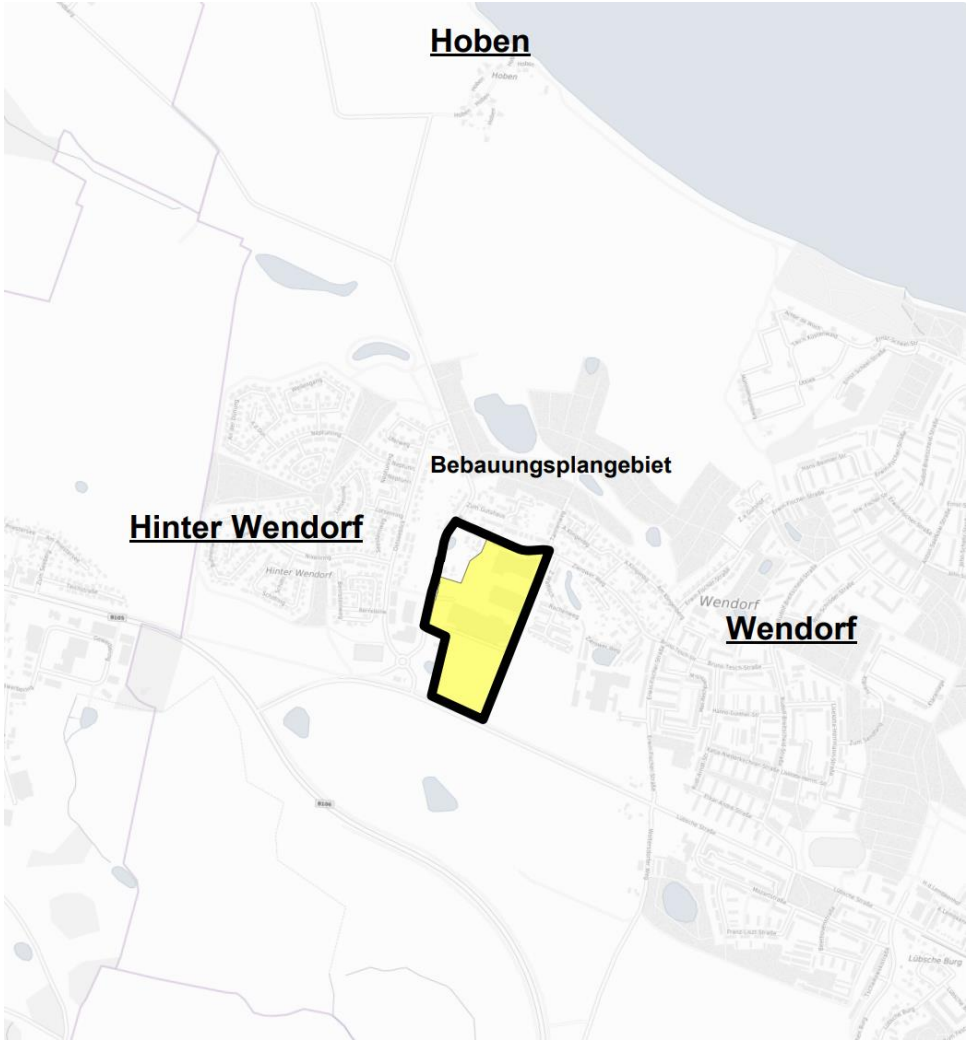
HANSESTADT
WISMAR

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 LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM 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 I 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 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 (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 (<u>Hinweis:</u> 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.

