

B E G R Ü N D U N G

Begründung der Zielsetzungen für die Entwicklung des Einzelhandels zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow in der Fassung der Neubekanntmachung 2019

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
Teil 1	Städtebaulicher Teil	2
1.	Stadtgrundriss	2
2.	Planungsrechtliche Situation und Bewertung	2
3.	Zielsetzung Penny	2
4.	Städtebauliche Standortalternativenprüfung im Bereich der Stadt Dassow	3
5.	Zusammenfassung	8
6.	Hinweise für die Bauleitplanung	9
Teil 2	Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Dassow 2021	11

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Stadtgrundriss

Anhand des Stadtgrundrisses ist ersichtlich, dass durch die im Bestand vorhandenen Discounter Norma im Osten und Penny im Westen der Stadt Dassow 2 Standorte für die Nahversorgung zur Verfügung stehen; davon übernimmt der Norma maßgeblich den Versorgungsbereich an der Siedlung und der Penny deckt große Teile des altstädtischen Bereiches ab; dies wird maßgeblich durch die Darstellung der 700 m bis maximal 1000 m Entfernung der fußläufigen Erreichbarkeit dokumentiert. Außerhalb der 1000 m fußläufigen Erreichbarkeit ergeben sich wohl für die Stadt Dassow Bereiche, die auch noch fußläufig die Märkte zur Nahversorgung nutzen; es ist jedoch davon auszugehen, dass bei Entfernungen größer 1000 m weniger die fußläufige als vielmehr die Nutzung durch PKW-Kunden/ Fahrzeugkunden erfolgt.

Gemäß Gutachten der CIMA wird das Maß für die fußläufige Erreichbarkeit in einem Radius von rund 700 m bis maximal 1000 m gemäß Rechtsprechung definiert, was einer Gehzeit von bis zu 10 Minuten entspricht (vgl. hierzu OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15). Insbesondere mobilitätseingeschränkte Personen (z.B. Ältere) sind auf kurze Einkaufswege angewiesen. Aus diesem Grund werden auch für die Stadt Dassow Distanzen von 10 Gehwegminuten als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelnahversorger berücksichtigt. Die im Bestand vorhandenen Märkte befinden sich zwar in siedlungsstruktureller Randlage, aus der Lage im Stadtgrundriss ist jedoch ersichtlich, dass sich die beiden Nahversorgungsstandorte gegenseitig gut ergänzen. In der Summe wird eine gute Abdeckung des Kernortes der Stadt Dassow erreicht. Alle Bewohner/-innen des Kernortes können einen der beiden Lebensmitteldiscounter fußläufig erreichen. Lediglich für die angrenzenden Siedlungsbereiche Vorwerk/Kaltenhof und Lütgenhof sowie die peripheren Ortsteile Dassows ist eine fußläufige Nahversorgung nicht abgedeckt. Im Kernort Dassow ist eine sehr gute Nahversorgungssituation gegeben.

2. Planungsrechtliche Situation und Bewertung

Für beide Einzelhandelsstandorte liegt kein verbindliches Planungsrecht mittels Bebauungsplan vor. Die Einzelhandelsmärkte sind baugenehmigt. Der Norma wurde erneuert und entspricht heutigen Qualitätsmerkmalen. Der Penny-Markt verfügt über eine Baugenehmigung aus den 1990iger Jahren und entspricht im Grunde nicht mehr den heutigen Anforderungen und ist sozusagen physisch und moralisch verschlissen.

3. Zielsetzung Penny

Nachdem der Norma-Einzelhandelsmarkt bereits modernisiert und neu errichtet wurde, beabsichtigt auch Penny seinen Markt am bisherigen Standort zu erneuern und den heutigen Anforderungen an die Versorgung anzupassen. Eine marktgerechte Erneuerung des Einzelhandelsmarktes von Penny ist vorgesehen.

