

Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Dassow 2021

Strategieplan zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung
im Stadtgebiet



Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Mark Hädicke (Projektleitung)

haedicke@cima.de

CIMA Beratung + Management GmbH

Moislinger Allee 2 23558 Lübeck

T 0451 38 96 8-17

F 0451 38 96 8-28

cima.luebeck@cima.de

www.cima.de

© CIMA Beratung + Management GmbH

Dieses Gutachten fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 1 des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (UrhG).

Das Nutzungsrecht für das Gutachten geht an die Stadt Dassow (vertreten durch das Amt Schönberger Land) als Auftraggeberin über, verbunden mit allen Rechten der nicht-kommerziellen Weiterverwendung.

Eine gewerbliche Nutzung sowie die Weiterverwendung durch Dritte sind nur nach ausdrücklicher Genehmigung des Urhebers gestattet.

Sämtliche Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH in Lübeck.

Auftraggebende Stelle

- Amt Schönberger Land für die Stadt Dassow,
Am Markt 15, 23923 Schönberg

Untersuchungszeitraum

- Juni bis August 2021

Vorbemerkungen zur Methodik

- Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels in der Stadt Dassow und im Nahbereich basiert auf einer flächendeckenden Bestandserhebung des Einzelhandels durch das cima-Projektteam im Juni 2021.
- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgt über veröffentlichte regionale Flächenproduktivitäten und weitere Quellen der Branchen- und Betriebsberichtserstattung sowie der Inaugenscheinnahme der Unternehmen.

Inhalt

1	Bestands- und Informationserhebung.....	5
1.1	Makrostandort und zentralörtliche Bedeutung.....	5
1.1.1	Makrostandort Dassow.....	5
1.1.2	Zentralörtliche Funktion.....	6
1.2	Sozioökonomische Strukturdaten.....	7
1.3	Nachfragepotenzial des Dassower Einzelhandels.....	9
1.4	Leistungsdaten des Einzelhandels in Dassow.....	10
1.4.1	Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze.....	10
1.4.2	Einzelhandelszentralität.....	11
2	Standortstruktur in Dassow.....	12
2.1	Ortskern Dassow.....	12
2.2	Nahversorgungsstandort östliche Grevesmühlener Straße.....	14
2.3	Nahversorgungsstandort an der B 105.....	15
2.4	Sonstige Einzelhandelsstandorte im Dassower Stadtgebiet.....	16
2.5	Gesamtübersicht der Einzelhandels-Standortstrukturen.....	16
3	Nahversorgungskonzept.....	18
3.1	Bewertung der Bestandssituation.....	18
3.2	Prüfung von Standortalternativen für den Nahversorgungsstandort an der B 105.....	22
3.3	Potenziale zur Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Stadtgebiet.....	31
4	Entwicklungsziele und Steuerungsgrundsätze.....	32
4.1	Städtebauliche Entwicklungsziele.....	32
4.2	Dassower Sortimentsliste.....	32
4.3	Steuerungsgrundsätze für Einzelhandelsvorhaben.....	33
4.4	Hinweise für die Bauleitplanung.....	34
5	Anhang: Methodik und Begriffsdefinitionen.....	35

Abbildungen

Abb. 1:	Lage der Stadt Dassow im Raum	5
Abb. 2:	Stadt Dassow im zentralörtlichen System	6
Abb. 3:	Bevölkerungsentwicklung von Dassow im Vergleich	7
Abb. 4:	Beschäftigten- und Pendelraten von Dassow im Vergleich.....	8
Abb. 5:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im Vergleich	9
Abb. 6:	Nachfragepotenzial im Nahbereich des Grundzentrums Dassow	9
Abb. 7:	Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels in der Stadt Dassow	10
Abb. 8:	Umsatz, Nachfragevolumen und Einzelhandelszentralität im Dassower Einzelhandel	11
Abb. 9:	Zentrenprägende Nutzungen im Ortskern von Dassow	13
Abb. 10:	Einzelhandelsnutzungen am Nahversorgungsstandort Grevesmühlener Straße	14
Abb. 11:	Übersicht der Einzelhandelsnutzungen am Nahversorgungsstandort an der B 105	15
Abb. 12:	Übersicht der prägenden Versorgungsstandorte in Dassow	16
Abb. 13:	Übersicht der prägenden Versorgungsstandorte im gesamten Nahbereich	17
Abb. 14:	Fußläufige Erreichbarkeiten der Lebensmittelmärkte in Dassow (Ist-Situation)	20
Abb. 15:	Fußläufige Erreichbarkeiten der Lebensmittelmärkte im gesamten Nahbereich (Ist-Situation).....	21
Abb. 16:	Übersicht der Prüfstandorte	23
Abb. 17:	Nahversorgungsfunktion des Prüfstandorts Nr. 1	24
Abb. 18:	Nahversorgungsfunktion des Prüfstandorts Nr. 2	25
Abb. 19:	Nahversorgungsfunktion des Prüfstandorts Nr. 3	26
Abb. 20:	Nahversorgungsfunktion des Prüfstandorts Nr. 4	27
Abb. 21:	Nahversorgungsfunktion des Prüfstandorts Nr. 5	28
Abb. 22:	Nahversorgungsfunktion des Prüfstandorts Nr. 6	29
Abb. 23:	cima-Sortimentssystematik	35

1 Bestands- und Informationserhebung

1.1 Makrostandort und zentralörtliche Bedeutung

1.1.1 Makrostandort Dassow

- Dassow ist eine Gemeinde mit 4.102 Ew.¹ im Landkreis Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern.
- Neben dem Hauptort Dassow gehören zum Stadtgebiet insgesamt 19 Ortsteile, die allesamt dörflich geprägt sind.
- Dassow liegt im Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Lübeck und außerdem in sehr verkehrsgünstiger Lage an der B 105, einer wichtigen Verbindungsachse zwischen den Oberzentren Lübeck und Wismar. Als ein „Eingangstor“ zur nordwestmecklenburgischen Ostseeküste (u.a. mit Priwall und Klützer Winkel) wird Dassow außerdem in wesentlichem Umfang von touristischem Durchgangsverkehr frequentiert.
- Für Dassow selbst spielt der Tourismus nur eine untergeordnete Rolle. Mit Stand 2019 gab es in Dassow vier gewerbliche Beherbergungsbetriebe mit 198 Betten. Im gesamten Jahr 2019 wurden in Dassow 14.146 Gästeübernachtungen verzeichnet².
- Neben touristischen Verkehren wird die B 105 auch von vielen Berufspendler:innen (bspw. zwischen Lübeck und Grevesmühlen) frequentiert.
- Über einen Bahnanschluss verfügt Dassow nicht. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in rd. 7 km Entfernung in Schönberg. Das Busnetz ist in Dassow moderat ausgebaut. Eine Regionalbuslinie zwischen Lübeck und Grevesmühlen verkehrt in ein- bis zweistündigem Takt. Die Ortsteile sind teilweise nur über Schulbusse in das ÖPNV-Netz eingebunden.

Abb. 1: Lage der Stadt Dassow im Raum



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
 Bearbeitung: cima 2021

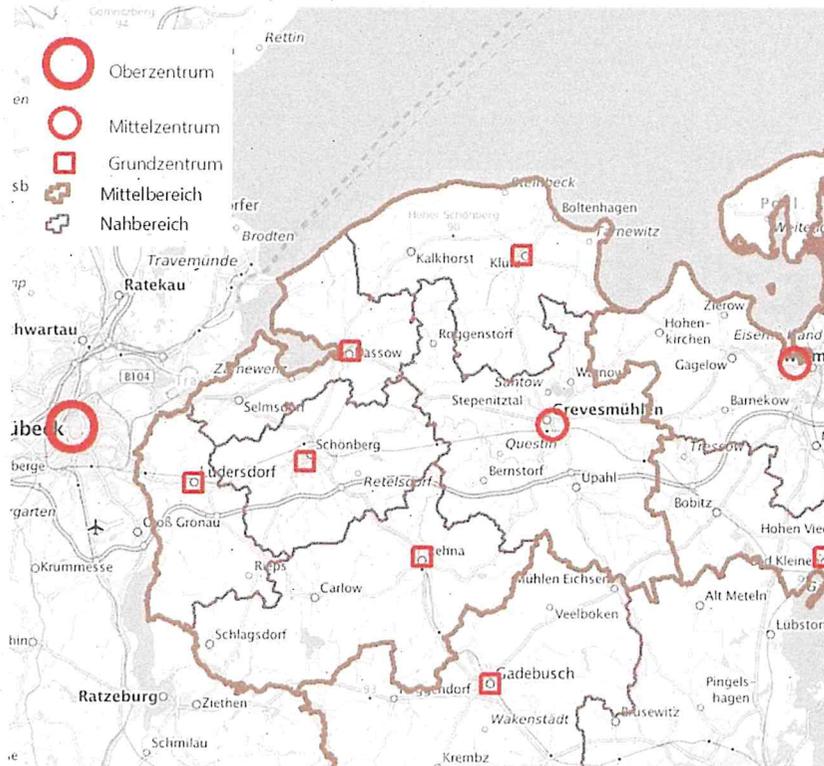
¹ Stand 31.12.2020; Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin, 2021

² Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2021

1.1.2 Zentralörtliche Funktion

- Der Stadt Dassow ist raumordnerisch die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Somit hat Dassow den Auftrag, Versorgungseinrichtungen des qualifizierten Grundbedarfs zur Daseinsvorsorge für den raumordnerisch zugewiesenen Nahbereich sicherstellen³.
- Zu diesem Nahbereich gehört neben der Stadt Dassow selbst auch die Gemeinde Selmsdorf mit 3.213 Einwohner:innen. Somit leben im Nahbereich des Grundzentrums Dassow insgesamt 7.315 Menschen⁴.
- Nächstgelegene Zentrale Orte mit Bedeutung als Wettbewerbsstandorte sind
 - Grundzentrum Schönberg
 - Grundzentrum Lüdersdorf
 - Grundzentrum Klütz
 - Mittelzentrum Grevesmühlen
 - Mittelzentrum Wismar
 - Oberzentrum Lübeck (Schleswig-Holstein)

Abb. 2: Stadt Dassow im zentralörtlichen System



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Regionaler Planungsverband Westmecklenburg 2021

Bearbeitung: cima 2021

³ vgl. hierzu Abschnitt 3.2 LEP M-V 2016 und Abschnitt 3.2 RREP WM 2011

⁴ Stand 31.12.2020; Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin, 2021

1.2 Sozioökonomische Strukturdaten

Bevölkerungsentwicklung

- Im Vergleichszeitraum (2011 bis 2020) verzeichnete die Stadt Dassow einen leichten **Bevölkerungszuwachs** um 2,1 % (+ 85 Ew.). Damit liegt das Bevölkerungswachstum in Dassow leicht über den Wachstumsraten des Landkreises Nordwestmecklenburg (+ 1,3 %) und des Landes Mecklenburg-Vorpommern insgesamt (+ 0,2 %).
- Die zum Nahbereich des Grundzentrums Dassow gehörende Gemeinde Selmsdorf verzeichnete im selben Zeitraum einen signifikanten Bevölkerungszuwachs um 19,1 % (+ 516 Ew.). Diese dynamische Bevölkerungsentwicklung ist vermutlich auf die räumliche Nähe zum Oberzentrum Lübeck zurückzuführen, die Selmsdorf zu einem beliebten Wohnstandort für Pendler:innen macht.
- Bevölkerungsprognosedaten für die Stadt Dassow liegen nicht vor. Nach Einschätzung der cima ist aber auch für die kommenden Jahre von einer stabilen bis leicht positiven Bevölkerungszahl in Dassow auszugehen. Einige in Vorbereitung befindliche Wohnbauentwicklungen⁵ werden in den kommenden Jahren für Zuzüge (vor allem von Familien und Familiengründungswilligen) nach Dassow in moderatem Umfang sorgen, wodurch der Altersdurchschnitt gesenkt werden dürfte, was einer natürlichen Schrumpfung der Bevölkerungszahl entgegenwirkt.
- Auch für die Gemeinde Selmsdorf kann weiterhin von einer hohen Wohnraumnachfrage und damit von einer kontinuierlich positiven Bevölkerungsentwicklung ausgegangen werden. Ob die Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren eine ähnliche Dynamik entfalten kann wie im Zeitraum 2011 bis 2020, wird im Wesentlichen davon abhängen, ob die Gemeinde auch weiterhin die Nachfrage nach Wohnbauflächen decken kann.

- Für den Dassower Einzelhandel kann somit von einer stabilen bis leicht positiven Nachfragebasis ausgegangen werden.

Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung von Dassow im Vergleich

Bevölkerungsentwicklung	Stadt Dassow	Gemeinde Selmsdorf	Landkreis Nordwestmecklenburg	Land Mecklenburg-Vorpommern
31.12.2011	4.017	2.697	156.004	1.606.899
31.12.2012	4.025	2.715	155.801	1.600.327
31.12.2013	4.013	2.767	155.265	1.596.505
31.12.2014	4.010	2.786	155.424	1.599.138
31.12.2015	4.034	2.846	156.270	1.612.362
31.12.2016	4.076	2.906	156.825	1.610.674
31.12.2017	4.077	2.973	156.993	1.611.119
31.12.2018	4.042	3.064	156.729	1.609.675
31.12.2019	4.063	3.110	157.322	1.608.138
31.12.2020	4.102	3.213	157.975	1.610.774
- in % 2011 - 2020	2,1	19,1	1,3	0,2

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2021

Bearbeitung: cima 2021

⁵ vgl. hierzu Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow in der Fassung der Neubekanntmachung 2019: In Dassow befinden sich aktuell zwar keine Wohnbauflächen in der Erschließung, aus der derzeit wirksamen Fassung des

Flächennutzungsplanes könnten aber ca. 163 bis 188 Wohneinheiten (entspr. rd. 319 bis 368 Personen) vorbereitet werden. Auf zusätzlich ausgewiesenen Flächen könnten zukünftig weitere 442 Wohneinheiten (entspricht rd. 866 Ew.) vorbereitet werden.

Beschäftigten- und Pendelraten

- Im Vergleichszeitraum (2011 bis 2020) hat sich die **Beschäftigtenzahl** in Dassow um + 106,8 % mehr als verdoppelt. Somit hatten im Jahr 2020 1.801 Beschäftigte einen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplatz in Dassow. Der Beschäftigtenzuwachs in Dassow überstieg damit deutlich die ebenfalls positive Entwicklung in der Gemeinde Selmsdorf (+ 37,1 %).
- Bei den **Pendelverkehren** weisen sowohl Dassow als auch Selmsdorf einen nahezu ausgeglichenen Saldo auf. Beide Orte weisen – gemessen an der Beschäftigtenzahl – eine sehr Hohe Anzahl sowohl von Einpendler:innen als auch von Auspendler:innen auf. Dies deutet darauf hin, dass sowohl Dassow als auch Selmsdorf nur Wohnorte für Auspendler:innen sind, sondern ebenfalls eine hohe Bedeutung als Arbeitsplatzstandorte haben.

Abb. 4: Beschäftigten- und Pendelraten von Dassow im Vergleich

Indikatoren		Stadt Dassow	Gemeinde Selmsdorf	Landkreis Nordwest-Mecklenburg	Land Mecklenburg-Vorpommern
Sozialvers.-pflichtig	30.06.2011	873	1.008	42.917	529.185
	30.06.2012	884	1.046	43.008	531.989
Beschäftigte (am Arbeitsort)	30.06.2013	1.015	1.037	43.793	533.174
	30.06.2014	1.609	1.150	45.798	549.479
	30.06.2015	1.269	1.114	45.716	553.783
	30.06.2016	1.338	1.117	45.775	559.531
	30.06.2017	1.449	1.168	46.854	567.650
	30.06.2018	1.575	1.288	47.482	574.586
	30.06.2019	1.771	1.323	48.179	578.848
	30.06.2020	1.801	1.382	48.174	572.732
	+/- in % 2011 - 2020	106,3	37,1	12,2	8,2
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2021					
Einpendelnde	30.06.2011	873	909	k.A.	23.733
Auspendelnde	30.06.2011	657	1.093	k.A.	75.312
	Saldo	216	-184	k.A.	-51.579
Einpendelnde	30.06.2020	1.499	1.264	10.515	32.255
Auspendelnde	30.06.2020	1.456	1.284	25.425	74.816
	Saldo	43	-20	-14.910	-42.561
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2021					

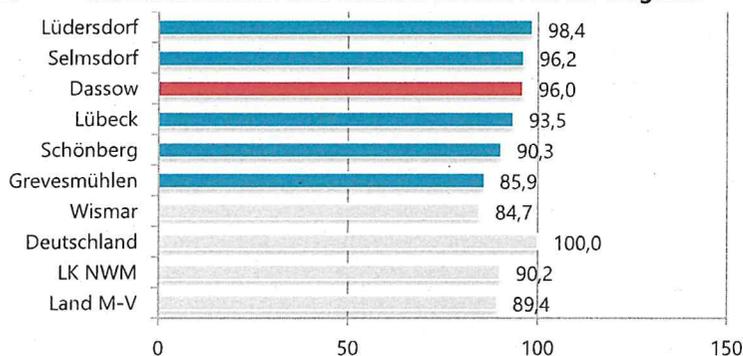
Bearbeitung: cima 2021

1.3 Nachfragepotenzial des Dassower Einzelhandels

Die Berechnung des Nachfragepotenzials⁶ in der Stadt Dassow erfolgt auf Basis der gemeindeschaffen Bevölkerungszahlen und der ortsspezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern.

Es wird ein bundesdurchschnittlicher Ausgabesatz pro Kopf im stationären Einzelhandel von 5.732 € für 2021 zugrunde gelegt, der mit der Kaufkraftkennziffern an das Niveau der Stadt Dassow bzw. der Gemeinde Selmsdorf angepasst wird.

Abb. 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im Vergleich



Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2021
 Bearbeitung: cima 2021

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von Dassow beträgt 96,0⁷. Damit liegt die Kaufkraftkennziffer in Dassow zwar unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) aber deutlich über dem landesweiten Durchschnitt von Mecklenburg-Vorpommern (89,4) und dem Durchschnitt im Landkreis

Nordwestmecklenburg (90,2). Die Kaufkraftkennziffer von Selmsdorf liegt mit 96,2 auf demselben Niveau wie Dassow.

Der durchschnittliche Ausgabesatz im Einzelhandel einer jeden Einwohner:in von Dassow entspricht rd. 5.500 € (brutto, p.a.). Wie die Kaufkraftkennziffer liegt auch der statistische Ausgabesatz pro Kopf in Dassow leicht unter dem Bundesdurchschnitt.

Insgesamt beläuft sich das Nachfragepotenzial der Dassower Bevölkerung (4.102 Ew.⁸) somit auf rd. 22,6 Mio. € jährlich. Davon entfallen rd. 10,9 Mio. € auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente, rd. 7,0 Mio. € auf zentrenrelevante Sortimente und weitere rd. 4,7 Mio. € auf nicht-zentrenrelevante Sortimente⁹.

Hinzu kommen rd. 17,7 Mio. € Nachfragepotenzial in der Gemeinde Selmsdorf, sodass im gesamten Nahbereich des Grundzentrums Dassow ein Nachfragepotenzial von rd. 40,3 Mio. € zur Verfügung steht.

Abb. 6: Nachfragepotenzial im Nahbereich des Grundzentrums Dassow

	Stadt Dassow	Gemeinde Selmsdorf
nahversorgungsrelevante Sortimente	10,9	8,5
davon Nahrungs- und Genussmittel	9,2	7,3
zentrenrelevante Sortimente	7,0	5,5
nicht-zentrenrelevante Sortimente	4,7	3,7
gesamt	22,6	17,7

Quellen: Michael Bauer Research GmbH 2021, cima 2021
 Bearbeitung: cima 2021; Rundungsdifferenzen möglich

⁶ Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung, die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

⁷ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2021

⁸ Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2021: Bevölkerung zum Stichtag 31.12.2020

⁹ Welche Sortimente als nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant und nicht-zentrenrelevant definiert sind, ist dem Kap. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. zu entnehmen.

1.4 Leistungsdaten des Einzelhandels in Dassow

1.4.1 Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze

Die nachfolgenden Einzelhandelsstrukturdaten basieren auf einer vollständigen, flächendeckenden Einzelhandelsbestandserhebung in der Gemeinde Dassow im Juni 2021¹⁰.

Im Rahmen dieser Bestandserhebung wurden insgesamt 16 Einzelhandelsbetriebe im Dassower Stadtgebiet erfasst. Diese haben zusammen eine Verkaufsfläche von 3.340 m² und erwirtschaften einen Einzelhandelsumsatz von rd. 9,6 Mio. € (brutto, p.a.).

- Die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** ist mit rd. 7,3 Mio. € die mit Abstand umsatzstärkste Warengruppe - auf sie entfallen zwei Drittel der Dassower Verkaufsflächen und drei Viertel des in Dassow generierten Umsatzes.
- Der in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel vorhandene Einzelhandelsbesatz umfasst zwei Lebensmittel-discounter (Penny, Norma), einen Getränkemarkt, drei Bäckereien, eine Fleischerei sowie einen Tankstellenshop.
- Insgesamt nur vier Betriebe bieten in Dassow **zentrenrelevante Sortimente** als Hauptsortiment an, nämlich ein Mode- und Geschenkartikelgeschäft, ein Schuh-, Mode- und Spielwarengeschäft, eine Apotheke und ein Schreibwarenkiosk.
- Weitere vier Betriebe bieten **nicht-zentrenrelevante Sortimente** als Hauptsortiment an: Ein kleinflächiger Bau- und Gartenmarkt, ein Geschäft für Heimtierbedarf, ein Blumen- und Pflanzenmarkt sowie der Verkauf von Bootszubehör bei einer Bootswerkstatt.

Abb. 7: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels in der Stadt Dassow

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
nahversorgungsrelevante Sortimente	8	2.300	7,6
<i>davon Nahrungs- und Genussmittel</i>	8	2.190	7,3
zentrenrelevante Sortimente	4	655	1,1
nicht-zentrenrelevante Sortimente	4	385	0,9
gesamt	16	3.340	9,6

Bearbeitung: cima 2021

In der zum Nahbereich des Grundzentrums Dassow gehörenden Gemeinde Selmsdorf sind insgesamt sechs Einzelhandelsbetriebe ansässig. Von Bedeutung ist hier insbesondere ein Netto Marken-Discount Lebensmittel-discounter, nebst angegliedertem Backshop, mit rd. 800 m² Verkaufsfläche. Der Lebensmittelmarkt befindet sich in verkehrsgünstiger Lage nahe dem Kreuzungsbereich B 104 / B 105. Darüber hinaus sind im Ortskern von Selmsdorf eine Bäckerei und ein Kiosk vorhanden und im Gewerbegebiet abseits des Kernsiedlungsbereiches ein Tankstellenshop sowie ein Bodenbelags-Direktverkauf als Annexhandel eines dort ansässigen Bodenausstattungsunternehmens.

¹⁰ Betriebe, die zu diesem Zeitpunkt bedingt durch die Corona-Pandemie nicht geöffnet hatten, wurden zu einem späteren Zeitpunkt (Mai/ Juni 2021) nacherfasst.

1.4.2 Einzelhandelszentralität

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Wenn die Zentralität einen Wert von über 100 % einnimmt, fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Umland in den Ort, die die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100 %, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die per Saldo nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können.

Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z.B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung, die Kaufkraft im regionalen Umfeld und die Wettbewerbsstärke benachbarter Einkaufsorte gesteuert.

- Die Zentralität der Gemeinde Dassow liegt aktuell bei 43. Dieser Wert deutet auf saldierte Kaufkraftabflüsse in erheblichem Umfang hin. Kaufkraft in maßgeblichem Umfang fließt zu benachbarten Wettbewerbsstandorten ab, vor allem nach Schönberg, Grevesmühlen, Wismar und Lübeck.
- Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird bei einer Zentralität von 79 vergleichsweise viel Kaufkraft in Dassow gebunden. Von dem Umsatz in Höhe von rd. 7,3 Mio. € werden rd. 6,0 Mio. € aus örtlicher Kaufkraft generiert, die übrigen rd. 1,3 Mio. € sind Kaufkraftzuflüsse aus Selmsdorf, aber vor allem von durchreisenden Berufspendler:innen sowie Urlaubsreisenden.
- Somit fließen rd. 3,2 Mio. € der örtlichen Nachfrage im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel aus dem Stadtgebiet von Dassow ab.
- Im Bereich der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente beträgt die Einzelhandelszentralität in Dassow lediglich 16 bzw. 19. Hier sind in vielen Sortimentsbereichen nur rudimentäre oder gar keine Einzelhandelsangebote vorhanden, sodass die Dassower Bevölkerung zwangsläufig auf Einkaufsfahrten in benachbarte zentrale Orte angewiesen ist.

Abb. 8: Umsatz, Nachfragevolumen und Einzelhandelszentralität im Dassower Einzelhandel

	Umsatz in Mio. €	Nachfrage in Mio. €	Einzelhandels- zentralität
nahversorgungsrelevante Sortimente	7,6	10,9	70
<i>davon Nahrungs- und Genussmittel</i>	7,3	9,2	79
zentrenrelevante Sortimente	1,1	7,0	16
nicht-zentrenrelevante Sortimente	0,9	4,7	19
gesamt	9,6	22,6	43

Bearbeitung: cima 2021

2 Standortstruktur in Dassow

2.1 Ortskern Dassow

Es wurde gutachterlich untersucht, ob in Dassow ein zentraler Versorgungsbereich¹¹ existiert. Zu diesem Zweck wurden die zentrenprägenden Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastgewerbe, medizinische Versorgung, öffentliche/soziale/kulturelle Einrichtungen) im Bereich des Dassower Ortskerns erfasst. Die Ergebnisse sind der nebenstehenden Karte zu entnehmen.

