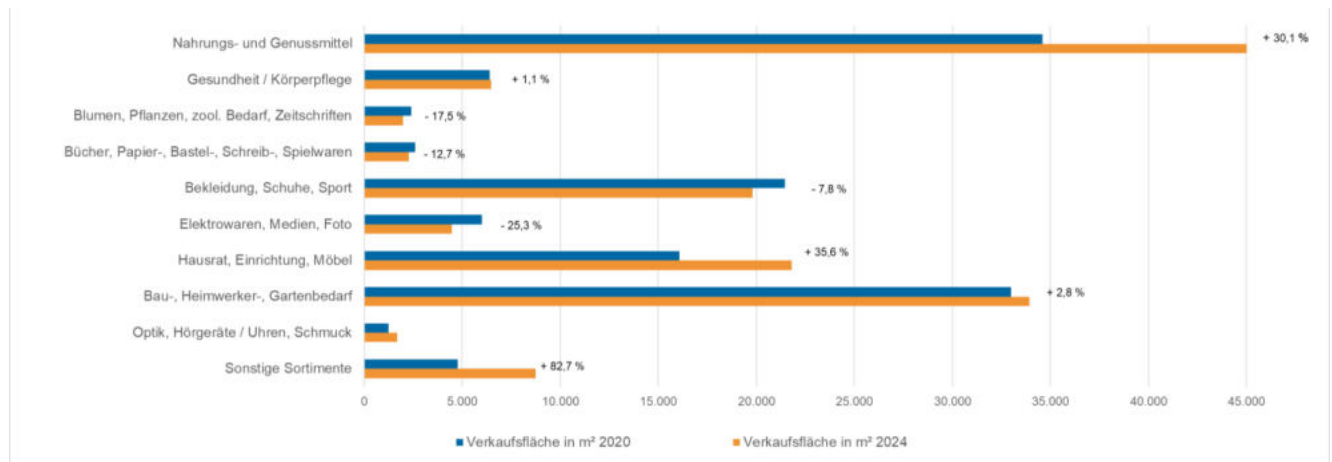
GMA-Erhebungen 2024 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Abbildung 1: Veränderung / Entwicklung: Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im SUR Wismar



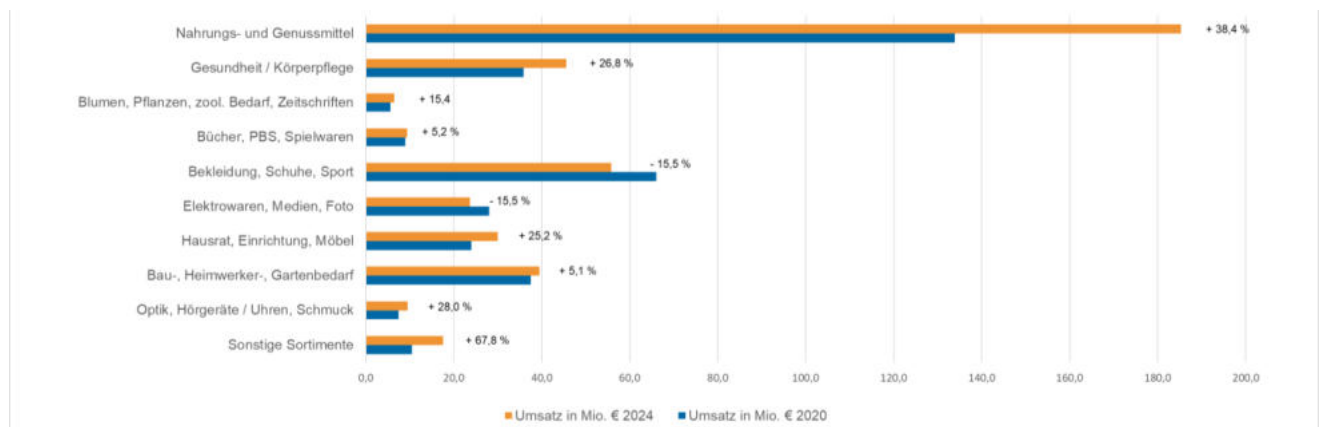
GMA-Erhebungen 2024 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Abbildung 2: Sortimentsbezogene Veränderung / Entwicklung des Einzelhandelsbestandes im SUR Wismar



GMA-Erhebungen 2024 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Abbildung 3: Sortimentsbezogene Umsatzentwicklung im SUR Wismar



GMA-Erhebungen 2024 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

4.2 Ableitung von Branchendefiziten und Entwicklungspotenzialen

Nach **Branchen** sind für den SUR Wismar insgesamt erwartungsgemäß leistungsstarke Angebotsstrukturen festzustellen, die nur punktuelle Optimierungs- und Ergänzungsbedarfe erkennen lassen. Einzig im Bereich Hausrat, Einrichtung, Möbel ist noch eine leicht unterdurchschnittliche Ausstattung festzustellen, die sich mit der geplanten Möbel Boss-Ansiedlung in Dargetzwow gebessert hat.

Für die Hansestadt Wismar sind darüber hinaus eher unterdurchschnittliche Werte im Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf sowie bei Blumen, Pflanzen und im zoologischen Bedarf festzustellen. Eine unter Berücksichtigung der Versorgungssituation für das Erst- und Zweitwohnsitze, das Umland sowie den Tourismus angemessene Ausstattung ist im Lebensmittelsegment vorhanden.

- /// Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** scheinen sich Sättigungsgrenzen anzudeuten, die wohnortnahe Versorgung wird überwiegend durch Lebensmitteldiscounter geleistet. Mit Eröffnung des Nahversorgungszentrums Hansehof / Drewes Wäldchen (Edeka, Aldi, denn's) wird sich zudem die Situation für den im Vergleich etwas zurück gebliebenen Vollsortimentsbereich verbessern. Einige Betriebe agieren auf deutlich zu kleinen Flächengrößen, auf denen sich die volle Sortimentsbreite / -tiefe bei modernem Kundenkomfort (v. a. Gangbreiten, Regalhöhen etc.) nicht abbilden lässt, da heutzutage nachgefragte Flächengrößen bei Lebensmitteleinzelhandel und im Lebensmitteldiscounter um einiges größer sind, als zur Jahrtausendwende¹².
- /// Bei **Gesundheit / Körperpflege** sind die Nahversorgungszentren gut ausgestattet, in der Innenstadt von Wismar sind in Ergänzung zu dem zu kleinen und überlasteten Drogeriemarkt weitere Angebotsformen wie Parfümerien, Apotheken und Sanitätshäuser vorhanden. Mit der Neuansiedlung von Drogerie Müller am Ergänzungsstandort Gägelow auf der ehemaligen Norma-Fläche wurde dieser Sortimentsbereich komplettiert.
- /// Im Bereich **Blumen, Pflanzen / zoologischer Bedarf** ist nach Schließung des Zoogeschäftes Hoffmann in Gägelow grundsätzlich Potenzial für einen modernen Zoofachmarkt in der Kernstadt zu erkennen. Das Futterhaus, der flächengrößte Markt im SUR Wismar, befindet sich im zentralen Versorgungsbereich am westlichen Stadtrand der Hansestadt Wismar im Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick.
- /// Im Sortimentsbereich **Bücher, Papier- Büro- und Schreibwaren, Spielwaren** sind zwar gewisse Angebotsreserven denkbar. Realistischerweise sollten diese Entwicklungsperspektiven vor dem Hintergrund der sehr hohen Marktanteile des Onlinehandels sowie des demographischen Wandels aber nicht überschätzt werden.
- /// Bei **Bekleidung, Schuhe, Sport** ist eine Funktionsteilung erkennbar, nach der attraktive und auch für Touristen interessante Bekleidungs- / Schuhgeschäfte in der Wismarer Innenstadt konzentriert sind, während an den Nahversorgungszentren und Ergänzungsstandorten v. a. der preisbewusste Bekleidungs- / Schuheinkauf im Vordergrund steht. Nach Schließung von C&A konnte die Fläche hinter dem Rathaus recht zügig an New Yorker weitervermietet werden. Im Sportbereich stellt das sich in der Insolvenz befindende Galeria-Haus (ehemals Karstadt) den größten Anbieter dar, auch die meisten weiteren kleinflächigen Betriebe (Wind Sportswear, Sport Martens, Jack Wolfskin, Trekking König) sind in der Innenstadt von Wismar zu finden. Intersport ist hingegen auf kleinerer Fläche im Ergänzungsstandort Gägelow niedergelassen. Weiterentwicklungen und Angebotsergänzungen sollten auf die Innenstadt bzw. den Innenstadt-Ergänzungsbereich konzentriert werden. Es ist erklärtes Ziel der Hansestadt Wismar, dass die führende Stellung der Wismarer Innenstadt durch Neuansiedlungen / Umwidmungen nicht ändert / angegriffen wird.
- /// Die stark erweiterten Angebote bei **Optik / Hörgeräte** und **Uhren / Schmuck** lässt keine Angebotslücken erkennen.

¹² Die heutzutage üblichen VK-Flächengrößen im Vollsortimentsbereich bewegen sich in der Größenordnung von rd. 1.500 bis 2.000 m² Verkaufsfläche, bei zwischen rd. 15.000 – 25.000 offerierten Artikeln. Hingegen ist bei Lebensmitteldiscountern heutzutage von üblichen Größenklassen von ca. 1.200 bis 1.500 m² und ca. 2.500 – 4.500 Artikeln auszugehen. Neben der wachsenden Artikelanzahl sind Gründe für die Flächenausdehnung im Lebensmittelbereich, dass heutzutage ein beträchtlicher Teil der zusätzlichen Verkaufsfläche bei großflächigen Entwicklungen dem Komfort der Kunden (breite Gänge für angenehmeres Bewegen und bessere Übersichtlichkeit) sowie den betrieblichen Abläufen (v. a. Vereinfachung der Regalbestückung mit Waren) zugutekommt.

- /// Bei **Elektrowaren / Medien / Foto** sind ebenfalls nur begrenzte Entwicklungspotenziale vorhanden, die Versorgung wird insbesondere durch zwei Elektrofachmärkte im Westen der Kernstadt (Expert) bzw. in Gägelow (Medimax) sichergestellt. Auch hier ist auf den nunmehr sehr hohen Anteil der Online-Ausgaben hinzuweisen, der für die Perspektiven des stationären Angebots stark limitiert.
- /// Im Sortimentsbereich **Hausrat, Einrichtung, Möbel** sind die Angebotslücken bei mittelpreisigen Möbeln mit Eröffnung des Möbelhauses Boss geschlossen worden. Nach Einschätzung der Gutachter und Inaugenscheinnahme können weder Roller noch Boss mit ihrer Umsatzsituation voll zufrieden sein. Hochwertige Möbel werden durch Möbel Pfiff in Gägelow abgedeckt. Für ein größeres Möbelhaus wird das Kaufkraftpotenzial jedoch nicht ausreichen. **Glas, Porzellan, Keramik** sowie **Bilder, Rahmen und Heimtextilien** zahlreich sind in der Innenstadt vertreten und könnten mit einem leistungsstarken Angebot aus Gutachtersicht arrondiert werden. Auch das Sortiment **Lampen, Leuchten** erscheint der GMA noch ausbaufähig.
- /// Im **Bau- / Hobby- / Gartenbereich** liegt ein umfassendes Versorgungsangebot mit drei Baumärkten (zwei davon in Wismar) vor, in diesem Bereich sind nur noch geringe Arrondierungsmöglichkeiten vorhanden. Ein reines Gartencenter ist nicht in Wismar vertreten.
- /// Nach der Etablierung von Little John Bikes im Süden von Wismar werden auch in den **sonstigen Warengruppen** wenige Arrondierungspotenziale gesehen. Während Autoteile mehrfach angeboten werden ist Motorradzubehör derzeit nicht vertreten. Auch ein Babymarkt fehlt derzeit in der Region. Im Boots- Segelsport sind mehrere Anbieter vorhanden, Reitsportzubehör wird dagegen nicht angeboten. Der größte Sonderpostenmarkt ist außerhalb der Hansestadt in Karow / Dorf Mecklenburg anzutreffen.

4.3 Stärken und Schwächen des Einzelhandels im SUR Wismar

Zusammenfassend lassen sich die Stärken und Schwächen des Einzelhandels im SUR Wismar wie folgt zusammenfassen:

Stärken:

- + Bevölkerungsseitig wachsende Nachfrageplattform (Erst- und Zweitwohnsitze), ausgeprägte Versorgungsfunktion im Umland
- + Quantitativ aus Gutachtersicht adäquater Flächenbesatz unter Berücksichtigung der Versorgungsaufgaben für Erst- und Zweitwohnsitze, Touristen sowie Umland gegeben
- + Recht ausgeglichene räumliche Verteilung der Versorgungssituation im SUR Wismar zwischen der Hansestadt und dem Umland
- + Flächendeckende Nahversorgung im Stadtgebiet der Hansestadt Wismar und auch gute Nahversorgung im Umland der Hansestadt
- + Lebendige und städtebaulich sehr attraktive Innenstadt mit hoher Konzentration an zentrenrelevanten Sortimenten, insb. im Bekleidungs- / Schuhbereich
- + Innenstadttypische Filialisten in Wismar teilweise vorhanden; zahlreiche Inhabergeführte Fachgeschäfte, oft mit hoher Betreiberkompetenz

- + Fachmarktzentrum Hinter Wendorf mit Ausstrahlungskraft und recht hoher Kundenresonanz
- + Erhebliches touristisches Potenzial durch Ostseehafen und historische Altstadt (UNESCO-Welterbe)

Schwächen:

- Wismarer Innenstadt als dominierendes Hauptzentrum im SUR Wismar stagniert in der Flächenentwicklung und weist teilweise zu kleine Ladeneinheiten auf
- Flächengrößter Innenstadtbetrieb Galeria Warenhaus mit unsicherer Zukunftsprognose
- Nur wenige Ladeneinheiten über 200 m² in der Innenstadt, flächengrößere Einheiten sind unterrepräsentiert
- Der seit Jahren schwächelnde Ergänzungsstandort Gägelow mit dem zu Beginn der 1990er Jahre eröffneten MEZ bindet in nennenswertem Umfang Wismarer Kaufkraft
- Ergänzungsstandorte tlw. mit vielen zentrenrelevanten Sortimenten (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Elektronik)
- Einige Marktgrößen in der aktuellen Verfassung nicht mehr zukunftsfähig, zeitgemäße Anpassung erforderlich

4.4 Zentralitätskennziffer der Hansestadt Wismar

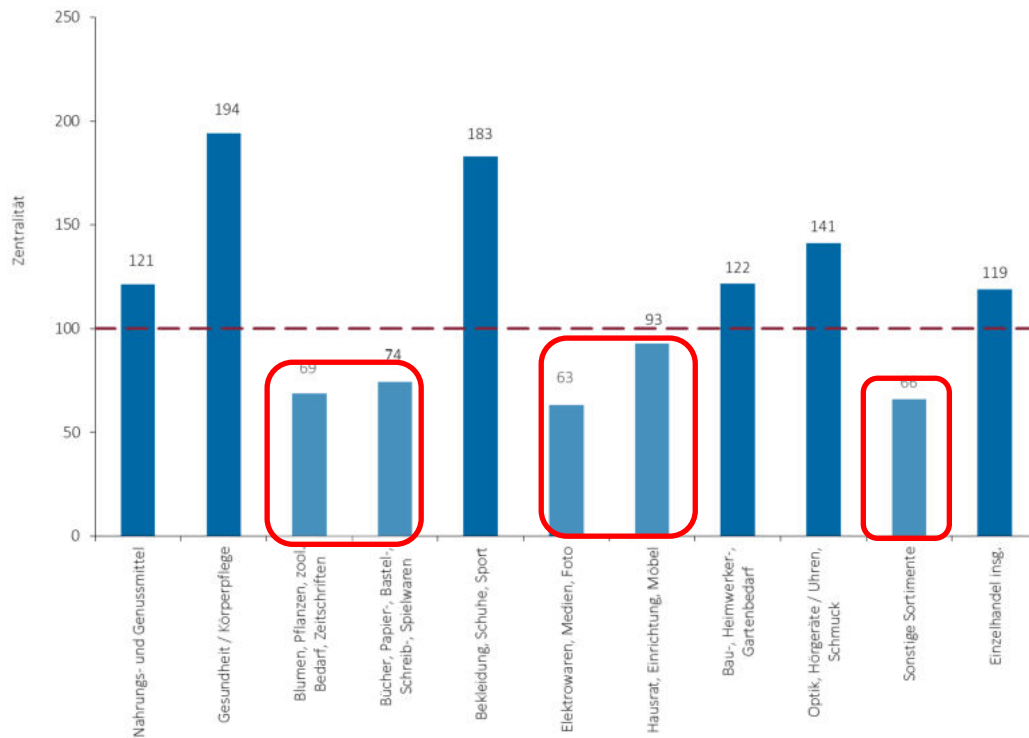
Die Betrachtung der **Einzelhandelszentralität**¹³ von 119 % zeigt, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in der Hansestadt Wismar insgesamt ein Kaufkraftzufluss zu verzeichnen ist. Dieser belegt die **mittelzentrale Versorgungsfunktion**, die der Hansestadt seitens der Landesplanung übertragen worden ist sowie die sehr nennenswerte Funktion und den ausgeprägten Stellenwert, den Wismar als Einkaufsstadt in der Region wahrnimmt.

Ein **Kaufkraftzufluss** nach Wismar ist insbesondere in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel (ca. 121) und Gesundheit / Körperpflege (ca. 194) zu beobachten, außerdem bei Bekleidung, Schuhe, Sport (183), bei Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck (ca. 141) sowie im Bau- Heimwerker- und Gartenbedarf (ca. 122). Angesichts der hohen Marktanteile im Online-Handel erhalten die Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland sowie durch Touristen / sporadische Kunden ein besonders starkes Gewicht.

Kaufkraftabflüsse sind insbesondere bei den Warengruppen Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, bei Bücher, Papier-, Büro, Schreib- und Spielwaren sowie im Elektronik- und Einrichtungsbereich, bei Hausrat, Einrichtung, Möbel und in einigen sonstigen Sortimenten erkennbar (Autozubehör, Sportgeräte). Auf die Behebung dieser Kaufkraftabflüsse sollte die Hansestadt Wismar bei künftigen Einzelhandelsanfragen aus Gutachtersicht verstärkt ein Augenmerk legen.

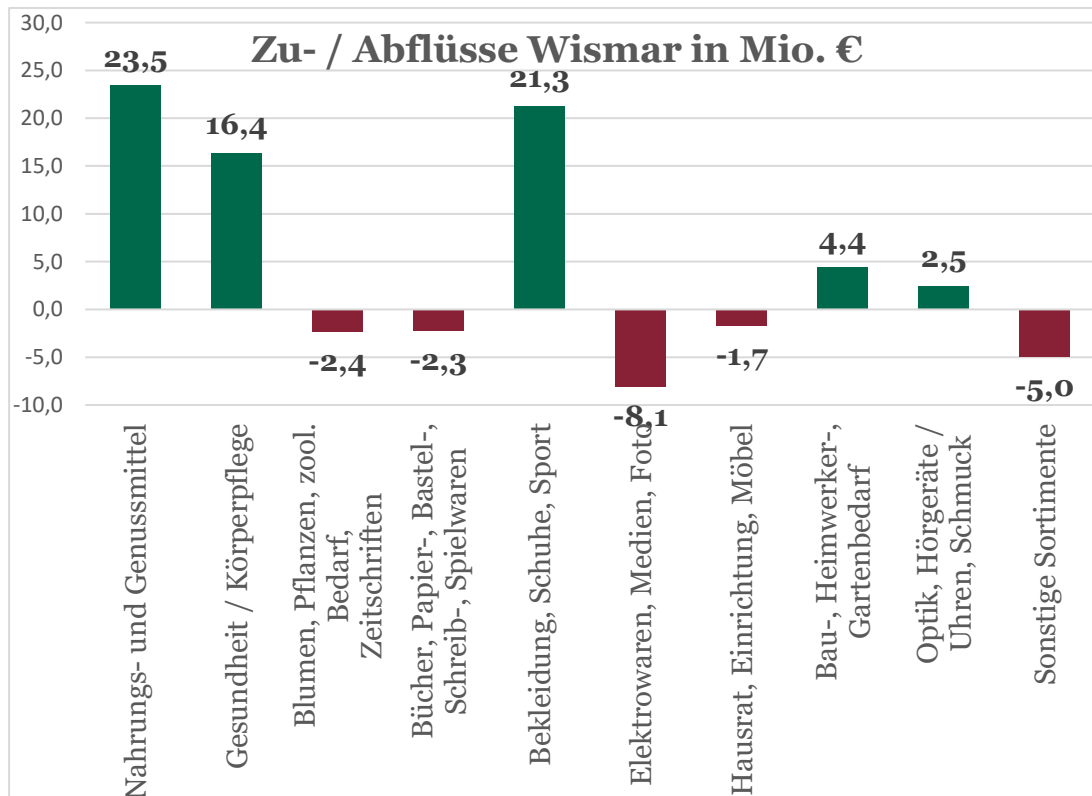
¹³ Die Einzelhandelszentralität stellt den in Wismar getätigten Einzelhandelsumsatz der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Ausstrahlungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

Abbildung 4: Einzelhandelszentralität in der Hansestadt Wismar



GMA-Erhebungen 2024 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Abbildung 5: Kaufkraftbindungssituation in der Hansestadt Wismar



GMA-Erhebungen 2024 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

4.5 Positivliste für ergänzende Sortimente im Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick

Um sich der stadtentwicklungspolitisch sinnvollen Ausstattung des künftigen Wismarer Nahversorgungs- und Fachmarktzentrums Wendorf / Ostseeblick zu nähern und eine Positivliste möglicher Sortimente definieren zu können, hat die GMA zum Erhalt und zur vorgesehenen Weiterentwicklung der Ergänzungsfunktion des Nahversorgungszentrums im Wismarer Standortkontext **Sortimente** abgeleitet, die zur Erfüllung der Versorgungsaufgabe des zentralen Versorgungsbereichs, zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Wismar insgesamt sowie der geplanten Arbeitsteilung zwischen Innenstadt und dem Standort Wendorf / Ostseeblick beitragen können.

Getragen wird die **Positivliste** vor allem von einer Spiegelung mit den vorstehenden warengruppenspezifischen Zentralitätskoeffizienten und ihrer jeweiligen Kaufkraftbindungssituation. Angelehnt an die aktuelle Wismarer Sortimentsliste für den SUR Wismar 2020 finden sich daher primär folgende nicht zentrenrelevante Sortimente:

Tabelle 5: Positivliste für Neu- / Umstrukturierungssortimente im FMZ Wendorf

Empfehlenswerte Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Babyartikel (NZR) ▪ Bettwaren / Matratzen (NZR) ▪ Bodenbeläge (NZR) ▪ Teppiche (NZR) ▪ Möbel (NZR) ▪ Farben / Lacke (NZR) ▪ Gartenbedarf / -geräte (NZR) ▪ Lampen, Leuchten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elektrogroßgeräte (NZR) ▪ Motorradzubehör (NZR) ▪ Pflanzen / Samen (NZR) ▪ Sanitärartikel (NZR) ▪ Sportgroßgeräte (NZR) ▪ Tapeten (NZR) ▪ Topfpflanzen / Blumentöpfe (NZR) ▪ Zoologische Artikel, lebende Tiere (NZR)

Quelle: GMA-Empfehlungen 2024, Einstufung gemäß REHK SUR Wismar 2020, S. 25 / Anlage 3 (NV = Nahversorgungsrelevant, ZR = Zentrenrelevant, NZR = Nicht Zentrenrelevant).

- /// Unter den **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** kommen zahlreiche Sortimente in Betracht, die eine sinnvolle Ergänzung für die Hansestadt Wismar darstellen würden. Die größten Impulse dürften allerdings von Fachmarktformaten stammen, die einen Sortimentsschwerpunkt im mittleren Preissegment des Möbel- / Einrichtungsbedarfes aufweisen.
- /// Im Laufe des Abstimmungsverfahrens war der Vorhabenträger CEV Anfang / Mitte März 2025 im Abstimmung mit der Hansestadt Wismar an die GMA bezüglich der Bewertung eines kleinflächigen Textilfachmarktes herangetreten, die der GMA bei der Erstellung der Ausarbeitung im Dezember 2024 nicht durchgeführt hatte. Dieser Vorgang erforderte eine Neueinschätzung der Verträglichkeit, die Mitte / Ende März 2025 durchgeführt wurde.
- /// Grundsätzlich sollten im Rahmen der 2. B-Planänderung der Hansestadt Wismar für das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick das gesamte Spektrum der **Bekleidungs- / Schuh- und Sportsortimente** nicht als Hauptsortiment zulässig sein, es sei denn eine vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse belegt ausnahmsweise für Fachmarktflächen die Zentrenverträglichkeit der Planung. Die Hansestadt Wismar sollte dem Vorhabenträger zudem das Recht einräumen, Einzelhandelsbetriebe mit Hauptsortimenten bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sowie Bekleidungs-, Sport- und Schuhangeboten in kleinflächiger Größenordnung abrunden zu dürfen. Dies stünde im Gleichklang zu dem Grundsatz 2 SUR Wismar (REHK 2012) nach dem Standort für nicht großflächige

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Wismar liegen sollen.

- Wichtig ist der gutachterliche Hinweis, dass bereits Bestandsbetriebe - so wie im Ursprungsgutachten SUR Wismar 2012 auch formuliert - bezogen auf den genehmigten Bestand von den formulierten Regeln unberührt bleiben (Bestandsschutz!).

Insgesamt ist die **Positivliste nicht abschließend**, denn sollten zukünftig weitere Ansiedlungen in der Innenstadt von Wismar aufgrund mangelnder Flächenpotenziale nicht umsetzbar sein, so stellt das NVZ Wendorf / Ostseeblick hierfür einen prädestinierten Standort dar.

II. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Rechtliche Rahmenbedingungen

1.1 BauNVO

Für die Umsetzung der Planung auf dem Vorhabengrundstück ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich. Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus: ¹⁴

- „1. *Einkaufszentren,*
 2. *großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*
 3. *sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,*
- sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.*
- Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“*

Ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist, hat in einer **zweistufigen Prüfung** getrennt voneinander zu erfolgen:

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, dies ist i. d. R. bei einer Überschreitung der **Verkaufsfläche von 800 m²** der Fall.
2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was ab einer **Geschossfläche von 1.200 m²** anzunehmen ist (= Regelvermutung).

Die Regelvermutung ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar. Der Nachweis kann im Zuge einer **Einzelfallprüfung** erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und

¹⁴ Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

1.2 Landes- und Regionalplanung

1.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Die Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern hat im Mai 2016 das Landesraumentwicklungsprogramm (**LEP M-V 2016**) erlassen. Die Verordnung geht in Abschnitt 4.3.2 ausführlich auf Ziele für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ein.

„(1) Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig. (Z)

(2) Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (Z)

(3) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. (Z)

Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,*
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und*
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Zentrenrelevante Kernsortimente sind

- die Sortimente gemäß Abbildung 21 sowie*
- weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortspezifische Sortimentsliste).*

Die zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern.

(4) Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz.

Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich). (Z)

(5) *Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen. (Z)*

(6) *Ausnahmsweise können Einzelhandelsgroßprojekte in Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume angesiedelt werden.*

Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Einzelhandelskonzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum. Bei der Aufstellung der Einzelhandelskonzepte für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum sind die in (2), (3) und (4) formulierten Ziele zu berücksichtigen. (Z)

Eine **städtebaulich integrierte Lage** wird im Rahmen des LEP M-V 2016 (Begründung zu 4.3.2) wie folgt definiert:

„Städtebaulich integriert ist ein Einzelhandelsstandort dann, wenn der Standort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegt, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren z. B. Verkehrsstrassen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung trennen. Der Standort sollte darüber hinaus mit einem den örtlichen Gegebenheiten angemessenen öffentlichen Personenverkehr erreichbar und Teil eines planerischen Gesamtkonzepts sein. Bei allen raumbedeutsamen Planungen ist die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu berücksichtigen.“

Abbildung 6: Zentrenrelevante Kernsortimente (im LEP M-V: Abbildung 21)¹⁵

- Bekleidung, Wäsche
- Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Elektrogeräte, (ohne Elektrogroßgeräte, Lampen / Leuchten) Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto und optische Erzeugnisse
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Uhren, Schmuck
- Parfümeriewaren
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte) und
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

In Hinblick auf **Einzelhandelsagglomerationen** ist Folgendes anzumerken: § 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP M-V 2016, Abschnitt 4.3.2 (1) definiert Einzelhandelsagglomerationen als großflächige Einzelhandelsbetriebe. In der Begründung zum LEP wird eine Einzelhandelsagglomeration als eine „Ansammlung mehrerer selbstständiger Einzelhandelsbetriebe, auch nicht großflächiger Natur, welche in enger räumlicher und funktionaler Nachbarschaft zueinander stehen“ definiert. Im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 ist das komplette Fachmarkt- bzw. Einkaufs-

¹⁵ Auf kommunaler Ebene kann bedingt durch die örtlichen Gegebenheiten davon abgewichen werden.

zentrum als ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu sehen, da es einheitlich geplant, genehmigt und betrieben werden soll. Für dieses Fachmarktzentrum sollen bestimmte zentrenrelevante Randsortimente, deren Umfang sich auf die Verkaufsfläche der Gesamttagglomeration bezieht, und vorbehaltlich einer rechtssicheren Auswirkungsanalyse, zugelassen werden.

1.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) wurde am 31.08.2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt M-V verkündet (GVOBl. 2011 S. 944). Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt M-V Nr. 3 am 13.01.2012. Das RREP Westmecklenburg ersetzt das Regionale Raumordnungsprogramm von 1996.

Im Kapitel 3.1.3 (6) wird der Hansestadt Wismar mit seiner historischen Altstadt als **UNSECO-Welterbe** eine besondere Funktion im Bereich des Städte- und Kulturtourismus zugesprochen, die weiter ausgebaut werden soll.

Des Weiteren wird die Hansestadt Wismar im Rahmen des RREP Westmecklenburg 2011 als ein Mittelzentrum ausgewiesen (vgl. Kapitel 3.2.1 (3)). Nachfolgend wird in Bezug auf die Versorgungsfunktion der Hansestadt wie folgt ausgeführt:

„(4) Mittelzentren sollen als - Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs, - regionalbedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und - Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs gestärkt und weiterentwickelt werden. (mittelzentrale Versorgung)

*(5) In der Hansestadt Wismar sind die **oberzentralen Teilfunktionen** als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafencity und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln. (Z) (Hansestadt Wismar)“*

1.3 Das Regionale Einzelhandelskonzept 2012 und dessen Fortschreibung 2020 für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar

Um möglichen nachteiligen Folgen einer ungezügelter Einzelhandelsentwicklung mit stadtplanerischen Mitteln zu begegnen, hat der Regionale Planungsverbund Westmecklenburg im Jahr 2012 ein **Einzelhandelskonzept** erarbeiten lassen. Es soll als Steuerungsinstrument dienen, mit dem die Einzelhandelsentwicklung im SUR Wismar sowohl räumlich als auch sortimentsbezogen auf geeignete Lagen (= zentrale Versorgungsbereiche) konzentriert werden kann. Die Konzepterarbeitung ist durch die Arbeitsgruppe SUR-Wismar begleitet worden. Die Fertigstellung erfolgte im Dezember 2012. Die Gemeinden, die Hansestadt Wismar und die Verbandsversammlung haben das Konzept als Handlungsgrundlage beschlossen.

Die Ansiedlungsgrundsätze für **Neuansiedlungen** und **Erweiterungen** im SUR Wismar können in der Anlehnung an das Kapitel 6 und die Tabelle 8 des REHK 2012 (vgl. S. 90 – 91), die mit der Fortschreibung 2020 bestätigt wurden, entnommen werden. Diese gelten unverändert fort und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- in zentralen Versorgungsbereichen dürfen klein- und großflächige Nahversorgungsbetriebe sowie kleinflächige zentrenrelevante Betriebe angesiedelt werden (vgl. Grundsatz 1).

- /// großflächige zentrenrelevante Betriebe dürfen nur innerhalb des innerstädtischen Kernbereichs angesiedelt werden. Ausnahmsweise dürfen die in der Innenstadt unterrepräsentierten zentrenrelevanten Warengruppen auch in den innerstädtischen Ergänzungsbereichen angesiedelt werden (vgl. Grundsatz 2).
- /// Außerhalb der Innenstadt sollen typische zentrenrelevante Randsortimente auf rd. 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 2.500 m² VK und 500 m² VK pro Sortiment begrenzt werden. Ggf. ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.
- /// Der Grundsatz 3 des REHK SUR Wismar 2012 besagt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in zentralen Versorgungsbereichen liegen **können** und an den definierten Ergänzungsstandorten liegen **sollen** (= *Hervorhebung durch den Verfasser*).
- /// Einzelhandelsagglomerationen, die Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment umfassen, sollen ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen entwickelt werden (vgl. Grundsatz 4).

Die Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes 2020 (REHK) definiert innerhalb des SUR Wismar folgende **Standortkategorien**¹⁶ (vgl. Karte 3):

- /// zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Wismar / Innenstadt
- /// drei Nahversorgungszentren (alle in Wismar; Burgwall-Center, Hansehof / Drewes Wäldchen, Wendorf / Ostseeblick)
- /// 18 Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter und nicht-integrierter Lage (davon 15 in der Hansestadt Wismar und drei im Umland)
- /// Vier sonstige Einzelhandelsstandorte (davon zwei für nicht zentrenrelevante Sortimente sowie zwei Ergänzungsstandorte)

Der **Fachmarktstandort Hinter Wendorf** wurde im Rahmen des REHK 2012 als „Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel mit Teilfunktion Nahversorgung“ eingestuft. Dieser sollte gemäß den Entwicklungszielen des REHK 2012 mit überwiegend großflächigem Einzelhandel (Fachmärkte) und wohnortnaher Grundversorgung die anderen ZVB des SUR Wismar funktional ergänzen. Dem Einzelhandelsstandort Ostseeblick wurde im REHK 2012 keine Funktion zugewiesen, da dieses nicht aufgeführt war.

Festgestellt wurde in der Fortschreibung des REHK 2020, dass beide Einzelhandelsstandorte auch aus Kundensicht **eine Einheit bilden** und **sich funktional ergänzen**.

„ ... Der Standort befindet sich zwar in städtischer Randlage, ist zwischenzeitlich aber von Wohnungsbau mit einem großen städtebaulichen Gewicht „umbaut“. Das Kriterium städtebaulich integrierte Lage eines ZVB wird erfüllt. Daraus leitet sich strategisch die Ausweisung eines gemeinsamen ZVB/NVZ Wendorf / Ostseeblick ab. Am Standort Ostseeblick sind schwerpunktmäßig Nahversorgungsbetriebe (Aldi, Rossmann) ergänzt um zentrenrelevante / nicht zentrenrelevante Fachmärkte (Schuhe, Tiernahrung, Matratzen) angesiedelt.

¹⁶ In den Kommunen Rudolstadt und Bad Blankenburg wurden in dem Konzept 8 bzw. 2 zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen.

Der Einzelhandelsbesatz im Fachmarktzentrum Hinter Wendorf hat sich seit 2012 nicht nennenswert geändert. Schwerpunkt sind großflächige/großformatige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebot (Marktkauf, DM), nicht zentrenrelevante Anbieter (Möbelhaus Roller) und diverse zentrenrelevante Anbieter (u.a. Elektronikfachmarkt Expert).

Der ZVB/NVZ Wendorf / Ostseeblick übernimmt neben der Sicherung der Nahversorgung insbesondere gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen. Das ZVB/NVZ Wendorf / Ostseeblick ist der größte Einzelhandelsstandort im Mittelzentrum Wismar. ...“

Für das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick wurden folgende **Entwicklungsziele** festgesetzt (vgl. REHK SUR Wismar 2020, S. 23):

- /// Der im REHK 2012 definierte Ergänzungsstandort Hinter Wendorf wird aufgehoben.
- /// Die Einzelhandelsstandorte Hinter Wendorf und Ostseeblick werden als ein ZVB / Nahversorgungszentrum eingestuft.
- /// Das ZVB/Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick fungiert in funktionaler Ergänzung zum ZVB Wismarer Innenstadt als größter Einzelhandelsstandort im Mittelzentrum Wismar.
- /// Ein weiterer Ausbau des ZVB mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten ist mit Blick auf die anderen ZVB, hier insbesondere auf das Hauptzentrum Innenstadt, zu vermeiden.

