

# Gemeinde Krusenhagen

## KR/066/2020

Beschlussvorlage  
öffentlich

### Fortschreibung Regionales Einzelhandelskonzeptes aus 2012

Organisationseinheit: Bau und Liegenschaften Bearbeitung: Birger Lange	Datum 21.12.2020 Einreicher: Der Bürgermeister
---	---

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Gemeindevertretung Krusenhagen (Entscheidung)	27.01.2021	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Krusenhagen bestätigt die Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2012 und beteiligt sich aktiv an der Fortschreibung / Umsetzung des „Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar“. Dazu legitimiert die Gemeindevertretung den Bürgermeister, der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes aus 2012 durch Unterzeichnung zuzustimmen und überträgt ihm die Entscheidungsbefugnis zur aktiven Mitarbeit an der Umsetzung des Rahmenplanes.

### Sachverhalt

Das Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REHK), dessen Erarbeitung als Leitprojekt im Rahmenplan SUR Wismar von 2011 definiert ist, wurde 2013 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar und von den acht Gemeinden des SUR Wismar durch Mehrheitsbeschluss der Gemeindevertretungen zur Verbindlichkeit gebracht. Das REHK dient seitdem als fundierte Bewertungsgrundlage für Planvorhaben (Bauleitplanung und Einzelvorhaben) im Sinne einer standortgerechten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im SUR Wismar. Die Gemeinden des SUR Wismar haben sich seit Inkrafttreten des REHK von 2012 zu Planvorhaben des großflächigen Einzelhandels mit den Landesplanungsbehörden (oberste Landesplanungsbehörde Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V und dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg als untere Landesplanungsbehörde) im Sinne der Umsetzung der Leitziele und Grundsätze des REHK abgestimmt.

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. Das Ergebnis der Aktualisierung/Fortschreibung entspricht gewissermaßen dem „REHK SUR 2020 bis 2025 bzw. 2030“ und soll durch die jeweiligen Gemeindevertreterbeschlüsse und Unterzeichnung durch die Bürgermeister als kooperatives abgestimmtes Strategiepapier beschlossen werden.

### Finanzielle Auswirkungen

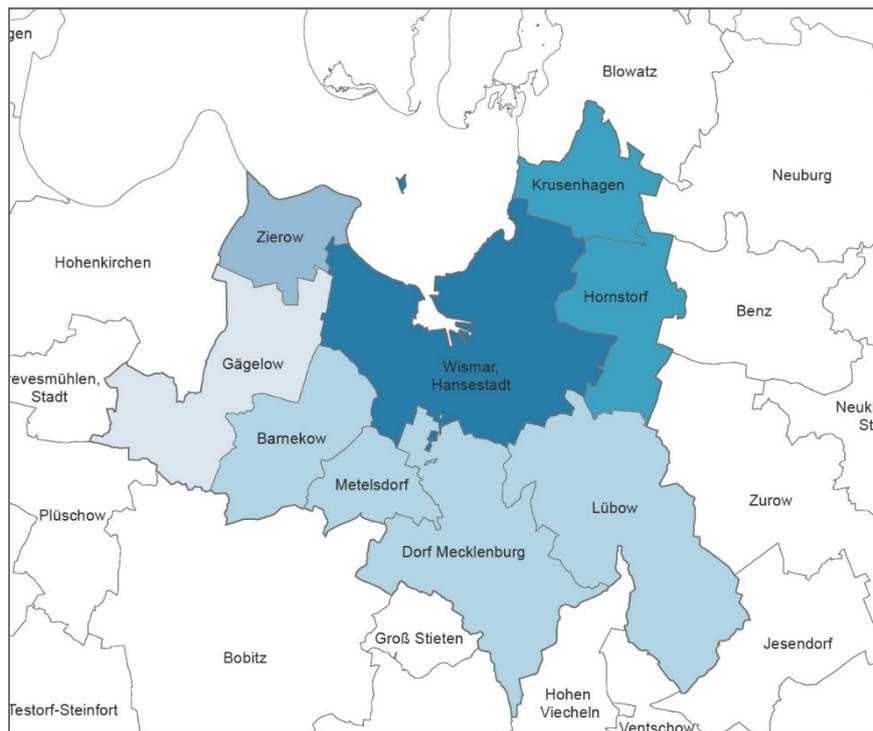
<b>GESAMTKOSTEN</b>	<b>AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR</b>	<b>AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.</b>	<b>ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.</b>
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

<b>FINANZIERUNG DURCH</b>		<b>VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN</b>	
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	Entwurf_Aktualisierung_REHK_SUR_Wismar-2 (öffentlich)
---	---

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



## Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes aus 2012

Stand: 25.11.2020

Das dieser Ausarbeitung zugrundeliegende Vorhaben wurde mit Mitteln des Bundesministeriums für Bildung und Forschung unter dem Förderkennzeichen 033L205 gefördert. Die Verantwortung für den Inhalt dieser Veröffentlichung liegt beim Verfasser.

Gefördert von:



Verbundvorhaben:



Verfasser:

Amt für Raumordnung und  
Landesplanung Westmecklenburg mit  
Unterstützung des Energieministeriums als oberste Landesplanungsbehörde  
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin  
Telefon: 0385 588 89160  
E-Mail: [poststelle@afrlwm.mv-regierung.de](mailto:poststelle@afrlwm.mv-regierung.de)

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Präambel</b> .....	<b>6</b>
<b>2. Methodisches Vorgehen der Aktualisierung</b> .....	<b>7</b>
<b>3. Entwicklung der Standortstruktur 2012 - 2020</b> .....	<b>8</b>
<b>4. Standorte – Hansestadt Wismar</b> .....	<b>12</b>
<b>4.1 Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)</b> .....	<b>12</b>
4.1.1 ZVB Hauptzentrum Wismarer Innenstadt mit Ergänzungsbereichen.....	13
4.1.2 ZVB/Nahversorgungszentrum Burgwall-Center .....	17
4.1.3 ZVB/Nahversorgungszentrum Hansehof / Drewes Wäldchen (ehem. HEVAG-Gelände) ...	18
4.1.4 Nahversorgungszentrum/ZVB Wendorf / Ostseeblick.....	21
<b>4.2 Nahversorgungstandorte (NVS) 2012 und 2020</b> .....	<b>23</b>
4.2.1 NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Wendorf / Platz des Friedens 24	
4.2.2 NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Friedenshof I .....	25
4.2.3 NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Friedenshof II .....	27
4.2.4 NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Kagenmarkt.....	28
4.2.5 NVS Schwanzbusch / Am Wiesengrund .....	30
4.2.6 Solitärer NVS mit großflächigem Einzelhandel Möbel und Ergänzungsfunktionen für nicht zentrenrelevante Sortimente Dargetzow .....	31
4.2.7 Sonstige solitäre NVS - städtebaulich integrierte Lage (7).....	32
4.2.8 Sonstige solitäre NVS - städtebaulich nicht integrierte Lage (2).....	33
<b>4.3 Sonstige Einzelhandelsstandorte – nicht integrierte Lage</b> .....	<b>34</b>
4.3.1 EH-Standort für nicht zentrenrelevante Sortimente Rothentor / Am kleinen Stadtfeld .....	34
4.3.2 EH-Standort für nicht zentrenrelevante Sortimente Dammsen / An der Westtangente ...	35
<b>5. Standorte in den Umlandgemeinden</b> .....	<b>36</b>
<b>5.1 Sonderstandort Kritzow-Hornstorf</b> .....	<b>36</b>
<b>5.2 Dorf Mecklenburg</b> .....	<b>37</b>
5.2.1 Solitärer NVS Schweriner Straße .....	37
5.2.2 Solitärer NVS Karl-Marx-Straße .....	38
<b>5.3 Sonderstandort Gägelow</b> .....	<b>39</b>
5.3.1. Ergänzungsstandort Gägelow (MEZ) .....	39
5.3.2 Solitärer NVS Klützer-Straße.....	40

<b>5.4. Nahversorgungssituation in den Gemeinden Krusenhagen, Barnekow, Lübow, Metelsdorf und Zierow.....</b>	<b>41</b>
<b>6. Sortimentsliste REHK SUR Wismar 2020 .....</b>	<b>42</b>
<b>7. Ausblick.....</b>	<b>42</b>
<b>Anlage 1: Übersichtskarte zur Standortstruktur des EH 2020 .....</b>	<b>42</b>
<b>Anlage 2: Veränderungen in der Standortstruktur des EH 2012 und 2020 im SUR Wismar.....</b>	<b>43</b>
<b>Unterzeichnung.....</b>	<b>48</b>

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Ergänzungsbereiche (grün) im ZVB Hauptzentrum Wismar Innenstadt.....	15
Abbildung 2: Abgrenzung des ZVB/NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen .....	20
Abbildung 3: Abgrenzung des ZVB/Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick.....	22

### **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Standortstruktur gemäß REHK 2012.....	9
Tabelle 2: Standortstruktur im Ergebnis der Aktualisierung des REHK 2020.....	10

## Abkürzungsverzeichnis

AfRL WM	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
AG	Arbeitsgruppe
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
bzw.	beziehungsweise
DL	Dienstleistung(s-)
EH	Einzelhandel
EM	Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisie- rung Mecklenburg-Vorpommern
HWI	Hansestadt Wismar
i. H.	in Höhe
i. R.	im Rahmen
Kap.	Kapitel
LEP	Landesraumentwicklungsprogramm
MEZ	Mecklenburgisches Einkaufszentrum
M-V	Mecklenburg-Vorpommern
NVZ	Nahversorgungszentrum
NVS	Nahversorgungsstandort
REHK	Regionales Einzelhandelskonzept
SN	Schwerin
SUR	Stadt-Umland-Raum
V-E Plan	Vorhaben- und Erschließungsplan
Vfl.	Verkaufsfläche
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
vrsl.	voraussichtlich
z.B.	zum Beispiel
ZVB	Zentraler Versorgungsbereich

## 1. Präambel

Das Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REHK), dessen Erarbeitung als Leitprojekt im Rahmenplan SUR Wismar von 2011 definiert ist, wurde 2013 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar und von den acht Gemeinden des SUR Wismar durch Mehrheitsbeschluss der Gemeindevertretungen zur Verbindlichkeit gebracht. Das REHK dient seitdem als fundierte Bewertungsgrundlage für Planvorhaben (Bauleitplanung und Einzelvorhaben) im Sinne einer standortgerechten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im SUR Wismar.

Die Gemeinden des SUR Wismar haben sich seit Inkrafttreten des REHK von 2012 zu Planvorhaben des großflächigen Einzelhandels mit den Landesplanungsbehörden (oberste Landesplanungsbehörde Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V und dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg als untere Landesplanungsbehörde) im Sinne der Umsetzung der Leitziele und Grundsätze des REHK abgestimmt.

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. Das Ergebnis der Aktualisierung/Fortschreibung entspricht gewissermaßen dem „REHK SUR 2020 bis 2025 bzw. 2030“ und soll durch die jeweiligen Gemeindevertreterbeschlüsse und Unterzeichnung durch die Bürgermeister als kooperatives abgestimmtes Strategiepapier beschlossen werden.

## **2. Methodisches Vorgehen der Aktualisierung**

Für die Erarbeitung des REHK 2012 wurde ein Fachgutachterbüro beauftragt. Grundlage für die konzeptionellen Zielaussagen bildete eine Kompletterhebung des Einzelhandels im SUR Wismar. Begleitet wurde die Erarbeitung von der AG SUR.

Die AG SUR hat nunmehr beschlossen, die Aktualisierung des REHK nicht gutachterlich zu vergeben, sondern mit „Bordmitteln“ unter Federführung der Landesplanungsbehörden eigenständig zu erarbeiten.

Die Bestandssituation hat sich nicht wesentlich verändert, eine Kompletterhebung des Einzelhandels ist entbehrlich. Veränderungen (flächen- und sortimentsseitig) sind in den Gemeinden mit Schwerpunkt in der Hansestadt Wismar bekannt und wurden planerisch begleitet. Darüber hinaus wurden im Rahmen konkreter Planvorhaben für Nahversorgungsstandorte, bspw. das Fachmarktzentrum auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände, die Auswirkungen vorgesehener Einzelhandelsaktivitäten in relevanten Sortimentsbereichen untersucht [siehe dazu im Folgenden a) gutachterliche Untersuchungen]. In die Aktualisierung sind auch die Begründungen von zwei Gerichtsurteilen [siehe dazu im Folgenden b) Gerichtsurteile] eingeflossen. Außerdem erfolgte Mitte Oktober 2020 eine Vor-Ort-Begutachtung der im REHK 2012 in der Kernstadt festgelegten Standortstruktur.