Hierfür hat die Stadt Dassow den Aufstellungsbeschluss für den B- Plan Nr. 39 gefasst. Der im Bestand vorhandene Penny-Markt befindet sich in peripherer Lage westlich an der B105. Deshalb bedarf die Begründung des Standortes einer weitergehenden Betrachtung. Im Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung der Stadt Dassow ist der Penny-Standort als Sondergebiet dargestellt und spiegelt die Zielsetzungen der Stadt Dassow für die Nahversorgung im westlichen Bereich der Stadt Dassow wieder.

4. Städtebauliche Standortalternativenprüfung im Bereich der Stadt Dassow

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dassow ergeben sich Erweiterungsmöglichkeiten für den Einzelhandel im Bereich des etablierten Norma-Standortes; hier besteht die Möglichkeit, einen Vollsortimenter innerhalb des Bogens der B 105 anzusiedeln. Es handelt sich um einen nicht integrierten Standort. Die Stadt Dassow betrachtet Standortalternativen, die aus Einzelhandelssicht bewertet werden.

Es handelt sich dabei um folgende Standorte, die in der Plandokumentation dargestellt sind.

Hierfür wird ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dassow mit Angabe der betrachteten Standorte verwendet.

Es handelt sich dabei in der Betrachtung um Bestandsstandorte, die gesondert gekennzeichnet werden (B1, B2, B3).

In Vorbereitung der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung werden ergänzend zu den Bestandsstandorten Alternativstandorte im Stadtgebiet untersucht.