Demzufolge sind im **Dassower Ortskern**, der sich im Wesentlichen entlang der Lübecker Straße und Friedenstraße erstreckt, die folgenden Nutzungen in Erdgeschosslage vorhanden:

- 4 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment (Mode- und Geschenkartikelgeschäft mit Post-Shop; Schuh-/Mode-/Spielwarengeschäft mit Paket-Shop; Apotheke, Schreibwarenkiosk mit Pakethop und Lotto-/Toto-Aannahme)
- 1 Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (Blumen- und Pflanzenmarkt)
- 5 kundenorientierte Dienstleistungen (Frisiersalon, Fußpflegesalon, Sparkasse, zwei Versicherungsbüros)
- 4 Einrichtungen des Gastgewerbes (Eiscafé, Restaurant, Pizzaservice, Pension)
- 2 medizinische Versorgungseinrichtungen (Praxis für Allgemeinmedizin, Physiotherapie)
- 2 öffentliche/soziale Einrichtungen (Kita, Begegnungsstätte)
- 5 leerstehende Gewerbeeinheiten

Gemessen an der Bevölkerungszahl der Stadt Dassow ist die Nutzungsvielfalt im Ortskern als zufriedenstellend zu bewerten. Bei allen Nutzungsarten gibt es deutliche Angebotslücken, dennoch ist eine Grundversorgung der Bevölkerung in allen Angebotsbereichen gesichert.

Die fünf Einzelhandelsbetriebe im Ortskern haben zusammen eine Verkaufsfläche von nur 295 m², die durchschnittliche Verkaufsflächengröße je Geschäft liegt somit bei nur rd. 60 m².

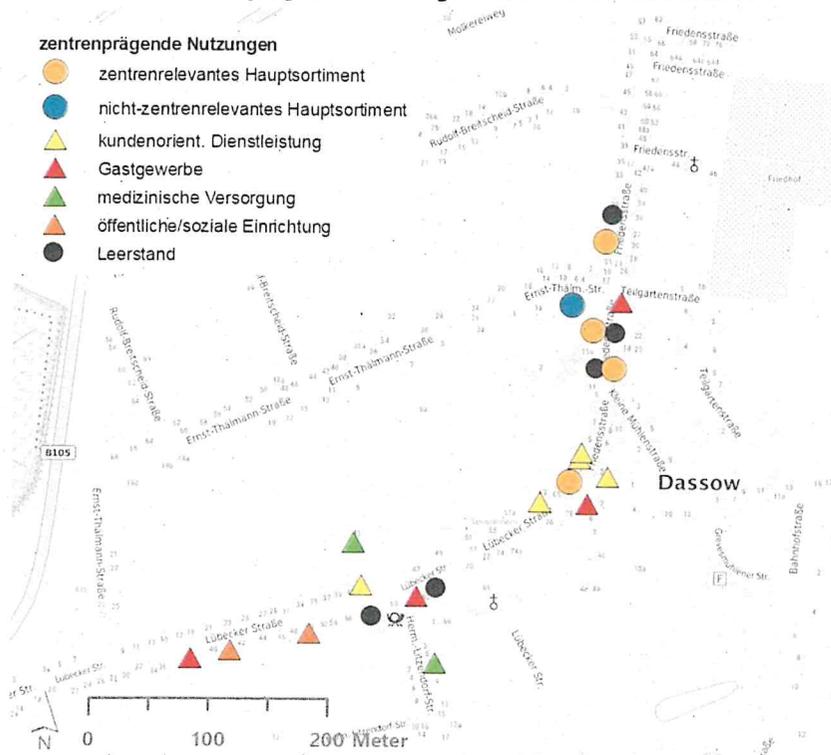
Zudem gibt es im Ortskern keine Potenzialflächen für größere Neuentwicklungen. Die Lübecker Straße und Friedenstraße zeichnen sich durch eine kleinteilige, geschlossene Bebauungsstruktur aus. Um Flächenpotenziale in nennenswertem Umfang zu aktivieren, müsste – theoretisch – in größerem Umfang Bausubstanz abgerissen werden. Dies ist auch mit langfristiger Perspektive ausgeschlossen.

Somit erscheint gesichert, dass auch zukünftig im Dassower Ortskern kein maßgeblicher Zuwachs der Einzelhandelsfunktion zu erwarten ist. Insbesondere sind Neuansiedlungen größerer „Magnetbetriebe“ aufgrund der gegebenen baulichen Strukturen ausgeschlossen.

Im Ergebnis kann der Dassower Ortskern nicht als zentraler Versorgungsbereich definiert werden. Hierzu fehlt ihm die „zentrale“ Bedeutung für die Bevölkerung als Einzelhandelsstandort. Gleichwohl kommt dem Ortskern in Bezug auf die ergänzenden Nutzungen (v.a. Dienstleistungen und Gastronomie) und gemessen an der Ortsgröße von Dassow durchaus eine bedeutsame Versorgungsfunktion zu. In dieser kleinteiligen Zentralität ist der Dassower Ortskern auch zukünftig zu erhalten und weiter zu qualifizieren.

¹¹ Zur Definition des Begriffs zentraler Versorgungsbereich vgl. Begründung zu Kap. 4.3.2 LEP M-V 2016 sowie BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2.08, Rn. 7

Abb. 9: Zentrenprägende Nutzungen im Ortskern von Dassow



Kartenbasis: WebatlasDE/M-V 2021
 Bearbeitung: cima 2021

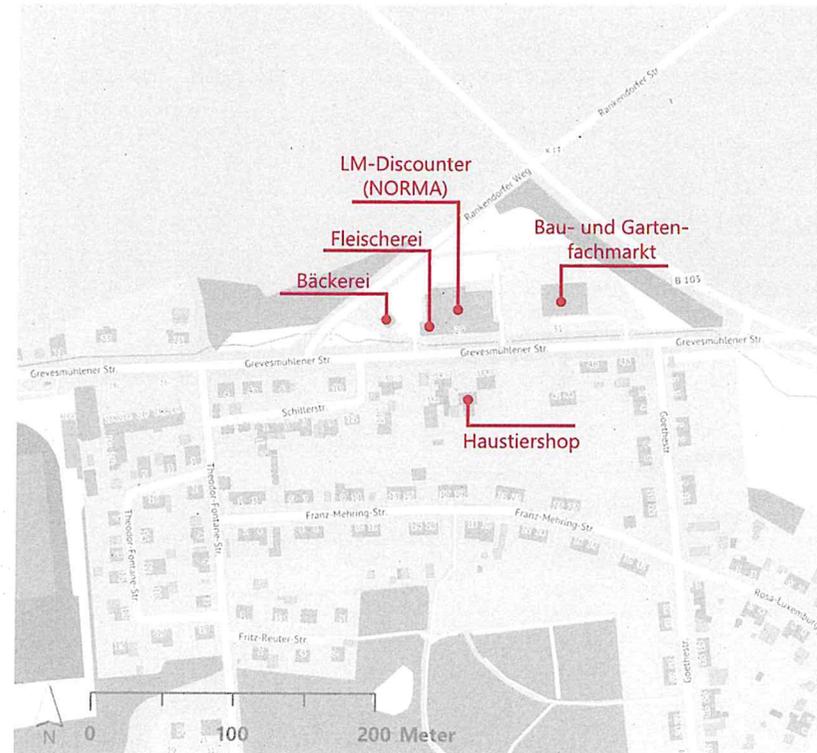
2.2 Nahversorgungsstandort östliche Grevesmühlener Straße

An der Grevesmühlener Straße, im Osten des Dassower Kernortes, befindet sich eine kleinere Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe. Als bedeutendster Anbieter ist hier ein NORMA Lebensmittel-discounter ansässig. Das Gebäude des NORMA-Marktes wurde im Jahr 2019 als Ersatzneubau neu errichtet, seitdem präsentiert sich der Lebensmittel-discounter dort in einem zeitgemäßen Objekt mit rd. 1.000 m² Verkaufsfläche. Im Vorkassenbereich des NORMA-Marktes befindet sich zudem eine Fleischerei und auf dem Parkplatz ist in einem separaten Objekt eine Bäckerei ansässig. Östlich davon wurde erst kürzlich ein kleinflächiger Bau- und Gartenfachmarkt errichtet, welcher seither für die Dassower Bevölkerung eine gute Grundversorgung mit Eisenwaren und Werkzeugen, Gartenbedarf, Erden und Düngemittel, Haustierbedarf usw. sicherstellt. Zudem befindet sich südlich der Grevesmühlener Straße ein weiterer kleiner Shop für Haustierbedarf.

Der Standortbereich an der Grevesmühlener Straße zeichnet sich durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit aus. Zum Dassower Ortskern sind es entlang der Grevesmühlener Straße rd. 750 m, zudem verläuft direkt nördlich des Standortes die B 105. Über die Bushaltestelle „Dassow Siedlung“ in rd. 250 m Entfernung ist der Standortbereich in das regionale Nahverkehrsnetz eingebunden.

Derzeit handelt es sich bei dem Standortbereich um eine siedlungsstrukturelle Randlage, da nur südlich der Grevesmühlener Straße verdichtete Einfamilienhausbebauung angrenzt. Dies soll sich aber zukünftig ändern, da westlich, zwischen der Grevesmühlener Straße, B105 und An der Promenade die Planung eines neuen Wohngebietes beabsichtigt wird, wodurch zukünftig eine bessere siedlungsstrukturelle Integration und städtebauliche Anbindung an den Ortskern erreicht werden könnte.

Abb. 10: Einzelhandelsnutzungen am Nahversorgungsstandort Grevesmühlener Straße



Kartengrundlage: ORKa.MV © Hanse- und Universitätsstadt Rostock (CC BY 4.0)
 Bearbeitung: cima 2021

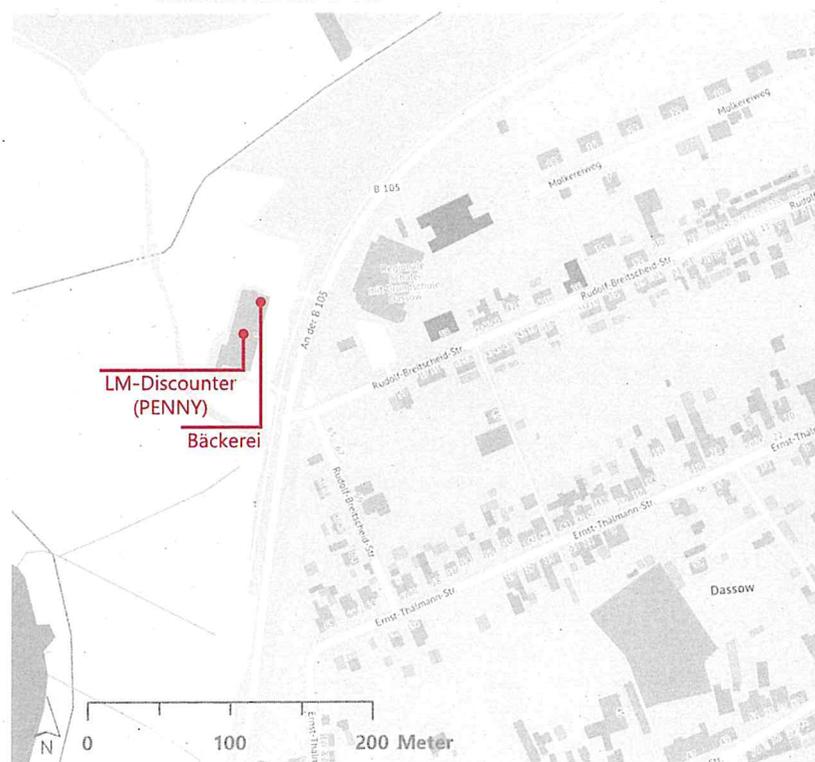
2.3 Nahversorgungsstandort an der B 105

Als weiterer Nahversorgungsstandort befindet sich direkt an der B 105, nordwestlich des Dassower Kernortes, ein PENNY Lebensmitteldiscounter einschließlich eines Bäckerei-Cafés im Vorkassenbereich.

Das Bestandsgebäude des PENNY-Marktes wurde kurz nach der deutschen Wiedervereinigung errichtet, ist somit rd. 30 Jahre alt und befindet sich optisch wie technisch in einem dementsprechenden Zustand. Seitens des Eigentümers bestehen daher Bestrebungen, das Bestandsgebäude abzureißen und durch einen zeitgemäßen Neubau mit erweiterter Verkaufsfläche zu ersetzen¹².

Der Standort ist zwar siedlungsstrukturell nicht integriert, da er durch die Hauptverkehrsachse räumlich vom Siedlungsgebiet des Dassower Kernortes getrennt ist. Auf Höhe der Einmündung Rudolf-Breitscheid-Straße ist jedoch eine Lichtsignalanlage vorhanden, sodass auch für den Fuß- und Radverkehr ein Überqueren der B 105 problemlos möglich ist. Der Standort nimmt daher trotz seiner Randlage wichtige fußläufige Versorgungsfunktionen für die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche wahr (vgl. Kap. 3) und ist in dieser Funktion auch langfristig erhaltenswert. Eine Standortverlagerung an einen siedlungsstrukturell besser integrierten Standort scheidet an der Flächenverfügbarkeit im gewachsenen Kernort von Dassow (vgl. Kap. 3.2).