### **a) Gutachterliche Untersuchungen:**

- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Potenzial- und Auswirkungsanalyse zur geplanten Entwicklung des Nahversorgungszentrums Am Drewes Wäldchen in Wismar.
- Junker und Kruse (2018): Endbericht STÄDTEBAULICHE WIRKUNGSANALYSE der geplanten Realisierung eines Fachmarktzentrums auf dem ehem. HEVAG-Gelände in der Hansestadt Wismar.
- Junker und Kruse (April 2018): Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung mehrerer Fachmärkte sowie eines Lebensmitteldiscounters in Wismar-Dargetzow.

### **b) Gerichtsurteile zu Änderungen bzgl. zweier NVZ / ZVB (nach REHK 2012)**

- Urteil VG SN v. 7.11.2019 AZ 2 A 2149/18 SN (Neubau Drogeriemarkt – ZVB/NVZ Wiesengrund)
- Urteil des VG Schwerin v. 07.05.2018: AZ 2 A 2659/15 SN (Neubau Penny – ZVB/NVZ Friedenshof)

### **c) Bebauungspläne**

- Bebauungsplan Nr. 68/17 der Hansestadt Wismar „Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“
- Bebauungsplan Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar „Gewerbegebiet Dargetzow“, 4. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 75/09 der Hansestadt Wismar „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“
- Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Hornstorf „Gewerbegebiet Kritzow“, 2. Änderung
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Gägelow „Einzelhandelsstandort Gägelow Nordwest“

### **d) Standortbegutachtung**

Vorort-Termin am 21.10.2020 mit dem Bauamt der Hansestadt Wismar, der obersten Landesplanungsbehörde (EM) und dem AfRL WM

## **3. Entwicklung der Standortstruktur 2012 - 2020**

Im Ergebnis der Aktualisierung/Fortschreibung des REHK von 2012 nach der unter Kap. 2. beschriebenen Methodik ergeben sich Änderungen der Standortstruktur. Das betrifft weniger die Grobstruktur der funktionalen Standortkategorien bzw. Hierarchien, sondern vielmehr Veränderungen (funktional, flächenmäßig) einzelner Standorte.

Die beiden nachfolgenden Tabellen 1 und 2 zeigen die Veränderungen von 2012 zu 2020.

Im REHK 2012 setzte sich die Standortstruktur aus insgesamt 23 EH-Standorten zusammen: acht ZVB (davon sieben NVZ), neun solitäre NVS, zwei sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels und vier Ergänzungsstandorte, wie die folgende Tabelle 1 zeigt:

**Tabelle 1: Standortstruktur gemäß REHK 2012**

<p><b>ZVB mit</b> 3 Ergänzungsbereichen</p>	<p>Hauptzentrum Wismarer Innenstadt, Ergänzungsbereiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bahnhofsumfeld</li> <li>- Alter Hafen</li> <li>- Schiffbauerdamm</li> </ul>
<p><b>NVZ / ZVB (7)</b> - 6 in der HWI - 1 im Umland</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Platz des Friedens</li> <li>• Burgwall-Center</li> <li>• Friedenshof</li> <li>• Hansehof</li> <li>• Kagenmarkt / Poeler Straße (bipolar)</li> <li>• Am Wiesengrund</li> <li>• Dorf Mecklenburg (Am Wehberg)</li> </ul>
<p><b>Solitäre NVS</b> - integrierte Lage (9) - 8 in der HWI - 1 im Umland</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rudolf-Breitscheid-Straße (Wismar-Wendorf)</li> <li>• Lübsche Straße West (Wismar-West)</li> <li>• Lübsche Straße Ost (Wismar-West)</li> <li>• Tierparkpromenade (Wismar-Friedenshof)</li> <li>• Begonienweg (Wismar-Friedenshof)</li> <li>• Philipp-Müller-Straße (Wismar-Friedenshof)</li> <li>• Kapitänspromenade (Wismar-Friedenshof)</li> <li>• Philosophencenter (Wismar-Ost)</li> <li>• Schweriner Straße (Penny – Dorf Mecklenburg)</li> </ul>
<p><b>Sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels</b> – nicht integrierte Lage (2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bürgermeister-Haupt-Straße (Wismar Süd)</li> <li>• Hoher Damm (Wismar-Nord)</li> </ul>
<p><b>Ergänzungsstandorte (4)</b> für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Am kleinen Stadtfeld</li> <li>• Sonderstandort Hinter Wendorf</li> <li>• Sonderstandort Kritzow-Hornstorf</li> <li>• Sonderstandort Gägelow</li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage des REHK 2012

Die Standortstruktur des aktualisierten REHK 2020 besteht aus insgesamt 26 EH-Standorten: vier ZVB, 18 NVS sowie vier weitere EH-Standorte wie die folgende Tabelle 2 zeigt. Die EH-Standorte sind darüber hinaus in Anlage1: Übersichtskarte, dargestellt.

**Tabelle 2: Standortstruktur im Ergebnis der Aktualisierung des REHK 2020**

<b>ZVB</b> mit drei Ergänzungsbereichen	Hauptzentrum Wismarer Innenstadt, Ergänzungsbereiche: Bahnhofsumfeld, Alter Hafen und Schiffbauerdamm
<b>ZVB/NVZ (3)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Burgwall-Center</li> <li>• Hansehof / Drewes Wäldchen</li> <li>• Wendorf / Ostseeblick</li> </ul>
<b>NVS (18)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtteilzentrum Wendorf / Platz des Friedens mit ergänzenden DL-Funktionen</li> <li>• Stadtteilzentrum Friedenshof I mit ergänzenden DL-Funktionen</li> <li>• Stadtteilzentrum Friedenshof II mit ergänzenden DL-Funktionen</li> <li>• Stadtteilzentrum Kagenmarkt mit ergänzenden DL-Funktionen</li> <li>• Schwanzenbusch / Am Wiesengrund</li> <li>• Dargetzow - solitärer NVS mit großflächigem Einzelhandel Möbel und Ergänzungsfunktionen für nicht zentrenrelevante Sortimente</li> <li>• sieben <u>solitäre NVS in städtebaulich integrierter Lage</u> der HWI: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rudolf-Breitscheid-Straße (Wismar-Wendorf)</li> <li>- Lübsche Straße West (Wismar-West)</li> <li>- Lübsche Straße Ost (Wismar-West)</li> <li>- Tierparkpromenade (Wismar-Friedenshof II)</li> <li>- Begonienweg (Wismar-Friedenshof II)</li> <li>- Philipp-Müller-Straße (Wismar-Friedenshof I)</li> <li>- Philosophencenter (Wismar-Ost)</li> </ul> </li> <li>• zwei solitäre NVS in städtebaulich nicht integrierter Lage der HWI: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rothentor / Am kleinen Stadtfeld</li> <li>- Hoher Damm (Wismar Nord)</li> </ul> </li> </ul> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorf Mecklenburg, Schweriner Straße</li> <li>• Dorf Mecklenburg, Karl-Marx-Straße</li> <li>• Gägelow, Klützer Straße</li> </ul>

<b>sonstige EH-Standorte (4)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rothentor / Am kleinen Stadtfeld – EH-Standort für nicht zentrenrelevante Sortimente</li> <li>• Dammhusen / An der Westtangente -- EH-Standort nicht zentrenrelevante Sortimente</li> </ul> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kritzow-Hornstorf Ergänzungsstandort</li> <li>• „Gägelow“ (MEZ) Ergänzungsstandort</li> </ul>
----------------------------------	---

Quelle: eigene Darstellung im Ergebnis der Aktualisierung des REHK 2020

Vor dem Hintergrund funktionaler Veränderungen hat sich die Anzahl der ZVB somit von acht auf vier reduziert, die Anzahl der NVS von neun auf 18 erhöht. Ein tabellarischer Überblick zu den funktionalen Veränderungen ist in der Anlage 2 dargestellt. In den folgenden Kapiteln werden diese im Detail erläutert.

## 4. Standorte – Hansestadt Wismar

### 4.1 Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Einen wesentlichen Inhalt des REHK stellt die Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) dar, die den Schwerpunkt perspektivischer Einzelhandelsentwicklungen im SUR Wismar bilden. Alle vier ZVB des SUR befinden sich in der Kernstadt Wismar und somit im zentralen Ort.

#### Exkurs ZVB

Der vom Gesetzgeber eingeführte unbestimmte Rechtsbegriff wurde durch die Novellierung des BauGB und durch die Rechtsprechung konkretisiert:

- räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt<sup>1</sup>

Somit können ZVB sowohl einen umfassenden als auch einen auf einen bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereich beschränkten Versorgungsbereich abdecken.

Bei der Festlegung eines ZVB handelt es sich letztlich um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien. Maßgebliche Kriterien, die zur Einstufung eines ZVB führen können, sind:

- städtebaulich integrierte Lage<sup>2</sup>,
- räumlich abgrenzbarer Bereich mit Einzelhandelsbetrieben in einem räumlichen und funktionalen Kontext<sup>3</sup>, eine durchgängige, kompakte Geschäftslage
- zentrale Funktion mit städtebaulichem und funktionalem Gewicht (= Versorgung der Bevölkerung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus)
- Multifunktionalität (Einzelhandel ergänzt durch Dienstleistungen, gastronomische Angebote und ggf. Kultur und Freizeit)
- Entwicklungsfähigkeit (Flächenpotenziale).

---

<sup>1</sup> BVerwGe - Urteil vom 11.10.2007 -4C7.07.

<sup>2</sup> gemäß LEP M-V 2016 als Lage in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen und einer fußläufigen Erreichbarkeit des Standortes und ÖPNV, vgl.: LEP M-V 2016: PS 4.3.2

<sup>3</sup> Die Betriebe in einem ZVB können sowohl einen überörtlichen als auch einen bestimmten örtlich begrenzten Bereich als Versorgungsbereich abdecken.

Im Folgenden werden die Funktion 2020 im Vergleich zum REHK 2012, Entwicklungen 2020 und Festlegungen im Ergebnis der Aktualisierung des REHK 2020 zu den einzelnen Standorten der ZVB in der Hansestadt Wismar erläutert.

#### **4.1.1 ZVB Hauptzentrum Wismarer Innenstadt mit Ergänzungsbereichen**

##### **a) Funktion und Abgrenzung gemäß REHK 2012**

Das Hauptzentrum Wismarer Innenstadt ist zwar vom Flächenangebot her (Verkaufsraumfläche) nicht der bedeutendste Angebotsschwerpunkt im SUR Wismar, die Innenstadt hat jedoch mit dem Hauptgeschäftszentrum für zentrenrelevanten Einzelhandel eine große gesamtstädtische, regionale und überregionale Bedeutung.

Das Hauptzentrum erfüllt alle Kriterien eines ZVB und stellt auch zukünftig unter versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Gesichtspunkten einen schützenswerten ZVB nach dem BauGB und der BauNVO dar.<sup>4</sup> Der ZVB Hauptzentrum setzt sich aus dem Kernbereich Innenstadt und drei Ergänzungsbereichen (Potenzialflächen für weitere Entwicklung): Bahnhofsumfeld, Schiffbauerdamm und Alter Hafen zusammen.

Gemäß den Entwicklungszielen des REHK 2012:

- übernimmt der ZVB auch zukünftig Versorgungsfunktion für den gesamten SUR Wismar sowie dem mittelzentralen Einzugsbereich der Hansestadt Wismar und stellt die Grundversorgung für die Bevölkerung der zentralen Stadtbereiche sicher,
- zeichnet sich durch kleinteilige EH-Angebote in kompakten Strukturen im Kernbereich und einer funktionsfähigen sowie attraktiven Innenstadt mit den typischen innenstadtrelevanten Leitsortimenten (vgl. Pkt. b) aus,
- fungieren die drei Ergänzungsbereiche auch zukünftig als Potenzialflächen für weitere Ansiedlung von EH-Angeboten mit (touristischen) Dienstleistungen, so dass Synergieeffekte für verbesserte funktionale Verknüpfung zwischen Hauptgeschäftsbereich und Hafen entstehen.

##### **b) Funktion und Abgrenzung 2020**

###### **Was ändert sich?**

Im Vergleich zum REHK 2012 gibt es hinsichtlich der Abgrenzung nur eine Veränderung: Der Bereich Alter Hafen wird vollständig als Ergänzungsbereich ausgewiesen und grenzt so unmittelbar an den ZVB Altstadt an. Hierdurch kann die enge funktionale Verbindung

---

<sup>4</sup> vgl. REHK 2012: S. 54.

zwischen Altstadt und Alter Hafen (beide sind Bestandteil der UNESCO-Welterbestätte „Historische Altstädte Stralsund und Wismar“) gestärkt werden.