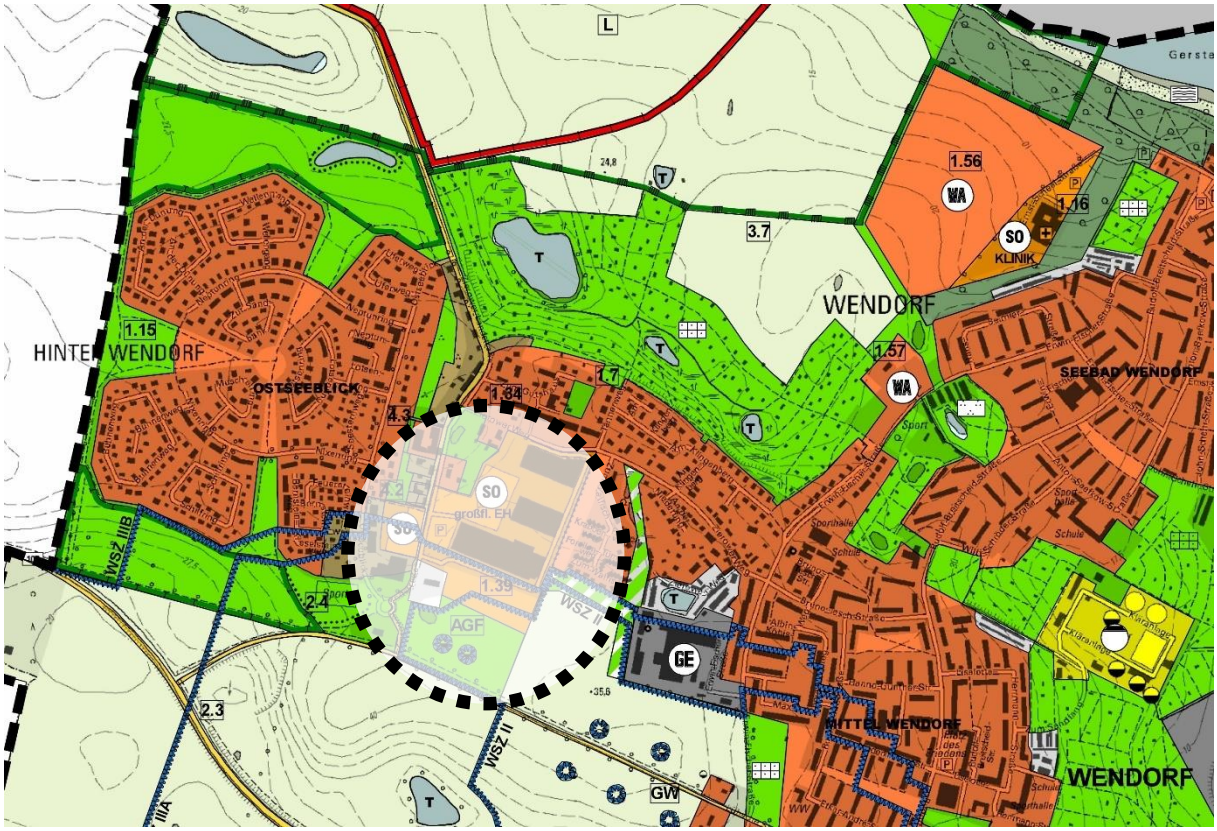


Abb. 1: Auszug aus dem FNP der Hansestadt Wismar (Stand Oktober 2021) mit Lage des Vorhabenstandortes

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 erhöhe Priorität galt die Entwicklungsfläche im Bereich Alter Hafen. 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."*

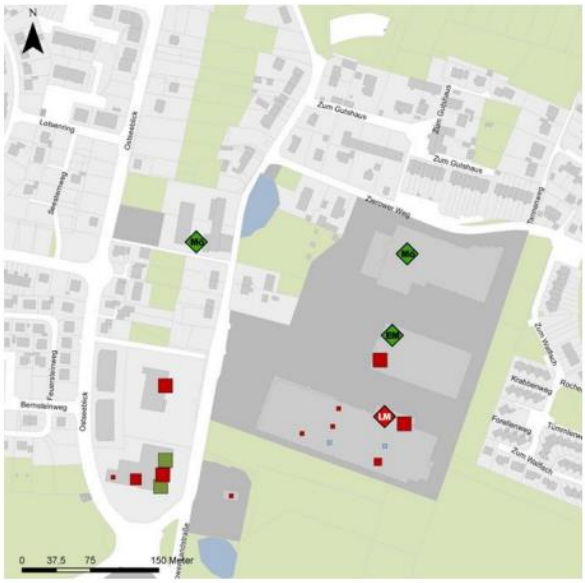
1.3.5 Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar

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:

Ergänzungsstandort „Hinter Wendorf“



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

Entwicklungsziele und -empfehlungen

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

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	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
	Zoologische Artikel, lebende Tiere

Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Bauelemente, Baustoffe	Kamine / Kachelöfen
Bettwaren / Matratzen	KFZ-, Caravan- und Motorradzubehör
Bodenbeläge	Maschinen / Werkzeuge
Teppiche (Einzelware)	Möbel
Eisenwaren / Beschläge	Pflanzen / Samen
Elektrogroßgeräte	Rollläden / Markisen
Elektroinstallationsmaterial	Sanitärartikel
Erotikartikel	Sportgroßgeräte
Farben / Lacke	Tapeten
Fliesen	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen
Gartenbedarf/-geräte	

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.