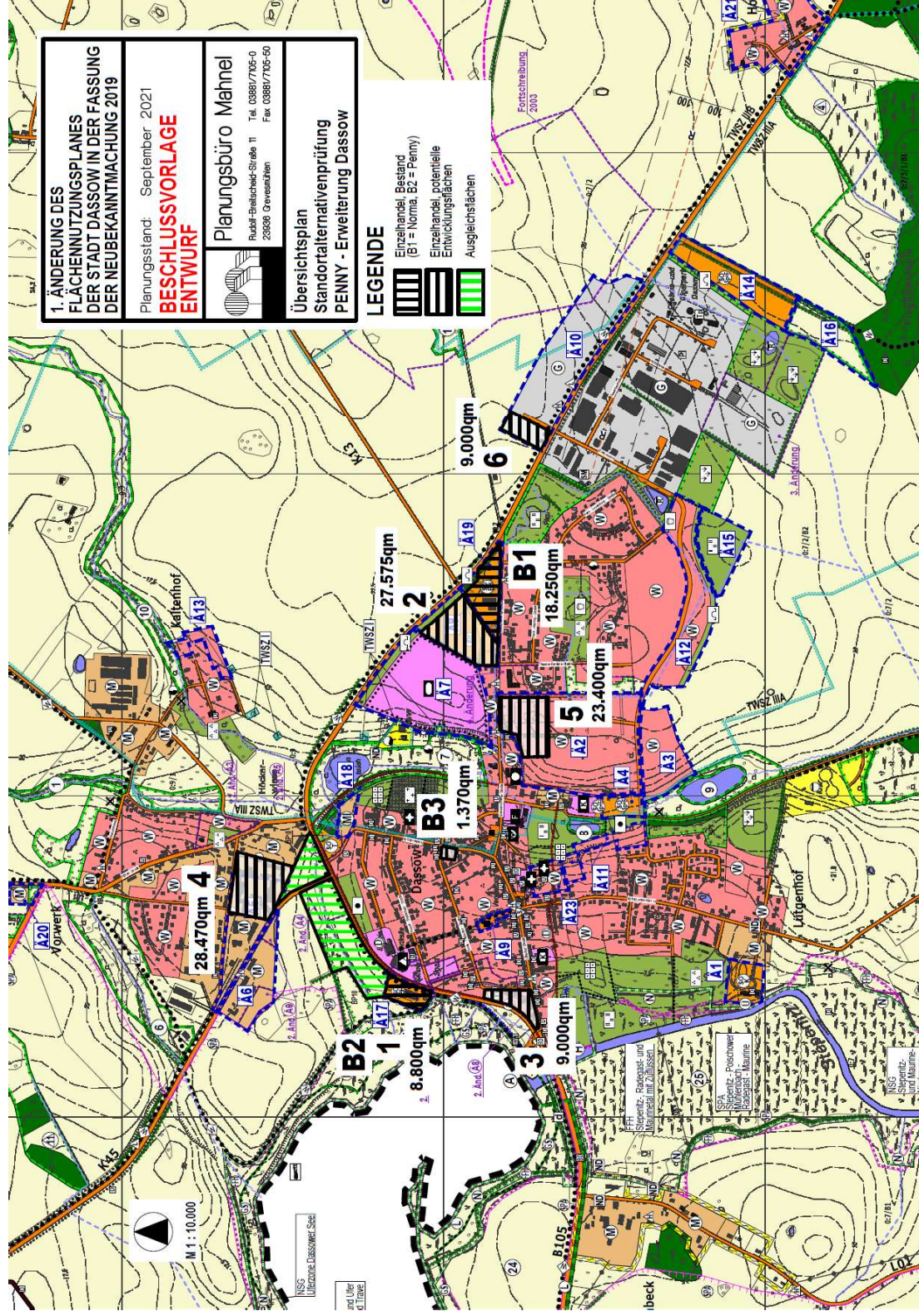
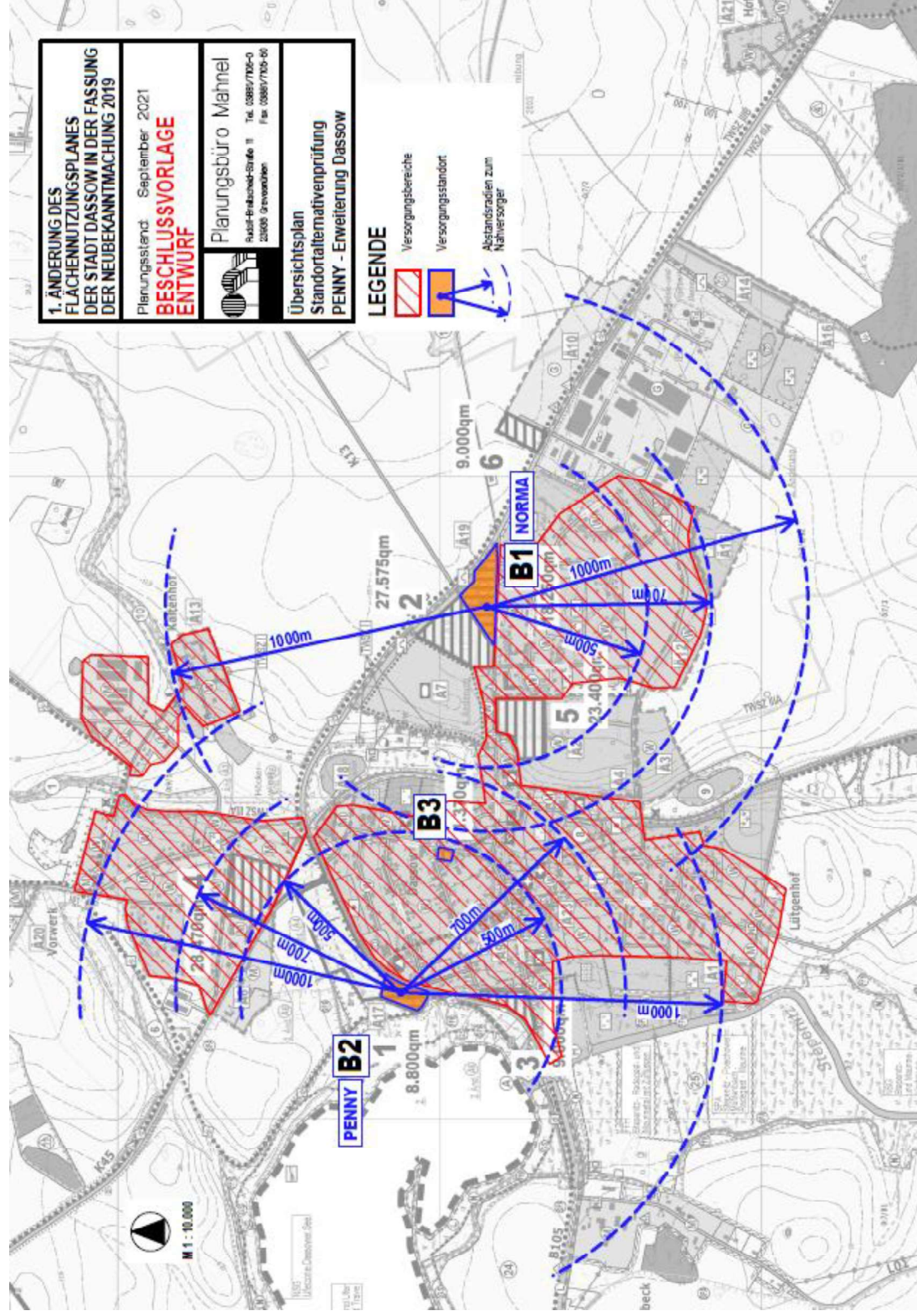