### Kernbereich – Einzelhandelsentwicklung in der Wismarer Innenstadt

Die EH-Situation der Innenstadt hat sich seit 2012 relativ stabil entwickelt und zeichnet sich durch eine kleinteilige (und zumeist inhabergeführte) Angebotsstruktur aus:<sup>5</sup>

- in typischen innenstadtrelevanten Sortimenten / Warengruppen, wie z. B. im Bereich Wohneinrichtung, Teile der Warengruppe Sport und Freizeit sowie in der Warengruppe GPK / Wohneinrichtung ist ein schützenswertes Angebot vorhanden, rund ein Drittel der Betriebe zählt zu diesen Anbietern,
- auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel fällt die größte Anzahl der Betriebe, gefolgt von Wohneinrichtungen, Haushaltswaren, Sport und Freizeit, diese Anbieter stehen für ein wichtiges Qualitätsmerkmal des innerstädtischen Einzelhandels,
- das Angebot in der Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel ist stark eingeschränkt, so dass Potenziale zum Ausbau dieses Angebotes bestehen,
- mehr als die Hälfte der Betriebe in der Wismarer Innenstadt gehören zum (inhabergeführten oder filialisierten) Facheinzelhandel mit einer Verkaufsfläche bis  $\leq 400 \text{ m}^2$ ,
- ein Anbieter im Fachmarktangebot (Rossmann).

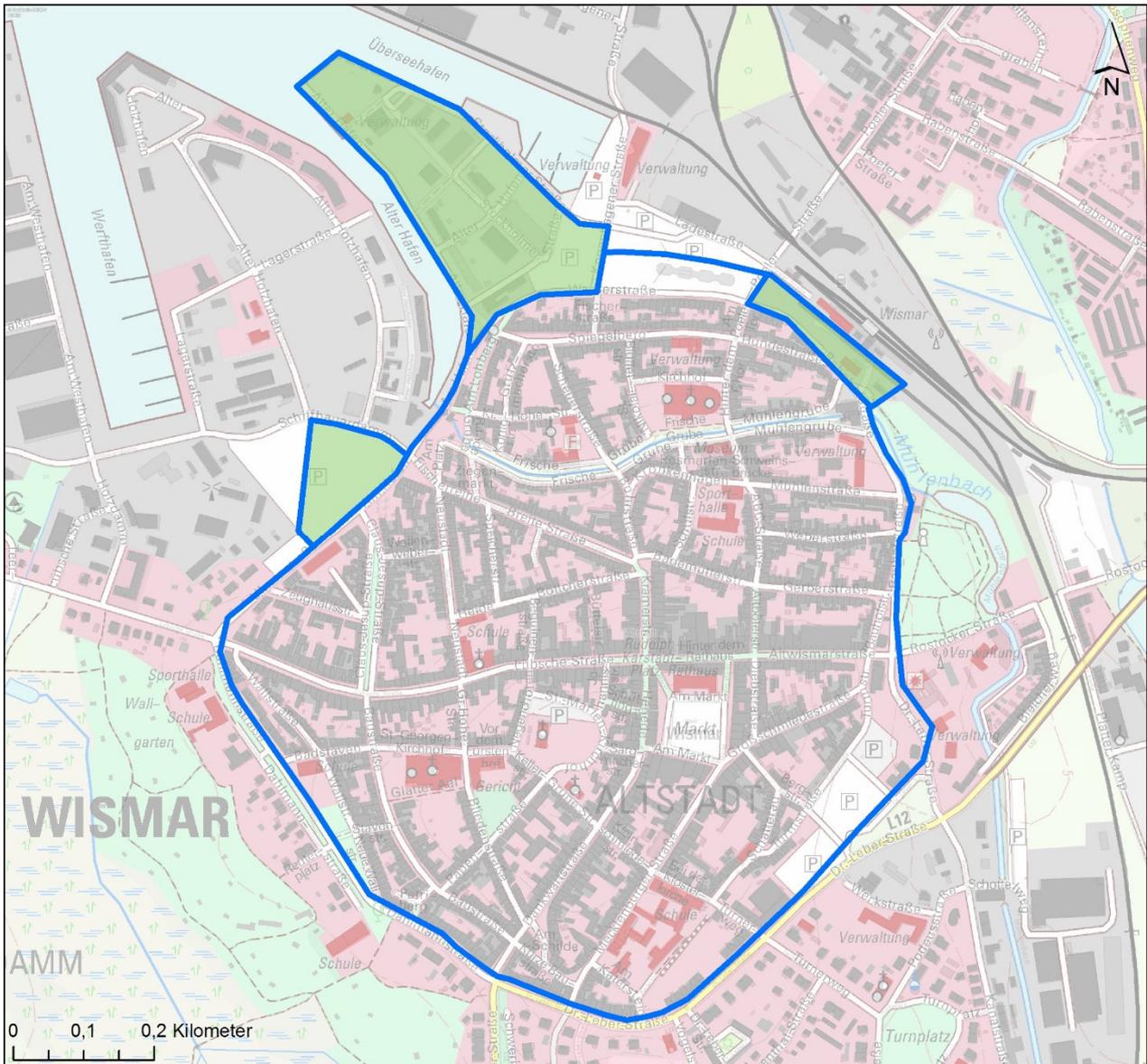
### Ergänzungsbereiche:

- Bahnhofsumfeld:
  - perspektivische Ansiedlung von bisher im Kernbereich unterrepräsentierten EH-Angeboten im Ergebnis der Abstimmungen zwischen der Hansestadt Wismar und der DB AG.
- Alter Hafen:
  - Erweiterung der Fläche des Ergänzungsbereiches bis zur Grenze des ZVB (vgl. Abbildung 1), da neben bereits bestehenden Anbietern der Gastronomie und der touristischen Unterbringung perspektivisch die Ansiedlung von weiteren EH-Angeboten, der Gastronomie, des Kleingewerbes und touristischen Dienstleistungen auf dieser Potenzialfläche vorgesehen ist.

---

<sup>5</sup> vgl. Junker und Kruse (2018): Endbericht STÄDTEBAULICHE WIRKUNGSANALYSE der geplanten Realisierung eines Fachmarktzentums auf dem ehem. HEVAG-Gelände in der Hansestadt Wismar: S. 33-44.

**Abbildung 1: Ergänzungsbereiche (grün) im ZVB Hauptzentrum Wismar Innenstadt**



Quelle: Erstellung AfRL WM

- **Schiffbauerdamm:**
  - die Fläche des Ergänzungsbereiches Schiffbauerdamm befindet sich im Privatbesitz, planungsrechtliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan Nr. 63 / 04 „Wohn- und Gewerbegebiet südlicher Westhafen“ (Teilfläche eingeschränktes Gewerbegebiet GEE 3 (1,19 ha)) verankert,
  - i.R. des Bebauungsplans sind zudem grundkonzeptionelle Vorgaben zur städtebaulichen Entwicklung des eingeschränkten Gewerbegebietes mit eingeschlossen (z.B. zur Freihaltung von Sichtachsen und zu maximal zulässigen Gebäudehöhen),
  - perspektivische Möglichkeit zur Ansiedlung von klein- und großflächigen EH-Angeboten insbesondere für Sortimente, die aufgrund der Parzellenstruktur in der Altstadt dort nicht angeboten werden können mit gesamtstädtischer bzw. regionaler Bedeutung,

- dahingehend besteht aus Sicht der HWI auf Basis eines städtebaulichen Konzeptes zur integrierten Entwicklung der Altstadt in Verbindung mit den Hafengebieten die Möglichkeit, gegebenenfalls eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 / 04 vorzunehmen, um z.B. sortimentsbezogene Strukturen und Angebote für den Ergänzungsbereich Schiffbauerdamm weiter zu konkretisieren.

**c) Festlegung:**

- 1.) *Der Kernbereich / ZVB des Hauptzentrums Wismarer Innenstadt bleibt unverändert.*
- 2.) *Der Ergänzungsbereich Alter Hafen erweitert sich gemäß Abbildung 1 für weitere Ansiedlungen von EH und (touristischen) Dienstleistungen*
- 3.) *Der Ergänzungsbereich Bahnhofsumfeld bleibt unverändert.*
- 4.) *Der Ergänzungsbereich Schiffbauerdamm bleibt unverändert.*

## **4.1.2 ZVB/Nahversorgungszentrum Burgwall-Center**

### **a) Funktion und Abgrenzung gemäß REHK 2012**

Der ZVB Burgwall-Center umfasst das Einkaufszentrum mit EH- und Dienstleistungsbesatz an der Kreuzung Lübsche Straße / Schiffbauerdamm und stellt auch künftig unter versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Gesichtspunkten einen schützenswerten ZVB nach dem BauGB und der BauNVO dar.

Gemäß den Entwicklungszielen des REHK 2012:

- übernimmt der ZVB wichtige Grundversorgungsfunktion für den Stadtteil Wismar West,
- zeichnet sich durch quantitativ umfangreichstes Nebenzentrum im SUR Wismar mit stabiler Funktionsfähigkeit aus,
- Angebotsschwerpunkt ist die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, aber auch ergänzende Angebote aus dem Bereich der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe,
- Frequenzbringer sind die beiden Lebensmittelanbieter (Rewe, Norma) und ein Drogeriefachmarkt (Rossmann).

### **b) Funktion und Abgrenzung REHK 2020**

#### **Was ändert sich?**

Nach einer Teilmodernisierung übernimmt das Burgwall-Center als NVZ weiterhin eine wichtige Grundversorgungsfunktion für den Stadtteil Wismar West. Durch den stabilen und voll ausgeschöpften EH-Besatz bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten.

Fazit:

keine Veränderung

### **c) Festlegung**

*Das ZVB/Nahversorgungszentrum Burgwall-Center bleibt unverändert.*

### **4.1.3 ZVB/Nahversorgungszentrum Hansehof / Drewes Wäldchen (ehem. HEVAG-Gelände)**

#### **a) Funktion und Abgrenzung gemäß REHK 2012**

Entwicklungsziele im REHK 2012:

- Sicherung und Stärkung der (Nah-) Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum für den unmittelbaren Nahbereich durch Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung,
- teilweise Anpassung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe an heute marktübliche Größen (Verlagerung und Erweiterung bestehender Lebensmittelmärkte),
- zentrenverträgliche Entwicklung eines bipolaren Zentrums zur Behebung des städtebaulichen Missstands,
- Entwicklung eines Ergänzungsstandortes für nicht zentrenrelevanten EH, südlich angrenzend an das perspektivische NVZ.

#### **b) Funktion und Abgrenzung REHK 2020**

##### **Was ändert sich?**

- Die Empfehlungen des REHK 2012 zur Umsetzung eines bipolaren NVZ mit Standortergänzung für nicht zentrenrelevante Sortimente sind nur zum Teil umsetzbar. Die Bemühungen der Hansestadt Wismar bzw. der Flächeneigentümer zur Ansiedlung von nicht zentrenrelevanten Fachmärkten sind aus wirtschaftlichen/unternehmerischen Gründen gescheitert. Die Umsetzung dieses Konzeptbausteins erfolgt im Stadtteil Dargetzow (Bebauungsplan Nr. 10/91, 4. Änderung).
- Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des NVZ Drewes Wäldchen werden aktuell mit Durchführung des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 68/17 „Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“ geschaffen.
- Im Sondergebiet Nahversorgung Drewes Wäldchen sollen lt. Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 68/17 ca. 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche, davon ca. 60 % nahversorgungsrelevante Sortimente umgesetzt werden (Verlagerung des Aldi-Marktes - Lebensmitteldiscounter) aus der Bürgermeister-Haupt-Straße, Verlagerung des Edeka-Marktes (Lebensmittelvollsortimenter) aus dem Hansehof, Ansiedlung eines Drogeriemarktes, eines Biomarktes, einer Apotheke und eines Fachmarktes für regionale Produkte). Das Bebauungsplangebiet beschränkt sich auf die westliche Fläche der Schweriner Straße (siehe Abbildung 2). Eine Überplanung des Gesamtbereiches des NVZ (östliche

und westliche Fläche wäre städtebaulich zwar wünschenswert, ist aber praktisch nicht umsetzbar. Die Innenstadtverträglichkeit (Flächen und Sortimentszusammensetzung) wurde im Rahmen einer gutachterlichen Verträglichkeitsuntersuchung zwischen der Hansestadt Wismar, dem Investor und dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V abgestimmt.

