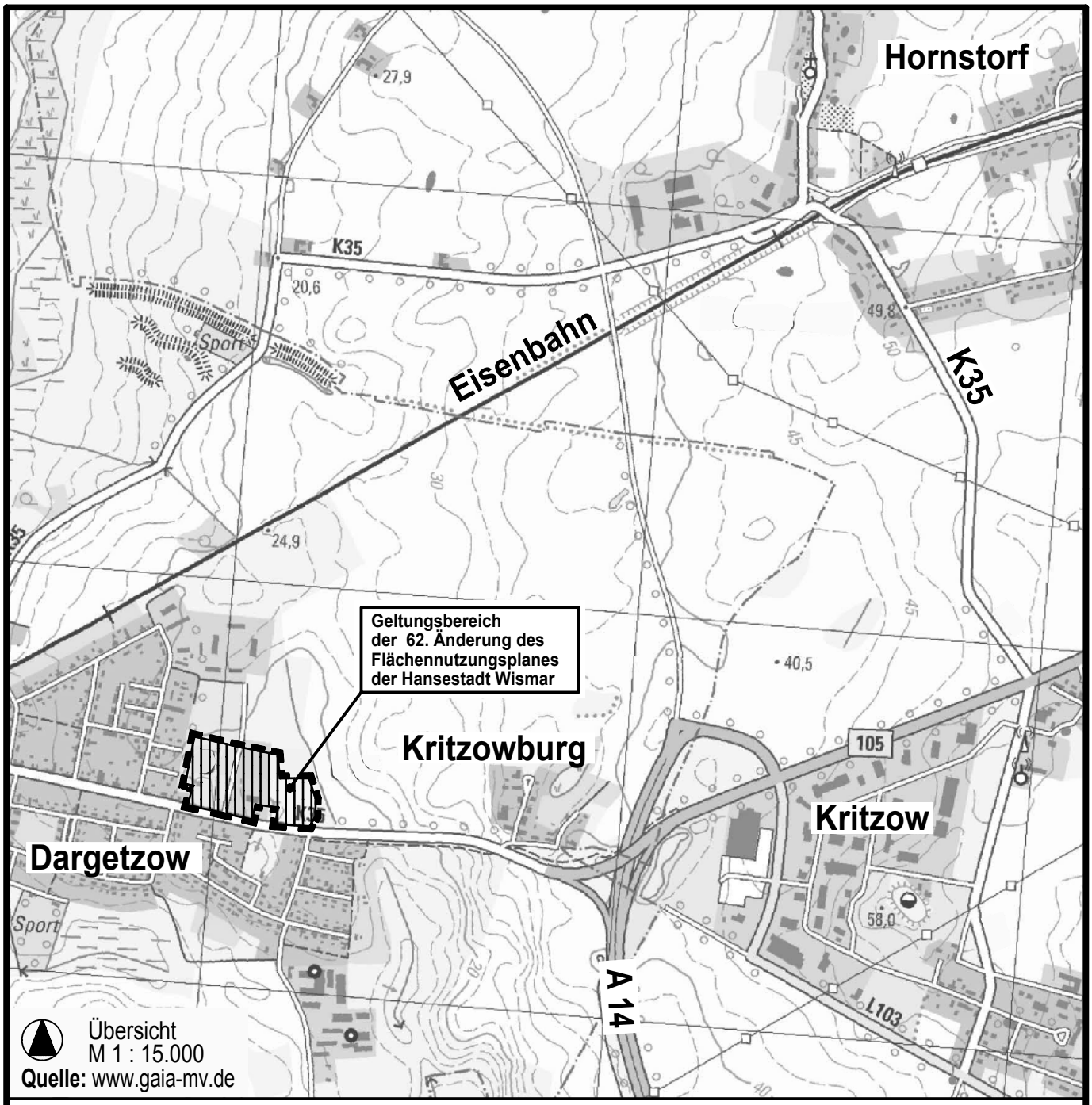

HANSESTADT WISMAR

STAND: Vorentwurf Juli 2017

BEGRÜNDUNG

ZUR 62. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

"UMWANDLUNG VON GEWERBEGEBIET IN SONDERGEBIET MIT DER ZWECKBESTIMMUNG GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL IM BEREICH DARGETZOW"

