GMA – Poststraße 25 – 20354 Hamburg

Hansestadt Wismar
Bauamt, Abt. Planung
Cornelia Mahnel
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

UNSER ZEICHEN	DURCHWAHL	E-MAIL	Datum
ELL / KOF	Tel (0) 40 30 99 77 78 - 0	raimund.ellrott@gma.biz	22.08.2025

TEKTUR - ERGÄNZUNG ZU KAPITEL 4.1 BEZGL. DES NEU ERÖFFNETEN DREWESPARK IN DER HANSESTADT WISMAR

Sehr geehrte Frau Mahnel,

da der Stichtag für die Erhebungen im Rahmen unserer Potenzial- und Auswirkungsanalyse zur geplanten Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf bereits Ende 2024 lag, konnten spätere Eröffnungen, Erweiterungen und Schließungen naturgemäß nicht berücksichtigt werden.

Wie Ihnen bestens bekannt ist, hat der Drewespark erst im März / April 2025 seine Pforten für Besucher und Kunden geöffnet.

Der Wismarer Bauausschuss hat Sie darauf hin im Nachgang zu der turnusmäßigen Juni-Sitzung gebeten, bei der GMA um ein Angebot für eine Ergänzung des Zahlenmaterials (Stichwort: „Tektur“ Drewespark) zu bitten.

Selbstverständlich kommen wir dieser Aufforderung gerne nach und werden insofern folgende Leistungsbausteine erbringen:

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

- Sortimentsbezogene Veränderung des Einzelhandelsbestandes im SUR Wismar (Zeitreihe 2024 und 2025)
- Sortimentsbezogene Umsatzentwicklung im SUR Wismar (Zeitreihe 2024 und 2025*[1])

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

I. „Tektur Drewespark, Wismar“

So haben wir anlässlich aktueller Vor-Ort-Erhebungen im Drewespark folgende Sortimente angetroffen:

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

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

Tabelle 1: Einzelhandelsbestand der Hansestadt Wismar

Daten	Verkaufsfläche in m² 2024	Verkaufsfläche in m² 2025	Tendenzentwicklung
Nahrungs- und Genussmittel	**34.455**	**38.580**	↗
Gesundheit / Körperpflege	3.460	4.265	
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	1.040	1.785	
kurzfristiger Bedarf insg.	**38.955**	**44.630**	↗
Bücher, PBS, Spielwaren	1.975	1.995	
Bekleidung, Schuhe, Sport	15.770	16.285	
mittelfristiger Bedarf insg.	**17.745**	**18.280**	→
Elektrowaren, Medien, Foto	2.460	2.460	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	13.815	14.070	
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	21.890	22.040	
Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck	1.235	1.300	
Sonstige Sortimente	4.710	4.490	
langfristiger Bedarf insg.	**44.110**	**44.360**	→
Nichtlebensmittel insg.	**66.355**	**68.690**	↗
Einzelhandel insg.	**100.810**	**107.270**	↗

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

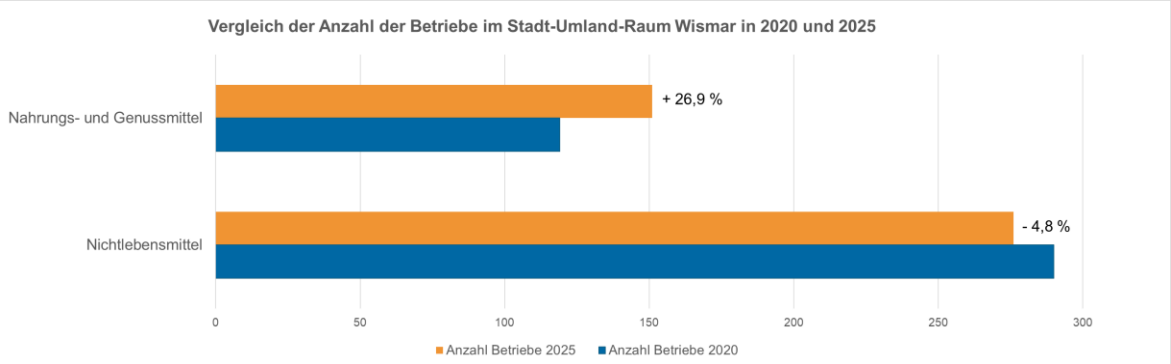
[1] Hochrechnung auf Ganzjahreswerte 2025.

Tabelle 2: Einzelhandelsbestand im SUR Wismar

Daten	Verkaufsfläche in m² 2024	Verkaufsfläche in m² 2025	Tendenzentwicklung
Nahrungs- und Genussmittel	**49.055**	**54.505**	↗
Gesundheit / Körperpflege	5.500	6.250	
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	1.115	1.615	
kurzfristiger Bedarf insg.	**55.670**	**62.370**	↗
Bücher, PBS, Spielwaren	2.010	2.010	
Bekleidung, Schuhe, Sport	19.490	19.490	
mittelfristiger Bedarf insg.	**21.500**	**21.500**	→
Elektrowaren, Medien, Foto	4.195	4.195	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	19.285	19.285	
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	34.990	34.990	
Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck	1.350	1.400	
Sonstige Sortimente	9.145	9.145	
langfristiger Bedarf insg.	**68.965**	**69.015**	→
Nichtlebensmittel insg.	**97.080**	**98.380**	↗
Einzelhandel insg.	**146.135**	152.885	↗

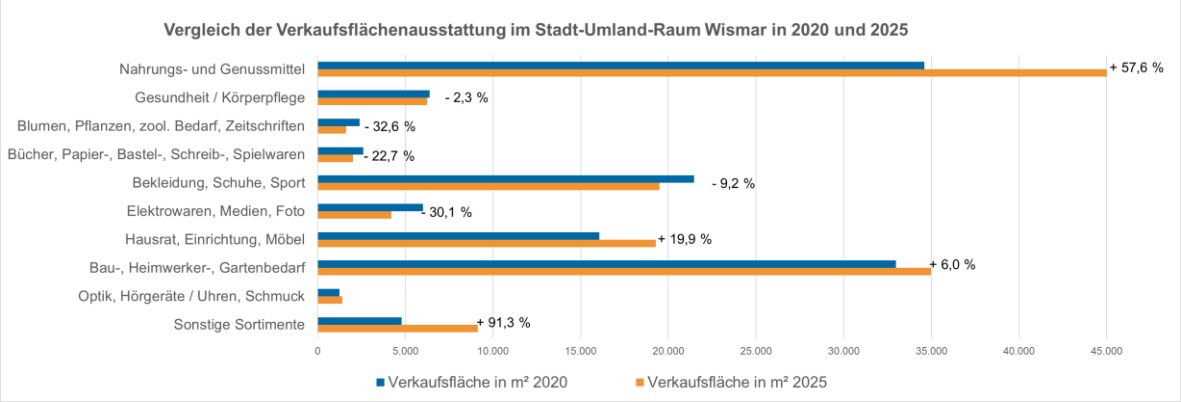
GMA-Erhebungen 2024 / 2025 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

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



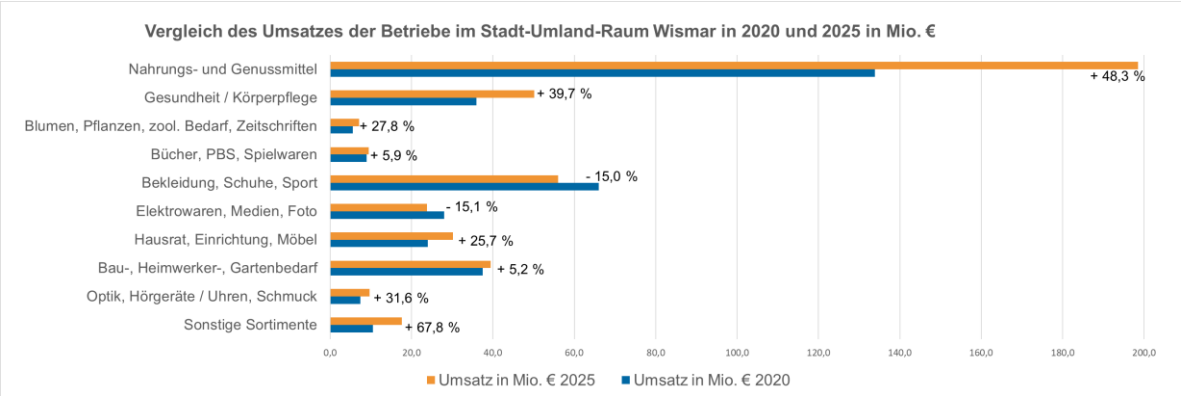
GMA-Erhebungen 2024 / 2025 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

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



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

Abbildung 3: Sortimentsbezogene Umsatzentwicklung im SUR Wismar



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

Tabelle 3: Umsatzentwicklung im SUR Wismar

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

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

II. Zusammenfassung und Bewertung

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

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

Sehr geehrte Frau Mahnel, soweit unsere „Tektur Drewespark“, die wir wunschgemäß als nachträgliche Ergänzung der Ausarbeitung zur geplanten Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf in der Hansestadt Wismar fertigen sollten.

Für die weiteren Abstimmungsprozeduren in Ihrer Hansestadt wünschen wir Ihnen viel Erfolg und Fortune. Selbstverständlich würde es unser Haus sehr freuen, wenn Sie uns über alles Weitere ‚auf dem Laufenden‘ halten könnten.

Vorerst verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen
GMA Gesellschaft für
Markt- und Absatzforschung mbH

Raimund Ellrott
Niederlassungsleiter Hamburg

Florian Komossa

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

AUFTRAGGEBER: Hansestadt Wismar

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

Hamburg, den 20.12.2024

Urheberrecht

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

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

Forschen. Beraten. Umsetzen.

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

Niederlassung Hamburg
Poststraße 25
20354 Hamburg

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

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

Vorbemerkung

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

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

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

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

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

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Hamburg, 20.12.2024, Neubewertung nach Abstimmungsgespräch 06.03.2025
Ell/KOF

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Ausgangslage, Auftrag und Aufgabenstellung 7

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung 7
2. Standortbeschreibung und -bewertung 8
   - 2.1 Makrostandort Wismar 8
   - 2.2 Mikrostandort Fachmarktzentrum Hinter Wendorf 12
   - 2.3 Zusammenfassende Standortbewertung 16
3. Bewertung der Nachfragesituation 16
4. Bewertung der Angebotssituation 18
   - 4.1 Aktueller Einzelhandelsbestand 18
   - 4.2 Ableitung von Branchendefiziten und Entwicklungspotenzialen 20
   - 4.3 Stärken und Schwächen des Einzelhandels im SUR Wismar 22
   - 4.4 Zentralitätskennziffer der Hansestadt Wismar 23
   - 4.5 Positivliste für ergänzende Sortimente im Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick 25

II. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen 27

1. Rechtliche Rahmenbedingungen 27
   - 1.1 BauNVO 27
   - 1.2 Landes- und Regionalplanung 28
     - 1.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 28
     - 1.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 30
   - 1.3 Das Regionale Einzelhandelskonzept 2012 und dessen Fortschreibung 2020 für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar 30

III. Daten zum Vorhaben 35

1. Definition des Vorhabens 35
2. Bestehender Bebauungsplan 36
3. Varianten der Projektkonzeption 40
4. Vereinbarkeit der Projektkonzeption mit dem REHK SUR Wismar 2020 47

IV. Potenzielles Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft 49

1. Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes 49
2. Kaufkraft im potenziellen Einzugsgebiet 55

V. Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum 56

1. Methodik und Umfang der Wettbewerbsaufnahme 56

2. Struktur- und Leistungsdaten im SUR Wismar 56

VI. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilungen für die geplante Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf 59

1. Methodik59
2. Prognose und Bewertung der Umverteilungswirkungen 61
3. Umsatzerwartung und Umverteilung in der Vorzugsvariante A 62

3.1 Umsatzerwartung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 62
3.2 Umsatzumverteilung bei Nahrungs- und Genussmitteln 63
3.3 Umsatzerwartung in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege 64
3.4 Umsatzumverteilung bei Gesundheit und Körperpflege 65
3.5 Umsatzerwartung in der Warengruppe Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf 66
3.6 Umsatzumverteilung bei Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf 67
3.7 Umsatzerwartung in der Warengruppe Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren 68
3.8 Umsatzumverteilung bei Büchern, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren 69
3.9 Umsatzerwartung in der Warengruppe Bekleidung 70
3.10 Umsatzumverteilung bei Bekleidung 71
3.11 Umsatzerwartung in der Warengruppe Schuhe / Lederwaren 72
3.12 Umsatzumverteilung bei Schuhen / Lederwaren 73
3.13 Umsatzerwartung in der Warengruppe Sport 74
3.14 Umsatzumverteilung bei Sport 75
3.15 Umsatzerwartung in der Warengruppe Elektrowaren 76
3.16 Umsatzumverteilung bei Elektrowaren 77
3.17 Umsatzerwartung in der Warengruppe Hausrat / Einrichtungen 78
3.18 Umsatzumverteilung bei Hausrat / Einrichtungen 79

4. Umsatzerwartung und Umverteilung in der Alternativvariante B 81

4.1 Umsatzerwartung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 82
4.2 Umsatzumverteilung bei Nahrungs- und Genussmitteln 83
4.3 Umsatzerwartung in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege 84
4.4 Umsatzumverteilung bei Gesundheit und Körperpflege 85
4.5 Umsatzerwartung in der Warengruppe Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf 86
4.6 Umsatzumverteilung bei Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf 87
4.7 Umsatzerwartung in der Warengruppe Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren 88
4.8 Umsatzumverteilung bei Büchern, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren 89
4.9 Umsatzerwartung in der Warengruppe Bekleidung 90
4.10 Umsatzumverteilung bei Bekleidung 91

4.11 Umsatzerwartung in der Warengruppe Schuhe / Lederwaren 92
4.12 Umsatzumverteilung bei Schuhen / Lederwaren 93
4.13 Umsatzerwartung in der Warengruppe Elektrowaren 94
4.14 Umsatzumverteilung bei Elektrowaren 95
4.15 Umsatzerwartung in der Warengruppe Hausrat / Einrichtungen 96
4.16 Umsatzumverteilung bei Hausrat / Einrichtungen 97
4.17 Umsatzerwartung in der Warengruppe Sport 98
4.18 Umsatzumverteilung bei Sport 99

5. Vereinbarkeit mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar 2012 / 2020 100

VII. Raumordnerische Beurteilung des Vorhabens gemäß LEP 2016 103

1. Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung 103
1.1 Konzentrationsgebot 103
1.2 Integrationsgebot (Standorte für zentrenrelevante Vorhaben) 103
1.3 Kongruenzgebot 103

VIII. Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen 106

I. Ausgangslage, Auftrag und Aufgabenstellung

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

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

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

> *„ … Der Fachmarktstandort Hinter Wendorf wurde im Rahmen des REHK 2012 als „Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel mit Teilfunktion Nahversorgung“ eingestuft. Dieser sollte gemäß den Entwicklungszielen des REHK 2012 mit überwiegend großflächigem Einzelhandel (Fachmarkte) und wohnortnaher Grundversorgung die anderen ZVB des SUR Wismar funktional ergänzen. […]*
>
> *Festzustellen ist, dass beide Einzelhandelsstandorte auch aus Kundensicht eine Einheit bilden und sich funktional ergänzen. Der Standort befindet sich zwar in städtischer Randlage, ist zwischenzeitlich aber von Wohnungsbau mit einem großen städtebaulichen Gewicht „umbaut“. Das Kriterium städtebaulich integrierte Lage eines ZVB wird erfüllt. Daraus leitet sich strategisch die Ausweisung eines gemeinsamen ZVB/NVZ Wendorf / Ostseeblick ab. Am Standort Ostseeblick sind schwerpunktmäßig Nahversorgungsbetriebe (Aldi, Rossmann) ergänzt um zentrenrelevante / nicht zentrenrelevante Fachmarkte (Schuhe, Tiernahrung, Matratzen) angesiedelt.*
>
> *Der Einzelhandelsbesatz im Fachmarktzentrum Hinter Wendorf hat sich seit 2012 nicht nennenswert geändert. Schwerpunkt sind großflächige / großformatige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebot (Marktkauf, DM), nicht zentrenrelevante Anbieter (Möbelhaus Roller) und diverse zentrenrelevante Anbieter (u.a. Elektronikfachmarkt Expert).*
>
> *Der ZVB/NVZ Wendorf / Ostseeblick übernimmt neben der Sicherung der Nahversorgung insbesondere gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen. Der ZVB/NVZ Wendorf / Ostseeblick ist der größte Einzelhandelsstandort im Mittelzentrum Wismar. Es fungiert in funktionaler Ergänzung zum ZVB Wismarer Innenstadt als größter Einzelhandelsstandort im Mittelzentrum Wismar. Ein weiterer Ausbau des ZVB mit Blick auf die anderen ZVB, hier insbesondere auf das Hauptzentrum Innenstadt, ist zu vermeiden.“*

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

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

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

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

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

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

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

2. Standortbeschreibung und -bewertung

2.1 Makrostandort Wismar

Die in landschaftlich reizvoller Lage an der Ostseeküste Mecklenburg-Vorpommerns, am südlichen Ende der durch die Insel Poel geschützten Wismarer Bucht gelegene Hansestadt Wismar zählt derzeit ca. 44.000 Einwohner[1]. Gemeinsam mit den Umlandgemeinden Barnekow, Dorf Mecklenburg, Gägelow, Hornstorf, Krusenhagen, Lübow, Metelsdorf und Zierow bildet Wismar regionalplanerisch einen gemeinsamen Stadt-Umland-Raum und erfüllt als seine Kernstadt eine mittelzentrale Versorgungsfunktion. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Schwerin (ca. 30 km südlich), die nächstgelegenen Mittelzentren sind Grevesmühlen (ca. 20 km westlich) und Bad Doberan (ca. 40 km nordöstlich). Im gesamten Stadt-Umland-Raum leben derzeit ca. 55.300 Einwohner, was einem Plus von rd. 1.850 Einwohnern im Vergleich zu 2018 entspricht (= + 3,5 %).