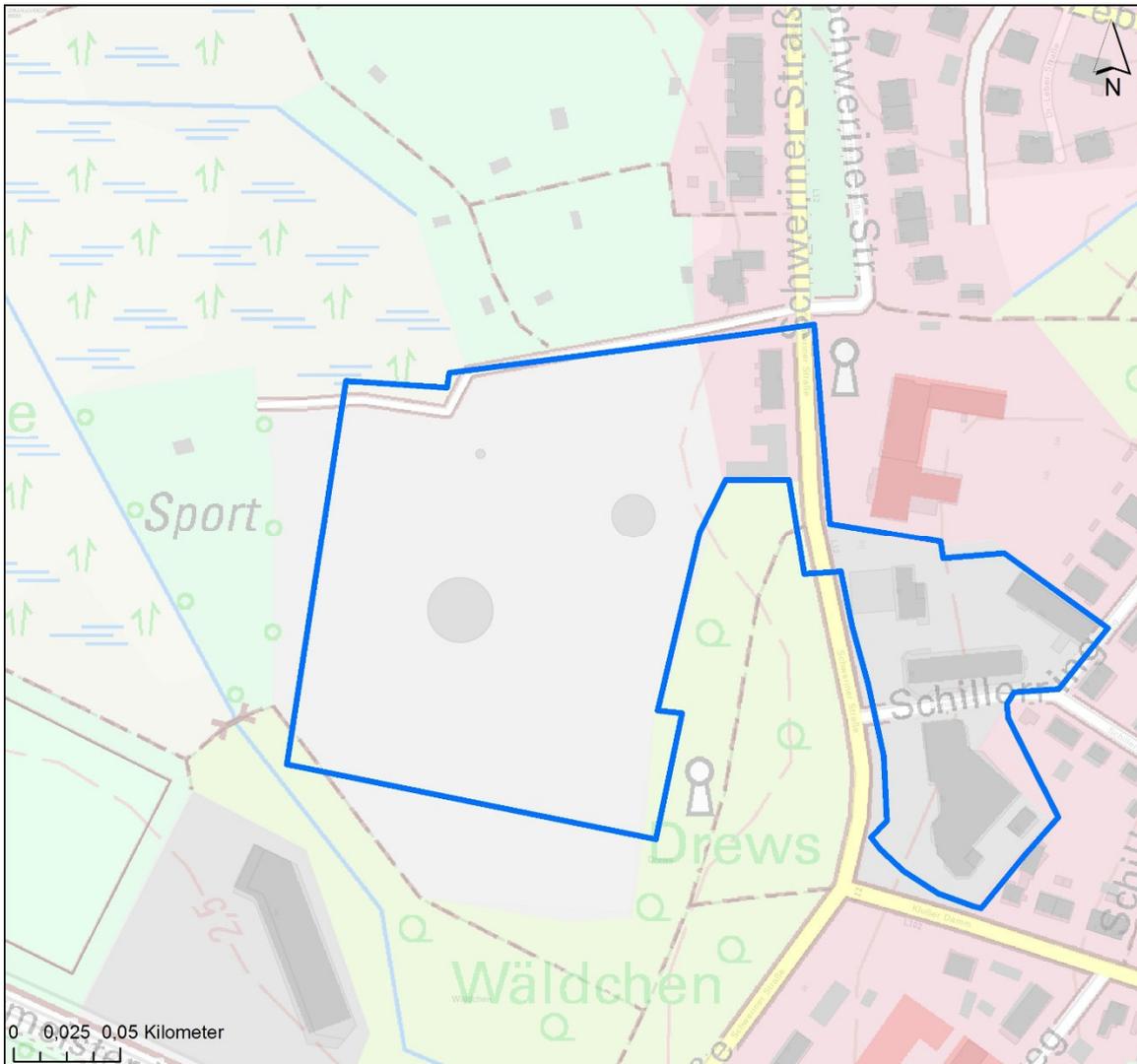
- Nach geplanter Standortverlagerung des Lebensmittelvollsortimenters Edeka (der als Magnetbetrieb fungiert und zusammen mit dem Lebensmitteldiscounters Netto die Nahversorgungsfunktion wahrnimmt) aus dem Hansehof ins Bebauungsplangebiet Drewes Wäldchen wird sich die Funktion des Hansehofes in Richtung Schwerpunkt Nahversorgung-/Dienstleistungsstandort verändern.
- Aktuell sind im Hansehof folgende Einzelhandelsbetriebe angesiedelt: Edeka, Netto (Dansk) und Getränkeland, kleine Fachgeschäfte u. a. Apotheke, Blumenfachgeschäft, ergänzt um Komplementärnutzungen u. a. Asia-Imbiss, Arztpraxen.

**Entwicklungsziel:** Verknüpfung beider Teilbereiche (Ost und West) des NVZ/ZVB durch städtebauliche und verkehrliche Maßnahmen

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt mittels geeigneter Fußgängerüberquerungen und Ampelsystemen die beiden funktionalen Bereiche des ZVB/NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen insbesondere für den Fußgängerverkehr zu verbinden und somit eine barrierearme Zugänglichkeit zu den Einzelhandel- und Dienstleistungsstandorten zu erreichen. Für eine bessere Erreichbarkeit ist zudem die Verlagerung / Errichtung von Bushaltestellen in der Schweriner Straße geplant.

Im Ergebnis stellt sich die Abgrenzung des ZVB/NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen wie folgt dar (vgl. Abbildung 2):

**Abbildung 2: Abgrenzung des ZVB/NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen**



Quelle: eigene Erstellung AfRL WM auf Grundlage B-Plan Nr. 10/91, 4. Änderung

### **c) Festlegung**

- 1) *Der im REHK 2012 definierte ZVB Nahversorgungszentrum Hansehof wird aufgehoben und wird zum Teilbereich des ZVB Hansehof / Drewes Wäldchen.*
- 2) *Es erfolgt die Ausweisung eines gemeinsamen sich funktional ergänzenden ZVB/Nahversorgungszentrums / Hansehof / Drewes Wäldchen.*
- 3) *Entwicklungsziel der Funktionsteilung: Der Ostteil des NVZ / ZVB (Hansehof) dient schwerpunktmäßig der Versorgung mit Dienstleistungsangeboten, während der Westteil die Funktion zur Nahversorgung für die Bewohner der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche im Stadtteil Wismar Süd übernimmt.*
- 4) *Der östliche und westliche Bereich des neuen NVZ / ZVB Hansehof / Drewes Wäldchen soll zur Förderung der Erreichbarkeit und Zugänglichkeit durch entsprechende städtebauliche und verkehrliche Maßnahmen miteinander verbunden werden.*

#### **4.1.4 Nahversorgungszentrum/ZVB Wendorf / Ostseeblick**

##### **a) Funktion und Abgrenzung gemäß REHK 2012**

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).

##### **b) Entwicklung des Standortes 2020**

###### **Was ändert sich?**

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 (vgl. Abbildung 3):

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.

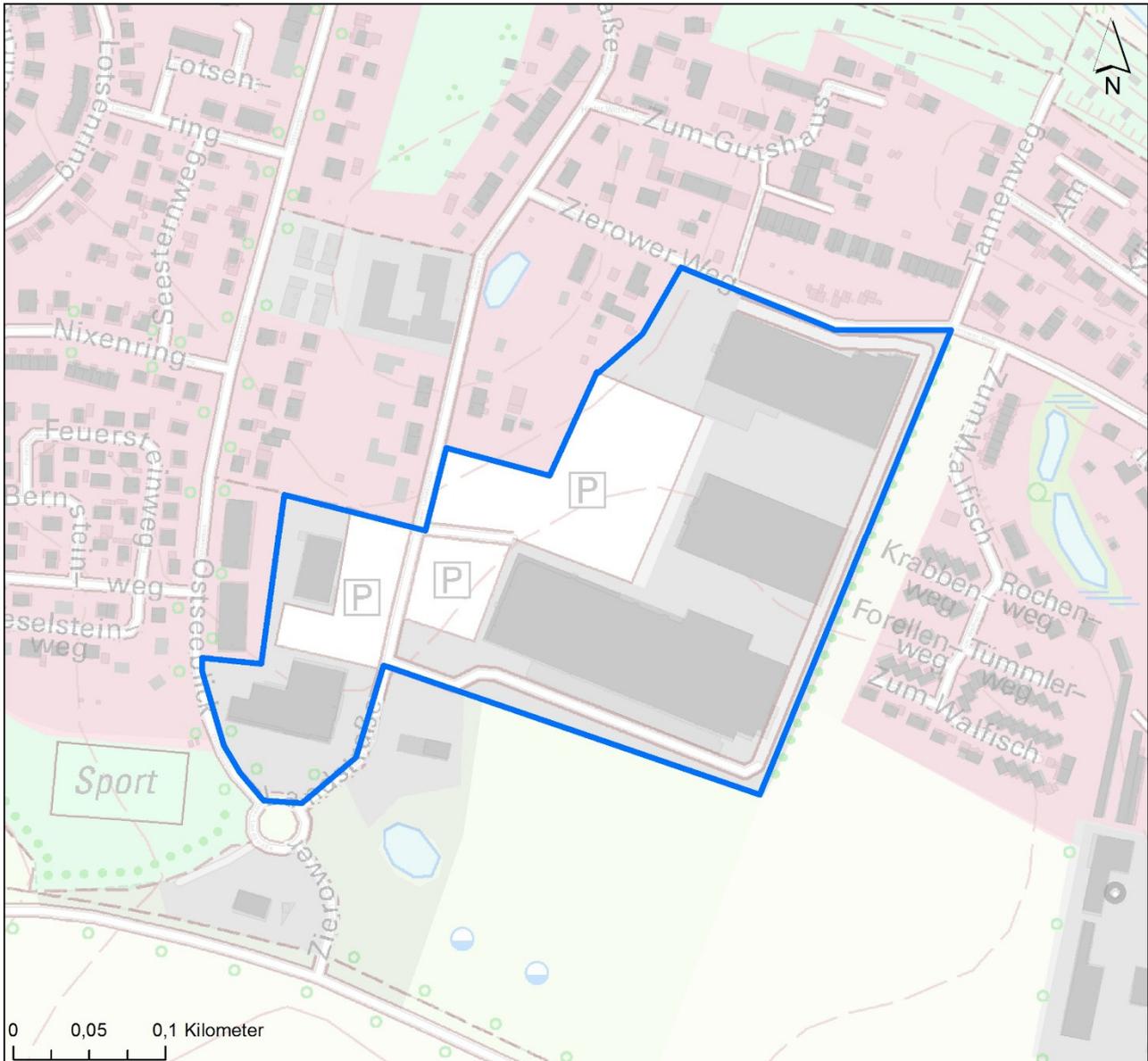
Das ZVB/NVZ Wendorf / Ostseeblick ist der größte Einzelhandelsstandort im Mittelzentrum Wismar.

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.

**Abbildung 3: Abgrenzung des ZVB/Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick**



Quelle: eigene Erstellung AfRL WM

### **c) Festlegung**

- 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.*

### **4.2 Nahversorgungstandorte (NVS) 2012 und 2020**

In der Hansestadt Wismar wurden im REHK 2012 insgesamt acht solitäre NVS in integrierter Lage unter folgenden funktionalen Gesichtspunkten definiert:

- solitäre Nahversorgungsstandorte dienen heute (und perspektivisch) der ergänzenden wohnungsnahen Grundversorgung, die nicht allein durch das Hauptzentrum sowie die Nebenzentren geleistet werden kann,
- solitäre Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage erhalten rechtlichen Schutz, da sie bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung<sup>6</sup> zu berücksichtigen sind.

Zudem sind im REHK 2012 zwei solitäre NVS in nicht integrierter Lage aufgeführt.

#### **Was ändert sich?**

Die städtebaulichen Ziele zur Funktionswahrnehmung der NVS gelten nach wie vor unverändert.

Die Anzahl der NVS in integrierter Lage erhöht sich in der Hansestadt Wismar von zehn auf 13. Die Erhöhung begründet sich insbesondere aus der „Abstufung“ ehemals als ZVB ausgewiesene NVZ, da sie nicht mehr die Kriterien eines ZVB erfüllen.

Im Folgenden werden die 13 NVS erörtert (vgl. Kap. 4.2.1 – 4.2.7).

---

<sup>6</sup> u.a. i.S. des § 11 (3) BauNVO

## **4.2.1 NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Wendorf / Platz des Friedens**

### **a) Funktion des Standortes gemäß REHK 2012**

Im Rahmen des REHK 2012 wurde der im östlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Wendorf (westlich der Kernstadt) gelegene ZVB/NVZ Platz des Friedens als einer der insgesamt acht ZVB und sieben NVZ als NVZ bewertet.

### **b) Funktion des Standortes 2020**

#### **Was ändert sich?**

Im REHK 2012 wurde empfohlen, den ZVB durch eine Verdichtung der zentrenrelevanten Nutzungen aufzuwerten und den südlich im ZVB gelegenen Nahversorger besser in den ZVB zu integrieren.