Im Rahmen der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes 2020 wurden auch Listen zentrenrelevanter bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente aktualisiert, da das REHK 2012 für den SUR Wismar ebenfalls eine Sortimentsliste enthielt (vgl. REHK 2012). In der Sortimentsliste wurden seinerzeit unter „zentrenrelevante Sortimente“: „Zoologische Artikel“ und „lebende Tiere“ aufgeführt, während in den Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe diese unter „nicht zentrenrelevantes“ Beispielsortiment „Zoofachmarkt“ aufgeführt wurden.

Die Sortimentsgruppe „Zoologische Artikel“ und „lebende Tiere“, die bislang in der Sortimentsliste als „zentrenrelevantes Sortiment“ aufgeführt wurde, wurden in der Fortschreibung des REHK 2020 den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet, da diese Sortimentsgruppen in keinem ZVB sind vorhanden und haben für die Funktion der ZVB auch künftig keine tragende Bedeutung. Sie werden nachfolgend in der Tabelle 5 wiedergegeben.

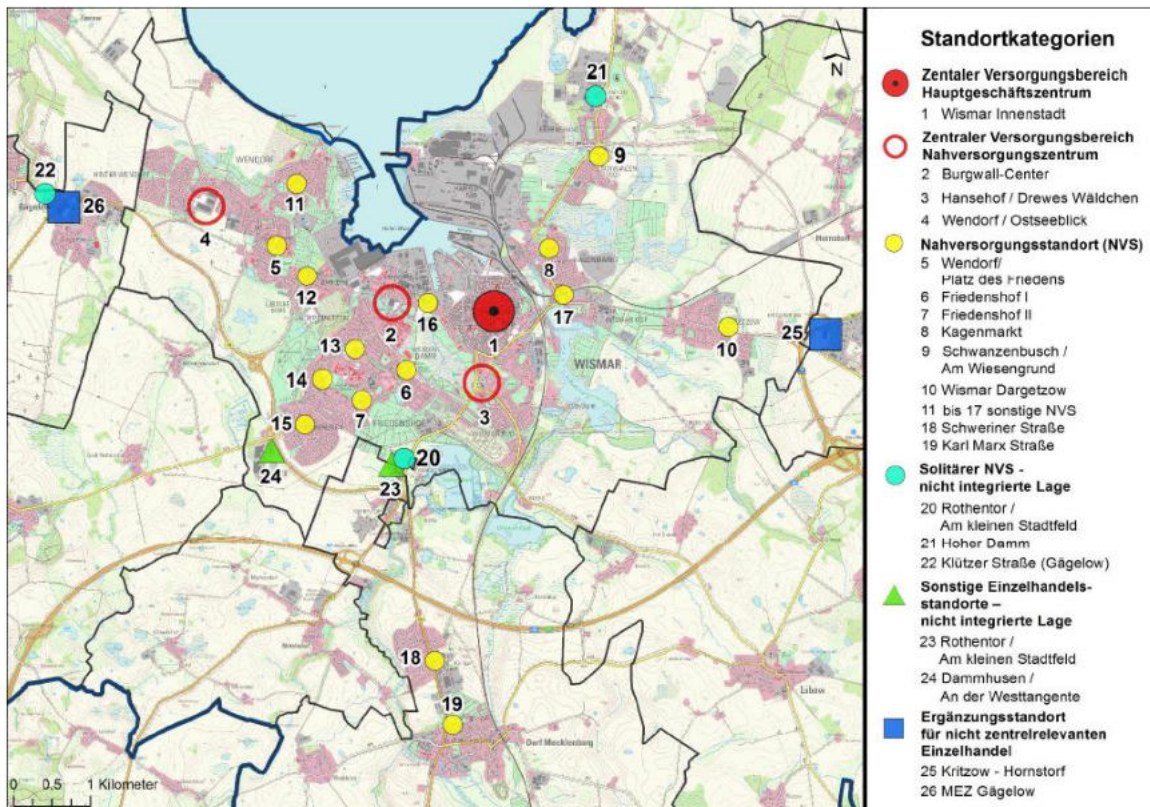
Tabelle 6: Sortimentsliste für den SUR Wismar (gemäß Fortschreibug SUR Wismar 2020)

Zentrenrelevante Sortimente	
<i>hiervon nahversorgungsrelevant:</i>	Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle
Back- und Fleischwaren	Haushaltswaren
Drogeriewaren	Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	Hörgeräte
Pharmazeutika	Kinderwagen
Reformwaren	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Schnittblumen	Künstlerartikel, Bastelzubehör
Zeitungen / Zeitschriften	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Angler- und Jagdbedarf und Waffen	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Bekleidung	Musikinstrumente und Zubehör
Bettwäsche	Optik, Augenoptik
Bild- und Tonträger	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Bücher	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Büromaschinen	Sanitätsbedarf
Campingartikel	Schuhe
Computer- und Zubehör	Spielwaren
Elektrokleingeräte	Sportartikel / -kleingeräte
Fahrräder und technisches Zubehör	Sportbekleidung
Fotoartikel	Sportschuhe
Gardinen	Telekommunikation und Zubehör
Geschenkartikel	Uhren / Schmuck
Glas / Porzellan / Keramik	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Bauelemente, Baustoffe	Kamine / Kachelöfen
Bettwaren / Matratzen	KFZ-, Caravan- und Motorradzubehör
Bodenbelege	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	Zoologische Artikel, lebende Tiere

Quelle: vgl. REHK SUR Wismar 2012: S. 80, aktualisiert gemäß Festlegung Kap. 6

Quelle: Fortschreibung REHK SUR Wismar 2020, Anlage 3.

Karte 3: Zentrale Versorgungsbereiche im SUR Wismar gemäß Fortschreibung REHK SUR Wismar 2020



Quelle: Fortschreibung REHK SUR Wismar 2020, Anlage 1.

III. Daten zum Vorhaben

1. Definition des Vorhabens

Gemäß EHI Retail Institute (ehemals EuroHandelsInstitut EHI) ist die folgende Definition für den Standort des Fachmarktzentrum Hinter Wendorf anwendbar:

„Shopping-Center / Einkaufszentrum

Shopping-Center sind aufgrund zentraler Planung errichtete großflächige Versorgungseinrichtungen, die kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf decken. Sie sind charakterisiert durch

- *räumliche Konzentration von Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben unterschiedlicher Größe*
- *eine Vielzahl von Fachgeschäften unterschiedlicher Branchen, in der Regel in Kombination mit einem oder mehreren dominanten Anbietern (Warenhaus / Kaufhaus / SB-Warenhaus)*
- *ein großzügig bemessenes Angebot an Pkw-Stellplätzen*
- *zentrales Management bzw. zentrale Verwaltung*
- *gemeinsame Wahrnehmung bestimmter Funktionen durch alle Mieter (z. B. Werbung)*
- *und verfügen im Allgemeinen über eine Einzelhandelsgeschäftsfläche von mindestens 10.000 m². Soweit ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb baulich und / oder rechtlich nicht in das Center integriert ist, aus Sicht der Verbraucher mit diesem jedoch eine Einheit bildet, gilt er als Teil des Shopping-Centers. Hotels, Wohnungen und neutrale Büroflächen werden nicht als Bestandteile des Shopping-Centers betrachtet. Außer den vom Einzelhandel belegten Geschäftsflächen verfügt ein Einkaufszentrum über weitere von gewerblichen Nutzern angemietete Flächen.*

Zu unterscheiden ist dabei insbesondere zwischen Flächen

- *für gastronomische Einrichtungen*
- *für Dienstleistungsbetriebe aller Art (Bank, Reisebüro, Kino, Fitness-Studio u. a.).*

Die Gesamtfläche eines Shopping-Centers umfasst neben der Geschäftsfläche die allgemeine Verkehrsfläche, die Fläche der Centerverwaltung und die Sanitär-räume.“¹⁷

¹⁷ Quelle: EHI Retail Institute (EHI): Handelsdaten aktuell 2024, S. 410.

2. Bestehender Bebauungsplan

Gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan 13 / 91 1. Änderung vom Mai 2006 sind für den Fachmarktstandort Hinter Wendorf vier Sondergebiete mit folgenden Festsetzungen getroffen:

/// „Sondergebiet 1 (SO I) – Möbelhaus

Im festgesetzten SO I gemäß § 11 Abs. 3. BauNVO ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit der Zweckbestimmung „Möbelhaus“ mit der Verkaufsfläche von maximal 12.200 m² zulässig. Innenstadtrelevante Sortimente entsprechend „Wismarer Sortimentsliste“ sind ausgeschlossen. Zulässig sind alle branchentypischen Kernsortimente für den Möbel- und Einrichtungshandel, wie

- Wohnraummöbel
- Schlafzimmermöbel, Matratzen
- Speisezimmermöbel
- Kinderzimmermöbel
- Badmöbel
- Kleinmöbel
- Gartenmöbel
- Teppiche
- Lampen / Leuchten

Die für ein Möbelhaus typischen Randsortimente

- Gardinen und Zubehör
- Tapeten und Zubehör
- Heimtextilien / Bettwaren
- Haushaltsgeräte / Haushaltswaren / Boutique
- Glas / Porzellan

dürfen auf nicht zusammenhängender Fläche gehandelt werden. Dabei darf die Verkaufsfläche für Randsortimente insgesamt 1.220 m² (= 10 % der Gesamtverkaufsfläche) nicht übersteigen.

Auf max. 700 m² Verkaufs- und Dienstleistungsfläche sind folgende Nutzungen zulässig

- Bäcker-Bistro
- Schuh- und Schüsseldienst
- Reparaturservice
- Werkzeugverleih
- Handwerkervermittlung
- Zoo-Fachmarkt

/// Sondergebiet 2 (SO II) – Fachmärkte

Im festgesetzten SO II gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind Fachmärkte mit nahversorgungs- und innenstadtrelevantem Sortiment mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 3.500 m² zulässig, wie

- Gesundheit, Körperpflege, dekorative Kosmetik
- Baby / Kleinkindpflege, -nahrung - textilien
- Diät-, Reform-, Pharmaprodukte
- Schreibwaren, Papier, Bücher, Fotozubehör

- Haushaltshelfer, -reinigungsmittel
- Insektizide
- Bekleidung
- Schuhe / Lederwaren
- Spielwaren, Sportartikel
- Unterhaltungselektronik, Zubehör (braune Ware)
- Elektrogeräte (weiße Waren)
- PC-Hard- und Software, Drucker, Monitore Laptop. PC-Zubehör
- Leuchten, Leuchtmittel, Elektrozubehör
- Telekom, Zubehör
- Uhren, Schmuck, Optik
- Glas, Porzellan, Keramik
- Einschl. jeweiliger Saisonware.

/// **Sondergebiet 3 – (SO III) – SB-Warenhaus**

Im festgesetzten SO III gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit der Zweckbestimmung „SB-Warenhaus“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 7.850 m² zulässig. SB-Warenhäuser sind großflächige Einzelhandelsbetriebe ab etwa 5.000 m² Verkaufsfläche mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Non-Food-Warengruppen:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Getränke
- Drogerieartikel
- Blumen
- Zeitschriften

Auf den verbleibenden 40 % der Verkaufsflächen (3.150 m²) sind alle Nicht-Lebensmittel zulässig.

Auf einer Gesamtverkaufsfläche von 2.100 m² sind Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe zulässig, wie

- Bäckerei-Bistro
- Fleischer-Imbiss
- Reinigung
- Blumen / Pflanzen
- Friseur
- Handel mit Telekommunikation
- Schuh- und Schüsseldienst
- Apotheke
- Schmuck Uhren, Optik
- Foto, Video und Zubehör

...

/// **Sondergebiet 4 (SO IV) - Einrichtungshaus**

Im festgesetzten SO IV gemäß 11 Abs.,3 BauNVO ist ein Möbel- und Einrichtungshaus zulässig mit einer Verkaufsfläche von 4.550 m² zulässig. Zulässig sind alle branchentypischen Kernsortimente für den Einrichtungs- und Möbelhandel, wie

- Wohnraummöbel
- Schlafzimmermöbel, Matratzen
- Speisezimmermöbel
- Kinderzimmermöbel
- Badmöbel
- Kleinmöbel
- Gartenmöbel
- Büro- / Computermöbel

Branchentypische Randsortimente

- Teppiche
- Lampen / Leuchten
- Haushaltsgeräte / Haushaltswaren
- Heimtextilien
- Bettwaren
- Uhren / Bilder / Kunstgewerbe
- Glas / Porzellan

dürfen auf nicht zusammenhängender Fläche gehandelt werden. Dabei darf die Verkaufsfläche für Randsortimente insgesamt 500 m² (ca. 10 % der Gesamtverkaufsfläche) nicht überschreiten. Sonstige innenstadtrelevante Sortimente gemäß „Wismarer Sortimentsliste“ sind unzulässig.“

Addiert man die im Bebauungsplan 13 / 91 „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Hinter Wendorf, einschl. 1. Änderung“ der Hansestadt Wismar für diese **vier Sondergebiete** festgesetzten Verkaufsflächen, wird deutlich, dass hier **max. 30.200 m² Verkaufsfläche** zulässig sind und theoretisch betrieben werden können. Davon sind **max. 15.870 m² VK zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente** bereits heute baurechtlich genehmigungsfähig.

Genehmigungsseitig ist von Relevanz, dass das SB-Warenhaus von **Marktkauf** (= SO III) seine Verkaufsfläche im Zuge der Neuaufstellung dem allgemeinen Wandel im Handel entsprechend auf rd. 6.500 m² VK reduziert hat und gut 1.300 m² VK nicht mehr betreibt. Während die Foodsortimente auf weitgehend unveränderter Fläche betrieben werden, ist vor allem die flächenseitige Bedeutung der Non-Foodsortimente deutlich zusammengestrichen worden. Auch ist bei der Abwägung von Pro und Contra zu berücksichtigen, dass das Baurecht im SO IV nie ausgenutzt wurde.

Mit anderen Worten: Baurechtlich könnte der Vorhabenträger diese Verkaufsfläche bereits jetzt am Standort inwertsetzen und auch betreiben, ohne dass die Hansestadt Wismar diese Grundlage mit Aussicht auf Erfolg rechtlich anfechten könnte!

Abbildung 7: B-Plan 13 / 91 1. Änderung Hansestadt Wismar

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BBAUUNGSPLAN NR. 13/91 " SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL HINTER WENDORF "

TEIL A PLANZEICHNUNG

STRAßENSCHNITT ALS EMPFEHLUNG M 1:100

RECHNUNG

LEGENE

ZEICHNERKLÄRUNG

TEIL B TEXT

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

RECHTSGRUNDLAGEN

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BBAUUNGSPLAN NR. 13/91 " SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL HINTER WENDORF " GEMÄSS § 19 BAUGL. V.M. § 91 BAUGL. H - V

ÜBERSICHTSPLAN

SATZUNG

3. Varianten der Projektkonzeption

In Wismar ist für das Fachmarktzentrum Hinter Wendorf im Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick eine **Neu- / Umstrukturierung** des Fachmarktzentriums geplant. Ausgangspunkt aller Überlegungen waren die laufenden Verhandlungen mit einem flächengroßen Mieter, dem Möbelmarkt Roller, sowie das durch den rasant gewachsenen Online-Handel induzierte veränderte Kundenverhalten und die veränderten Bedürfnisse der Kunden im Einzugsgebiet.

Parallel spielten auch **städtebauliche Überlegungen**, die eine bessere räumliche Fassung der vier bestehenden, durch Parkplatz- und Anlieferflächen getrennte Sondergebiete (SO I Möbelhaus, SO II: Fachmärkte, SO III: SB-Warenhaus, SO IV: nicht ausgenutztes Baurecht für ein Möbelhaus) eine große Rolle.

Städtebaulich und funktional soll damit ein übergreifender Beitrag zur Neuaufstellung des Fachmarktzentriums als ein „**zukunftsorientiertes Zentrum für Wendorf**“ etabliert werden, das neben Einzelhandel und Fachmärkten auch Arztpraxen, Büros und Fitnessangebote offeriert, um mit einem neuen, hochwertigen und modernen Erscheinungsbild den Aufbruch in eine neue Zeit zu markieren. Grundidee der Planung ist eine klare und gradlinige Gestaltung mit einem (neuen) durchgängigen, alle Gebäudeteile verbindenden Vordach, die es den Kunden und Besuchern ermöglicht, trockenen Fußes sämtliche Läden und gastronomischen Betriebe sowie sonstige Nutzungen zu erreichen.

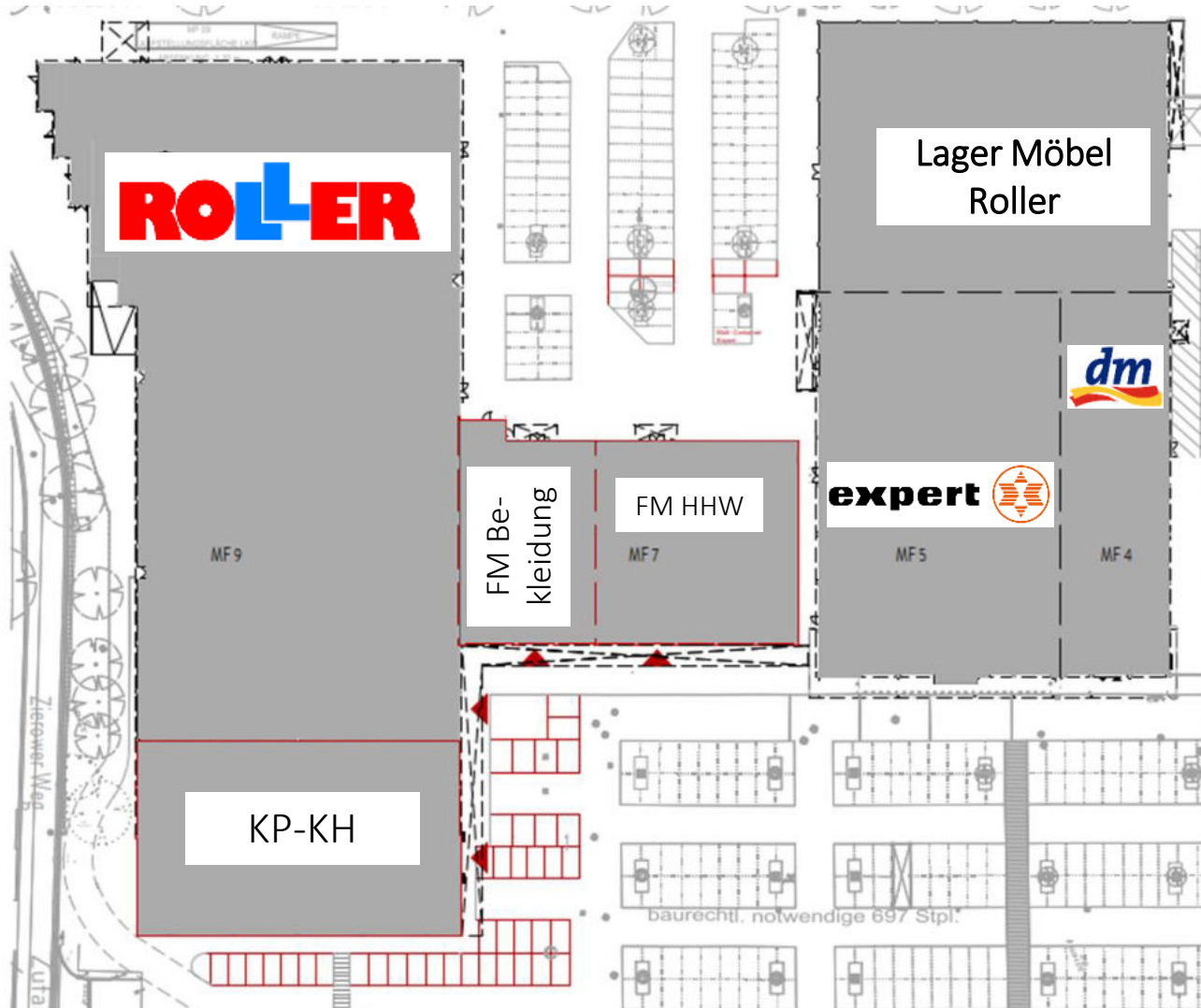
Die Hamburger CEV Handelsimmobilien GmbH hat daher **zwei alternative Neu- / Umstrukturierungskonzepte** für das Fachmarktzentrum Hinter Wendorf erarbeitet, die der nachstehenden Studie zugrunde gelegt werden sollen.

Konkret ist in der **Vorzugsvariante A** geplant, zwischen den Bestandsbauteilen SO I und SO II einen neuen, die Bauteile verbindenden Baukörper zu errichten, der über eine zusätzliche Verkaufsfläche von rd. 1.450 m² verfügen wird. Hier sind ein Fachmarkt für Haushaltswaren und ein kleinteiliger Fachmarkt für Bekleidung (rd. 600 m² VK) sowie ein Haushaltswarenspezialist (rd. 850 m²) als Mieter im Gespräch. Parallel wird erwogen, Möbel Roller (SO I) ein Stück weit nach hinten auf eine derzeit als Lagerfläche genutzte Fläche hin zu verschieben, ohne dass eine Roller-Erweiterung der Verkaufsfläche hierdurch vollzogen würde. Die dadurch freiwerdende vordere Fläche mit rd. 1.300 m² VK zum Parkplatz ist für ein Kleinpreiskaufhaus vorgesehen. Die derzeit von Expert genutzte Fläche soll auch weiterhin möglichst von Expert betrieben werden. Für den Fall eines Veränderungswunsches des Elektrofachmarktes könnte hier auf identische Fläche ein Fachmarkt für Haushaltswaren entstehen.

SO III und SO IV sollen sich mit der Ausnahme, dass die Vorkassenzone und die Außenshops im SO III um 800 m² vergrößert werden sollen, nicht ändern, da ein Lückenschluss zwischen den beiden Sondergebieten mit Platzgestaltung und Fahrradparkplätzen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität entstehen. Faktisch wird nur ein Teil der nicht mehr betriebenen Fläche des SB-Warenhauses (gut 1.300 m² VK) anders verortet und könnte einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der gewünschten Zentrumsfunktion für Wendorf leisten. Dieses soll durch ein Fitness-Studio mit rd. 1.200 m² oberhalb des Sonderpostenmarktes und ein Büro- / Ärztezentrum gegenüber des Kleinpreiskaufhauses flankiert werden.

Auch zwischen den Bestandsbauteilen SO II und SO III soll ein neuer Verbindungsbau entstehen, der die derzeit bestehende bauliche Lücke zwischen den Bestandsgebäuden schließen würde. Hier sollen eine Apotheke und Gastronomie bzw. einzelhandelsnahe Dienstleistungen etabliert werden. Das dem Fachmarktzentrum vorgelagerte Stellplatzangebot (derzeit rd. 900 kostenlose, ebenerdigen Parkplätze) wird dadurch leicht verkleinert.

Abbildung 8: Fachmarktzentrum Hinter Wendorf (Vorzugsvariante A)



Legende

- FM HHW = Fachmarkt
Haushaltswaren
- KP-KH = Kleinpreis-
Kaufhaus

Quelle: CEV, GMA eigene Bearbeitung 2025

Da die Vorzugsvariante A mit der mietvertraglichen Einigung mit Möbel Roller steht und fällt, war es Wunsch der Hansestadt Wismar und der CEV noch eine **Alternativvariante B** zu prüfen. Der wesentliche Unterschied der Alternativvariante B zur Vorzugsvariante A ist, zwischen den Bestandsbauteilen SO I und SO II keinen neuen, die Bauteile verbindender Baukörper zu errichten, da die ehemalige Roller-Fläche im SO I dann ersatzlos in mehrere erdgeschossige Fachmärkte aufgeteilt würde. Für die Möbel Roller-Fläche sind vier Ladenflächen aus den Kategorien Kleinpreis-Kaufhaus, Fachmärkte für Haushaltswaren, Einrichtungen / Sportwaren, die im Sinne des Entweder-Oder alternativ zueinander zu sehen sind, sowie der Umzug und die onlinebedingte Verkleinerung von Expert vorgesehen.

Im SO II würde durch den Umzug / Verkleinerung von Expert und unter Einbeziehung des Roller-Hochregallagers Fläche in diesem Baufeld frei, die erneut zur Aufteilung in vier Fachmärkte vorgesehen ist. Bei dieser Variante sind ein Sonderposten-Fachmarkt, ein weiterer Fachmarkt für Haushaltswaren, ein Zoofachmarkt und ein Textilfachmarkt vorgesehen.

Das dem Fachmarktzentrum vorgelagerte Stellplatzangebot (derzeit rd. 800 kostenlose, ebenerdigen Parkplätze) würde sich nicht verändern.

Abbildung 9: Fachmarktzentrum Hinter Wendorf (Alternativvariante B)



Legende

- FM HHW = Fachmarkt Haushaltswaren
- FM SOPO = Fachmarkt Sonderposten Kaufhaus
- KP-KH = Kleinpreis-Kaufhaus
- FM Zoo = Fachmarkt zoolog. Bedarf
- FM Sport / Möbel = Fachmarkt Sport oder Möbel

Quelle: CEV, GMA eigene Bearbeitung 2025

Im Einzelnen sind dabei folgende Flächenveränderungen vorgesehen:

Tabelle 7: Flächenaufstellung in der Übersicht B-Planfestsetzungen und Umbaukonzept (Vorzugsvariante A)

	Festsetzungen		Umbaukonzept			
	zulässige Verkaufsfläche gem. B-Plan in m ²	davon zentren-relevant	Nutzer	geplante VK in m ²	davon zentren-relevant	Bemerkung
SO III	7.850	7.850	SB-Warenhaus	6.500	6.500	SB-Warenhaus hat seine VK-Fläche auf 6.500 qm verkleinert und verzichtet auf Non-Food Sortimente
	2.100	2.100	Neben der bestehenden Vorkassenzone und den bestehenden Außenshops entstehen weitere Außenverkaufsflächen im bestehenden SO III (neben SO II) als Ersatz für die verkleinerten Non Food Sortimente des SB-Warenhauses	3.100	3.100	Ziel ist ein Lückenschluss mit Platzgestaltung und Fahrradparkplätzen zur Besserung der Aufenthaltsqualität; bislang noch keine konkreten Branchen.
	-	-	Ärzte und Mietwohnungen	-	-	keine Änderung
Σ SO III	9.950	9.950		9.600	9.600	
SO IV	4.550		PV-Freiflächenanlage zur Eigenversorgung des SO III			
		500				
SO II	3.500	3.500	Technik-FM / Haushaltswaren-FM	1.700	1.700	Technik-FM ist im Bestand. Alternative: Haushaltswaren-FM (Mehrfachbranchenbetrieb mit geringerem zentrenrelevanten Sortiment
			dm Drogerie	800	800	Bestand
			Textil-Fachmarkt	600	600	
			Fachmarkt Haushaltswaren	850	850	
SO I	12.200		Möbel Roller	4.800		Roller will Verkaufsfläche weiter reduzieren.
		1.220	davon 15% Randsortimente mit Gardinen u. Zubehör, Tapeten u. Zubehör, Heimtextilien, Bettwaren, Haushaltsgeräte, Haushaltswaren, Boutique, Glas/Porzellan)		720	
		700	Kleinpreis-Kaufhaus	1.300	1.300	Mehrfachbranchenbetrieb
Σ SO I / II	15.700	5.420		9.450	5.970	
Σ SO I - IV	30.200	15.870		19.650	15.570	
			ca. 800 qm Ärzte- und Bürohaus			
			ca. 1.200 qm Fitnessstudio (OG)			

Fazit: Die vorgesehene Neuaufstellung des Fachmarktzentrum Hinter Wendorf würde aus Gutachtersicht der Hansestadt Wismar ‚gut zu Gesicht‘ stehen. Die Hansestadt Wismar hat die Notwendigkeit für die vorgesehene Neuaufstellung des mittlerweile über 30 Jahre alten Fachmarktzentrum Hinter Wendorf, der nach dem Hauptzentrum den flächen- und umsatzseitig wichtigsten Handelsstandort im Stadtgebiet darstellt, klar erkannt und in der Beschlussfassung zur 2. B-Planänderung aufgegriffen.

Bestehen können nicht nur die bauliche Konfiguration der Neukonzeption, die von den einzelhändlerischen Vorstellungen der Hansestadt Wismar abgeleitet wurde, vor allem aber die vorgesehene, **neue Zentrumsbildung** für den Stadtteil Wendorf, die zwar weiterhin den Einzelhandel im Hauptfokus hat, aber künftig sich auch stärker anderen Nutzungen (z.B. Büros / Praxen, Fitness) widmen dürfte.

Flächenseitig wird die Verkaufsfläche des Fachmarktzentrum Hinter Wendorf in den vier Sondergebieten beider Varianten dabei nicht erweitert, sondern partiell umfunktioniert / -gewidmet werden. Die Gesamtfläche unterschreitet das baurechtlich mögliche maximal Flächenprogramm merklich um rd. 10.000 m² VK; der flächenseitige Ausbau des Fachmarktzentrum wird in beiden Varianten vermieden. Lediglich in der Alternativvariante B steigen die zentrenrelevanten Flächen geringfügig um rd. 1.730 m² Verkaufsfläche (= + 11 %) über das gemäß B-Plan zulässige Maß hinaus.

Das gemeinsam mit dem Ostseeblick als ZVB eingestufte NVZ Wendorf übernimmt - wie vorstehend dokumentiert - neben der Sicherung der Nahversorgung größter Einzelhandelsstandort im Mittelzentrum Wismar insbesondere gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen. Mit der Neu- / Umstrukturierung werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass das NVZ Wendorf / Ostseeblick seinen **arbeitsteiligen Versorgungsauftrag** in funktionaler Ergänzung zum ZVB Wismarer Innenstadt auch künftig erfüllen kann.

Vorbehaltlich des gutachterlichen Verträglichkeitsnachweises würde bei den Sortimenten die Empfehlung der Gutachter greifen, dass es sich um Betriebe mit Hauptsortiment bei Möbel / Einrichtungen handelt, die in untergeordneten Umfang ergänzende Randsortimente führen. Sofern die Verträglichkeit mit den bestehenden Handelsstrukturen im SUR Wismar und der Wismarer Innenstadt bestätigt werden kann, **sehen die Gutachter auch Fachmärkte aus dem Bekleidungs- / Sportbereich ausnahmsweise als genehmigungsfähig** an.

4. Vereinbarkeit der Projektkonzeption mit dem REHK SUR Wismar 2020

In der Fortschreibung des REHK SUR Wismar 2020 ist der Standort als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) ausgewiesen. Demnach sollen hier künftig bevorzugt nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden. Die zentrenrelevanten Sortimente (u. a. Bekleidung, Schuhe, Sport) sollen gemäß dem Konzept primär der Wismarschen Altstadt vorbehalten bleiben.

Ausnahme können **unterrepräsentierte zentrenrelevante Sortimente** an definierten Standortbereichen angesiedelt werden, wenn dadurch u. a. die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur durch die Ausweitung des Angebotsspektrums insgesamt attraktiver gestaltet wird und die großflächigen Fachmärkte nicht in der kleinteilig strukturierten historischen Innenstadt angesiedelt werden können. Des Weiteren ist die Projektplanung mit den folgenden **Entwicklungszielen** vereinbar, die die Fortschreibung des REHK SUR Wismar 2020 für das Nahversorgungszentrum vorgibt:

- /// Sicherung der (Nah-)Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum für den unmittelbaren Nahbereich durch Erhalt der wohnungsnahen Grundversorgung
- /// Übernahme von gesamtstädtischen und regionalen Versorgungsfunktionen in Ergänzung zur Wismarer Innenstadt
- /// Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrum und Sortimentsveränderung der Fachmarktbetriebe an heute marktübliche Größen und Sortimente
- /// Kein flächenseitiger Ausbau des Fachmarktzentrum, sondern zentrenverträgliche Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrum. **Diese gilt es im Folgenden zu belegen.**

Zusammenfassend wird folgendes festgehalten: Sofern eine Zentrenverträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen werden kann, ist die Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrum Hinter Wendorf mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen der Fortschreibung des REHK SUR Wismar 2020 vereinbar. Da es sich bei einigen Betrieben um Mehrbranchenunternehmen, die in unterschiedlichen Größen verschiedene Sortimente verkaufen würden, wurden die Sortimente der jeweiligen Anbieter auf GMA-Warengruppen umgelegt und flächenseitig zusammengefasst. Im Einzelnen in den beiden Varianten ist von folgenden Sortimenten der jeweiligen Betriebstypen auszugehen:

Tabelle 9: Übersicht Betriebstypen (Vorzugsvariante A)

Betriebstyp Vorzugsvariante A	Fachmärkte (kumulierte VK)				Σ Variante A
	HHW	Textilien	HHW	KP-KH	
	VK in m ²	VK in m ²	VK in m ²	VK in m ²	VK in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	104	8	60	39	211
Gesundheit / Körperpflege	285	15	101	26	427
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	42	6	41	13	102
Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib-, Spielwaren	6	23	101	129	259
Bekleidung	53	405	30	399	887
Schuhe, Lederwaren	0	12	30	103	145
Sport	23	26	41	0	89
Elektrowaren	62	0	81	39	182
Hausrat, Einrichtung	255	106	162	528	1.051
sonstige nicht zentrenrelevant	1.119	0	202	13	1.334
Summe	1.949	601	849	1.289	4.688

GMA-Zusammenfassung 2024, Rundungsdifferenzen möglich. HHW = Haushaltswaren; KP-KH = Kleinprikaufhaus.

Tabelle 10: Übersicht Betriebstypen (Alternativvariante B)

Betriebstyp Alternativvariante B	Fachmärkte (kummulierte VK)								Σ Variante B in m ²
	HHW	SOPO	KP-KH	Möbel	Sport	HHW	Tier	Textil	
	in m ²	in m ²	in m ²	in m ²	in m ²	in m ²	in m ²	in m ²	
Nahrungs- und Genussmittel	104	113	39	0	0	57	0	10	322
Gesundheit / Körperpflege	285	45	26	0	0	95	0	20	471
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	42	23	13	0	0	38	600	8	724
Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib-, Spielwaren	6	180	129	6	0	95	0	31	447
Bekleidung	53	788	399	0	0	28	0	539	1.807
Schuhe, Lederwaren	0	180	103	0	0	28	0	16	327
Sport	23	0	0	0	950	38	0	36	1.047
Elektrowaren	62	68	39	0	0	76	0	0	245
Hausrat, Einrichtung	255	833	528	130	0	152	0	141	2.039
sonstige nicht zentrenrelevant	1.119	23	13	813	0	190	0	0	2.159
Summe	1.949	2.253	1.289	949	950	797	600	801	9.588

GMA-Zusammenstellung 2024, Rundungsdifferenzen möglich. FM = Fachmarkt; HHW = Haushaltswaren, SOPO = Sonderposten; KP-KH = Kleinpriekaufhaus

Besonderheit dieser Variante ist es, dass die Gutachter die beiden Betreiber der Fachmarktflächen Einrichtungen / Sport **additiv gerechnet** haben. **Faktisch** ist davon auszugehen, dass nur ein Betreiber künftiger Mieter im Fachmarktzentrum Hinter Wendorf wird und sich die zentrenrelevanten Flächen noch recht deutlich nach unten reduzieren werden.

Dieses vorausgeschickt, werden daher in der vorliegenden Analyse die folgenden Sortimente der beiden Varianten untersucht:

- /// Bücher, Papier, Bastel-Schreib- und Spielwaren
- /// Bekleidung
- /// Schuhe / Lederwaren
- /// Sport
- /// Elektrowaren
- /// Hausrat / Einrichtungen.
- /// Nahrungs- und Genussmittel
- /// Gesundheit und Körperpflege
- /// Blumen, zoologischer Bedarf

Die **übrigen Sortimente** sind entweder nicht zentrenrelevant, zu spezifisch und in Wismar bislang kaum vertreten oder werden auf einer sehr geringen Verkaufsfläche (< 100 m² VK) angeboten, so dass städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche von vornherein ausgeschlossen bzw. bei der Einzelbetrachtung der Wettbewerbsstandorte im Rahmen einer Auswirkungsanalyse als minimal einzustufen und nicht nachweisbar sind¹⁸.

¹⁸ Umsatzumverteilungen pro Standort < 0,1 Mio. €.