[1] Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Stand 31.12.2023

Siedlungsstrukturell besteht Wismar aus der Altstadt und sieben weiteren Stadtteilen, die sich wiederum in Stadtteilbezirke unterteilen lassen. Den bevölkerungsreichsten Stadtteil stellt Wendorf (rd. 11.310 EW) im Westen der Hansestadt dar, in dem auch der Projektstandort verortet ist, gefolgt von Friedenshof im Südwesten (rd. 10.000 EW) und der zentral gelegenen Altstadt (rd. 7.760 EW). Wismar-Ost beheimatet rd. 3.900 EW; Wismar-Nord rd. 2.900 EW. In Wismar-Süd sind rd. 3.400 Einwohner anzutreffen. Der Stadtteil mit der niedrigsten Bevölkerungszahl ist Dargetzow im Osten des Stadtgebietes mit rd. 1.310 Einwohnern[2].

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

Auch hat die Bevölkerung Wismars nach der Prognose der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes[3] den Prognosewert für das Jahr 2030 (43.209 Einwohner) bereits überschritten - was als ein Indiz im Hinblick auf intakte Strukturen zu Einwohner und Demographie zu bewerten ist.

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

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wismar zwischen 2023 und 2018

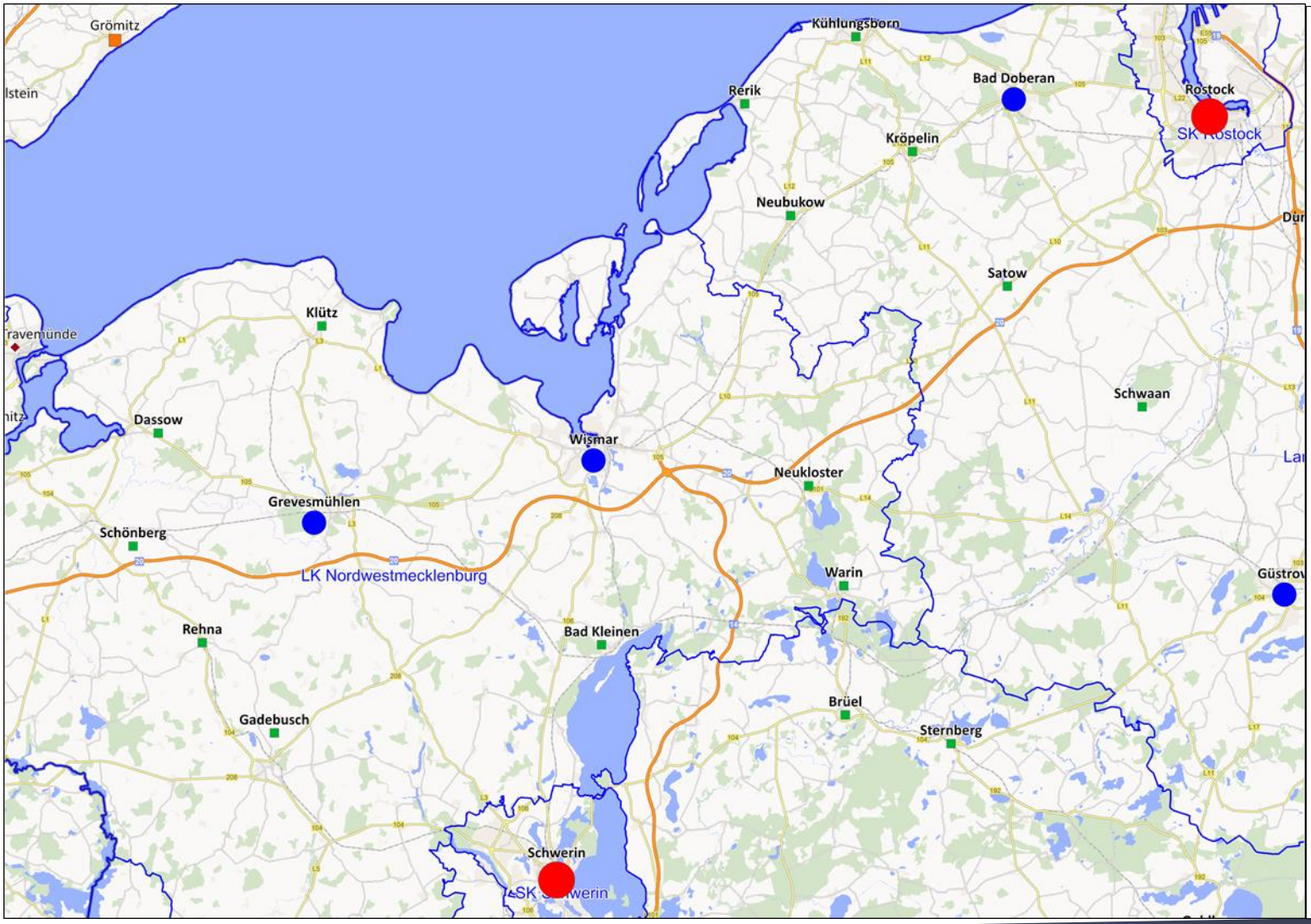
Ort	Einwohner		Veränderung seit 2018	
	2023	in %	absolut	in %
Hansestadt Wismar	**44.022**	**80 %**	**+1.472**	**+3,5 %**
Barnekow	595	1 %	+8	+1,4 %
Dorf Mecklenburg	3.294	6 %	+204	+6,6 %
Gägelow	2.614	5 %	+14	+0,5 %
Hornstorf	1.275	2 %	+129	+11,3 %
Krusenhagen	599	1 %	+31	+5,5 %
Lübow	1.583	3 %	+8	+0,5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

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

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

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

Karte 1: Lage von Wismar und zentralörtliche Strukturen im Untersuchungsraum



Legende

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Grundzentrum
- ländlicher Zentralort
- Stadtrandkern I. Ordnung

Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung; GMA-Bearbeitung 2019

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

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

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

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

Nach Untersuchungen und Prognosen des dwif aus Mitte / Ende des letzten Jahrzehnts steuern die Übernachtungs- und Tagestouristen in Wismar einen Umsatzzufluss von knapp 120 Mio. € brutto bei. Davon waren knapp 70 Mio. € bzw. etwa 60 % der touristischen Ausgaben auf die Tagestouristen zurückzuführen. Im Einzelhandel wurden etwa 37 Mio. € bzw. rd. 32 % der touristischen Ausgaben getätigt[7]. Auch perspektivisch ist von einer weiter anhaltenden positiven Entwicklung im Tourismus und folglich entsprechenden Wirkungseffekten im Hinblick auf die Kaufkraft auszugehen.

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

---

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

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

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

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

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

2.2 Mikrostandort Fachmarktzentrum Hinter Wendorf

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

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

> *„… Der Fachmarktstandort Hinter Wendorf wurde im Rahmen des REHK 2012 als „Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel mit Teilfunktion Nahversorgung“ eingestuft.*
>
> *Dieser sollte gemäß den Entwicklungszielen des REHK 2012 mit überwiegend großflächigem Einzelhandel (Fachmärkte) und wohnortnaher Grundversorgung die anderen ZVB des SUR Wismar funktional ergänzen. […]*
>
> *Festzustellen ist, dass beide Einzelhandelsstandorte auch aus Kundensicht eine Einheit bilden und sich funktional ergänzen. Der Standort befindet sich zwar in städtischer Randlage, ist zwischenzeitlich aber von Wohnungsbau mit einem großen städtebaulichen Gewicht „umbaut“. Das Kriterium städtebaulich integrierte Lage eines ZVB wird erfüllt. Daraus leitet sich strategisch die Ausweisung eines gemeinsamen ZVB/NVZ Wendorf / Ostseeblick ab. …*
>
> *Der Einzelhandelsbesatz im Fachmarktzentrum Hinter Wendorf hat sich seit 2012 nicht nennenswert geändert. Schwerpunkt sind großflächige / großformatige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebot (Marktkauf, DM), nicht zentrenrelevante Anbieter (Möbelhaus Roller) und diverse zentrenrelevante Anbieter (u.a. Elektronikfachmarkt Expert).*
>
> *Der ZVB/NVZ Wendorf / Ostseeblick übernimmt neben der Sicherung der Nahversorgung insbesondere gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen. Der ZVB/NVZ Wendorf / Ostseeblick ist der größte Einzelhandelsstandort im Mittelzentrum Wismar. Es fungiert in funktionaler Ergänzung zum ZVB Wismarer Innenstadt als größter Einzelhandelsstandort im Mittelzentrum Wismar. Ein weiterer Ausbau des ZVB mit Blick auf die anderen ZVB, hier insbesondere auf das Hauptzentrum Innenstadt, ist zu vermeiden.“*

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

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

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

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

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

Foto 1: Hauptbauteil Markt Kauf-Center

Foto 2: Bauteil dm / Expert

Foto 3: Bauteil Möbel Roller

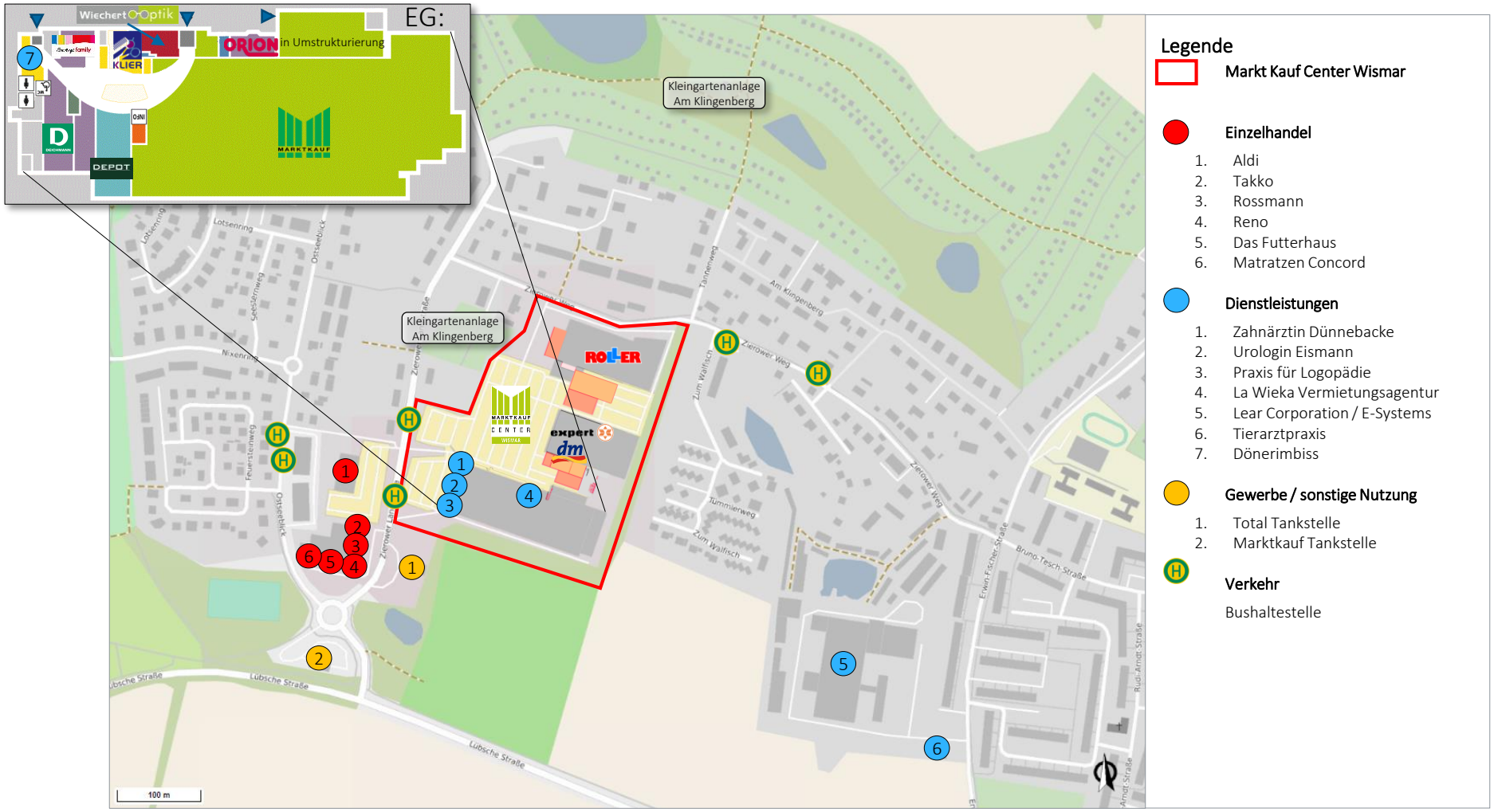
Foto 4: Frontalansicht Hauptbauteil

Foto 5: NVZ-Nachbar FMZ Ostseeblick

Foto 6: Kreuzung Lübsche Str. / Zierower Landstr.

GMA-Aufnahmen 2024.

Karte 2: Mikrostandort und Umfeldnutzungen



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

2.3 Zusammenfassende Standortbewertung

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

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

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

3. Bewertung der Nachfragesituation

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

Davon entfallen auf

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

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

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

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

ca. 1.027,6 Mio. €.

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

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

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Hansestadt Wismar

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

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

4. Bewertung der Angebotssituation

4.1 Aktueller Einzelhandelsbestand

Zum Zeitpunkt der Erhebung waren im November 2024 in der Hansestadt Wismar 355 Betriebe[9] mit einer Verkaufsfläche[10] von rd. 100.810 m² vorhanden, was einem Plus von rd. 11.600 m² (= rd. 11,5 %) seit 2020 entspricht und zum Großteil auf die Neuansiedlung des Möbelhauses SB-Möbel Boss und des Netto Marken-Discount in Dargetzow entfällt. Dabei wird der Großteil der Sortimente abgedeckt.