Abb. 11: Übersicht der Einzelhandelnutzungen am Nahversorgungsstandort an der B 105



Kartengrundlage: ORKa.MV © Hanse- und Universitätsstadt Rostock (CC BY 4.0)
 Bearbeitung: cima 2021

¹² vgl. hierzu Auswirkungsanalyse zur Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung eines PENNY Lebensmittelnahversorgers in der Stadt Dassow, cima, Januar 2021

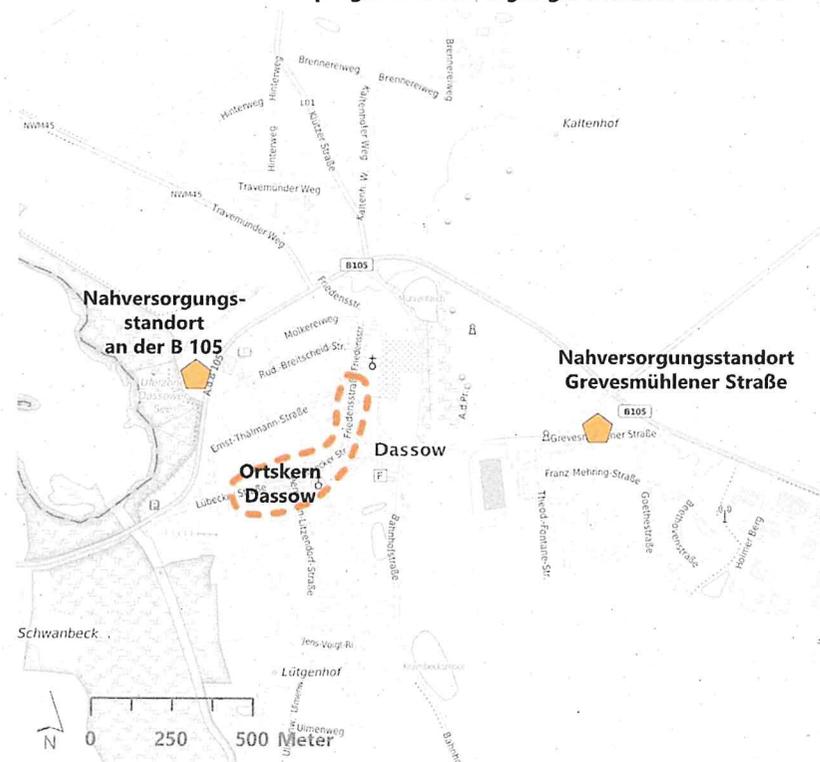
2.4 Sonstige Einzelhandelsstandorte im Dassower Stadtgebiet

Außerhalb der oben beschriebenen Einzelhandelsstandorte, dem Ortskern Dassow sowie den beiden Nahversorgungsstandorte an der Grevesmühlener Straße und an der B 105, sind in Dassow vereinzelt weitere Einzelhandelsbetriebe ansässig, die aber für die Versorgung der Bevölkerung von untergeordneter Bedeutung sind:

- Nördlich der B 105 befindet sich am Travemünder Weg ein Getränkemarkt. Der Standort ist von gewerblichen Nutzungen umgeben und ist von der Hauptstraße nur schwer einsehbar. Dieser Standortbereich sollte daher zukünftig in seinem Bestand erhalten, aber nicht weiter ausgebaut werden.
- Im Stadtgebiet verteilt befinden sich einige kleinteilige Einzelhandelsnutzungen:
 - Ein Tankstellenshop an der Einmündung der Friedenstraße in die B 105,
 - ein neues und modernes Bäckerei-Café am Dassower Bootshafen neben dem sanierten Alten Speicher,
 - ein Bootszubehör-Verkauf als „Annexhandel“ einer Bootswerkstatt im Gewerbegebiet Holmer Berg.
- Außerhalb des Dassower Kernortes, also in den peripheren Ortsteilen, sind keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden.
- In der Gemeinde Selmsdorf, die zum Nahbereich des Grundzentrums Dassow gehört, sind ein Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount) einschließlich Vorkassen-Bäckerei sowie eine weitere Bäckerei ansässig.

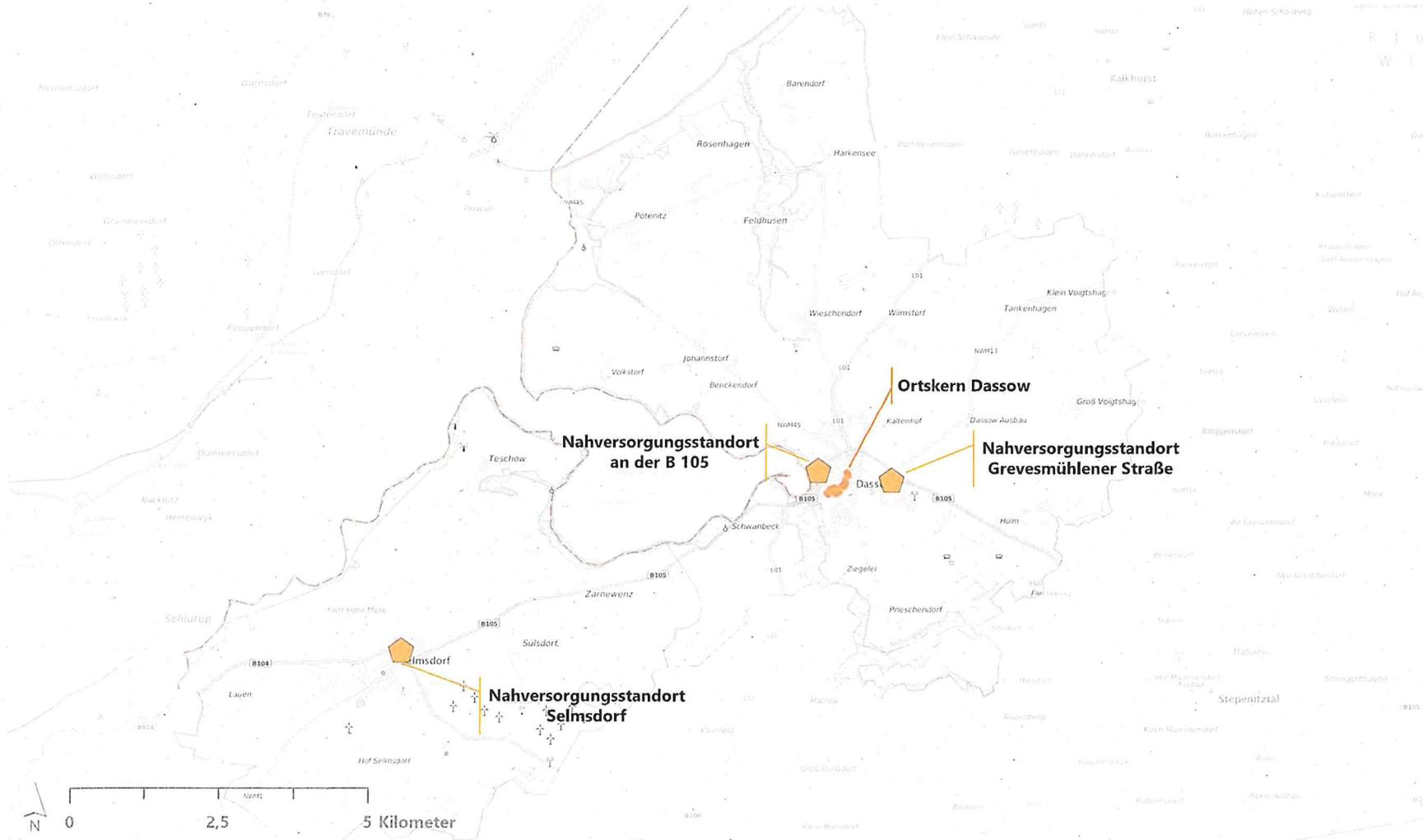
2.5 Gesamtübersicht der Einzelhandels-Standortstrukturen

Abb. 12: Übersicht der prägenden Versorgungsstandorte in Dassow



Kartenbasis: WebatlasDE/M-V 2021
 Bearbeitung: cima 2021

Abb. 13: Übersicht der prägenden Versorgungsstandorte im gesamten Nahbereich



Kartenbasis: WebatlasDE/M-V 2021
Bearbeitung: cima 2021

3 Nahversorgungskonzept

3.1 Bewertung der Bestandssituation

Unter Nahversorgung wird die wohnortnahe, d. h. fußläufig erreichbare Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Einrichtungen des täglichen Bedarfs verstanden. Im Zusammenhang mit Einzelhandel betrifft Nahversorgung also die Versorgung mit Sortimenten des periodischen (= nahversorgungsrelevanten) Bedarfs, vor allem mit Nahrungs- und Genussmitteln.

Als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit definiert die Rechtsprechung einen Radius von rd. 700 bis maximal 1.000 Metern, was einer Gehzeit von bis zu 10 Minuten entspricht¹³. Untersuchungen haben ergeben, dass Entfernungen von mehr als 10 Minuten Gehzeit (bzw. 1.000 Metern Gehstrecke) zum Lebensmittelmarkt nur von einem geringen Anteil der Bevölkerung zu Fuß zurückgelegt werden. Insbesondere mobilitätseingeschränkte Personen (z.B. Ältere) sind auf kurze Einkaufswege angewiesen. Aus diesem Grund verwendet die cima auch in dem vorliegenden Einzelhandelsgutachten für Dassow eine Distanz von 10 Gehminuten als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelnahversorger.

Die Abb. 14 zeigt die fußläufigen Erreichbarkeiten der beiden in Dassow vorhandenen Lebensdiscounter. Beide Märkte befinden sich zwar in einer siedlungsstrukturellen Randlage, die kartografische Darstellung macht aber deutlich, dass die beiden Nahversorgungsstandorte sich gegenseitig sehr gut ergänzen, sodass in der Summe eine sehr gute Abdeckung des Dassower Kernortes erreicht wird: Alle Bewohner:innen des Kernortes können mindestens einen der beiden Lebensmitteldiscounter fußläufig erreichen, lediglich die an den Kernort angrenzenden Siedlungsbereiche Vorwerk/Kaltenhof und Lütgenhof sowie die peripheren Ortsteile Dassows sind nicht fußläufig nahversorgt.

Rein **quantitativ** verfügt Dassow mit einer Dichte von 0,53 m² Lebensmittel-Vkfl./Ew. und einer sortimentspezifischen Einzelhandelszentralität von 79 (vgl. Kap. 1.4.2) über eine gute Ausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, die gemessen an der Ortsgröße einer rechnerischen Vollversorgung entspricht.

Berücksichtigt man zusätzlich die Nachfragesituation der Gemeinde Selmsdorf, so relativieren sich die Kennzahlen: Bezogen auf den gesamten Nahbereich erreicht das Grundzentrum Dassow eine Einzelhandelszentralität von 44 im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Qualitativ betrachtet ist hervorzuheben, dass Dassow derzeit nur über zwei Lebensmitteldiscounter verfügt, aber kein Lebensmittelvollsortimenter im Stadtgebiet ansässig ist. Vollsortimenter bieten auf vergleichbarer Verkaufsfläche in der Regel ein deutlich breiteres Sortiment (bspw. dauerhaft auch Haushaltswaren und Schreibwaren) und eine größere Sortimentstiefe (Vielfalt der Auswahl innerhalb eines Sortiments, z.B. Marmeladen vieler verschiedener Geschmacksrichtungen und jeweils als Eigenmarke, Markenprodukt, Bio-Marke usw.). Ein durchschnittlicher Discounter bietet rd. 2.000 Artikel an, ein durchschnittlicher Supermarkt hingegen rd. 11.000 Artikel.

Aus konzeptioneller Sicht wäre daher eine qualitative Aufwertung des Nahversorgungsangebotes für den gesamten Nahbereich durch einen Lebensmittelvollsortimenter wünschenswert.

Räumlich betrachtet ist, wie beschrieben, im Kernort Dassow eine sehr gute Nahversorgungssituation gegeben. In den peripheren Ortsteilen sind aufgrund der sehr geringen Bevölkerungszahlen auch zukünftig Ansiedlungen von Lebensmittelnahversorgern weder realistisch noch planerisch

¹³ vgl. hierzu OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15

gewollt. Die Bevölkerung dieser Ortsteile ist daher auf die Nutzung von Verkehrsmitteln (Auto/ Bus) angewiesen, um die Lebensmittelmärkte im Zentralort Dassow bequem erreichen zu können. Dies erklärt und rechtfertigt die siedlungsstrukturellen Randlagen der beiden in Dassow ansässigen Lebensmitteldiscounter: Sie sind nicht nur aus dem Kernort fußläufig angebunden, sondern aufgrund ihrer Lage an der B 105 auch aus den peripheren Ortsteilen Dassows und aus der Gemeinde Selmsdorf bequem mit dem Pkw zu erreichen.

Der in Selmsdorf ansässige Lebensmitteldiscounter verfügt ebenfalls über eine Lage an einer Hauptverkehrsachse (B 104, nahe dem Kreuzungsbereich mit der B 105). Aus dem gesamten Wohngebiet „Am Mühlenbruch“ nordöstlich der B 104 ist der Standort fußläufig zu erreichen, nach Südwesten bildet die B 104 hingegen eine Barriere, sodass die fußläufige Erreichbarkeit für den gewachsenen Kernort von Selmsdorf nur bis an die Lübecker Straße / Straße der Freiheit reicht.