IV. Potenzielles Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes

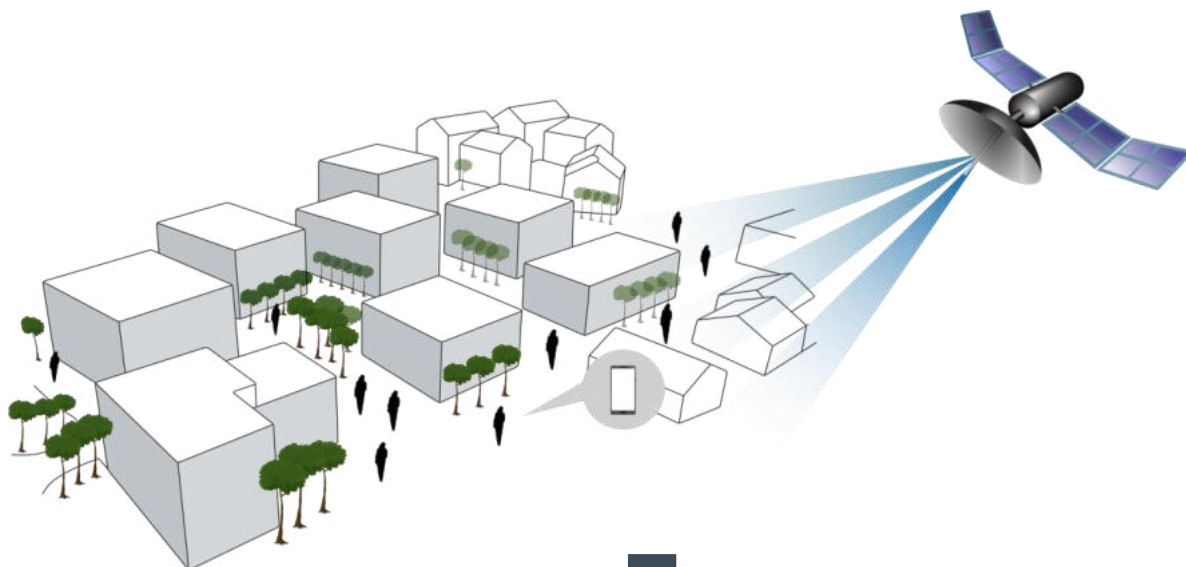
Der Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebietes für das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit **regelmäßigen, dauerhaften** und **ausgeprägten** Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen an den Planstandort zu erwarten sind. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Zur Abgrenzung und Zonierung des potenziellen Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung die vollständige tägliche Auswertung der **GPS-Bewegungsdaten** der Kunden des Fachmarktzentrum in den Jahren November 2022 bis Oktober 2024 herangezogen:^{19 20}

¹⁹ Während das komplette Jahr 2023 in die Auswertung einbezogen werden konnte, erstreckt sich der Betrachtungszeitraum 2024 nur auf die Monate Januar bis Oktober.

²⁰ Im Unterschied zu klassischen Methoden der punktuellen Frequenzmessung in Innenstädten (via manueller Zählung, Laser / Infrarot-Messung etc.) werden die Frequenzen und Einzugsgebiete sowie zahlreiche weitere Informationen auf Basis von GPS-Bewegungsdaten ermittelt. So übermitteln Handys bei im Hintergrund aktiven Apps laufend ihre GPS-Position an die Betreiber von Apps jeglicher Art. Diese Daten, sog. inapp-Daten (z. B. von Wetterapps, Navigationsapps, Spiele etc.) werden systematisch ausgewertet. Dabei ist eine deutlich höhere Genauigkeit gegeben als bei der Nutzung der Daten der Mobilfunkbetreiber (Telekom, telefonica / O²). Diese Anbieter können nur die Kunden innerhalb der jeweiligen Mobilfunkmasten erfassen, was für Detailuntersuchungen nicht ausreichend granular ist. Diese Daten werden in einem mit dem Bundesbeauftragten für Datenschutz und die Informationsfreiheit (BfDI) abgestimmten Verfahren anonymisiert, DSGVO-konform weiterverarbeitet und ausschließlich aggregiert ausgegeben. Mit Hilfe dieser Technik können zum einen die Frequenzen eines Standortes / eines Standortbereichs mit sehr hoher Genauigkeit stunden- / tagesgenau erfasst und die Daten nach verschiedenen Kriterien ausgewertet werden. Die Frequenzdaten beruhen auf Bewegungsdaten von rd. 15 bis 30 % der Bundesbürger – mit steigender Abdeckung. Ein vollständiges Abbilden der Bewegungen aller Handy-Nutzer in Deutschland ist nicht möglich, da die User der Nutzung der Daten aufgrund von Datenschutzbestimmungen zustimmen müssen. Dabei sind grundsätzlich regionale Unterschiede in der Abdeckung des Standort-Trackings vorhanden. Durch einen Abgleich der getrackten Personen in einem Postleitzahlbereich und einem Vergleich mit den insgesamt im Postleitzahlbereich lebenden Personen, können die Daten kleinräumig mit einem zertifizierten Algorithmus auf die Grundgesamtheit hochgerechnet werden. Insofern können aufgrund der durchschnittlichen Tages- und Nacht-Aufenthaltsorte der Handynutzer Rückschlüsse auf den Wohnort gezogen werden. Auf Basis dieser Daten kann schließlich die Herkunft der Besucher an einem gewählten Standort oder einer Lage auf der Postleitzahl-5-Ebene auch kleinräumig bestimmt werden.

Ausgangspunkt: Passanten bewegen sich im Stadtgebiet



Datenerfassung: GPS-Koordinaten werden über Apps aufgezeichnet



Standortdaten bzw. GPS-Koordinaten werden über Apps erfasst, sofern diese auf dem Gerät im Hintergrund laufen und der Benutzer der Nutzung zugestimmt hat.

Die aggregierten Daten stehen für Auswertungen zur Verfügung

Quelle: GMA eigene Darstellung 2025

Daneben wurden noch folgende Informationen bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes hinzugezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur)
- /// Sortiments- und Anbieterstruktur, Dimensionierung und daraus zu erwartende Anziehungskraft des Neu- / Umstrukturierungsvorhabens (Agglomerationseffekte)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit und Anbindung des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen im Untersuchungsraum

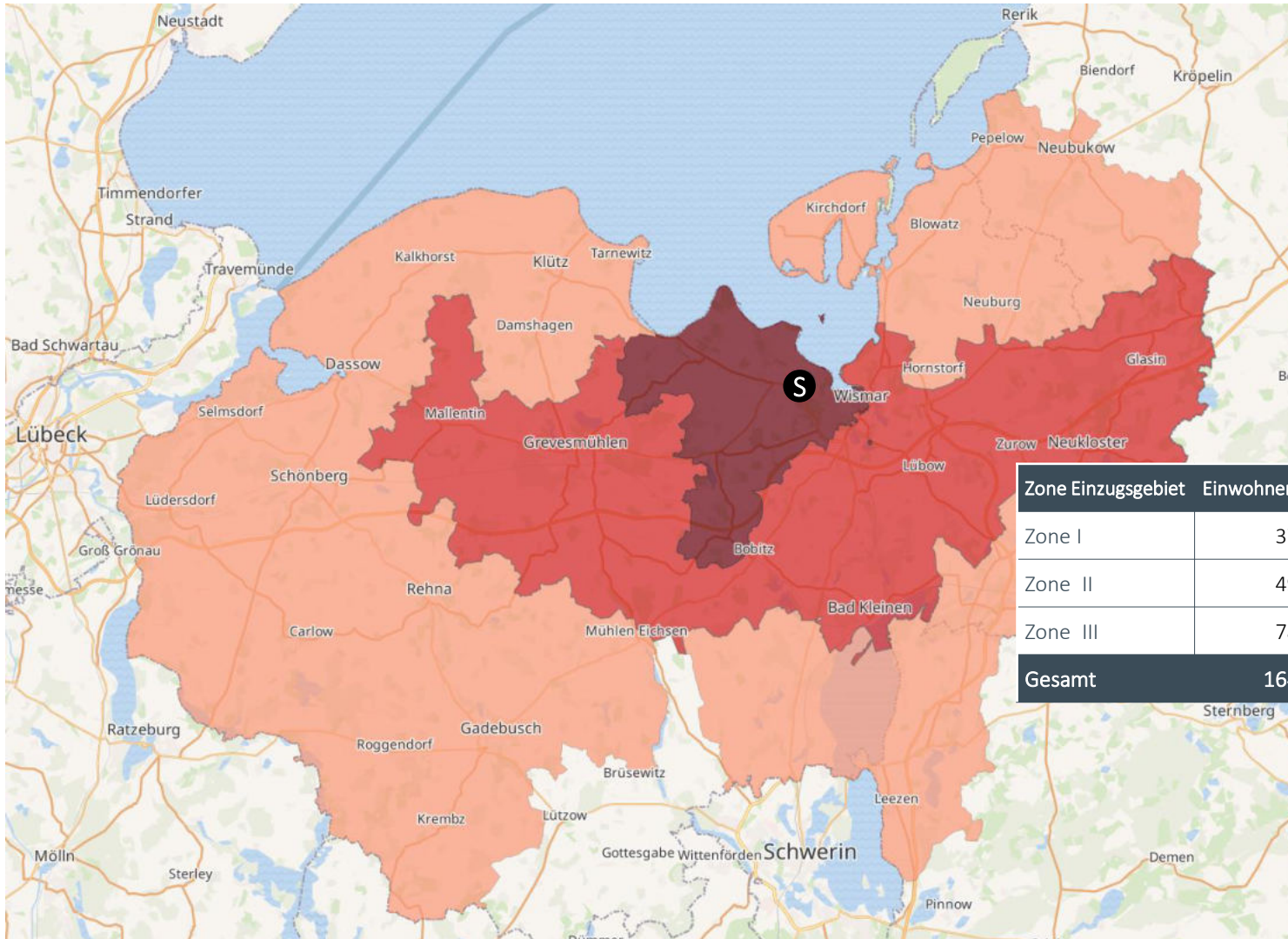
Nach den gutachterlichen Betrachtungen stellt sich das Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums Wendorf auf Basis dieser sehr breiten und empirisch abgesicherten Plattform wie folgt dar:

Tabelle 11: GPS-Bewegungsdatenauswertung FMZ Hinter Wendorf

PLZ	Name	Besucheranteil	Ø wöchentl. Besucher	Zone
23968	Wismar	31,0%	10.213	1
23966	Wismar	24,4%	8.049	1
23972	Dorf Mecklenburg	7,9%	2.594	2
23970	Wismar	6,4%	2.093	2
23992	Neukloster	5,4%	1.769	2
23996	Bad Kleinen	5,0%	1.637	2
23936	Grevesmühlen	3,6%	1.174	2
19417	Warin	1,8%	592	3
23948	Klütz	1,8%	589	3
23974	Neuburg	1,4%	458	3
18233	Neubukow	1,4%	456	3
23999	Insel Poel	0,9%	311	3
19217	Rehna	0,9%	305	3
23923	Lüdersdorf	0,9%	288	3
19069	Lübstorf	0,8%	248	3
23946	Boltenhagen	0,7%	225	3
19067	Leezen	0,6%	188	3
23942	Dassow	0,5%	170	3
19205	Gadebusch	0,5%	166	3
Summe		95,9 %	31.525	

GPS-Bewegungsdaten für den Standort Hinter Wendorf (11 / 2023 - 10 / 2024) - Rundungsdifferenzen möglich.

Karte 4: Einzugsgebiet des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf



Legende

- Zone I
- Zone II
- Zone III

PLZ-Gebiete mit Besucheranteil kleiner als 0,5 % ausgeblendet

Streuanteil = 4,3 %

Zone Einzugsgebiet	Einwohner	Besucheranteil	Ø Besucher/Woche
Zone I	37.160	55,4%	18.260
Zone II	49.310	28,1%	9.270
Zone III	78.300	12,1%	4.000
Gesamt	164.780	95,7%	31.520

BETRACHTUNGSZEITRAUM:
11/2022 - 10/2024

Quelle:
Kartengrundlage © OpenMapTiles,
© OpenStreetMap-Mitwirkende
Datengrundlage 2024 PlaceSense.ai
GMA-Bearbeitung 2024

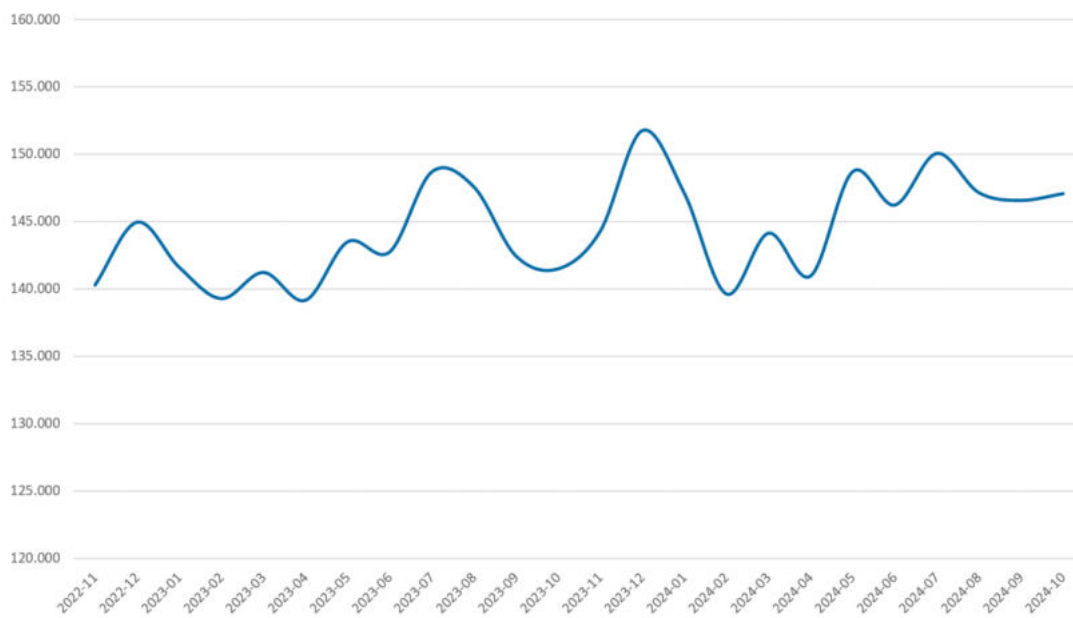
Danach frequentierten im Zeitraum von November 2022 bis Oktober 2024 durchschnittlich rd. 31.500 Menschen regelmäßig wöchentlich (Mo.- Sa.) das Fachmarktzentrum Hinter Wendorf. Der Großteil stammt erwartungsgemäß aus Wismar (55,4 %), das als Kerneinzugsgebiet etikettiert werden kann. Weitere 28,3 % sind aus dem näheren Umland von Wismar anzutreffen und rd. 12,2 % wohnen in etwas entfernt gelegeneren Orten.

Sporadische Einkaufsbeziehungen von (Tages-) Touristen bzw. aus noch weiter entfernten Städten / Gemeinden machten danach 4,3 % der Besucher aus. Diese darüber hinaus gehenden Kundenzuführungseffekte an den Standort werden im Rahmen von **Streukundeneffekten** abgebildet.

Die **Frequenzentwicklung** im Fachmarktzentrum Hinter Wendorf vollzieht die im stationären Einzelhandel üblichen saisonalen Schwankungen und weist im Monatsvergleich zwischen in aller Regel rd. 140.000 bis 150.000 Kunden auf. Höchstwert war der Dezember-Wert 2023 mit etwas mehr als 150.000 Kunden / Einkaufswoche, während der April 2023 den niedrigsten Wert markierte.

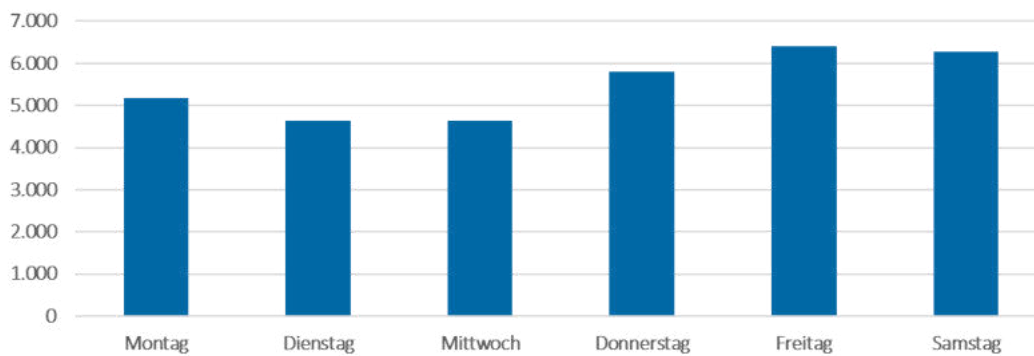
Absolut gesehen, wird unter den Einkaufstagen der Freitag noch vor dem Samstag wahrgenommen. Drittstärkster Einkaufstag ist der Donnerstag, gefolgt vom Montag. Dienstag und Mittwoch spielen demgegenüber eine leicht unterdurchschnittliche Rolle. Was die **durchschnittliche Verweildauer** angeht verweilen das Gros der Besucher mit zwischen rd. 15 – 30 Minuten (~ 30 %) nur kurz im Center, gefolgt von 30 – 60 Minuten (27 %). 21 % bleiben nur max. 5 – 15 Minuten und je 10 % noch kürzer bzw. länger als 60 Minuten. Die rechnerische durchschnittliche Aufenthaltsdauer beträgt rd. 29 Minuten.

Abbildung 10: Frequenzentwicklung im FMZ Hinter Wendorf, Wismar im Monatsvergleich (11 / 2022 bis 10 / 2024)



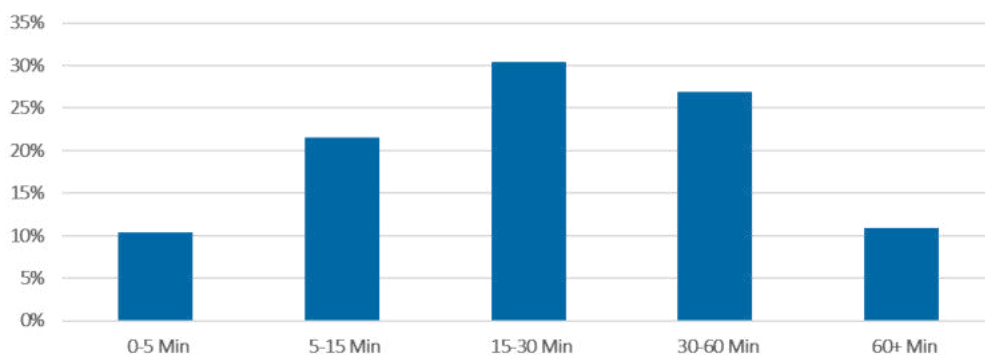
GMA-Aufbereitung auf Basis GPS-Bewegungsdaten 2024

Abbildung 11: Wochentägliche Besucherverteilung im FMZ Hinter Wendorf in Wismar



GMA-Aufbereitung auf Basis GPS-Bewegungsdaten 2024

Abbildung 12: Durchschnittliche Verweildauer im FMZ Hinter Wendorf in Wismar



GMA-Aufbereitung auf Basis GPS-Bewegungsdaten 2024

Die Zonen I und II umfassen dabei Städte und Gemeinden aus dem Kern- und Naheinzugsgebiet, das heißt die Hansestadt Wismar (tlw.) sowie die engeren Gemeinden im Wismar-nahen Umland. Die Zone III beinhaltet dabei sowohl Städte und Gemeinden des mittelzentralen Kongruenzraumes²¹, als auch jene Städte und Gemeinden, die nicht Teil des mittelzentralen Verflechtungsbereiches sind.

Dieser Befund wird in Kapitel VII bei der landesplanerischen Beurteilung des Kongruenzgebietes (siehe Seite 98) wieder aufgegriffen.

²¹ vgl. LEP 2016, Abbildung 8, Anhang 1.

2. Kaufkraft im potenziellen Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die **ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft** aktuell einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

ca. € 6.864²²

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Wismar und **untersuchungsrelevante Sortimente**, betragen die jährlichen Pro-Kopf-Ausgaben bei

/// Nahrungs- und Genussmittel:	2.930 € p.a.
/// Gesundheit und Körperpflege	466 € p.a.
/// Blumen, zoologischer Bedarf	206 € p.a.
/// Bücher, Papier, Bastel-Schreib- und Spielwaren	241 € p.a.
/// Bekleidung	481 € p.a.
/// Schuhe / Lederwaren	133 € p.a.
/// Sport ²³	74 € p.a.
/// Elektrowaren	488 € p.a.
/// Hausrat / Einrichtungen	220 € p.a.

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das **lokale Kaufkraftniveau²⁴** heranzuziehen. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Wismar bei 85,6 und damit auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Außerhalb Wismars schwankt das Kaufkraftniveau in einer recht großen Bandbreite zwischen 79,9 bis 110,2. Unter Einbeziehung der lokalen Kaufkraftkoeffizienten ergeben sich im abgegrenzten Einzugsgebiet folgende untersuchungsrelevante Nachfragevolumina:

Tabelle 12: Sortimentsspezifische Kaufkraft im Einzugsgebiet

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. €			
	Zone I	Zone II	Zone III	Einzugsgebiet
Nahrungs- und Genussmittel	92,4	127,6	218,5	438,5
Gesundheit & Körperpflege	14,7	20,3	34,8	69,8
Blumen, Zoologischer Bedarf	6,5	9,0	15,4	30,9
Bücher, PBS, Spielwaren	7,6	10,5	18,0	36,1
Bekleidung	15,2	21,0	35,9	72,1
Schuhe / Lederwaren	4,2	5,8	9,9	19,9
Sport	2,3	3,2	5,5	11,0
Elektrowaren	15,4	21,3	36,4	73,1
Hausrat / Einrichtungen	6,9	9,6	16,4	32,9
Summe	165,2	228,3	390,8	784,3

GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte gerundet; Abweichungen durch Rundung möglich)

²² Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

²³ Ohne Sportgeräte.

²⁴ Quelle: MB Research, 2016. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

V. Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

1. Methodik und Umfang der Wettbewerbsaufnahme

Die Beurteilung der Wettbewerbssituation beruht auf einer aktuellen **Vor-Ort-Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels**, die im Oktober / November 2024 von der GMA durchgeführt wurde. Der Untersuchungsraum, welcher die räumliche Begrenzung der Bestandserhebung bildet, umfasst den Stadt-Umland-Raum Wismar. Für diese untersuchungsrelevanten Städte und Gemeinden ist davon auszugehen, dass hier in Folge des Vorhabens die höchsten Umsatzumverteilungen zu erwarten sind.

Als **Wettbewerber** für das Vorhaben kommen sämtliche Betriebsformen in Betracht, die zumindest teilweise einen der projektrelevanten Sortimentsbereiche führen. Entsprechend wurden sowohl Fachgeschäfte und Fachmärkte als auch Lebensmitteldiscounter, Supermärkte, SB-Warenhäuser sowie Kauf- und Warenhäuser berücksichtigt.

Ein besonderes Augenmerk genießen in diesem Zusammenhang die Anbieter in den **zentralen Versorgungsbereichen**. Grundlage der räumlichen Abgrenzung bildet die Fortschreibung des REHK SUR Wismar 2020.

2. Struktur- und Leistungsdaten im SUR Wismar

Im Folgenden wird die relevante Wettbewerbssituation, die anhand der GMA-Erhebungen im Herbst 2024 erfasst wurde, dargelegt.

Insgesamt wurden im **SUR Wismar** rd. 146.200 m² VK registriert, auf der rd. 423 Mio. € Umsatz erwirtschaftet wird, was - wie bereits erwähnt - einem Plus von rd. 18.000 m² VK bezogen auf der Verkaufsfläche und rd. 65 Mio. € Mehrumsatz (brutto) als 2020 entspricht.

Nach der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes sind in der **Hansestadt Wismar** weiterhin hierarchische Strukturen von zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum Wismar-Innenstadt, Nahversorgungszentren) festzustellen, welche durch dezentrale Ergänzungsstandorte und solitäre Nahversorgungszentren ergänzt werden. In Wismar ist mit knapp 350 Betrieben und über rd. 101.000 m² VK der mehr als zwei Drittel des Verkaufsflächenangebots im SUR Wismar vorzufinden (+ rd. 12.000 m² VK seit 2020).

Unter den räumlichen Angebotsschwerpunkten sind insbesondere die Innenstadt und das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick (u. a. mit Marktkauf, Expert, Möbel Roller sowie Aldi, Takko etc.) sowie der Ende 2022 neueröffnete Sonderstandort Dargetzow (u. a. Möbel Boss, Netto Marken-Discount) hervorzuheben.

Das **Hauptzentrum Wismar-Innenstadt** besitzt mit gut 21.000 m² VK in rd. 190 Betrieben unverändert den mit Abstand größten Verkaufsflächenbesatz aller zentralen Versorgungsbereiche in Wismar. Zu unterstreichen ist, dass dieses Zentrum hohe Anteile an Gütern des mittelfristigen Bedarfs (ca. 58 %) aufweist, was die Versorgungsfunktion der Innenstadt sowohl für den gesamten Stadt-Umland-Raum als auch für die umliegende Region unterstreicht. Der Branchenmix bzw. die Branchenvielfalt ist bei allen Bedarfstypen unverändert als gut zu bewerten. Die großflächigen Magnetbetriebe in der Innenstadt sind Galeria sowie Galeria Sport und Spielwaren, New Yorker (ehemals C&A) und H&M. Der Galeria-Vorgänger Karstadt kann in Wismar auf eine lange Tradition sowie Erfolgsgeschichte zurückblicken und stellt das erste

Karstadt-Haus in Deutschland dar. Trotz dritter unternehmensinterner Insolvenz scheint Galeria vor Ort über eine recht gefestigte Marktposition vor Ort zu verfügen, die sich in einem guten Kundenzuspruch widerspiegelt und von dem Touristenzuspruch profitieren kann. Die anderen flächengrößeren Magnetbetriebe sind u. a. Edeka, Rossmann, Pepco, Hugendubel, Esprit, Kressmann, die sich jedoch unterhalb der Großflächigkeit befinden.

Tabelle 13: Verkaufsflächenbestand im SUR Wismar

Sortimente	VK in m ²		
	Wismar	Umlandgemeinden	insgesamt
Nahrungs- und Genussmittel	34.455	14.600	49.055
Gesundheit & Körperpflege	3.460	2.040	5.500
Blumen, Zoologischer Bedarf	*	*	1.115
Bücher, PBS, Spielwaren	1.075	935	2.010
Bekleidung	13.400	2.650	16.050
Schuhe / Lederwaren	1.965	820	2.785
Sport	725	250	975
Elektrowaren	2.460	1.735	4.195
Hausrat / Einrichtungen	12.845	4.570	17.415

GMA-Erhebungen 2024; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich), inkl. des bestehenden NVZ Wendorf
Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt * = datenschutzrechtlich nicht ausweisbar, da n < 3 Betriebe.

In den Umlandgemeinden befindet sich die größte Konzentration von Einzelhandelsbetrieben (über 35 Betriebe und rd. 31.500 m² VK) in **Gägelow** am Ergänzungsstandort Gägelow (MEZ, u. a. mit Kaufland, Drogerie Müller, Holtex, Kik, Reno, Medimax, JYSK, Möbel Pfiff und Hagebau), wobei Drogerie Müller und Holtex erst nach 2020 eingezogen sind.

Das Einzelhandelsangebot in der Gemeinde **Hornstorf** (insgesamt rd. 8.000 m² VK) konzentriert sich fast ausschließlich auf den dezentralen Ergänzungsstandort Kritzow mit Kaufland, einem Sonderpreis-Baumarkt sowie Aldi. Kaufland hat die ehemalige real-Fläche und Sonderpreis-Baumarkt die ehemalige Aldi-Fläche übernommen. Aldi hat im Standortverbund zu Kaufland neu gebaut und erweitert.

In **Dorf Mecklenburg** sind unverändert knapp 4.000 m² VK vorhanden, der Großteil davon entfällt auf die Märkte Thomas Phillips (Sonderposten), Netto Marken-Discount und Penny.

Die Einzelhandelsstrukturen in den **übrigen Umlandgemeinden** sind weiterhin kleinflächig strukturiert und weisen keine strukturprägenden Magnetbetriebe auf.

Mit Blick auf **Wettbewerbsplanungen** ist vor allem auf das wichtigste Vorhaben Drewes Wäldchen hinzuweisen, dass südlich der Wismarer Innenstadt an der Schweriner Straße (gegenüber vom bestehenden Hansehof) auf rd. 10.000 m² VK erst in 2025 neueröffnet wird. Zusammen mit den beiden Anbietern Edeka und Aldi, die aus dem benachbarten Hansehof bzw. der Bürgermeister-Haupt-Straße hierher verlagern und erweitern, sind in den sieben Gebäuden folgende Geschäfte (differenziert nach GMA-Warengruppen) vorgesehen:

- /// Nahrungs- und Genussmittel: Edeka, Aldi, denn's Biomarkt, Getränkeland, Bäckerei Junge
- /// Gesundheit und Körperpflege: dm Drogeriemarkt,
- /// Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf: Fressnapf
- /// Bücher / Zeitschriften, PBS, Spielwaren: Pressewelt
- /// Optik / Uhren / Schmuck: Apollo Optik
- /// Sonstige, nicht einzelhandelsrelevante Nutzungen: B & B Hotel, Subway, Peter Pane, KFC, Friseur Klier, WellYou Fitness.

Als **Nachnutzung** für den umziehenden Edeka-Markt wird dort ein Netto (dansk) einziehen, während die Altfläche von Aldi an der Bürgermeister-Haupt-Straße einzelhändlerisch vom Netz genommen wird, da der rechtskräftige B-Plan hier zukünftig nur noch die Errichtung von über 100 Wohnungen vorsieht / zulässt.

VI. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilungen für die geplante Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf

1. Methodik

Die zu erwartenden wirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens werden im Folgenden vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden **Kaufkraftvolumina** und der dargelegten **Angebotsstrukturen** ermittelt. Hierzu werden zwei Berechnungsschritte durchgeführt:

- /// Ein erster Ansatz, das **Marktanteilkonzept**, stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens (= Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet dar und verdeutlicht, aus welchen Teilräumen dem Vorhaben die Kaufkraft der Endverbraucher zufließt.
- /// Mit einem zweiten Ansatz, dem **Umsatzumverteilungsmodell**, werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote im Einzugsgebiet sowie im Umfeld eingeschätzt. Damit wird aufgezeigt, wo – und in welchem Umfang – dem bestehenden Einzelhandel Umsätze verloren gehen.

Daran anschließend erfolgt die **Bewertung der potenziellen städtebaulichen Auswirkungen** des Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereichen im SUR Wismar. Dabei wird untersucht, inwiefern die potenziellen wettbewerblichen Auswirkungen aufgrund der Umsatzumverteilungseffekte in negative städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen umschlagen können und ob durch den möglichen Wegfall von Anbietern versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu erwarten sind.

Bei den von der GMA verwendeten Berechnungsmodellen handelt es sich um **modifizierte Gravitationsmodelle**, die auf die Gravitations- und Potenzialmodelle aus der geografischen Handelsforschung zurückgreifen. Als Prämissen der Marktanteil- wie Umsatzumverteilungsrechnung werden berücksichtigt:

- /// Die **Attraktivität** des Angebotsstandortes und der Angebote im Umfeld (regionale Wettbewerbssituation). Die Attraktivität des Planstandortes bzw. vorhandener Wettbewerbsstandorte wird dabei durch den Verkaufsflächenumfang und weitere, den jeweiligen Standort betreffende Faktoren ausgedrückt (Lage, Verkehrsanbindung, Agglomerationseffekte, usw.).
- /// Der **Distanzwiderstand**, der die Lage, Verteilung und Erreichbarkeit des Planstandortes und der Wettbewerbsstandorte einbezieht. Dieser ergibt sich aus der Entfernung / Fahrzeit zwischen dem Planstandort und den jeweiligen Wettbewerbsstandorten (angebotsseitig) bzw. zu den Wohnorten der Kunden (nachfrageseitig).
- /// Die **Intensität der Einkaufsbeziehungen**, u. a. basierend auf Kaufkraftströmen in der Region.
- /// Weitere **Faktoren** zur Gewichtung wie z. B. die Betriebstypenstrukturen der Wettbewerbsstandorte.

Bei der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (= Umsatzumverteilungen) von Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich zwischen Wettbewerbswirkungen und **möglichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen** zu unterscheiden. Wettbewerbliche Wirkungen können zwar zu – ggf. befristeten – Beeinträchtigungen von Betrieben in der Leistungsfähigkeit führen; das interkommunale Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2

BauGB schützt jedoch nicht den bestehenden Einzelhandel vor Konkurrenz. Es geht hierbei vielmehr darum, zu bewerten, ob sich die Ansiedlung eines Einzelhandelsvorhabens negativ auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Standortkommune auswirkt.²⁵

Zur Ableitung möglicher städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen wird von der Rechtsprechung bzw. in der Verwaltungspraxis häufig ein Schwellenwert von **10 % Umsatzumverteilung** angesetzt. In den vergangenen Jahren hat diesbezüglich eine etwas andere Akzentuierung stattgefunden. So reicht das alleinige Abstellen auf die voraussichtlichen Umsatzumverteilungsquoten zur Bewertung möglicher Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens auf einen zentralen Versorgungsbereich nicht aus. Vielmehr sind hier im Einzelfall auch andere Kriterien wie beispielsweise die konkrete städtebauliche Situation der möglicherweise betroffenen zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.²⁵

Aus gutachterlicher Sicht ist zu ergänzen, dass schon bei Umverteilungsquoten von unter 10 % **städtebauliche Beeinträchtigungen** eintreten können, wenn z. B. die Schwächung wesentlicher Magnetbetriebe eines zentralen Versorgungsbereiches zu prognostizieren ist. Gleichzeitig müssen aber bei Umverteilungen von über 10 % nicht zwangsläufig negative städtebauliche Auswirkungen auftreten.

Das **Umschlagen wettbewerblicher in städtebauliche Effekte** ist abhängig von der Leistungsfähigkeit der betroffenen Betriebe, deren Funktion innerhalb eines Zentrums (z. B. Magnetbetrieb) sowie der Stabilität der betroffenen Lage. In die Bewertung ist darüber hinaus die Bedeutung der jeweiligen Branche für das Zentrum (z. B. Leitbranche, ergänzendes Sortiment) einzustellen.

Mit zunehmender **Distanz** sind tendenziell geringere Wettbewerbswirkungen zu erwarten. Umgekehrt sind die intensivsten Wettbewerbsbeziehungen mit relativ nahegelegenen und vom Besitz vergleichbaren Wettbewerbsstandorten zu erwarten. Konkret sind in diesem Fall das Hauptzentrum Wismar Innenstadt, die Ergänzungsstandorte Gägelow sowie Kritzow sowie die übrigen Solitärlagen, während die Nahversorgungszentren mangels vergleichbarem Angebot in den zentrenrelevanten Sortimenten in geringerem Umfang tangiert werden.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der ermittelte Umsatz für das Vorhaben an anderer Stelle umverteilt wird (**worst-case-Betrachtung**). Konjunkturelle Umsatzzuwächse (Marktwachstum) oder Umsatzzuwächse durch Einwohnerzuwächse usw. werden ausgeblendet.

Als wesentliche Kriterien bei der **Ermittlung der Marktanteile** werden die Art und Dimensionierung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen, die Lage und das Standortumfeld sowie die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im weiteren Umfeld berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund sind die in den folgenden Tabellen dargestellten Marktanteile und Umsatzleistungen durch die Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf in Wismar in den projektrelevanten Warengruppen zu erwarten.

²⁵ Vgl. hierzu die Urteile des OVG Münster vom 06.06.2005, 10 D 145/04.NE und 10 D 148/04.NE. sowie Urteile OVG Münster vom 11.12.2006, 7 A 964/05 und Bundesverwaltungsgericht vom 11.10.2007, 4 C 7.07.

2. Prognose und Bewertung der Umverteilungswirkungen

Mit der Neuansiedlung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsobjekten werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben ausgelöst. Das **Umsatzumverteilungsmodell** stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen eines zu untersuchenden Planvorhabens dar. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile zeigen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft auf. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

Zur **Ermittlung der Umsatzumverteilung** werden die aus dem Marktanteilkonzept berechneten Umsätze gewichtet. In der Modellrechnung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- // die aktuelle **Ausstattung** im Einzugsgebiet und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Vorhaben
- // die **Wettbewerbssituation** im Umfeld inkl. der Überlagerung durch sonstige Einzelhandelsstandorte
- // die **Versorgungsbedeutung** einzelner Standortbereiche des Einzelhandels
- // die aktuellen **Kaufkraftströme** im Untersuchungsgebiet.

In die Berechnung fließen damit die derzeitigen Einzelhandelsausstattungen konkurrierender Standorte als **Attraktivitätsfaktor** und die **Distanz** zum Planstandort als Widerstandsfaktor ein.

Es ist davon auszugehen, dass der Umsatz insbesondere der neuen Flächen zu Lasten von **Systemwettbewerbern**, d. h. anderen SB-Warenhäusern, Drogeriemärkten, Fachmärkten / Fachmarktzentren etc. erwirtschaftet wird. Dies wird im Rahmen der nachfolgenden Berechnungen berücksichtigt; d. h. die sog. Systemwettbewerber werden hinsichtlich der zu erwartenden Umverteilungen stärker gewichtet als andere Anbieter.