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dassow



Bestandsstandorte:

- B1 Netto-Markt und Gartenmarkt im östlichen Stadtbereich
- B2 Penny-Markt westlich in der Stadt Dassow an der B 105
- B3 innerörtliche Einzelhandelsfläche mit einem Gartenmarkt und kleinteiligem Einzelhandel (innerstädtisch nicht erweiterungsfähig).

Im Rahmen der Standortuntersuchung werden die folgenden Standorte näher betrachtet. Eine Wertung des Norma-Standortes der erneuert wurde erfolgt nicht.

Standortuntersuchung

Standort 1: B 105 (Bestandsstandort Penny)

Dieser Standort wird auch in der Variantenuntersuchung betrachtet, weil hier kein Planungsrecht besteht und ohne Weiteres kein Neubau erfolgen kann. Es handelt sich hier nicht um einen Alternativstandort, sondern um den Bestandsstandort. Der Bestandsstandort wird im Vergleich für die Bewertung mit den Alternativstandorten bewertet. Neben dem Bestandsstandort werden auch weitere Alternativstandorte vergleichend untersucht. Die Vorteile dieses Bestandsstandortes sind, dass er große Teile der Altstadt von Dassow versorgt. Der Nachteil ist, dass er sich westlich der B105 befindet. Vorteil ist, dass eine gute fußläufige Anbindung über die lichtsignalgeregelte Querung der B105 an die Rudolf-Breitscheid-Straße besteht und der Standort stadtnah ist. Es handelt sich um eine anthropogen vorbelastete Fläche. Um bauliche Entwicklungen außerhalb des Bogens der B 105 in östliche Richtung auszuschließen, werden hier Maßnahmeflächen aus naturschutzfachlicher Sicht vorgesehen. Aus Sicht der Stadt Dassow ist eine Neuerrichtung an diesem Standort aus städtebaulicher Sicht dringend geboten; ansonsten ist die Nutzung des Penny-Marktes wohl nicht dauerhaft gesichert. Damit sind Nachteile für die Versorgung verbunden; es könnten sich auch für die Stadtgestalt Nachteile ergeben, wenn ggf. keine Fortführung der Nutzung durch den Penny-Markt erfolgt und keine Nachnutzung an dem Standort gesichert werden kann.

Zur Abwägung der Standorteignung werden in Bezug auf die Kriterien zur Sicherung der Nahversorgung die Alternativstandorte auf ihre Eignung (Möglichkeiten zur Verbesserung der Versorgung) untersucht.

Die Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung der Stadt Dassow in der Umgebung des bisherigen Standortes würde auch unter dem Gesichtspunkt der Auswirkungen durch Verkehr und Lärm auf die Stadt Dassow ebenso wie die bereits gesicherten Eigentumsverhältnisse kurzfristig durch einen neuen leistungsfähigen Nahversorger verbessert werden können.