In Dassow bestehen **Planungen**, den bestehenden PENNY-Markt an der B 105 abzureißen und durch einen zeitgemäßen Neubau mit rd. 220 m² vergrößerter Verkaufsfläche zu ersetzen. Eine vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse¹⁴ hatte bereits im Januar 2021 ergeben, dass dieses Vorhaben städtebaulich verträglich für die vorhandenen Wettbewerbsstrukturen ist. Aus raumordnerischer Sicht ist der Bestandsstandort jedoch problematisch, da es sich um eine siedlungsstrukturell nicht integrierte Lage handelt. Im Rahmen der vorliegenden Einzelhandelsuntersuchung wird sich die cima daher eingehend mit der Frage befassen, ob im Gemeindegebiet von Dassow besser geeignete Standortalternativen für eine Verlagerung des Nahversorgers PENNY zur Verfügung stehen (vgl. 3.2).

Eine weitere Planung betrifft die in Dassow bereits seit längerem diskutierte Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters als qualitative Angebotsergänzung der örtlichen Nahversorgungsstrukturen. Mit dieser

Möglichkeit befasst sich nachfolgend das Kapitel 3.3 des Nahversorgungskonzeptes (3.3).

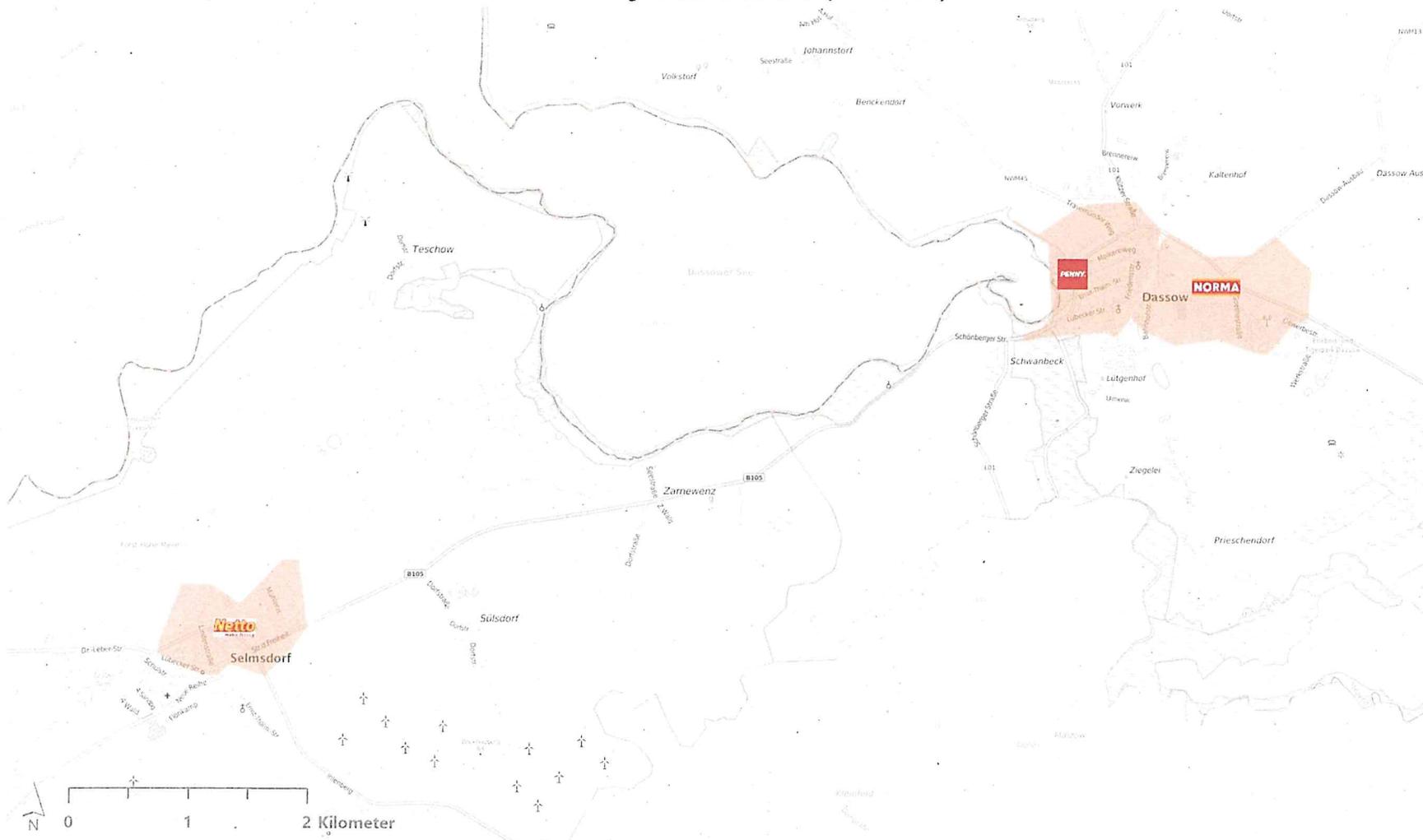
¹⁴ Auswirkungsanalyse zur Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung eines PENNY Lebensmittelnahversorgers in der Stadt Dassow, cima, Januar 2021

Abb. 14: Fußläufige Erreichbarkeiten der Lebensmittelmärkte in Dassow (Ist-Situation)



Kartenbasis: WebatlasDE/M-V 2021; 10 Minuten-Gehzeitzone auf Basis von openrouteservice.org
Bearbeitung: cima 2021

Abb. 15: Fußläufige Erreichbarkeiten der Lebensmittelmärkte im gesamten Nahbereich (Ist-Situation)



Kartenbasis: WebatlasDE/M-V 2021; 10 Minuten-Gehzeitzone auf Basis von openrouteservice.org
Bearbeitung: cima 2021

3.2 Prüfung von Standortalternativen für den Nahversorgungsstandort an der B 105

Anlass der Standortalternativen-Prüfung

Der im westlichen Kernstadtgebiet von Dassow etablierte Nahversorgungsstandort an der B 105 (PENNY Lebensmitteldiscounter) weist dringenden Revitalisierungsbedarf auf. Die hier vorhandene Handelsimmobilie wurde unmittelbar nach der Deutschen Einheit errichtet und befindet sich dementsprechend in einem sichtlich in die Jahre gekommenen Zustand. Das Bestandsobjekt lässt sich nicht mehr durch Modernisierungsmaßnahmen auf heutige technische und energetische Standards bringen, weshalb der Eigentümer einen Abriss und Neubau anstrebt.

In diesem Zuge soll außerdem die Verkaufsfläche von derzeit rd. 780 m² auf zukünftig rd. 1.000 m² erweitert werden (zzgl. Backshop mit Café). Dies wird erforderlich, um niedrigere Regalhöhen und breitere Gänge im Verkaufsraum realisieren zu können. Niedrigere Regale erleichtern den Kund:innen die Übersicht im Markt und beispielsweise für Ältere, Kinder oder Menschen im Rollstuhl wird die Erreichbarkeit der Waren in den Regalen erleichtert. Breitere Gänge verbessern zum einen die internen Betriebsabläufe, da das Rangieren mit Hubwagen erleichtert wird. Und zum anderen können sich die Kund*innen mit Einkaufswagen, Kinderwagen, Rollstühlen oder Rollatoren in breiteren Gängen besser begegnen. Das bedingt durch die Corona-Pandemie gebotene Abstandhalten wird dadurch wesentlich erleichtert.

Außer Zweifel steht, dass ein Lebensmittelnahversorger im westlichen Kernstadtgebiet von Dassow von großer Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung ist. Ein Ziel der vorliegenden Einzelhandelsuntersuchung ist daher, die bisherigen, guten Nahversorgungsstrukturen im Kernort Dassow langfristig zu erhalten. Es stellt sich allerdings die Frage, ob es für den derzeit westlich der B 105 gelegenen Nahversorgungsstandort eine besser geeignete Standortalternative gibt. Nachfolgend werden daher mehrere Standortalternativen hinsichtlich ihrer Eignung für eine mögliche Verlagerung dieses Nahversorgungsstandortes untersucht und bewertet.

Bewertungskriterien

Um alle in Frage kommenden Standorte objektiv bewerten zu können hat die cima unterschiedliche Kriterien definiert.

Aus Perspektive des Strategieplans für die Einzelhandelsentwicklung in Dassow kommt es darauf an, dass der Standort eine maßgebliche fußläufige Versorgungsfunktion für das westliche Kernstadtgebiet sicherzustellen kann. Der Standort soll also eine sinnvolle Ergänzung (Funktionsteilung) zu dem Nahversorgungsstandort an der östlichen Grevesmühlener Straße darstellen (vgl. Abb. 14). Neben der fußläufigen Versorgungsfunktion muss der Standort für die Bewohner:innen der peripheren Ortsteile auch mit dem Pkw gut zu erreichen sein. Ebenso sollte möglichst eine ÖPNV-Anbindung gegeben sein.

Auch betreiberseitige Standortanforderungen können nicht außer Acht gelassen werden, wenn der Standort langfristig durch einen attraktiven Lebensmittelnahversorger besetzt bleiben soll. Nach Erfahrungen der cima sind für einen zeitgemäßen Lebensmitteldiscounter einschließlich Parkplätzen mindestens rd. 4.500 m² Grundstücksgröße bei optimalem Zuschnitt erforderlich, davon müssen mindestens rd. 1.200 m² bis 1.500 m² überbaubar sein (für bspw. einen PENNY-Markt mit rd. 800 bis 1.000 m² Vklf. + Backshop/Café).

Daraus wurden die folgenden Bewertungskriterien abgeleitet:

- **Nahversorgungsfunktion:** Kann der Standort in bedeutendem Umfang eine fußläufige Versorgung für das westliche Kernstadtgebiet sicherstellen (als sinnvolle Ergänzung des Nahversorgungsstandortes mit NORMA im östlichen Stadtgebiet)?
- **ÖPNV-Anbindung:** Befindet sich eine Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung?
- **Pkw-Erreichbarkeit:** Ist der Standort geeignet, um auch von Pkw-Kundschaft aus den peripheren Ortsteilen Dassows frequentiert zu werden (z.B. keine Erschließung über eine Wohngebietsstraße)?

- **Flächengröße:** Ist die Fläche mindestens 4.500 m² groß, weist sie einen rechteckigen Zuschnitt auf und sind mindestens rd. 1.200 m² der Fläche überbaubar?
- **Flächenverfügbarkeit:** Ist die Fläche kurzfristig verfügbar bzw. aktivierbar oder gibt es Hinderungsgründe für eine kurzfristige Aktivierung der Fläche für die geplante Nutzung?

Identifizierung von Prüfstandorten

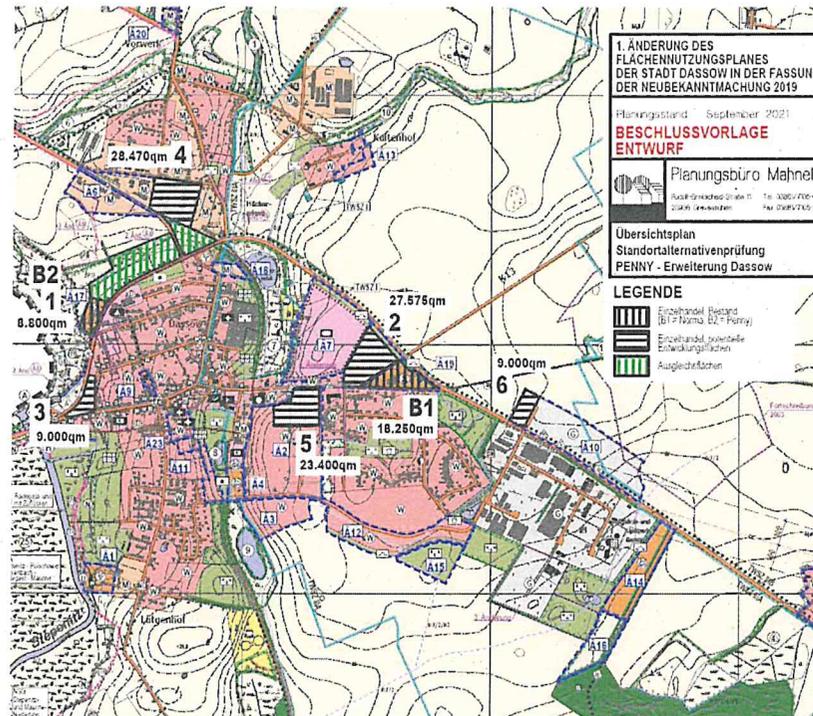
Anhand der erforderlichen Flächengröße von mindestens 4.500 m² hat das mit der Flächennutzungsplanung für die Stadt Dassow betraute Planungsbüro Mahnel in Abstimmung mit dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (EM) mehrere Standorte identifiziert, die nachfolgend hinsichtlich ihrer Standorteignung untersucht werden sollen. Neben den potenziellen Alternativstandorten wird außerdem der derzeitige Bestandsstandort des PENNY-Marktes anhand derselben Kriterien bewertet, um einen objektiven Vergleich zwischen dem etablierten Bestandsstandort und den möglichen Standortalternativen herstellen zu können.

Die zu prüfenden Standorte sind demzufolge:

- Bestandsstandort PENNY, An der B 105 (Nr. 1)
- B 105 / Grevesmühlener Straße (westlich von NORMA; Nr. 2)
- B 105 / Lübecker Straße (Nr. 3)
- Travemünder Weg (Nr. 4)
- Südlich der Grevesmühlener Straße (Sportplatz; Nr. 5)
- B 105 / nördlich Holmer Berg (Nr. 6)

Die räumliche Verortung und die Flächengröße der Standorte kann anhand der Nummern der nebenstehenden Karte (Abb. 16) entnommen werden.