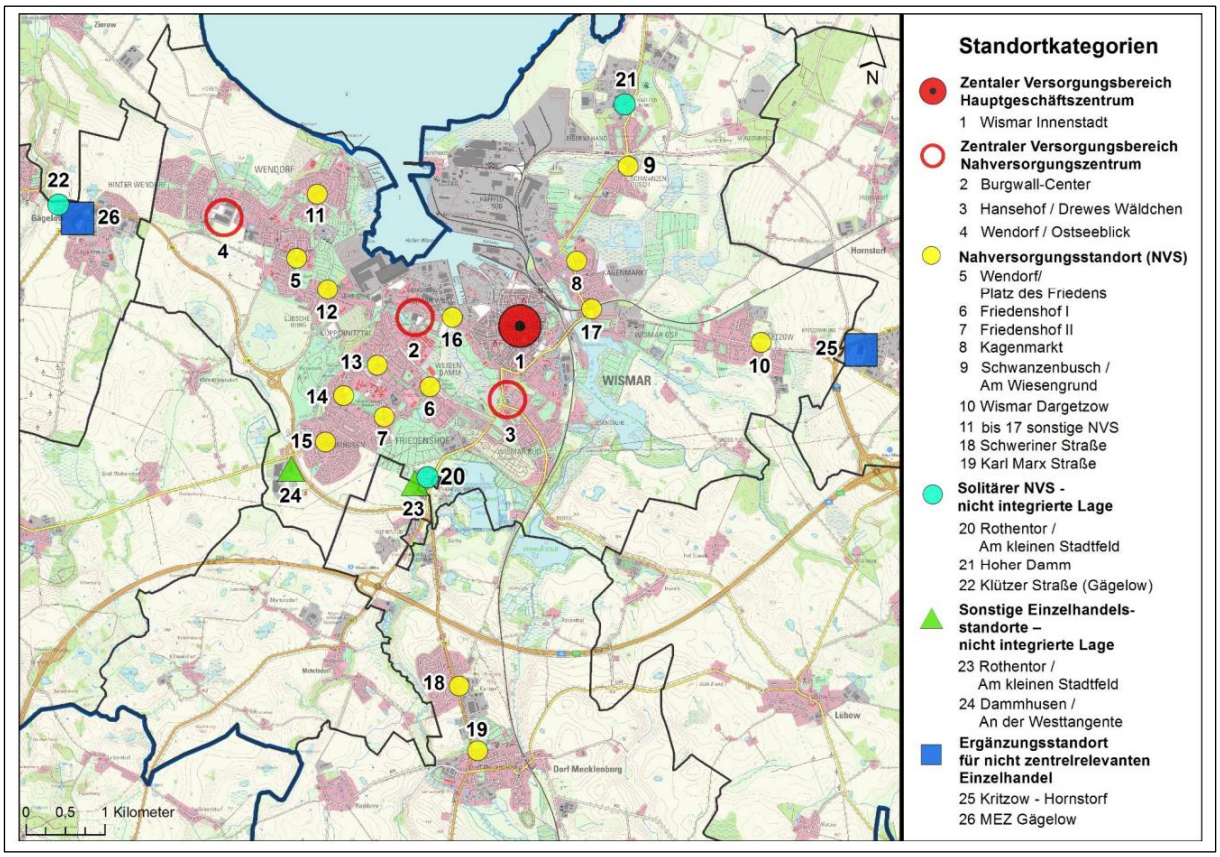


Abb. 4: Übersichtskarte zur Standortstruktur des EH 2020, Quelle: Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar, Stand: 02.12.2020

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	
hiervon nahversorgungsrelevant: Back- und Fleischwaren Drogeriewaren Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) Pharmazeutika Reformwaren Schnittblumen Zeitungen / Zeitschriften	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
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	
Bauelemente, Baustoffe Bettwaren / Matratzen Bodenbelege Teppiche (Einzelware) Eisenwaren / Beschläge Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Farben / Lacke Fliesen Gartenbedarf / -geräte	Kamine / Kachelöfen KFZ-, Caravan- und Motorradzubehör Maschinen / Werkzeuge Möbel Pflanzen / Samen Rollläden / Markisen Sanitärartikel Sportgroßgeräte Tapeten Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen 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 sortimentsbezogen 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:

<u>Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel</u>

- 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.

<u>Warengruppe Gesundheit und Körperpflege</u>

- 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.

<u>Warengruppe Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf</u>

- 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 di 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 BauGB[1] 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.