Außerdem wird angenommen, dass die Lagen, die aktuell eine wichtige **Versorgungsbedeutung** für die Bewohner des Einzugsgebietes einnehmen, stärker von Umverteilungen betroffen sein werden als Lagen mit aktuell geringerer Versorgungsbedeutung.

Für die Bewertung der Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrum Hinter Wendorf werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende **Annahmen** getroffen:

3. Umsatzerwartung und Umverteilung in der Vorzugsvariante A

Nach den Berechnungen der Gutachter ist für die Vorzugsvariante A ein Brutto-Umsatzvolumen von **rd. 8,9 Mio. €** in Ansatz zu bringen, das sich wie folgt durch die warengruppenspezifische Aufteilung auf die GMA-Systematik wie folgt auf die einzelnen Teilsortimente verteilt (**davon rd. 6,4 Mio. € untersuchungsrelevant**):

/// Nahrungs- und Genussmittel:	rd. 0,4 Mio. €	rd. 5 %
/// Gesundheit und Körperpflege:	rd. 0,8 Mio. €	rd. 9 %
/// Blumen, zoologischer Bedarf:	rd. 0,2 Mio. €	rd. 2 %
/// Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren:	rd. 0,5 Mio. €	rd. 6 %
/// Bekleidung:	rd. 1,6 Mio. €	rd. 18 %
/// Schuhe / Lederwaren:	rd. 0,3 Mio. €	rd. 3 %
/// Elektrowaren:	rd. 0,2 Mio. €	rd. 2 %
/// Sport:	rd. 0,4 Mio. €	rd. 4 %
/// Hausrat / Einrichtungen:	rd. 2,0 Mio. €	rd. 21 %
/// Summe untersuchungsrelevante Sortimente:	rd. 6,4 Mio. €	rd. 70 %
/// <i>Sonstige Sortimente (nicht zentrenrelevant):</i>	<i>rd. 2,5 Mio. €</i>	<i>rd. 30 %</i>
/// Summe Vorzugsvariante A:	rd. 8,9 Mio. €	rd. 100 %

Mit Abstand die **größten Umsatzvolumina** werden folglich in der Vorzugsvariante A in der Warengruppe Hausrat / Einrichtungen erzielt, gefolgt von Gesundheit & Körperpflege sowie Bekleidung und Nahrungs- und Genussmittel. Eher arrondierenden Umsatzcharakter kommen den Warengruppen Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren; Blumen, zoologischer Bedarf; Elektrowaren sowie Schuhe / Lederwaren und Sport zu.

Nachfolgend werden zunächst die **warengruppenspezifischen Marktanteile** in dieser Variante analysiert, um sodann zu den Umverteilungswirkungen gutachterlich Stellung zu nehmen.

3.1 Umsatzerwartung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** mit max. 211 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz²⁶ von insgesamt ca. 0,4 Mio. € prognostiziert.

Bei Ansatz dieser Flächengröße würde sich eine **Flächenproduktivität** von fachmarktüblichen rd. 1.890 € / m² VK ergeben.

²⁶ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Tabelle 14: Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Nahrungs- und Genussmittel

	Kaufkraft in Mio. €	Abschöpfung / Marktanteil in %	Umsatz	
			abs.	in %
Zone I	92,4	< 1	0,2	63
Zone II	127,6	< 1	0,1	32
Zone III	218,5	< 1	< 0,1	5
Einzugsgebiet	438,5	< 1	0,4	100
Streuumsätze (rd. 5 %)			-	-
Nahrungs- und Genussmittel gesamt			0,4	100

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

In Bezug auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, repräsentiert durch das Kleinpreis-Kaufhaus, die Fachabteilungen des Fachmarktes für Haushaltswaren sowie des Sonderpostenmarktes werden ca. 95 % des Umsatzes aus den Zonen I bis II rekrutiert, wobei die Zone I erfahrungsgemäß überproportional zum Umsatz beiträgt. Der Streukundenanteil wird in dieser Rechnung zu vernachlässigen sein.

3.2 Umsatzumverteilung bei Nahrungs- und Genussmitteln

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

Tabelle 15: Umverteilungen bei Nahrungs- und Genussmitteln

Lagen	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
NVZ Wendorf / Ostseeblick	29,0	0,1	< 1
Hauptzentrum Wismar-Innenstadt	11,4	n. n.	n. n.
Ergänzungsstandort Gägelow	15,0	0,1	< 1
NVZ Burgwall-Center	6,8	n. n.	n. n.
sonstige Zone I	61,5	0,1	< 1
NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen	1,1	n. n.	n. n.
Ergänzungsstandort Kritzow	27,6	n. n.	n. n.
sonstige Zone II	47,5	0,1	< 1
außerhalb SUR		n.n.	
Insgesamt		0,4	

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zu erwarten:

- /// Gegenüber dem Hauptzentrum Wismar-Innenstadt, dem Nahversorgungszentrum Burgwall-Center sowie dem NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen werden sich Umverteilungen auf nicht nachweisbarem Niveau ergeben, die Umverteilungsquoten rangieren ebenfalls im nicht nachweisbaren Bereich. Eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes ist für diese Standorte komplett auszuschließen.
- /// Das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick würde demnach mit den höchsten Umverteilungsquoten tangiert (< 1 %), wobei auch dieses NVZ seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit uneingeschränkt wahrnehmen könnte, schließlich würde das Fachmarktzentrum von der geplanten Neu- / Umstrukturierung profitieren.
- /// Auch am Ergänzungsstandort Gägelow sowie den sonstigen Standorten in Zone I und II fallen Umsatzumverteilungen sehr gering (< 1 %) aus, so dass diese Standorte, die nicht unter dem Schutz des BauGB stehen, kaum beeinträchtigt werden. Somit sind eine Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung und eine Beeinträchtigung der bestehenden, flächendeckenden Nahversorgung durch das Vorhaben auszuschließen.
- /// Am Ergänzungsstandort Kritzow sind keine Umverteilungen nachweisbar.

3.3 Umsatzerwartung in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen im Bereich **Gesundheit und Körperpflege** mit max. 412 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 0,8 Mio. € prognostiziert²⁷.

Bei Ansatz dieser Flächengröße würde sich eine **Flächenproduktivität** von fachmarktüblichen knapp 2.000 € / m² VK ergeben.

Tabelle 16: Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Gesundheit und Körperpflege

	Kaufkraft in Mio. €	Abschöpfung / Marktanteil in %	Umsatz	
			abs.	in %
Zone I	14,7	4 - 5	0,6	72
Zone II	20,3	< 1	0,2	19
Zone III	34,8	< 1	< 0,1	4
Einzugsgebiet	69,8	1 – 2	0,8	95
Streuumsätze (rd. 5 %)			< 0,1	5
Gesundheit und Körperpflege gesamt			0,8	100

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

In Bezug auf das Sortiment Gesundheit und Körperpflege, repräsentiert durch das Kleinpreis-Kaufhaus, die Fachabteilungen des Fachmarktes für Haushaltswaren sowie des Sonderpostenmarktes werden ca. 95 % des Umsatzes aus den Zonen I bis III rekrutiert, wobei die Zone I

²⁷ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

erfahrungsgemäß überproportional zum Umsatz beiträgt. Der Streukundenanteil wird in dieser Rechnung zu vernachlässigen sein.

3.4 Umsatzumverteilung bei Gesundheit und Körperpflege

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

Tabelle 17: Umverteilungen bei Gesundheit und Körperpflege:

Lagen	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
NVZ Wendorf / Ostseeblick	10,5	0,2	2 - 3
Hauptzentrum Wismar-Innenstadt	6,8	0,1	1 – 2
Ergänzungsstandort Gägelow	7,4	0,2	2 – 3
NVZ Burgwall-Center	1,0	< 0,1	1 - 2
sonstige Zone I	8,2	0,2	2 – 3
NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen	0,4	n. n.	n. n.
Ergänzungsstandort Kritzow	3,8	< 0,1	1 – 2
sonstige Zone II	7,5	< 0,1	1 – 2
außerhalb SUR		n. n.	
Insgesamt		0,8	

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen im Sortiment **Gesundheit und Körperpflege** zu erwarten:

- Gegenüber dem Hauptzentrum Wismar-Innenstadt, dem Nahversorgungszentrum Burgwall-Center sowie dem NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen werden sich Umverteilungen im niedrigen einstelligen Bereich zwischen 0,1 und 0,2 Mio. € ergeben, die Umverteilungsquoten rangieren zwischen 1 - 2 % bzw. 2 – 3 %. Eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes ist für diese Standorte sicher auszuschließen.
- Auch im Sortiment Gesundheit & Körperpflege würde das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick mit den höchsten Umverteilungsquoten tangiert (2 - 3 %), wobei der Anbieter Rossmann einen leistungsstarken Eindruck vermittelt und die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird.
- An den beiden Ergänzungsstandorten Gägelow und Kritzow sowie den sonstigen Standorten in Zone I und II fallen Umsatzumverteilungen sehr gering (0,2 Mio. bzw. 0.1 Mio. €) aus, so dass diese Standorte, die nicht unter dem Schutz des BauGB stehen, kaum tangiert werden. Auch in diesem Segment ist eine Verschlechterung der wohnortnahen

Versorgung und eine Beeinträchtigung der bestehenden, flächendeckenden Nahversorgung durch das Vorhaben auszuschließen.

3.5 Umsatzerwartung in der Warengruppe Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen im Bereich **Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf** mit max. 96 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 0,2 Mio. € prognostiziert²⁸.

Bei Ansatz dieser Flächengröße würde sich eine **Flächenproduktivität** von fachmarktüblichen rd. 2.000 € / m² VK ergeben.

Tabelle 18: Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf

	Kaufkraft in Mio. €	Abschöpfung / Marktanteil in %	Umsatz	
			abs.	in %
Zone I	6,5	2 - 3	0,2	76
Zone II	9,0	< 1	< 0,1	19
Zone III	15,4	< 0,1	< 0,1	< 1
Einzugsgebiet	30,8	< 1	0,2	95
Streuumsätze (rd. 5 %)			< 0,1	5
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf gesamt			0,2	100

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

In Bezug auf das Sortiment Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, repräsentiert durch das Klempreis-Kaufhaus, die Fachabteilungen des Fachmarktes für Haushaltswaren sowie des Sonderpostenmarktes werden ca. 95 % des Umsatzes aus den Zonen I bis III rekrutiert, wobei die Zone I erfahrungsgemäß weit überproportional zum Umsatz beiträgt. Der Streukundenanteil wird auch in dieser Rechnung zu vernachlässigen sein.

²⁸ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

3.6 Umsatzumverteilung bei Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

Tabelle 19: Umverteilungen bei Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf

Lagen	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
NVZ Wendorf / Ostseeblick	1,4	0,1	3 - 4
Hauptzentrum Wismar-Innenstadt	0,7	n. n.	n. n.
Ergänzungsstandort Gägelow	0,6	n. n.	n. n.
NVZ Burgwall-Center	0,1	n. n.	n. n.
sonstige Zone I	1,3	n. n.	n. n.
NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen	0,2	n. n.	n. n.
Ergänzungsstandort Kritzow	1,3	n. n.	n. n.
sonstige Zone II	1,3	n. n.	n. n.
außerhalb SUR	-	n. n.	n. n.
Insgesamt	-	0,2	

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen im Sortiment Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf zu erwarten:

- /** Gegenüber dem Hauptzentrum Wismar-Innenstadt, dem Nahversorgungszentrum Burgwall-Center sowie dem NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen werden sich Umverteilungen auf nicht nachweisbarem Niveau ergeben, die Umverteilungsquoten rangieren ebenfalls im nicht nachweisbaren Bereich. Eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes ist auch für dieses Sortiment und für diese Standorte komplett auszuschließen.
- /** Das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick würde demnach mit den höchsten Umverteilungsquoten tangiert (3 - 4 %), wobei auch dieses NVZ seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit uneingeschränkt wahrnehmen könnte, da das Umverteilungsvolumen sehr niedrig ausfällt (0,1 Mio. €).
- /** Auch nicht nachweisbaren Niveau bewegen sich auch die Umverteilungen an den beiden Ergänzungsstandorten Gägelow und Kritzow sowie den sonstigen Standorten in Zone I und II, so dass diese Standorte nicht tangiert werden. Somit sind eine Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung und eine Beeinträchtigung der bestehenden, flächendeckenden Nahversorgung durch das Vorhaben auszuschließen.

3.7 Umsatzerwartung in der Warengruppe Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen im Bereich **Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren** mit max. 236 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 0,5 Mio. € prognostiziert²⁹.

Bei Ansatz dieser Flächengröße würde sich eine **Flächenproduktivität** von fachmarktüblichen rd. 2.050 € / m² VK ergeben.

Tabelle 20: Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Büchern, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren

	Kaufkraft in Mio. €	Abschöpfung / Marktanteil in %	Umsatz	
			abs.	in %
Zone I	7,6	3 - 4	0,5	58
Zone II	10,5	1 - 2	0,3	31
Zone III	18,0	< 1	0,1	5
Einzugsgebiet	36,1	< 1	0,8	95
Streuumsätze (rd. 5 %)			< 0,1	5
Büchern, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren gesamt			0,9	100

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

In Bezug auf das Sortiment Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren, repräsentiert durch das Kleinpreis-Kaufhaus, die Fachabteilungen des Fachmarktes für Haushaltswaren sowie des Sonderpostenmarktes werden ca. 95 % des Umsatzes aus den Zonen I bis III rekrutiert, wobei die Zone I erfahrungsgemäß überproportional zum Umsatz beiträgt. Der Streukundenanteil wird bei diesem Sortiment in dieser Rechnung zu vernachlässigen sein.

²⁹ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

3.8 Umsatzumverteilung bei Büchern, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

Tabelle 21: Umverteilungen bei Büchern, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren

Lagen	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
NVZ Wendorf / Ostseeblick	2,0	0,1	5 – 6
Hauptzentrum Wismar-Innenstadt	3,4	0,1	3 – 4
Ergänzungsstandort Gägelow	1,4	0,1	3 – 4
NVZ Burgwall-Center	0,4	n. n.	n. n.
sonstige Zone I	2,2	0,1	3 – 4
NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen	n. n.	n. n.	n. n.
Ergänzungsstandort Kritzow	1,9	n. n.	n. n.
sonstige Zone II	0,2	n. n.	n. n.
außerhalb SUR	-	n. n.	n. n.
Insgesamt	-	0,5	-

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen im Sortiment Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren zu erwarten:

- ///** Gegenüber dem Hauptzentrum Wismar-Innenstadt sowie dem Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick und dem Ergänzungsstandort Gägelow werden jeweils 0,1 Mio. € umverteilt, was mittleren Umverteilungsquoten von 5 - 6 % bzw. 3 - 4 % entspricht. Eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes ist für diese Standorte angesichts der geringen Volumina sicher auszuschließen, zumal in Bezug auf das NVZ Wendorf / Ostseeblick von einer Stärkung des Angebotes auszugehen ist. Dieser zentrale Versorgungsbereich würde seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit folglich auch weiterhin wahrnehmen können.
- ///** Auch an sonstigen Standorten in Zone I und II fallen Umsatzumverteilungen mit rd. 3 – 4 % gering aus, so dass diese Standorte kaum tangiert werden.
- ///** An allen übrigen betrachteten Standorten bewegen sich die Umverteilungsvolumina und -quoten auf nicht nachweisbarem Niveau.

3.9 Umsatzerwartung in der Warengruppe Bekleidung

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen im Bereich **Bekleidung** mit max. 482 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 1,6 Mio. € prognostiziert³⁰.

Bei Ansatz dieser Flächengröße würde sich eine Flächenproduktivität von fachmarktüblichen rd. 3.200 € / m² VK ergeben.

Tabelle 22: Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Bekleidung

	Kaufkraft in Mio. €	Abschöpfung / Marktanteil in %	Umsatz	
			abs.	in %
Zone I	15,2	5 - 6	0,8	50
Zone II	21,0	2 - 3	0,6	38
Zone III	35,9	< 1	< 0,2	9
Einzugsgebiet	72,0	2 - 3	1,5	97
Streuumsätze (rd. 3 %)			< 0.1	3
Bekleidung gesamt			1,6	100

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

In Bezug auf das Sortiment Bekleidung, repräsentiert durch das Kleinpreis-Kaufhaus, die Fachabteilungen des Fachmarktes für Haushaltswaren sowie des Sonderpostenmarktes werden ca. 97 % des Umsatzes aus den Zonen I bis III rekrutiert, wobei die Zonen I und II erfahrungsgemäß überproportional zum Umsatz beiträgt. Knapp 0,1 Mio. € werden durch nicht weiter verortbare Streukunden zu Umsatz.

³⁰ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

3.10 Umsatzumverteilung bei Bekleidung

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

Tabelle 23: Umverteilungen bei Bekleidung

Lagen	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
NVZ Wendorf / Ostseeblick	3,0	0,2	5 - 6
Hauptzentrum Wismar-Innenstadt	34,8	0,9	2 - 3
Ergänzungsstandort Gägelow	7,8	0,2	3 - 4
NVZ Burgwall-Center	2,3	0,1	2 - 3
sonstige Zone I	2,9	0,1	2 - 3
NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen	n. n.	n. n.	n. n.
Ergänzungsstandort Kritzow	1,7	n. n.	n. n.
sonstige Zone II	2,4	n. n.	n. n.
außerhalb SUR	-	< 0,1	n. n.
Insgesamt		1,6	

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen im Sortiment Bekleidung zu erwarten:

- /** Gegenüber dem Hauptzentrum Wismar-Innenstadt werden sich Umverteilungen von rd. 0,9 Mio. € ergeben, was niedrige Umverteilungsquoten von 2 - 3 % bedeuten würde. Eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes in der Wismarer Innenstadt ist sicher auszuschließen. Die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des Hauptzentrums wird auch künftig gewährleistet sein.
- /** Auch in diesem Sortiment würde das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick wieder mit den höchsten Umverteilungsquoten von 5 - 6 % konfrontiert sein. Auch dieses NVZ wird seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit uneingeschränkt wahrnehmen können, da das Fachmarktzentrum mit der Neuaufstellung des Standortes sich zukunftsfest positionieren würde.
- /** Die ermittelten Quoten für das NVZ Burgwall-Center bewegen sich zwischen 2 – 3 %, so dass eine Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit dieses Zentrums äußerst unwahrscheinlich ist.
- /** An dem Ergänzungsstandort Gägelow fallen die Umsatzumverteilungen ebenfalls sehr gering aus (0,2 Mio. €; Umverteilungsquoten von 3 - 4 %).

3.11 Umsatzerwartung in der Warengruppe Schuhe / Lederwaren

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrum Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen im Bereich **Schuhe / Lederwaren** mit max. 133 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 0,3 Mio. € prognostiziert³¹.

Bei Ansatz dieser Flächengröße würde sich eine **Flächenproduktivität** von fachmarktüblichen rd. 2.040 € / m² VK ergeben.

Tabelle 24: Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Schuhen / Lederwaren

	Kaufkraft in Mio. €	Abschöpfung / Marktanteil in %	Umsatz	
			abs.	in %
Zone I	4,2	3 - 4	0,1	58
Zone II	5,8	1 – 2	0,1	32
Zone III	9,9	< 1	< 0,1	5
Einzugsgebiet	19,9	1 - 2	0,2	95
Streuumsätze (rd. 5 %)			< 0,1	5
Schuhe / Lederwaren gesamt			0,3	100

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

In Bezug auf das Sortiment Schuhe / Lederwaren, repräsentiert durch das Kleinpreis-Kaufhaus, die Fachabteilungen der Fachmarktes für Haushaltswaren sowie des Sonderpostenmarktes werden ca. 95 % des Umsatzes aus den Zonen I bis III rekrutiert, wobei die Zone I erfahrungsgemäß überproportional zum Umsatz beiträgt. Der Streukundenanteil wird in dieser Rechnung zu vernachlässigen sein.

³¹ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

3.12 Umsatzumverteilung bei Schuhen / Lederwaren

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

Tabelle 25: Umverteilungen bei Schuhen / Lederwaren

Lagen	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
NVZ Wendorf / Ostseeblick	1,9	0,1	4 - 5
Hauptzentrum Wismar-Innenstadt	1,9	0,1	2 - 3
Ergänzungsstandort Gägelow	2,1	0,1	4 - 5
NVZ Burgwall-Center	0,9	n. n.	n. n.
sonstige Zone I	n. n.	n. n.	n. n.
NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen	n. n.	n. n.	n. n.
Ergänzungsstandort Kritzow	n. n.	n. n.	n. n.
sonstige Zone II	n. n.	n. n.	n. n.
außerhalb SUR		n. n.	n. n.
Insgesamt		0,3	

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen im Sortiment Schuhe / Lederwaren zu erwarten:

- /** Das Hauptzentrum Wismar-Innenstadt wäre demnach im Segment Schuhe / Lederwaren mit niedrigen Umverteilungsquoten von 2 – 3 % betroffen, so dass die Gutachter eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes ausschließen können. Die Wismarer Innenstadt könnte ihre Funktions- und Entwicklungsfähigkeit weiterhin uneingeschränkt wahrnehmen.
- /** Gegenüber dem Nahversorgungszentrum Burgwall-Center werden sich Umverteilungen auf nicht nachweisbarem Niveau ergeben, die Umverteilungsquoten rangieren ebenfalls im nicht nachweisbaren Bereich. Eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes ist für diesen Standort komplett auszuschließen.
- /** Erwartungsgemäß würde das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick auch bei Schuhen / Lederwaren mit den höchsten Umverteilungsquoten tangiert (3 - 4 %), wobei auch dieses NVZ seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit uneingeschränkt wahrnehmen und von der geplanten Neu- / Umstrukturierung profitieren würde.
- /** Auch an dem Ergänzungsstandort Gägelow fallen die Umsatzumverteilungen ebenfalls sehr gering aus (0,1 Mio. €; Umverteilungsquoten von 3 - 4 %).

3.13 Umsatzerwartung in der Warengruppe Sport

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrum Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen im Bereich **Sport** mit max. 64 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 0,2 Mio. € prognostiziert³², die im Wesentlichen durch Randsortimente bei den Fachmärkten Bekleidung sowie Hausrat / Einrichtungen abgedeckt werden.

Bei Ansatz dieser Flächengröße und der Betreiberstruktur würde sich eine **Flächenproduktivität** von fachmarktüblichen rd. 2.500 € / m² VK ergeben.

Tabelle 26: Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Sport

	Kaufkraft in Mio. €	Abschöpfung / Marktanteil in %	Umsatz	
			abs.	in %
Zone I	2,3	3,0	0,1	66
Zone II	3,2	< 0,1	< 0,1	20
Zone III	5,5	< 0,1	< 0,1	5
Einzugsgebiet	11,1	0,0	< 0,1	95
Streuumsätze (rd. 5 %)			< 0,1	5
Sport gesamt			< 0,2	100

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

In Bezug auf das Sortiment Sport, repräsentiert durch den Sport-Fachmarkt sowie die Fachabteilungen des Kleinpreis-Kaufhauses und die Fachabteilungen der Fachmärkte für Haushaltswaren sowie des Sonderpostenmarktes, werden knapp 95 % des Umsatzes aus den Zonen I bis III rekrutiert. Mit Streukunden werden gut 5 % des Umsatzes erwirtschaftet.

³² Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

3.14 Umsatzumverteilung bei Sport

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

Tabelle 27: Umverteilungen bei Sport

Lagen	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
NVZ Wendorf / Ostseeblick	0,0	n. n.	n. n.
Hauptzentrum Wismar-Innenstadt	1,7	< 0,1	2 - 3
Ergänzungsstandort Gägelow	0,6	< 0,1	6 - 7
NVZ Burgwall-Center	0,0	n. n.	n. n.
sonstige Zone I	0,7	< 0,1	4 - 5
NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen	0,0	n. n.	n. n.
Ergänzungsstandort Kritzow	0,0	n. n.	n. n.
sonstige Zone II	0,0	n. n.	n. n.
außerhalb SUR	-	n. n.	n. n.
Insgesamt		< 0,2	

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

Im Sortiment Sport stellen sich diese wie folgt dar:

- /** Gegenüber dem Hauptzentrum Wismar-Innenstadt werden sich Umverteilungen von < 0,1 Mio. € ergeben, was niedrige Umverteilungsquoten von 2 - 3 % bedeuten würde. Eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes in der Wismarer Innenstadt ist sicher auszuschließen. Die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des Hauptzentrums wird auch künftig gewährleistet sein.
- /** Gegenüber dem Ergänzungsstandort Gägelow fallen die ermittelten Umverteilungsvolumina mit < 0,1 Mio. € gering aus. Durch die geringe Bestandsgröße rangieren die Quoten zwischen 6 – 7 und werden damit keine unverträglichen Größenordnungen einnehmen.
- /** An sämtlichen anderen untersuchungsrelevanten Standorten liegen die Umverteilungsquoten auf nicht nachweisbarem Niveau.

3.15 Umsatzerwartung in der Warengruppe Elektrowaren

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrum Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen im Bereich **Elektrowaren** mit max. 182 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 0,4 Mio. € prognostiziert³³.

Bei Ansatz dieser Flächengröße würde sich eine **Flächenproduktivität** von fachmarktüblichen rd. 1.900 € / m² VK ergeben.

Tabelle 28: Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Elektrowaren

	Kaufkraft in Mio. €	Abschöpfung / Marktanteil in %	Umsatz	
			abs.	in %
Zone I	15,4	1 - 2	0,2	61
Zone II	21,3	< 1	0,1	34
Zone III	36,4	< 1	< 0,1	< 1
Einzugsgebiet	73,0	< 1	0,2	95
Streuumsätze (rd. 5 %)			< 0,1	5
Elektrowaren gesamt			0,2	100

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

In Bezug auf das Sortiment Elektrowaren, repräsentiert durch das Kleinpreis-Kaufhaus, die Fachabteilungen des Fachmarktes für Haushaltswaren sowie des Sonderpostenmarktes werden ca. 95 % des Umsatzes aus den Zonen I bis III rekrutiert, wobei die Zone I erfahrungsgemäß überproportional zum Umsatz beiträgt. Der Streukundenanteil wird in dieser Rechnung zu vernachlässigen sein.

³³ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

3.16 Umsatzumverteilung bei Elektrowaren

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

Tabelle 29: Umverteilungen bei Elektrowaren

Lagen	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
NVZ Wendorf / Ostseeblick	8,8	0,1	1 - 2
Hauptzentrum Wismar-Innenstadt	2,9	n. n.	n. n.
Ergänzungsstandort Gägelow	8,2	0,1	1 - 2
NVZ Burgwall-Center	0,4	n. n.	n. n.
sonstige Zone I	0,9	n. n.	n. n.
NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen	0,6	n. n.	n. n.
Ergänzungsstandort Kritzow	1,9	n. n.	n. n.
sonstige Zone II	0,8	n. n.	n. n.
außerhalb SUR	-	n. n.	n. n.
Insgesamt		0,4	

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen im Sortiment Elektrowaren zu erwarten:

- /** Gegenüber dem Hauptzentrum Wismar-Innenstadt werden sich erneut Umverteilungen auf nicht nachweisbarem Niveau ergeben, die Umverteilungsquoten rangieren ebenfalls im nicht nachweisbaren Bereich. Eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes ist für diese Standorte komplett auszuschließen.
- /** Das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick würde demnach mit sehr niedrigen Umverteilungsquoten tangiert (1 - 2 %), wobei auch dieses NVZ seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit uneingeschränkt wahrnehmen könnte, schließlich würde das Fachmarktzentrum von der geplanten Neu- / Umstrukturierung profitieren.
- /** Auch an dem Ergänzungsstandort Gägelow fallen ebenfalls sehr geringe Umsatzumverteilungen aus (0,1 Mio. €) aus (Umverteilungsquoten von 1 - 2 %).

3.17 Umsatzerwartung in der Warengruppe Hausrat / Einrichtungen

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen im Bereich **Hausrat / Einrichtungen** mit max. 945 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 2,0 Mio. € prognostiziert³⁴.

Bei Ansatz dieser Flächengröße würde sich eine **Flächenproduktivität** von fachmarktüblichen rd. 2.100 € / m² VK ergeben.

Tabelle 30: Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Hausrat / Einrichtungen

	Kaufkraft in Mio. €	Abschöpfung / Marktanteil in %	Umsatz	
			abs.	in %
Zone I	6,9	13 - 14	0,9	45
Zone II	9,6	7 - 8	0,8	40
Zone III	16,4	1 - 2	0,2	10
Einzugsgebiet	32,9	5 - 6	1,9	95
Streuumsätze (rd. 5 %)			< 0,1	5
Hausrat / Einrichtungen gesamt			2,0	100

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

In Bezug auf das Sortiment Hausrat / Einrichtungen, repräsentiert durch das Klempner-Kaufhaus, die Fachabteilungen des Fachmarktes für Haushaltswaren sowie des Sonderpostenmarktes werden ca. 95 % des Umsatzes aus den Zonen I bis III rekrutiert. Mit Streukunden werden rd. 5 % des Umsatzes erwirtschaftet.

³⁴ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

3.18 Umsatzumverteilung bei Hausrat / Einrichtungen

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

Tabelle 31: Umverteilungen bei Hausrat / Einrichtungen

Lagen	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
NVZ Wendorf / Ostseeblick	3,1	0,7	24 - 25
Hauptzentrum Wismar-Innenstadt	1,9	0,2	8 – 9
Ergänzungsstandort Gägelow	0,8	0,3	32 – 33
NVZ Burgwall-Center	0,1	n. n.	n. n.
sonstige Zone I	0,5	0,2	27 – 28
NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen	0,0	n. n.	n. n.
Ergänzungsstandort Kritzow	1,3	0,1	10 - 11
sonstige Zone II	0,6	0,1	18 – 19
außerhalb SUR	-	0,4	n. n.
Insgesamt		2,0	

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

Erwartungsgemäß sind die Umverteilungen im Sortiment Hausrat / Einrichtungen, sowohl absolut, als auch prozentual die **höchsten warengruppenspezifischen Werte**, die durch die geplante Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf induziert werden. Diese stellen sich wie folgt dar:

- /// Gegenüber dem Hauptzentrum Wismar-Innenstadt werden sich Umverteilungen von rd. 0,2 Mio. € ergeben, die Umverteilungsquoten rangieren bereits bei 8 – 9 %. Eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes ist für das Hauptzentrum auch angesichts der relativ geringen Volumengröße nicht wahrscheinlich. Hier sind hauptsächlich kleine Andenkenläden für Touristen zu finden, die nur untergeordnet betroffen sein werden. Die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des Hauptzentrums wird auch künftig gewährleistet sein.
- /// Wie zu erwarten, würde das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick mit den höchsten Umverteilungsquoten in Wismar tangiert (24 - 25 %, Umverteilungsvolumen; rd. 0,7 Mio. €), wobei auch dieses NVZ seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit uneingeschränkt wahrnehmen könnte. Sollten diese wirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche Effekte umschlagen und tatsächlich ein Betreiber in der direkten Folge seinen Betrieb einstellen müssen, könnte ein Fachmarkt aus der Neuplanung diese Funktion ausfüllen. Dadurch wäre Funktions- und Entwicklungsfähigkeit dieses NVZ auch künftig gewährleistet.

- /// Auch an den beiden Ergänzungsstandorten Gägelow und Kritzow sowie den sonstigen Standorten in Zone I und II fallen Umsatzumverteilungen in nennenswertem Umfang an (Volumina: rd. 0,3 Mio. € bzw. rd. 0,1 Mio. €) und es ergeben sich rechnerisch hohe Umverteilungsquoten 32 – 33 % (Gägelow) bzw. 10 – 11 % (Kritzow). Diese betreffen allerdings nur die Randsortimente der Möbelmärkte und der Kaufland-SB-Warenhäuser. Diese Standorte stehen nicht unter dem Schutz des BauGB und haben für diese Ausarbeitung keine städtebauliche Relevanz, so dass sie zu vernachlässigen sind.
- /// Recht hohe Volumina und Quoten sind auch für die sonstigen Standorte in Zone I und II zu konstatieren (Volumina: ca. 0,2 Mio. € bzw. ca. 0,1 Mio. €), so dass sich hier rechnerisch hohe Umverteilungsquoten von zwischen 27 – 28 % (sonstige Standorte Zone I) bzw. 18 – 19 % (sonstige Standorte Zone II) ergeben. Dies betrifft jedoch ausschließlich die Randsortimente von Lebensmittelmärkten, so dass keine Betriebsschließungen zu erwarten sind. Auch diese Standorte stehen nicht unter dem Schutz des BauGB und haben für diese Ausarbeitung keine städtebauliche Relevanz, da diese als wettbewerbliche, nicht städtebauliche Auswirkungen betrachtet werden. Somit sind eine Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung und eine Beeinträchtigung der bestehenden, flächendeckenden Nahversorgung durch das Vorhaben auszuschließen.

4. Umsatzerwartung und Umverteilung in der Alternativvariante B

Nach den Berechnungen der Gutachter ist für die Alternativvariante B ein Brutto-Umsatzvolumen von **rd. 11,8 Mio. €** in Ansatz zu bringen, dass sich wie folgt durch die warengruppenspezifische Aufteilung auf die GMA-Systematik wie folgt auf die einzelnen Teilsortimente verteilt:

/// Nahrungs- und Genussmittel:	rd. 0,8 Mio. €	rd. 5 %
/// Gesundheit und Körperpflege:	rd. 1,1 Mio. €	rd. 6 %
/// Blumen, zoologischer Bedarf:	rd. 1,5 Mio. €	rd. 10 %
/// Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren:	rd. 0,6 Mio. €	rd. 5 %
/// Bekleidung:	rd. 1,8 Mio. €	rd. 12 %
/// Schuhe / Lederwaren:	rd. 0,3 Mio. €	rd. 2 %
/// Sport:	rd. 2,8 Mio. €	rd. 15 %
/// Elektrowaren:	rd. 0,3 Mio. €	rd. 3 %
/// Hausrat / Einrichtungen:	rd. 2,8 Mio. €	rd. 18 %
/// Summe Untersuchungsrelevante Sortimente:	rd. 12,0 Mio. €	rd. 76 %
/// <i>Sonstige Sortimente (nicht zentrenrelevant):</i>	<i>rd. 4,0 Mio. €</i>	<i>rd. 24 %</i>
/// Summe Alternativvariante B:	rd. 16,0 Mio. €	rd. 100 %

Zu berücksichtigen ist die Besonderheit der Alternativvariante B, dass die Gutachter die beiden Betreiber der Fachmarktflächen Einrichtungen / Sport **additiv gerechnet** haben.

Faktisch ist davon auszugehen, dass nur ein Betreiber künftiger Mieter im Fachmarktzentrum Hinter Wendorf wird und sich folglich der zentrenrelevante Umsatz noch recht deutlich nach unten reduzieren wird.

Auch in der Alternativvariante B werden mit Abstand **die größten Umsatzvolumina** in der Warengruppe Hausrat / Einrichtungen erzielt. Anders als in der Vorzugsvariante A liegt das Sortiment Sport sowohl von der absoluten Größenordnung als auch dem anteiligen Verhältnis auf hohem Niveau. Mit Abstand folgen Bekleidung; Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf; Gesundheit und Körperpflege. In dieser Variante kommen den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren; Schuhe / Lederwaren sowie Elektrowaren ein arrondierender Umsatzcharakter zu.

Nachfolgend werden zunächst die warengruppenspezifischen Marktanteile in dieser Variante analysiert, um sodann zu den Umverteilungswirkungen gutachterlich Stellung zu nehmen.

4.1 Umsatzerwartung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrum Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen dieser Alternativvariante B im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** mit max. 439 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 0,8 Mio. € prognostiziert³⁵.

Bei Ansatz dieser Flächengröße würde sich eine **Flächenproduktivität** von fachmarktüblichen rd. 1.760 € / m² VK ergeben. Durch die höhere Flächenbeanspruchung sinkt die in Ansatz gebrachte Flächenproduktivität leicht.

Tabelle 32: Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Nahrungs- und Genussmitteln

	Kaufkraft in Mio. €	Abschöpfung / Marktanteil in %	Umsatz	
			abs.	in %
Zone I	92,4	< 1	0,6	77
Zone II	127,6	< 1	0,1	16
Zone III	218,5	< 1	< 0,1	2
Einzugsgebiet	438,6	0,0	0,8	95
Streuumsätze (rd. 5 %)			< 0,1	5
Nahrungs- und Genussmittel gesamt			0,8	100

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

In Bezug auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, repräsentiert durch das Kleinpreis-Kaufhaus, die Fachabteilungen der beiden Fachmärkte für Haushaltswaren, Tierbedarf sowie des Sonderpostenmarktes werden ca. 95 % des Umsatzes aus den Zonen I bis II rekrutiert, wobei die Zone I erfahrungsgemäß überproportional zum Umsatz beiträgt. Der Streukundenanteil wird in dieser Rechnung zu vernachlässigen sein.