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

1.	**Erfordernis der Planaufstellung**	**2**
2.	**Allgemeines**	**2**
3.	**Geltungsbereich**	**3**
4.	**Einordnung der Planung**	**4**
5.	**Rechtsgrundlagen**	**5**
6.	**Übergeordnete Planungen**	**5**
7.	**Planungsziele und Absichten**	**10**
8.	**Planungsrechtliche Regelungen**	**14**
9.	**Flächenbilanz**	**14**
10.	**Arbeitsvermerke**	**15**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Bereich Dargetzow ist beabsichtigt, einen Möbelmarkt sowie ergänzende Fachmärkte des fachorientierten nicht innenstadtrelevanten Einzelhandels anzusiedeln. Darüber hinaus ist es städtebauliches Ziel, einen Lebensmitteldiscounter an diesem Standort zu integrieren. Vorgesehen ist die Ansiedlung eines zweigeschossigen Möbelfachmarktes (Möbel Boss) mit einer Verkaufsfläche von 6.000 qm und einer Lagerfläche von ca. 3.000 qm. Darüber hinaus ist die Ansiedlung von zwei, den Möbelmarkt ergänzenden Fachmärkten mit einer Verkaufsfläche von jeweils 800 qm vorgesehen. Der Standort ist geeignet und soll im Sinne einer Angebotsplanung gezielt für die Bündelung nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsansiedlungen genutzt werden. Mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters werden für den Wohnstandort Dargetzow sowie für das Umland die Herstellung einer ausreichend und tragfähigen Nahversorgung geschaffen. Die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele sind an diesem Standort ohne schädigende Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Hansestadt Wismar möglich und dienen der Stärkung des gesamtstädtischen Einzelhandels. Der Bereich befindet sich im „Gewerbegebiet Dargetzow“, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar.

2. Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 30.03.2017 beschlossen, die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Dargetzow zur Umwandlung von Gewerbegebiet und Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel in Dargetzow aufzustellen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist der Bereich der 62. Änderung im Bereich Dargetzow überwiegend als Gewerbegebiet und in kleinen Teilen als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt.

Anstelle des Gewerbegebietes ist ein Sondergebiet für Großflächigen Einzelhandel festzusetzen, dessen konkrete Zielsetzungen im Einzelnen im Zuge des Aufstellungsverfahrens festzulegen sind.

Im Vorfeld der Bearbeitungen waren für die Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes für Möbel und Fachmärkte bereits andere Standorte im Bereich der Hansestadt Wismar untersucht und geprüft worden. Unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage wurde dieser Standort favorisiert. Andere Standorte sind aus derzeitiger Erkenntnis und Prüfung von Alternativen für die Ansiedlung eines Möbelmarktes in der Hansestadt Wismar nicht geeignet.

Im Zuge der weiteren Vorbereitung werden die erforderlichen Gutachten für die Verträglichkeit mit dem Einzelhandel und die Nachweise des ausreichenden Immissionsschutzes und ggf. weitere Gutachten notwendig. Diese sind dann je nach Erfordernis und Einschätzung zum Standort und des Projektes zu erbringen.

Im Zusammenhang mit der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar wird die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ der Hansestadt Wismar erforderlich. Die Darstellungen von Wohnbaufläche in Grünfläche im Flächennutzungsplan sollen entsprechend der Festsetzungen im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10/91 angepasst werden. Für den Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes ist beachtlich, dass maßgeblich gewerbliche Flächen in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel umzuwandeln sind. Unter Berücksichtigung der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes wird auf eine Wohnbaufläche, die von den Änderungsabsichten des Flächennutzungsplanes berührt ist, nicht gesondert eingegangen. Es handelt sich hier um eine untergeordnete Teilfläche, die unbebaut ist. Die Anforderungen des ausreichenden Schallschutzes für die in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung werden im Planverfahren betrachtet. Zudem wird im Planverfahren die Einzelhandelsproblematik auf Grundlage des von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27.06.2013 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REK) und in Abstimmung mit der zuständigen obersten Planungsbehörde des Landes Mecklenburg Vorpommern zu bearbeiten und zu beachten sein.

3. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Stadtteil Dargetzow am östlichen Rand der Hansestadt Wismar und grenzt unmittelbar an den landesbedeutsamen Industrie- und Gewerbegroßstandort Wismar-Kritzow.

Der Bereich der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Straße Am Ring (Planstraße C) und eine Linie in Verlängerung davon Richtung Westen bis zur im Bebauungsplan Nr. 10/91 festgesetzten öffentlichen Gehölzfläche sowie vom Grundstück 4785/22,
- im Osten: vom Grundstück 4785/22 sowie von der Straße Am Ring (Planstraße A),
- im Süden: von der Straße am Weißen Stein sowie vom Grundstück 4785/16
- im Westen: von der im Bebauungsplan Nr. 10/91 festgesetzten öffentlichen Gehölzfläche sowie vom Grundstück 4785/34.