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand der Hansestadt Wismar

Daten	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²
Nahrungs- und Genussmittel	**119**	**34.455**
Gesundheit / Körperpflege	24	3.460
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	13	1.040
kurzfristiger Bedarf insg.	**156**	**38.955**
Bücher, PBS, Spielwaren	13	1.975
Bekleidung, Schuhe, Sport	68	15.770
mittelfristiger Bedarf insg.	**81**	**17.745**
Elektrowaren, Medien, Foto	18	2.460
Hausrat, Einrichtung, Möbel	31	13.815
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	12	21.890
Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck	26	1.235
Sonstige Sortimente	31	4.710
langfristiger Bedarf insg.	**118**	**44.110**
Nichtlebensmittel insg.	**236**	**66.355**
Einzelhandel insg.	**355**	**100.810**

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

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

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

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

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

11 inkl. Betriebe in Wismar

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

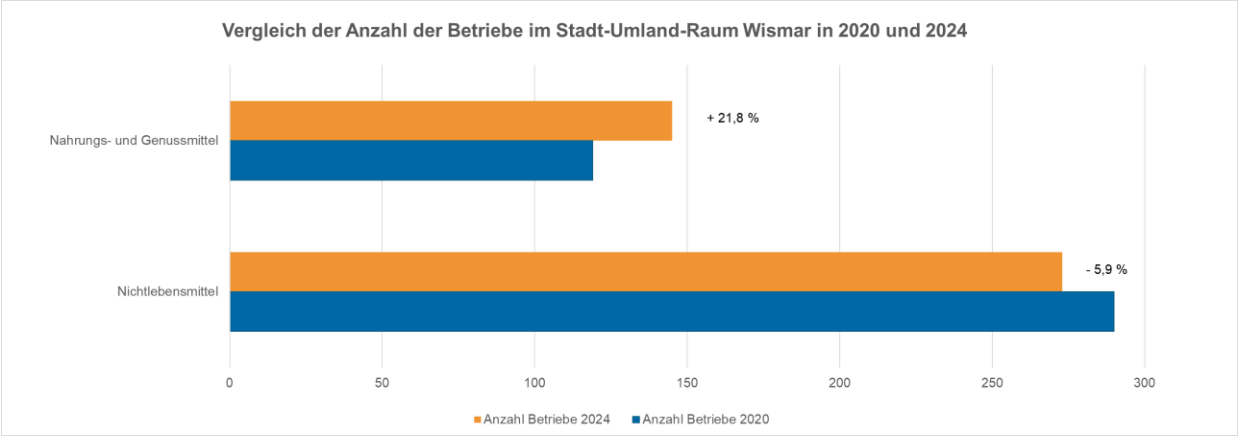
Obwohl das MEZ kürzlich erst Kaufland und Drogerie Müller neu im dem zweigeschossigen Objekt etabliert hat, präsentieren sich beide Standorte als etwas ‚in die Jahre gekommen' und scheinen nicht mehr die Kundenresonanz wie zu Mitte / Ende der 1990er Jahre zu besitzen.

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand im SUR Wismar

Daten	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²
Nahrungs- und Genussmittel	**145**	**49.055**
Gesundheit / Körperpflege	27	5.500
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	15	1.115
kurzfristiger Bedarf insg.	**187**	**55.670**
Bücher, PBS, Spielwaren	14	2.010
Bekleidung, Schuhe, Sport	75	19.490
mittelfristiger Bedarf insg.	**89**	**21.500**
Elektrowaren, Medien, Foto	20	4.195
Hausrat, Einrichtung, Möbel	35	19.285
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	19	34.990
Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck	29	1.350
Sonstige Sortimente	39	9.145
langfristiger Bedarf insg.	**142**	**68.965**
Nichtlebensmittel insg.	**273**	**97.080**
Einzelhandel insg.	**418**	**146.135**

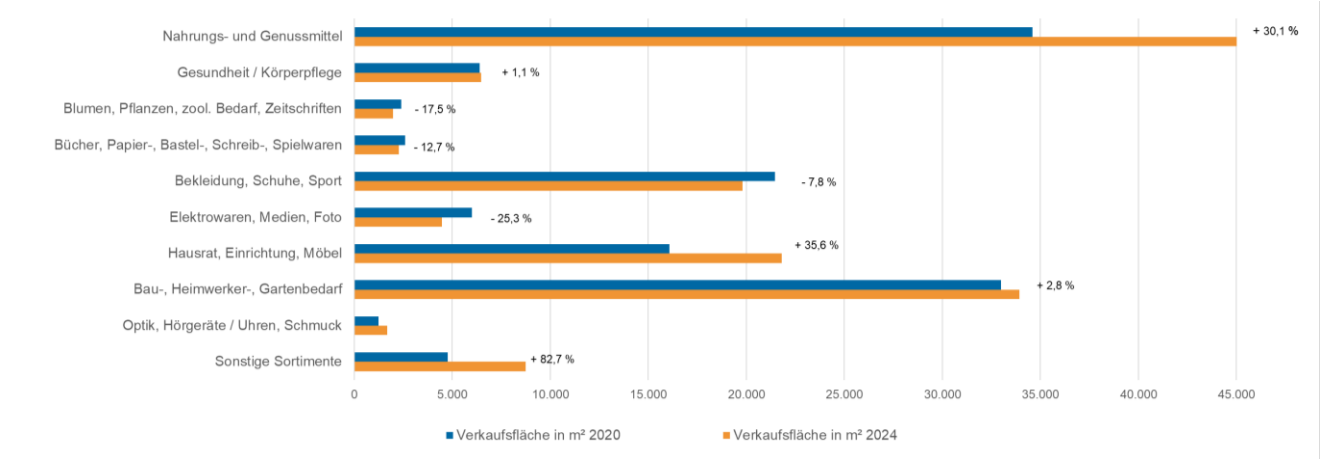
GMA-Erhebungen 2024 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

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



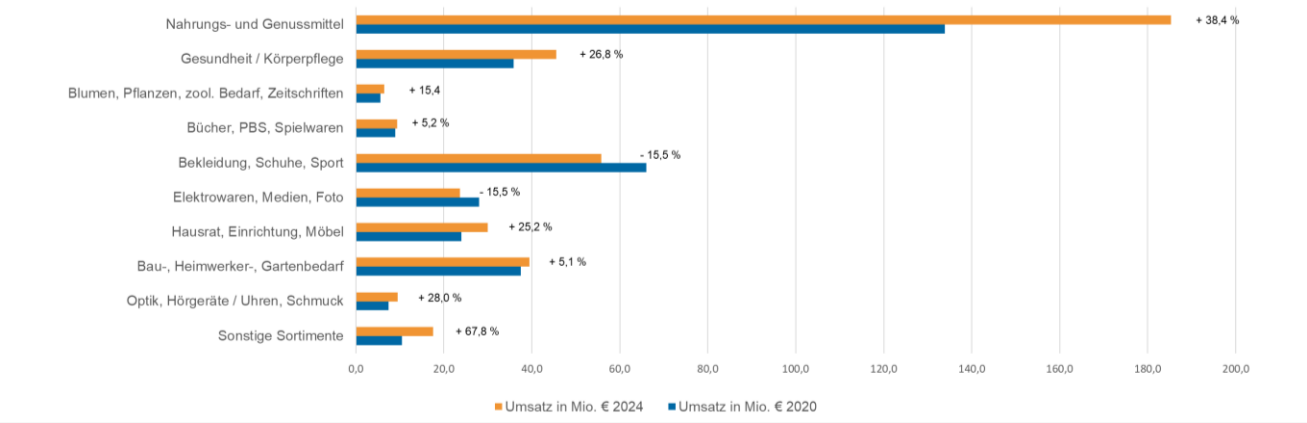
GMA-Erhebungen 2024 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

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



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

Abbildung 3: Sortimentsbezogene Umsatzentwicklung im SUR Wismar



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

4.2 Ableitung von Branchendefiziten und Entwicklungspotenzialen

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

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

- Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** scheinen sich Sättigungsgrenzen anzudeuten, die wohnortnahe Versorgung wird überwiegend durch Lebensmitteldiscounter geleistet. Mit Eröffnung des Nahversorgungszentrums Hansehof / Drewes Wäldchen (Edeka, Aldi, denn's) wird sich zudem die Situation für den im Vergleich etwas zurück gebliebenen Vollsortimentsbereich verbessern. Einige Betriebe agieren auf deutlich zu kleinen Flächengrößen, auf denen sich die volle Sortimentsbreite / -tiefe bei modernem Kundenkomfort (v. a. Gangbreiten, Regalhöhen etc.) nicht abbilden lässt, da heutzutage nachgefragte Flächengrößen bei Lebensmitte-Vollsortimenter und im Lebensmitteldiscount um einiges größer sind, als zur Jahrtausendwende[12].
- Bei **Gesundheit / Körperpflege** sind die Nahversorgungszentren gut ausgestattet, in der Innenstadt von Wismar sind in Ergänzung zu dem zu kleinen und überlasteten Drogeriemarkt weitere Angebotsformen wie Parfümerien, Apotheken und Sanitätshäuser vorhanden. Mit der Neuansiedlung von Drogerie Müller am Ergänzungsstandort Gägelow auf der ehemaligen Norma-Fläche wurde dieser Sortimentsbereich komplettiert.
- Im Bereich **Blumen, Pflanzen / zoologischer Bedarf** ist nach Schließung des Zoogeschäftes Hoffmann in Gägelow grundsätzlich Potenzial für einen modernen Zoofachmarkt in der Kernstadt zu erkennen. Das Futterhaus, der flächengrößte Markt im SUR Wismar, befindet sich im zentralen Versorgungsbereich am westlichen Stadtrand der Hansestadt Wismar im Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick.
- Im Sortimentsbereich **Bücher, Papier- Büro- und Schreibwaren, Spielwaren** sind zwar gewisse Angebotsreserven denkbar. Realistischer weise sollten diese Entwicklungsperspektiven vor dem Hintergrund der sehr hohen Marktanteile des Onlinehandels sowie des demographischen Wandels aber nicht überschätzt werden.
- Bei **Bekleidung, Schuhe, Sport** ist eine Funktionsteilung erkennbar, nach der attraktive und auch für Touristen interessante Bekleidungs- / Schuhgeschäfte in der Wismarer Innenstadt konzentriert sind, während an den Nahversorgungszentren und Ergänzungsstandorten v. a. der preisbewusste Bekleidungs- / Schuheinkauf im Vordergrund steht. Nach Schließung von C&A konnte die Fläche Hinter dem Rathaus recht zügig an New Yorker weitervermietet werden. Im Sportbereich stellt das sich in der Insolvenz befindende Galeria-Haus (ehemals Karstadt) den größten Anbieter dar, auch die meisten weiteren kleinflächigen Betriebe (Wind Sportswear, Sport Martens, Jack Wolfskin, Trekking König) sind in der Innenstadt von Wismar zu finden. Intersport ist hingegen auf kleinerer Fläche im Ergänzungsstandort Gägelow niedergelassen. Weiterentwicklungen und Angebotsergänzungen sollten auf die Innenstadt bzw. den Innenstadt-Ergänzungsbereich konzentriert werden. Es ist erklärtes Ziel der Hansestadt Wismar, dass die führende Stellung der Wismarer Innenstadt durch Neuansiedlungen / Umwidmungen nicht ändert / angegriffen wird.
- Die stark erweiterten Angebote bei **Optik / Hörgeräte** und **Uhren / Schmuck** lässt keine Angebotslücken erkennen.

---

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

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

4.3 Stärken und Schwächen des Einzelhandels im SUR Wismar

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

Stärken:

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

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

Schwächen:

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

4.4 Zentralitätskennziffer der Hansestadt Wismar

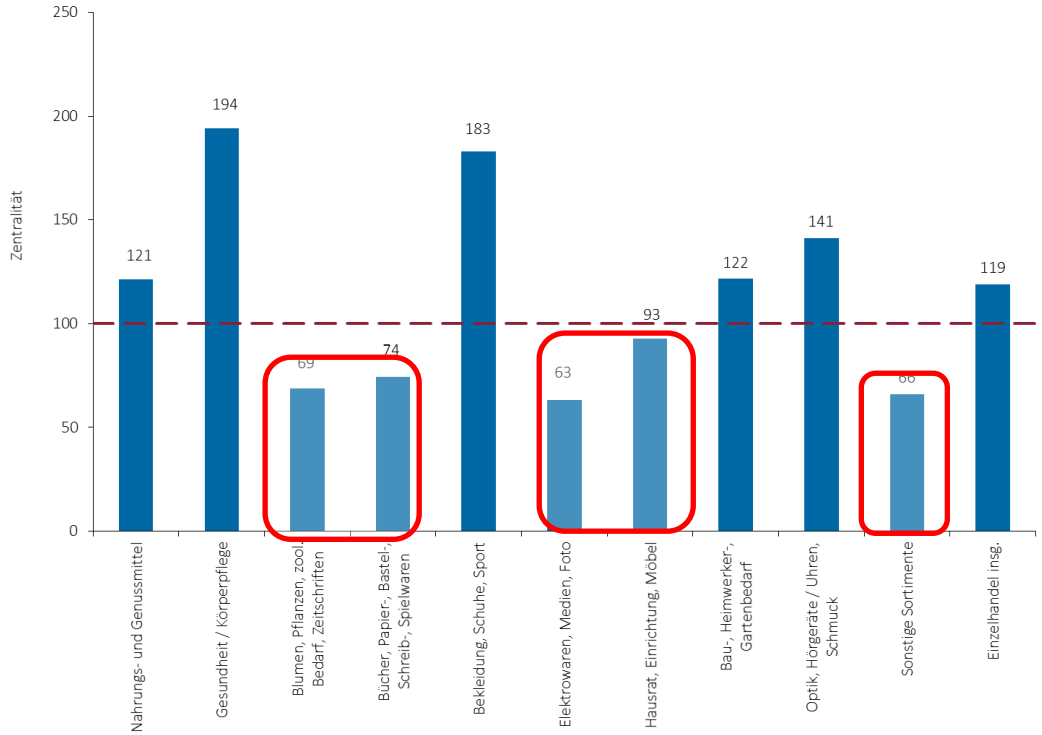
Die Betrachtung der **Einzelhandelszentralität**[13] von 119 % zeigt, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in der Hansestadt Wismar insgesamt ein Kaufkraftzufluss zu verzeichnen ist. Dieser belegt die **mittelzentrale Versorgungsfunktion**, die der Hansestadt seitens der Landesplanung übertragen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

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

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

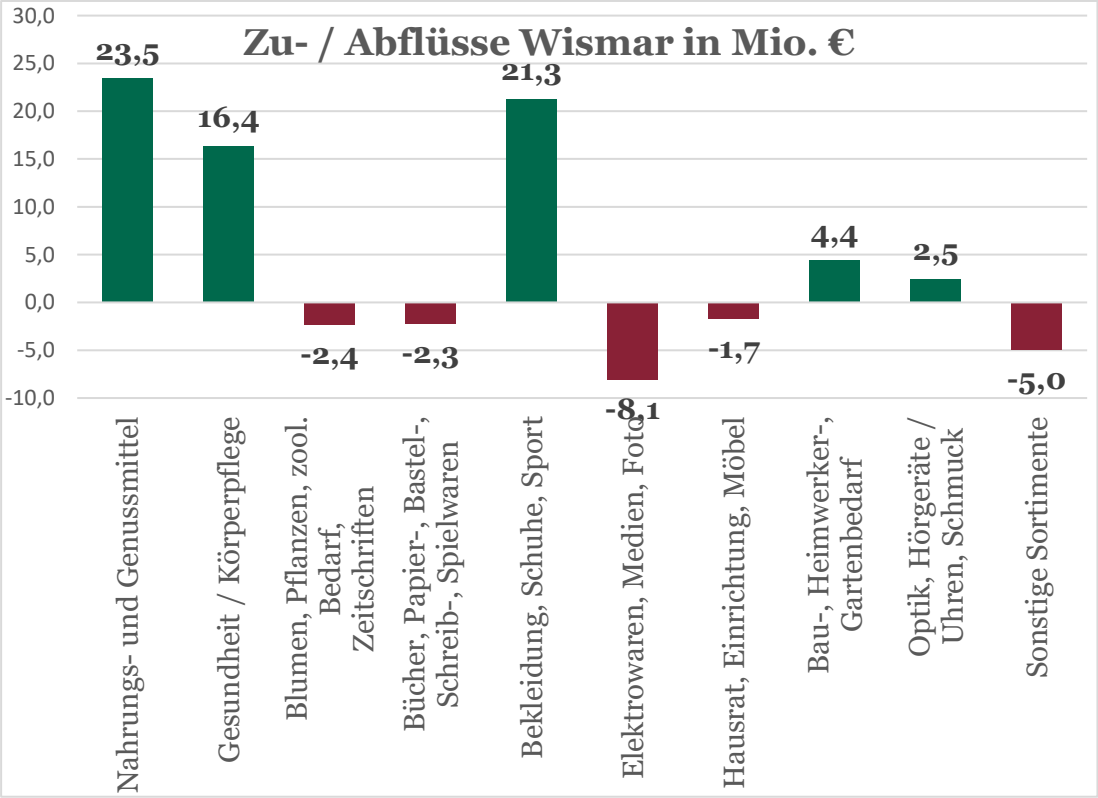
[13] Die Einzelhandelszentralität stellt den in Wismar getätigten Einzelhandelsumsatz der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Ausstrahlungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

Abbildung 4: Einzelhandelszentralität in der Hansestadt Wismar



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

Abbildung 5: Kaufkraftbindungssituation in der Hansestadt Wismar



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

4.5 Positivliste für ergänzende Sortimente im Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick

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

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

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

Empfehlenswerte Sortimente	
▪ Babyartikel (NZR)	▪ Elektrogroßgeräte (NZR)
▪ Bettwaren / Matratzen (NZR)	▪ Motorradzubehör (NZR)
▪ Bodenbeläge (NZR)	▪ Pflanzen / Samen (NZR)
▪ Teppiche (NZR)	▪ Sanitärartikel (NZR)
▪ Möbel (NZR)	▪ Sportgroßgeräte (NZR)
▪ Farben / Lacke (NZR)	▪ Tapeten (NZR)
▪ Gartenbedarf / -geräte (NZR)	▪ Topfpflanzen / Blumentöpfe (NZR)
▪ Lampen, Leuchten	▪ Zoologische Artikel, lebende Tiere (NZR)

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

- Unter den **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** kommen zahlreiche Sortimente in Betracht, die eine sinnvolle Ergänzung für die Hansestadt Wismar darstellen würden. Die größten Impulse dürften allerdings von Fachmarktformaten stammen, die einen Sortimentsschwerpunkt im mittleren Preissegment des Möbel- / Einrichtungsbedarfes aufweisen.