³⁵ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

4.2 Umsatzumverteilung bei Nahrungs- und Genussmitteln

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

Tabelle 33: Umverteilungen bei Nahrungs- und Genussmitteln

Lagen	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
NVZ Wendorf / Ostseeblick	29,0	0,2	< 1
Hauptzentrum Wismar-Innenstadt	11,4	n. n.	n. n.
Ergänzungsstandort Gägelow	15,0	0,2	< 1
NVZ Burgwall-Center	6,8	n. n.	n. n.
sonstige Zone I	61,5	0,2	< 1
NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen	1,1	n. n.	n. n.
Ergänzungsstandort Kritzow	27,6	n. n.	n. n.
sonstige Zone II	47,5	0,1	< 1
außerhalb SUR	-	0,0	-
Insgesamt	.	0,8	.

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zu erwarten:

- /** Gegenüber dem Hauptzentrum Wismar-Innenstadt, dem Nahversorgungszentrum Burgwall-Center sowie dem NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen werden sich Umverteilungen auf nicht nachweisbarem Niveau ergeben, die Umverteilungsquoten rangieren ebenfalls im nicht nachweisbaren Bereich. Eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes ist für diese Standorte komplett auszuschließen.
- /** Das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick würde demnach mit den höchsten Umverteilungsquoten tangiert (< 1 %), wobei auch dieses NVZ seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit uneingeschränkt wahrnehmen könnte, schließlich würde das Fachmarktzentrum von der geplanten Neu- / Umstrukturierung profitieren.
- /** Auch an den beiden Ergänzungsstandorten Gägelow und Kritzow sowie den sonstigen Standorten in Zone I und II fallen Umsatzumverteilungen sehr gering (< 1 %) aus, so dass diese Standorte, die nicht unter dem Schutz des BauGB stehen, kaum tangiert werden. Somit sind eine Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung und eine Beeinträchtigung der bestehenden, flächendeckenden Nahversorgung durch das Vorhaben auszuschließen.

4.3 Umsatzerwartung in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrum Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen dieser Alternativvariante B im Bereich **Gesundheit und Körperpflege** mit max. 626 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 1,1 Mio. € prognostiziert³⁶.

Bei Ansatz dieser Flächengröße würde sich eine **Flächenproduktivität** von fachmarktüblichen rd. 1.780 € / m² VK ergeben. Durch die höhere Flächenbeanspruchung sinkt die in Ansatz gebrachte Flächenproduktivität auch bei dieser Warengruppe etwas.

Tabelle 34: Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Gesundheit und Körperpflege

	Kaufkraft in Mio. €	Abschöpfung / Marktanteil in %	Umsatz	
			abs.	in %
Zone I	14,7	4 - 5	0,7	65
Zone II	20,3	< 1	0,2	16
Zone III	34,8	< 1	0,2	14
Einzugsgebiet	69,8	1 - 2	1,1	95
Streuumsätze (rd. 5 %)			< 0,1	5
Gesundheit und Körperpflege gesamt			1,1	100

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

In Bezug auf das Sortiment Gesundheit und Körperpflege, repräsentiert durch das Klempreis-Kaufhaus, die Fachabteilungen der beiden Fachmärkte für Haushaltswaren sowie des Sonderpostenmarktes werden ca. 95 % des Umsatzes aus den Zonen I bis III rekrutiert, wobei die Zone I erfahrungsgemäß überproportional zum Umsatz beiträgt. Der Streukundenanteil wird in dieser Rechnung zu vernachlässigen sein.

³⁶ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

4.4 Umsatzumverteilung bei Gesundheit und Körperpflege

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten

Tabelle 35: Umverteilungen bei Gesundheit und Körperpflege:

Lagen	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
NVZ Wendorf / Ostseeblick	10,5	0,3	2 – 3
Hauptzentrum Wismar-Innenstadt	6,8	0,1	1 – 2
Ergänzungsstandort Gägelow	7,4	0,2	2 - 3
NVZ Burgwall-Center	1,0	n. n.	n. n.
sonstige Zone I	8,2	0,3	2 - 3
NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen	0,4	n. n.	n. n.
Ergänzungsstandort Kritzow	3,8	0,1	1 - 2
sonstige Zone II	7,5	0,1	1 - 2
außerhalb SUR	-	n. n.	n. n.
Insgesamt		1,1	

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen im Sortiment Gesundheit und Körperpflege zu erwarten:

- ///** Gegenüber dem Hauptzentrum Wismar-Innenstadt liegen die Umverteilungen im niedrigen einstelligen Bereich bei 0,1 Mio. €, die Umverteilungsquoten rangieren zwischen 1 - 2 %. Eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes ist auch in dieser Variante sicher auszuschließen.
- ///** Gegenüber den beiden Nahversorgungszentren Burgwall-Center und Hansehof / Drewes Wäldchen bewegen sich die Umsatzumverteilungsvolumina und -quoten im nicht nachweisbaren Bereich, so dass auch hier eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes für diese Standorte sicher auszuschließen sind.
- ///** Auch im Sortiment Gesundheit und Körperpflege würde das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick mit den höchsten Umverteilungsquoten tangiert (2 - 3 %, Umverteilungsvolumen: 0,3 Mio. €), wobei der Anbieter Rossmann einen leistungsstarken Eindruck vermittelt und die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des Nahversorgungszentrums auch in dieser Variante nicht beeinträchtigt wird.
- ///** An den beiden Ergänzungsstandorten Gägelow und Kritzow sowie den sonstigen Standorten in Zone I und II fallen Umsatzumverteilungen sehr gering (Bandbreite: rd. 0,1 Mio. bis rd. 0,3 Mio. €) aus, so dass diese Standorte auch in dieser Variante kaum tangiert werden. Auch in diesem Segment schließen die Gutachter eine Verschlechterung der

wohnnahen Versorgung und eine Beeinträchtigung der bestehenden, flächendeckenden Nahversorgung durch das Vorhaben aus, zumal diese Standorte nicht unter dem Schutz des BauGB fallen.

4.5 Umsatzerwartung in der Warengruppe Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrum Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen dieser Alternativvariante B im Bereich **Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf** mit max. 772 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 1,1 Mio. € prognostiziert³⁷, die zum weit überwiegenden Teil auf den Tierbedarf-Spezialisten entfallen. Zoologische Artikel und lebende Tiere werden gemäß Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (nebst Wismarer Liste) 2020 zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten gezählt.

Bei Ansatz dieser Flächengröße würde sich eine **Flächenproduktivität** von betreiberüblichen rd. 1.830 € / m² VK ergeben. Durch die höhere Flächenbeanspruchung sinkt die in Ansatz gebrachte Flächenproduktivität auch bei dieser Warengruppe etwas.

Tabelle 36: Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf

	Kaufkraft in Mio. €	Abschöpfung / Marktanteil in %	Umsatz	
			abs.	in %
Zone I	6,5	10 - 11	0,7	50
Zone II	9,0	5 - 6	0,5	38
Zone III	15,4	< 1	0,1	7
Einzugsgebiet	30,8	4 – 5	1,3	95
Streuumsätze (rd. 5 %)			0,1	5
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf gesamt			1,4	100

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

In Bezug auf das Sortiment Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, repräsentiert durch das Kleinpreis-Kaufhaus, die Fachabteilungen der beiden Fachmärkte für Haushaltswaren, Tierbedarf sowie des Sonderpostenmarktes werden etwa 95 % des Umsatzes aus den Zonen I bis III rekrutiert, wobei die Zone I erfahrungsgemäß überproportional zum Umsatz beiträgt. Der Streukundenanteil wird in dieser Rechnung zu vernachlässigen sein.

³⁷ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

4.6 Umsatzumverteilung bei Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

Tabelle 37: Umverteilungen bei Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf

Lagen	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
NVZ Wendorf / Ostseeblick	1,4	0,4	24 – 25
Hauptzentrum Wismar-Innenstadt	0,7	0,2	21 – 22
Ergänzungsstandort Gägelow	0,6	0,3	47 – 48
NVZ Burgwall-Center	0,1	n. n.	n. n.
sonstige Zone I	1,3	0,3	20 – 21
NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen	0,2	n. n.	n. n.
Ergänzungsstandort Kritzow	1,3	0,1	10 – 11
sonstige Zone II	1,3	0,2	11 – 12
außerhalb SUR	-	0,0	-
Insgesamt	-	1,4	-

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen im Sortiment Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf zu erwarten:

- /** Gegenüber dem Hauptzentrum Wismar-Innenstadt ergeben sich hohe Umverteilungen, die deutlich zweistellig sind, allerdings absolut gesehen, geringe Größenordnungen darstellen. Eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes ist auch für dieses Sortiment und für diese Standorte auszuschließen, zumal Tierbedarf gemäß Wismarer Liste ohnehin zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zählt und in der Innenstadt hauptsächlich Blumen angeboten werden.
- /** Das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick würde demnach mit den höchsten Umverteilungsvolumina tangiert (0,4 Mio. €; Quoten 24 – 25 %), wobei auch dieses NVZ seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit uneingeschränkt wahrnehmen könnte. Sollte der im NVZ bereits vertretene Zooanbieter tatsächlich schließen müssen, würde der neue Spezialist an seine Stelle rücken können und sich die Versorgungssituation unverändert gut bleiben.
- /** Auch an den beiden Ergänzungsstandorten Gägelow und Kritzow sowie den sonstigen Standorten in Zone I und II, rangieren die Umverteilungsquoten im hohen zweistelligen Bereich. Da diese Standorte nicht unter dem Schutz des BauGB stehen und keine städtebauliche Relevanz entfalten, sind mögliche Auswirkungen nicht zu berücksichtigen.

4.7 Umsatzerwartung in der Warengruppe Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrum Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen dieser Alternativvariante B im Bereich **Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren** mit max. 322 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 0,6 Mio. € prognostiziert³⁸.

Bei Ansatz dieser Flächengröße würde sich eine **Flächenproduktivität** von betreiberüblichen rd. 1.830 € / m² VK ergeben. Durch die höhere Flächenbeanspruchung sinkt die in Ansatz gebrachte Flächenproduktivität auch bei dieser Warengruppe etwas.

Tabelle 38: Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Büchern, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren

	Kaufkraft in Mio. €	Abschöpfung / Marktanteil in %	Umsatz	
			abs.	in %
Zone I	7,6	3 - 4	0,3	52
Zone II	10,5	1 - 2	0,2	31
Zone III	18,0	< 1	0,1	12
Einzugsgebiet	36,1	1 -2	0,6	95
Streuumsätze (rd. 5 %)			< 0,1	5
Büchern, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren gesamt			0,6	100

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

In Bezug auf das Sortiment Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren, repräsentiert durch das Kleinpreis-Kaufhaus, die Fachabteilungen der beiden Fachmärkte für Haushaltswaren, Tierbedarf sowie des Sonderpostenmarktes werden etwa 95 % des Umsatzes aus den Zonen I bis III rekrutiert, wobei die Zone I erfahrungsgemäß überproportional zum Umsatz beiträgt. Der Streukundenanteil wird in dieser Rechnung zu vernachlässigen sein.

³⁸ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

4.8 Umsatzumverteilung bei Büchern, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

Tabelle 39: Umverteilungen bei Büchern, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren

Lagen	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
NVZ Wendorf / Ostseeblick	2,0	0,1	7 – 8
Hauptzentrum Wismar-Innenstadt	3,4	0,2	5 – 6
Ergänzungsstandort Gägelow	1,4	0,1	5 - 6
NVZ Burgwall-Center	0,4	< 0,1	5 – 6
sonstige Zone I	2,2	0,1	4 - 5
NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen	n. n.	n. n.	n.n.
Ergänzungsstandort Kritzow	1,9	< 0,1	2 – 3
sonstige Zone II	0,2	n. n.	n. n.
außerhalb SUR	-	n. n.	n. n.
Insgesamt		0,6	

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen im Sortiment Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren zu erwarten:

- ///** Gegenüber dem Hauptzentrum Wismar-Innenstadt werden 0,2 Mio. € umverteilt, was einer Umverteilungsquote von 5 - 6 % entspricht. Eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes schließen die Gutachter für das Hauptzentrum angesichts der geringen Volumina aus. Dieser zentrale Versorgungsbereich würde seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit folglich auch weiterhin wahrnehmen können.
- ///** Gegenüber dem Nahversorgungszentrum Burgwall werden weniger als 0,1 Mio. € umverteilt, was ebenfalls eine Umverteilungsquote von 5 - 6 % bedeutet. Auch hier schließen die Gutachter eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes angesichts der geringen Volumina aus. Dieser zentrale Versorgungsbereich würde seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit folglich auch weiterhin wahrnehmen können.
- ///** Die höchsten Umverteilungsquoten entfallen auf das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick (ca. 7 – 8 %; Volumina; rd. 0,1 Mio. €). Da es Ziel dieser Neu- / Umstrukturierung ist, diesen zentralen Versorgungsbereich einzelhändlerisch zu stärken, wer-

den seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit im Zuge der Neuaufstellung zu verbessern, werden keine Beeinträchtigungen, die ein Umschlagen in städtebauliche Effekte induzieren könnten, zu erwarten sein.

- An den beiden Ergänzungsstandorten Gägelow und Kritzow sowie den sonstigen Standorten in Zone I und II, rangieren die Umverteilungsquoten im unteren / mittleren einstelligen Bereich. Da diese Standorte nicht unter dem Schutz des BauGB stehen und keine städtebauliche Relevanz entfalten, sind mögliche Auswirkungen nicht zu berücksichtigen.

4.9 Umsatzerwartung in der Warengruppe Bekleidung

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen dieser Alternativvariante B im Bereich **Bekleidung** mit max. 1.044 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 1,8 Mio. € prognostiziert³⁹.

Bei Ansatz dieser Flächengröße würde sich eine **Flächenproduktivität** von fachmarktüblichen rd. 1.680 € / m² VK ergeben. Durch die höhere Flächenbeanspruchung sinkt die in Ansatz gebrachte Flächenproduktivität auch bei dieser Warengruppe.

Tabelle 40: Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Bekleidung

	Kaufkraft in Mio. €	Abschöpfung / Marktanteil in %	Umsatz	
			abs.	in %
Zone I	15,2	5 – 6	0,9	51
Zone II	21,0	2 - 3	0,6	35
Zone III	35,9	< 1	0,1	8
Einzugsgebiet	72,0	2 - 3	1,7	95
Streuumsätze (rd. 5 %)			0,1	5
Bekleidung gesamt			1,8	100

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

In Bezug auf das Sortiment Bekleidung, repräsentiert durch das Kleinpreis-Kaufhaus, den Textil-Fachmarkt sowie Fachabteilungen der beiden Fachmärkte für Haushaltswaren sowie des Sonderpostenmarktes werden ca. 95 % des Umsatzes aus den Zonen I bis III rekrutiert, wobei die Zonen I und II erfahrungsgemäß überproportional zum Umsatz beiträgt. Gut 0,1 Mio. € werden durch nicht weiter verortbare Streukunden zu Umsatz.

³⁹ Rechengang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

4.10 Umsatzumverteilung bei Bekleidung

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

Tabelle 41: Umverteilungen bei Bekleidung

Lagen	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
NVZ Wendorf / Ostseeblick	3,0	0,2	5 – 6
Hauptzentrum Wismar-Innenstadt	34,8	1,0	2 - 3
Ergänzungsstandort Gägelow	7,8	0,3	3 – 4
NVZ Burgwall-Center	2,3	0,1	3 – 4
sonstige Zone I	2,9	0,1	2 - 3
NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen	n. n.	n. n.	n. n.
Ergänzungsstandort Kritzow	1,7	0,1	2 – 3
sonstige Zone II	2,4	< 0,1	2 - 3
außerhalb SUR	-	0,0	-
Insgesamt	-	1,8	-

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen im Sortiment Bekleidung zu erwarten:

- /** Gegenüber dem Hauptzentrum Wismar-Innenstadt werden sich Umverteilungen von rd. 1,0 Mio. € ergeben, was niedrige Umverteilungsquoten von 2 - 3 % bedeuten würde. Eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes in der Wismarer Innenstadt ist sicher auszuschließen. Die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des Hauptzentrums wird auch künftig gewährleistet sein.
- /** Auch in diesem Sortiment würde erneut das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick wieder mit den höchsten Umverteilungsquoten konfrontiert sein (5 - 6 %), wobei auch dieses NVZ seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit uneingeschränkt wahrnehmen könnte, da das Fachmarktzentrum mit der Neuaufstellung des Standortes sich zukunftsfest positionieren würde.
- /** Das Nahversorgungszentrum Burgwall wäre mit Umverteilungsvolumina von 0,1 Mio. € betroffen, die ebenfalls niedrige Quoten von 3 – 4 % entsprechen. Auch für diesen Standort ist eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes unwahrscheinlich. Die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit dieses Nahversorgungszentrums wird auch künftig gewährleistet sein.
- /** An den beiden Ergänzungsstandorten Gägelow und Kritzow sowie den sonstigen Standorten in Zone I und II, rangieren die Umverteilungsquoten im unteren / mittleren einstelligen Bereich. Da diese Standorte nicht unter dem Schutz des BauGB stehen und

keine städtebauliche Relevanz entfalten, sind mögliche Auswirkungen nicht zu berücksichtigen.

4.11 Umsatzerwartung in der Warengruppe Schuhe / Lederwaren

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrum Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen dieser Alternativvariante B im Bereich **Schuhe / Lederwaren** mit max. 152 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 0,3 Mio. € prognostiziert⁴⁰.

Bei Ansatz dieser Flächengröße würde sich eine **Flächenproduktivität** von fachmarktüblichen rd. 1.850 € / m² VK ergeben. Durch die höhere Flächenbeanspruchung sinkt die in Ansatz gebrachte Flächenproduktivität auch bei dieser Warengruppe etwas.

Tabelle 42: Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Schuhen / Lederwaren

	Kaufkraft in Mio. €	Abschöpfung / Marktanteil in %	Umsatz	
			abs.	in %
Zone I	4,2	3 - 4	0,2	55
Zone II	5,8	1 - 2	0,1	37
Zone III	9,9	< 1	< 0,1	3
Einzugsgebiet	19,9	1 - 2	0,3	95
Streuumsätze (rd. 5 %)			< 0,1	5
Schuhe / Lederwaren gesamt			0,3	100

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

In Bezug auf das Sortiment Schuhe / Lederwaren, repräsentiert durch das Kleinpreis-Kaufhaus, den Textil-Fachmarkt, die Fachabteilungen der Fachmarktes für Haushaltswaren sowie des Sonderpostenmarktes werden ca. 95 % des Umsatzes aus den Zonen I bis II rekrutiert, wobei die Zone I erfahrungsgemäß überproportional zum Umsatz beiträgt. Der Streukundenanteil wird in dieser Rechnung zu vernachlässigen sein.

⁴⁰ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

4.12 Umsatzumverteilung bei Schuhen / Lederwaren

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

Tabelle 43: Umverteilungen bei Schuhen / Lederwaren

Lagen	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
NVZ Wendorf / Ostseeblick	1,9	0,1	5 – 6
Hauptzentrum Wismar-Innenstadt	1,9	0,1	3 – 4
Ergänzungsstandort Gägelow	2,1	0,1	4 – 5
NVZ Burgwall-Center	0,9	< 0,1	3 – 4
sonstige Zone I	n. n.	n. n.	n. n.
NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen	n. n.	n. n.	n. n.
Ergänzungsstandort Kritzow	n. n.	n. n.	n. n.
sonstige Zone II	n. n.	n. n.	n. n.
außerhalb SUR	-	0,0	-
Insgesamt	-	0,3	-

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen im Sortiment Schuhe / Lederwaren zu erwarten:

- /** Gegenüber dem Hauptzentrum Wismar-Innenstadt sowie dem Nahversorgungszentrum Burgwall-Center werden sich Umverteilungen auf mittlerem einstelligen Niveau ergeben (rd. 0,1 Mio. €), die Quoten von 3 – 4 % entsprechen. Eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes ist auch angesichts der geringen Volumina für diese Standorte komplett auszuschließen.
- /** Erwartungsgemäß würde das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick auch in diesem Segment mit den höchsten Umverteilungsquoten tangiert (5 - 6 %), wobei auch dieses NVZ seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit uneingeschränkt wahrnehmen und von der geplanten Neu- / Umstrukturierung profitieren würde.
- /** Auch an dem Ergänzungsstandort Gägelow fallen die Umsatzumverteilungen (0,1 Mio. €) ebenfalls gering aus (Umverteilungsquoten von 4 - 5 %).
- /** Alle übrigen betrachteten Standorte zeigen Umverteilungswerte auf nicht nachweisbarem Niveau.

4.13 Umsatzerwartung in der Warengruppe Elektrowaren

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrum Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen dieser Alternativvariante B im Bereich **Elektrowaren** mit max. 110 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 0,3 Mio. € prognostiziert⁴¹.

Bei Ansatz dieser Flächengröße würde sich eine Flächenproduktivität von fachmarktüblichen rd. 1.850 € / m² VK ergeben, die für diese Betreiber, die diese Sortimente nicht als Kernsortiment führen, allgemeinen erreicht werden. Durch die höhere Flächenbeanspruchung sinkt die in Ansatz gebrachte Flächenproduktivität auch bei dieser Warengruppe.

Tabelle 44: Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Elektrowaren

	Kaufkraft in Mio. €	Abschöpfung / Marktanteil in %	Umsatz	
			abs.	in %
Zone I	15,4	1 – 2	0,2	51
Zone II	21,3	< 1	0,1	38
Zone III	36,4	< 1	< 0,1	6
Einzugsgebiet	73,0	< 1	0,3	95
Streuumsätze (rd. 5 %)			< 0,1	5
Elektrowaren gesamt			0,3	100

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

In Bezug auf das Sortiment Elektrowaren, repräsentiert durch das Kleinpreis-Kaufhaus, die Fachabteilungen der beiden Fachmärkte für Haushaltswaren sowie des Sonderpostenmarktes werden ca. 95 % des Umsatzes aus den Zonen I bis III rekrutiert, wobei die Zone I erfahrungsgemäß überproportional zum Umsatz beiträgt. Der Streukundenanteil wird in dieser Rechnung zu vernachlässigen sein.

⁴¹ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

4.14 Umsatzumverteilung bei Elektrowaren

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

Tabelle 45: Umverteilungen bei Elektrowaren

Lagen	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
NVZ Wendorf / Ostseeblick	8,8	0,1	1 - 2
Hauptzentrum Wismar-Innenstadt	2,9	< 0,1	1 – 2
Ergänzungsstandort Gägelow	8,2	0,1	1 – 2
NVZ Burgwall-Center	0,4	< 0,1	1 – 2
sonstige Zone I	0,9	n. n.	n. n.
NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen	0,6	n. n.	n. n.
Ergänzungsstandort Kritzow	1,9	n. n.	n. n.
sonstige Zone II	0,8	n. n.	n. n.
außerhalb SUR	-	n. n.	-
Insgesamt		0,3	

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen im Sortiment Elektrowaren zu erwarten:

- Gegenüber dem Hauptzentrum Wismar-Innenstadt sowie dem Nahversorgungszentrum Burgwall-Center werden sich erneut Umverteilungen auf niedrigem Niveau ergeben, die Umverteilungsquoten rangieren ebenfalls im niedrigen einstelligen Bereich. Eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes ist für diese Standorte komplett auszuschließen.
- Das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick würde demnach mit sehr niedrigen Umverteilungsquoten tangiert (1 - 2 %), wobei auch dieses NVZ seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit uneingeschränkt wahrnehmen könnte, schließlich würde das Fachmarktzentrum von der geplanten Neu- / Umstrukturierung profitieren.
- Auch an dem Ergänzungsstandort Gägelow fallen ebenfalls sehr geringe Umsatzumverteilungen aus (0,1 Mio. €) aus (Umverteilungsquoten von 1 – 2 %).

4.15 Umsatzerwartung in der Warengruppe Hausrat / Einrichtungen

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen dieser Alternativvariante B im Bereich **Hausrat / Einrichtungen** mit max. 1.536 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 2,8 Mio. € prognostiziert⁴².

Bei Ansatz dieser Flächengröße würde sich eine **Flächenproduktivität** von fachmarktüblichen rd. 1.800 € / m² VK ergeben. Durch die höhere Flächenbeanspruchung sinkt die in Ansatz gebrachte Flächenproduktivität auch bei dieser Warengruppe.

Tabelle 46: Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Hausrat / Einrichtungen

	Kaufkraft in Mio. €	Abschöpfung / Marktanteil in %	Umsatz	
			abs.	in %
Zone I	6,9	19 - 20	1,4	51
Zone II	9,6	9 - 10	1,0	35
Zone III	16,4	1 - 2	0,3	10
Einzugsgebiet	32,9	8 - 9	2,7	95
Streuumsätze (rd. 5 %)			0,1	5
Hausrat / Einrichtungen gesamt			2,8	100

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

In Bezug auf das Sortiment Hausrat / Einrichtungen, repräsentiert durch das Klempner-Kaufhaus, die Fachabteilungen der beiden Fachmärkte für Haushaltswaren sowie des Sonderpostenmarktes werden ca. 95 % des Umsatzes aus den Zonen I bis III rekrutiert.

⁴² Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

4.16 Umsatzumverteilung bei Hausrat / Einrichtungen

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

Tabelle 47: Umverteilungen bei Hausrat / Einrichtungen

Lagen	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
NVZ Wendorf / Ostseeblick	3,1	1,1	34 – 35
Hauptzentrum Wismar-Innenstadt	1,9	0,2	11 – 12
Ergänzungsstandort Gägelow	0,8	0,4	45 - 46
NVZ Burgwall-Center	0,1	n. n.	n. n.
sonstige Zone I	0,5	0,2	39 – 40
NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen	n.n.	n. n.	n. n.
Ergänzungsstandort Kritzow	1,3	0,2	14 – 15
sonstige Zone II	0,6	< 0,2	25 - 26
außerhalb SUR	-	0,6	n. n.
Insgesamt		2,8	

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

Die Umverteilungen im Sortiment Hausrat / Einrichtungen sind auch in dieser Variante erwartungsgemäß sowohl absolut, als auch prozentual mit die höchsten warengruppenspezifischen Werte, die durch die geplante Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrum Hinter Wendorf induziert werden. Diese stellen sich wie folgt dar:

- Gegenüber dem Hauptzentrum Wismar-Innenstadt werden sich Umverteilungen von gut 0,2 Mio. € ergeben, die Umverteilungsquoten rangieren bereits bei 11 - 12 %. Eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes ist für das Hauptzentrum auch angesichts der relativ geringen Volumengröße und der touristischen Ausrichtung nicht wahrscheinlich. Die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des Hauptzentrums wird auch künftig gewährleistet sein. Gleichwohl signalisieren diese Werte einen Oberkantenwert an zu genehmigender Fläche.
- Das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick würde erwartungsgemäß mit den höchsten Umverteilungsquoten in Wismar tangiert (34 - 35 %, Umverteilungsvolumen: rd. 1,1 Mio. €), wobei auch dieses NVZ auch in dieser Variante seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit uneingeschränkt wahrnehmen könnte. Sollten diese wirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche Effekte umschlagen und tatsächlich ein Betreiber in der direkten Folge seinen Betrieb einstellen müssen, könnte ein Fachmarkt aus der Neuplanung diese Funktion ausfüllen. Dadurch wäre Funktions- und Entwicklungsfähigkeit dieses NVZ auch künftig gewährleistet.

- /// Auch an den beiden Ergänzungsstandorten Gägelow und Kritzow sowie den sonstigen Standorten in Zone I und II fallen Umsatzumverteilungen in nennenswertem Umfang an (Volumina: rd. 0,4 Mio. € bzw. 0,2 Mio. €) und es ergeben sich rechnerisch hohe Umverteilungsquoten von rd. 45 – 46 % (Gägelow) bzw. 14 – 15 % (Kritzow). Erneut sind nur die Randsortimente von Möbelmärkten sowie der Lebensmittelanbieter betroffen. Diese Standorte stehen nicht unter dem Schutz des BauGB und haben für diese Ausarbeitung keine städtebauliche Relevanz, so dass sie bei ihrer Bewertung nicht zu berücksichtigen sind.
- /// Recht hohe Volumina und Quoten sind auch für die sonstigen Standorte in Zone I und II zu konstatieren (Volumina: gut 0,2 Mio. € bzw. knapp 0,2 Mio. €), so dass sich hier rechnerisch hohe Umverteilungsquoten von zwischen 39 - 40 % (sonstige Standorte Zone I) bzw. 25 – 26 % (sonstige Standorte Zone II) ergeben, die sich jedoch ausschließlich gegen die Randsortimente der Lebensmittelanbieter (Aktionswaren) richten werden). Auch diese Standorte stehen nicht unter dem Schutz des BauGB und haben für diese Ausarbeitung keine städtebauliche Relevanz, da diese als wettbewerbliche, nicht städtebauliche Auswirkungen betrachtet werden. Somit sind eine Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung und eine Beeinträchtigung der bestehenden, flächendeckenden Nahversorgung durch das Vorhaben auszuschließen.

4.17 Umsatzerwartung in der Warengruppe Sport

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen dieser Alternativvariante B im Bereich **Sport** mit max. 1.059 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 2,8 Mio. € prognostiziert⁴³, der im Wesentlichen durch den Sportfachmarkt sowie Randsortimente bei den Fachmärkten Bekleidung sowie Hausrat / Einrichtungen abgedeckt werden.

Bei Ansatz dieser Flächengröße würde sich eine **Flächenproduktivität** von sportfachmarktüblichen rd. 2.600 € / m² VK ergeben.

Tabelle 48: Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Sport

	Kaufkraft in Mio. €	Abschöpfung / Marktanteil in %	Umsatz	
			abs.	in %
Zone I	2,3	27 – 28	0,6	23
Zone II	3,2	23 - 24	0,8	28
Zone III	5,5	18 - 19	1,0	38
Einzugsgebiet	11,1	21 - 22	2,4	89
Streuumsätze (rd. 11 %)			< 0,4	11
Sport gesamt			2,8	100

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

⁴³ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

In Bezug auf das Sortiment Sport, repräsentiert durch den Sport-Fachmarkt sowie die Fachabteilungen des Kleinpreis-Kaufhauses und die Fachabteilungen der Fachmärkte für Haushaltswaren sowie des Sonderpostenmarktes, werden knapp 89 % des Umsatzes aus den Zonen I bis III rekrutiert. Mit Streukunden werden gut 11 % des Umsatzes erwirtschaftet.

4.18 Umsatzumverteilung bei Sport

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

Tabelle 49: Umverteilungen bei Sport

Lagen	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
NVZ Wendorf / Ostseeblick	n. n.	n. n.	n. n.
Hauptzentrum Wismar-Innenstadt	1,7	0,7	39 - 40
Ergänzungsstandort Gägelow	0,8	0,8	99 - 100
NVZ Burgwall-Center	n. n.	n. n.	n. n.
sonstige Zone I	0,7	0,7	99 - 100
NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen	n. n.	n.n.	n. n.
Ergänzungsstandort Kritzow	n. n.	n.n.	n. n.
sonstige Zone II	n. n.	n.n.	n. n.
außerhalb SUR	-	0,6	-
Insgesamt	-	2,8	-

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

Im Sortiment Sport werden, sowohl absolut, als auch prozentual die höchsten warengruppenspezifischen Werte erreicht, die durch die geplante Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf induziert werden. Diese stellen sich wie folgt dar:

- Gegenüber dem Hauptzentrum Wismar-Innenstadt werden sich Umverteilungen von rd. 0,7 Mio. € ergeben, die Umverteilungsquoten rangieren bereits bei 39 - 40 %. Diese Werte stellen solch einen hohen Wert dar, dass die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des Hauptzentrums in dieser Warengruppe derart beeinträchtigt wird und ein Umschlagen in städtebauliche Effekte keineswegs auszuschließen ist.
- Auch am Ergänzungsstandort Gägelow fallen Umverteilungen in sehr nennenswertem Umfang an (Volumina: rd. 0,8 Mio. €), die sehr hohe Quoten von 99 – 100 % ergeben. Ein Wegfall des hier situierten Intersport ist zu erwarten. Dieser Standort steht nicht unter dem Schutz des BauGB und hat für diese Ausarbeitung keine städtebauliche Relevanz, so dass diese Werte zu vernachlässigen sind.

- /// Recht hohe Volumina und Quoten sind auch für die sonstigen Standorte in Zone I zu konstatieren (Volumina: rd. 0,7 Mio. €), so dass sich hier rechnerisch hohe Umverteilungsquoten von zwischen 99 - 100 % ergeben und ein Wegfall des Angebotes zu erwarten steht. Auch diese Standorte stehen nicht unter dem Schutz des BauGB und haben für diese Ausarbeitung keine städtebauliche Relevanz, da diese als wettbewerbliche, nicht städtebauliche Auswirkungen betrachtet werden.
- /// Die gutachterlichen Berechnungen zeigen deutlich auf, dass die ausgelösten Umverteilungsvolumina und -quoten im Segment **Sport** für einen großflächigen Fachmarkt **unverträgliche Umverteilungen** gegenüber dem Hauptzentrum Wismar-Innenstadt sowie den dezentralen Ergänzungsstandorten induzieren würden, so dass entweder auf diesen Betrieb ersatzlos verzichtet und einem Kandidaten aus dem Segment Einrichtungen den Vorzug gegeben werden sollte oder die Fläche für diesen Betreiber signifikant reduziert werden müsste.
- /// Dieser Befund stellt ein wichtiges, zentrales Ergebnis im Umgang mit den Alternativvariante B des Investors für das Fachmarktzentrum Hinter Wendorf in der Hansestadt Wismar dar.

5. Vereinbarkeit mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar 2012 / 2020

Im Folgenden werden die Grundsätze des regionalen Einzelhandelskonzeptes 2012 und der Fortschreibung 2020 überprüft:

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.

Die Fortschreibung des REHK SUR Wismar 2020 stuft den Standort Hinter Wendorf / Ostseeblick als zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) hoch. **Dem Grundsatz 1 wird entsprochen.**

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. ...

In der Fortschreibung 2020 heißt es zu dem Nahversorgungszentrum Hinter Wendorf / Ostseeblick (siehe S. 23):

- 1) Der im REHK 2012 definierte Ergänzungsstandort Hinter Wendorf wird aufgehoben.*
- 2) Die EH-Standorte Hinter Wendorf und Ostseeblick werden als ein ZVB/Nahversorgungszentrum eingestuft.*
- 3) Das ZVB/Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick fungiert in funktionaler Ergänzung zum ZVB Wismarer Innenstadt als größter Einzelhandelsstandort im Mittelzentrum Wismar.*
- 4) Ein weiterer Ausbau des ZVB mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten ist mit Blick auf die anderen ZVB, hier insbesondere auf das Hauptzentrum Innenstadt, zu vermeiden.*

Das Verträglichkeitsgutachten hat dargelegt, dass die baurechtlich zulässige Gesamtfläche in den vier Sondergebieten infolge der Realisierung der beiden Variantenbetrachtungen der CEV merklich unterschritten sowie partiell umfunktioniert / -gewidmet wird; der flächenseitige Ausbau des Fachmarktzentrums wird in beiden Varianten vermieden. Lediglich in der Alternativvariante B steigen die zentrenrelevanten Flächen um rd. 1.730 m² Verkaufsfläche (= + 11 %) über das gemäß B-Plan zulässige Maß hinaus.

Der Grundsatz 2 wird in der Vorzugsvariante A eingehalten und in der Alternativvariante B nicht eingehalten.

Grundsatz 3:

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

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

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

...

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.

Der Standort ist neben der Nahversorgungsfunktion auch für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgesehen. Die Regelung zur Begrenzung der Randsortimente ist seit Beschluss des LEP 2016 nicht mehr anwendbar, da es einem endgültig abgewogenen Ziel der Raumordnung entgegensteht. Das Vorhaben **entspricht dem Grundsatz 3** des REHK für den SUR Wismar 2012 und in der Fortschreibung 2020.

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.

Das Fachmarktzentrum Hinter Wendorf stellt als in zentraler Planung errichtete, großflächige Versorgungseinrichtung mit mehreren Einzelhandelsmietern und einem gemeinsam genutzten Parkplatz eine typische Standortagglomeration dar und ist wie ein Einkaufszentrum als großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen. Als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum), der in funktionaler Ergänzung zur ZVB Wismarer Innenstadt steht, erfüllt der Standort die Anforderungen zum Betrieb eines Fachmarktzentrum mit zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. **Dem Grundsatz 4 wird entsprochen.**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrum Hinter Wendorf innerhalb des Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen der Fortschreibung des REHK SUR Wismar 2020 größtenteils vereinbar ist.