Da die Entwicklungsziele des REHK 2012 nicht umgesetzt wurden und in Zukunft auch nicht absehbar ist, dass diese umsetzbar sind, werden die Kriterien für die Aufrechterhaltung eines ZVB nicht erfüllt.

Der Lebensmitteldiscounter Netto hat seine Verkaufsfläche erweitert, für den Markt ist im Jahr 2021 ein Abriss und Neubau geplant.

Die Neueinstufung des Einzelhandelsstandortes Platz des Friedens als NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Wendorf / Platz des Friedens erfolgt im Sinne der von der Hansestadt Wismar entwickelten städtebaulichen Zielstellung zu diesem Stadtteilzentrum.

#### Fazit:

Es erfolgt eine Abstufung vom ZVB zum NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen.

### **c) Festlegung**

*1) Das im REHK 2012 definierte ZVB/Nahversorgungszentrum Platz des Friedens wird aufgehoben, da die Kriterien für den ZVB nicht erfüllt werden und absehbar nicht durch entsprechende Entwicklungen zu EH-Angeboten erfüllbar sind.*

*2) Es erfolgt eine Einstufung als NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Wendorf / Platz des Friedens.*

3) *Der NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Wendorf / Platz des Friedens soll im Sinne der städtebaulichen Zielstellung zur Entwicklung des gleichnamigen Stadtteilzentrums die (Nah-) Versorgung die wohnungsnah Grundversorgung im östlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Wendorf gewährleisten.*

#### **4.2.2 NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Friedenshof I**

##### **a) Funktion des Standortes gemäß REHK 2012**

Im Rahmen des REHK 2012 wurde der im Stadtteil Friedenshof I (westlich der Kernstadt) gelegene Einzelhandelsstandort Friedenshof als NVZ /ZVB eingestuft. Als zentraler Baustein des ZVB fungiert der Lebensmitteldiscounter neben den weiteren fünf kleinen Betrieben sowie eingeschränktem DL-Angebot. Ziel war es den ZVB als NVZ weiter zu sichern und dazu auch den bestehenden Leerstand zu reaktivieren.

##### **b) Funktion des Standortes 2020**

###### **Was ändert sich?**

Der Ankermieter (z.Z. Netto (Dansk)) des Einzelhandelsstandortes beabsichtigt sich auf 890 m<sup>2</sup> Vfl. zu erweitern. Dazu liegt aktuell ein Bauantrag vor. Damit wird ein Ziel des REHK 2012 umgesetzt.

Entscheidungsrelevant für die Funktionseinstufung des Standortes ist die Tatsache, dass aktuell unweit des Einzelhandelsstandortes Friedenshof ein Lebensmitteldiscounter Penny (Erich-Weinert Promenade 27) errichtet wird. Die Bemühungen der Hansestadt Wismar und des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V dieses zum Schutz des ZVB Friedenshof zu verhindern, führte auf Grund eines Urteils des VG Schwerin 2017 ins Leere (vgl. Gerichtsurteil<sup>7</sup> ). Der ZVB „Friedenshof“ wurde wegen mangelnder Versorgungsfunktion gerichtlich aufgehoben. Die Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter wurde gerichtlich auf max. 800 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Vergleichbar mit der Situation im Jahr 2012 sind am ursprünglichen Einzelhandelsstandort Friedenshof der Lebensmitteldiscounter Netto (Dansk), ein Bäcker, Fleischer sowie weitere kleinteilige Betriebe mit Angeboten im kurzfristigen Bedarfsbereich oder mit Dienstleistungsangeboten (z.B. Friseur, Casino, Sparkasse) vorzufinden.

---

<sup>7</sup> vgl.: Urteil des VG Schwerin v. 07.05.2018: AZ 2 A 2659/15 SN.

Da sich Standort des Lebensmitteldiscounters Penny ebenfalls innerhalb des Stadtteilzentrums Friedenshof I befindet, wird er Bestandteil des gleichnamigen NVS.

Als NVS in integrierter Lage übernimmt dieser Standort Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche im Stadtteilzentrum Friedenshof I. Die Hansestadt Wismar beabsichtigt die Entwicklung dieses NVS im Kontext der städtebaulichen Zielstellung des Stadtteilzentrums Friedenshof I zu stabilisieren.

Faktisch erfüllt dieser EH-Standort derzeit noch nicht die Kriterien eines ZVB. Mittelfristig ist die Entwicklung eines neuen ZVB im Stadtteilzentrum Friedenshof I neu zu diskutieren und abzustimmen.

#### Fazit:

Der Standort Friedenshof erfüllt nicht die Kriterien eines ZVB. Er wird zukünftig die Funktion eines NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen haben.

#### **c) Festlegung**

*1) Das im REHK 2012 definierte ZVB/Nahversorgungszentrum Friedenshof wird aufgehoben, da die Kriterien für den ZVB gemäß Gerichtsurteil (VG Schwerin v. 07-05-2018) nicht erfüllt werden.*

*2) Der Standort wird als Nahversorgungsstandort mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Friedenshof I eingestuft.*

*3) Der NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Friedenshof I soll im Sinne der städtebaulichen Zielstellung zur Entwicklung des gleichnamigen Stadtteilzentrums die wohnungsnah Grundversorgung sicherstellen.*

### **4.2.3 NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Friedenshof II**

#### **a) Funktion des Standortes gemäß REHK 2012**

Der Standort Kapitänspromenade war im Rahmen des REHK 2012 als städtebaulich integrierter NVS eingestuft.

#### **b) Funktion des Standortes 2020**

##### **Was ändert sich?**

Im REHK 2012 wurde dargestellt, dass für derartige städtebaulich integrierte Standorte eine Sicherung und ggf. auch einzelne standörtliche Verkaufsflächenanpassungen zur langfristigen Standortsicherung dieser bestehenden Standorte grundsätzlich sinnvoll sind.

Derzeit befinden sich am Standort ausschließlich Dienstleistungseinrichtungen (Arztpraxen, Physiotherapie, Kirchenladen als Wohngebietstreff, gastronomische Einrichtung).

Eine Nahversorgungseinrichtung ist nicht vorhanden.

Insbesondere aufgrund des in den vergangenen Jahren erfolgten verstärkten Wohnungsbaus und vorhandener medizinischer und sozialer Einrichtungen (Krankenhaus, Schulen, Kindertagesstätte, Freiwillige Feuerwehr) im Bereich Friedenshof II ist die Vitalisierung des Stadtzentrums Friedenshof II einschließlich der Reaktivierung von Nahversorgungseinrichtungen am Standort dringendes städtebauliches Ziel.

##### Fazit:

Der Standort behält die Funktion eines NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen bei.

#### **c) Festlegung**

1) *Der Standort wird als Nahversorgungsstandort mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen eingestuft.*

2) *Der NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Friedenshof II soll im Sinne der städtebaulichen Zielstellung zur Entwicklung des gleichnamigen Stadtteilzentrums die wohnungsnah Grundversorgung sicherstellen.*

#### **4.2.4 NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Kagenmarkt**

##### **a) Funktion des Standortes gemäß REHK 2012**

Im Rahmen des REHK 2012 wurde im nordöstlichen Stadtteil Kagenmarkt das bipolare ZVB/NVZ Kagenmarkt / Poeler Straße definiert. Städtebauliches und versorgungstechnisches Entwicklungsziel war es, den ZVB in seiner Nahversorgungsfunktion zu sichern bzw. weiter auszubauen. Dazu sollte im Zuge der Entwicklungsmaßnahmen im Stadtteilzentrum Kagenmarkt eine städtebauliche Aufwertung und Verknüpfung beider Pole erfolgen.

##### **b) Funktion und Abgrenzung des Standortes 2020**

###### **Was ändert sich?**

Die beiden Teilbereiche (Pole) des ZVB haben sich unterschiedlich entwickelt. Die geplante funktional-räumliche Verknüpfung wurde nicht umgesetzt. Die Kriterien eines ZVB werden vor diesem Hintergrund nicht erfüllt.

Gegen die Aufrechterhaltung des ZVB bzw. Umsetzung eines bipolaren ZVB/NVZ spricht insbesondere folgender Grund:

In den vergangenen Jahren hat sich u.a. wegen der bestehenden räumlichen Entfernung zwischen dem nördlichen und südlichen Bereich des ZVB kein funktionaler Zusammenhang entwickelt.

###### nördlicher Bereich – aktuelle Situation:

- Reisebüro, ansonsten geprägt durch Leerstand, Lebensmitteldiscounter Penny und kleiner Fahrradfachmarkt nicht mehr vorhanden,
- Eigentümer beabsichtigt eine neue Ansiedlung von EH-Angeboten, wie z.B. den 2-etagigen Neubau eines Lebensmitteldiscounter als Nachnutzung auf dem Standort des ehemaligen Penny oder alternativ die Errichtung von Wohngebäuden, ggf. mit Funktionsunterlagerung,
- planungsrechtlich sind die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 75/09 sowie die Eigentümernutzungsrechte für diesen Bereich zu beachten.

###### südlicher Bereich – aktuelle Situation:

- neben dem Markt als Vollsortimenter bestehen weitere kleinteilige Betriebe mit Dienstleistungsangeboten (z.B. Friseur, Zahnarzt, Büros), Sparkasse, Schule und Kita in direkt angrenzender Lage.

Für den EH-Standort Kagenmarkt (südlicher Bereich) erfolgt eine Neueinstufung als NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen auf Grundlage folgender Kriterien:

- in städtebaulich integrierter Lage, funktionale sowie städtebauliche Einbettung in das Stadtteilzentrum Kagenmarkt,
- wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche,
- Vorhandensein eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters (Markant) mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen.

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt die Entwicklung dieses NVS im Kontext der städtebaulichen Zielstellung des Stadtteilzentrums Kagenmarkt zu stabilisieren bzw. zu stärken.

### **c) Festlegung**

*1) Das im REHK 2012 definierte bipolare ZVB/Nahversorgungszentrum Kagenmarkt / Poeler Straße wird aufgehoben, da die Kriterien für den ZVB nicht erfüllt sind. Eine funktionale und städtebauliche Verknüpfung zwischen dem nördlichen und südlichen Bereich hat sich nicht entwickelt.*

*2) Es erfolgt eine Neubewertung und Neueinstufung des südlichen Bereiches des ehemaligen ZVB als Nahversorgungsstandort mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Kagenmarkt.*

*3) Nach dem städtebaulichen Ziel der Hansestadt Wismar wird keine weitere Einzelhandelsentwicklung in diesem Bereich angestrebt.*

## **4.2.5 NVS Schwanzenbusch / Am Wiesengrund**

### **a) Funktion und Abgrenzung gemäß REHK 2012**

Das ZVB/NVZ – Am Wiesengrund stellt gemäß den Entwicklungszielen des REHK 2012, die (Nah-) Versorgungsfunktion für den unmittelbaren Nahbereich durch Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtteil Wismar Nord sicher.

### **b) Funktion und Abgrenzung 2020**

#### **Was ändert sich?**

Vor dem Hintergrund eines stabilen Einzelhandel-Besatzes mit zwei Lebensmitteldiscountern (Lidl und Penny) sowie weiteren discountorientierten Anbietern im mittelfristigen Bedarfsbereich (z.B. Tedy, GM, WUM und Schuhhandel) wird der Standort Schwanzenbusch / Am Wiesengrund weiterhin eine funktionale Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche im Stadtteil Wismar Nord übernehmen.

Gegenwärtig erfolgt die Ansiedlung des Drogeriefachmarktes Rossmann, welcher gemäß dem Urteil des VG Schwerin<sup>8</sup> die Nahversorgungsfunktion weiter stärken wird.

Der Standort kann aber maßgebliche Kriterien zur Festlegung eines ZVB (siehe Pkt. 4.1) nicht erfüllen. Er hat z.B. keine zentrale Funktion mit städtebaulichem und funktionalem Gewicht und kaum Diversität in den Angeboten (zwei Lebensmitteldiscounter, kein Lebensmittelvollsortimenter), die eine Versorgung über den Nahbereich hinaus begründen würden. Zudem besteht keine Multifunktionalität (Ergänzungen durch Dienstleistungen, gastronomische Einrichtungen, Kultur und Freizeit).

#### Fazit:

Es erfolgt eine Abstufung vom ZVB zum NVS.

### **c) Festlegung**

*1) Das im REHK 2012 definierte ZVB/Nahversorgungszentrum Wiesengrund wird aufgehoben, da die Kriterien für den ZVB nicht erfüllt werden und es kein städtebauliches Ziel der Hansestadt Wismar ist, hier ein Zentrum zu etablieren.*

*2) Es erfolgt eine Einstufung als NVS.*

---

<sup>8</sup> vgl. Urteil VG SN v. 7.11.2019 AZ 2 A 2149/18 SN.