- Im Laufe des Abstimmungsverfahrens war der Vorhabenträger CEV Anfang / Mitte März 2025 im Abstimmung mit der Hansestadt Wismar an die GMA bezüglich der Bewertung eines kleinflächigen Textilfachmarktes herangetreten, die der GMA bei der Erstellung der Ausarbeitung im Dezember 2024 nicht durchgeführt hatte. Dieser Vorgang erforderte eine Neueinschätzung der Verträglichkeit, die Mitte / Ende März 2025 durchgeführt wurde.

- Grundsätzlich sollten im Rahmen der 2. B-Planänderung der Hansestadt Wismar für das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick das gesamte Spektrum der **Bekleidungs- / Schuh- und Sportsortimente** nicht als Hauptsortiment zulässig sein, es sei denn eine vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse belegt ausnahmsweise für Fachmarktflächen die Zentrenverträglichkeit der Planung. Die Hansestadt Wismar sollte dem Vorhabenträger zudem das Recht einräumen, Einzelhandelsbetriebe mit Hauptsortimenten bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sowie Bekleidungs-, Sport- und Schuhangeboten in kleinflächiger Größenordnung abrunden zu dürfen. Dies stünde im Gleichklang zu dem Grundsatz 2 SUR Wismar (REHK 2012) nach dem Standort für nicht großflächige

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

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

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

II. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Rechtliche Rahmenbedingungen

1.1 BauNVO

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Landes- und Regionalplanung

1.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

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

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

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

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

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

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

Zentrenrelevante Kernsortimente sind

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

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

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

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

> *„(4) Mittelzentren sollen als - Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs, - regionalbedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und - Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs gestärkt und weiterentwickelt werden. (mittelzentrale Versorgung)*
>
> *(5) In der Hansestadt Wismar sind die **oberzentralen Teilfunktionen** als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln. (Z) (Hansestadt Wismar)“*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

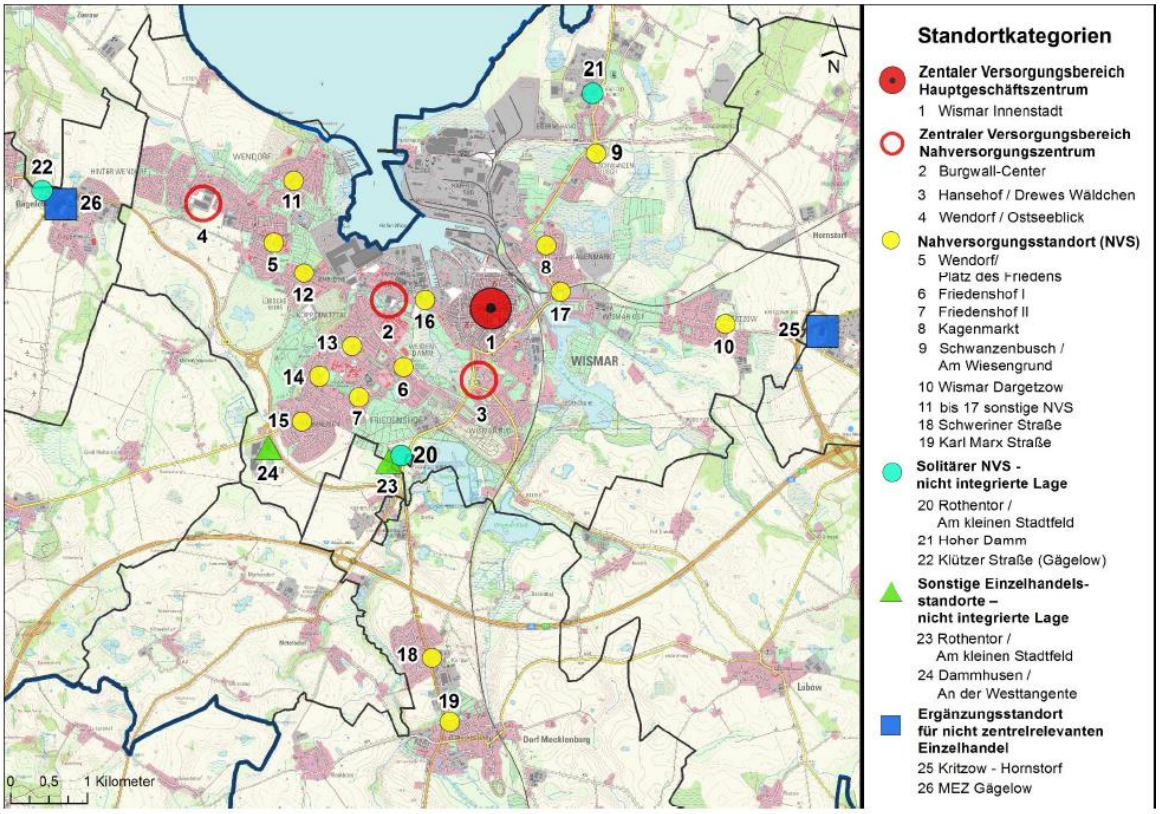
Tabelle 6: Sortimentsliste für den SUR Wismar (gemäß Fortschreibug SUR Wismar 2020)

Zentrenrelevante Sortimente	
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

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

Quelle: Fortschreibung REHK SUR Wismar 2020, Anlage 3.

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



Quelle: Fortwchreibung REHK SUR Wismar 2020, Anlage 1.

III. Daten zum Vorhaben

1. Definition des Vorhabens

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

„Shopping-Center / Einkaufszentrum

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

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

Zu unterscheiden ist dabei insbesondere zwischen Flächen

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

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

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

2. Bestehender Bebauungsplan

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

- *„Sondergebiet 1 (SO I) – Möbelhaus*

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

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

  Die für ein Möbelhaus typischen Randsortimente

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

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

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

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

- *Sondergebiet 2 (SO II) – Fachmärkte*

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

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

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

Sondergebiet 3 – (SO III) – SB-Warenhaus

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

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

Auf den verbleibenden 40 % der Verkaufsflächen (3.150 m²) sind alle Nicht-Lebensmittel zulässig.
Auf einer Gesamtverkaufsfläche von 2.100 m² sind Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe zulässig, wie

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

…

Sondergebiet 4 (SO IV) - Einrichtungshaus

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

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

Branchentypische Randsortimente

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

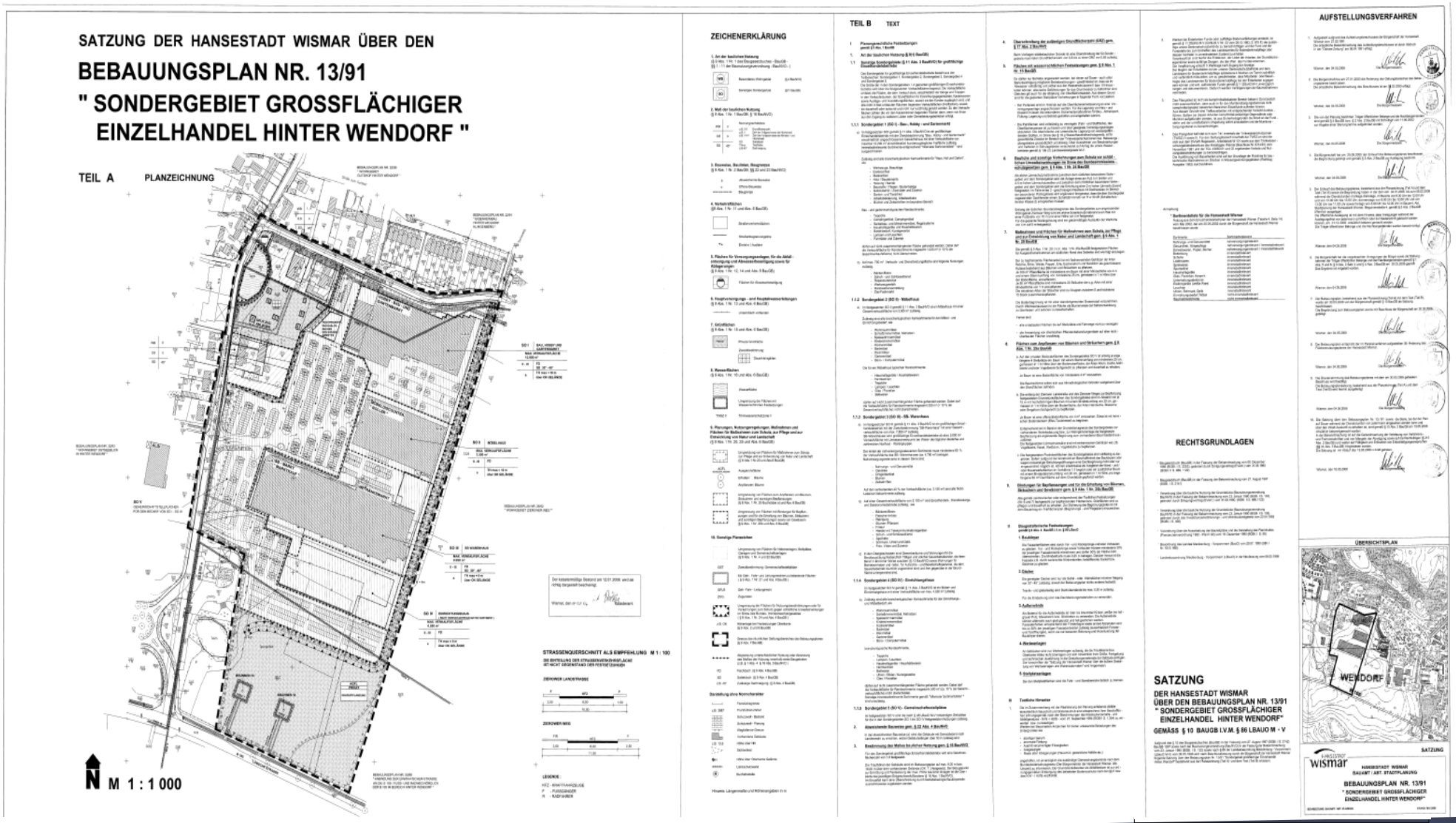
dürfen auf nicht zusammenhängender Fläche gehandelt werden. Dabei darf die Verkaufsfläche für Randsortimente insgesamt 500 m² (ca. 10 % der Gesamtverkaufsfläche) nicht überschreiten. Sonstige innenstadtrelevante Sortimente gemäß „Wismarer Sortimentsliste" sind unzulässig. ...."

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

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

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

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



3. Varianten der Projektkonzeption

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

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

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

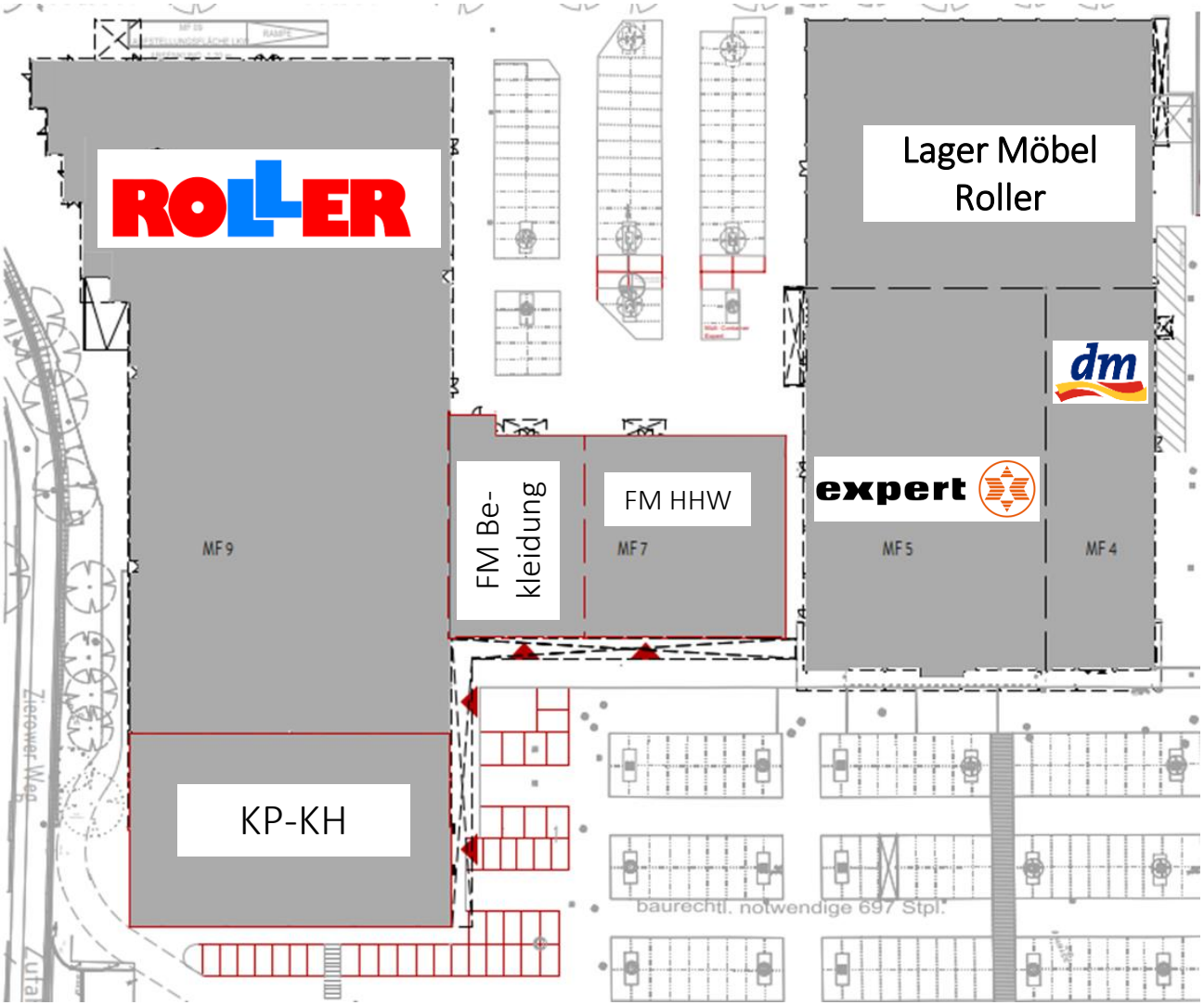
Die Hamburger CEV Handelsimmobilien GmbH hat daher **zwei alternative Neu- / Umstrukturierungskonzepte** für das Fachmarktzentrum Hinter Wendorf erarbeitet, die der nachstehenden Studie zugrunde gelegt werden sollen.