Standort 2: B 105/ Grevesmühlener Straße westlich von Norma

Der Betrachtungsstandort befindet sich westlich vom Norma. Hier ist aus Sicht der Stadt Dassow die weitere Entwicklung vorgesehen und als zusätzliches Angebot und Alternative die Errichtung eines Vollsortimenters vorgesehen. An diesem Standort würde dann eine Bündelung und Konzentrationswirkung erfolgen. Aus Sicht der Stadt Dassow ist die Lage geeignet, um Immissionskonflikte mit benachbarter Bebauung zu vermeiden. Störungen auf die schützenswerte Umgebung können ausgeschlossen werden. Mit einer Entwicklung des Standortes und einem Verzicht auf einen Nahversorger im westlichen Stadtbereich würde sich die Versorgung auf den östlichen Stadtbereich konzentrieren und im westlichen Bereich mit einem Versorgungsdefizit verbunden sein. Auch unter dem Gesichtspunkt der

Versorgung des nördlichen Stadtgebietes ist die Aufrechterhaltung eines westlichen Standortes gut geeignet.

Standort 3: B 105/ Lübecker Straße

Hier handelt es sich um einen Standort an der Lübecker Straße im Bogen der B105. Der Standort wäre Westrand der Altstadt innerhalb des Bogens der Ortsumgehungsstraße. Die Flächen stehen hier derzeit nicht für eine Realisierung des Vorhabens zur Verfügung. Es wäre ein umfassender Umbau der Flächen notwendig. Die Fläche hat eine Größe von etwa 0,9 Hektar. Sie verfügt über einen unregelmäßigen Zuschnitt. Für die Errichtung eines Einzelhandelsmarktes und Nahversorgung an diesem Standort wäre ein Eingriff in den Stadtgrundriss erforderlich, der aus Sicht der Stadt Dassow eher nachteilig empfunden wird. Hinsichtlich seiner Dimensionierung würde sich ein zu erwartender Discounter in Bezug der vorhandenen Bebauung wohl nicht unterordnen. Die Stadt Dassow geht bei ihren Überlegungen davon aus, dass aus Erfahrungswerten die Betreiber von Discountern maßgeblich Typenprojekte realisieren. Eine städtebaulich angepasste Variante, die ein kleinteiliges Erscheinungsbild darstellt, ist nach Erfahrungswerten derzeit nicht realistisch. Eine städtebauliche Integration eines Discounters würde sich aus Sicht der Stadt Dassow schwierig gestalten und auch negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild der Stadt Dassow haben können. Darüber hinaus wären Eingriffe in das private Eigentum erforderlich. Aus Sicht der Stadt Dassow könnte damit das Ziel der Realisierung eines Nahversorgers kurzfristig nicht umgesetzt werden. Im Vergleich zu anderen Standorten ist die verkehrstechnische Anbindung über die Lübecker Straße aufgrund des Straßenquerschnitts schwierig. Eine verkehrliche Anbindung direkt an der B 105 ist derzeit nicht absehbar. Durch die Frequenz des Verkehrsaufkommens und durch die Auswirkungen des Verkehrslärms könnte es zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten für die angrenzende Wohnbebauung kommen.

Standort 4: Travemünder Weg nördlich der B 105

Dieser Standort befindet sich nördlich in Richtung Vorwerk und Kaltenhof. Hier sind durch die Stadt Dassow langfristig Umnutzungen und Veränderungen der Flächen vorgesehen. Auf der Fläche sind ein Speditionsbetrieb und Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Die Flächen sind derzeit für die Realisierung eines beabsichtigten Einzelhandelsvorhabens nicht verfügbar und befinden sich deutlich außerhalb des Bogens der B105. Es würde sich um einen weiteren zusätzlichen Standort handeln. Bei einer Einzelhandelsnutzung dieses Standortes anstelle der bisherigen Standorte wäre der westliche und südliche Bereich der Stadt Dassow in Bezug auf die fußläufige Erreichbarkeit unterversorgt. Die Verfügbarkeit der Flächen kann nicht umgehend sichergestellt werden.