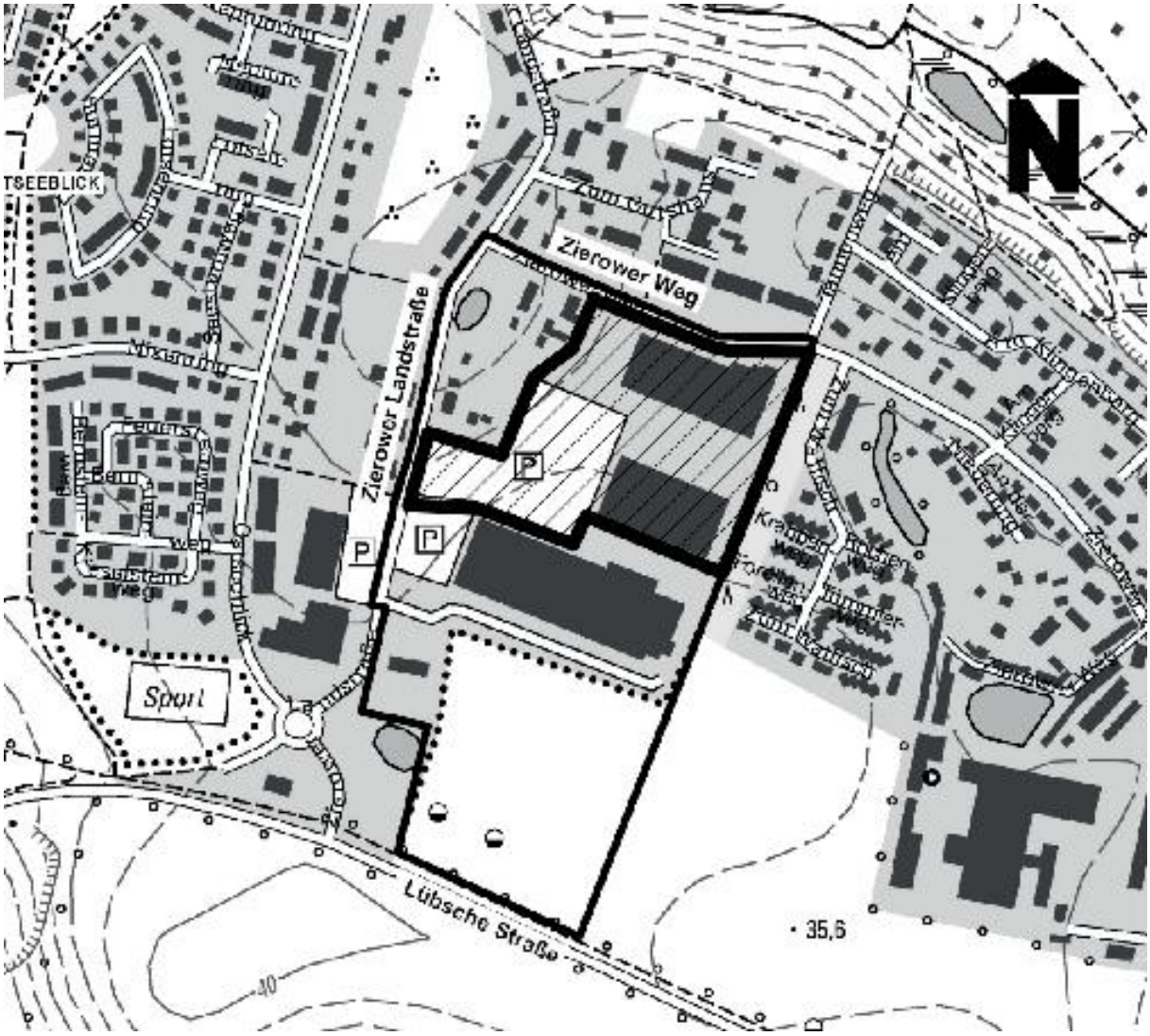


Abb. 6: Lageplan zum Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in Hinter Wendorf“

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.