Die Lage und der Bereich des Gebietes sind der Planzeichnung sowie dem Deckblatt und dem folgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

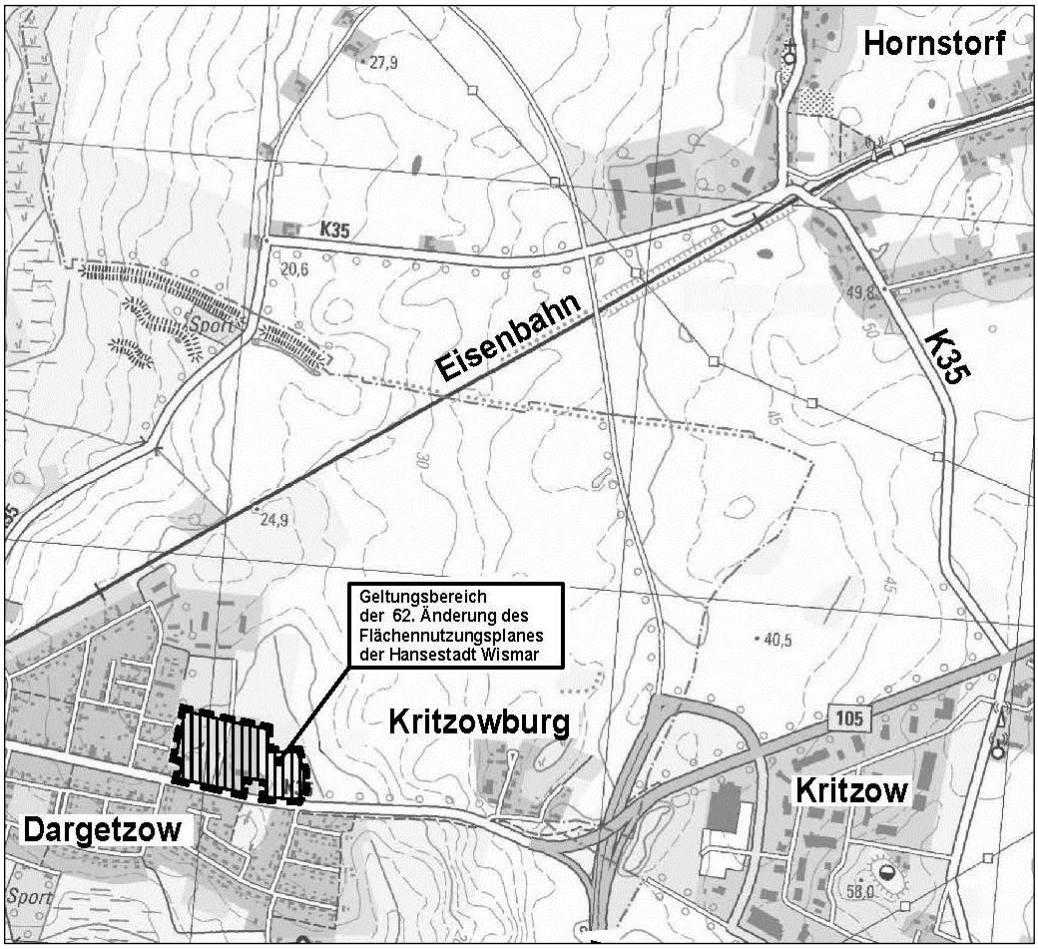

Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches

4. Einordnung der Planung

Der Bereich der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar befindet sich auf Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar überwiegend als Gewerbegebiet und in sehr untergeordneten Flächenanteilen in Bereichen nördlich der Straße Am Weißen Stein als Grünfläche bzw. als Wohnbaufläche dargestellt sind. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 zu schaffen, erfolgt die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann. Beachtlich ist in diesem Zusammenhang, dass die Flächen in der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar bereits als Gewerbegebiete festgesetzt sind. Die straßenbegleitend zur Straße Am Weißen Stein im Flächennutzungsplan dargestellten unbebauten Wohnbau- bzw. Grünflächen sind bereits in der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar unter dem Gesichtspunkt, dass Grundzüge der städtebaulich räumlichen Entwicklung der Hansestadt

Wismar, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, davon nicht berührt sind, vernachlässigt worden. Vorrang wurde der Nutzung der Flächen für Gewerbegebiete eingeräumt. Somit bezieht sich der maßgebliche Änderungsinhalt auf die „Umwandlung von Gewerbegebieten zur einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“.

5. Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung der Bauleitplanung der Hansestadt Wismar gelten die im nachfolgenden aufgeführten Rechtsgrundlagen.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. S. 1057) geändert worden ist

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVO Bl. M-V 2011 S. 777)

6. Übergeordnete Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)
Eine der Grundlagen der übergeordneten Planung ist das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, wirksam mit seiner Bekanntmachung vom 08.06.2016. Das LEP M-V gibt die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung vor.
Gemäß dem LEP M-V ist die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum dargestellt, das in Teilbereichen oberzentrale Funktionen wahrnimmt. *„Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandort gestärkt werden.“*

Der zum Plangebiet benachbarte Gewerbegroßstandort ist Teil des gemäß 4.3.1 im LEP M-V als Vorranggebiet Gewerbe und Industrie ausgewiesenen „landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandortes“ Wismar - Kritzow. Dementsprechend hat hier „die gewerbliche Nutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen“, was ebenfalls als Ziel der Raumordnung im RREP Westmecklenburg verankert ist. *„Die festgelegten Großstandorte zeichnen sich grundsätzlich durch eine gute überregionale Verkehrsanbindung, eine unmittelbare Nachbarschaft zu Ober- und Mittelzentren, durch geringes*