Standort 5: südlich der Grevesmühlener Straße (auf dem Sportplatz)

Diese Fläche befindet sich auf dem derzeit genutzten Sportplatz. Die Fläche ist erst verfügbar, wenn eine Verlagerung des Sportplatzes geregelt ist. Die kurzfristige Bereitstellung der Fläche ist nicht abzusehen. Der Standort befindet sich sehr nahe am Standort des Nahversorgers Norma. Es ist nicht das Ziel der Stadt Dassow, die Einzelhandelsversorgung in einem Ortsbereich, hier im Osten der Stadt Dassow, zu konzentrieren und dadurch den Rest der Stadt Dassow in Bezug auf die fußläufige Erreichbarkeit unterzuversorgen. Anstelle

einer schwerlastigen Einzelhandelsversorgung im östlichen Stadtbereich ist eine Verteilung in die östlichen bzw. westlichen Stadtbereiche gewünscht.

An diesem Standort würde sich eine weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens allein durch die Nahversorger ergeben können. Bei Aufgabe eines Standortes im westlichen Stadtbereich würde der Einzelhandel schwerlastig in den östlichen Bereich der Stadt Dassow verlegt. Zudem würden Auswirkungen durch das Verkehrsaufkommen, dessen zusätzliche Frequenz und durch Lärm entstehen.

Standort 6: B 105/ nördlich Holmer Berg

Der Standort befindet sich innerhalb des Bereiches des geplanten Gewerbegebietes. Durch seine dezentrale Lage und somit nicht integrierte Lage ist der Standort als Nahversorgungsstandort nicht geeignet. Der Standort ist für die Stadt Dassow nicht fußläufig erreichbar. Er ist somit als Nahversorgungsstandort aus städtebaulicher Sicht ungeeignet.

5. Zusammenfassung

Für die 4.200 Einwohner der Stadt Dassow ist die Nahversorgung in Qualität und Quantität ausreichend abzusichern. Darüber hinaus sind die Anforderungen an die touristische Versorgung an der Küste zu berücksichtigen. Hierzu zählt die anstehende touristische Entwicklung im Ortsteil Pötenitz mit etwa 520 zusätzlichen Gästen. Zu berücksichtigen ist die bereits erfolgte Entwicklung in Rosenhagen und Barendorf. Darüber hinaus wird sich ein Bedarf aus dem Versorgungsbereich der Klinik Schloss Lütgenhof in Dassow ergeben.

Unter Berücksichtigung der Standortalternativenprüfung werden aus Sicht der Stadt Dassow maßgeblich der Standort 1, der Bestandsstandort und der Standort 4 (Travemünder Weg) bewertet.

Der Standort 4 könnte siedlungsstrukturell als besser eingebunden bewertet werden und die fußläufige Versorgung für die Ortsteile Kaltenhof und Vorwerk sichern.

Der Standort 1 hingegen hat sich für den Stadtgrundriss entsprechend etabliert und sichert die fußläufige Versorgungsmöglichkeit für den südwestlichen Altstadtbereich mit größerer Bevölkerungsdichte. Der Standort wird bereits gut von den Bewohnern der Stadt Dassow angenommen. Der Standort ist für die Versorgung des zentralen Stadtgebietes gut geeignet. Eine Entwicklung am Standort 4 würde diese Versorgungsfunktion des Standortes anstelle des Standortes 1 schwächen. Die Versorgung des nördlichen Stadtbereiches würde sich mit Inanspruchnahme des Standortes 4 verbessern; jedoch würde sich die Versorgung des westlichen und südwestlichen Altstadtbereiches, der stark besiedelt ist und über eine größere Einwohnerdichte verfügt, unterversorgt werden.

Unter Berücksichtigung der nahen Lage an der Altstadt wird die Aufrechterhaltung des Standortes 1 und die Nachnutzung am bisherigen Standort aus Sicht der Stadt Dassow favorisiert.