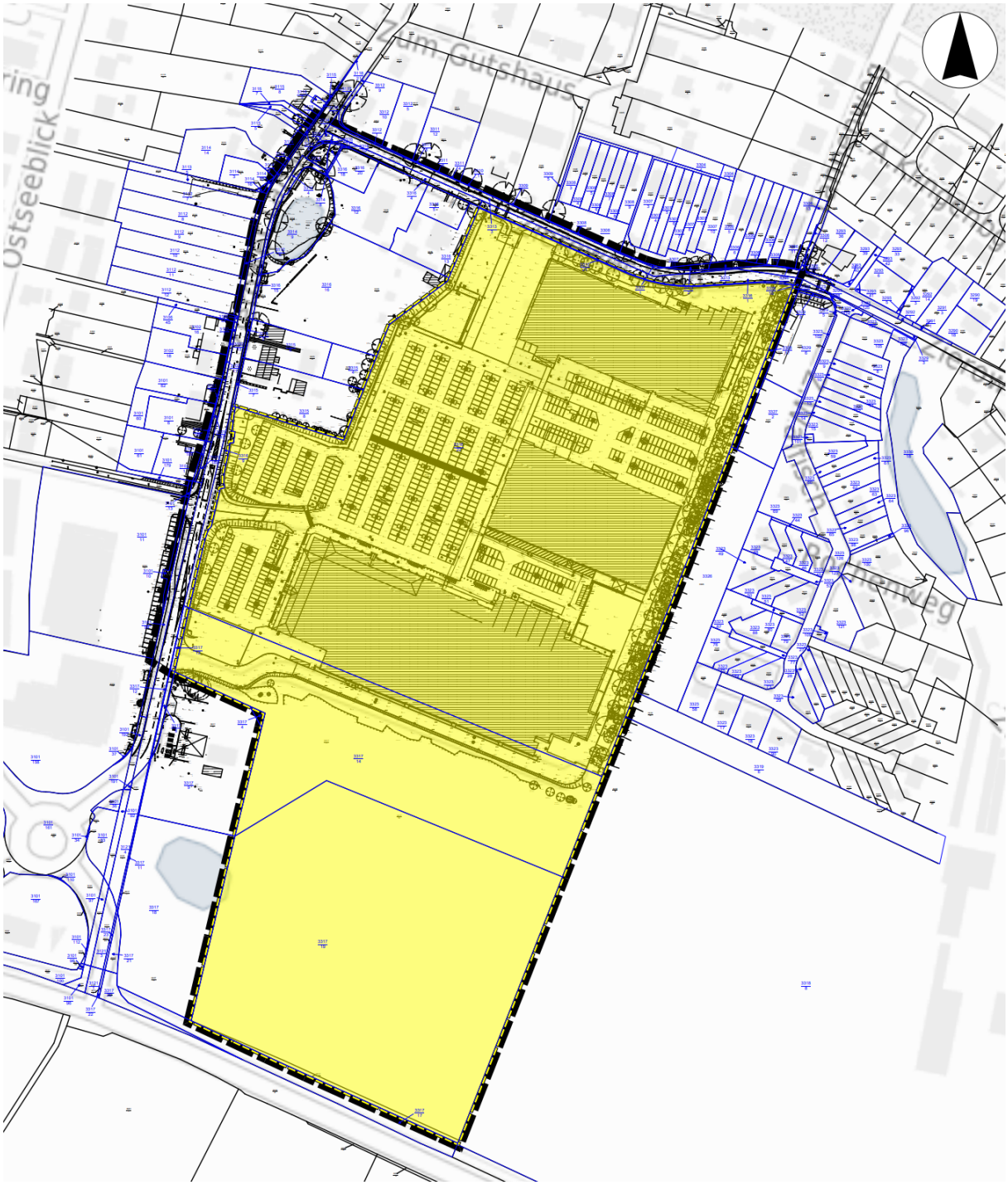


Abb. 7: geänderter Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in Hinter Wendorf“

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.

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

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

Datum	Aktenzeichen	Bezeichnung	Lage-plan	Stellplatz-nachweis	Stellplatz-schlüssel	Erforderliche Stellplätze	Bemerkung
1991-08-13	1184/92	Errichtung eines Einkaufszentrums in Wismar, Zierower Land-straße	Ja	-	Ohne Angabe	780 Stellpl.	nur Lageplan vorhan-den Bedarf Stellpl. 780, vorh. Stellpl. 864
1993-04-27	1184/92	Errichtung eines Einkaufszentrums in Wismar, Zierower Land-straße	Ja	-	Ohne Angabe	Ohne Angabe	nur Lageplan vorhan-den
2009-11-12	00511-09-02	Nutzungsänderung in Möbelmarkt	-	-			nur Baugenehmigungs-text vorliegend, ohne Hinweis auf Stpl
2010-06-23	00411-10-02	Nachtrag Nut-zungsänderung in Roller	Ja	Ja	Stpl. Nachweis: Edeka: 1:40 Roller: 1:40 DM/Expert: 1:40	erf. Stpl: 489 < 923 geplante Stpl lt. Lage-plan	Lageplan: Text 874 Stpl, Stellplatzbreite: 2,50m ; Bäume 68 auf Stpl-An-lage *= 1 Baum / 13 Stpl*
2010-09-16	00127-10-02	Nachtrag Nut-zungsänderung 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-An-lage *= 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 Stellplatz-satzung nicht anzu-wenden, da die ent-sprechenden Bauan-träge 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 Verbraucher-markt 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:

- Neuanordnung 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 Neuanordnung der Geh- und Radwegeführung 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.