VII. Raumordnerische Beurteilung des Vorhabens gemäß LEP 2016

1. Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Folgenden werden die wesentlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 dargestellt und anschließend im Hinblick auf die Realisierung des NVZ Wendorf / Ostseeblick kommentiert.

1.1 Konzentrationsgebot

(1) Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig. (Z)

Die Hansestadt Wismar ist als Mittelzentrum (mit oberzentraler Teilfunktion als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort) ausgewiesen. **Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt.**

1.2 Integrationsgebot (Standorte für zentrenrelevante Vorhaben)

(2) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. (Z)

Städtebaulich integriert i. S. d. LEP 2016 ist ein Einzelhandelsstandort dann, „wenn der Standort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegt, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren z. B. Verkehrsstrassen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung trennen. Der Standort sollte darüber hinaus mit einem den örtlichen Gegebenheiten angemessenen öffentlichen Personenverkehr erreichbar und Teil eines planerischen Gesamtkonzepts sein. Bei allen raumbedeutsamen Planungen ist die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu berücksichtigen.“

Das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick in Wismar wurde in der Fortschreibung des REHK 2020 zu einem zentralen Versorgungsbereich hochgestuft und stellt einen städtebaulich integrierten Standort dar. Somit ist der Standort Teil eines planerischen Gesamtkonzeptes. Auch die siedlungsstrukturelle Anbindung des Standortes an Wohnnutzungen ist vorhanden und wird zukünftig weiter verbessert. Fuß- und Radwegeverbindungen sowie eine Bushaltestelle sind ebenfalls vorhanden. **Das Integrationsgebot wird eingehalten.**

1.3 Kongruenzgebot

(3) Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (Z)

Das Kongruenzgebot des LEP 2016 beinhaltet auch ein Beeinträchtigungsverbot. Dieses besagt, dass die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche des zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

Zunächst ist zu untersuchen, ob die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entspricht. Gemäß LEP 2016 haben Mittelzentren in Mecklenburg-Vorpommern die Aufgabe, für die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorzuhalten⁴⁴. Zum gehobenen Bedarf zählen gemäß LEP 2016 neben der Nahversorgung auch Einzelhandelsbetriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs⁴⁵. Mit dem Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf ist das Vorhaben für ein Mittelzentrum angemessen. **Die Art und Zweckbestimmung des Vorhabens entsprechen den Vorgaben des Kongruenzgebotes.**

Der maßgebliche Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Wismar umfasst gem. LEP 2016 die Nahbereiche von Wismar; die sind Bad Kleinen, Neukloster und Warin.

Das fachgutachterlich ermittelte Einzugsgebiet des Vorhabens reicht insbesondere in westliche Richtung über den definierten Mittelbereich hinaus. Während das Kerneinzugsgebiet (Zone I) vollständig innerhalb des Mittelbereichs liegt sind bereits ca. 44 % der Einwohner des erweiterten Einzugsgebiets (Zone II) außerhalb des Mittelbereichs wohnhaft. Im Ferneinzugsgebiet (Zone III) sind noch ca. 15 % der Einwohner dem Mittelbereich zuzuordnen.

Tabelle 50: Umsatzanteil aus dem Mittelbereich, Variante A

Variante A	Umsatz gesamt		
	Umsatz gesamt in Mio. €	aus Kongruenzraum in Mio. €	aus Kongruenzraum in %
Nahrungs- und Genussmittel	0,4	0,3	81
Gesundheit / Körperpflege	0,8	0,7	84
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	0,2	0,2	87
Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib-, Spielwaren	0,5	0,3	70
Bekleidung	1,6	1,1	71
Schuhe, Lederwaren	0,3	0,2	75
Sport	0,2	0,1	61
Elektrowaren	0,4	0,3	78
Hausrat, Einrichtung	2,0	1,4	71
gesamt	6,4	4,6	74

Berechnungen GMA 2024

In der Vorzugsvariante A stammt mit 61 – 84 % der Großteil der Umsätze in allen Sortimenten aus dem Mittelbereich (im Durchschnitt: 74 %), so dass das **Kongruenzgebot für die Variante A eingehalten** werden kann.

⁴⁴ vgl. LEP 2016, 3.2 (2)

⁴⁵ ebenda, Begründung S. 27

Tabelle 51: Umsatzanteil aus dem Mittelbereich, Variante B

Variante B	Umsatz gesamt		
	Umsatz gesamt in Mio. €	aus Kongruenzraum in Mio. €	aus Kongruenzraum in %
Nahrungs- und Genussmittel	0,7	0,7	88
Gesundheit / Körperpflege	1,1	0,8	76
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	1,4	1,0	73
Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib-, Spielwaren	0,6	0,4	71
Bekleidung	1,8	1,3	73
Schuhe, Lederwaren	0,3	0,2	76
Sport	2,8	1,2	45
Elektrowaren	0,3	0,2	74
Hausrat, Einrichtung	2,7	2,0	72
gesamt	11,7	7,8	67

Berechnungen GMA 2024

Die Berechnungen über das Marktanteilkonzept lassen in der Alternativvariante B im Sortimentsbereich Sport mit nur 45 % der Umsätze aus dem Mittelbereich den größten Kaufkraftzufluss von außerhalb des Kongruenzraumes (ca. 55 %) erkennen, so dass in diesem Sortiment und **in der Variante B das Kongruenzgebot nicht in allen Sortimenten eingehalten** werden kann.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. deren Funktionsfähigkeit liegt dann vor, wenn es infolge von Ladenleerständen zu einer Verschlechterung des Angebotes und der städtebaulichen Qualität kommt. Maßgeblich für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches sind Magnetbetriebe, von deren Kundenfrequenz umliegende kleinere Einzelhandelsbetriebe profitieren. Sofern Magnetbetriebe aufgrund hoher Umsatzrückgänge durch ein Vorhaben geschlossen werden, können sich nachteilige Wirkungen auf das Umfeld ergeben. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Ergänzungs- und Fachmarktstandorte sowie solitäre Stadtrandlagen stellen hingegen keine schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO dar. **Das Kongruenzgebot wird in der Vorzugsvariante A eingehalten, jedoch in der Alternativvariante B aufgrund des Themas Sport nicht eingehalten.**

VIII. Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Mit der vorliegenden Analyse sollte im Vorfeld der anstehenden Neu- / Umstrukturierung des 1992 eröffneten Fachmarktzentrum Hinter Wendorf, das integraler Bestandteil des 2020 hochgestuften zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick in der Hansestadt Wismar ist zu den möglichen anzunehmenden städtebaulichen Auswirkungen gutachterlich Stellung genommen werden.

Die Analyse hat klar gezeigt, dass die Notwendigkeit für die vorgesehene Neuaufstellung des mittlerweile über 30 Jahre alten Fachmarktzentrum Hinter Wendorf, das nach dem Hauptzentrum den flächen- und umsatzseitig wichtigsten Handelsstandort im Stadtgebiet darstellt, von der Hansestadt Wismar erkannt und in der Beschlussfassung zur 2. B-Planänderung aufgegriffen wurde. Bestehen können nicht nur die bauliche Konfiguration der Neukonzeption, die von den einzelhändlerischen Vorstellungen der Hansestadt Wismar abgeleitet wurde, vor allem aber die vorgesehene, **neue Zentrumsbildung** für den **Stadtteil Wendorf**, die zwar weiterhin den Einzelhandel im Hauptfokus hat, aber künftig sich auch stärker anderen Nutzungen (z. B. Büros / Praxen, Fitness) widmen dürfte.

Die Gutachter haben der Hansestadt Wismar empfohlen, dass sich genehmigungsseitig für die 2. Änderung des Bebauungsplanes 13 / 91 im Einzelhandel auf Betriebe mit Hauptsortiment bei Möbel / Einrichtungen fokussiert werden sollte, die in untergeordneten Umfang ergänzende Randsortimente führen. Sofern die Verträglichkeit mit den bestehenden Handelsstrukturen im SUR Wismar und der Wismarer Innenstadt bestätigt werden kann, sehen die Gutachter auch einen einzelnen kleinflächigen Fachmarkt aus dem Bekleidungsbereich als ausnahmsweise genehmigungsfähig an. Dieses wurde bereits im Grundsatz 2 der Steuerungsregeln des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den SUR Wismar 2012 für zentrale Versorgungsbereiche in identischer Weise empfohlen. Um Verträglichkeitsaspekte zum Hauptzentrum Wismar-Innenstadt angemessen zu berücksichtigen, sollten für diesen Fachmarkt nicht von der gutachterlich geprüften Größenordnung in Höhe von maximal 600 m² VK abgewichen werden.

Flächenseitig wird die Verkaufsfläche des Fachmarktzentrum Hinter Wendorf in den vier Sondergebieten beider Varianten zudem dabei nicht erweitert, sondern partiell umfunktioniert / -gewidmet werden. Die Gesamtfläche unterschreitet das baurechtlich mögliche maximal Flächenprogramm merklich um rd. 10.000 m² VK; der flächenseitige Ausbau des Fachmarktzentrum wird in beiden Varianten vermieden. Lediglich in der Alternativvariante B steigen die zentrenrelevanten Flächen um rd. 1.730 m² Verkaufsfläche (= + 11 %) über das gemäß B-Plan zulässige Maß hinaus.

Baurechtlich könnte der Vorhabenträger diese Verkaufsfläche bereits jetzt am Standort Inwertsetzen und auch betreiben, ohne dass die Hansestadt Wismar diese Grundlage mit Aussicht auf Erfolg rechtlich anfechten könnte!

Die Gutachter haben die beiden vorgelegten Variantenlösungen zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrum (Vorzugsvariante A und Alternativvariante B) einer Prüfung unterzogen, ob sie mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes SUR Wismar 2020 sowie den landes- und raumordnerischen Vorgaben im Einklang stehen.

Für die **Vorzugsvariante A** haben die Berechnungen der Gutachter eine Vereinbarkeit mit den Grundsätzen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2020 sowie den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung und Raumordnung klar aufgezeigt.

Bei der **Alternativvariante B** steht hingegen die geplante Etablierung eines Sportfachmarktes nicht im Einklang mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2020 sowie den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung und Raumordnung, da dieser Markt unverträgliche Umsatzumverteilungen induzieren und auch das Kongruenzgebot nicht erfüllen würde. Die Gutachter sprechen sich dafür aus, entweder auf diesen Betrieb ersatzlos zu verzichten und stattdessen einem Kandidaten aus dem Segment Einrichtungen den Vorzug zu geben, oder die Fläche für diesen Betreiber signifikant zu reduzieren.

Last, but not least erlauben sich die Gutachter einen abschließenden Hinweis zum Regionalen Einzelhandelskonzept im SUR Wismar zu geben, der bereits außerhalb der eigentlichen Aufgaben- und Fragestellung liegt. Auf die Notwendigkeit der vollumfänglichen Fortschreibung eines Regionalen Einzelhandelskonzeptes in regelmäßigen Rhythmen wird vielfach von Experten hingewiesen, schließlich vollzieht sich der sprichwörtliche Wandel im stationären Handel in rasanten Tempo – zumeist ohne unmittelbare Einflussmöglichkeiten einer Kommune (in diesem Fall der Hansestadt Wismar). Dies gilt umso mehr, als mit der Corona-Pandemie, der Ukraine- und Energiekrise sowie den gestiegenen Energiekosten Veränderungsprozesse im stationären Einzelhandel beschleunigt worden sind, die durch die bisherige Fortschreibung nicht abgebildet werden.

Landauf / landab bewährt hat sich auch die Einhaltung der in der Vergangenheit aus gutem Grund eingeführten Sortimentslisten, deren Veränderungen und Entwicklungen ebenfalls sorgsam beobachtet und fortgeschrieben werden sollten.

Abschließend bleibt die gutachterliche Empfehlung an die Hansestadt Wismar diese Ergebnisse intensiv zu beraten, um dann die notwendigen Entscheidungen zur nachhaltigen Neuaufstellung des Fachmarktzentrum Wismar treffen zu können.

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Wismar und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	10
Karte 2:	Mikrostandort und Umfeldnutzungen	15
Karte 3:	Zentrale Versorgungsbereiche im SUR Wismar gemäß Fortschreibung REHK SUR Wismar 2020	34
Karte 4:	Einzugsgebiet des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf	52

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wismar zwischen 2023 und 2018	9
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Hansestadt Wismar	17
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand der Hansestadt Wismar	18
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand im SUR Wismar	19
Tabelle 5:	Positivliste für Neu- / Umstrukturierungssortimente im FMZ Wendorf	25
Tabelle 6:	Sortimentsliste für den SUR Wismar (gemäß Fortschreibung SUR Wismar 2020)	33
Tabelle 7:	Flächenaufstellung in der Übersicht B-Planfestsetzungen und Umbaukonzept (Vorzugsvariante A)	44
Tabelle 8:	Flächenaufstellung in der Übersicht B-Planfestsetzungen und Umbaukonzept (Alternativvariante B)	44
Tabelle 9:	Übersicht Betriebstypen (Vorzugsvariante A)	47
Tabelle 10:	Übersicht Betriebstypen (Alternativvariante B)	48
Tabelle 11:	GPS-Bewegungsdatenauswertung FMZ Hinter Wendorf	51
Tabelle 12:	Sortimentspezifische Kaufkraft im Einzugsgebiet	55
Tabelle 13:	Verkaufsflächenbestand im SUR Wismar	57
Tabelle 14:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Nahrungs- und Genussmitteln	63
Tabelle 15:	Umverteilungen bei Nahrungs- und Genussmitteln	63
Tabelle 16:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Gesundheit und Körperpflege	64
Tabelle 17:	Umverteilungen bei Gesundheit und Körperpflege:	65
Tabelle 18:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	66
Tabelle 19:	Umverteilungen bei Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	67
Tabelle 20:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Büchern, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren	68
Tabelle 21:	Umverteilungen bei Büchern, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren	69
Tabelle 22:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Bekleidung	70
Tabelle 23:	Umverteilungen bei Bekleidung	71
Tabelle 24:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Schuhen / Lederwaren	72
Tabelle 25:	Umverteilungen bei Schuhen / Lederwaren	73
Tabelle 26:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Sport	74
Tabelle 27:	Umverteilungen bei Sport	75
Tabelle 28:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Elektrowaren	76
Tabelle 29:	Umverteilungen bei Elektrowaren	77

Tabelle 30:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Hausrat / Einrichtungen	78
Tabelle 31:	Umverteilungen bei Hausrat / Einrichtungen	79
Tabelle 32:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Nahrungs- und Genussmitteln	82
Tabelle 33:	Umverteilungen bei Nahrungs- und Genussmitteln	83
Tabelle 34:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Gesundheit und Körperpflege	84
Tabelle 35:	Umverteilungen bei Gesundheit und Körperpflege:	85
Tabelle 36:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	86
Tabelle 37:	Umverteilungen bei Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	87
Tabelle 38:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Büchern, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren	88
Tabelle 39:	Umverteilungen bei Büchern, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren	89
Tabelle 40:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Bekleidung	90
Tabelle 41:	Umverteilungen bei Bekleidung	91
Tabelle 42:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Schuhen / Lederwaren	92
Tabelle 43:	Umverteilungen bei Schuhen / Lederwaren	93
Tabelle 44:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Elektrowaren	94
Tabelle 45:	Umverteilungen bei Elektrowaren	95
Tabelle 46:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Hausrat / Einrichtungen	96
Tabelle 47:	Umverteilungen bei Hausrat / Einrichtungen	97
Tabelle 48:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Sport	98
Tabelle 49:	Umverteilungen bei Sport	99
Tabelle 50:	Umsatzanteil aus dem Mittelbereich, Variante A	104
Tabelle 51:	Umsatzanteil aus dem Mittelbereich, Variante B	105

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Veränderung / Entwicklung: Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im SUR Wismar	19
Abbildung 2:	Sortimentsbezogene Veränderung / Entwicklung des Einzelhandelsbestandes im SUR Wismar	20
Abbildung 3:	Sortimentsbezogene Umsatzentwicklung im SUR Wismar	20
Abbildung 4:	Einzelhandelszentralität in der Hansestadt Wismar	24
Abbildung 5:	Kaufkraftbindungssituation in der Hansestadt Wismar	24
Abbildung 6:	Zentrenrelevante Kernsortimente (im LEP M-V: Abbildung 21)	29
Abbildung 7:	B-Plan 13 / 91 1. Änderung Hansestadt Wismar	39
Abbildung 8:	Fachmarktzentrum Hinter Wendorf (Vorzugsvariante A)	41
Abbildung 9:	Fachmarktzentrum Hinter Wendorf (Alternativvariante B)	43
Abbildung 10:	Frequenzentwicklung im FMZ Hinter Wendorf, Wismar im Monatsvergleich (11 / 2022 bis 10 / 2024)	53
Abbildung 11:	Wochentägliche Besucherverteilung im FMZ Hinter Wendorf in Wismar	54
Abbildung 12:	Durchschnittliche Verweildauer im FMZ Hinter Wendorf in Wismar	54

648 Stellplätze

- Bäume für Stellplatznachweis 110 Stück
- Bäume gem. textliche Festsetzung B-Plan 2006

Fassadenbegrünung mit Rankhilfe

Radweg auf Privatgrundstück

Gehweg

Radwegführung, neu





UMWELTBERICHT

ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13/91

„SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL IN HINTER WENDORF“

DER UMWELTBERICHT IST BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG DES
BEBAUUNGSPLANES.

bearbeitet durch:

Richter + Kaup PartG
Ingenieure | Planer | Landschaftsarchitekten
Berliner Straße 21
02826 Görlitz

GÖRLITZ, 24. NOVEMBER 2025

UMWELTBERICHT ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13/91 „SONDERGEBIET GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL IN HINTER WENDORF“

INHALTSVERZEICHNIS

1. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG	4
1.1 ANLASS DER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	4
1.2 DURCHFÜHRUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG	5
2. UMWELTBERICHT	5
2.1 BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN MIT ANGABEN ÜBER STANDORT, ART UND UMFANG SOWIE BEDARF AN GRUND UND BODEN	6
2.2 BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE IM EINWIRKUNGSBEREICH SOWIE ANGABEN ZUR BEVÖLKERUNG	7
2.2.1 MENSCH	7
2.2.2 TIERE UND PFLANZEN	10
2.2.3 BODEN	12
2.2.4 WASSER.....	13
2.2.5 KLIMA/LUFT	15
2.2.6 LANDSCHAFT/LANDSCHAFTSBILD	15
2.2.7 WECHSELWIRKUNGEN	15
2.2.8 KULTUR UND SONSTIGE SACHGÜTER	16
2.3 BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN	16
2.3.1 LÄRMEMISSIONEN UND -IMMISSIONEN	16
2.3.2 VERSIEGELUNG VON BODEN UND FLÄCHENINANSPRUCHNAHME	17
2.3.3 POTENZIELLE BEEINTRÄCHTIGUNG DER GRUNDWASSERGEWINNUNG	18
2.4 BESCHREIBUNG DER MAßNAHMEN, MIT DENEN ERHEBLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN VERMIEDEN, VERMINDERT ODER-SOWEIT MÖGLICH - AUSGEGlichen WERDEN SOLLEN	19
2.4.1 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ DES MENSCHEN, SEINER GESUNDHEIT UND SEINES WOHLBEFINDENS SOWIE BERÜCKSICHTIGUNG SEINES BEDÜRFNISSES NACH SICHERHEIT	19
2.4.2 MAßNAHMEN DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	19
2.4.3 MAßNAHMEN ZUR ERHALTUNG, SANIERUNG ODER WIEDERERRICHTUNG VON KULTUR UND SONSTIGEN SACHGÜTERN	21
2.4.4 MAßNAHMEN, WELCHE AUFGRUND ÖKOSYSTEMARER WECHSELWIRKUNGEN NICHT REALISIERT WERDEN KÖNNEN	22
2.5 BESCHREIBUNG DER VERBLEIBENDEN WESENTLICHEN AUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN AUF DIE UMWELT	22
2.5.1 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ	22
2.5.2 FACHLICHE BEWERTUNG	32
2.6 ÜBERSICHT ÜBER DIE WICHTIGSTEN GEPRÜFTEN ANDERWEITIGEN LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN UND ANGABE DER WESENTLICHEN AUSWAHLGRÜNDE IM HINBLICK AUF DIE UMWELTAUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN	32
2.7 HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN AUFGETRETEN SIND	33
3. RESÜMEE.....	34

ANLAGEN

- Lageplan „**Biotopstrukturen "fiktiver" Bestand gemäß Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan**“
- Lageplan „**Biotopstrukturen Bestand November 2025**“
- Lageplan „**Biotopstrukturen gemäß Festsetzungen 2. Änderung B-Plan**“

1. Umweltverträglichkeitsprüfung

1.1 Anlass der Umweltverträglichkeitsprüfung und rechtliche Grundlagen

Historie

- Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 27. März 1991 die Aufstellung und am 29. Oktober die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in Hinter Wendorf“ beschlossen. Im anschließenden Genehmigungsverfahren wurde durch das Innenministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern dem Erlass vom 17. Mai 1993 unter Geltendmachung von Maßgaben und Auflagen die Genehmigung erteilt. Die Erfüllung einer Maßgabe – die Sicherung der in der Planung festgesetzten Ausgleichsflächen – war für die Hansestadt Wismar nicht möglich. Sie konnte zur Realisierung und somit Sicherung des Ausgleichs nicht alle gemäß Planung festgesetzten Flächen aufkaufen. Der Bebauungsplan konnte daher nicht in Rechtskraft gesetzt werden. Das geplante Einkaufs- und Dienstleistungszentrum „Marktkauf“ in Hinter Wendorf wurde gemäß den Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 13/91 errichtet.
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschloss auf ihrer Sitzung am 27. Januar 2000 die Veränderung des Geltungsbereiches für den genehmigten Bebauungsplan Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Hinter Wendorf“. U.a. wurde angegeben, dass nun die Möglichkeit besteht, den erforderlichen Ausgleich auf den südlich an das Sondergebiet anschließenden Flächen zu realisieren. Daneben wurden südlich des Bestandes das Sondergebiet SO IV ein technisches Kaufhaus (Elektrofachmarkt) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.650 m² und ein Fachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m² sowie die Erweiterung des Bestandes der Gemeinschaftsstellfläche (SO V) ausgewiesen.
Aufgrund des § 3b Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001 wurde festgehalten, dass die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, da das Vorhaben in der Anlage 1 (hier Nummer 18.4.1 und 18.6.1) aufgeführt ist.
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht (Stand: August 2002) erarbeitet. Innerhalb diesen wurde die Eingriffe in die berührten Schutzgüter geprüft.
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschloss auf ihrer Sitzung am 29.01.2009 die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in Hinter Wendorf“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, da das Planungsziel der Wiedernutzbarmachung von Flächen der Innenentwicklung entsprach und keine zusätzlichen Versiegelungsflächen ausgewiesen wurden. Dementsprechend wurde von einer Umweltprüfung bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Aktuell

- Am 25.04.2024 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in Hinter Wendorf“ durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gefasst. Gemäß dem Beschluss wird das Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren durchgeführt, d.h. es ist eine Umweltprüfung durchzuführen bzw. ein Umweltbericht zu erstellen. Der im Aufstellungsbeschluss dargestellte Geltungsbereich zur Änderung des Bebauungsplanes betrafte eine Teilfläche des rechtswirksamen Bebauungsplanes und bezog sich im Wesentlichen auf

die Umstrukturierung des Möbelhauses / Fachmarktes im nördlichen bzw. nordöstlichen Bereich des Vorhabenstandortes.

- Da weitere bauliche Veränderungen im Bereich des Vorhabenstandortes (u.a. Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage auf Teilflächen der ehemals festgesetzten Gemeinschaftsstellflächen (SO V) / des Einrichtungshauses (SO IV, die Umstrukturierung des Parkplatz in Teilflächen, die Errichtung einer Radverkehrsanlage) sowie eine Änderung des Entwicklungsziels der ehemals geplanten Ausgleichsfläche im Süden des Plangebietes beabsichtigt sind, wird der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in Hinter Wendorf“ entsprechend den Vorhaben nochmals angepasst (der Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches wird im weiteren Planverfahren gefasst).

1.2 Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung der Umweltprüfung erfolgt im Umweltbericht unter Maßgabe des § 2 Abs. 4 BauGB.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Darstellung abweichend der Anlage 1 Nr. 2a) zum Baugesetzbuch erfolgt. Grundlage für die Bewertung im Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes sind:

- die Angaben im Umweltbericht mit Stand vom August 2002,
- die aktuellen Planungsabsichten in den zu ändernden Bereichen,
- die Berücksichtigung aktueller Festsetzungen / Festlegungen zur Abgrenzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassung Wismar – Wendorf bzw. gesetzlich geschützter Biotope,

Hinsichtlich der Ermittlung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen wird die durchgeführte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz von 2002 überarbeitet. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg sowie der Hansestadt Wismar wird die Eingriffsbilanzierung nach der HzE 2018 (Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) - Neufassung 2018) durchgeführt. Die Herangehensweise wird im Pkt. 2.5.1 näher erläutert.

2. Umweltbericht

Hinweise zum Umweltbericht der 2. Änderung des Bebauungsplanes

1. Im Umweltbericht werden die allgemeinen Angaben, welche ihre Gültigkeit beibehalten, aus dem Umweltbericht mit Stand August 2002 des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Stand vom Mai 2006 verwendet (*kursiv* dargestellt).
2. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wird gemäß HzE2018 durchgeführt. Die Ursprungsplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und dessen Festsetzungen werden hierbei mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes und dessen Festsetzungen verglichen. Bei beiden Bilanzierungen wird als Ausgangsbiotop ein intensiv genutzter Acker zur Bewertung herangezogen. Die detaillierte Erläuterung ist dem Pkt. 2.5.1 zu entnehmen.
3. Änderungen im Umweltbericht, welche sich aus gesetzlichen Vorgaben, aktualisierten Erfassungen bzw. geänderten Planungsabsichten ergeben, werden mit dem Hinweis „aktualisierte Analyse“ vermerkt.

2.1 Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in Hinter Wendorf“ umfasst entsprechend der Abgrenzung im Vorentwurf des Bebauungsplanes eine Fläche von ca. 113.669 m².

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird folgendes geändert:

- Umstrukturierung der Verkaufsflächen im SO1 und SO2. Innerhalb der Baugebiete werden die maximal zulässigen Verkaufsflächen (hier u.a. für zentrenrelevante Sortimente) festgesetzt.
- Gemäß dem Planungsziel zur Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage im Bereich des SO4 (Einrichtungshaus) sowie auf Teilflächen des SO5 (Gemeinschaftsstellflächen) entfällt die Darstellung des SO4 (Einrichtungshaus) und das SO5 (Gemeinschaftsstellflächen) wird im Flächenumfang reduziert. Die geplante Photovoltaikfreiflächenanlage wird als sonstiges Sondergebiet SO4 (Sonnenenergienutzung) festgesetzt. Verbunden mit der Änderung der SO-Gebiete ist eine Reduzierung der Versiegelung, da im zukünftigen SO 4 (Sonnenenergienutzung) eine maximale Versiegelung von 60 % zulässig ist. Diese resultiert aus den von Photovoltaikmodulen überstellten Flächen. Die tatsächliche Versiegelung ist deutlich geringer.
- Realisierte grünordnerische Maßnahmen gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, welche erhalten bleiben, werden als Pflanzbindung festgesetzt. Dies betrifft Flächen innerhalb festgesetzter privater Grünflächen bzw. innerhalb festgesetzter Baugebiete.
- Weiterhin werden bestehende Gehölz- und Grünstrukturen als Pflanzbindung festgesetzt, welche im Bereich ehemals festgesetzter Baugebiete (hier ohne Pflanzgebot) bzw. im Bereich der Brunnen entwickelt wurden. Zu verorten sind diese Flächen im Wesentlichen südlich des Marktkaufgeländes.
- Alle geplanten und noch nicht realisierten grünordnerischen Maßnahmen (innerhalb festgesetzter privater Grünflächen bzw. innerhalb festgesetzter Baugebiete) werden als Pflanzgebot bzw. als Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.
- Das Entwicklungsziel innerhalb der AGFL „Gehölze“ wird dahingehend geändert, dass der überwiegende Teil der Fläche (ca. 15.350 m²) als Frischwiese mit extensiver Nutzung zu entwickeln ist. Bestehende Gehölzflächen bleiben hierbei erhalten und werden durch Gehölzpflanzungen (Entwicklung einer 5-reihigen Hecke südlich SO4 und östlich der AGFL) ergänzt.
- Grünordnerische Maßnahmen innerhalb der Baugebiete (gemäß den textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes), welche nicht umsetzbar sind, werden überarbeitet und geändert. Dies betrifft insbesondere Festsetzungen zur Dachbegrünung der Gebäude sowie das Anpflanzen von Bäumen im Bereich der Stellplätze. Die ehemalige Festsetzung zur Dachbegrünung aller Gebäude (mit Flachdach) wird dahingehend geändert, dass Neubauten bzw. umzubauende Gebäude mit Flachdach zu begrünen sind. Die Anzahl anzupflanzender Bäume in Bezug zur Stellplatzanzahl wird von 1 Baum je 4 Stellplätze in 1 Baum je 6 Stellplätze geändert. Verbunden hiermit sind auch die Änderung der Vorgaben der offenen Baumscheibengrößen (alt: 4 m², neu: 12 m²) sowie der Angaben zum durchwurzelbaren Raum (neu: 18 m³)
- Die zulässige Versiegelung (GRZ) innerhalb des sonstigen Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO1 – SO3 und SO5) wird auf **0,92** festgesetzt, da dies annähernd dem vorgefund-

enen sowie zukünftigen Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes entspricht. In der Ermittlung der GRZ fließen die grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzgebote und Pflanzbindungen) mit ein. Festgesetzte private Grünflächen bleiben bei der Ermittlung der GRZ unberücksichtigt.

2.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich sowie Angaben zur Bevölkerung

2.2.1 Mensch

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Im Umweltbericht mit Stand August 2002 wurde folgendes analysiert:

„Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich im nordwestlichen Bereich zwei Gebiete mit Wohnbebauung, welche zur planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes als Besondere Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO ausgewiesen wurden. Diese werden durch eine Kleingartenanlage getrennt.

Das Bebauungsplangebiet ist im Westen, Norden und Osten von Wohnbebauung umgeben.

Entlang der Zierower Landstraße befindet sich noch ein Aldi-Markt sowie die Tankstellen von Elf und Marktkauf (aktuell ept-Tankstelle Wismar und TotalEnergies).

Mit ca. 915 ha ist der Stadtteilbezirk Wendorf der flächenmäßig zweitgrößte im Stadtgebiet. Hiervon sind ca. 150 ha zu Wohn- und Gewerbebezwecken bebaut. Zu Wendorf gehören fast 678 ha landwirtschaftliche Nutz- und sonstige Freiflächen sowie ein ca. 72 ha großes Areal an Konversionsflächen, die ehemals von den GUS-Streitkräften genutzt wurden. So hat Wendorf bei einer Einwohnerzahl von ca. 20.000 eine Einwohnerdichte von ca. 22 EW/ha.

Straßenverkehrslärm

Das derzeitige Verkehrsaufkommen (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke in Kfz/ 24 h – DTV) beträgt gemäß den verkehrstechnischen Untersuchungen der INROS GmbH für

- *die Zierower Landstraße südlich des Knotens Marktkauf 10.276 Kfz/ 24 h*
- *die Zierower Landstraße nördlich des Knotens Marktkauf bis Zierower Weg 9.941 Kfz/ 24 h*
- *die Zierower Landstraße nördlich des Zierower Weges 5.688 Kfz/ 24 h und*
- *den Zierower Weg 5.600 Kfz/ 24 h*

Aus den Parametern DTV, LKW-Anteil, Geschwindigkeit, Straßenoberfläche und Steigung wurden für die einzelnen Straßenabschnitte die Emissionspegel $L_{m, E}$ berechnet.

Tabelle 1: Emissionspegel $L_{m, E}$

Straße	$L_{m, e}$ tagsüber in dB (A)	$L_{m, e}$ nachts in dB (A)
Zierower Landstraße – südlich des Knotens Marktkauf	59,5	52,1
Zierower Landstraße – nördlich des Knotens Marktkauf	59,2	51,8
Zierower Landstraße – nördlich Zierower Weg	56,9	49,5
Zierower Weg	54,6	47,2

Der Emissionspegel $L_{m, E}$ ist der Mittelungspegel, der sich für je 25 m Abstand von der Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn und in 4 m Höhe über Straßenniveau bei ungehinderter Schallausbreitung ergibt.

Unter Zugrundelegung der vorgenannten Ausgangsdaten wurde im „Schalltechnischen Gutachten der AKUS GmbH“ eine EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnung durchgeführt, welche in der Anlage 5 des o.g. Gutachtens grafisch dargestellt wird.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Grenzwerte für den Lärmsanierungsfall von 70/60 dB(A) tags/nachts für WA-Immissionsorte und 72/62 dB(A) tags/nachts für MI-Immissionsorte deutlich unterschritten werden.

Lärm durch den Betrieb der Märkte

Zur Berechnung der Lärmbeeinträchtigung wurden alle geräuschrelevanten Betriebsvorgänge (Warenlieferung, Kühlaggregate auf LKW, Kundenparkplatz, Müllentsorgung und Dieselmotor der Sprinkleranlage) berücksichtigt.

Außerdem wurden die relevanten Geräuschimmissionen des benachbarten ALDI-Marktes als Vorbelastung berücksichtigt.

Durch eine EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnung, welche Pegelkorrekturen für Entfernung, Luftabsorption, Topografie, Boden und Meteorologiedämpfung sowie die Schallabschirmung von Hochbauten und sonstigen Hindernissen berücksichtigt, wurden Immissionschallpegel ermittelt.

Der Schutzanspruch gegen Gewerbelärm wird in der TA Lärm in Form von Immissionsrichtwerten geregelt. Die Immissionsrichtwerte für die Immissionsorte sind für Allgemeine Wohngebiete 55/40 dB(A) tags/nachts und für Mischgebiete 60/45 dB(A) tags/nachts. Die numerischen Ergebnisse der o.g. Immissionschallpegel werden in der nachfolgenden Tabelle für die ausgewählten Immissionsorte I1 bis I13a, deren Lage in der Anlage 2, Blatt 1 des „Schalltechnischen Gutachtens“ grafisch dargestellt wird, dokumentiert.

Tabelle 2: Beurteilungspegel (auf ganze dB(A) gerundet) jeweils für das am stärksten belastete Geschoss

Immissionsort	Beurteilungspegel in dB (A)		Geräusch-Immissionsrichtwert in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I1	57	50	55	40
I2	56	49	55	40
I3	53	45	55	40
I4	52	44	55	40
I5	51	36	55	40
I6	52	23	55	40
I7	59	26	60	45
I8	58	26	60	45
I9	54	27	60	45
I10	56	27	60	45
I11	55	27	60	45
I12	56	29	60	45
I13	59	30	60	45

I13a	60	30	60	45
------	----	----	----	----

Die in Tabelle 2 dokumentierten Ergebnisse zeigen, dass

- an den Wohnhäusern I1 bis I4 die Richtwerte überschritten und
- an allen anderen Immissionsorten die Richtwerte eingehalten werden.

Die wesentliche Ursache für die Richtwertüberschreitungen liegen in der bestehenden Warenanlieferung des bestehenden Marktkauf-SB-Warenhauses.

Vor diesem Hintergrund wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass im Bebauungsplan Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“, in dessen Gebiet die Orte I1 bis I4 liegen, genau für die Wohnquartiere, die den Märkten am nächsten liegen, passiver Schallschutz zum Schutz gegen den Lärm der Märkte festgesetzt worden ist.

Daraus kann geschlossen werden, dass der von der AKUS GmbH festgestellte Geräusch-Immissionskonflikt im Bauleitplanverfahren Nr. 26/92 bereits erkannt und durch die Festsetzung des erwähnten passiven Schallschutzes gelöst wurde.

Die zulässigen Spitzenpegel sind gemäß TA Lärm als Tagesrichtwert + 30 dB(A) sowie als Nachtrichtwert + 20 dB(A) definiert.