Abb. 16: Übersicht der Prüfstandorte



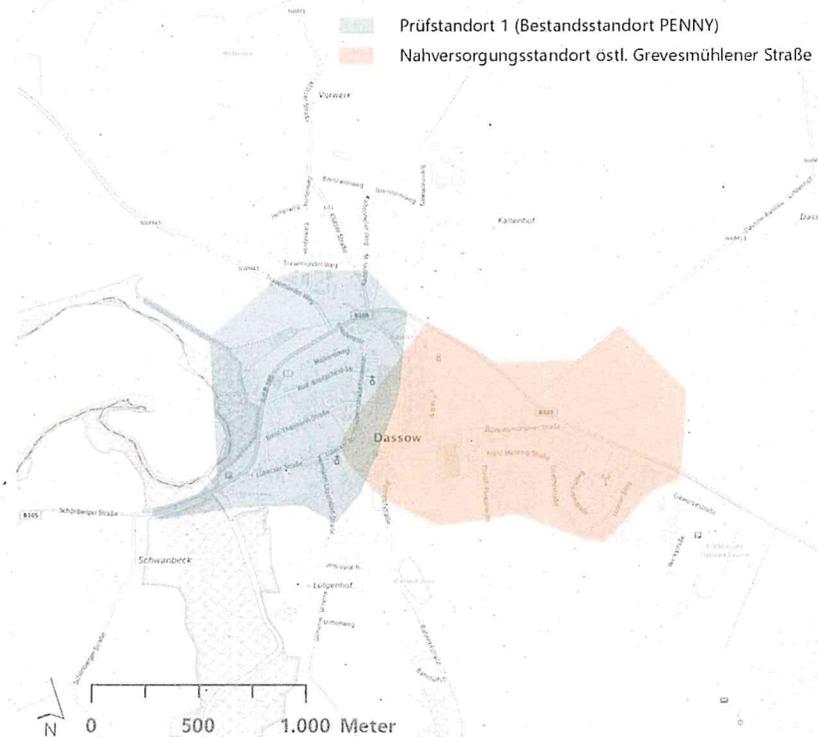
Quelle: Planungsbüro Mahnel 2021 (Ausschnitt)

Bewertung Prüfstandort 1

Bei dem Prüfstandort 1 handelt es sich nicht um einen möglichen Alternativstandort, sondern um den derzeitigen Bestandsstandort des Lebensmittelnahversorgers PENNY an der B 105. Der Standort befindet sich in einer siedlungsstrukturell nicht-integrierten Lage in einem Außenbereich an der Westseite der B 105. Gleichwohl kann er – wie die nebenstehende Karte zeigt – eine gute fußläufige Versorgungsfunktion für das westliche Kernstadtgebiet von Dassow übernehmen, da die angrenzenden Wohngebiete westlich der B 105 über eine Ampelanlage an den Standort angebunden sind. Räumlich betrachtet geht der Standort eine gute Funktionsteilung mit NORMA-Standort im östlichen Stadtgebiet ein.

Kriterium	Ausprägung	Eignung
Nahversorgungsfunktion	Nicht siedlungsstrukturell integriert, aber trotzdem gute fußläufige Versorgungsfunktion	⚠
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestelle „Lübecker Straße“ in rd. 600 m Gehdistanz	⚠
Pkw-Erreichbarkeit	Lage direkt an der B 105.	✓
Flächengröße	8.800 m ²	✓
Flächenverfügbarkeit	sofort verfügbar, da Bestandsstandort; Eigentümer unterstützt das Planvorhaben	✓
⊖ Ausschlusskriterium ⚠ Einschränkung ✓ prinzipiell geeignet		

Abb. 17: Nahversorgungsfunktion des Prüfstandorts Nr. 1



Kartenbasis: WebatlasDE/M-V 2021; 10 Minuten-Gehzeitzonen auf Basis von openrouteservice.org
 Bearbeitung: cima 2021

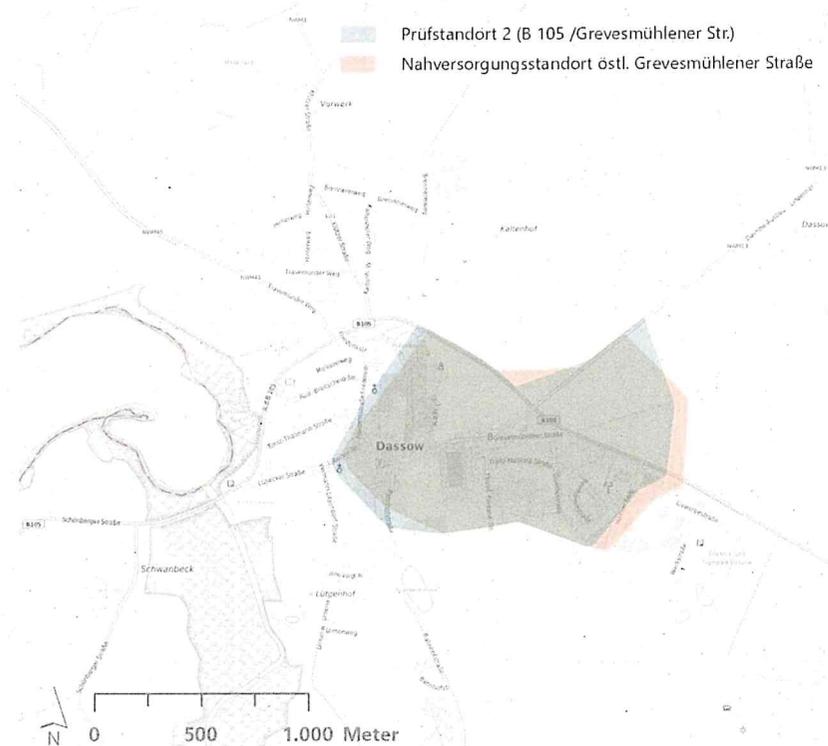
Bewertung Prüfstandort 2

Der Prüfstandort 2 liegt unweit des NORMA-Standortes, nördlich der Grevesmühlener Straße, südlich der B 105 und westlich des Rankendorfer Weges.

In dem Standortumfeld soll zukünftig Wohnbebauung entwickelt werden, sodass es sich absehbar um eine siedlungsstrukturell integrierte Lage handeln würde. Allerdings weist der Standort aufgrund der räumlichen Nähe zum NORMA-Markt eine fast vollständige Überschneidung der 10 Minuten-Gehzeitzonen auf. Die fußläufige Versorgungsmöglichkeit für das westliche Kernstadtgebiet würde bei einer Verlagerung des PENNY-Marktes an diesen Standort hingegen wegfallen. Dies ist einzelhandelskonzeptionell nicht zielführend.

Kriterium	Ausprägung	Eignung
Nahversorgungsfunktion	siedlungsstrukturell integriert, aber Überschneidung mit dem Nahversorgungsbereich von NORMA	⊖
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestelle „Dassow Siedlung“ in unmittelbarer Nähe	✓
Pkw-Erreichbarkeit	Lage direkt an der B 105	✓
Flächengröße	27.575 m ²	✓
Flächenverfügbarkeit	derzeit Landwirtschaftsfläche; Verfügbarkeit derzeit nicht gesichert, erscheint jedoch mittel- bis langfristig realisierbar	⚠
⊖ Ausschlusskriterium ⚠ Einschränkung ✓ prinzipiell geeignet		

Abb. 18: Nahversorgungsfunktion des Prüfstandorts Nr. 2



Kartenbasis: WebatlasDE/M-V 2021; 10 Minuten-Gehzeitzonen auf Basis von openrouteservice.org
 Bearbeitung: cima 2021

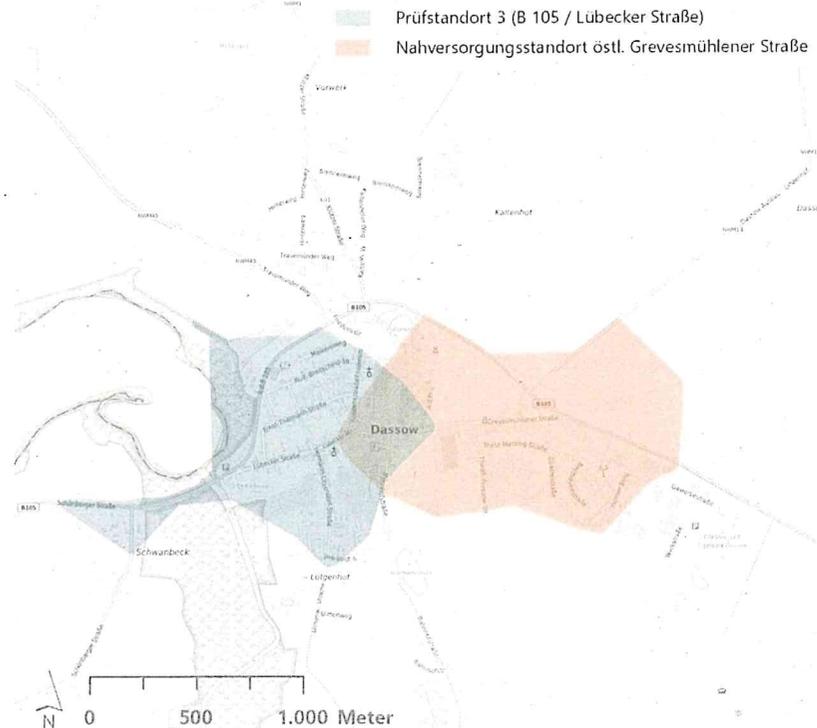
Bewertung Prüfstandort 3

Der Prüfstandort 3 liegt im Dreieck zwischen der B 105 im Norden und Westen, der Lübecker Straße im Süden sowie der Ernst-Thälmann-Straße im Osten.

Der Standort hat daher eine sehr gute Anbindung an den Dassower Ortskern und kann eine gute fußläufige Versorgungsfunktion für das westliche Kernstadtgebiet wahrnehmen. Bei diesem Prüfstandort handelt es sich allerdings um Privatgrundstücke, die mit mehreren Wohnhäusern bebaut sind. Daher stehen diese Flächen voraussichtlich auch langfristig nicht für einen Abriss und eine Neubebauung zur Verfügung.

Kriterium	Ausprägung	Eignung
Nahversorgungsfunktion	siedlungsstrukturell integriert mit guter fußläufiger Versorgungsfunktion und Anbindung zum Ortskern	✓
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestelle „Lübecker Straße“ in rd. 250 m Gehdistanz	✓
Pkw-Erreichbarkeit	Lage direkt an der B 105	✓
Flächengröße	9.000 m ² , allerdings suboptimaler Zuschnitt	✓
Flächenverfügbarkeit	Privatgrundstücke, mit mehreren Wohngebäuden bebaut	✗
✗ Ausschlusskriterium ⚠ Einschränkung ✓ prinzipiell geeignet		

Abb. 19: Nahversorgungsfunktion des Prüfstandorts Nr. 3



Kartenbasis: WebatlasDE/M-V 2021; 10 Minuten-Gehzeitzonen auf Basis von openrouteservice.org
 Bearbeitung: cima 2021

Bewertung Prüfstandort 4

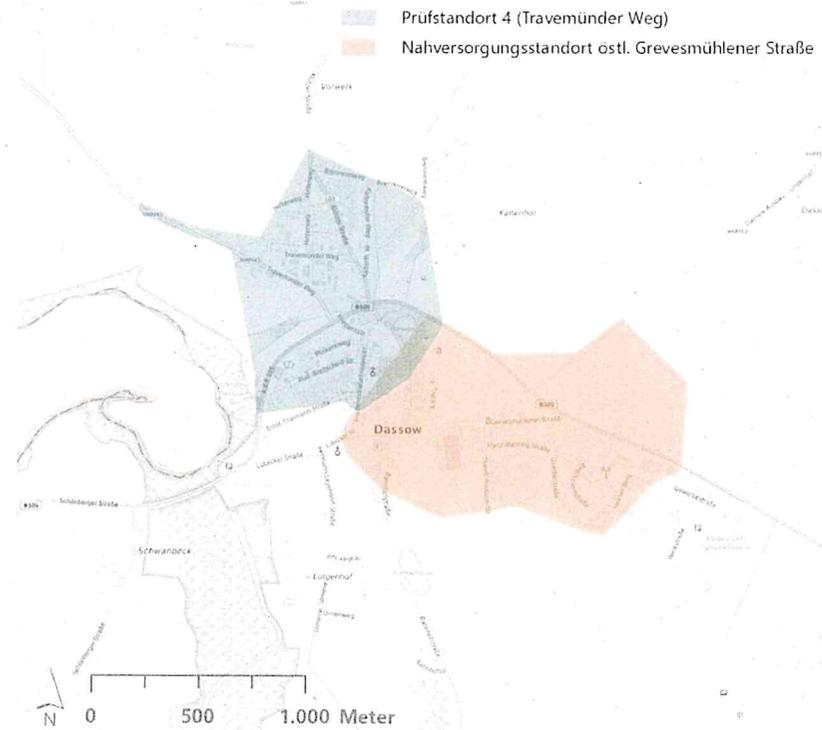
Der Prüfstandort 4 liegt nördlich des Dassower Kernstadtgebietes im Bereich des Ortsteils Kaltenhof/Vorwerk.