## **4.2.6 Solitärer NVS mit großflächigem Einzelhandel Möbel und Ergänzungsfunktionen für nicht zentrenrelevante Sortimente Dargetzow**

### **a) Funktion des Standortes gemäß REHK 2012**

Im REHK 2012 wurde die perspektivische Entwicklung eines neuen integrierten Nahversorgungsstandortes empfohlen, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken für die wohnortnahe Grundversorgung in Dargetzow geschlossen werden können.

### **b) Funktion des Standortes 2020**

#### **Was ändert sich?**

Das Entwicklungsziel von 2012 kann mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 10/91, 4. Änderung (seit 14.12.2019) zeitnah umgesetzt werden. Ergänzend zu der Nahversorgungsfunktion sollen an dem Standort eine großflächige Einzelhandelseinrichtung mit dem Sortiment Möbel sowie zwei ergänzende, nicht zentrenrelevante Fachmärkte angesiedelt werden. Vor diesem Hintergrund wird der EH Standort Dargetzow in seinen Umrissen des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes als solitärer NVS mit großflächigem Einzelhandel Möbel und Ergänzungsfunktionen für nicht zentrenrelevante Sortimente eingestuft.

Die Ergebnisse einer Verträglichkeitsuntersuchung von 2018<sup>9</sup>, wie z.B. zur Ansiedlung von nicht zentrenrelevanten Sortimenten am Standort Dargetzow, sind bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 10/91, 4. Änderung berücksichtigt worden. Demnach ist in dem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (ca. 4,32 ha) in Dargetzow die Ansiedlung folgender EH-Angebote für nahversorgungsrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente vorgesehen:

- Lebensmitteldiscounter (Netto, zulässige Vfl.: 1.150 m<sup>2</sup>),
- zweigeschossiger Möbelmarkt mit ca. 6.000 m<sup>2</sup> Vfl. und einem Lager mit ca. 3.000 m<sup>2</sup>,
- Ansiedlung von zwei Fachmärkten mit jeweils 800 m<sup>2</sup> Vfl. für nicht zentrenrelevante Sortimente (Sanitärartikel sowie Teppichböden/Fußböden).

---

<sup>9</sup> vgl. Junker und Kruse (April 2018): Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung mehrerer Fachmärkte sowie eines Lebensmitteldiscounters in Wismar-Dargetzow.

### **c) Festlegung**

*Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 10/91, 4. Änderung - Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel - erhält der Standort Dargetzow die Funktion eines solitären NVS mit großflächigem Einzelhandel Möbel und Ergänzungsfunktionen für nicht zentrenrelevante Sortimente.*

#### **4.2.7 Sonstige solitäre NVS - städtebaulich integrierte Lage (7)**

##### **a) Funktion der Standorte gemäß REHK 2012 und 2020**

Im REHK 2012 wurden weitere sieben solitäre NVS in integrierter Lage der Hansestadt Wismar festgelegt, die zur Abdeckung räumlicher Versorgungslücken und Ergänzung der wohnortnahen Grundversorgung dienen sollen:

- Rudolf-Breitscheid-Straße in Wismar-Wendorf (Netto),
- Lübsche Straße West in Wismar-West (Lidl),
- Lübsche Straße Ost in Wismar-West (Netto),
- Tierparkpromenade im Stadtteil Wismar-Friedenshof II (Norma, gegenwärtig Brandruine, Neubau geplant),
- Begonienweg im Stadtteil Wismar-Friedenshof II (Netto (Dansk)),
- Philipp-Müller-Straße im Stadtteil Wismar-Friedenshof I (Sky, neu: REWE),
- Philosophencenter im Stadtteil Wismar-Ost (Norma).

##### **b) Ergebnis der Überprüfung der Standorte:**

Alle sieben Standorte werden auch zukünftig die wohnortnahe Grundversorgung als solitäre NVS in integrierter Lage in den jeweiligen Stadtteilen ergänzen.

An zwei der aufgeführten solitären NVS haben sich seit 2012 folgende Änderungen ergeben:

- solitärer NVS Philipp-Müller-Straße im Stadtteil Wismar-Friedenshof I, Anbieterwechsel alt: Sky, neu: REWE,
- solitärer NVS Tierparkpromenade im Stadtteil Wismar-Friedenshof II, gegenwärtig Ruine durch Brand - Neubau geplant.

### **c) Festlegung**

*Die sonstigen sieben solitären Nahversorgungsstandorte bleiben in Lage und Funktion unverändert. Eine qualitative Änderung gegenüber den Zielaussagen des REHK 2012 ist nicht erforderlich.*

## **4.2.8 Sonstige solitäre NVS - städtebaulich nicht integrierte Lage (2)**

### **a) Funktion der Standorte gemäß REHK 2012 und 2020**

Zu zwei solitären Nahversorgungsstandorten in städtebaulich nicht integrierter Lage:

- Hoher Damm (Norma)
- Rothentor / Am kleinen Stadtfeld (Lidl)

wurde im REHK 2012 aufgeführt, dass diese den rechtlich privilegierten Schutzcharakter nicht erhalten, da sie aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Lage nicht primär der verbrauchernahen Versorgung dienen.

Der Standort Hoher Damm ist im REHK 2012 als sonstiger Standort des Lebensmitteleinzelhandels dargestellt. Aufgrund der peripheren Lage sollte einer Weiterentwicklung (sowohl Ausbau als auch Neuansiedlung) konsequent entgegen gewirkt werden. Diesem Ziel wurde bislang, trotz mehrerer unternehmerischer Bemühungen zur großflächigen Erweiterung, entsprochen.

Der Standort Rothentor / Am kleinen Stadtfeld befindet sich lt. REHK 2012 innerhalb eines Ergänzungsstandortes für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.

### **b) Ergebnis der Überprüfung der Standorte:**

Beide Standorte, gelegen im Gewerbegebiet und ohne ausreichende Mantelbevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich genießen keinen Schutzstatus zum Erhalt als Nahversorgungseinrichtung.

Gegenwärtig wird im Bereich Hoher Damm der Bebauungsplan Nr. 48/18 „Wohngebiet Alte Gärtnerei – Am Hohen Damm“ entwickelt. Nach Realisierung dieses Gebietes ist für den Einzelhandelsstandort Hoher Damm ggf. eine Neubewertung möglich.

### **c) Festlegung**

*Beide solitäre Nahversorgungsstandorte in städtebaulich nicht integrierter Lage erhalten auch weiterhin keinen Schutzstatus, da sie nicht primär der verbrauchernahen Versorgung dienen. Der im REHK 2012 definierte Status bleibt unverändert.*

## **4.3 Sonstige Einzelhandelsstandorte – nicht integrierte Lage**

### **4.3.1 EH-Standort für nicht zentrenrelevante Sortimente Rothentor / Am kleinen Stadtfeld**

#### **a) Funktion des Standortes gemäß REHK 2012**

Im Rahmen des REHK 2012 wurde der Sonderstandort Am kleinen Stadtfeld als perspektivischer Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel definiert, da er über eine quantitativ geringe Angebotsausstattung und aufgrund der siedlungsräumlichen solitären Lage trotz Angebotsschwerpunkt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel über keine Teilfunktion Nahversorgung verfügt.

#### **b) Funktion des Standortes 2020**

##### **Was ändert sich?**

Das Entwicklungsziel des REHK 2012 wurde zum Teil umgesetzt, nämlich den Standort für nicht zentrenrelevante Angebote weiter auszubauen. Dieses Ziel wird auch weiterhin verfolgt. Zwar hat sich der seit Jahren ansässige Lebensmitteldiscounter (Lidl) zwischenzeitlich erweitert. Gleichzeitig sind aber zentrenrelevante Anbieter wie z.B. Schuhe / Lederwaren durch Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Küchenstudio, Autozubehör) „ersetzt“ worden.

#### **c) Festlegung**

*Aufgrund der autokundenorientierten Lage übernimmt der EH-Standort die Funktion als EH-Standort für nicht zentrenrelevante Sortimente.*

### **4.3.2 EH-Standort für nicht zentrenrelevante Sortimente Dammbusen / An der Westtangente**

#### **a) Funktion 2020**

Der EH-Standort Dammbusen / An der Westtangente wurde im REHK 2012 nicht aufgeführt. Mit seiner peripheren Lage im äußeren Südwesten der Kernstadt und diversen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Bäderstudio, Hammer-Fachmarkt und Küchenausstattung), wird dieser Standort als solitärer EH-Standort für nicht zentrenrelevante Sortimente eingestuft.

#### **b) Festlegung**

- 1) Der EH-Standort Dammbusen / An der Westtangente - wird im Zuge der Aktualisierung des REHK 2020 als EH-Standort für nicht zentrenrelevante Sortimente eingestuft.*
- 2) Einer Weiterentwicklung (sowohl Ausbau als auch Neuansiedlung) zentren-und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte konsequent entgegen gewirkt werden.*

## **5. Standorte in den Umlandgemeinden**

### **5.1 Sonderstandort Kritzow-Hornstorf**

#### **a) Funktion des Standortes gemäß REHK 2012**

Der Sonderstandort Kritzow-Hornstorf wurde als Ergänzungsstandort mit folgenden Entwicklungszielen festgelegt:

- überwiegend großflächiger Einzelhandel in funktionaler Ergänzung zum ZVB der Wismarer Innenstadt und der wohnortnahen Grundversorgung,
- kein weiterer Ausbau nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Angebote (bereits „Übererfüllung“ der Nahversorgungsfunktion),
- Umstrukturierungen und Ergänzungen mit nicht zentrenrelevanten Angeboten in funktionaler Ergänzung zum ZVB Innenstadt möglich.

#### **b) Funktion des Standortes 2020**

##### **Was ändert sich?**

- Verlagerung und Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.270 m<sup>2</sup> des Aldi-Marktes innerhalb des Bereiches des Ergänzungsstandortes (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Kritzow“). Der Aldi-Markt wurde 2020 in unmittelbarer Nähe zum Real-Markt eröffnet.
- Parallel zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 hat die Gemeinde mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung der Entwicklungsziele des REHK für den Standort geschaffen. Die 3. Änderung regelt den Ausschluss von zentren- bzw. nahversorgungsrelevantem Einzelhandel am ehemaligen Standort des Aldi-Marktes. Die Bauleitplanverfahren wurden durch die betroffenen Umlandgemeinden und die Hansestadt Wismar positiv begleitet.

#### **c) Festlegung**

*Der Ergänzungsstandort Kritzow in der Gemeinde Hornstorf bleibt unverändert. Eine Änderung gegenüber den Zielaussagen des REHK ist nicht erforderlich.*

## **5.2 Dorf Mecklenburg**

### **a) Funktion gemäß REHK 2012**

Im REHK 2012 wurde in Dorf Mecklenburg ein perspektivischer ZVB zur Sicherung der Nahversorgung für die Gemeinde im Bereich Am Wehberg festgelegt. Ziel war es, den damals ansässigen Lebensmittelmarkt zu erweitern und somit den ZVB insgesamt zu stabilisieren bzw. als einen faktischen ZVB zu entwickeln.

### **b) Funktion des Standortes 2020**

#### **Was ändert sich?**

Der geplante ZVB in der Ortsmitte der Gemeinde wurde nicht umgesetzt. Der Lebensmittelmarkt hat aus unternehmerischen, wettbewerbsseitigen Gründen geschlossen.

Mit der Eröffnung des Lebensmitteldiscounters Netto 2018 in der Karl-Marx-Straße und dem seit Jahren ansässigen Lebensmitteldiscounter Penny in der Schweriner Straße ist eine Umsetzung eines ZVB praxisfremd. Die Mitglieder der AG SUR Wismar haben deshalb im April 2018 festgelegt, diesen Standort als NVZ /ZVB aufzuheben.<sup>10</sup>

### **5.2.1 Solitärer NVS Schweriner Straße**

#### **a) Funktion des Standortes gemäß REHK 2012**

Im REHK 2012 wurde der „Penny-Standort“ als solitärer NVS Schweriner Straße festgelegt. Der Lebensmitteldiscounter befindet sich seit 21 Jahren an dem Standort und hat sich in den vergangenen Jahren mehrfach erweitert, stößt aber aufgrund der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Karow“ (maximal zulässig ist eine Verkaufsfläche von max. 700 m<sup>2</sup>) an seine Grenzen, um ein zeitgemäßes unternehmerisches Konzept umzusetzen.