Damit lauten die Schutzrechte bei Allgemeinen Wohngebieten 85/60 dB(A) tags/nachts und bei Mischgebieten 90/65 dB(A) tags/nachts. Relevante Spitzen-Schall-Leistungspegel sind auf den Parkplätzen mit 100 dB(A) für Türen schlagen, durch Lkw 110 dB(A), durch Druckluftentlastung der Lkw-Bremsanlagen und im Bereich der Warenanlieferung 121 dB(A) durch Plattenhubwagen über die Lkw-Ladebordwand zu erwarten. Der zulässige Tages-Spitzenpegel für WA-Nutzungen wird durch Lkw bereits in 7,00 m und durch Pkw bereits in 2,20 m Entfernung eingehalten. Für MI-Nutzungen ist die Einhaltung des zulässigen Tages-Spitzenpegel für Lkw bereits in 4,00 m und für Pkw bereits in 1,20 m Entfernung gegeben.

Nachts wird der zulässige Spitzenpegel durch Lkw an WA-Nutzungen in 120 m und an MI-Nutzungen in 70 m eingehalten. Pkw sind nachts nicht zu erwarten.

Vor dem Hintergrund des oben Dargestellten sind tags keine unzulässigen Spitzenpegel zu verzeichnen. Nachts hingegen ist im Bereich I1 und I2 durch die Warenanlieferung mit einer Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel zu rechnen.

Diese Überschreitungen ergeben sich aus dem bestehenden Betrieb der Märkte. Auch in Bezug auf die Spitzenpegelthematik wird auf den Bebauungsplan Nr. 26/92 "Wohngebiet Zierower Weg" hingewiesen, der zum Schutz der hier in Rede stehenden Immissionsorte passiven Schallschutz festgesetzt hat.“

Erholungsfunktion

Im Umweltbericht mit Stand August 2002 wurde folgendes analysiert:

„Das Plangebiet besitzt aufgrund der derzeitigen Nutzung und der bestehenden Vorbelastung keine Erholungsfunktion für die Naherholung.“

aktualisierte Analyse mit Stand November 2025:

Die Angaben aus dem Umweltbericht von 2002 behalten ihre Gültigkeit.

2.2.2 Tiere und Pflanzen

Im Umweltbericht mit Stand August 2002 wurde folgendes analysiert:

„Flora und Fauna des Plangebietes besitzen das typische Spektrum einer anthropogen überformten, intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich südlich der Elf- Tankstelle (aktuell TotalEnergies-Tankstelle) zwischen der B 105 und der Zierower Landstraße ein ökologisch wertvoller Bereich, bestehend aus einem Stillgewässer und einer Gehölzgruppe.

Schutzgebiete und -objekte nach den §§ 14 und 20 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.“

aktualisierte Analyse mit Stand November 2025:

Biotope

Gemäß der beabsichtigten Standortentwicklung zu einem großflächigen Einzelhandelsstandort wurden in der Vergangenheit Teilflächen des Gebietes bebaut bzw. mit Bepflanzungen eingegrünt. Aufgrund der nicht realisierten Errichtung eines Einrichtungshauses, der Parkplatzerweiterung in südlicher Richtung sowie der flächigen Gehölzanpflanzung im Süden (festgesetzte Ausgleichsfläche „Gehölzanpflanzung“ im rechtskräftigen B-Plan) werden derzeit Teilflächen des Plangebietes (betrifft den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes bzw. des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Stand Mai 2006) weiterhin landwirtschaftlich als Acker bewirtschaftet. Im geplanten SO4 „Sonnenenergienutzung“ (ehemals geplanter Standort für ein Einrichtungshaus / Parkplatz) befindet sich zudem eine Hecke in Randlage (siehe Abb. 1 gelb gestrichelte Umgrenzung) und die Flächen um die bestehenden Brunnen (innerhalb der festgesetzten AGFL gelegen) werden als Frischgrünland (siehe Abb. 1 rot gestrichelte Umgrenzung) intensiv bewirtschaftet.



Abbildung 1: Lage der Gehölzanpflanzung im Bereich des ehemals geplanten Einrichtungshauses sowie auf Teilflächen der ehemals geplanten Parkplatzerweiterung, Quelle Grafik: <https://www.geoportal-mv.de>

- Zur Nachvollziehbarkeit der ehemals geplanten Biotopstrukturen im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie zum Vergleich mit dem tatsächlichen Bestand im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Lagepläne „**Biotopstrukturen "fiktiver" Bestand gemäß Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan**“ und „**Biotopstrukturen Bestand November 2025**“ erstellt. Diese sind als Anlagen dem Umweltbericht beigefügt.
- Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach HzE2018. In dieser werden die geplanten Biotopstrukturen gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan der 2. Änderung berücksichtigt. Die Darstellung der geplanten Biotopstrukturen ist dem Lageplan „**Biotopstrukturen gemäß Festsetzungen 2. Änderung B-Plan**“ zu entnehmen.

geschützte Biotope

- Der Teich (Nr. 1 in Abb. 2) südlich der TotalEnergies-Tankstelle (ehemals Elf-Tankstelle), zwischen der B 105 und der Zierower Landstraße gelegen (außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung Bebauungsplanes), ist gemäß den Angaben im Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>) als gesetzlich geschütztes Biotop erfasst. Es handelt sich um das Biotop „permanentes Kleingewässer; Weide; verbuscht; Gehölz; Soll“ mit der laufenden Nummer im Landkreis: HWI00123.
- Der Teich (Nr. 2 in Abb. 2) im Nordwesten, außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung Bebauungsplanes gelegen, ist gemäß den Angaben im Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>) als gesetzlich geschütztes Biotop erfasst. Es handelt sich um das Biotop „permanentes Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; Weide; Hochstaudenflur“ mit der laufenden Nummer im Landkreis: HWI00129.
- Entsprechend dem Hinweis der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Landkreis Nordwestmecklenburg (E-Mail vom 14.11.2025) wurden die im Bebauungsplangebiet zur Fällung vorgesehenen Gehölze (betrifft ausschließlich desolante Bäume im Baugebiet) auf ihren Schutzstatus geprüft. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass kein Baum (Beispiele siehe Foto) den Schutzstatus erfüllt.





Abbildung 2: Lage der gesetzlich geschützten Biotop im Bereich des Einzelhandelsstandortes Hinter Wendorf, Quelle Grafik: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

2.2.3 Boden

Im Umweltbericht mit Stand August 2002 wurde folgendes analysiert:

„Das Boden bildende Ausgangsmaterial ist der Geschiebemergel (Moormergel). Aus diesem Ausgangssubstrat entwickelten sich Böden mit den Bodenarten stark lehmiger Sand bis Lehm.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Altlastenkataster keine Verdachtsflächen oder Altlasten registriert. Jedoch wird eine Teilfläche der unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden ehemaligen Minol-Tankstelle als inzwischen sanierte Altlast geführt. D. h. im Untersuchungsraum befindet sich eine sanierte Altlast.

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung des Untersuchungsraumes sind die Bodenprofile so stark anthropogen überprägt, dass keine natürlichen Böden vorkommen.“

aktualisierte Analyse mit Stand November 2025:

Die Angaben aus dem Umweltbericht von 2002 behalten ihre Gültigkeit.

2.2.4 Wasser

Im Umweltbericht mit Stand August 2002 wurde folgendes analysiert:

Oberflächengewässer

„Im Untersuchungsraum befinden sich keine Oberflächengewässer.“

Grundwasser

„Der Untersuchungsraum befindet sich zu ca. 80 % im Wasserschutzgebiet Zone III und zu ca. 20 % im Wasserschutzgebiet Zone II (ausschließlich SO V- Gemeinschaftsstellfläche) der Wasserfassung Wismar-Wendorf.“

Die Wasserfassung fördert seit 1952. Zurzeit werden im Jahresdurchschnitt ca. 2 400 m³/d entnommen.

Der genutzte pleistozäne Grundwasserleiter (Schmelzwassersande) mit einer Mächtigkeit von bis zu 50 m befindet sich in ca. 30 bis 40 m Tiefe unter einer Bedeckung von Geschiebemergeln und Sanden. Das Grundwasser fließt in dem genutzten Grundwasserleiter von Südwest nach Nordost.

Die Wasserfassung Wendorf hat durch die jahrzehntelange Förderung einen Absenkungstrichter geschaffen, dem das Grundwasser aus dem unterirdischen Einzugsgebiet mit einer Größe von 35,8 km² von Südwest und West zufließt. Der Grundwasserspiegel in der Fassung hat sich bei etwa + 2,00 m bis + 8,00 m über NN eingestellt.“

aktualisierte Analyse mit Stand November 2025:

- In der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassung Wismar - Wendorf (Wasserschutzgebietsverordnung Wismar - Wendorf – WSGVO Wismar - Wendorf) vom 3. Dezember 2020 wurden die Grenze des Wasserschutzgebietes sowie dessen Schutzzonen (siehe Abb. 3) festgesetzt. Resultierend hieraus befinden sich nunmehr ein Großteil der bebauten Flächen des Einzelhandelsstandortes Hinter Wendorf (in Abb. 3 rot umrandet) außerhalb der Schutzzonen II und III. Bezüglich der Planung (siehe Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes) ist festzuhalten, dass zukünftig Teile der Gemeinschaftsstellplätze bzw. der Photovoltaikfreiflächenanlage in Schutzzone III sowie Teile der Photovoltaikfreiflächenanlage in Schutzzone II liegen.

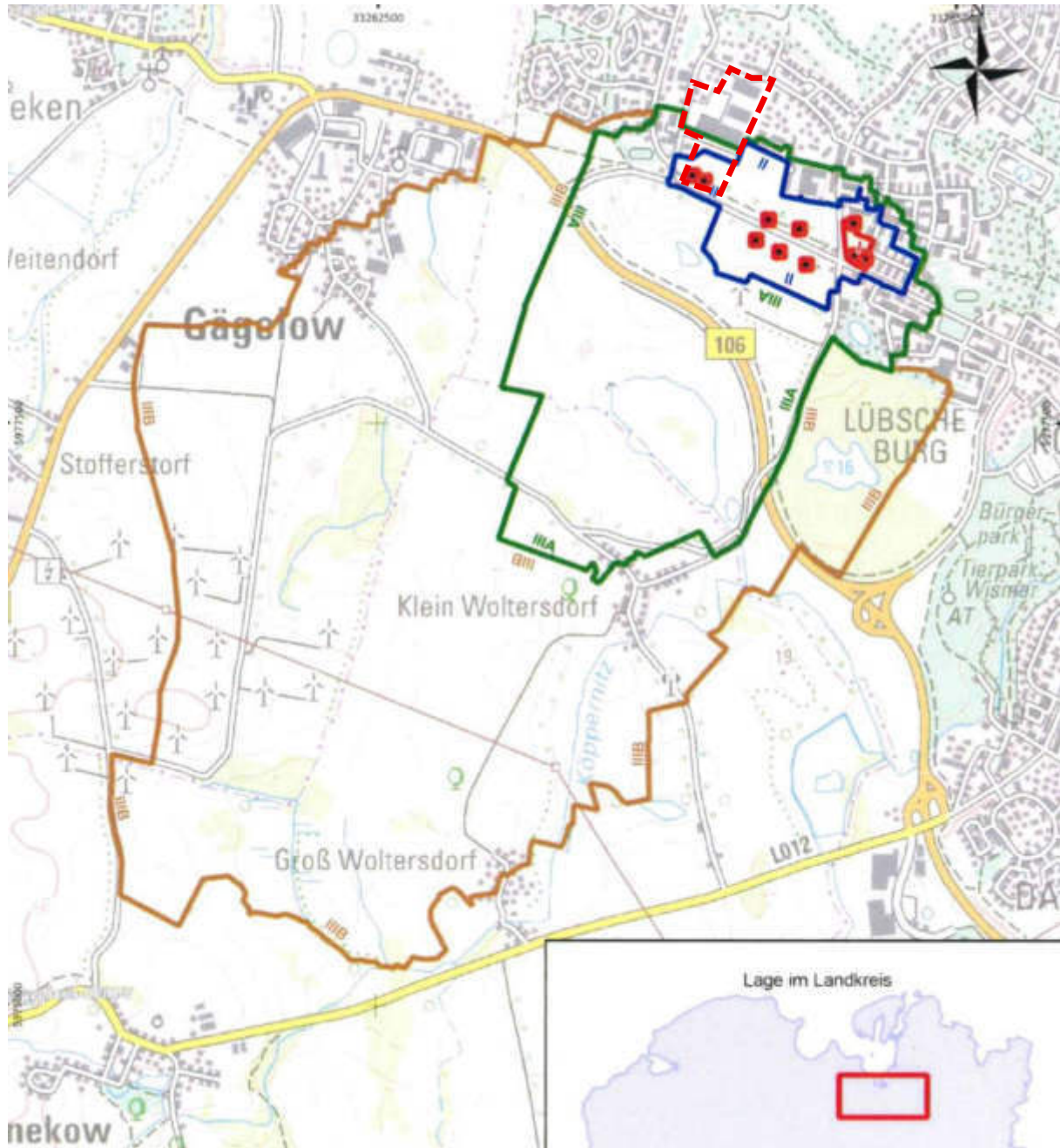


Abbildung 3: Grenzen des Wasserschutzgebietes und dessen Schutzzonen der Wasserfassung Wismar-Wendorf, Quelle Grafik: <https://wismar.de/B%C3%BCrger/Aktuelles/Pressemitteilungen/Verordnung-zur-Festsetzung-des-Wasserschutzgebietes-f%C3%BCr-die-Wasserfassung-Wismar-Wendorf.php>

2.2.5 Klima/Luft

Im Umweltbericht mit Stand August 2002 wurde folgendes analysiert:

„Der Untersuchungsraum wird aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung als Kaltluftentstehungsgebiet mit einer geringen Produktionsrate eingestuft. Das Kaltluftentstehungsgebiet ist aufgrund der Strömungsparameter hinsichtlich seiner lufthygienischen Ausgleichsfunktion unbedeutend.

Das Gebiet ist aufgrund der Verkehrsströme auf der B 105 (Lübsche Straße) und der Zierower Landstraße sowie des Park- und Lieferverkehrs auf den bestehenden Verkehrsflächen des Einkaufszentrums lufthygienisch vorbelastet.“

aktualisierte Analyse mit Stand November 2025:

Die Angaben aus dem Umweltbericht von 2002 behalten ihre Gültigkeit.

2.2.6 Landschaft/Landschaftsbild

Im Umweltbericht mit Stand August 2002 wurde folgendes analysiert:

„Der Landschaftsplan der Hansestadt Wismar bewertet die gesamten landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der B 115 mit einer mittleren Landschaftsbildqualität aufgrund seiner Eigenschaften "mittelbares Erleben bzw. Nutzbarkeit" und "Nutzungseignung der Landschaft eingeschränkt. Aufgrund der Vorbelastung durch den Bestand (Einkaufszentrum, Tankstelle, Aldi etc.) wird das Landschaftsbildpotential für den Untersuchungsraum als gering bewertet.“

aktualisierte Analyse mit Stand November 2025:

Die Angaben aus dem Umweltbericht von 2002 behalten ihre Gültigkeit.

2.2.7 Wechselwirkungen

Im Umweltbericht mit Stand August 2002 wurde folgendes analysiert:

„Für den Untersuchungsraum ist folgende umwelt- und entscheidungsrelevante Wechselwirkung erheblich: Der Boden als Standort für landwirtschaftliche Nutzpflanzen und in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz).“

aktualisierte Analyse mit Stand November 2025:

Die Angaben aus dem Umweltbericht von 2002 behalten ihre Gültigkeit.

2.2.8 Kultur und sonstige Sachgüter

Im Umweltbericht mit Stand August 2002 wurde folgendes analysiert:

Kulturgüter

„Im Untersuchungsgebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.“

Sachgüter

„Der Untersuchungsraum befindet sich mit ca. 20 % seiner Fläche (ausschließlich Verkehrsflächen) innerhalb der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Wismar- Wendorf. In der Schutzgebietsverordnung zur Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Wismar-Wendorf ist das Anlegen von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen untersagt. Es können jedoch Ausnahmen zugelassen werden.

Für den Antrag auf die Ausnahmegenehmigung wird von der Hansestadt Wismar ein hydrogeologisches Gutachten gefordert. Dieses Gutachten 4 kommt aufgrund seiner Analysen und Berechnungen zu dem Ergebnis, dass eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann.

Ansonsten sind keine weiteren Sachgüter bekannt, die betroffen sein könnten.“

aktualisierte Analyse mit Stand November 2025:

In der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassung Wismar - Wendorf (Wasserschutzgebietsverordnung Wismar - Wendorf – WSGVO Wismar - Wendorf) vom 3. Dezember 2020 wurden die Grenze des Wasserschutzgebietes sowie dessen Schutzzonen geändert. Gemäß den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich nunmehr keine Verkehrsflächen innerhalb der Trinkwasserschutzzone II. Gemäß der Darstellung im Bebauungsplan ist jedoch die Errichtung einer Teilfläche der PV-Anlage innerhalb der Trinkwasserschutzzone II beabsichtigt. Mit Umsetzung der Baumaßnahme sind die Vorgaben des Pkt. 2.3.3 „Potenzielle Beeinträchtigung der Grundwassergewinnung“ zu beachten.

2.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen

Im Umweltbericht mit Stand August 2002 wurden folgende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen analysiert:

2.3.1 Lärmemissionen und -immissionen

Straßenverkehrslärm

„Der anlagenbezogene Kfz-Verkehr auf öffentlichen Straßen ist (u. a) erst dann von Relevanz, wenn sich die Verkehrsgeschwindigkeit um mindestens 3 dB(A) erhöhen. Um dieses Kriterium zu erfüllen, müsste die durch die geplante Ausweisung eines neuen Sondergebietes für weitere Fachmärkte zu erwartende Verkehrsmenge auf den betroffenen öffentlichen Straßen mindestens so hoch sein wie die dortige derzeitige Verkehrsmenge. Dies wird bei ca. 3.000 zusätzlich erwarteten Kunden-Pkw aufgrund der geplanten Fachmärkte nicht der Fall sein. Daher kann festgestellt werden, dass durch die Festsetzungen im

Bebauungsplan für den Untersuchungsraum keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen durch Straßenverkehrslärm entlang der Zierower Landstraße und des Zierower Weges zu erwarten sind.“

Lärm durch den Betrieb der Märkte

„Nach Auswertung der Daten (Teil-Beurteilungspegel der einzelnen Schallquellen) über die einzelnen Immissionsorte wird von der AKUS GmbH festgestellt, dass die wesentliche Ursache der in Punkt 2.2.1 beschriebenen Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht durch die Festsetzungen im Bebauungsplan für den Untersuchungsraum, sondern durch die bestehende Warenanlieferung verursacht wird.

Daher kann festgestellt werden, dass durch die Erweiterung keine zusätzlichen, erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen durch den Betrieb der "Fachmärkte" entstehen.“

aktualisierte Analyse mit Stand November 2025:

Die Angaben aus dem Umweltbericht von 2002 behalten ihre Gültigkeit.

2.3.2 Versiegelung von Boden und Flächeninanspruchnahme

„Durch die planerische Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,85 für die Sondergebiete dürfen auf der Erweiterungsfläche max. 17 357 m² überbaut werden. Da die Festsetzung aber für alle Sondergebiete gilt, kann die maximal überbaubare Fläche für den Untersuchungsraum rechnerisch nicht ermittelt werden.

Aufgrund der zeichnerischen Festsetzungen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass fast die gesamte Erweiterungsfläche von 20 420 m² versiegelt wird. Bei einer Versiegelung von ca. 20 420 m² und einer vollständigen Ableitung des Oberflächenwassers aus grundwasserschützenden Belangen fehlt diese Fläche für die Grundwasserneubildung.“

aktualisierte Analyse mit Stand November 2025:

Gemäß den Berechnungen im rechtskräftigen Bebauungsplan (Eingriffs- und Ausgleichsbilanz) war im Plangebiet eine Vollversiegelung von 66.026 m² veranschlagt. Teile der beabsichtigten Planung (hier das Einrichtungshaus / Stellplatzerweiterung im Süden – ca. 25 – 30 % des gesamten Planvorhabens) wurden jedoch nicht realisiert.

Entsprechend dem aktuellen Bestand der Bebauung (vermessener Bestand der Verkehrsflächen, Stellplätze und Gebäude) kann der derzeitige Versiegelungsgrad im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit ca. 64.943 m² beziffert werden. Dies entspricht einem realen Versiegelungsgrad von ca. 92 % innerhalb des bestehenden Baugebietes.

Gemäß den Festsetzungen in der 2. Änderung des Bebauungsplanes orientiert sich die zulässige Versiegelung innerhalb der sonstigen Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel (SO1 – SO3 und SO5) am Bestand, sodass eine GRZ von 0,92 festgesetzt wird. In Bezug auf die Baugebietsgröße (der geplante Geh- und Radweg wird dem zugeschlagen) von ca. 72.401 m² ergibt sich hierbei ein zulässiger Versiegelungsgrad 66.609 m². Der reale Versiegelungsgrad fällt jedoch gemäß der städtebaulichen Konzeption geringer aus.

Für die geplante PV-Anlage im sonstigen Sondergebiet für Sonnenenergienutzung (SO4) wird eine zulässige GRZ von 0,6 festgesetzt. In Bezug zur Baugebietsgröße von 12.915 m² ergibt sich rechnerisch eine

Flächenversiegelung von 7.749 m². Der reelle Versiegelungsgrad fällt jedoch deutlich geringer aus, da die PV-Module in aufgeständerter Bauweise errichtet werden.

In Summe ergibt sich aus der Zulässigkeit der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes ein Versiegelungsgrad von 74.358 m².

Fazit

Im Vergleich der Angaben im rechtskräftigen Bebauungsplan und der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist festzustellen, dass sich zulässiger Versiegelungsgrad um ca. 8.332 m² erhöht. Werden der tatsächlich bestehende Versiegelungsgrad (gemäß Vermessung) in den bestehenden Baugebieten sowie die ehemals festgesetzten Nutzungen Einrichtungshaus / Gemeinschaftsstellplätze im geplanten SO4 (PV-Anlage) als Bewertungsgrundlage herangezogen, würde der Versiegelungsgrad faktisch reduziert, da im Bereich der PV-Anlage eine GRZ von 0,6 festgesetzt wird.

2.3.3 Potenzielle Beeinträchtigung der Grundwassergewinnung

„Durch den Verkehr auf dem geplanten Parkplatz können durch Kraftstoffverbrennungsrückstände und Schmiermittel sowie durch Abrieb von Reifen und der Straßenoberfläche wassergefährdende und gesundheitsschädliche Stoffe das Grundwasser beeinträchtigen. Die Bestimmung des Geschützteitsgrades gemäß den Berechnungsmethoden nach HÖLTING sowie DVGW W101 weisen einen ausreichenden Schutz des zur Grundwassergewinnung genutzten Grundwasserleiters nach.

Die überschlägige Berechnung mittels der Zylinderformel ergibt für die 50 Tage-Linie einen Abstand von max. 53,50 m vom Brunnen 14. Damit befindet sich der Parkplatz außerhalb des besonders zu schützenden Bereiches. Auch die analytische Berechnung zeigt, dass sich der Parkplatz außerhalb der 50 Tage-Linie des nächstgelegenen Brunnens 13 befindet. Die minimale Fließzeit zwischen Brunnen 13 und dem Parkplatz beträgt 215 Tage.“

aktualisierte Analyse mit Stand November 2025:

Die Angaben aus dem Umweltbericht von 2002 behalten für den Parkplatz ihre Gültigkeit.

Bei der Errichtung der geplanten Photovoltaikfreiflächenanlage im Bereich des Wasserschutzgebietes (Zone II bzw. III) sind alle verbundenen Risiken zu minimieren, damit keine schädlichen Umweltauswirkungen hervorgerufen werden. Der BDEW Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V. empfiehlt folgendes zu beachten¹:

- Einweisung der Baufirmen über die besonderen Anforderungen zur Arbeit in WSGZ
- Hydrologische Baubegleitung unter Einbezug der Wasserversorgungsunternehmen (Bau & Rückbau)
- Belastungen durch Asphaltierung oder Wartung/ Betankung der Baumaschinen sind zu vermeiden
- Tiefengründung nur aus Materialien ohne Gefahrstoffe; keine reliefbedingten Veränderungen der Erdoberfläche Baumaschinen sind zu vermeiden

¹Angaben gemäß dem Leitfaden „Empfehlungen zur Nutzung von PV-Anlagen in Wasserschutzgebieten – Vorschläge aus Sicht des BDEW Berlin, 26. März 2025“

- Beeinträchtigung der Regenaufnahmefähigkeit und Durchlüftung von Böden auf das absolut notwendige Maß reduzieren
- keine PFAS-Nutzung in technischen Anlagen
- eine PFAS-Beschichtung von PV-Modulen
- Vorlage eines Brandschutzkonzeptes und eines Alarmplans
- Bewirtschaftung der PV-Nutzfläche ohne Pestizid- und Düngemittleinsatz
- Reinigung der PV-Module ausschließlich mit Wasser

2.4 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Umweltauswirkungen der Festsetzungen vermieden, vermindert oder- soweit möglich - ausgeglichen werden sollen

2.4.1 Maßnahmen zum Schutz des Menschen, seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens sowie Berücksichtigung seines Bedürfnisses nach Sicherheit

Im Umweltbericht mit Stand August 2002 wurde folgendes festgelegt:

„Zum Schutz der Menschen vor schädlichen Einwirkungen durch Lärm wurde östlich des Untersuchungsraumes der Bau eines mit Sträuchern und Bäumen bepflanzten Schallschutzwalles mit einer Fußbreite von 10 m und einer Höhe von anfänglich ca. 4 m und danach abfallend bis auf 0 m am Ende festgesetzt. Die geplante Wallergänzung erhält somit ein gleichmäßiges Auslaufen.

Der vorhandene Schallschutzwall bewirkt für die kritischsten Immissionsorte I1 und I2 (2. OG) lediglich eine Schallabschirmung von 1 - 2 dB(A). Um jedoch die Immissionsrichtwerte für die Immissionsorte I1 bis I4 einhalten zu können, stellte die AKUS GmbH fest, dass dieser Wall auf h K 10m erhöht werden müsste.

Diese Höhe ist jedoch städtebaulich unverträglich, so dass im Bebauungsplan Nr. 26/92 "Wohngebiet Zierower Weg", in dessen Gebiet die Orte I1 bis I4 liegen, für die dem Markt am nächsten liegenden Wohnungen passiver Schallschutz festgesetzt wurde.“

aktualisierte Analyse mit Stand November 2025:

Die Angaben aus dem Umweltbericht von 2002 behalten für den Parkplatz ihre Gültigkeit.

2.4.2 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Umweltbericht mit Stand August 2002 wurde folgendes festgelegt:

„Aus gestalterischer Sicht wird südlich des Untersuchungsraumes der mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzende Wall mit abnehmender Höhe 2 m im Osten auf 0 m im Westen weitergeführt.

Für das Sondergebiet IV- Fachmarkt wird zur Minderung der erheblichen Umweltauswirkungen folgende planungsrechtliche Festsetzung getroffen:

Die festgesetzten Flachdachflächen des Sondergebietes sind vollflächig zu begrünen. Sofern aufgrund der konstruktiven Beschaffenheit des Baukörpers oder wegen notwendiger Belichtungsöffnungen eine Dachbegrünung nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, können ersatzweise als Ausgleich die Wand- und/oder die Mauerwerksflächen im Verhältnis 1 : 1 begrünt oder ein zusätzlicher Baum mit einem Mindestumfang von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, pro angefangene 50 m² Dachfläche auf dem Grundstück gepflanzt werden.

Für das Sondergebiet V- Stellplätze wird zur Minderung der erheblichen Umweltauswirkungen folgende planungsrechtliche Festsetzung getroffen:

Auf den privaten Stellplatzflächen des Sondergebietes ist anteilig je angefangene 4 Stellplätze ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, der Arten Ahorn, Esche, Mehlsbeere und/oder Vogelbeere fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine Bodenfläche von mindestens 4 m² vorzusehen. Die Baumschirme sollen sich aus klimaökologischen Gründen weitgehend über den Standflächen befinden.

Die entlang der Zierower Landstraße zur Bepflanzung festgesetzten Grundstücksflächen des Sondergebietes sind im Abstand von je 15 m mit hochstämmigen Bäumen mit einem Mindestumfang von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenfläche, der Arten Hainbuche, Stieleiche oder Bergahorn fachgerecht zu bepflanzen. Die offenen Bodenflächen sind mit heimischen Bodendeckern (Efeu, Taubnessel) zu begrünen.

Südlich des Untersuchungsraumes ist eine Fläche als Ausgleichsfläche festgesetzt worden, die nicht nur die Eingriffe aus dem Untersuchungsraum, sondern aus allen Sondergebieten ausgleichen soll.

Diese Fläche ist wie folgt anzulegen:

- *Der zu bepflanzen Flächenanteil ist mit flachwurzeln Gehölzen der Arten Robinie, Birke, Pappel, Erle, Eschenahorn und Sanddorn als geschlossene Kulisse, bestehend aus Bäumen und Sträuchern, zu pflanzen.*
- *Je 100 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Baum mit einer Mindesthöhe von 4 m und einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenfläche, anzupflanzen.*
- *Je 50 m² Pflanzfläche sind mindestens 20 Sträucher der o. g. Arten mit einer Mindesthöhe von 1 m anzupflanzen.*
- *Die einzelnen Arten der Sträucher sind zu Gruppen zwischen 5 und höchstens 15 Stück zusammenzupflanzen.*
- *Die Bodenbegrünung ist mit einer standortgerechten Graseinsaat vorzunehmen. Die festgelegte Wiesenfläche ist durch Wildrosenausaat als Blumenwiese der Selbstentwicklung zu überlassen und extensiv zu bewirtschaften.*

Alle gemäß zeichnerischen und entsprechend den Textlichen Festsetzungen (Nr. 6 und 7) fachgerecht zu beplantenden Flächen bzw. Grünflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) einzureichen.“

aktualisierte Analyse mit Stand November 2025:

- Da die Festlegungen zur Gestaltung der Flachdächer bzw. der Gestaltung der Stellplatzflächen (1 Baum je 4 Stellplätze) nicht umgesetzt wurden und im baulichen Bestand (Statik) nicht mehr umsetzbar sind, werden diese modifiziert und angepasst – Flachdächer sind nunmehr bei Neubeuten / Umbauten zu begrünen (Neubauten gemäß städtebaulichem Konzept ca. 2.825 m²), innerhalb der Stellplatzanlagen ist 1 Baum je 6 Stellplätze anzupflanzen, mindestens jedoch 110 Bäume.
- Eine weitere Änderung ergibt sich aus dem Planvorhaben der Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage auf einer Fläche von ca. 1,29 ha, welche ehemals als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt war. Im Bebauungsplan wird für die nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, dass diese zur Minimierung des Eingriffes sowie zur Aufwertung von Habitatflächen für die Fauna in eine artenreiche Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten ist.

Für die Anlage ist zwischen den Modulreihen der Photovoltaikanlage regionales Wiesensaatgut einzusäen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen, dass Mahdgut zu beräumen.

- Die ehemals festgesetzte AGFL für Gehölzanzpflanzung (aktuell größtenteils Acker) wird zukünftig in großen Teil als Frischwiese mit extensiver Nutzung (1–2-malige Mahd im Jahr) entwickelt. Die bestehenden Gehölzflächen im Westen und Osten bleiben hierbei erhalten. Zur Ergänzung werden nördlich und östlich der AGFL neue Heckenstrukturen (5-reihige Hecken, Breite ca. 10 m) unter Einbeziehung bestehender Gehölzstrukturen angepflanzt (siehe Lageplan „Biotopstrukturen gemäß Festsetzungen 2. Änderung B-Plan“). Die Hecken fungieren auch als Sichtschutz zur geplanten PV-Anlage.
- Aufgrund der aktuellen Nutzung von Teilflächen des Plangebietes als Acker (betrifft den Bereich der zukünftigen Photovoltaikfreiflächenanlage, im rechtswirksamen B-Plan als SOIV „Einrichtungshaus“ bzw. z.T. als SOV „Gemeinschaftsstellflächen“ festgesetzt) sind im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen folgende artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen:
 - Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die Baufeldfreimachung bzw. der Beginn der vorbereitenden Arbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Herstellung der Fundamente, Schaffung der Zuwegungen etc.) im festgesetzten sonstigen Sondergebiet SO 4 nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober des Jahres bis zum 01. März des Folgejahres durchzuführen. Sofern der Baubeginn im o. g. Zeitfenster liegt, kann eine Bautätigkeit ohne Unterbrechungen in die Brutzeit hinein fortgesetzt werden. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlagen keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt. Um Bruten zu vermeiden, sind ergänzend weitere Maßnahmen zur Vergrämung durchzuführen (z. B. tägliches Schleppen oder Harken des Baufeldes ab Beginn der Brutzeit (Anfang März).
- Das Abschneiden oder auf Stock setzen von Bäumen, Gebüsche, Hecken oder andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September im Plangebiet ist grundsätzlich verboten. Zur Fällung vorgesehene Gehölze sind durch einen Fachkundigen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie auf das Vorkommen von Vögeln und immobilen Tieren zu prüfen. Bei bestätigten Vorkommen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg abzustimmen.

2.4.3 Maßnahmen zur Erhaltung, Sanierung oder Wiedererrichtung von Kultur und sonstigen Sachgütern

Im Umweltbericht mit Stand August 2002 wurde folgendes festgelegt:

„Zur Erhaltung der Wasserqualität der Wassergewinnungsanlagen Wismar-Wendorf der Stadtwerke Wismar GmbH müssen folgende Maßnahmen realisiert werden:

- *Ausführung der Bauarbeiten der Gemeinschaftsstellfläche in der Schutzzone II auf der Grundlage der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag, Ausgabe 1982), dem DVWG Arbeitsblatt W 101 "Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, 1. Teil, Schutzgebiete für Grundwasser" und den AN-Regelwerken Arbeitsblatt A 142 sowie Merkblatt AN-M 146,*

- vollständige Versiegelung der Parkflächen (Fahr- und Stellflächen),
- Fassen des Oberflächenwassers und Ableitung über die geeignete Vorreinigungsanlagen und
- Verbot der ober- und unterirdischen Lagerung von wassergefährdenden Stoffen für gewerbliche Zwecke i. S. § 19 g Wasserhaushaltsschutzgesetz.

aktualisierte Analyse mit Stand November 2025:

Die Angaben aus dem Umweltbericht von 2002 behalten unter Beachtung der aktuell gültigen Rechtsverordnungen ihre Gültigkeit.

Bei der geplanten Errichtung der PV-Anlage sind die in Pkt. 2.3.3 „Potenzielle Beeinträchtigung der Grundwassergewinnung“ genannten Vorgaben zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu beachten.

2.4.4 Maßnahmen, welche aufgrund ökosystemarer Wechselwirkungen nicht realisiert werden können

Im Umweltbericht mit Stand August 2002 wurde folgendes festgelegt:

„Die Parkflächen können nicht wasserdurchlässig gestaltet werden, da zum Schutz der Wassergewinnungsanlage das anfallende Oberflächenwasser zu fassen ist und über die eigene Vorreinigungsanlage abgeleitet werden muss (vgl. Kap. 2.4.3).“

aktualisierte Analyse mit Stand November 2025:

Die Angaben aus dem Umweltbericht von 2002 behalten ihre Gültigkeit.

2.5 Beschreibung der verbleibenden wesentlichen Auswirkungen der Festsetzungen auf die Umwelt

2.5.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Im Umweltbericht mit Stand August 2002 wurde folgendes festgelegt:

„Die Berechnung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgte auf der Grundlage eines Bewertungsschemas zur Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz, welches durch die Abteilung Umwelt der Hansestadt Wismar als Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Eingriffsregelungen gemäß § 1 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturenschutzgesetz - LNatG M-V) in entsprechender Form angewandt wird.

In der folgenden Ausgleichsrechnung bleiben die bestehenden Wohngrundstücke sowie die Kleingartenanlage unberücksichtigt, da der Bestand nur planerisch festgesetzt wurde. Die Berechnung bezieht sich somit auf die überplanten Grundstücke des gesamten Einkaufs- und Dienstleistungszentrums. Eine isolierte Betrachtung der für die Umweltverträglichkeitsprüfung relevanten Erweiterungsflächen ist nicht möglich, da der ökologische Ausgleich in seiner Gesamtheit zu beurteilen ist.