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

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

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

Abbildung 8: Fachmarktzentrum Hinter Wendorf (Vorzugsvariante A)



Legende

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

Quelle: CEV, GMA eigene Bearbeitung 2025

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

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

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

Abbildung 9: Fachmarktzentrum Hinter Wendorf (Alternativvariante B)

Legende

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

Quelle: CEV, GMA eigene Bearbeitung 2025

Im Einzelnen sind dabei folgende Flächenveränderungen vorgesehen:

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

	Festsetzungen		Umbaukonzept			
	zulässige Verkaufsfläche gem. B-Plan in m²	davon zentren-relevant	Nutzer	geplante VK in m²	davon zentren-relevant	Bemerkung
SO III	7.850	7.850	SB-Warenhaus	6.500	6.500	SB-Warenhaus hat seine VK-Fläche auf 6.500 qm verkleinert und verzichtet auf Non-Food Sortimente
	2.100	2.100	Neben der bestehenden Vorkassenzone und den bestehenden Außenshops entstehen weitere Außenverkaufsflächen im bestehenden SO III (neben SO II) als Ersatz für die verkleinerten Non Food Sortimente des SB-Warenhauses	3.100	3.100	Ziel ist ein Lückenschluss mit Platzgestaltung und Fahrradparkplätzen zur Besserung der Aufenthalts-qualität; bislang noch keine konkreten Branchen.
	-		Ärzte und Mietwohnungen	-	-	keine Änderung
Σ SO III	9.950	9.950		9.600	9.600	
SO IV	4.550		PV-Freiflächenanlage zur Eigenversorgung des SO III			
		500				
SO II	3.500	3.500	Technik-FM / Haushaltswaren-FM	1.700	1.700	Technik-FM ist im Bestand. Alternative: Haushaltswaren-FM (Mehrfachbranchenbetrieb mit geringerem zentrenrelevanten Sortiment
			dm Drogerie	800	800	Bestand
			Textil-Fachmarkt	600	600	
			Fachmarkt Haushaltswaren	850	850	
SO I	12.200		Möbel Roller	4.800		Roller will Verkaufsfläche weiter reduzieren.
		1.220	davon 15% Randsortimente mit Gardinen u. Zubehör, Tapeten u. Zubehör, Heimtextilien, Bettwaren, Haushaltsgeräte, Haushaltswaren, Boutique, Glas/Porzellan)		720	
		700	Kleinpreis-Kaufhaus	1.300	1.300	Mehrfachbranchenbetrieb
Σ SO I / II	15.700	5.420		9.450	5.970	
Σ SO I - IV	**30.200**	**15.870**		**19.650**	**15.570**	
ca. 800 qm Ärzte- und Bürohaus						
ca. 1.200 qm Fitnesstudio (OG)						

Tabelle 8: Flächenaufstellung in der Übersicht B-Planfestsetzungen und Umbaukonzept (Alternativvariante B)

	Festsetzungen		Umbaukonzept			
SO III	9.950	9.950		9.400	9.400	Identische Flächensitation wie Vorzugsvariante A
SO IV	4.550	500				PV_freiflächenanlage zur Eigenversorgung SO III
SO II	3.500	3.500	dm Drogerie	800	800	Bestand
			Sonderposten-FM = 2.250 VKF Haushaltswaren-FM = 800 qm VKF Zoo-FM = 600 qm VKF Textil-FM = 600 qm VKF	4.250	2.950	Th. Philipps incl. 350 qm Außenverkauf mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten
SO I	12.200		Technik-FM	1.300	1.300	Verkleinerung im Bestand
			Haushaltswaren-FM	1.950	900	Haushaltswaren-FM (Mehrfachbranchenbetrieb)
		1.220	Haushaltswaren-FM / oder Sport-FM	950	950	
		700	Kleinpreis-Kaufhaus	1.300	1.300	Mehrfachbranchenbetrieb
Σ SO I / II	**15.700**	**5.420**		**10.550**	**8.200**	
Σ SO I - IV	**30.200**	**15.870**		**19.950**	**17.600**	
ca. 800 qm Ärzte- und Bürohaus						
ca. 1.200 qm Fitnesstudio (OG)						

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

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

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

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

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

4. Vereinbarkeit der Projektkonzeption mit dem REHK SUR Wismar 2020

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

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

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

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

Tabelle 9: Übersicht Betriebstypen (Vorzugsvariante A)

Betriebstyp Vorzugsvariante A	Fachmärkte (kumulierte VK)				Σ Variante A
	HHW	Textilien	HHW	KP-KH	
	VK in m²	VK in m²	VK in m²	VK in m²	VK in m²
Nahrungs- und Genussmittel	104	8	60	39	211
Gesundheit / Körperpflege	285	15	101	26	427
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	42	6	41	13	102
Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib-, Spielwaren	6	23	101	129	259
Bekleidung	53	405	30	399	887
Schuhe, Lederwaren	0	12	30	103	145
Sport	23	26	41	0	89
Elektrowaren	62	0	81	39	182
Hausrat, Einrichtung	255	106	162	528	1.051
sonstige nicht zentrenrelevant	1.119	0	202	13	1.334
Summe	**1.949**	**601**	**849**	**1.289**	**4.688**

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

Tabelle 10: Übersicht Betriebstypen (Alternativvariante B)

Betriebstyp Alternativvariante B	Fachmärkte (kummulierte VK)								Σ Variante B
	HHW	SOPO	KP-KH	Möbel	Sport	HHW	Tier	Texti	
	in m²	in m²	in m²	in m²	in m²	in m²	in m²	in m²	in m²
Nahrungs- und Genussmittel	104	113	39	0	0	57	0	10	322
Gesundheit / Körperpflege	285	45	26	0	0	95	0	20	471
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	42	23	13	0	0	38	600	8	724
Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib-, Spielwaren	6	180	129	6	0	95	0	31	447
Bekleidung	53	788	399	0	0	28	0	539	1.807
Schuhe, Lederwaren	0	180	103	0	0	28	0	16	327
Sport	23	0	0	0	950	38	0	36	1.047
Elektrowaren	62	68	39	0	0	76	0	0	245
Hausrat, Einrichtung	255	833	528	130	0	152	0	141	2.039
sonstige nicht zentrenrelevant	1.119	23	13	813	0	190	0	0	2.159
Summe	**1.949**	**2.253**	**1.289**	**949**	**950**	**797**	**600**	**801**	**9.588**

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

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

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

Die **übrigen Sortimente** sind entweder nicht zentrenrelevant, zu spezifisch und in Wismar bislang kaum vertreten oder werden auf einer sehr geringen Verkaufsfläche (< 100 m² VK) angeboten, so dass städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche von vornherein ausgeschlossen bzw. bei der Einzelbetrachtung der Wettbewerbsstandorte im Rahmen einer Auswirkungsanalyse als minimal einzustufen und nicht nachweisbar sind[18].

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

IV. Potenzielles Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes

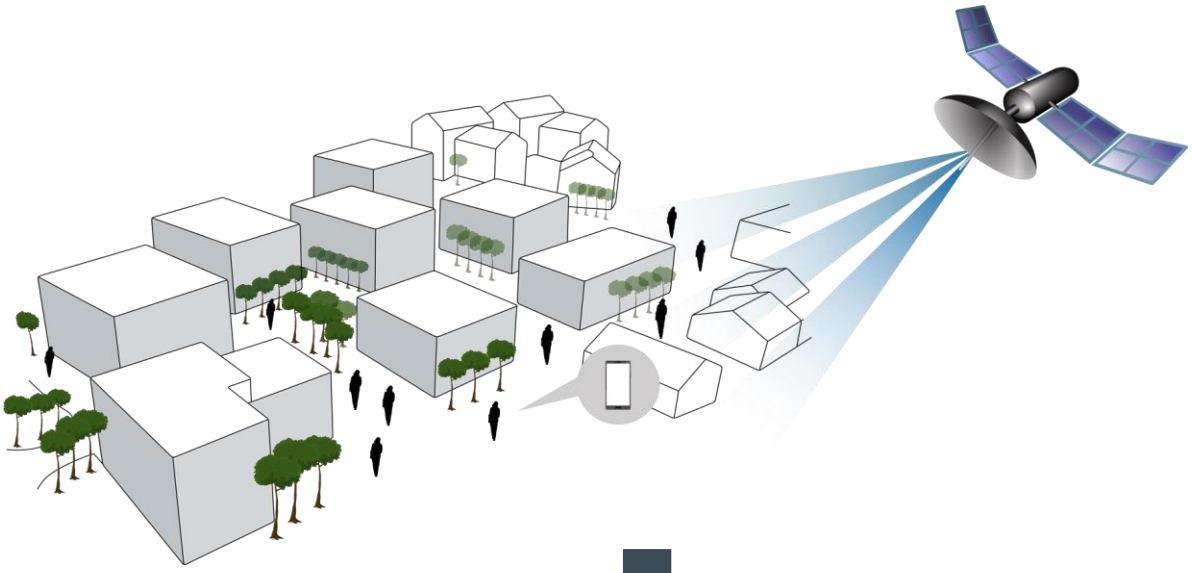
Der Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebietes für das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials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

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

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

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

Ausgangspunkt: Passanten bewegen sich im Stadtgebiet



Datenerfassung: GPS-Koordinaten werden über Apps aufgezeichnet

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

Die aggregierten Daten stehen für Auswertungen zur Verfügung

Quelle: GMA eigene Darstellung 2025

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

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

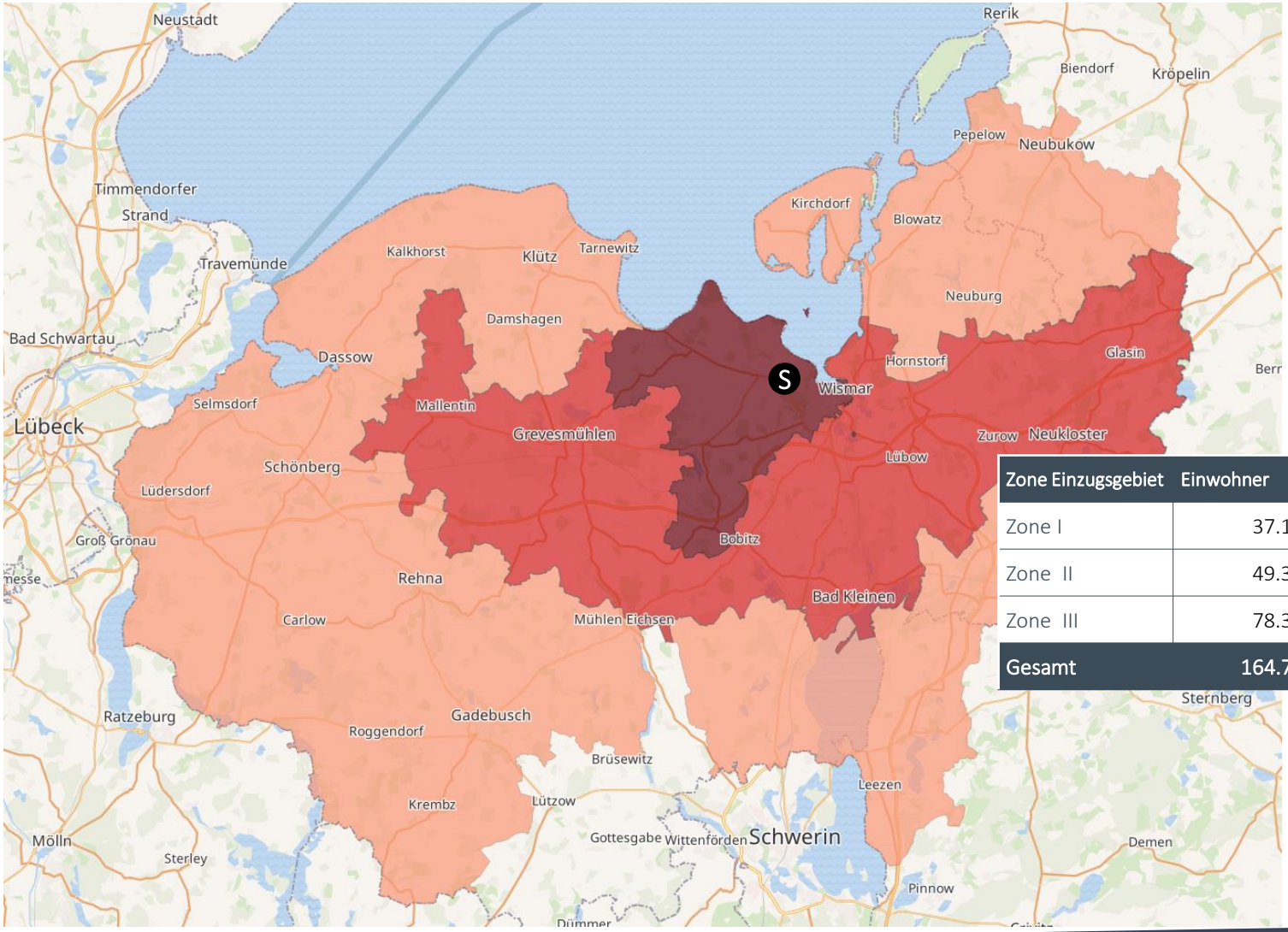
Nach den gutachterlichen Betrachtungen stellt sich das Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums Wendorf auf Basis dieser sehr breiten und empirisch abgesicherten Plattform wie folgt dar:

Tabelle 11: GPS-Bewegungsdatenauswertung FMZ Hinter Wendorf

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

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

Karte 4: Einzugsgebiet des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf



Legende

- Zone I
- Zone II
- Zone III

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

Streuanteil = 4,3 %

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

BETRACHTUNGSZEITRAUM: 11/2022 - 10/2024

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

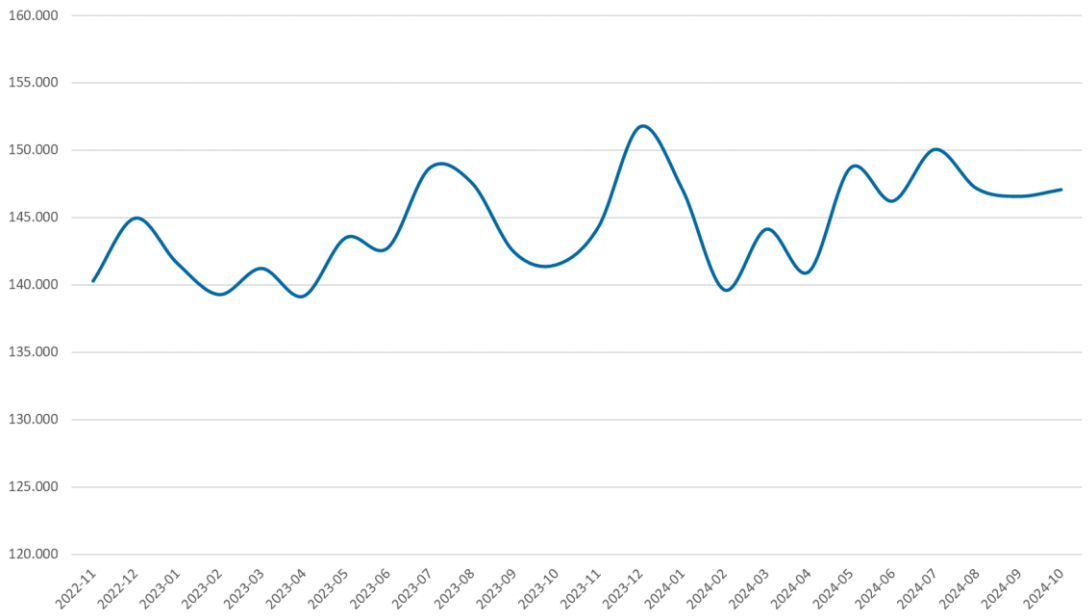
Danach frequentierten im Zeitraum von November 2022 bis Oktober 2024 durchschnittlich rd. 31.500 Menschen regelmäßig wöchentlich (Mo.- Sa.) das Fachmarktzentrum Hinter Wendorf. Der Großteil stammt erwartungsgemäß aus Wismar (55,4 %), das als Kerneinzugsgebiet etikettiert werden kann. Weitere 28,3 % sind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

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

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

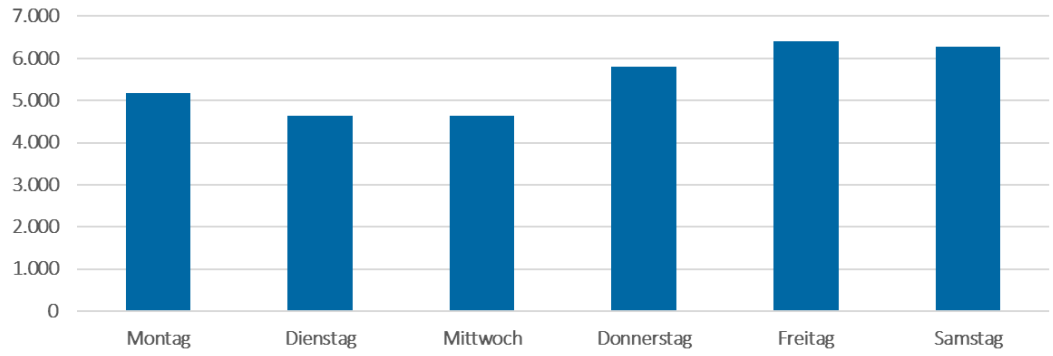
Absolut gesehen, wird unter den Einkaufstagen der Freitag noch vor dem Samstag wahrgenommen. Drittstärkster Einkaufstag ist der Donnerstag, gefolgt vom Montag. Dienstag und Mittwoch spielen demgegenüber eine leicht unterdurchschnittliche Rolle. Was die **durchschnittliche Verweildauer** angeht verweilen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