#### **b) Funktion des Standortes 2020**

##### **Entwicklung seit 2012**

Seit 2016 besteht die planerische Absicht, den Lebensmitteldiscounter Penny vom Standort Akazienstraße / Schweriner Straße im OT Karow auf das Gewerbegebiet südlich angrenzend an den Sonderpostenmarkt Thomas Philipps (Gemarkung Dorf Mecklenburg – an der südlichen Grenze zur Gemarkung Karow) zu verlagern, verbunden mit einer Erweiterung der Vfl. auf 1.200 m<sup>2</sup>.

---

<sup>10</sup> gemäß Protokoll zur Sitzung der AG SUR am 05.04.2018

Der Verlagerungsstandort ist Teil einer Gesamtentwicklung zur städtebaulichen Neuordnung des Gebietes. Derzeit ruhen die Planungen.

Bei einer Verlagerung wäre eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet Karow“ für den Altstandort erforderlich. Hier ist künftig Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen.

### **c) Festlegung**

*1) Der solitäre NVS Schweriner Straße bleibt vorerst unverändert. Eine Änderung gegenüber den Zielaussagen des REHK ist nicht erforderlich.*

*2) Bei einer Verlagerung vom Standort Akazienstraße / Schweriner Straße im OT Karow auf das Gewerbegebiet südlich angrenzend an den Sonderpostenmarkt Thomas Philipps (Gemarkung Dorf Mecklenburg) ist durch geeignete planungsrechtliche, vertragliche etc. Maßnahmen (z.B. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4) sicherzustellen, dass an dem Altstandort kein zentren-/nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zulässig ist.*

## **5.2.2 Solitärer NVS Karl-Marx-Straße**

### **a) Funktion 2020**

Der EH-Standort in der Karl-Marx-Straße im Hauptort der Gemeinde Dorf Mecklenburg wurde im REHK 2012 nicht aufgeführt, da dieser erst nach 2012 entstanden ist. Mit dem Lebensmitteldiscounter Netto erhält dieser Standort die Funktion als solitärer NVS in integrierter Lage, da dieser die wohnungsnah Grundversorgung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche im Hauptort der Gemeinde Dorf Mecklenburg sichern soll.

### **b) Festlegung**

*1) Der nahversorgungsrelevante Standort in der Karl-Marx-Straße im Hauptort der Gemeinde Dorf Mecklenburg wird im Zuge der Aktualisierung des REHK 2020 als solitärer NVS in integrierter Lage eingestuft.*

*2) Für den neuen solitären NVS Karl-Marx-Straße gelten die im REHK 2012 festgelegten Entwicklungsziele für solitäre NVS in integrierter Lage.*

## **5.3 Sonderstandort Gägelow**

### **5.3.1. Ergänzungsstandort Gägelow (MEZ)**

#### **a) Funktion des Standortes gemäß REHK 2012**

Im REHK 2012 wurde der EH Standort Gägelow (MEZ Gägelow) als Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel mit lokaler und regionaler Ausstrahlung eingestuft. Zudem übernimmt der Standort Teilfunktion der Nahversorgung für Teile der Wohnbevölkerung der Gemeinde Gägelow.

Das REHK formuliert dazu folgende Ziele:

- kein Ausbau nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Angebote (bereits „Übererfüllung“ der Nahversorgungsfunktion) mit Blick auf die Sicherung des ZVB der Wismarer Innenstadt und der wohnortnahen Versorgung,
- Umstrukturierungen zu nicht zentrenrelevanten Angeboten in funktionaler Ergänzung zum ZVB Wismarer Innenstadt,
- planungsrechtliche Absicherung hinsichtlich der Entwicklungsziele zwingend erforderlich.

#### **b) Funktion des Standortes 2020**

##### **Was ändert sich?**

Der Ergänzungsstandort Gägelow hat sich seit 2012 hinsichtlich quantitativer und qualitativer Angebotsausstattung der verschiedenen Fachmärkte (z.B. Baumarkt, Wohneinrichtung, Elektronik, Möbelmarkt) sowie den Lebensmittelanbietern (Real jetzt Kaufland, Norma) stabil entwickelt.

Der Lebensmitteldiscounter Norma beabsichtigt aus unternehmerischen Gründen (starke Umsatzeinbußen seit Übernahme des Real-Marktes durch Kaufland) seinen Standort aus dem MEZ an die Klützer Straße in Gägelow, Ortsteil Proseken zu verlagern. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung und Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit 1.200 m<sup>2</sup> Vfl. werden derzeit mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 "Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest" gelegt.

Grundsätzlich wirkt sich der Auszug (Verlagerung) des Lebensmitteldiscounters Norma aus dem MEZ nicht auf die Funktion des Ergänzungsstandortes Gägelow aus. Auf die Nachnutzung der dann leergezogenen Fläche im Sinne der Entwicklungsziele des REHK zur Umstrukturierung in Richtung nicht zentrenrelevanter Sortimente hat die Gemeinde allerdings wenig Einfluss.

Zur Umsetzung einer zentrenverträglichen Entwicklung des Standortes Gägelow ist es aber zwingend, dieses nicht nur auf das MEZ (Bebauungspläne Nr.1 und 2) zu beschränken. Dazu ist eine planerische Steuerung des Gesamtbereiches, das heißt der angrenzenden Gewerbegebiete zwingend erforderlich. Entsprechende Änderungen der Bebauungspläne mit dem Ziel zum Ausschluss weiterer Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs-/ zentrenrelevanten Sortimenten sind durchzuführen.

### **c) Festlegung**

- 1) Der solitäre Ergänzungsstandort Gägelow bleibt in seiner Funktion unverändert.*
- 2) Zur Umsetzung der Entwicklungsziele des REHK zur Umstrukturierung des Ergänzungsstandortes in Richtung nicht zentrenrelevante Sortimente, ist eine bauleitplanerische Steuerung (Änderung der Bebauungspläne Nr. 1 und 2 „Gewerbegebiet Gägelow“) erforderlich.*

### **5.3.2 Solitärer NVS Klützer-Straße**

#### **a) Funktion 2020**

Auf einer ehem. Gewerbefläche in der Klützer Straße (ca. 270 m nordwestlich vom Ergänzungsstandort - Gägelow (MEZ) (vgl. Kap. 5.3.1) soll ein NORMA-Markt aus dem Ergänzungsstandort - Gägelow als neuer EH-Standort für Lebensmitteleinzelhandel entstehen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung und Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit 1200 m<sup>2</sup> Vfl. werden derzeit mit dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 22 "Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest" gelegt.

Diesem neuen EH-Standort ist die Funktion als solitärer NVS Klützer Straße in (teil)integrierter Lage zuzuweisen, da künftig eine neue Wohnsiedlung im Umfeld des EH-Standortes im Ortsteil Proseken entstehen wird. Als neuer solitärer NVS soll dieser die Versorgungsfunktion für die zukünftig umliegenden Wohnsiedlungsbereiche übernehmen.

#### **b) Festlegung**

- 1) Dem neuen EH-Standort in der Klützer Straße wird im Ergebnis der Verlagerung des NORMA-Marktes vom MEZ-Gelände Gägelow auf die Brachfläche Klützer Straße / L01 (Flurstück 155/77) die Funktion als solitärer NVS in (teil)integrierter Lage zugewiesen.*
- 2) Voraussetzung für die Funktion als solitärer NVS Klützer Straße ist, dass die Gemeinde Gägelow per Gemeindebeschluss die Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel durch eine Änderung der Bebauungspläne Nr. 1 und 2 „Gewerbegebiet Gägelow“ ausschließt.*

*Die verkehrliche Anbindung an dem neuen Standort (Zufahrten von der B105 sowie L01) ist durch die Gemeinde Gägelow ebenfalls zu prüfen.*

*(gemäß Protokoll zur außerordentlichen Sitzung am 02.04.2019 mit dem Landkreis NVM, dem EM, AfRL WM, dem Amt Grevesmühlen Land und vier weitere Umlandgemeinden des SUR Wismar)*

#### **5.4. Nahversorgungssituation in den Gemeinden Krusenhagen, Barnekow, Lübow, Metelsdorf und Zierow**

Bereits im REHK von 2012 wurde festgestellt, dass im Vergleich zu der Versorgungssituation in den verschiedenen Wismarer Stadtteilen und in den Umlandgemeinden Hornstorf, Dorf Mecklenburg und Gägelow, räumliche und quantitative Versorgungslücken in den Umlandgemeinden Krusenhagen, Barnekow, Lübow, Metelsdorf und Zierow bestehen. Vor dem Hintergrund einer relativ geringen Mantelbevölkerung in diesen Gemeinden fehlt auch weiterhin die wirtschaftliche Basis für großflächige Nahversorgungsstrukturen.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die vom Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung initiierte Landesinitiative „Neue Dorfmitte M-V“ zur Förderung von kleinen Dorfläden bis 400 m<sup>2</sup> Vfl.. Seit der EU-Förderperiode 2014-2020 ist die „Landesinitiative Neue Dorfmitte Mecklenburg-Vorpommern“ verankert in der Richtlinie für die Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung, kurz „ILERL M-V“, unter Nr. 11.1.1 und Nr. 11.1.2 (Basisdienstleistungen) des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Damit stehen Fördermittel des Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (kurz: ELER) zur Sicherung der Nahversorgung zur Verfügung. Die Kriterien zur Förderung, Antragsformalitäten, Ansprechpartner etc. sind auf der Internetseite des Energieministeriums abrufbar.

## **6. Sortimentsliste REHK SUR Wismar 2020**

### **a) Ausgangslage**

Das REHK 2012 enthält für den SUR Wismar eine Sortimentsliste (vgl. REHK 2012, Kap. 6.5: S. 80). In der Sortimentsliste sind unter „Zentrenrelevante Sortimente“ „Zoologische Artikel“ und „lebende Tiere“ aufgeführt, während in den Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (vgl. REHK Kap. 6.7: S. 90/91) diese unter „nicht zentrenrelevantes“ Beispiel „Zoofachmarkt“ aufgeführt sind.

### **b) Entwicklung - 2020**

Die Sortimentsgruppe „Zoologische Artikel“ und „lebende Tiere“, die bislang in der Sortimentsliste als „zentrenrelevantes Sortiment“ aufgeführt wird, ist zukünftig den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen.

Begründung: Die Sortimentsgruppen sind in keinem ZVB vorhanden und haben für die Funktion der ZVB auch künftig keine tragende Bedeutung.

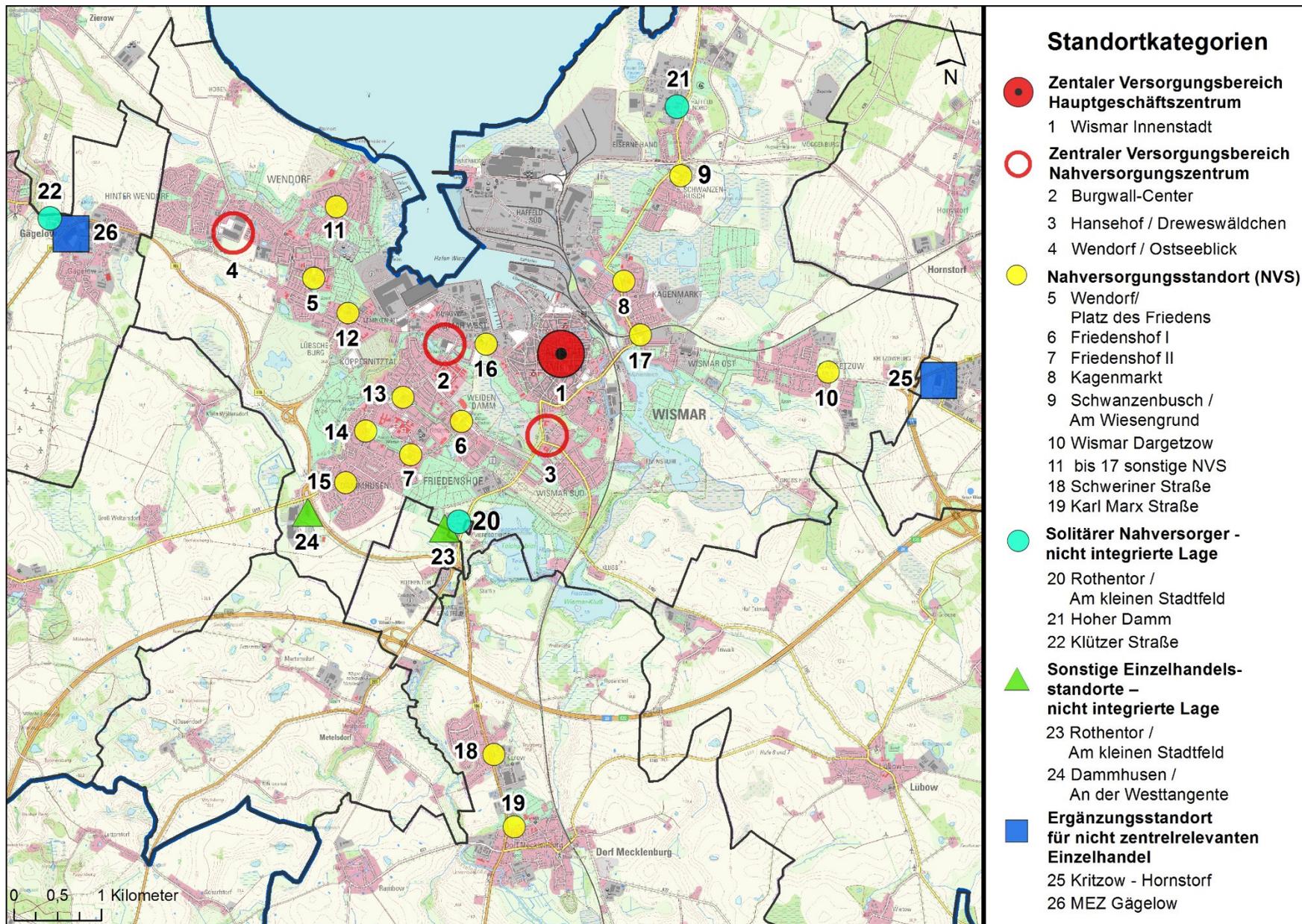
### **c) Festlegung**

*Es gilt die Sortimentsliste lt. REHK 2012 mit Ausnahme der Sortimentsgruppen „Zoologische Artikel“ und „lebende Tiere“. Diese werden nicht mehr als zentrenrelevante Sortimente geführt.*