Tabelle 3: **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung** Bebauungsplan mit Stand August 2002

Nutzungsart der Fläche	Flächengröße in m ²	Biotopfaktor Pkt. / m ²	Biotopwert in Pkt.
Bestand:			
Landwirtschaftliche Nutzfläche	118.100	0,3	35.430,0
Biotopwert Bestand 2002			35.430,0
Planung:			
Sondergebiet ges.	88.800		
- Vollversiegelung	66.026	0,0	0,0
- Dachflächen begrünt	17.275	0,2	3.455,0
- Einzelbäume (1 Baum je 4 Parkplätze mit 4 m ² Baumscheibe)	1.048	0,8	838,4
- Pflanzflächen	4.347	0,6	2.608,2
Private Grünflächen	28.580		
- Ausgleichsfläche	28.580	0,8	22.864,0
Biotopwert Planung 2002			29.765,6

Laut vorstehender Berechnung ist ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet selbst nicht möglich. Nach § 1 Abs. 3 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturenschutzgesetz - LNatG M-V) hat der Eingriffsverursacher durch geeignete Maßnahmen an anderer Stelle in dem betroffenen Raum wiederherzustellen oder möglichst ähnlich und gleichwertig zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 13/91 besteht ein Biotopwertdefizit von **5.664,4** Punkten. Das Biotopwertdefizit wurde bereits mit Errichtung des EKZ Marktkauf durch Pflanzmaßnahmen auf Grundstücken der Hansestadt Wismar im Wert von 300.000 DM (153.387 €) im Auftrag der Grundstücksgesellschaft AVA AG Siefeld ausgeglichen. Es wurden insgesamt auf ca. 8 000 m² Feldgehölze (Biotopfaktor von 0,7) gepflanzt.“

aktualisierte Analyse mit Stand November 2025:

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten Flächenangaben bezüglich Gesamtflächengröße (hier Angabe von 118.100 m², gemäß Abgrenzung 2. Änderung B-Plan jedoch nur 113.669 m²) und geplanten Nutzungen / Strukturen sind obsolet.

Keine der angegebenen Nutzungen wurde entsprechend den Angaben in diesem Umfang realisiert. Dachbegrünungen bzw. deren festgelegter Ersatz sowie die Umsetzung der AGFL im Süden fehlen fast gänzlich. Baumanpflanzungen innerhalb des Parkplatzes erfolgten nur kleinflächig (in Summe 49 Stück) auf einer Fläche von ca. 96 m². Die festgesetzte Grundflächenzahl (0,85) weicht im Bestand deutlich ab, da ca. 92 % des Baugebietes vollständig versiegelt sind. Weiterhin wurde die beabsichtigte Errichtung eines Einrichtungshauses sowie die Erweiterung des Parkplatzes nicht umgesetzt, sodass 25 – 30 % der ehemals geplanten Baufläche unbebaut blieb.

Das ehemals ermittelte Biotopwertdefizit im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde im Auftrag der Grundstücksgesellschaft AVA AG Sielefeld auf Grundstücken der Hansestadt Wismar ausgeglichen. Hierzu erfolgte ein monetärer Ausgleich. Durch die Hansestadt Wismar wurden auf ca. 8.000 m² Feldgehölze gepflanzt. Die Lage bzw. der Standort der Flächen wird im weiteren Planverfahren durch die Hansestadt Wismar benannt. Um eine Übersicht zu erhalten, welche Maßnahmen im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt und welche Maßnahmen (Strukturen) tatsächlich umgesetzt wurden, wurden die Lagepläne „Biotopstrukturen "fiktiver" Bestand gemäß Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan“ und „Biotopstrukturen Bestand November 2025“ erstellt. Die Flächenangaben sind auf den Plänen vermerkt. Die Pläne werden als Anlagen dem Umweltbericht beigelegt.

Gemäß den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg sowie der Hansestadt Wismar wird die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß der HzE2018 durchgeführt.

Aufgrund der ursprünglichen Bilanzierungsart, der Differenz bezüglich der Eingriffsflächengröße, der umgesetzten und ursprünglich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, dem deutlich erhöhten Versiegelungsbestand sowie der Absicht das Entwicklungsziel der AGFL im Süden zu ändern sowie eine PV-Anlage im Bereich der ehemals festgesetzten Baugebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Einrichtungshaus, Gemeinschaftsstellplätze) zu errichten, wird folgende Bilanzierungsform vorgeschlagen und durchgeführt:

- Der ursprüngliche Bebauungsplan, welcher rechtskräftig ist, wird anhand der ehemals getroffenen Festsetzungen gemäß der HzE2018 bilanziert. Als Ursprungseingriffsfläche wird ein intensiv genutzter Acker herangezogen. Im Ergebnis steht ein numerischer Wert.
- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, welche das Gebiet des ursprünglich bilanzierten Gebietes umfasst, wird ebenfalls gemäß den getroffenen Festsetzungen nach der HzE2018 bilanziert. Die Darstellung der geplanten Biotopstrukturen ist hierbei dem Lageplan „Biotopstrukturen gemäß Festsetzungen 2. Änderung B-Plan“, welcher als Anlage dem Umweltbericht beigelegt ist, zu entnehmen. Als Ursprungseingriffsfläche wird ein intensiv genutzter Acker herangezogen. Im Ergebnis steht ein numerischer Wert.
- Beide Werte werden verglichen um abzu prüfen, ob durch die geänderten Festsetzungen und Entwicklungsziele Defizite erkennbar sind. Ist dies nicht der Fall, werden keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung rechtskräftiger B-Plan nach HzE2018**Bestand: Ackerfläche (Fläche: 113.669 m²)****Planung: B-Plan 2006**Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ)Ermittlung des Biotopwertes der betroffenen Biotope

In der folgenden Tabelle sind die Biotopwerte für die vom Eingriff betroffenen Biotope dargestellt. Die Wertstufe der Biotope ist den Angaben im Umweltbericht entnommen.

Tabelle 4: Darstellung der Biotopwerte der vom Eingriff betroffenen Biotope

Biotoptyp	Schutzstatus	Wertstufe	Biotopwert	Anmerkung
12.1.2 ACL (Lehm- bzw. Ton- acker)	-	0	1	durchschnittlicher Biotopwert

Ermittlung des Lagefaktors

Als Störquelle werden gewertet:

- die südlich angrenzende Straße (B 105, Lübsche Straße)
- Tankstelle im Westen

Für die Bilanzierung werden aufgrund der mit den genannten Störquellen verbundenen Vorbelastungen die folgenden Lagefaktoren angesetzt:

- Faktor 0,75: Abstand < 100 m zu den genannten Störquellen
- Faktor 1: Abstand > 100 m

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

In der folgenden Tabelle ist die Ableitung des Eingriffsflächenäquivalents für die o.g. Biotopbeseitigungen bzw. Biotopveränderungen dargestellt.

Tabelle 5: Berechnung Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffene- nen Biototyps	Wertstufe	Biotopwert des be- troffenen Biototyps	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent
12.1.2 ACL	85.251,75	0	1	0,75	63.938,80
12.1.2 ACL	28.417,25	0	1	1	28.417,25
Summe	113.669				92.356,05

Berechnungsformel: Fläche des betroffenen Biotops x Biotopwert des betroffenen Biototyps x Lagefaktor = Eingriffsflächenäquivalent [m² EFÄ]

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen im Wirkraum der Planung (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

- Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen.
- Betriebsbedingte mittelbare Beeinträchtigung sind nicht zu bilanzieren.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Versiegelung

Folgende Flächenversiegelungen werden bilanziert:

Gewerbegebiet. Vollversiegelung: 72.512,65 m² (85.309 m² Gesamtfläche mit GRZ 0,85)

Tabelle 6: Berechnung Eingriffsflächenäquivalent für die Versiegelung

Versiegelung	Umfang insgesamt [m ²]	Zuschlag Voll-/ Teilversiegelung	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
Gewerbegebiet, voll-versiegelt	72.512,65	0,5	36.256,33
Summe			36.256,33

Bilanzierung der Kompensationsmindernden Maßnahmen

Die nachfolgende Tabelle enthält die Bilanzierung der Dachbegrünungen als kompensationsmindernde Maßnahmen.

Tabelle 7: Berechnung Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen

Maßnahme	Fläche (m ²)	Wert der komp.mind. Maßn.	Flächenäquivalent [m ² FÄ]
Dachbegrünung	17.275	0,5	8.637,5
Summe:	17.275		8.637,5

Fläche x Wert der kompensationsmindernden Maßnahme = Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m² FÄ]

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die folgende Tabelle enthält die Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs.

Tabelle 8: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents

Teilpositionen	Eingriffsflächenäquivalent, Bezugsgröße = m ²
Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	92.356,05
Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung	0,00
Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung	36.256,33
abzüglich Kompensationsminderung	8.637,5
Summe	119.974,88

Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Sonderfunktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

Funktionen besonderer Bedeutung der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft liegen am Standort des Vorhabens nicht vor bzw. werden nicht beeinträchtigt. Es besteht damit kein additiver Kompensationsbedarf für Sonderfunktionen dieser Schutzgüter.

Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (KFÄ)

Bei der Berechnung des Ausgleichswerts werden die folgenden Wirkfaktoren entsprechend Anlage 5 HzE angesetzt:

Faktor 0,5: Abstand < 50 m zur südlichen Straße

Abstand < 50 m zum nördlichen Gewerbegebiet

Abstand < 50 m zur Tankstelle

Abstand < 50 m zur Wohnbebauung

Die nachfolgende Tabelle enthält die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen.

Tabelle 9: Kompensationsflächenäquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme

Maßnahme	Fläche der Maßnahme [m ²]	Kompensationswert	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]
Ausgleich im Plangebiet (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung AF 1)				
Anlage von Feldgehölzen (2.13)	24.496	2,5	0,5	30.620,00
Anpflanzung von Einzelbäumen (auf Parkplatz)	1.048	1,0	0,5	524,00
Zwischensumme	25.544			31.144,00

Externer Ausgleich				
-				-
Zwischensumme				-
Gesamt	25.544			31.144,00

Die folgende Tabelle enthält eine Gegenüberstellung der Eingriffs- und Kompensationsflächenäquivalente.

Tabelle 10: Gegenüberstellung Eingriffsflächenäquivalent und Kompensationsflächenäquivalent

Eingriffsflächenäquivalent EFÄ		Kompensationsflächenäquivalent KFÄ	
Bedarf	128.612,38	Ausgleich im Plangebiet	31.144,00
Minderung (Dachbegrünung)	8.637,5	Externer Ausgleich	-
Summe:	119.974,88	Summe	31.144,00

Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von -88.830,88

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 2. Änderung B-Plan nach HzE2018**Bestand: Ackerfläche (113.669 m²)****Planung: B-Plan 2025**Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ)Ermittlung des Biotopwertes der betroffenen Biotope

In der folgenden Tabelle sind die Biotopwerte für die vom Eingriff betroffenen Biotope dargestellt. Die Wertstufe der Biotope ist den Angaben im Umweltbericht entnommen.

Tabelle 11: Darstellung der Biotopwerte der vom Eingriff betroffenen Biotope

Biotoptyp	Schutzstatus	Wertstufe	Biotopwert	Anmerkung
12.1.2 ACL (Lehm- bzw. Ton- acker)	-	0	1	durchschnittlicher Biotopwert

Ermittlung des Lagefaktors

Als Störquelle werden gewertet:

- Das bestehenden Gewerbegebiet XX im Norden der Fläche
- die südlich angrenzende Straße (B 105, Lübsche Straße)
- Tankstelle im Nordwesten

Für die Bilanzierung werden aufgrund der mit den genannten Störquellen verbundenen Vorbelastungen die folgenden Lagefaktoren angesetzt:

- Faktor 0,75: Abstand < 100 m zu den genannten Störquellen

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

In der folgenden Tabelle ist die Ableitung des Eingriffsflächenäquivalents für die o.g. Biotopbeseitigungen bzw. Biotopveränderungen dargestellt.

Tabelle 12: Berechnung Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffene- nen Biototyps	Wertstufe	Biotopwert des be- troffenen Biototyps	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent
12.1.2 ACL	85.251,75	0	1	0,75	63.938,80
12.1.2 ACL	28.417,25	0	1	1	28.417,25
Summe	113.669				92.356,05

Berechnungsformel: Fläche des betroffenen Biotops x Biotopwert des betroffenen Biototyps x Lagefaktor = Eingriffsflächenäquivalent [m² EFÄ]

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen im Wirkraum der Planung (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen.

Betriebsbedingte mittelbare Beeinträchtigung sind nicht zu bilanzieren.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Versiegelung

Folgende Flächenversiegelungen werden bilanziert:

Gewerbegebiet. Vollversiegelung: 66.608,92 m² (72.401 m² Gesamtfläche mit GRZ 0,92)

Gewerbegebiet SO4. Teilversiegelung: 7.749 m² (12.915 m² Gesamtfläche mit GRZ 0,6)

Tabelle 13: Berechnung Eingriffsflächenäquivalent für die Versiegelung

Versiegelung	Umfang insgesamt [m ²]	Zuschlag Voll-/ Teilversiegelung	Eingriffsflächen-äquivalent [m ² EFÄ]
Gewerbegebiet, voll-versiegelt	66.608,92	0,5	33.304,46
Gewerbegebiet SO4, teilversiegelt	7.749	0,2	1.549,8
Summe	74.357,92		34.854,26

Bilanzierung der Kompensationsmindernden Maßnahmen

Die nachfolgende Tabelle enthält die Bilanzierung der Dachbegrünungen und die Begrünung der Zwischenmodulflächen und der überschrmtten Flächen als kompensationsmindernde Maßnahmen.

Tabelle 14: Berechnung Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen

Maßnahme	Fläche (m ²)	Wert der komp.mind. Maßn.	Flächenäquivalent [m ² FÄ]
Dachbegrünung			
Dachbegrünung	2.825	0,5	1.412,5
Begrünung der Zwischenmodulflächen und der überschrmtten Flächen			
Zwischenmodulflächen (40% der Gesamtfläche)	5.166	0,5	2.583
Überschrmtte Flächen (60% der Gesamtfläche)	7.749	0,2	1.549,8
Summe:	15.740		5.545,3

Fläche x Wert der kompensationsmindernden Maßnahme = Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m² FÄ]

Tabelle 15: Variante Begrünung aller Dachflächen (Neubau / Umbau aller Bestandsgebäude)

Maßnahme	Fläche (m ²)	Wert der komp.mind. Maßn.	Flächenäquivalent [m ² FÄ]
Dachbegrünung			
Dachbegrünung	19.842	0,5	9.921
Begrünung der Zwischenmodulflächen und der überschrmtten Flächen			
Zwischenmodulflächen (40% der Gesamtfläche)	5.166	0,5	2.583
Überschrmtte Flächen (60% der Gesamtfläche)	7.749	0,2	1.549,8
Summe:	15.740		14.053,8

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die folgende Tabelle enthält die Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs.

Tabelle 16: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents

Teilpositionen	Eingriffsflächenäquivalent, Bezugsgröße = m ²
Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	92.356,05
Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung	0,00
Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung	34.854,26
abzüglich Kompensationsminderung	5.545,3
Summe	121.665,01

Tabelle 17: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents (Variante Begrünung aller Dachflächen (Neubau / Umbau aller Bestandsgebäude))

Teilpositionen	Eingriffsflächenäquivalent, Bezugsgröße = m ²
Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	92.356,05
Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung	0,00
Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung	34.854,26
abzüglich Kompensationsminderung	14.053,8
Summe	113.156,51

Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Sonderfunktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

Funktionen besonderer Bedeutung der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft liegen am Standort des Vorhabens nicht vor bzw. werden nicht beeinträchtigt. Es besteht damit kein additiver Kompensationsbedarf für Sonderfunktionen dieser Schutzgüter.

Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (KFÄ)

Bei der Berechnung des Ausgleichswerts werden die folgenden Wirkfaktoren entsprechend Anlage 5 HZE angesetzt:

- Faktor 0,5: Abstand < 50 m zur südlichen Straße
- Abstand < 50 m zum nördlichen Gewerbegebiet
- Abstand < 50 m zur Tankstelle
- Abstand < 50 m zur Wohnbebauung

Die nachfolgende Tabelle enthält die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen.

Tabelle 18: Kompensationsflächenäquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme

Maßnahme	Fläche der Maßnahme [m ²]	Kompensationswert	Leistungsfaktor	Kompensationsflächen-äquivalent [m ² KFÄ]
Ausgleich im Plangebiet (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung AF 1)				

Anlage von Feldhecken (2.21)	1.374	2,5	0,5	1.717,5
Umwandlung Acker in extensive Mähwiese (2.31)	15.350	3,0	0,5	23.025,00
Umwandlung Acker in artenarmes Frischgrünland (Brache mit Nutzungsoption als Weide)	4.726	1,5	0,5	3.544,5
Anlage von Baumhecken (2.13)	6.903	2,5	0,5	8.628,75
Anpflanzung von Einzelbäumen (auf Parkplatz)	1.320	1,0	0,5	660,00
Zwischensumme	24.496			37.575,75

Externer Ausgleich				
-				-
Zwischensumme				-
Gesamt	24.496			37.575,75

Die folgende Tabelle enthält eine Gegenüberstellung der Eingriffs- und Kompensationsflächenäquivalente.

Tabelle 19 : Gegenüberstellung Eingriffsflächenäquivalent und Kompensationsflächenäquivalent

Eingriffsflächenäquivalent EFÄ		Kompensationsflächenäquivalent KFÄ	
Bedarf	127.210,31	Ausgleich im Plangebiet	37.575,75
Minderung (Dachbegrünung, Begrünung Photovoltaik)	5.545,3	Externer Ausgleich	-
Summe:	121.665,01	Summe	37.575,75

Tabelle 20 : Gegenüberstellung Eingriffsflächenäquivalent und Kompensationsflächenäquivalent (Variante Begrünung aller Dachflächen (Neubau / Umbau aller Bestandsgebäude))

Eingriffsflächenäquivalent EFÄ		Kompensationsflächenäquivalent KFÄ	
Bedarf	127.210,31	Ausgleich im Plangebiet	37.575,75
Minderung (Dachbegrünung, Begrünung Photovoltaik)	14.053,8	Externer Ausgleich	-
Summe:	113.156,51	Summe	37.575,75

Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von -84.089,26

Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von -75.580,76 (Variante Begrünung aller Dachflächen (Neubau / Umbau aller Bestandsgebäude))

Fazit:
 Durch die innerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommenen Änderungen (Baugebietsausweisung, grünordnerische Festsetzungen) gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht sich das Kompensationsdefizit nicht, wenn als Ursprungseingriffsfläche ein Acker herangezogen wird. Gemäß der Bilanzierungsform nach HzE2018 wurde für den rechtskräftigen B-Plan ein Kompensationsdefizit von -88.830,88 Pkt. ermittelt. Das Defizit für die 2. Änderung des B-Plan beträgt -84.089,26 Pkt.

2.5.2 Fachliche Bewertung

Im Umweltbericht mit Stand August 2002 wurde folgendes angegeben:

„Eine Reihe der v. g. Auswirkungen auf die Schutzgüter lässt sich nicht vermeiden. Hier sind exemplarisch die Versiegelung von Boden und die damit verbundene geringere Grundwasserneubildung zu nennen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können durch die vorgesehenen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Teile der Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden; die verbleibenden Beeinträchtigungen wurden bereits mit der Errichtung des EKZ Marktkauf durch Pflanzmaßnahmen auf Grundstücken der Hansestadt Wismar im Wert von 300.000 DM (153.378,56 €) im Auftrag der Grundstücksgesellschaft AVA AG ausgeglichen.

Bestimmte Beeinträchtigungen, so z.B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauzeit lassen sich nicht vermeiden. Die Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden primär auch nur die direkt an das Vorhabengebiet angrenzende Bebauung betreffen.

Insgesamt sind im Rahmen der Verwirklichung des Planes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, die angesichts des Planungszieles hätten vermieden oder vermindert werden können.

aktualisierte Analyse mit Stand September 2025:

Mit Umsetzung der Planvorhaben, welche Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind, ergeben sich keine wesentlichen Änderungen zur Einschätzung der Betroffenheit von Natur und Landschaft gegenüber den Angaben im Umweltbericht des rechtswirksamen Bebauungsplanes mit Stand vom Mai 2006, wenn bei der Errichtung der Photovoltaikfreiflächenanlage im SO 4 die Hinweise des BDEW² beachtet werden:

2.6 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen der Festsetzungen

Im Umweltbericht mit Stand August 2002 wurde folgendes angegeben:

„Es wurden keine anderen Alternativen geprüft, da im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar das Plangebiet als Sonderbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen wird.

Eine Abwägung des Standortes erfolgte somit schon im Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan.“

aktualisierte Analyse mit Stand November 2025:

Die Angaben aus dem Umweltbericht von 2002 behalten ihre Gültigkeit. Eine Alternativenbetrachtung erfolgte nicht, da es sich um einen bestehenden Einzelhandelsstandort handelt.

²Angaben gemäß dem Leitfaden „Empfehlungen zur Nutzung von PV-Anlagen in Wasserschutzgebieten – Vorschläge aus Sicht des BDEW Berlin, 26. März 2025“

2.7 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Im Umweltbericht mit Stand August 2002 wurde folgendes angegeben:

„Bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten keine Schwierigkeiten auf.“

aktualisierte Analyse mit Stand November 2025:

1. Im angepassten Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden die damalige Gliederung sowie die gemachten Angaben zur Nachvollziehbarkeit der Änderungen übernommen. Der Aufbau des Umweltberichtes weicht dementsprechend von den Vorgaben des aktuell gültigen BauGB ab.
2. Ein Teil der Rechtsvorschriften bzw. angegebenen Normen im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden überarbeitet bzw. aktualisiert. Im Rahmen zukünftiger Genehmigungsverfahren sind die aktuell gültigen Rechtsvorschriften zu beachten.
3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach HzE2018 (siehe Pkt. 2.5.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz)
 - Wie bereits in Pkt. 2.5.1 beschrieben, bestand im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung die Schwierigkeit, die im rechtskräftigen Bebauungsplan verwendete Eingriffsbilanzierung in Bezug zur 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie den tatsächlichen Bestand, unter Anwendung der HzE2018, zu setzen. Unstimmigkeiten ergaben sich insbesondere daraus, ob der rechtswirksame B-Plan als „fiktiver“ Bestand zu bewerten und die 2. Änderung des Bebauungsplanes als Eingriff auf den „fiktiven“ Bestand zu betrachten ist. Schlussfolgernd wurde hierbei festgestellt, dass eine nicht vorhandene Gehölzfläche (fiktiv bestehend als AGFL Gehölze) nicht durch das geplante Entwicklungsziel einer Frischwiese in diesem Bereich ausgeglichen werden kann.
 - Weiterhin ergaben sich Unstimmigkeiten zu den in der Bilanzierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes verwendeten Flächenbilanzen (Einzelbäume, Versieglungsgrad, Dachbegrünungen) in Bezug zum tatsächlichen Bestand, welcher durch Baugenehmigungen legitimiert wurde. Keine der in der Bilanzierung vorgegebenen Angaben (u.a. 1 Baum je 4 Stellplätze, Dachbegrünungen, Grundflächenzahl von 0,85) wurde umgesetzt.
 - Aufgrund der vorweg genannten Punkte wurden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Planungsfläche nach HzE2018 bilanziert, wobei als Eingriffsfläche ein intensiv genutzter Acker als Ausgangsbiotop herangezogen wurde. Die gleiche Herangehensweise wurde für die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes verwendet, um einen realistischen Vergleich zu erzielen. Entsprechend dieser Herangehensweise obliegt es der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg, ob diese Form der Bilanzierung mitgetragen wird.
4. Kompensationsverzug (time-lag)
 - Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg teilte am 14.11.2025 per E-Mail mit, dass der Punkt „Kompensationsverzug“ zu betrachten ist, wenn für den bisher durchgeführten Eingriff ein Kompensationsdefizit besteht. Nach Prüfung der bisher durchgeführten Baumaßnahmen (baulicher Bestand) sowie dem Bestand der vorhandenen Flächen zum Ausgleich ist festzuhalten, dass ein Kompensationsdefizit besteht. Dieses

Defizit wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes beseitigt. Grundlage hierfür bilden die getroffenen Festsetzungen, welche in enger Abstimmung mit der Hansestadt Wismar erfolgten. Der Vorhabenträger wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zur Umsetzung dieser verpflichtet.

3. Resümee

Im Umweltbericht mit Stand August 2002 wurde folgendes angegeben:

„Das Einkaufszentrum "Hinter Wendorf" besteht derzeit aus einem Baumarkt, einem Möbelmarkt, einem Getränkemarkt, einem SB-Warenhaus sowie diversen Shops, Restaurants und Dienstleistungsanbietern. Die Erweiterung dieses Einkaufszentrums u.a. um einen Fachmarkt "Technisches Kaufhaus" nebst den dazugehörigen Stellplätzen ist landschafts- und umweltplanerisch wesentlich sinnvoller als eine vergleichbare Neuan siedlung "auf der grünen Wiese".

Es ist zu beachten, dass am ausgewählten Standort die umfassende Medienver- und -entsorgung vorhanden ist, die bei Alternativstandorten ebenfalls zu Beeinträchtigungen führen würden.

Die Überplanung des Untersuchungsraumes bedingt keine Störung einer natürlichen ökologisch wertvollen Situation. Der Untersuchungsraum ist in der gegenwärtig bestehenden Situation nicht erhaltenswert im Sinne des Landschafts- und Naturschutzes. Eine nennenswerte Arten- und Biotopstruktur ist nicht vorhanden.

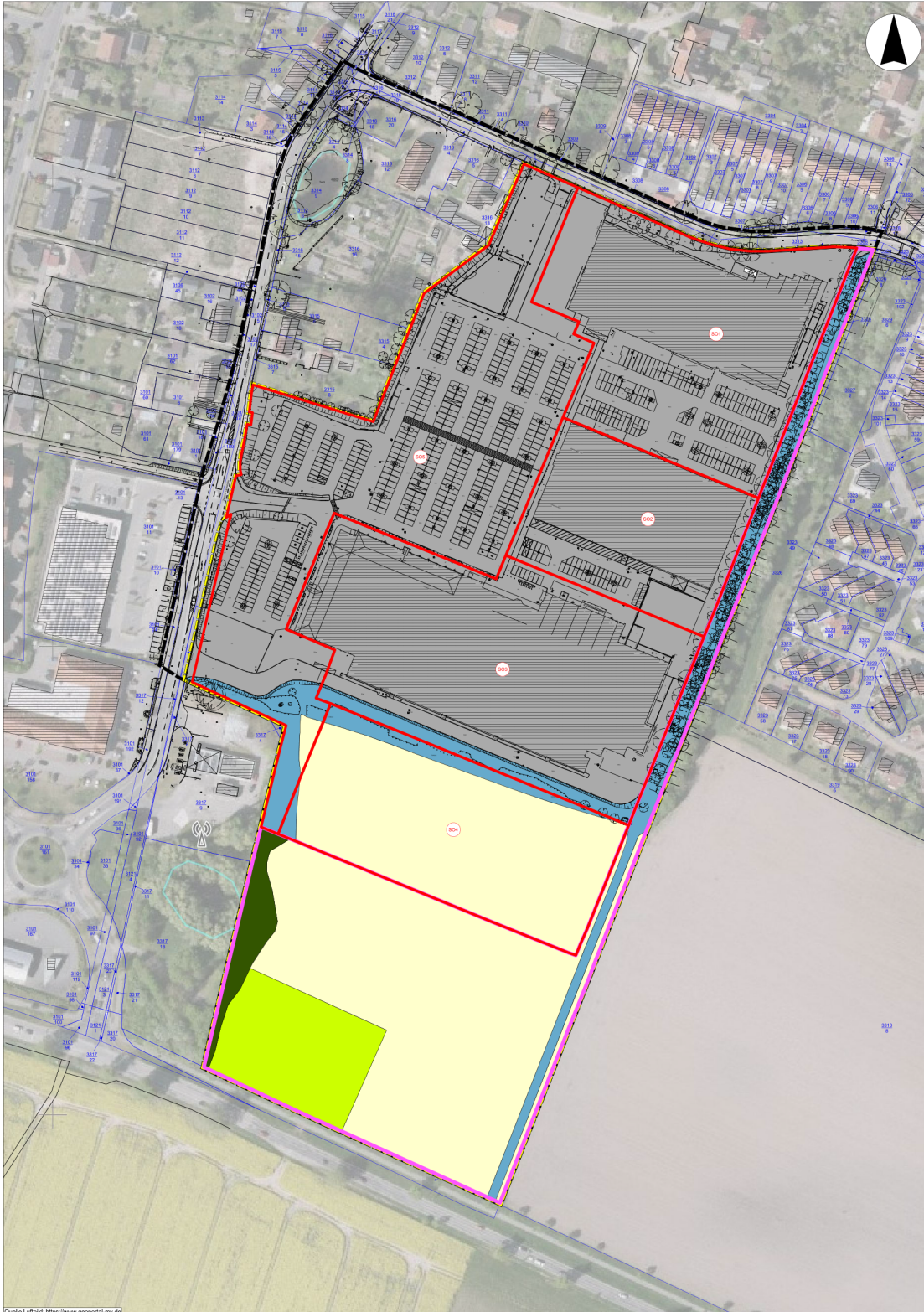
Die Realisierung des Vorhabens bringt keine negativen erheblichen Umweltauswirkungen mit sich (vgl. Punkt 2.5.2).

aktualisierte Analyse mit Stand November 2025:

Mit Umsetzung der Planvorhaben, welche Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind, ergeben sich keine wesentlichen Änderungen der Einschätzungen gegenüber den Angaben im Umweltbericht des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Stand vom Mai 2006.

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 13/91 "SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER EINZEL- HANDEL HINTER WENDORF"

Biotopstrukturen Bestand November 2025



Quelle Luftbild <https://www.geoportal-mv.de>

ZEICHENERKLÄRUNG

- bestehende Biotopstrukturen**
- Lehm- und Tonacker
Flächengröße: ca. 30.108 m²
 - artenarmes Frischgrünland
Flächengröße: ca. 4.726 m²
 - Baumhecke (Zuordnung aufgrund Baumbestand)
Flächengröße: ca. 6.297 m²
 - Feldgehölz mit heimischen Baumarten
Flächengröße: ca. 1.374 m²
 - Gewerbegebiet (der Parkplatz wird dem Gewerbegebiet zugerechnet)
Flächengröße: ca. 69.164 m²
- sonstiger relevanter Bestand:
- Dachbegrenzung 0 m²
- 49 Einzelbäume innerhalb der Stellplatzflächen (Baumscheibe bis 4 m² Größe)
- Grundflächenzahl von 0,92
- sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/91 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Flurstücksgrenze
- z.B.
1308
Flurstücknummer
- Umgrenzung geplante Baugelände (Festsetzung SO1 bis SO5)
 - Umgrenzung geplante Ausgleichsflächen (Festsetzung als private Grünflächen)



HANSESTADT WISMAR

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 13/91
"SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL
HINTER WENDORF"

Beratungsbüro

RICHTER + KAUP

Bau- & Stadtplanung,
Landschaftsplanung,
Tiefbauplanung

Berliner-Strasse-21 • 02026 Götzitz • Tel. (03581) 421620 • Fax 4219211

Planungsstand

Vorentwurf

Plan

Biotopstrukturen Bestand November 2025

Verfasser

Dipl.-Ing.(FH) D. Grottel

Format

71,0 cm x 84,1 cm

Maßstab

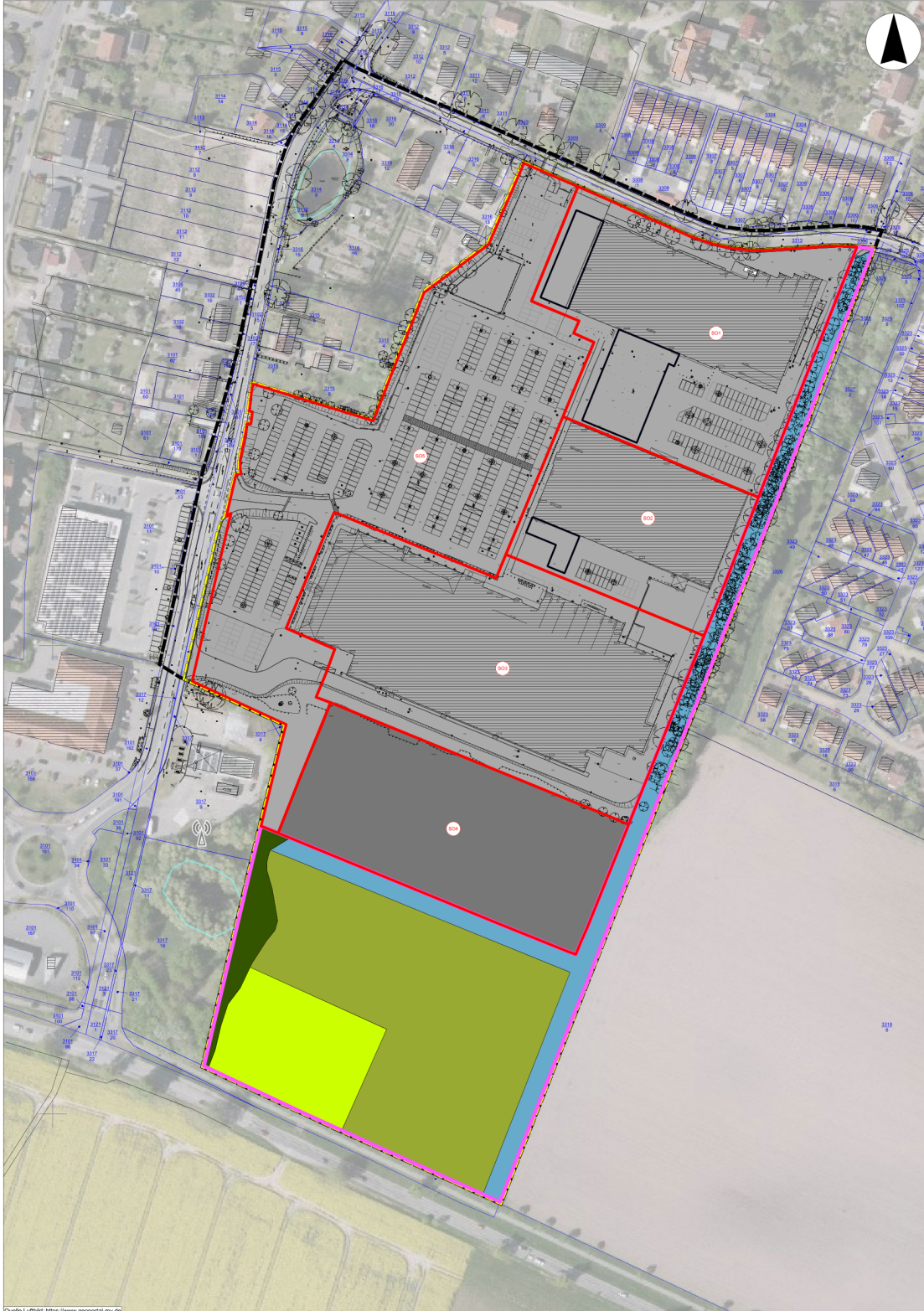
M 1 : 1.000 (im Original)

Datum

Götzitz, 24.11.2025

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 13/91 "SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER EINZEL- HANDEL HINTER WENDORF"

Biotopstrukturen gemäß Festsetzungen 2. Änderung B-Plan



ZEICHENERKLÄRUNG

geplante Biotopstrukturen

- Frischwiese (extensive Nutzung)
Flächengröße: ca. 15.350 m²
- artenarmes Frischgrünland
Flächengröße: ca. 4.726 m²
- Baumhecke
Flächengröße: ca. 6.903 m²
- Feldgehölz mit heimischen Baumarten
Flächengröße: ca. 1.374 m²
- Gewerbegebiet (S01-S03, S05 + geplanter Geh- und Radweg, Versiegelungsgrad > 80 %)
Flächengröße: ca. 72.401 m²
sonstige relevante Festsetzungen:
- Dachbegrenzung 2.825 m² (nur bei Neubau)
- 110 Einzelsäule innerhalb der Stellplatzflächen (Baumscheibe 12 m²)
- Grundflächenzahl von 0,92
- Gewerbegebiet (S04), Versiegelungsgrad <= 60 %
Flächengröße: ca. 12.915 m²
sonstige relevante Festsetzungen:
- nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als Frischwiese (extensiv Nutzung zu entwickeln)
- Grundflächenzahl von 0,90

sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/91 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flurstücksgrenze
z.B. 3326
- Umgrenzung geplante Baugelände (Festsetzung S01 bis S05)
- Umgrenzung geplante Ausgleichsflächen (Festsetzung als private Grünflächen)

HANSESTADT WISMAR
2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 13/91
"SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL
HINTER WENDORF"

RICHTER + KAUP Bau- & Stadtplanung, Landschaftsplanung, Fachplanung
Berliner Straße 21 • 02026 Götzitz • Tel. (03581) 421620 • Fax 4219211

Vorentwurf

Biotopstrukturen gemäß Festsetzungen 2. Änderung B-Plan

Maßstab: M 1 : 1.000 (im Original)

Form: 71,0 cm x 84,1 cm Datum: Götzitz, 24.11.2025