Bei einer Verlagerung des Nahversorgungsstandortes auf diese Fläche würde die fußläufige Versorgung für das Kernstadtgebiet südlich der Ernst-Thälmann-Straße und westlich Friedensstraße wegfallen, dafür wäre eine fußläufige Versorgung im Ortsteil Kaltenhof/Vorwerk gegeben.

Die näher an dem Standort gelegene Bushaltestelle „Dassow Gewerbestützpunkt“ wird nur von einer Buslinie mit geringer Taktung bedient. Die besser bediente Bushaltestelle „Dassow Vorwerk“ liegt vergleichsweise weit weg.

Problematisch ist vor allem, dass an dem Standort derzeit mehrere funktionierende Gewerbebetriebe ansässig sind, die zunächst umgesiedelt werden müssten, wenn die Fläche für einen Lebensmittelnahversorger freigemacht werden soll.

Abb. 20: Nahversorgungsfunktion des Prüfstandorts Nr. 4



Kartenbasis: WebatlasDE/M-V 2021; 10 Minuten-Gehzeitzone auf Basis von openrouteservice.org
 Bearbeitung: cima 2021

Kriterium	Ausprägung	Eignung
Nahversorgungsfunktion	Siedlungsstrukturelle Anbindung an den Ortsteil Kaltenhof/Vorwerk, dafür vom Altstadtbereich durch die B 105 getrennt	⚠
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestelle „Dassow Gewerbestützpunkt“ in rd. 300 m und „Dassow Vorwerk“ in rd. 450 m Gehdistanz	⚠
Pkw-Erreichbarkeit	Lage unweit der B 105 und direkt an der L45 in Richtung Priwall	✓
Flächengröße	28.470 m ²	✓
Flächenverfügbarkeit	Eigentumssicherung voraussichtlich längerer Prozess	⚠
⊘ Ausschlusskriterium ⚠ Einschränkung ✓ prinzipiell geeignet		

Bewertung Prüfstandort 5

Der Prüfstandort 5 liegt südlich der Grevesmühlener Straße im Bereich des derzeitigen Sportplatzes.

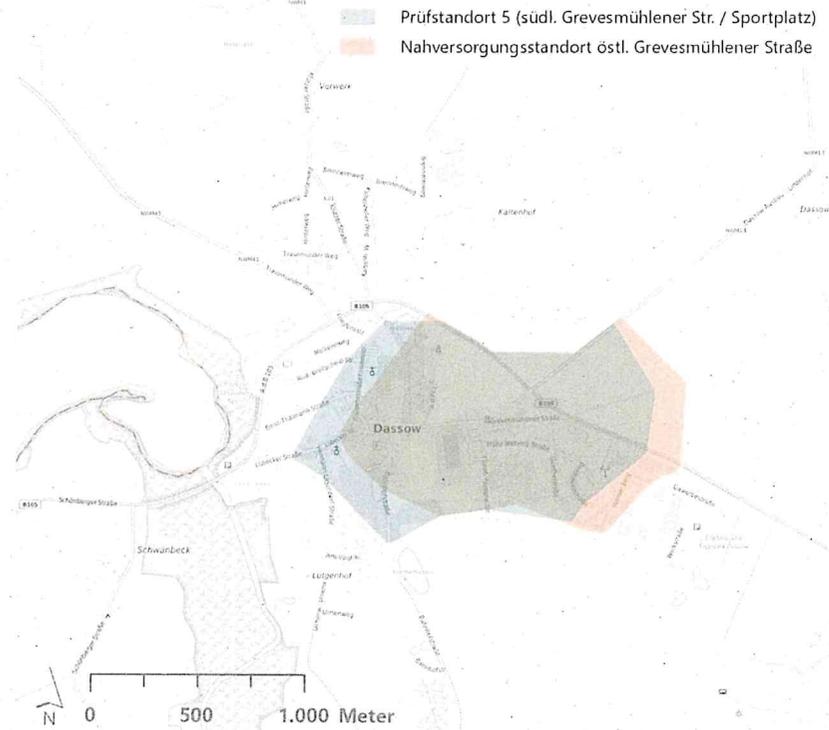
Da der Standort nicht direkt an der B 105 liegt, würden Pkw-Verkehre vergleichsweise weit in die Siedlungsbereich hineingezogen werden. Die zu erwartende innerörtliche Verkehrsbelastung auf der Grevesmühlener Straße und die dadurch induzierte Lärmbelastung müssten daher genauer untersucht werden, ebenso die grundsätzliche Leistungsfähigkeit der Grevesmühlener Straße für die zu erwartenden Verkehre.

Ausschlusskriterium ist hier aber – genau wie bei Prüfstandort 2 – die räumliche Nähe zum NORMA-Markt. Die fast vollständige Überschneidung der 10 Minuten-Gehzeitzone sowie der Wegfall der fußläufigen Versorgungsmöglichkeit für das westliche Kernstadtgebiet sind einzelhandelskonzeptionell nicht zielführend.

Kriterium	Ausprägung	Eignung
Nahversorgungsfunktion	siedlungsstrukturell integriert, aber Überschneidung mit dem Nahversorgungsbereich von NORMA	⊖
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestelle „Dassow Siedlung“ in unmittelbarer Nähe	✓
Pkw-Erreichbarkeit	Lage nicht direkt an der B 105, sondern an der innerörtlichen Verkehrsachse Grevesmühlener Straße	⚠
Flächengröße	23.400 m ²	✓
Flächenverfügbarkeit	Teilweise städtisches Eigentum, kurzfristig aktivierbar	✓

⊖ Ausschlusskriterium
 ⚠ Einschränkung
 ✓ prinzipiell geeignet

Abb. 21: Nahversorgungsfunktion des Prüfstandorts Nr. 5



Kartenbasis: WebatlasDE/M-V 2021; 10 Minuten-Gehzeitzone auf Basis von openrouteservice.org
 Bearbeitung: cima 2021

Bewertung Prüfstandort 6

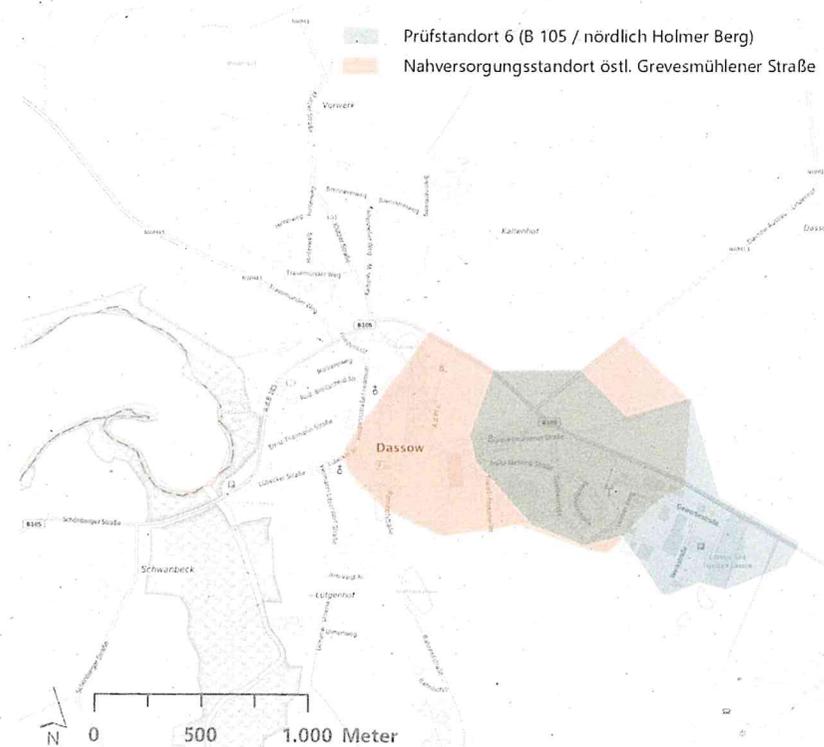
Der Prüfstandort 6 befindet sich abseits des Dassower Kernstadtgebietes, nördlich des Gewerbegebietes Holmer Berg.

Es handelt sich dementsprechend um eine siedlungsstrukturell nicht integrierte Lage. In westlicher Richtung befinden sich zwar Wohngebiete in fußläufiger Distanz, diese sind aber bereits durch den Nahversorgungsstandort an der östlichen Grevesmühlener Straße (NORMA) fußläufig versorgt. Bei einer Verlagerung des PENNY-Marktes an diesen Standort würde zudem die fußläufige Versorgungsmöglichkeit für das westliche Kernstadtgebiet wegfallen, was einzelhandelskonzeptionell nicht zielführend ist.

Der Standort soll künftig im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Ziel sind hier Gewerbeansiedlungen.

Kriterium	Ausprägung	Eignung
Nahversorgungsfunktion	siedlungsstrukturell nicht integriert und Überschneidung mit dem Nahversorgungsbereich von NORMA	⊘
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestelle „Gewerbegebiet Holmer Berg“ in rd. 350 m Gehdistanz, wird nur von Linie 335 bedient	⚠
Plkw-Erreichbarkeit	Lage direkt an der B 105	✓
Flächengröße	9.000 m ²	✓
Flächenverfügbarkeit	derzeit Landwirtschaftsfläche, Flächenverfügbarkeit und Erschließung sind zu klären	⚠
⊘ Ausschlusskriterium ⚠ Einschränkung ✓ prinzipiell geeignet		

Abb. 22: Nahversorgungsfunktion des Prüfstandorts Nr. 6



Kartenbasis: WebatlasDE/M-V 2021; 10 Minuten-Gehzeitonen auf Basis von openrouteservice.org
 Bearbeitung: cima 2021

Zusammenfassung und Fazit der Standortbewertungen

Prüfstandort	Nahversorgungs- funktion	ÖPNV- Anbindung	Pkw- Erreichbarkeit	Flächengröße	Flächen- verfügbarkeit
1) Bestandsstandort PENNY, B 105	⚠	⚠	✓	✓	✓
2) B 105 / Greves- mühlener Straße	⊖	✓	✓	✓	⚠
3) B 105 / Lübecker Straße	✓	✓	✓	✓	⊖
4) Travemünder Weg	⚠	⚠	✓	✓	⚠
5) Südl. Greves- mühlener Str. (Sportplatz)	⊖	✓	⚠	✓	✓
6) B 105 / nördlich Holmer Berg	⊖	⚠	✓	✓	⚠
Ausschlusskriterium Einschränkung prinzipiell geeignet					

Die Standorte 2, 5 und 6 scheiden aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht deshalb aus, weil sie im östlichen Stadtgebiet liegen. Eine Standortverlagerung des Nahversorgers vom Bestandsstandort an der westlichen B 105 an einen dieser Standorte würde einen Wegfall der fußläufigen Versorgungsmöglichkeit für das westliche Kernstadtgebiet bedeuten, was strategisch nicht zielführend und daher zu verhindern ist.

Der Standort 3 befindet sich im Privateigentum mehrerer Grundstückseigentümer und ist mit mehreren Wohnhäusern bebaut. Ein Ankauf der Grundstücke und ein flächenhafter Abriss der Wohnbebauung erscheint nicht realistisch und auch städtebaulich nicht zielführend. Der Standort 3 steht somit voraussichtlich auch langfristig nicht zur Verfügung.

Der Prüfstandort 4 bietet nicht bei allen Kriterien optimale Voraussetzungen. Er ist zwar siedlungsstrukturell besser eingebunden als der derzeitige Bestandsstandort (Standort 1) und könnte für den Ortsteil Kaltenhof/Vorwerk eine fußläufige Versorgung sichern. Dafür würde bei einer Standortverlagerung die fußläufige Versorgungsmöglichkeit für den südwestlichen Kernstadtbereich wegfallen. Eine Bushaltestelle mit regelmäßiger Taktung befindet sich in rd. 450 m Gehdistanz zum Standort 4.

Auch von dem Bestandsstandort 1 ist eine Bushaltestelle mit rd. 600 m Gehdistanz relativ weit entfernt. Aus raumordnerischer und planungsrechtlicher Sicht ist bei diesem Standort zudem kritisch zu bewerten, dass es sich um eine siedlungsstrukturell nicht integrierte Lage in einem Außenbereich handelt. Aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht muss in die Bewertung aber auch einfließen, dass es sich um einen bereits langjährig etablierten Bestandsstandort handelt, der trotz der nicht integrierten Lage aus dem Dassower Altstadt-/Kernstadtbereich fußläufig gut zu erreichen ist und daher eine wichtige Nahversorgungsfunktion wahrnimmt.

Im Ergebnis muss aus Sicht der cima eine gerechte Abwägung zwischen Bestandsstandort (1) den dem Alternativstandort 4 vorgenommen werden. Während es sich beim Bestandsstandort um einen langfristig etablierten Nahversorgungsstandort handelt, der für einen Ersatzneubau mit einem zeitgemäßen Lebensmittelnahversorger sofort zur Verfügung stehen würde, handelt es sich bei dem Prüfstandort 4 um einen Standort mit Gewerbegebiets-Charakter, bei dem die Eigentumssicherung zwecks Umnutzung als Nahversorgungsstandort voraussichtlich längere Zeit in Anspruch nehmen würde, da zunächst die ansässigen Unternehmen umgesiedelt werden müssten.

Aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht ist daher der Erhalt des Bestandsstandortes als solitärer Nahversorgungsstandort anzustreben.

3.3 Potenziale zur Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Stadtgebiet

Bereits seit längerem bestehen in Dassow Überlegungen zur Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, welcher die beiden ansässigen Lebensmitteldiscounter vor allem in qualitativer Hinsicht ergänzen soll.

Ein Lebensmittelvollsortimenter wäre für das Grundzentrum Dassow grundsätzlich wünschenswert, um die Attraktivität Dassows als Wohnstandort zu steigern und die Kaufkraftbindung der Dassower und Selmsdorfer Bevölkerung im Lebensmittelbereich weiter zu erhöhen bzw. die Kaufkraftabflüsse zu reduzieren.

Im Jahr 2018 gab es bereits Bestrebungen, einen Lebensmittelvollsortimenter nördlich der B 105, angrenzend an den vorhandenen PENNY-Markt am Nahversorgungsstandort an der B 105 anzusiedeln. Dies wurde jedoch seitens des EM abgelehnt, da der geplante Standort – ebenso wie der bestehende PENNY-Markt an dem Nahversorgungsstandort – dem raumordnerischen Integrationsgebot (Ziel 3.4.2 (3) LEP M-V 2016) widerspricht. Auch eine Ansiedlung im räumlichen Zusammenhang mit dem Ortskern von Dassow ist nicht möglich, da dort keine entsprechenden Flächen aktivierbar sind (vgl. Kap. 2.1 und 3.2).

Somit erscheint ein Standort in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem etablierten Nahversorgungsstandort östliche Grevesmühlener Straße (vgl. Kap. 2.2) als einzelhandelskonzeptionell wünschenswerte Variante.

Im Vorentwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dassow in der Fassung der Neubekanntmachung 2019 (Planungsbüro Mahnel, Planungsstand 16. Juni 2020) ist hierfür der Teilbereich „TB 8o“ vorgesehen. Dieser erscheint auch aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht sinnvoll, da er direkt westlich an die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen anschließt und den Einzelhandelsstandort in Richtung Ortskern „verlängert“. Mit der angedachten Arrondierung des Standortes durch

Wohnbebauung im Teilbereich „TB 8w“ wäre der gesamte Bereich zudem siedlungsstrukturell gut integriert.

Ob ein Lebensmittelvollsortimenter in Dassow städtebaulich verträglich (i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO) ist, hängt einerseits von der Dimensionierung ab und andererseits von der Entwicklung der Nachfragesituation, die maßgeblich durch die Planung und Entwicklung neuer Wohngebiete beeinflusst wird. Die weiteren Planungen für einen Lebensmittelvollsortimenter sollten daher nur im Zusammenhang mit Planungen für zusätzliche Wohngebiete erfolgen. Erst, wenn die Planungen weiter konkretisiert wurden, lässt sich im Rahmen einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse¹⁵ detailliert ermitteln, ob der konkret geplante Lebensmittelvollsortimenter verträglich für die vorhandenen Angebotsstrukturen in Dassow wäre.

¹⁵ Die Kosten für eine vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse sind i.d.R. von dem jeweiligen Investor/Projektentwickler zu tragen.

4 Entwicklungsziele und Steuerungsgrundsätze

4.1 Städtebauliche Entwicklungsziele

Übergeordnete städtebauliche Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels im Grundzentrum Dassow sind:

- Erhalt und Stärkung des Dassower Ortskerns mit seiner kleinteiligen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe als wichtigem Versorgungsstandort.
- Sicherung einer qualifizierten Nahversorgung für die Wohnbevölkerung im Nahbereich durch
 - Erhalt des Nahversorgungsstandortes an der B 105 (PENNY) in seiner bedeutsamen Funktion für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im westlichen Kernstadtbereich. Dies schließt auch bedarfsgerechte Modernisierungen und Verkaufsflächenerweiterungen des Bestands ein, aber keine Bestandserweiterungen durch Ansiedlungen zusätzlicher Betriebe.
 - Erhalt und bedarfsgerechter Ausbau des Nahversorgungsstandortes an der östlichen Grevesmühlener Straße (NORMA) in seiner bedeutsamen Funktion für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung. Dieser Standort ist aus konzeptioneller Sicht am besten geeignet für die Neuansiedlung eines ergänzenden Lebensmittelvollsortimenters.

Um diese städtebaulichen Entwicklungsziele zu erreichen bzw. langfristig abzusichern, soll bei der **Steuerung von Einzelhandelsvorhaben** (Neuansiedlungen oder Erweiterungen bestehender Betriebe) in Dassow zukünftig das folgende **Branchen- und Standortkonzept** angewendet werden:

4.2 Dassower Sortimentsliste

Das Grundzentrum Dassow weist mit insgesamt 16 Betrieben nur einen relativ geringen Einzelhandelsbestand auf. In einigen Branchen sind nur rudimentäre oder gar keine Angebote vorhanden. Daher ist eine gutachterliche Ableitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste im vorliegenden Fall nicht sinnvoll.

Als „Dassower Sortimentsliste“ findet daher zukünftig die Liste der zentrenrelevanten Kernsortimente gemäß Abbildung 21 LEP M-V 2016 Anwendung.

4.3 Steuerungsgrundsätze für Einzelhandelsvorhaben

Steuerungsgrundsätze für nahversorgungsrelevante Sortimente

Nahversorgungsrelevant sind gemäß Dassower Sortimentsliste:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel

Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind zukünftig nur noch im Bereich des Nahversorgungsstandortes an der östlichen Grevesmühlener Straße zulässig, da dieser den Schwerpunkt der qualifizierten Nahversorgung für das gesamte Grundzentrum darstellt¹⁶.

Der Nahversorgungsstandort an der B 105 soll über die bestehenden Betriebe hinaus (Lebensmitteldiscounter + Bäckerei) nicht durch Neuansiedlungen ausgeweitet werden.

Kleinteilige Betriebe zur wohnortnahen Grundversorgung (bspw. Bäckereien, Fleischereien, Fischläden, Hofläden usw.) sollen darüber hinaus überall im Stadtgebiet in siedlungsstrukturell integrierter Lage zulässig sein.

Steuerungsgrundsätze für zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevant sind gemäß Dassower Sortimentsliste:

- Bekleidung, Wäsche
- Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Elektrogeräte, (ohne Elektro- großgeräte, 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)

Die Neuansiedlung großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ist in Dassow aufgrund der geringen Bevölkerungszahl, des Wettbewerbsumfeldes sowie der Trends im Einzelhandel (insb. zunehmende Kaufkraftverlagerungen in den Online-Handel) nicht realistisch und wäre auch der grundzentralen Versorgungsfunktion nicht angemessen.

Kleinteilige Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich überall im Stadtgebiet in siedlungsstrukturell integrierten Lagen planungsrechtlich zulässig. Sie sollen aber nach Möglichkeit auf den Dassower Ortskern gelenkt werden, wo sie zu einer Erhaltung und Stärkung der kleinteiligen Zentrumsfunktion beitragen können.

¹⁶ Über die Realisierung eines neuen Lebensmittelvollsortimenters an der Grevesmühlener Straße hinaus besteht in Dassow weder quantitativ noch qualitativ Bedarf zur

Ausweisung zusätzlicher Standorte für die Neuansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet.

4.4 Hinweise für die Bauleitplanung

Das vorliegende gesamtstädtische Einzelhandelsgutachten trifft strategische Aussagen zur planerisch gewollten, geordneten Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Dassow. Basierend auf den städtebaulichen Entwicklungszielen sollen zukünftige Einzelhandelsprojekte in Dassow in planerisch sinnvolle Bahnen gelenkt und für die bestehenden Versorgungsstrukturen verträglich gestaltet werden.

Um eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in Dassow mittel- bis langfristig zu gewährleisten, sollen die konzeptionellen Aussagen des Einzelhandelsgutachtens in verbindliches Planungsrecht überführt werden. Dazu sind folgende Schritte erforderlich:

1. Das Einzelhandelsgutachten soll von der Stadtvertretung durch **Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept** im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bestätigt werden. Damit ist es als Abwägungsbeleg bei zukünftigen Bauleitplanungen zu berücksichtigen.
2. Danach müssen die Kernaussagen des Einzelhandelsgutachtens nach herrschender Meinung in die Bauleitpläne übernommen werden, um eine **rechtsverbindliche Wirkung** zu erzielen (da das Gutachten an sich nur eine informelle Planung darstellt).

5 Anhang: Methodik und Begriffsdefinitionen

Analyse der Angebotsseite

Für das Einzelhandelsgutachten erfolgte eine flächendeckende Erhebung aller existierenden Einzelhandelsbetriebe im gesamten Stadtgebiet von Dassow. Entscheidendes Kriterium für die Erfassung eines Betriebes war dabei die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Erhebung von einer branchentypischen Geschäftstätigkeit ausgegangen werden konnte. Die Klassifizierung aller erfassten Betriebe erfolgte nach folgenden Merkmalen:

- Lage des Betriebes (Zentrum, integrierte Lage sowie Peripherie),
- Branche,
- Betriebstyp,
- Verkaufsfläche,
- Sortimentsniveau,
- allgemeiner Zustand des Betriebes.

Die Zuordnung eines Betriebes zu einer Branche orientiert sich grundsätzlich am Schwerpunkt des angebotenen Sortiments. Bei Betrieben mit mehreren Sortimentsbereichen (z.B. Warenhäuser, Verbrauchermärkte) wird für die Bestimmung der gesamten Verkaufsfläche je Branche im betreffenden Untersuchungsort eine Aufspaltung in alle wesentlichen Warengruppen vorgenommen.

Die Klassifizierung der Betriebstypen orientiert sich an den Kriterien Bedienungsform, Preisniveau, Sortimentstiefe und -breite sowie Verkaufsflächendimensionierung.

Dienstleistungsbetriebe wie Reisebüros, Fitnesscenter oder Kreditinstitute zählen nicht zum Einzelhandel. Kfz-Handel zählt ebenfalls nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne und wurde, wie auch der Handel mit Kraft- und Brennstoffen sowie reiner Baustoffhandel, nicht berücksichtigt. Auch Sozialläden mit Zugangsbeschränkung (Einkauf nur mit Hartz-IV-Bescheid o.ä. möglich) werden nicht als Einzelhandel i.e.S. gewertet.

Bei der Einzelhandelsbestandserhebung erfolgt eine Differenzierung nach 31 Sortimentsgruppen, die in der folgenden Abbildung dokumentiert sind:

Abb. 23: cima-Sortimentssystematik

Nahrungs- und Genussmittel	Eisenwaren, Baumarktartikel
Arzneimittel (Apotheken)	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
Drogerie- und Parfümeriewaren	Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
Schnittblumen, Floristik	Elektrogeräte, Leuchten
Oberbekleidung	Unterhaltungselektronik
Wäsche, sonstige Bekleidung	Foto
Heimtextilien	Optik, Hörgeräteakustik
Sportartikel	Uhren, Schmuck
Schuhe	Lederwaren
Sanitätswaren	Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
Bücher	Fahrräder
Schreibwaren	Kfz-Zubehör
Spielwaren	Computer, Büro-/ Telekommunikation
Zoobedarf	Pflanzen, Gartenbedarf
Möbel	Zeitschriften, Zeitungen
Antiquitäten, Kunstgegenstände	

Quelle: cima 2021

Abgrenzung von Betriebstypen

Die cima unterscheidet zwischen den folgenden Betriebstypen:

- **Fachgeschäft:** Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.
- **Fachmarkt:** Größeres Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorauswahl, häufig knappe Personalbesetzung.
- **Lebensmitteldiscounter:** Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 800 m² und 1.400 m² Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.
- **Supermarkt:** Ca. 800 bis 1.500 m² Vkl., Lebensmittelvollsortiment.
- **Verbrauchermarkt:** Verkaufsfläche ca. 1.500 bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).
- **SB-Warenhaus:** Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen
- **Fachmarktzentrum:** Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmitteldiscounter, meist periphere Lage, viele Parkplätze.
- **Warenhaus:** In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 m² breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.
- **Kaufhaus:** In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 m², breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.
- **Shoppingcenter:** Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

Analyse der Nachfrageseite

Die Berechnung der Kennzahlen der Nachfrageseite erfolgt mit der folgenden Methodik:

- Aktuelle Bevölkerungszahl
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) in % (Bundesdurchschnitt = 100 %)
- Ausgabesatz im Einzelhandel: Pro-Kopf-Ausgaben in €/Ew. p. a. (gemäß statistischer Warenkorb für 2019)
 - Periodischer Bedarf: 2.894 € je Ew. p. a.
 - Aperiodischer Bedarf: 2.838 € je Ew. p. a.
 - Ausgabesatz gesamt: 5.732 € je Ew. p.a.
- Berechnung des Nachfragepotenzials: Bevölkerungszahl × Ausgabesatz (gewichtet mit der KKZ)

Die Kaufkraftbindung ist der Anteil des Nachfragepotenzials, der von der Bevölkerung im lokalen Einzelhandel ausgegeben wird. Sie wird in % oder in Mio. € ausgewiesen. Der Rest des Nachfragepotenzials fließt in andere Einkaufsorte ab.