Konfliktpotenzial hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und durch entsprechende baurechtliche Voraussetzungen aus.“

Die unmittelbar westlich anschließenden Flächen des „Gewerbegebietes Dargetzow“ sollen auch als Einzelhandelsstandort und Bindeglied zwischen dem Wohn- und Gewerbegebiet mit für sie verschiedenartigen Versorgungsfunktionen, unter anderem auch zur Nahversorgung, entwickelt werden.
Der Bereich des Gebietes „Gewerbegebiet Dargetzow“ ist in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Gewerbegroßstandort Wismar-Kritzow zu betrachten. Hieraus ergeben sich Synergien für die Beurteilung und Entwicklung des Standortes.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)
Eine maßgebliche Grundlage für die vorliegende Planung ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) über das die entsprechende Landesverordnung am 31.08.2011 in Kraft getreten ist.
Das RREP WM untersetzt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung.

Entsprechend dem RREP ist die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum sowie Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar dargestellt. Letzteres wird hier u.a. so begründet: „Wismar ist mit seinem Seehafen sowie der Werft- und Holzindustrie das bedeutendste Wirtschaftszentrum Westmecklenburgs.“

Die Definition Wismars als Mittelzentrum aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (3.2.2 (3) LEP) wird im RREP WM wie folgt untersetzt:
„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.“

Als Ziel der Raumordnung wurde formuliert (3.2.1 (5) RREP WM): “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.“ Dies wird damit begründet, dass sich „die Hansestadt Wismar ... aufgrund ihrer Größe und Bedeutung als Wirtschafts-, Handels-, Hochschul- und Kulturstandort deutlich von den anderen Mittelzentren des Landes und der Region ab[hebt]. Die oberzentralen Teilfunktionen sind insbesondere in diesen hervorgehobenen Bereichen weiter zu stärken“.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)
Neben der Aufstellung des RREP WM obliegt dem Regionalen Planungsverband Westmecklenburg entsprechend § 20 a LPlG M-V auch „die Verwirklichung der darin enthaltenen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung". Dem entsprechend werden Strategien der Umsetzung aufgezeigt. So wird als eines der Instrumente zur Bewältigung der Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Wohnungs- und Städtebau die Steuerung des integrativen

Stadtumbaus genannt. *„Eine Geeignete Grundlage ... [hierfür] bilden Integrierte Stadtentwicklungskonzepte“*.

Ein solches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) liegt für die Hansestadt Wismar vor. Mit der 2. Fortschreibung des ISEK, die am 26.09.2013 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen worden ist, wurden als Maßnahmen zur Erfüllung des Entwicklungszieles „Ansiedlung von Unternehmen durch aktive Vermarktung vorhandener und potentieller Standorte“ in der Hansestadt Wismar und seines Stadt-Umland-Bereiches u.a. die Planung und Umsetzung des Großgewerbestandortes Wismar - Kritzow definiert.
Die Entwicklung des Gewerbegroßstandortes ist zudem in engem Zusammenhang mit dem Ausbau maritimer Wirtschaft sowie der Realisierung der Hafenerweiterung zu sehen. Wie im „Regionalen Flächenkonzept hafenaffine Wirtschaft Wismar“- beauftragt vom Regionalen Planungsverband Westmecklenburg - vom 13.07.2012 dargelegt, ist der Großgewerbestandort insbesondere aufgrund seiner verkehrsgünstigen Anbindung an den Seehafen Wismar zur Aufnahme beispielsweise von Logistikflächen prädestiniert. Es werden Synergien aus der Entwicklung des Einzelhandelsstandortes im Zusammenhang mit dem Gewerbegroßstandort gesehen.

Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar
Die Hansestadt Wismar verfügt über ein Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar, welches von der Bürgerschaft der Hansestadt am 27.06.2013 als Selbstbindungsinstrument zur Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels beschlossen wurde.
Die Einzelhandelsstruktur im SUR Wismar ist durch folgende Schwerpunkte geprägt:

Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt
Das Hauptzentrum Innenstadt übernimmt eine gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktion. Die Innenstadt zeichnet sich durch ein vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sowie durch ein einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot und öffentliche Einrichtungen aus. Die Attraktivität der Wismarer Altstadt ist geprägt durch ihr historisches, denkmalgeschütztes Stadtbild und ihr kommt als wichtigster zentraler Versorgungsbereich oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur des SUR zu. Die Hauptgeschäftslage ist als Fußgängerzentrum mit einem hohen Anteil an kleinteiligem Facheinzelhandel ausgebaut.