Auch im Rahmen der Einzelhandelsuntersuchung wird diese Überprüfung vorgenommen. Im Ergebnis ist aus Sicht der CIMA eine gerechte Abwägung zwischen dem Bestandsstandort (Standort 1) und dem Alternativstandort (Standort 4, Travemünder Weg) vorzunehmen. Bei dem Bestandsstandort

handelt es sich um einen langfristig etablierten Nahversorgungsstandort, der für einen Ersatzneubau mit einem zeitgemäßen Lebensmittelnahversorger sofort zur Verfügung stehen würde. Beim Prüfstandort 4 handelt es sich um einen Standort mit Gewerbegebietscharakter, bei dem die Eigentumssicherung zweck Umnutzung als Nahversorgungsstandort voraussichtlich auch noch längere Zeit in Anspruch nehmen würde, da zunächst ansässige Unternehmen umgesiedelt werden müssten. Auch aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht ist daher der Erhalt des Bestandsstandortes als solitärer Nahversorgungsstandort anzustreben. Weitergehende Ausführungen finden sich in der Einzelhandelsuntersuchung der Stadt Dassow, Stand 08. November 2021.

Die Standorte sind hinsichtlich der Einbindung in das ÖPNV-Netz etwa gleichwertig zu beurteilen.

Für beide Planstandorte ist das Planungsrecht entsprechend zu schaffen.

Die maßgeblichen Entscheidungskriterien liegen in der Verfügbarkeit und Eigentumssicherung für die Flächen. Da die Nahversorgung in Qualität und Quantität abzusichern ist, bietet sich aus Sicht der Stadt Dassow maßgeblich der Standort 1 an.

Im Rahmen der Bewertung hat die Stadt Dassow auch innerstädtische Entwicklungen überprüft. Flächen hierfür stehen nicht zur Verfügung. Auch Flächenneuordnungen (durch Rückbau) drängen sich nicht auf, ohne den Stadtgrundriss zu verletzen. Eine verkehrliche Anbindung durch die vorhandenen Straßen und Wege im Altstadtbereich ist nicht gegeben. Zusätzlich würden Spannungen durch Immissionskonflikte entstehen können. Das Fußwegenetz in der Stadt Dassow gestaltet sich als sehr schmal und die Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Im Einzelhandelsgutachten werden Hinweise für die Bauleitplanung gegeben.

6. Hinweise für die Bauleitplanung

Im CIMA Gutachten werden Hinweise für die Entwicklung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung getroffen. Um eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Dassow mittel- bis langfristig zu gewährleisten, sollen die konzeptionellen Aussagen des Einzelhandelsgutachtens in verbindliches Planungsrecht überführt werden. Dazu sind folgende Schritte vorgesehen:

1. Das Einzelhandelsgutachten soll von der Stadtvertretung durch Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bestätigt werden und Bestandteil des Flächennutzungsplanes werden. Es ist dann auch als Abwägungsbelang bei zukünftigen Bauleitplanungen zu berücksichtigen und im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung geregelt.
2. Da das Gutachten an sich nur informellen Charakter trägt, erhält es eine rechtsverbindliche Wirkung durch Übernahme in die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 ist vorgesehen, um den bestehenden Standort B 1 dessen eines

Nahversorgers gemäß gutachterlicher Prüfung zu sichern und für eine verbesserte Nahversorgung vorzubereiten. Die Größe des Marktes wird mit einer Verkaufsfläche von 800 m² bis 1000 m² zuzüglich Backshop / Café für einen zeitgemäßen Lebensmitteldiscounter als erforderlich angesehen.

Aufgestellt:

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

Teil 2 Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Dassow 2021

Die Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Dassow 2021, Strategieplan zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet, Lübeck 08. November 2021, erstellt durch

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2
23558 Lübeck

ist als Anlage beigefügt.

Aufgestellt für die Stadt Dassow in Zusammenarbeit mit
CIMA Beratung + Management GmbH:

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