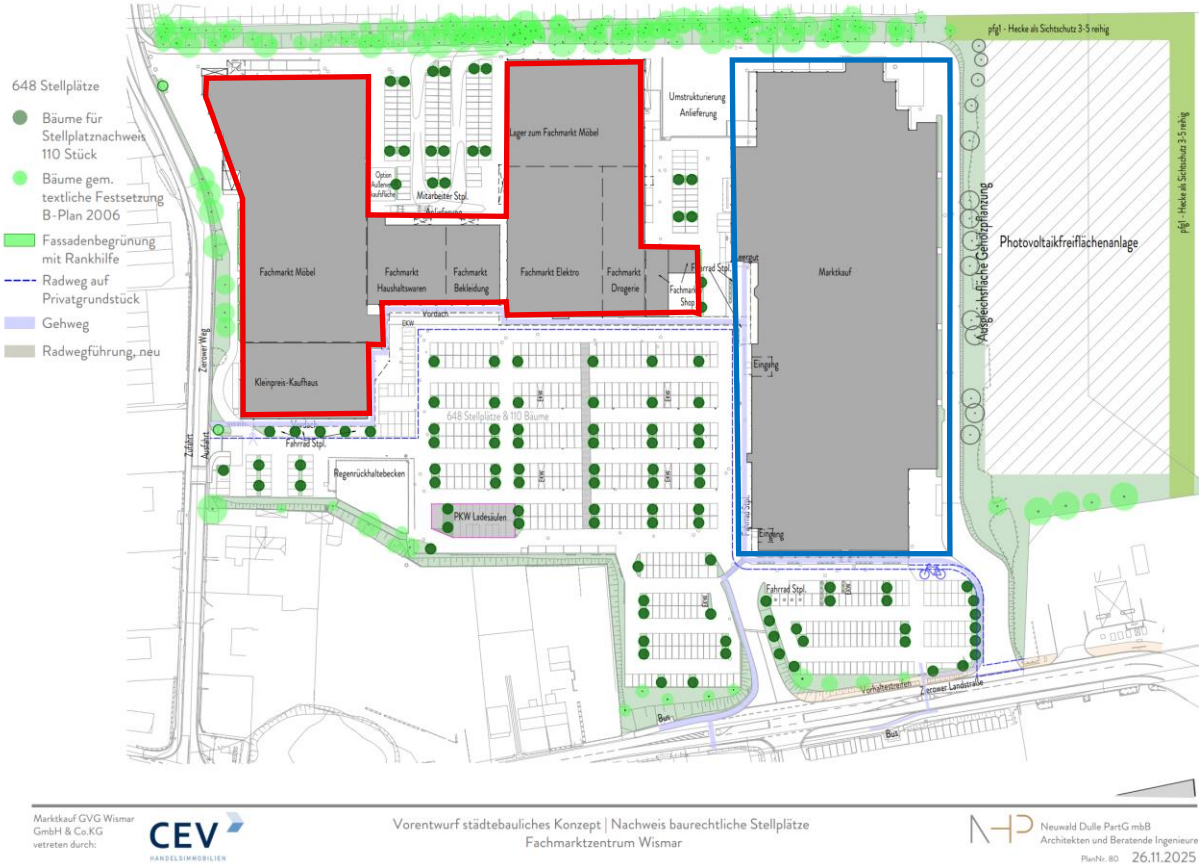


Abb. 8: städtebauliches Konzept für die Umgestaltung des Vorhabenstandortes, Quelle: NHP Architekten, Stand: 26.11.2025

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 rechtwirksamen 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 Versieglungsgrades 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.

zur Vermeidung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen) ist südlich sowie östlich der Anlage die Anpflanzung einer Hecke (bestehend aus Bäumen und Sträuchern mit Wuchshöhen > 4 m) vorgesehen. Im Norden und Westen ist dies aufgrund bestehender Gehölzstrukturen nicht erforderlich.

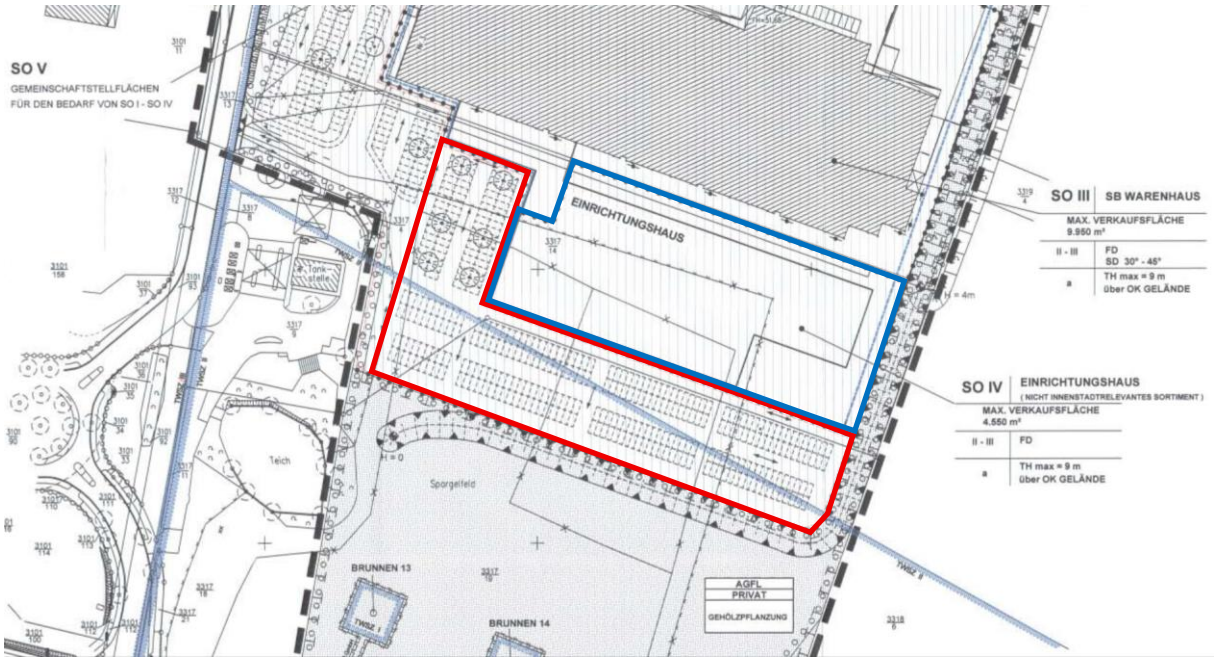


Abb. 9: Änderungsbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur geplanten Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage

3.2.3 Neubau eines Geh- und Radweges entlang der Zierower Landstraße

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt einen Geh- und Radweg parallel zur Zierower Landstraße zu errichten Die in Abb. 10 dargestellte Trasse des Radweges ist die seitens der Hansestadt Wismar zunächst vorgeschlagene Vorzugsvariante. In Abstimmung zwischen der Hansestadt Wismar und dem privaten Grundstückseigentümer wird der entlang der Zierower Landstraße freizuhaltende Korridor mit einer Breite von 4 m im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt.
Die Wegeführung in das Plangebiet hinein erfolgt nicht. Stattdessen wird der Vorhabenträger einen Wegeführung über die Zufahrt Zierower Landstraße (Süd) (auch Lieferzufahrt) als separaten Geh-/Radweg errichten (vgl. Pkt. 4.1.2 der Begründung).