Nahversorgungszentren
Die gutachterliche definierten zentralen Versorgungsbereiche Nahversorgungszentren innerhalb der Hansestadt Wismar übernehmen die Versorgungsfunktion für die jeweils umliegenden Wohnsiedlungsbereiche.
Außerhalb der Hansestadt Wismar wird der zentrale Bereich Dorf Mecklenburg als zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum definiert.

Ergänzungsstandorte
Im SUR Wismar bestehen fünf weitere räumliche Angebotsschwerpunkte. Diese stellen städtebaulich nicht integrierte Sonderstandorte des vornehmlich großflächigen Einzelhandels teilweise mit Nahversorgungsfunktion dar und werden als Ergänzungsstandorte definiert.

Die generelle Zielsetzung des Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar, dass weitere Ansiedlungen in den Tabubereichen auszuschließen sind, wird für den geplanten Standort differenziert betrachtet. Gutachterlich wird hierzu ausgeführt:
„Grundsätzlich umfassen die Tabubereiche für den Einzelhandel alle Gebiete, die nicht durch Wohnen geprägt oder als zentraler Versorgungsbereich definiert sind, abgesehen von den definierten Ergänzungsstandorten „Hinter Wendorf“, „Gägelow“, „Am kleinen Stadtfeld“ und „Kritzow“ die als Vorrangstandorte für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel definiert sind. Standortbereiche ohne Einzelhandelsvorprägung sind für jeglichen großflächigen Einzelhandel auszuschließen.**“**

Diese Annahme ist für nicht zentrenrelevante Sortimente mit dargelegten Entwicklungsspielräumen nicht vollumfänglich zutreffend, für die zentrenrelevanten Randsortimente hingegen ist eine detaillierte Betrachtung erforderlich.

Das Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar legt mit der Sortimentsliste für den SUR Wismar eine standortbezogene Unterscheidung in nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante, und nicht zentrenrelevante Sortimente fest, anhand derer die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung erfolgt.

<u>Solitäre Nahversorgungsstandorte</u>
Hierzu ist im Regionalen Einzelhandelskonzept dargelegt:
„Da eine flächendeckende, wohnungsnahe Grundversorgung innerhalb des SUR Wismar nicht ausschließlich über die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, decken regelmäßig städtebaulich integrierte solitäre Nahversorgungsstandorte räumliche Versorgungslücken ab. Solitäre Nahversorgungsstandorte dienen heute (und perspektivisch) der ergänzenden wohnungsnahen Grundversorgung, die nicht allein durch das Hauptzentrum sowie die Nebenzentren geleistet werden kann. Deshalb besitzt die Zielsetzung, eine möglichst flächendeckende, wohnortnahe Grundversorgung im gesamten SUR Wismar durch funktionsfähige Zentren und ergänzende Nahversorgungsstandorte zu sichern, hohe Priorität. ….
Auch eine perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte kann vor allem dann zu empfehlen sein, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken wie z.B. in Wismar-Dargetzow…. geschlossen werden können.“

Die Ansiedlung der Nahversorgungseinrichtung an einem Standort unmittelbar angrenzend an das Wohngebiet Dargetzow und in ca. 700 m Entfernung zum ehem. Dorfgebiet und jetzigen Wohnstandort Kritzowburg (ebenfalls im Stadtteil Dargetzow gelegen) bietet schon jetzt entsprechend der Zielvorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes die Möglichkeit Lücken in der Nahversorgung der Bewohner zu beheben. Nach Errichtung des Gewerbegebietes Kritzowburg sind weitere Synergieeffekte zu erwarten.

Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar

Tabelle 7: Sortimentsliste für den SUR Wismar

Zentrenrelevante Sortimente

hiervon nahversorgungsrelevant

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

- Angler- und Jagdbedarf und Waffen
- Bekleidung
- Bettwäsche
- Bild- und Tonträger
- Bücher
- Büromaschinen
- Campingartikel
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Fotoartikel
- Gardinen
- Geschenkartikel
- Glas / Porzellan / Keramik
- Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle
- Haushaltswaren
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
- Hörgeräte
- Kinderwagen
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
- Künstlerartikel, Bastelzubehör
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- Musikinstrumente und Zubehör
- Optik, Augenoptik
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Sanitätsbedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / -kleingeräte
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Telekommunikation und Zubehör
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Zoologische Artikel, lebende Tiere

Nicht zentrenrelevante Sortimente

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

Abb. 2: Sortimentsliste für den SUR Wismar

Zudem werden im Regionalen Einzelhandelskonzept im Hinblick auf die kommunale Daseinsvorsorge Ist- und Zielzentralitäten im SUR Wismar definiert. Hieraus ist ersichtlich, dass u.a. die Warengruppe Möbel einen zusätzlichen Entwicklungsbedarf innerhalb der Hansestadt Wismar hat. (vgl. Regionales Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar S. 39, Abb. 1)

Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan
Die Inhalte des gutachterlichen Landschaftsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern und des gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes Westmecklenburg (GLRP WM) wirken sich nicht auf die Planungsziele der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes aus.