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



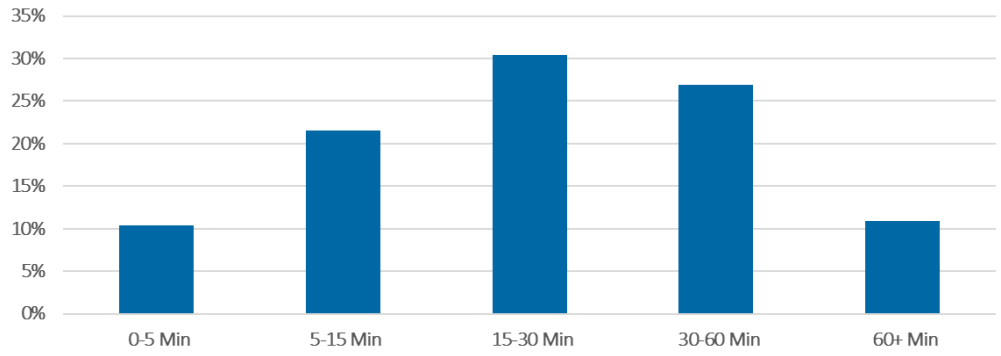
GMA-Aufbereitung auf Basis GPS-Bewegungsdaten 2024

Abbildung 11: Wochentägliche Besucherverteilung im FMZ Hinter Wendorf in Wismar



GMA-Aufbereitung auf Basis GPS-Bewegungsdaten 2024

Abbildung 12: Durchschnittliche Verweildauer im FMZ Hinter Wendorf in Wismar



GMA-Aufbereitung auf Basis GPS-Bewegungsdaten 2024

Die Zonen I und II umfassen dabei Städte und Gemeinden aus dem Kern- und Naheinzugsgebiet, das heißt die Hansestadt Wismar (tlw.) sowie die engeren Gemeinden im Wismar-nahen Umland. Die Zone III beinhaltet dabei sowohl Städte und Gemeinden des mittelzentralen Kongruenzraumes[21], als auch jene Städte und Gemeinden, die nicht Teil des mittelzentralen Verflechtungsbereiches sind.

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

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

2. Kaufkraft im potenziellen Einzugsgebiet

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

ca. € 6.864[22]

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

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

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das **lokale Kaufkraftniveau**[24] heranzuziehen. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Wismar bei 85,6 und damit auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Außerhalb Wismars schwankt das Kaufkraftniveau in einer recht großen Bandbreite zwischen 79,9 bis 110,2. Unter Einbeziehung der lokalen Kaufkraftkoeffizienten ergeben sich im abgegrenzten Einzugsgebiet folgende untersuchungsrelevante Nachfragevolumina:

Tabelle 12: Sortimentsspezifische Kaufkraft im Einzugsgebiet

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

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

22 Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

23 Ohne Sportgeräte.

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

V. Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

1. Methodik und Umfang der Wettbewerbsaufnahme

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

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

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

2. Struktur- und Leistungsdaten im SUR Wismar

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

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

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

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

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

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

Tabelle 13: Verkaufsflächenbestand im SUR Wismar

Sortimente	VK in m²		
	Wismar	Umland-gemeinden	insgesamt
Nahrungs- und Genussmittel	34.455	14.600	49.055
Gesundheit & Körperpflege	3.460	2.040	5.500
Blumen, Zoologischer Bedarf	*	*	1.115
Bücher, PBS, Spielwaren	1.075	935	2.010
Bekleidung	13.400	2.650	16.050
Schuhe / Lederwaren	1.965	820	2.785
Sport	725	250	975
Elektrowaren	2.460	1.735	4.195
Hausrat / Einrichtungen	12.845	4.570	17.415

GMA-Erhebungen 2024; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich), inkl. des bestehenden NVZ Wendorf

Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt * = datenschutzrechtlich nicht ausweisbar, da n < 3 Betriebe.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Methodik

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Prognose und Bewertung der Umverteilungswirkungen

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

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

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

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

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

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

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

3. Umsatzerwartung und Umverteilung in der Vorzugsvariante A

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

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

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

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

3.1 Umsatzerwartung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** mit max. 211 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz[26] von insgesamt ca. 0,4 Mio. € prognostiziert.

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

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

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

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

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

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

3.2 Umsatzumverteilung bei Nahrungs- und Genussmitteln

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

Tabelle 15: Umverteilungen bei Nahrungs- und Genussmitteln

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

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

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

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

3.3 Umsatzerwartung in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen im Bereich **Gesundheit und Körperpflege** mit max. 412 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 0,8 Mio. € prognostiziert[27].

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

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

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

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

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

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

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

3.4 Umsatzumverteilung bei Gesundheit und Körperpflege

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

Tabelle 17: Umverteilungen bei Gesundheit und Körperpflege:

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

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

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

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

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

3.5 Umsatzerwartung in der Warengruppe Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen im Bereich **Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf** mit max. 96 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 0,2 Mio. € prognostiziert[28].

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

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

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

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

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

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

3.6 Umsatzumverteilung bei Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

Tabelle 19: Umverteilungen bei Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf

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

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

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

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

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

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen im Bereich **Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren** mit max. 236 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 0,5 Mio. € prognostiziert[29].

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

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

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

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

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

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

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

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

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

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

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

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

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

3.9 Umsatzerwartung in der Warengruppe Bekleidung

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen im Bereich **Bekleidung** mit max. 482 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 1,6 Mio. € prognostiziert[30].

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

Tabelle 22: Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Bekleidung

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

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

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

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

3.10 Umsatzumverteilung bei Bekleidung

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

Tabelle 23: Umverteilungen bei Bekleidung

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

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen im Sortiment Bekleidung zu erwarten:

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

3.11 Umsatzerwartung in der Warengruppe Schuhe / Lederwaren

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen im Bereich **Schuhe / Lederwaren** mit max. 133 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 0,3 Mio. € prognostiziert[31].

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

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

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

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

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

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

3.12 Umsatzumverteilung bei Schuhen / Lederwaren

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

Tabelle 25: Umverteilungen bei Schuhen / Lederwaren

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

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

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

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

3.13 Umsatzerwartung in der Warengruppe Sport

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen im Bereich **Sport** mit max. 64 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 0,2 Mio. € prognostiziert[32], die im Wesentlichen durch Randsortimente bei den Fachmärkten Bekleidung sowie Hausrat / Einrichtungen abgedeckt werden.

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

Tabelle 26: Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Sport

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

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

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

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

3.14 Umsatzumverteilung bei Sport

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

Tabelle 27: Umverteilungen bei Sport

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

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

Im Sortiment Sport stellen sich diese wie folgt dar:

- Gegenüber dem Hauptzentrum Wismar-Innenstadt werden sich Umverteilungen von < 0,1 Mio. € ergeben, was niedrige Umverteilungsquoten von 2 - 3 % bedeuten würde. Eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes in der Wismarer Innenstadt ist sicher auszuschließen. Die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des Hauptzentrums wird auch künftig gewährleistet sein.
- Gegenüber dem Ergänzungsstandort Gägelow fallen 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.

3.15 Umsatzerwartung in der Warengruppe Elektrowaren

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen im Bereich **Elektrowaren** mit max. 182 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 0,4 Mio. € prognostiziert[33].

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

Tabelle 28: Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Elektrowaren

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

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

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

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

3.16 Umsatzumverteilung bei Elektrowaren

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

Tabelle 29: Umverteilungen bei Elektrowaren

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

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen im Sortiment Elektrowaren zu erwarten:

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

3.17 Umsatzerwartung in der Warengruppe Hausrat / Einrichtungen

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen im Bereich **Hausrat / Einrichtungen** mit max. 945 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 2,0 Mio. € prognostiziert[34].

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

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

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

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

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

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

3.18 Umsatzumverteilung bei Hausrat / Einrichtungen

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

Tabelle 31: Umverteilungen bei Hausrat / Einrichtungen

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

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

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

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

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

4. Umsatzerwartung und Umverteilung in der Alternativvariante B

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

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

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

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

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

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

4.1 Umsatzerwartung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen dieser Alternativvariante B im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** mit max. 439 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 0,8 Mio. € prognostiziert[35].

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

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

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

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

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

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

4.2 Umsatzumverteilung bei Nahrungs- und Genussmitteln

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

Tabelle 33: Umverteilungen bei Nahrungs- und Genussmitteln

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

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

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

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

4.3 Umsatzerwartung in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen dieser Alternativvariante B im Bereich **Gesundheit und Körperpflege** mit max. 626 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 1,1 Mio. € prognostiziert[36].

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

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

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

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

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

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

4.4 Umsatzumverteilung bei Gesundheit und Körperpflege

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten

Tabelle 35: Umverteilungen bei Gesundheit und Körperpflege:

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

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

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

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

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

4.5 Umsatzerwartung in der Warengruppe Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen dieser Alternativvariante B im Bereich **Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf** mit max. 772 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 1,1 Mio. € prognostiziert[37], die zum weit überwiegenden Teil auf den Tierbedarf-Spezialisten entfallen. Zoologische Artikel und lebende Tiere werden gemäß Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (nebst Wismarer Liste) 2020 zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten gezählt.

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

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

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

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

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

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

4.6 Umsatzumverteilung bei Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

Tabelle 37: Umverteilungen bei Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf

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

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

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

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

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

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen dieser Alternativvariante B im Bereich **Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren** mit max. 322 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 0,6 Mio. € prognostiziert[38].

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

Tabelle 38: Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Büchern, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren

	Kaufkraft in Mio. €	Abschöpfung / Marktanteil in %	Umsatz	
			abs.	in %
Zone I	7,6	3 - 4	0,3	52
Zone II	10,5	1 - 2	0,2	31
Zone III	18,0	< 1	0,1	12
Einzugsgebiet	**36,1**	1 -2	0,6	**95**
Streuumsätze (rd. 5 %)			< 0,1	5
Büchern, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren gesamt			**0,6**	**100**

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

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

[38] Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

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

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

Tabelle 39: Umverteilungen bei Büchern, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren

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

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

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

- Gegenüber dem Hauptzentrum Wismar-Innenstadt werden 0,2 Mio. € umverteilt, was einer Umverteilungsquote von 5 - 6 % entspricht. Eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes schließen die Gutachter für das Hauptzentrum angesichts der geringen Volumina aus. Dieser zentrale Versorgungsbereich würde seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit folglich auch weiterhin wahrnehmen können.
- Gegenüber dem Nahversorgungszentrum Burgwall werden weniger als 0,1 Mio. € umverteilt, was ebenfalls eine Umverteilungsquote von 5 - 6 % bedeutet. Auch hier schließen die Gutachter eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes angesichts der geringen Volumina aus. Dieser zentrale Versorgungsbereich würde seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit folglich auch weiterhin wahrnehmen können.
- Die höchsten Umverteilungsquoten entfallen auf das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick (ca. 7 – 8 %; Volumina; rd. 0,1 Mio. €). Da es Ziel dieser Neu- / Umstrukturierung ist, diesen zentralen Versorgungsbereich einzelhändlerisch zu stärken, wer-

den seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit im Zuge der Neuaufstellung zu verbessern, werden keine Beeinträchtigungen, die ein Umschlagen in städtebauliche Effekte induzieren könnten, zu erwarten sein.

- An den beiden Ergänzungsstandorten Gägelow und Kritzow sowie den sonstigen Standorten in Zone I und II, rangieren die Umverteilungsquoten im unteren / mittleren einstelligen Bereich. Da diese Standorte nicht unter dem Schutz des BauGB stehen und keine städtebauliche Relevanz entfalten, sind mögliche Auswirkungen nicht zu berücksichtigen.

4.9 Umsatzerwartung in der Warengruppe Bekleidung

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen dieser Alternativvariante B im Bereich **Bekleidung** mit max. 1.044 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 1,8 Mio. € prognostiziert[39].

Bei Ansatz dieser Flächengröße würde sich eine **Flächenproduktivität** von fachmarktüblichen rd. 1.680 € / m² VK ergeben. Durch die höhere Flächenbeanspruchung sinkt die in Ansatz gebrachte Flächenproduktivität auch bei dieser Warengruppe.

Tabelle 40: Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Bekleidung

	Kaufkraft in Mio. €	Abschöpfung / Marktanteil in %	Umsatz	
			abs.	in %
Zone I	15,2	5 – 6	0,9	51
Zone II	21,0	2 - 3	0,6	35
Zone III	35,9	< 1	0,1	8
Einzugsgebiet	**72,0**	**2 - 3**	**1,7**	**95**
Streuumsätze (rd. 5 %)			0,1	5
Bekleidung gesamt			**1,8**	**100**

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

In Bezug auf das Sortiment Bekleidung, repräsentiert durch das Kleinpreis-Kaufhaus, den Textil-Fachmarkt sowie Fachabteilungen der beiden Fachmärkte für Haushaltswaren sowie des Sonderpostenmarktes werden ca. 95 % des Umsatzes aus den Zonen I bis III rekrutiert, wobei die Zonen I und II erfahrungsgemäß überproportional zum Umsatz beiträgt. Gut 0,1 Mio. € werden durch nicht weiter verortbare Streukunden zu Umsatz.

[39] Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

4.10 Umsatzumverteilung bei Bekleidung

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

Tabelle 41: Umverteilungen bei Bekleidung

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

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen im Sortiment Bekleidung zu erwarten:

- Gegenüber dem Hauptzentrum Wismar-Innenstadt werden sich Umverteilungen von rd. 1,0 Mio. € ergeben, was niedrige Umverteilungsquoten von 2 - 3 % bedeuten würde. Eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes in der Wismarer Innenstadt ist sicher auszuschließen. Die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des Hauptzentrums wird auch künftig gewährleistet sein.
- Auch in diesem Sortiment würde erneut das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick wieder mit den höchsten Umverteilungsquoten konfrontiert sein (5 - 6 %), wobei auch dieses NVZ seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit uneingeschränkt wahrnehmen könnte, da das Fachmarktzentrum mit der Neuaufstellung des Standortes sich zukunftsfest positionieren würde.
- Das Nahversorgungszentrum Burgwall wäre mit Umverteilungsvolumina von 0,1 Mio. € betroffen, die ebenfalls niedrige Quoten von 3 – 4 % entsprechen. Auch für diesen Standort ist eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes unwahrscheinlich. Die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit dieses Nahversorgungszentrum wird auch künftig gewährleistet sein.
- An den beiden Ergänzungsstandorten Gägelow und Kritzow sowie den sonstigen Standorten in Zone I und II, rangieren die Umverteilungsquoten im unteren / mittleren einstelligen Bereich. Da diese Standorte nicht unter dem Schutz des BauGB stehen und

keine städtebauliche Relevanz entfalten, sind mögliche Auswirkungen nicht zu berücksichtigen.

4.11 Umsatzerwartung in der Warengruppe Schuhe / Lederwaren

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen dieser Alternativvariante B im Bereich **Schuhe / Lederwaren** mit max. 152 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 0,3 Mio. € prognostiziert[40].

Bei Ansatz dieser Flächengröße würde sich eine **Flächenproduktivität** von fachmarktüblichen rd. 1.850 € / m² VK ergeben. Durch die höhere Flächenbeanspruchung sinkt die in Ansatz gebrachte Flächenproduktivität auch bei dieser Warengruppe etwas.