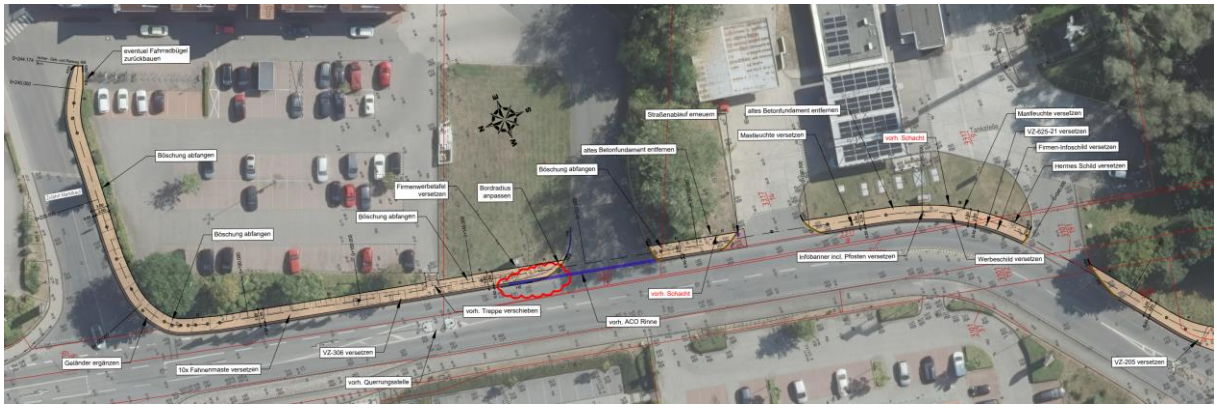


Abb. 10: Lage des geplanten Radweges entsprechend des Planvorhabens „Rekonstruktion Zierower Landstraße TO Geh- und Radweg von Kreisel bis Einfahrt Marktkauf“, Quelle: Ingenieur Consult, Häcker & Krauß GmbH, Stand: 07/2025

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 CO_2-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 Flächenversieglung (- 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 m^2), auf den durchwurzelbaren Raum (mind. 18 m^3) 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 Sonnenenergienutzung (§ 11 Abs. 2 BauNVO - das festgesetzte SO 4 dient der Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage zur Gewinnung erneuerbarer Energien aus Sonnenenergie und trägt zur Reduzierung von CO_2 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 Kohlenstoffsenken (Bindung von CO_2).

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 Kohlenstoffsenken (Bindung von CO_2). Mit der zusätzlichen Errichtung von PV-Anlagen auf Flachdächern wird die Gewinnung erneuerbarer Energien aus Sonnenenergie forciert, was zu einer Reduzierung der CO_2 – 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 Kohlenstoffsenken (Bindung von CO_2).

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

[3]Im 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).“

[4]Im 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. Änderungsverfahrens 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 Aufständerung,
- 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 Feuerwehrzufahrten und -umfahrungen als Schotterasen,

➢ Ziel der Errichtung der Photovoltaikfreiflächenanlage ist die Bedarfsdeckung eines Teils des Energieverbrauches des Fachmarktzentrums. Verbunden mit dem Betrieb der Anlage ist zudem die Reduktion des CO_2-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 Versieglung 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 Versieglungsgrad 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 Versieglungsgrad 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 Materialen auf. Die Verkaufsfronten 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 Verkaufsfronten 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.

<u>Folgende Aspekte waren maßgeblich:</u>

- 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 Baugenehmigungsverfahren 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 rechtwirksamen 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, Gebüsche, 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 Bebauungsplan[5] 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

[5]Im 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 I 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 Dienstleitungszentrums.
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.

<u>Bilanzierung 2. Änderung Bebauungsplan</u>
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.