7. Planungsziele und Absichten

Das Planungsziel besteht in der Entwicklung eines zentrenverträglichen Standortes für großflächigen Einzelhandel überwiegend mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in funktionaler Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich. Die Hansestadt Wismar hat sich zur Sicherung des attraktiven Einzelhandelsangebotes mit alternativen Standorten für die Ansiedlung eines leistungsfähigen Möbelmarktes auseinandergesetzt. Für das Segment Möbel wurde im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar Entwicklungsspielräume ermittelt. Die Ansiedlung eines leistungsfähigen Möbelmarktes im zentralen Versorgungsbereich Altstadt ist aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur der historischen Altstadt nicht gegeben. Eine Stärkung der im Bestand vorhandenen Ergänzungsstandorte insbesondere „Gägelow“ und „Kritzow“ durch die Ansiedlung eines Möbelmarktes erweist sich als ungeeignet, da die Verfestigung der Standorte zu einem Ungleichgewicht der Standortbereiche im Stadt-Umland-Raum führen würde.

Die Hansestadt Wismar hat alternative Standorte für die Ansiedlung eines Möbelmarktes und ergänzenden Fachmärkten geprüft. Andere Standorte für die Ansiedlung eines Möbelmarktes und ergänzenden Fachmärkten hat die Hansestadt Wismar wie dargestellt, geprüft. Unter dem Gesichtspunkt, dass der Standort untergeordnet eine Teilfunktion der Nahversorgung erfüllen kann, wird dieser Standort im Stadtteil Dargetzow favorisiert. Primäre städtebauliche Zielsetzung für die Hansestadt Wismar ist die Stärkung des Mittelzentrums durch eine leistungsfähige Einzelhandelsstruktur im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente, für die gutachterlich Entwicklungsspielräume ermittelt wurden. Die Ansiedlung eines leistungsfähigen Möbelmarktes und ergänzenden Fachmärkten mit lokaler und regionaler Ausstrahlung hat hier Priorität und der städtebaulich nicht integrierte Standort im Stadtteil Dargetzow wird aufgrund der guten Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz und der vorhandenen angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche als geeigneter Standortbereich angesehen.

Mit der Entwicklung des Standortes soll ebenso die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 qm erfolgen. Es ist die Schließung der räumlichen und qualitativen Versorgungslücke der wohnstandortnahen Grundversorgung im Stadtteil Wismar-Dargetzow in funktionaler Ergänzung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte und des zentralen Versorgungsbereiches beabsichtigt. Die Wohnsiedlungsbereiche befinden sich in fußläufiger Nähe, sodass für den Stadtteil die wohnstandortnahe Grundversorgung verbessert und gesichert werden kann.

Die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes unter Beachtung der getroffen städtebaulichen Zielsetzungen erfordert eine Verträglichkeitsanalyse i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO für diesen Standort. Diese erfolgt auch im Zusammenhang mit

der Umweltverträglichkeitsvorprüfung für das städtebauliche Projekt zur Entwicklung des Einzelhandels.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht den Zielsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Eine flächige Verbindung des Gewerbestandortes Dargetzow, der nun in Teilbereichen Aufgaben eines Standortes für Einzelhandel übernimmt, mit dem neunen Gewerbegroßstandort in Kritzowburg ist weiterhin gesichert.

Die Fläche zeichnet sich durch ihre Lagegunst in Bezug auf die übergeordneten Verkehrsträger aus und ist durch die Lage an der Osttangente (Nordostzubringer) gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die nahe Lage zur B 105 und zur A 20 sind gute Standortvoraussetzungen. Die verkehrliche Anbindung ist gesichert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar sind die zu ändernden Flächen im Bereich Dargetzow maßgeblich bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt, so dass die Änderung einer Baufläche der einen in die andere Art im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu prüfen ist. Grundzüge der städtebaulichen räumlichen Entwicklung der Hansestadt Wismar werden nicht berührt.