Tabelle 42: Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Schuhen / Lederwaren

	Kaufkraft in Mio. €	Abschöpfung / Marktanteil in %	Umsatz	
			abs.	in %
Zone I	4,2	3 - 4	0,2	55
Zone II	5,8	1 - 2	0,1	37
Zone III	9,9	< 1	< 0,1	3
Einzugsgebiet	**19,9**	**1 - 2**	**0,3**	**95**
Streuumsätze (rd. 5 %)			< 0,1	5
Schuhe / Lederwaren gesamt			**0,3**	**100**

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

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

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

4.12 Umsatzumverteilung bei Schuhen / Lederwaren

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

Tabelle 43: Umverteilungen bei Schuhen / Lederwaren

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

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

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

- Gegenüber dem Hauptzentrum Wismar-Innenstadt sowie dem Nahversorgungszentrum Burgwall-Center werden sich Umverteilungen auf mittlerem einstelligen Niveau ergeben (rd. 0,1 Mio. €), die Quoten von 3 – 4 % entsprechen. Eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes ist auch angesichts der geringen Volumina für diese Standorte komplett auszuschließen.
- Erwartungsgemäß würde das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick auch in diesem Segment mit den höchsten Umverteilungsquoten tangiert (5 - 6 %), wobei auch dieses NVZ seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit uneingeschränkt wahrnehmen und von der geplanten Neu- / Umstrukturierung profitieren würde.
- Auch an dem Ergänzungsstandort Gägelow fallen die Umsatzumverteilungen (0,1 Mio. €) ebenfalls gering aus (Umverteilungsquoten von 4 - 5 %).
- Alle übrigen betrachteten Standorte zeigen Umverteilungswerte auf nicht nachweisbarem Niveau.

4.13 Umsatzerwartung in der Warengruppe Elektrowaren

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen dieser Alternativvariante B im Bereich **Elektrowaren** mit max. 110 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 0,3 Mio. € prognostiziert[41].

Bei Ansatz dieser Flächengröße würde sich eine Flächenproduktivität von fachmarktüblichen rd. 1.850 € / m² VK ergeben, die für diese Betreiber, die diese Sortimente nicht als Kernsortiment führen, allgemeinen erreicht werden. Durch die höhere Flächenbeanspruchung sinkt die in Ansatz gebrachte Flächenproduktivität auch bei dieser Warengruppe.

Tabelle 44: Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Elektrowaren

	Kaufkraft in Mio. €	Abschöpfung / Marktanteil in %	Umsatz	
			abs.	in %
Zone I	15,4	1 – 2	0,2	51
Zone II	21,3	< 1	0,1	38
Zone III	36,4	< 1	< 0,1	6
Einzugsgebiet	**73,0**	**< 1**	**0,3**	**95**
Streuumsätze (rd. 5 %)			< 0,1	5
Elektrowaren gesamt			**0,3**	**100**

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

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

[41] Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

4.14 Umsatzumverteilung bei Elektrowaren

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

Tabelle 45: Umverteilungen bei Elektrowaren

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

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen im Sortiment Elektrowaren zu erwarten:

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

4.15 Umsatzerwartung in der Warengruppe Hausrat / Einrichtungen

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen dieser Alternativvariante B im Bereich **Hausrat / Einrichtungen** mit max. 1.536 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 2,8 Mio. € prognostiziert[42].

Bei Ansatz dieser Flächengröße würde sich eine **Flächenproduktivität** von fachmarktüblichen rd. 1.800 € / m² VK ergeben. Durch die höhere Flächenbeanspruchung sinkt die in Ansatz gebrachte Flächenproduktivität auch bei dieser Warengruppe.

Tabelle 46: Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Hausrat / Einrichtungen

	Kaufkraft in Mio. €	Abschöpfung / Marktanteil in %	Umsatz	
			abs.	in %
Zone I	6,9	19 - 20	1,4	51
Zone II	9,6	9 - 10	1,0	35
Zone III	16,4	1 - 2	0,3	10
Einzugsgebiet	**32,9**	**8 - 9**	**2,7**	**95**
Streuumsätze (rd. 5 %)			0,1	5
Hausrat / Einrichtungen gesamt			**2,8**	**100**

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

In Bezug auf das Sortiment Hausrat / Einrichtungen, repräsentiert durch das Kleinpreis-Kaufhaus, die Fachabteilungen der beiden Fachmärkte für Haushaltswaren sowie des Sonderpostenmarktes werden ca. 95 % des Umsatzes aus den Zonen I bis III rekrutiert.

[42] Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

4.16 Umsatzumverteilung bei Hausrat / Einrichtungen

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

Tabelle 47: Umverteilungen bei Hausrat / Einrichtungen

Lagen	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
NVZ Wendorf / Ostseeblick	3,1	1,1	34 – 35
Hauptzentrum Wismar-Innenstadt	1,9	0,2	11 – 12
Ergänzungsstandort Gägelow	0,8	0,4	45 - 46
NVZ Burgwall-Center	0,1	n. n.	n. n.
sonstige Zone I	0,5	0,2	39 – 40
NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen	n.n.	n. n.	n. n.
Ergänzungsstandort Kritzow	1,3	0,2	14 – 15
sonstige Zone II	0,6	< 0,2	25 - 26
außerhalb SUR	-	0,6	n. n.
Insgesamt		**2,8**	

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

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

- Gegenüber dem Hauptzentrum Wismar-Innenstadt werden sich Umverteilungen von gut 0,2 Mio. € ergeben, die Umverteilungsquoten rangieren bereits bei 11 - 12 %. Eine wesentliche Beeinträchtigung des warengruppenspezifischen Angebotes ist für das Hauptzentrum auch angesichts der relativ geringen Volumengröße und der touristischen Ausrichtung nicht wahrscheinlich. Die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des Hauptzentrums wird auch künftig gewährleistet sein. Gleichwohl signalisieren diese Werte einen Oberkantenwert an zu genehmigender Fläche.
- Das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick würde erwartungsgemäß mit den höchsten Umverteilungsquoten in Wismar tangiert (34 - 35 %, Umverteilungsvolumen: rd. 1,1 Mio. €), wobei auch dieses NVZ auch in dieser Variante seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit uneingeschränkt wahrnehmen könnte. Sollten diese wirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche Effekte umschlagen und tatsächlich ein Betreiber in der direkten Folge seinen Betrieb einstellen müssen, könnte ein Fachmarkt aus der Neuplanung diese Funktion ausfüllen. Dadurch wäre Funktions- und Entwicklungsfähigkeit dieses NVZ auch künftig gewährleistet.

- Auch an den beiden Ergänzungsstandorten Gägelow und Kritzow sowie den sonstigen Standorten in Zone I und II fallen Umsatzumverteilungen in nennenswertem Umfang an (Volumina: rd. 0,4 Mio. € bzw. 0,2 Mio. €) und es ergeben sich rechnerisch hohe Umverteilungsquoten von rd. 45 – 46 % (Gägelow) bzw. 14 – 15 % (Kritzow). Erneut sind nur die Randsortimente von Möbelmärkten sowie der Lebensmittelanbieter betroffen. Diese Standorte stehen nicht unter dem Schutz des BauGB und haben für diese Ausarbeitung keine städtebauliche Relevanz, so dass sie bei ihrer Bewertung nicht zu berücksichtigen sind.
- Recht hohe Volumina und Quoten sind auch für die sonstigen Standorte in Zone I und II zu konstatieren (Volumina: gut 0,2 Mio. € bzw. knapp 0,2 Mio. €), so dass sich hier rechnerisch hohe Umverteilungsquoten von zwischen 39 - 40 % (sonstige Standorte Zone I) bzw. 25 – 26 % (sonstige Standorte Zone II) ergeben, die sich jedoch ausschließlich gegen die Randsortimente der Lebensmittelanbieter (Aktionswaren) richten werden). Auch diese Standorte stehen nicht unter dem Schutz des BauGB und haben für diese Ausarbeitung keine städtebauliche Relevanz, da diese als wettbewerbliche, nicht städtebauliche Auswirkungen betrachtet werden. Somit sind eine Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung und eine Beeinträchtigung der bestehenden, flächendeckenden Nahversorgung durch das Vorhaben auszuschließen.

4.17 Umsatzerwartung in der Warengruppe Sport

Die Vorstellungen der CEV zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf unterstellt, würde für die neuen Flächen dieser Alternativvariante B im Bereich **Sport** mit max. 1.059 m² Verkaufsfläche ein Brutto-Umsatz von insgesamt ca. 2,8 Mio. € prognostiziert[43], der im Wesentlichen durch den Sportfachmarkt sowie Randsortimente bei den Fachmärkten Bekleidung sowie Hausrat / Einrichtungen abgedeckt werden.

Bei Ansatz dieser Flächengröße würde sich eine **Flächenproduktivität** von sportfachmarktüblichen rd. 2.600 € / m² VK ergeben.

Tabelle 48: Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Sport

	Kaufkraft in Mio. €	Abschöpfung / Marktanteil in %	Umsatz	
			abs.	in %
Zone I	2,3	27 – 28	0,6	23
Zone II	3,2	23 - 24	0,8	28
Zone III	5,5	18 - 19	1,0	38
Einzugsgebiet	**11,1**	**21 - 22**	**2,4**	**89**
Streuumsätze (rd. 11 %)			< 0,4	11
Sport gesamt			**2,8**	**100**

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen)

[43] Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

In Bezug auf das Sortiment Sport, repräsentiert durch den Sport-Fachmarkt sowie die Fachabteilungen des Kleinpreis-Kaufhauses und die Fachabteilungen der Fachmärkte für Haushaltswaren sowie des Sonderpostenmarktes, werden knapp 89 % des Umsatzes aus den Zonen I bis III rekrutiert. Mit Streukunden werden gut 11 % des Umsatzes erwirtschaftet.

4.18 Umsatzumverteilung bei Sport

Im Einzelnen sind folgende Umverteilungswirkungen zu erwarten:

Tabelle 49: Umverteilungen bei Sport

Lagen	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
NVZ Wendorf / Ostseeblick	n. n.	n. n.	n. n.
Hauptzentrum Wismar-Innenstadt	1,7	0,7	39 - 40
Ergänzungsstandort Gägelow	0,8	0,8	99 - 100
NVZ Burgwall-Center	n. n.	n. n.	n. n.
sonstige Zone I	0,7	0,7	99 - 100
NVZ Hansehof / Drewes Wäldchen	n. n.	n.n.	n. n.
Ergänzungsstandort Kritzow	n. n.	n.n.	n. n.
sonstige Zone II	n. n.	n.n.	n. n.
außerhalb SUR	-	0,6	-
Insgesamt	**-**	**2,8**	**-**

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2024.

Im Sortiment Sport werden, sowohl absolut, als auch prozentual die höchsten warengruppenspezifischen Werte erreicht, die durch die geplante Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf induziert werden. Diese stellen sich wie folgt dar:

- Gegenüber dem Hauptzentrum Wismar-Innenstadt werden sich Umverteilungen von rd. 0,7 Mio. € ergeben, die Umverteilungsquoten rangieren bereits bei 39 - 40 %. Diese Werte stellen solch einen hohen Wert dar, dass die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des Hauptzentrums in dieser Warengruppe derart beeinträchtigt wird und ein Umschlagen in städtebauliche Effekte keineswegs auszuschließen ist.
- Auch am Ergänzungsstandort Gägelow fallen Umverteilungen in sehr nennenswertem Umfang an (Volumina: rd. 0,8 Mio. €), die sehr hohe Quoten von 99 – 100 % ergeben. Ein Wegfall des hier situierten Intersport ist zu erwarten. Dieser Standort steht nicht unter dem Schutz des BauGB und hat für diese Ausarbeitung keine städtebauliche Relevanz , so dass diese Werte zu vernachlässigen sind.

- Recht hohe Volumina und Quoten sind auch für die sonstigen Standorte in Zone I zu konstatieren (Volumina: rd. 0,7 Mio. €), so dass sich hier rechnerisch hohe Umverteilungsquoten von zwischen 99 - 100 % ergeben und ein Wegfall des Angebotes zu erwarten steht. Auch diese Standorte stehen nicht unter dem Schutz des BauGB und haben für diese Ausarbeitung keine städtebauliche Relevanz, da diese als wettbewerbliche, nicht städtebauliche Auswirkungen betrachtet werden.
- Die gutachterlichen Berechnungen zeigen deutlich auf, dass die ausgelösten Umverteilungsvolumina und -quoten im Segment **Sport** für einen großflächigen Fachmarkt **unverträgliche Umverteilungen** gegenüber dem Hauptzentrum Wismar-Innenstadt sowie den dezentralen Ergänzungsstandorten induzieren würden, so dass entweder auf diesen Betrieb ersatzlos verzichtet und einem Kandidaten aus dem Segment Einrichtungen den Vorzug gegeben werden sollte oder die Fläche für diesen Betreiber signifikant reduziert werden müsste.
- Dieser Befund stellt ein wichtiges, zentrales Ergebnis im Umgang mit den Alternativvariante B des Investors für das Fachmarktzentrum Hinter Wendorf in der Hansestadt Wismar dar.

5. Vereinbarkeit mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar 2012 / 2020

Im Folgenden werden die Grundsätze des regionalen Einzelhandelskonzeptes 2012 und der Fortschreibung 2020 überprüft:

Grundsatz 1:

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

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

Die Fortschreibung des REHK SUR Wismar 2020 stuft den Standort Hinter Wendorf / Ostseeblick als zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) hoch. **Dem Grundsatz 1 wird entsprochen.**

Grundsatz 2:

Einzelhandelsbetriebe mit sonstigem zentrenrelevanten Kernsortiment i.S. der Sortimentsliste für den SUR Wismar:

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit sonstigem zentrenrelevanten Kernsortiment (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente gem. Grundsatz 1) sollen im Kernbereich des zentralen Versorgungsbereiches der Wismarer Innenstadt liegen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit ausgewählten zentrenrelevanten Kernsortimenten können darüber hinaus auch an den definierten Ergänzungsbereichen des zentralen Versorgungsbereiches der Wismarer Innenstadt liegen. …

In der Fortschreibung 2020 heißt es zu dem Nahversorgungszentrum Hinter Wendorf / Ostseeblick (siehe S. 23):

> *1) Der im REHK 2012 definierte Ergänzungsstandort Hinter Wendorf wird aufgehoben.*
>
> *2) Die EH-Standorte Hinter Wendorf und Ostseeblick werden als ein ZVB/Nahversorgungszentrum eingestuft.*
>
> *3) Das ZVB/Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick fungiert in funktionaler Ergänzung zum ZVB Wismarer Innenstadt als größter Einzelhandelsstandort im Mittelzentrum Wismar.*
>
> *4) Ein weiterer Ausbau des ZVB mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten ist mit Blick auf die anderen ZVB, hier insbesondere auf das Hauptzentrum Innenstadt, zu vermeiden.*

Das Verträglichkeitsgutachten hat dargelegt, dass die baurechtlich zulässige Gesamtfläche in den vier Sondergebieten infolge der Realisierung der beiden Variantenbetrachtungen der CEV merklich unterschritten sowie partiell umfunktioniert / -gewidmet wird; der flächenseitige Ausbau des Fachmarktzentrums wird in beiden Varianten vermieden. Lediglich in der Alternativvariante B steigen die zentrenrelevanten Flächen um rd. 1.730 m² Verkaufsfläche (= + 11 %) über das gemäß B-Plan zulässige Maß hinaus.

Der Grundsatz 2 wird in der Vorzugsvariante A eingehalten und in der Alternativvariante B nicht eingehalten.

> *Grundsatz 3:*
>
> *Einzelhandelsbetriebe mit sonstigem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment i.S. der Sortimentsliste für den SUR Wismar:*
>
> *Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment können in den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Wismar liegen.*
>
> *Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment an den definierten Ergänzungsstandorten liegen.*
>
> *…*
>
> *Zentrenrelevante Randsortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 2.500 m² Verkaufsfläche einnehmen, wobei ein Einzelsortiment 500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten darf. Zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen.*

Der Standort ist neben der Nahversorgungsfunktion auch für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgesehen. Die Regelung zur Begrenzung der Randsortimente ist seit Beschluss des LEP 2016 nicht mehr anwendbar, da es einem endgültig abgewogenen Ziel der Raumordnung entgegensteht. Das Vorhaben **entspricht dem Grundsatz 3** des REHK für den SUR Wismar 2012 und in der Fortschreibung 2020.

Grundsatz 4:

Standortagglomerationen:

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

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

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

Das Fachmarktzentrum Hinter Wendorf stellt als in zentraler Planung errichtete, großflächige Versorgungseinrichtung mit mehreren Einzelhandelsmietern und einem gemeinsam genutzten Parkplatz eine typische Standortagglomeration dar und ist wie ein Einkaufszentrum als großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen. Als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum), der in funktonaler Ergänzung zur ZVB Wismarer Innenstadt steht, erfüllt der Standort die Anforderungen zum Betrieb eines Fachmarktzentrums mit zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Dem Grundsatz 4 wird entsprochen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf innerhalb des Nahversorgungszentrums Wendorf / Ostseeblick mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen der Fortschreibung des REHK SUR Wismar 2020 größtenteils vereinbar ist.