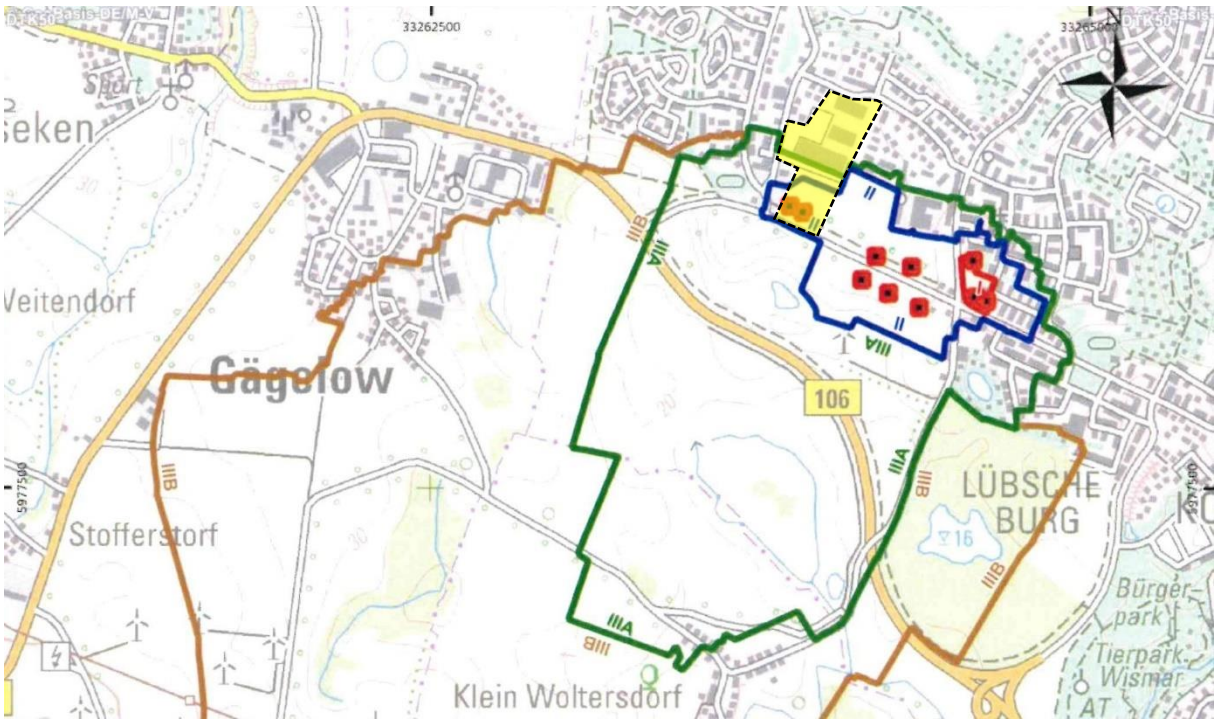


Abb. 11: Auszug der Anlage 1 zur Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassung Wismar - Wendorf (Wasserschutzgebietsverordnung Wismar - Wendorf – WSGVO Wismar - Wendorf) vom 3. Dezember 2020

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.

<u>Hinweise</u>

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 vereinzelte 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 Forellenweges (B-Plan Nr. 26/92) durch die Warenanlieferung mit einer Überschreitung der zulässigen Spitzpegel zu rechnen.
Diese Überschreitung ergeben sich aus dem bestehenden Betreib 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 Sondergebietsteils 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 Haupterschließung 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 Verkaufsfronten durch das Plangebiet bis zum Zierower Weg.
Fahrradabstellanlagen werden am östlichen und westlichen Eingang zum SB-Warenhaus sowie zum Kleinpreiskaufhaus 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.

<u>Alternative Radwegeführung</u>

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.

Der Vorhabenträger erklärt sich zur Führung dieses öffentlichen Radweges auf seinen Flächen grundsätzlich bereit. Die Einzelheiten sind im weiteren Verfahren über den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zu sichern.

Abb.11: alternative Trassenführung des geplanten Radweges, Quelle Luftbild: https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php, Stand: 11/2025

4.1.3 Gehwegeführung

Insgesamt erfolgt durch den Lückenschluss der Baukörper eine klare städtebauliche Front der Verkaufseinrichtung mit einem unmittelbar davor gelagerten überdachten Gehweg (Breite der Überdachung 3 m). Dieser beginnt am östlichen Eingang des SB-Warenhauses an seiner Fassade entlang, winkelt am Haupteingang des SB-Warenhauses in nördlicher Richtung ab und verbindet den Drogerie-FM, Elektro-FM, den künftigen Bekleidungs-FM, Haushaltswaren-FM, bis zum Möbel-FM und endet am nördlichen Ende des Kleinpreiskaufhauses.

Der Gehweg erhält zwei Anschlüsse aus westlicher Richtung von der Zierower Landstraße über die neu errichteten Verkehrsinseln in das Grundstück. Die Treppe gegenüber der Bushaltestelle wird verbreitert.

In nördlicher Richtung wird der Gehweg aus dem Plangebiet an den Gehweg entlang des Zierower Weges angebunden.

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 (m²)	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
Zahnartzpraxis	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 Besucherverkehr	4.845	50	97
Kleinpreiskaufhaus	Geschäftshäuser mit geringen Besucherverkehr	1.290	50	26
Textil-FM	Geschäftshäuser mit geringen Besucherverkehr	618	50	12
Haushaltswaren-FM	Geschäftshäuser mit geringen Besucherverkehr	930	50	19
Apotheke	Läden und Geschäftshäuser	132	40	3
Shop	Läden und Geschäftshäuser	35	40	1

Summe Stellplatzerfordernis 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 (Kleinpreiskaufhaus, 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 Erschließungsvertag 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 / Gägelow 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 (m²)**
sonstiges Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe	72.057 m²
sonstiges Sondergebiet für Sonnenenergienutzung	12.915 m²
private Grünfläche	28.353 m²
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“	344 m²
Gesamtfläche	**113.669 m²**