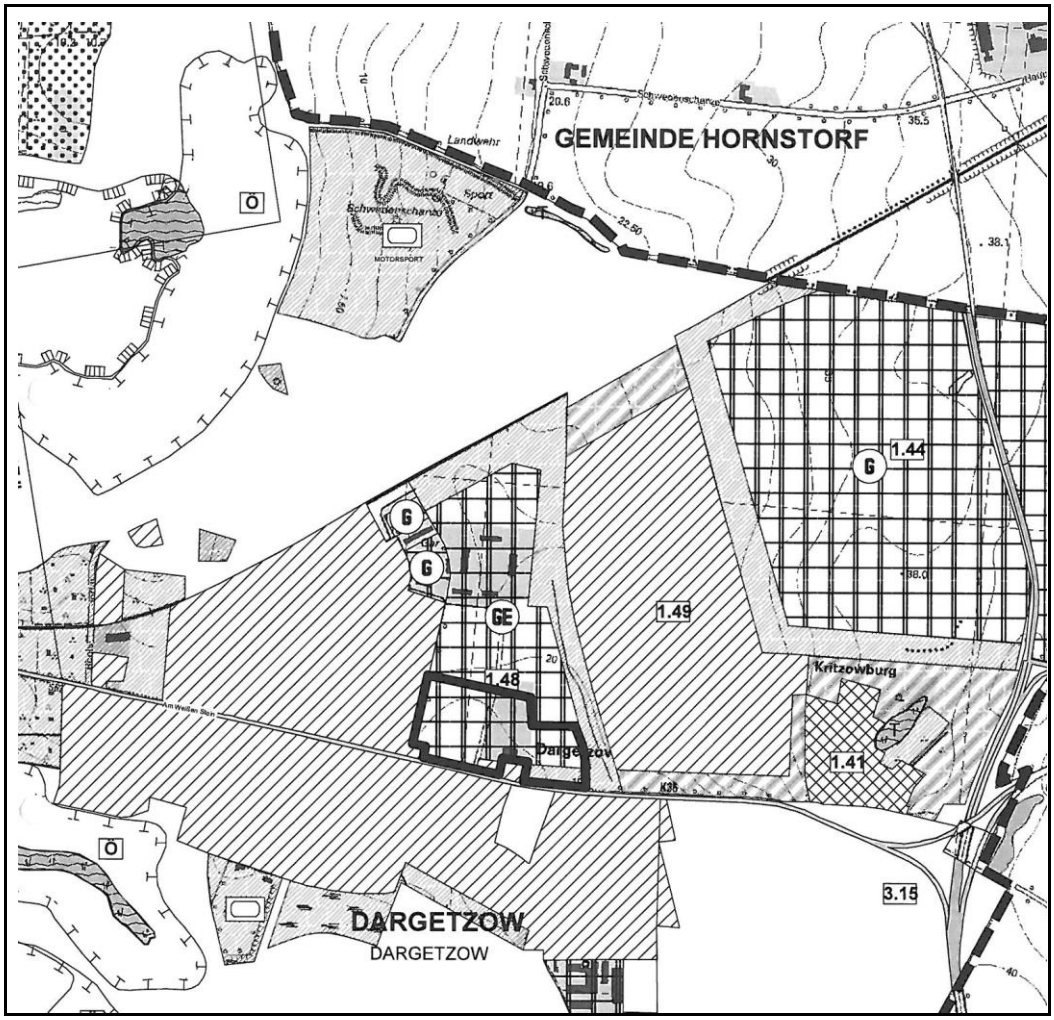

Abb. 3. Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar mit Umgrenzung des Bereiches der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes

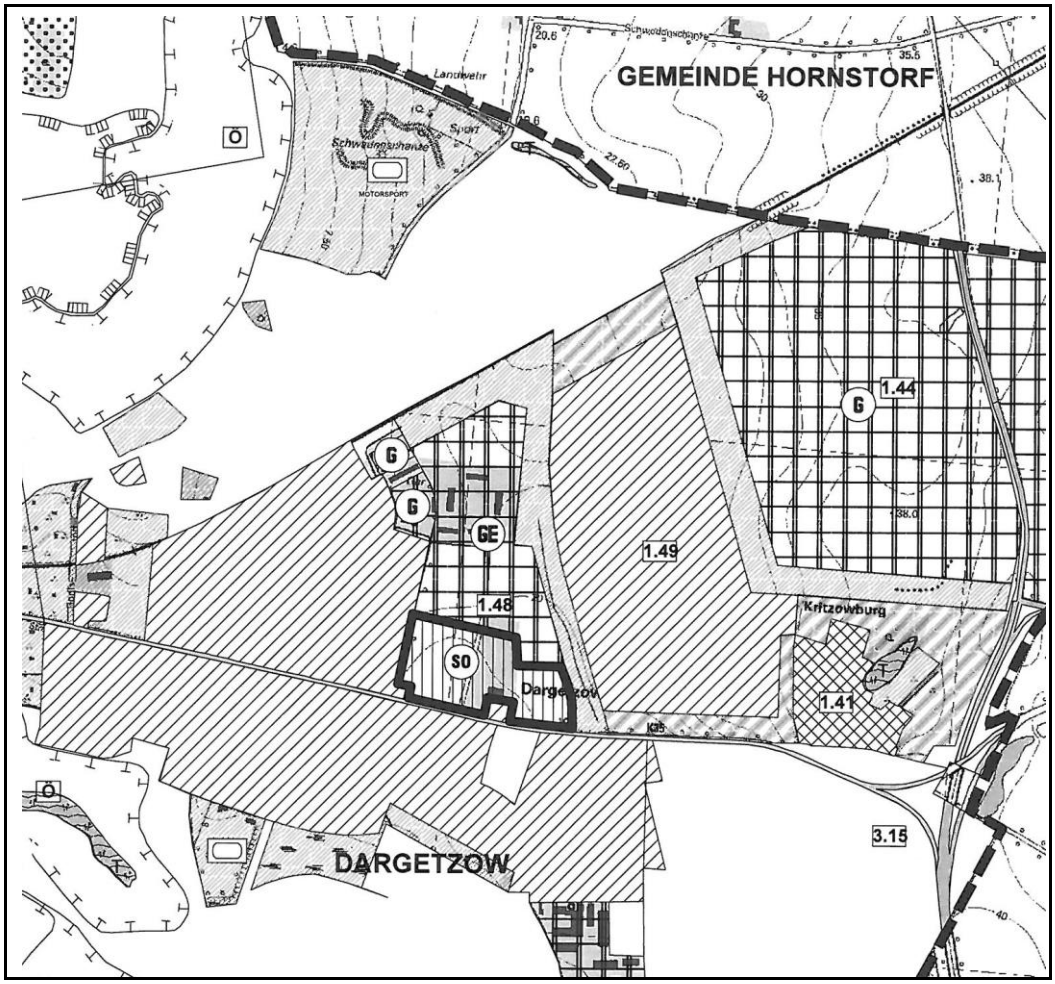

Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung der Planziele mit Umgrenzung des Bereiches der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar. Die Flächen werden anstelle der Gewerbegebiete als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt. Dies ist dem Planauszug der in Aufstellung befindlichen 62. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen. Im Zuge der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auch eine Anpassung der Bauflächen. Die unbebaute Wohnbaufläche und die Grünflächen, die nicht grundstücksbezogen sind, werden entsprechend der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 (auch der in Aufstellung befindlichen Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91) als Sondergebiet dargestellt.

Die Flächen des Änderungsbereiches sind bereits erschlossen und für gewerbliche Ansiedlungen unter Berücksichtigung der Standortanforderungen vorbereitet.

Die rechtsverbindlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nach § 11 Abs. 2 BauNVO an einer leistungsfähigen verkehrlichen Infrastruktur werden im Rahmen der Aufstellung

der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar geschaffen.

8. Planungsrechtliche Regelungen

Innerhalb des Änderungsbereiches ist die Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen vorgesehen. Während es im Gewerbegroßstandort, der benachbart ist, Ziel ist einzelhandelsbetriebe auszuschließen, ist es hier das Ziel, den Einzelhandel anzusiedeln und zu etablieren. Neben der Ansiedlung eines Möbelmarktes und ergänzenden Fachmärkten mit lokaler und regionaler Ausstrahlung, ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters zur Schließung der räumlichen und qualitativen Versorgungslücke für den Stadtteil Wismar-Dargetzow vorgesehen. Damit wird ein langfristiges Ziel der Hansestadt Wismar umgesetzt.

Die Anforderungen an den Schutz der Trinkwasserschutzzone sind im weiteren Planverfahren zu regeln.

Die Belange des Nachbarschaftsschutzes sind zu berücksichtigen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar ist die Erstellung eines Schallgutachtens beabsichtigt. Es werden Regelungen und Maßnahmen getroffen bzw. überprüft, damit der Schutzanspruch der relevanten Umgebung berücksichtigt wird. Dies wird maßgeblich unter dem Gesichtspunkt erfolgen, dass an der Straße Am Weißen Stein Wohnbebauung vorhanden ist. Eine detaillierte Überprüfung der Auswirkungen erfolgt unter Berücksichtigung der dann vorliegenden Erkenntnisse zum Verkehrsaufkommen und zum Betrieb der Einrichtungen.

Die Ermittlung der Immissionskontingente für die zu beachtenden maßgeblichen Immissionsorte wird im Zuge der weiteren Planaufstellung überprüft und präzisiert. Dabei sind auch die Vorgaben der 2. Änderung über den Bebauungsplan Nr. 10/91 zu beachten, der für die Gewerbegebiete GE 2 und GE 3, der Planänderung bereits Immissionskontingente in den Immissionsrichtungen Westen und Süden von tags 60 dB(A) pro m² und nachts 45 dB(A) pro m² und in der Immissionsrichtung Ost tags 63 dB(A) pro m² und nachts 48 dB(A) pro m² festsetzt. Die Nachweise der Verträglichkeit sind im weiteren Aufstellungsverfahren zu führen.

9. Flächenbilanz

Nutzung innerhalb des Änderungsbereiches „Sondergebiet Einzelhandel“ 4,32 ha.

Flächen für Gewerbegebiet		**3,74 ha**
Wohnbaufläche		**0,12 ha**
Grünflächen		**0,46 ha**
Summe		**4,32 ha**

10. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Hansestadt Wismar durch:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de