VII. Raumordnerische Beurteilung des Vorhabens gemäß LEP 2016

1. Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Folgenden werden die wesentlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 dargestellt und anschließend im Hinblick auf die Realisierung des NVZ Wendorf / Ostseeblick kommentiert.

1.1 Konzentrationsgebot

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

Die Hansestadt Wismar ist als Mittelzentrum (mit oberzentraler Teilfunktion als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort) ausgewiesen. **Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt.**

1.2 Integrationsgebot (Standorte für zentrenrelevante Vorhaben)

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

Städtebaulich integriert i. S. d. LEP 2016 ist ein Einzelhandelsstandort dann, „wenn der Standort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegt, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren z. B. Verkehrstrassen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung trennen. Der Standort sollte darüber hinaus mit einem den örtlichen Gegebenheiten angemessenen öffentlichen Personenverkehr erreichbar und Teil eines planerischen Gesamtkonzepts sein. Bei allen raumbedeutsamen Planungen ist die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu berücksichtigen."

Das Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick in Wismar wurde in der Fortschreibung des REHK 2020 zu einem zentralen Versorgungsbereich hochgestuft und stellt einen städtebaulich integrierten Standort dar. Somit ist der Standort Teil eines planerischen Gesamtkonzeptes. Auch die siedlungsstrukturelle Anbindung des Standortes an Wohnnutzungen ist vorhanden und wird zukünftig weiter verbessert. Fuß- und Radwegeverbindungen sowie eine Bushaltestelle sind ebenfalls vorhanden. **Das Integrationsgebot wird eingehalten.**

1.3 Kongruenzgebot

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

Das Kongruenzgebot des LEP 2016 beinhaltet auch ein Beeinträchtigungsverbot. Dieses besagt, dass die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche des zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

Zunächst ist zu untersuchen, ob die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entspricht. Gemäß LEP 2016 haben Mittelzentren in Mecklenburg-Vorpommern die Aufgabe, für die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorzuhalten[44]. Zum gehobenen Bedarf zählen gemäß LEP 2016 neben der Nahversorgung auch Einzelhandelsbetriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs[45]. Mit dem Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf ist das Vorhaben für ein Mittelzentrum angemessen. **Die Art und Zweckbestimmung des Vorhabens entsprechen den Vorgaben des Kongruenzgebotes.**

Der maßgebliche Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Wismar umfasst gem. LEP 2016 die Nahbereiche von Wismar; die sind Bad Kleinen, Neukloster und Warin.

Das fachgutachterlich ermittelte Einzugsgebiet des Vorhabens reicht insbesondere in westliche Richtung über den definierten Mittelbereich hinaus. Während das Kerneinzugsgebiet (Zone I) vollständig innerhalb des Mittelbereichs liegt sind bereits ca. 44 % der Einwohner des erweiterten Einzugsgebiets (Zone II) außerhalb des Mittelbereichs wohnhaft. Im Ferneinzugsgebiet (Zone III) sind noch ca. 15 % der Einwohner dem Mittelbereich zuzuordnen.

Tabelle 50: Umsatzanteil aus dem Mittelbereich, Variante A

Variante A	Umsatz gesamt		
	Umsatz gesamt in Mio. €	aus Kongruenzraum in Mio. €	aus Kongruenzraum in %
Nahrungs- und Genussmittel	0,4	0,3	81
Gesundheit / Körperpflege	0,8	0,7	84
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	0,2	0,2	87
Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib-, Spielwaren	0,5	0,3	70
Bekleidung	1,6	1,1	71
Schuhe, Lederwaren	0,3	0,2	75
Sport	0,2	0,1	61
Elektrowaren	0,4	0,3	78
Hausrat, Einrichtung	2,0	1,4	71
gesamt	**6,4**	**4,6**	**74**

Berechnungen GMA 2024

In der Vorzugsvariante A stammt mit 61 – 84 % der Großteil der Umsätze in allen Sortimenten aus dem Mittelbereich (im Durchschnitt: 74 %), so dass das **Kongruenzgebot für die Variante A eingehalten** werden kann.

44 vgl. LEP 2016, 3.2 (2)

45 ebenda, Begründung S. 27

Tabelle 51: Umsatzanteil aus dem Mittelbereich, Variante B

Variante B	Umsatz gesamt		
	Umsatz gesamt in Mio. €	aus Kongruenzraum in Mio. €	aus Kongruenzraum in %
Nahrungs- und Genussmittel	0,7	0,7	88
Gesundheit / Körperpflege	1,1	0,8	76
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	1,4	1,0	73
Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib-, Spielwaren	0,6	0,4	71
Bekleidung	1,8	1,3	73
Schuhe, Lederwaren	0,3	0,2	76
Sport	2,8	1,2	45
Elektrowaren	0,3	0,2	74
Hausrat, Einrichtung	2,7	2,0	72
gesamt	**11,7**	**7,8**	**67**

Berechnungen GMA 2024

Die Berechnungen über das Marktanteilkonzept lassen in der Alternativvariante B im Sortimentsbereich Sport mit nur 45 % der Umsätze aus dem Mittelbereich den größten Kaufkraftzufluss von außerhalb des Kongruenzraumes (ca. 55 %) erkennen, so dass in diesem Sortiment und **in der Variante B das Kongruenzgebot nicht in allen Sortimenten eingehalten** werden kann.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. deren Funktionsfähigkeit liegt dann vor, wenn es infolge von Ladenleerständen zu einer Verschlechterung des Angebotes und der städtebaulichen Qualität kommt. Maßgeblich für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches sind Magnetbetriebe, von deren Kundenfrequenz umliegende kleinere Einzelhandelsbetriebe profitieren. Sofern Magnetbetriebe aufgrund hoher Umsatzrückgänge durch ein Vorhaben geschlossen werden, können sich nachteilige Wirkungen auf das Umfeld ergeben. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Ergänzungs- und Fachmarktstandorte sowie solitäre Stadtrandlagen stellen hingegen keine schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO dar. **Das Kongruenzgebot wird in der Vorzugsvariante A eingehalten, jedoch in der Alternativvariante B aufgrund des Themas Sport nicht eingehalten.**

VIII. Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Mit der vorliegenden Analyse sollte im Vorfeld der anstehenden Neu- / Umstrukturierung des 1992 eröffneten Fachmarktzentrums Hinter Wendorf, das integraler Bestandteil des 2020 hochgestuften zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick in der Hansestadt Wismar ist zu den möglichen anzunehmenden städtebaulichen Auswirkungen gutachterlich Stellung genommen werden.

Die Analyse hat klar gezeigt, dass die Notwendigkeit für die vorgesehene Neuaufstellung des mittlerweile über 30 Jahre alten Fachmarktzentrums Hinter Wendorf, das nach dem Hauptzentrum den flächen- und umsatzseitig wichtigsten Handelsstandort im Stadtgebiet darstellt, von der Hansestadt Wismar erkannt und in der Beschlussfassung zur 2. B-Planänderung aufgegriffen wurde. Bestechen können nicht nur die bauliche Konfiguration der Neukonzeption, die von den einzelhändlerischen Vorstellungen der Hansestadt Wismar abgeleitet wurde, vor allem aber die vorgesehene, **neue Zentrumsbildung** für den **Stadtteil Wendorf**, die zwar weiterhin den Einzelhandel im Hauptfokus hat, aber künftig sich auch stärker anderen Nutzungen (z. B. Büros / Praxen, Fitness) widmen dürfte.

Die Gutachter haben der Hansestadt Wismar empfohlen, dass sich genehmigungsseitig für die 2. Änderung des Bebauungsplanes 13 / 91 im Einzelhandel auf Betriebe mit Hauptsortiment bei Möbel / Einrichtungen fokussiert werden sollte, die in untergeordneten Umfang ergänzende Randsortimente führen. Sofern die Verträglichkeit mit den bestehenden Handelsstrukturen im SUR Wismar und der Wismarer Innenstadt bestätigt werden kann, sehen die Gutachter auch einen einzelnen kleinflächigen Fachmarkt aus dem Bekleidungsbereich als ausnahmsweise genehmigungsfähig an. Dieses wurde bereits im Grundsatz 2 der Steuerungsregeln des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den SUR Wismar 2012 für zentrale Versorgungsbereiche in identischer Weise empfohlen. Um Verträglichkeitsaspekte zum Hauptzentrum Wismar-Innenstadt angemessen zu berücksichtigen, sollten für diesen Fachmarkt nicht von der gutachterlich geprüften Größenordnung in Höhe von maximal 600 m² VK abgewichen werden.

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

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

Die Gutachter haben die beiden vorgelegten Variantenlösungen zur Neu- / Umstrukturierung des Fachmarktzentrums (Vorzugsvariante A und Alternativvariante B) einer Prüfung unterzogen, ob sie mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes SUR Wismar 2020 sowie den landes- und raumordnerischen Vorgaben im Einklang stehen.

Für die **Vorzugsvariante A** haben die Berechnungen der Gutachter eine Vereinbarkeit mit den Grundsätzen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2020 sowie den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung und Raumordnung klar aufgezeigt.

Bei der Alternativvariante B steht hingegen die geplante Etablierung eines Sportfachmarktes nicht im Einklang mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2020 sowie den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung und Raumordnung, da dieser Markt unverträgliche Umsatzumverteilungen induzieren und auch das Kongruenzgebot nicht erfüllen würde. Die Gutachter sprechen sich dafür aus, entweder auf diesen Betrieb ersatzlos zu verzichten und stattdessen einem Kandidaten aus dem Segment Einrichtungen den Vorzug zu geben, oder die Fläche für diesen Betreiber signifikant zu reduzieren.

Last, but not least erlauben sich die Gutachter einen abschließenden Hinweis zum Regionalen Einzelhandelskonzept im SUR Wismar zu geben, der bereits außerhalb der eigentlichen Aufgaben- und Fragestellung liegt. Auf die Notwenigkeit der vollumfänglichen Fortschreibung eines Regionalen Einzelhandelskonzeptes in regelmäßigen Rhythmen wird vielfach von Experten hingewiesen, schließlich vollzieht sich der sprichwörtliche Wandel im stationären Handel in rasanten Tempo – zumeist ohne unmittelbare Einflussmöglichkeiten einer Kommune (in diesem Fall der Hansestadt Wismar). Dies gilt umso mehr, als mit der Corona-Pandemie, der Ukraine- und Energiekrise sowie den gestiegenen Energiekosten Veränderungsprozesse im stationären Einzelhandel beschleunigt worden sind, die durch die bisherige Fortschreibung nicht abgebildet werden.

Landauf / landab bewährt hat sich auch die Einhaltung der in der Vergangenheit aus gutem Grund eingeführten Sortimentslisten, deren Veränderungen und Entwicklungen ebenfalls sorgsam beobachtet und fortgeschrieben werden sollten.

Abschließend bleibt die gutachterliche Empfehlung an die Hansestadt Wismar diese Ergebnisse intensiv zu beraten, um dann die notwendigen Entscheidungen zur nachhaltigen Neuaufstellung des Fachmarktzentrums Wismar treffen zu können.

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Wismar und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	10
Karte 2:	Mikrostandort und Umfeldnutzungen	15
Karte 3:	Zentrale Versorgungsbereiche im SUR Wismar gemäß Fortschreibung REHK SUR Wismar 2020	34
Karte 4:	Einzugsgebiet des Fachmarktzentrums Hinter Wendorf	52

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wismar zwischen 2023 und 2018	9
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Hansestadt Wismar	17
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand der Hansestadt Wismar	18
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand im SUR Wismar	19
Tabelle 5:	Positivliste für Neu- / Umstrukturierungssortimente im FMZ Wendorf	25
Tabelle 6:	Sortimentsliste für den SUR Wismar (gemäß Fortschreibug SUR Wismar 2020)	33
Tabelle 7:	Flächenaufstellung in der Übersicht B-Planfestsetzungen und Umbaukonzept (Vorzugsvariante A)	44
Tabelle 8:	Flächenaufstellung in der Übersicht B-Planfestsetzungen und Umbaukonzept (Alternativvariante B)	44
Tabelle 9:	Übersicht Betriebstypen (Vorzugsvariante A)	47
Tabelle 10:	Übersicht Betriebstypen (Alternativvariante B)	48
Tabelle 11:	GPS-Bewegungsdatenauswertung FMZ Hinter Wendorf	51
Tabelle 12:	Sortimentsspezifische Kaufkraft im Einzugsgebiet	55
Tabelle 13:	Verkaufsflächenbestand im SUR Wismar	57
Tabelle 14:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Nahrungs- und Genussmittel	63
Tabelle 15:	Umverteilungen bei Nahrungs- und Genussmitteln	63
Tabelle 16:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Gesundheit und Körperpflege	64
Tabelle 17:	Umverteilungen bei Gesundheit und Körperpflege:	65
Tabelle 18:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	66
Tabelle 19:	Umverteilungen bei Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	67
Tabelle 20:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Büchern, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren	68
Tabelle 21:	Umverteilungen bei Büchern, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren	69
Tabelle 22:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Bekleidung	70
Tabelle 23:	Umverteilungen bei Bekleidung	71
Tabelle 24:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Schuhen / Lederwaren	72
Tabelle 25:	Umverteilungen bei Schuhen / Lederwaren	73
Tabelle 26:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Sport	74
Tabelle 27:	Umverteilungen bei Sport	75
Tabelle 28:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Elektrowaren	76
Tabelle 29:	Umverteilungen bei Elektrowaren	77

Tabelle 30:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Hausrat / Einrichtungen	78
Tabelle 31:	Umverteilungen bei Hausrat / Einrichtungen	79
Tabelle 32:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Nahrungs- und Genussmitteln	82
Tabelle 33:	Umverteilungen bei Nahrungs- und Genussmitteln	83
Tabelle 34:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Gesundheit und Körperpflege	84
Tabelle 35:	Umverteilungen bei Gesundheit und Körperpflege:	85
Tabelle 36:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	86
Tabelle 37:	Umverteilungen bei Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	87
Tabelle 38:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Büchern, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren	88
Tabelle 39:	Umverteilungen bei Büchern, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren	89
Tabelle 40:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Bekleidung	90
Tabelle 41:	Umverteilungen bei Bekleidung	91
Tabelle 42:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Schuhen / Lederwaren	92
Tabelle 43:	Umverteilungen bei Schuhen / Lederwaren	93
Tabelle 44:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Elektrowaren	94
Tabelle 45:	Umverteilungen bei Elektrowaren	95
Tabelle 46:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Hausrat / Einrichtungen	96
Tabelle 47:	Umverteilungen bei Hausrat / Einrichtungen	97
Tabelle 48:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens bei Sport	98
Tabelle 49:	Umverteilungen bei Sport	99
Tabelle 50:	Umsatzanteil aus dem Mittelbereich, Variante A	104
Tabelle 51:	Umsatzanteil aus dem Mittelbereich, Variante B	105

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Veränderung / Entwicklung: Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im SUR Wismar	19
Abbildung 2:	Sortimentsbezogene Veränderung / Entwicklung des Einzelhandelsbestandes im SUR Wismar	20
Abbildung 3:	Sortimentsbezogene Umsatzentwicklung im SUR Wismar	20
Abbildung 4:	Einzelhandelszentralität in der Hansestadt Wismar	24
Abbildung 5:	Kaufkraftbindungssituation in der Hansestadt Wismar	24
Abbildung 6:	Zentrenrelevante Kernsortimente (im LEP M-V: Abbildung 21)	29
Abbildung 7:	B-Plan 13 / 91 1. Änderung Hansestadt Wismar	39
Abbildung 8:	Fachmarktzentrum Hinter Wendorf (Vorzugsvariante A)	41
Abbildung 9:	Fachmarktzentrum Hinter Wendorf (Alternativvariante B)	43
Abbildung 10:	Frequenzentwicklung im FMZ Hinter Wendorf, Wismar im Monatsvergleich (11 / 2022 bis 10 / 2024)	53
Abbildung 11:	Wochentägliche Besucherverteilung im FMZ Hinter Wendorf in Wismar	54
Abbildung 12:	Durchschnittliche Verweildauer im FMZ Hinter Wendorf in Wismar	54