## **7. Ausblick**

Mit der vorliegenden Aktualisierung des REHK von 2012 wurde eine Überprüfung und Aktualisierung der Standortstruktur des Einzelhandels im SUR Wismar vorgenommen. Im Sinne eines Strategiepapiers dient die vorliegende Aktualisierung als Diskussions- und Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Steuerung von Einzelhandelsentwicklungen im SUR Wismar für die nächsten 5 bis 10 Jahre.

# Anlage 1: Übersichtskarte zur Standortstruktur des EH 2020



Quelle: eigene Erstellung EM, AfRL WM und Bauamt der HWI

## Anlage 2: Veränderungen in der Standortstruktur des EH 2012 und 2020 im SUR Wismar

EH-Standorte nach REHK 2012	EH-Standorte nach REHK 2020	Status gemäß REHK 2012	Status im Ergebnis der Aktualisierung - REHK 2020	Bemerkung
<b>Hansestadt Wismar</b>				
<b>Kapitel 4.1: Zentrale Versorgungsbereiche</b>				
Hauptzentrum Wismarer Innenstadt mit Ergänzungsbereichen	<b>Kap. 4.1.1:</b> Hauptzentrum Wismarer Innenstadt mit Ergänzungsbereichen:	ZVB	ZVB	keine Änderung
		Ergänzungsbereich Bahnhofsumfeld	Ergänzungsbereich Bahnhofsumfeld	EH-Entwicklung in Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG
		Ergänzungsbereich Alter Hafen	Ergänzungsbereich Alter Hafen	Handels-, Gastronomie-, Dienstleistungsfunktionen ( <i>Änderung Gebietsabgrenzung</i> )
		Ergänzungsbereich Schiffbauerdamm	Ergänzungsbereich Schiffbauerdamm	keine Änderung
Burgwall-Center	<b>Kap. 4.1.2:</b> Burgwall-Center	NVZ	NVZ Burgwall-Center	keine Änderung
Hansehof	<b>Kap. 4.1.3:</b> Hansehof / Drewes Wäldchen	NVZ	NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen	Neueinstufung (Ostteil: überwiegend DL-Angebote; Westteil: Nahversorgung)
Sonderstandort Hinter Wendorf	<b>Kap. 4.1.4:</b> Wendorf / Ostseeblick	<u>Ergänzungsstandort</u> für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel mit Teilfunktion Nahversorgung	NVZ Wendorf / Ostseeblick	Neueinstufung

EH-Standorte nach REHK 2012	EH-Standorte nach REHK 2020	Status gemäß REHK 2012	Status im Ergebnis der Aktualisierung - REHK 2020	Bemerkung
<b>Kapitel 4.2: Nahversorgungsstandorte</b>				
Platz des Friedens	<b>Kap. 4.2.1:</b> Stadtteilzentrum Wendorf / Platz des Friedens	NVZ	NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Wendorf / Platz des Friedens	Neueinstufung als NVS - Änderung Status i.R. der städtebaulichen Zielstellung
Friedenshof	<b>Kap. 4.2.2:</b> Stadtteilzentrum Friedenshof I	NVZ	NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Friedenshof I	Neueinstufung als NVS - unter Beachtung der städtebaulichen Zielstellung im Stadtteilzentrum Friedenshof I
Kapitänspromenade (Wismar-Friedenshof)	<b>Kap. 4.2.3:</b> Stadtteilzentrum Friedenshof II	solitärer NVS integrierte Lage (Lidl)	NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Friedenshof II	Neueinstufung als NVS - unter dem Entwicklungsziel als Stadtteilzentrum
Kagenmarkt / Poeler Straße	<b>Kap. 4.2.4:</b> Stadtteilzentrum Kagenmarkt	bipolares NVZ	nördlicher Bereich: Aufhebung NVZ	Eigentümnutzungsrechte gemäß B-Plan zu beachten!
			NVS mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen im Stadtteilzentrum Kagenmarkt	Neueinstufung als NVS
Am Wiesengrund	<b>Kap. 4.2.5:</b> Schwanzenbusch / Am Wiesengrund	NVZ	NVS Schwanzenbusch / Am Wiesengrund	Neueinstufung als NVS
Wismar Dargetzow	<b>Kap. 4.2.6:</b> Dargetzow	kein Status	solitärer NVS mit großflächigem Einzelhandel Möbel und Ergänzungsfunktionen für nicht zentrenrelevante Sortimente	Neueinstufung als NVS

EH-Standorte nach REHK 2012	EH-Standorte nach REHK 2020	Status gemäß REHK 2012	Status im Ergebnis der Aktualisierung - REHK 2020	Bemerkung
<b>Kapitel 4.2.7 Sonstige solitäre NVS in integrierter Lage der HWI (7)</b>				
Rudolf-Breitscheid-Straße (Wismar-Wendorf)	Rudolf-Breitscheid-Straße (Wismar-Wendorf)	solitärer NVS integrierte Lage (Netto)	solitärer NVS integrierte Lage (Netto)	keine Änderung
Lübsche Straße West (Wismar-West)	Lübsche Straße West (Wismar-West)	solitärer NVS integrierte Lage (Lidl)	solitärer NVS integrierte Lage (Lidl)	keine Änderung, Erweiterungsbau geplant
Lübsche Straße Ost (Wismar-West)	Lübsche Straße Ost (Wismar-West)	solitärer NVS integrierte Lage (Netto)	solitärer NVS integrierte Lage (Netto)	keine Änderung
Tierparkpromenade (Wismar-Friedenshof)	Tierparkpromenade (Wismar-Friedenshof II)	solitärer NVS integrierte Lage (Norma)	solitärer NVS integrierte Lage	keine Änderung, aber Ruine durch Brand – Neubau geplant
Begonienweg (Wismar-Friedenshof)	Begonienweg (Wismar-Friedenshof II)	solitärer NVS integrierte Lage (Netto)	solitärer NVS integrierte Lage (Netto)	keine Änderung
Philipp-Müller-Straße (Wismar-Friedenshof)	Philipp-Müller-Straße (Wismar-Friedenshof I)	solitärer NVS integrierte Lage (Sky)	solitärer NVS integrierte Lage (REWE)	keine Änderung (nur Anbieterwechsel)
Philosophencenter (Wismar-Ost)	Philosophencenter (Wismar-Ost)	solitärer NVS integrierte Lage (Norma)	solitärer NVS integrierte Lage (Norma)	keine Änderung
<i>Bürgermeister-Haupt-Straße (Wismar Süd)</i>	<i>entfällt</i>	<i>sonstiger Standort des Lebensmitteleinzelhandels - nicht integrierte Lage (Aldi)</i>	<i>entfällt wegen Verlagerung</i>	<i>entfällt mit Umsetzung B-Plan 69/17 (Drewes Wäldchen)</i>
<b>Kapitel 4.2.8 Sonstige solitäre NVS in städtebaulich nicht integrierter Lage der HWI (2)</b>				
Hoher Damm (Wismar-Nord)	Hoher Damm (Wismar Nord)	sonstiger Standort des Lebensmitteleinzelhandels - nicht integrierte Lage (Norma)	solitärer NVS nicht integrierte Lage (Norma)	keine Änderung (Änderung evtl. nach Rechtskraft B-Plan 48/18)
Am kleinen Stadtfeld	Rothenor / Am kleinen Stadtfeld	<u>Ergänzungsstandort</u> für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel	solitärer NVS – nicht integrierte Lage	Neueinstufung

EH-Standorte nach REHK 2012	EH-Standorte nach REHK 2020	Status gemäß REHK 2012	Status im Ergebnis der Aktualisierung - REHK 2020	Bemerkung
<b>Kap. 4.3 Sonstige Einzelhandelsstandorte – nicht integrierte Lage der HWI</b>				
Am kleinen Stadtfeld	<b>Kap. 4.3.1:</b> Rothentor / Am kleinen Stadtfeld	<u>Ergänzungsstandort</u> für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel	Einzelhandelsstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente	Neueinstufung
<i>nicht aufgeführt</i>	<b>Kap. 4.3.2:</b> Dammhusen / An der Westtangente	<i>ohne Status</i>	Einzelhandelsstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente	Neueinstufung
<b>Kap. 5 Umlandgemeinden</b>				
Sonderstandort Kritzow - Hornstorf	<b>Kap. 5.1:</b> Sonderstandort Kritzow - Hornstorf	<u>Ergänzungsstandort</u> für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel	<u>Ergänzungsstandort</u> für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel	keine Änderung, Entwicklung abgeschlossen
Dorf Mecklenburg		perspektivisches NVZ Dorf Mecklenburg	Aufhebung	Aufhebung
	<b>Kap. 5.2.1:</b> Schweriner Straße in der Gemeinde Dorf Mecklenburg	solitärer NVS Schweriner Straße integrierte Lage	solitärer NVS Schweriner Straße integrierte Lage vrsl. keine Änderung	Verlagerung Penny offen
	<b>Kap. 5.2.2:</b> Karl-Marx-Straße in der Gemeinde Dorf Mecklenburg	ohne Status	solitärer NVS Karl-Marx-Straße (Netto)	Neueinstufung
Sonderstandort Gägelow	<b>Kap. 5.3.1:</b> MEZ in der Gemeinde Gägelow	<u>Ergänzungsstandort</u> für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel mit Teilfunktion Nahversorgung (MEZ)	<u>Ergänzungsstandort</u> für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel mit Teilfunktion Nahversorgung (MEZ)	keine Änderung, aber Verlagerung NORMA, Anpassung B-Pläne erforderlich
	<b>Kap. 5.3.2:</b> solitärer NVS Klützer Straße	ohne Status	solitärer NVS Klützer-Straße in städtebaulich (teil)integrierter Lage (Neustandort NORMA)	Neueinstufung

Quelle: eigene Erstellung EM, AfRL WM und Bauamt der HWI



## **Unterzeichnung**

Die Unterzeichner stimmen den Festlegungen zu Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes 2020 für den Stadt-Umland-Raum Wismar zu und erklären damit ihren Willen zur weiteren Zusammenarbeit.

.....  
Thomas Beyer  
Bürgermeister der Hansestadt Wismar

.....  
Birgit Heine  
Bürgermeisterin der Gemeinde Barnekow

.....  
Burkhard Biemel  
Bürgermeister der Gemeinde Dorf Mecklenburg

.....  
Friedel Helms-Ferlemann  
Bürgermeister der Gemeinde Gägelow

.....  
Andreas Treumann  
Bürgermeister der Gemeinde Hornstorf

.....  
Harry Haker  
Bürgermeister der Gemeinde Krusenhagen

.....  
Angela Markewiec  
Bürgermeisterin der Gemeinde Lübow

.....  
Claus Hustig  
Bürgermeister der Gemeinde Metelsdorf

.....  
Franz-Josef Boge  
Bürgermeister der Gemeinde Zierow

Das in dieser Ausarbeitung zugrundeliegende Vorhaben wurde mit Mitteln des Bundesministeriums für Bildung und Forschung unter dem Förderkennzeichen 033L205 (Projekt ReGerecht) gefördert. Die Verantwortung für den Inhalt dieser Veröffentlichung liegt beim Autor.



Gefördert von:



Verbundvorhaben:

