

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.....	4
1.1	Makrostandort und zentralörtliche Bedeutung.....	4
1.1.1	Makrostandort Dassow	4
1.1.2	Zentralörtliche Funktion.....	5
1.2	Sozioökonomische Strukturdaten	6
1.3	Nachfragepotenzial des Dassower Einzelhandels.....	8
1.4	Leistungsdaten des Einzelhandels in Dassow.....	9
1.4.1	Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze	9
1.4.2	Einzelhandelszentralität.....	10
2	Standortstruktur in Dassow	11
2.1	Ortskern Dassow	11
2.2	Nahversorgungsstandort östliche Grevesmühlener Straße	13
2.3	Nahversorgungsstandort an der B 105.....	14
2.4	Sonstige Einzelhandelsstandorte im Dassower Stadtgebiet	15
2.5	Gesamtübersicht der Einzelhandels-Standortstrukturen in Dassow.....	15
3	Nahversorgungskonzept.....	16
4	Entwicklungsziele und Steuerungsgrundsätze.....	19
4.1	Städtebauliche Entwicklungsziele.....	19
4.2	Dassower Sortimentsliste.....	19
4.3	Steuerungsgrundsätze für Einzelhandelsvorhaben.....	20
4.4	Hinweise für die Bauleitplanung	21
5	Anhang	22
5.1	Methodik und Begriffsdefinitionen.....	22

Abbildungen

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

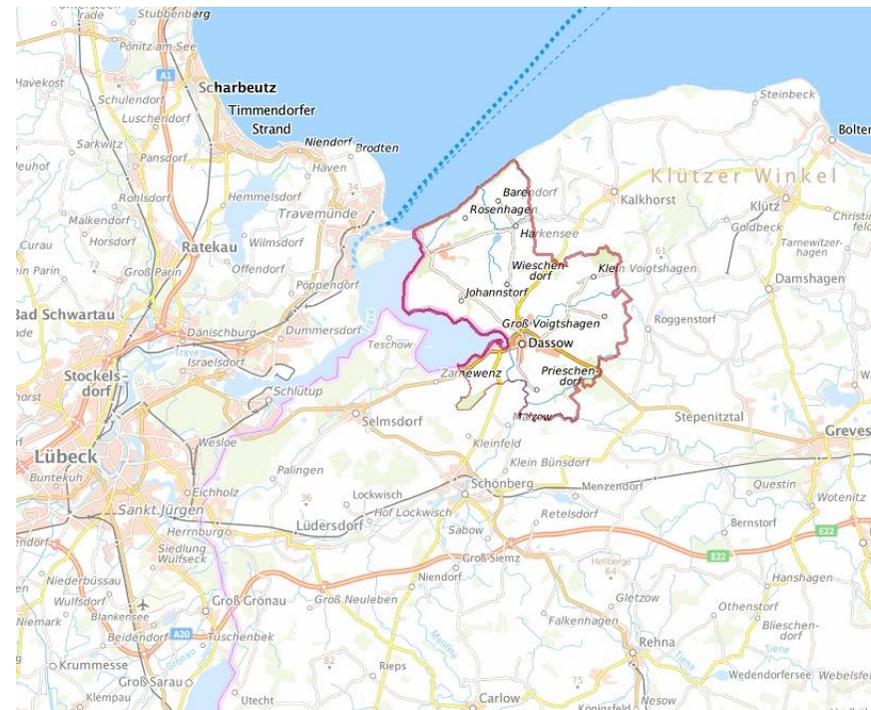
1 Bestands- und Informationserhebung

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

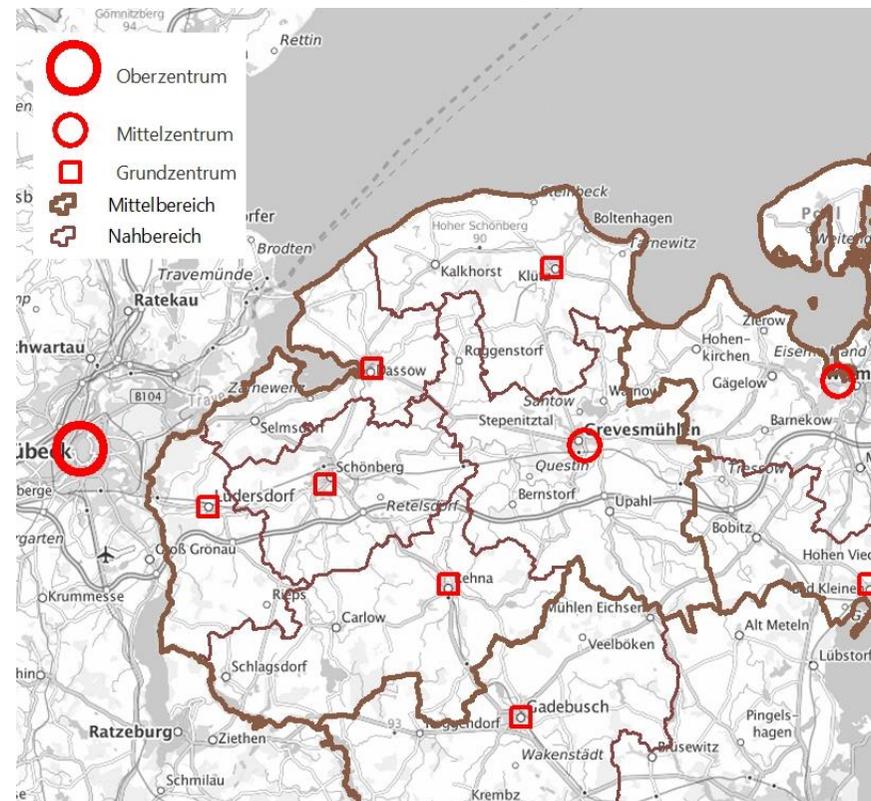
¹ Stand 31.12.2020; Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin, 2021

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 sicherzustellen³.
- 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					

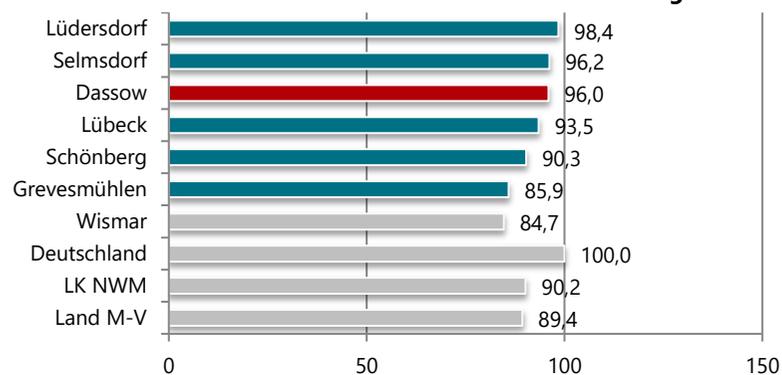
Bearbeitung: cima 2021

1.3 Nachfragepotenzial des Dassower Einzelhandels

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

Es wird ein bundesdurchschnittlicher Ausgabensatz 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

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

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

Der durchschnittliche Ausgabensatz im Einzelhandel einer jeden Einwohner:in von Dassow entspricht rd. 5.500 € (brutto, p.a.). Wie die Kaufkraftkennziffer liegt auch der statistische Ausgabensatz 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
<i>davon Nahrungs- und Genussmittel</i>	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

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 Lebensmitteldiscounter (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 Geschenkartelgeschäft, 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

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 Paketshop und Lotto-/Toto-Annahme)
- 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.

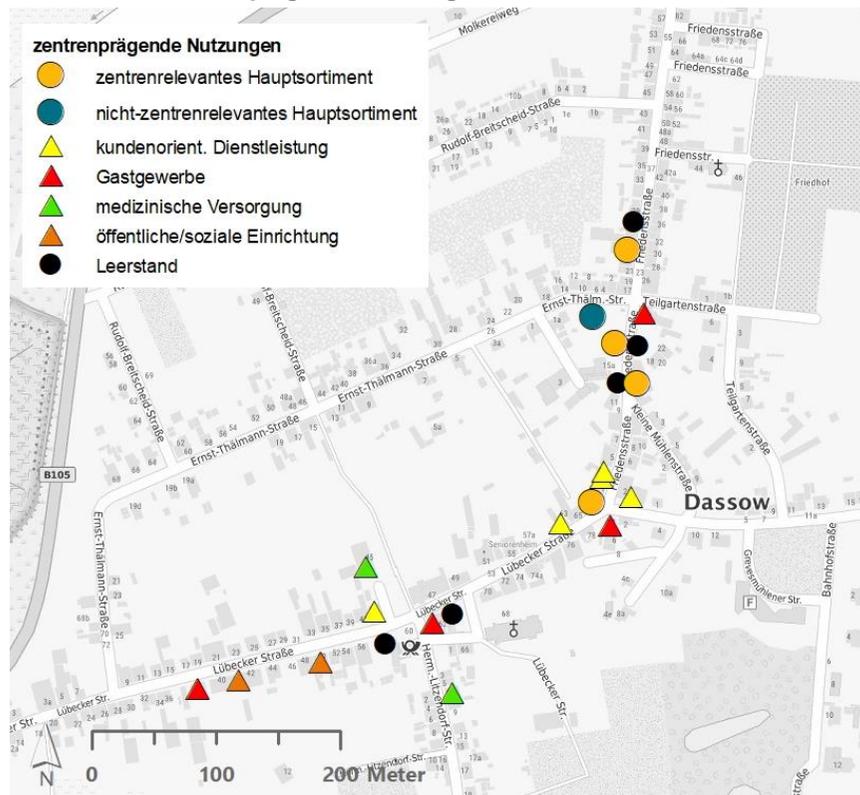
Zudem gibt es im Ortskern keine Potenzialflächen für größere Neuentwicklungen. Die Lübecker Straße und Friedenstraße zeichnen sich durch eine kleinteilige, geschlossene Bebauungsstruktur aus. Um Flächenpotenziale in nennenswertem Umfang zu aktivieren, müsste – theoretisch – in größerem Umfang Bausubstanz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

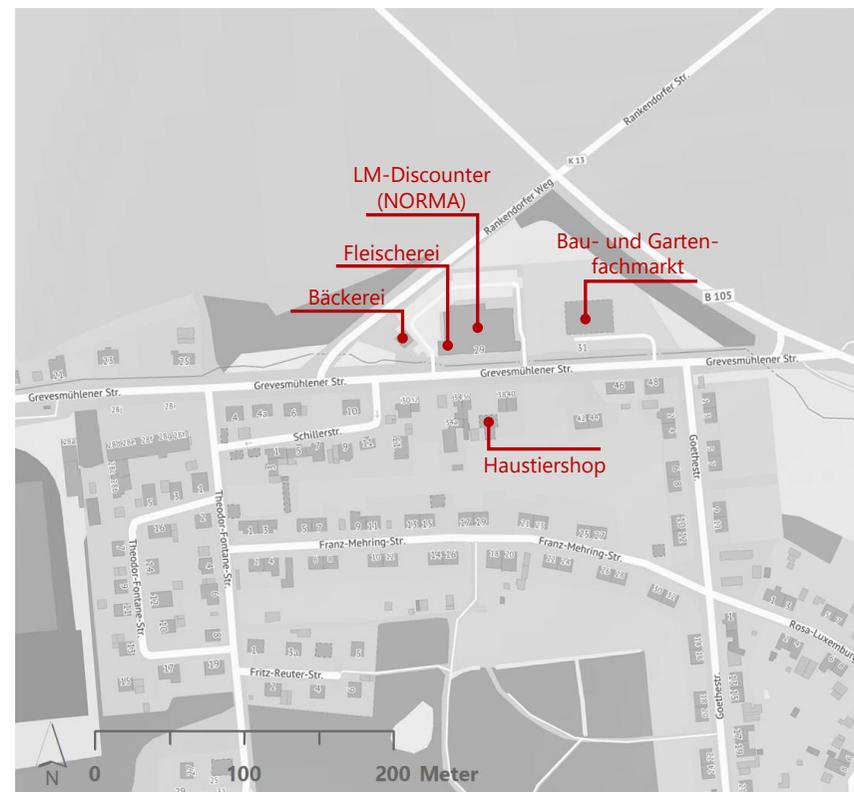
2.2 Nahversorgungsstandort östliche Grevesmühlener Straße

An der Grevesmühlener Straße, im Osten des Dassower Kernortes, befindet sich eine kleinere Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe. Als bedeutendster Anbieter ist hier ein NORMA Lebensmitteldiscounter ansässig. Das Gebäude des NORMA-Marktes wurde im Jahr 2019 als Ersatzneubau neu errichtet, seitdem präsentiert sich der Lebensmitteldiscounter 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: Einzelhandelnutzungen am Nahversorgungsstandort Grevesmühlener Straße



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

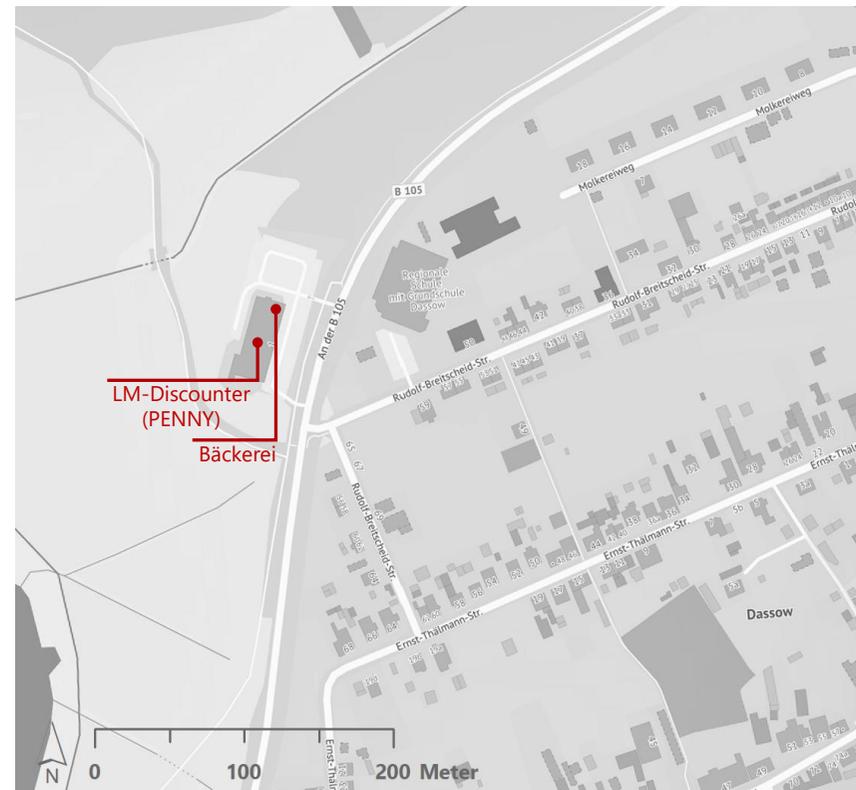
2.3 Nahversorgungsstandort an der B 105

Als weiterer Nahversorgungsstandort befindet sich direkt an der B 105, nordwestlich des Dassower Kernortes, ein PENNY Lebensmittel-discounter 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.

Abb. 11: Übersicht der Einzelhandelsnutzungen 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

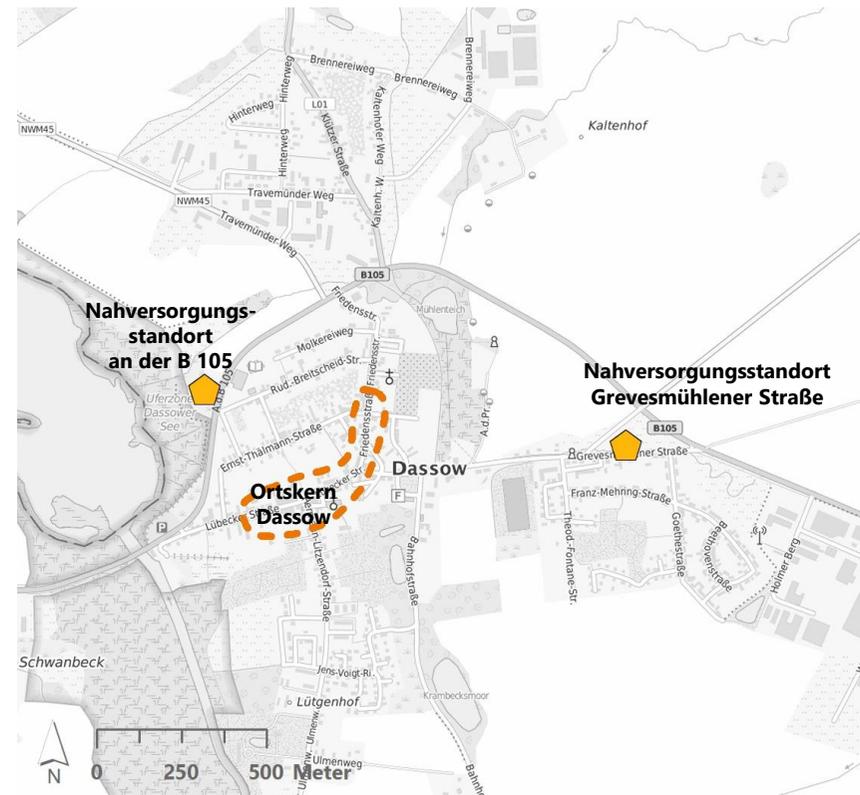
2.4 Sonstige Einzelhandelsstandorte im Dassower Stadtgebiet

Außerhalb der oben beschriebenen Einzelhandelsstandorte, dem Ortskern Dassow sowie der 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 in Dassow

Abb. 12: Gesamtübersicht der prägenden Versorgungsstandorte in Dassow



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

3 Nahversorgungskonzept

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. 13 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 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 gewollt. Die Bevölkerung dieser Ortsteile ist daher auf die Nutzung von Verkehrsmitteln (Auto/ Bus) angewiesen, um die Lebensmittelmärkte im

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

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.

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 ist. Es ist auch aus konzeptioneller Sicht der vorliegenden Einzelhandelsuntersuchung wünschenswert, da es dem langfristigen Erhalt des für Dassow bedeutsamen Nahversorgungsstandortes an der B 105 dienen würde. Mit der Modernisierung würde der PENNY-Markt letztlich wieder zu dem NORMA-Markt aufschließen, welcher bereits im Jahr 2019 mit einem Neubau modern aufgestellt und erweitert wurde.

Eine weitere Planung betrifft die in Dassow bereits seit längerem diskutierte Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters als qualitative Angebotsergänzung der örtlichen Nahversorgungsstrukturen. Dies wäre grundsätzlich wünschenswert, um auch die Attraktivität Dassows als Grundzentrum und als Wohnstandort zu steigern. Für diese Ansiedlung wurden bereits unterschiedliche Standorte geprüft und verworfen. Aus verkehrlicher Sicht kommen Standorte abseits von übergeordneten Hauptverkehrsachsen nicht in Frage. Da außerdem im Ortskern von Dassow keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen (vgl. Kap. 2.1), sollte nach Möglichkeiten einer der beiden etablierten Nahversorgungsstandorte für eine entsprechende Angebotsergänzung gewählt werden.

Eine Neuansiedlung im Umfeld des PENNY-Marktes scheidet voraussichtlich aus naturschutzrechtlichen Gründen aus. Somit erscheint ein Standort

im Umfeld des NORMA-Marktes an der östlichen Grevesmühlener Straße als sinnvollste Variante.

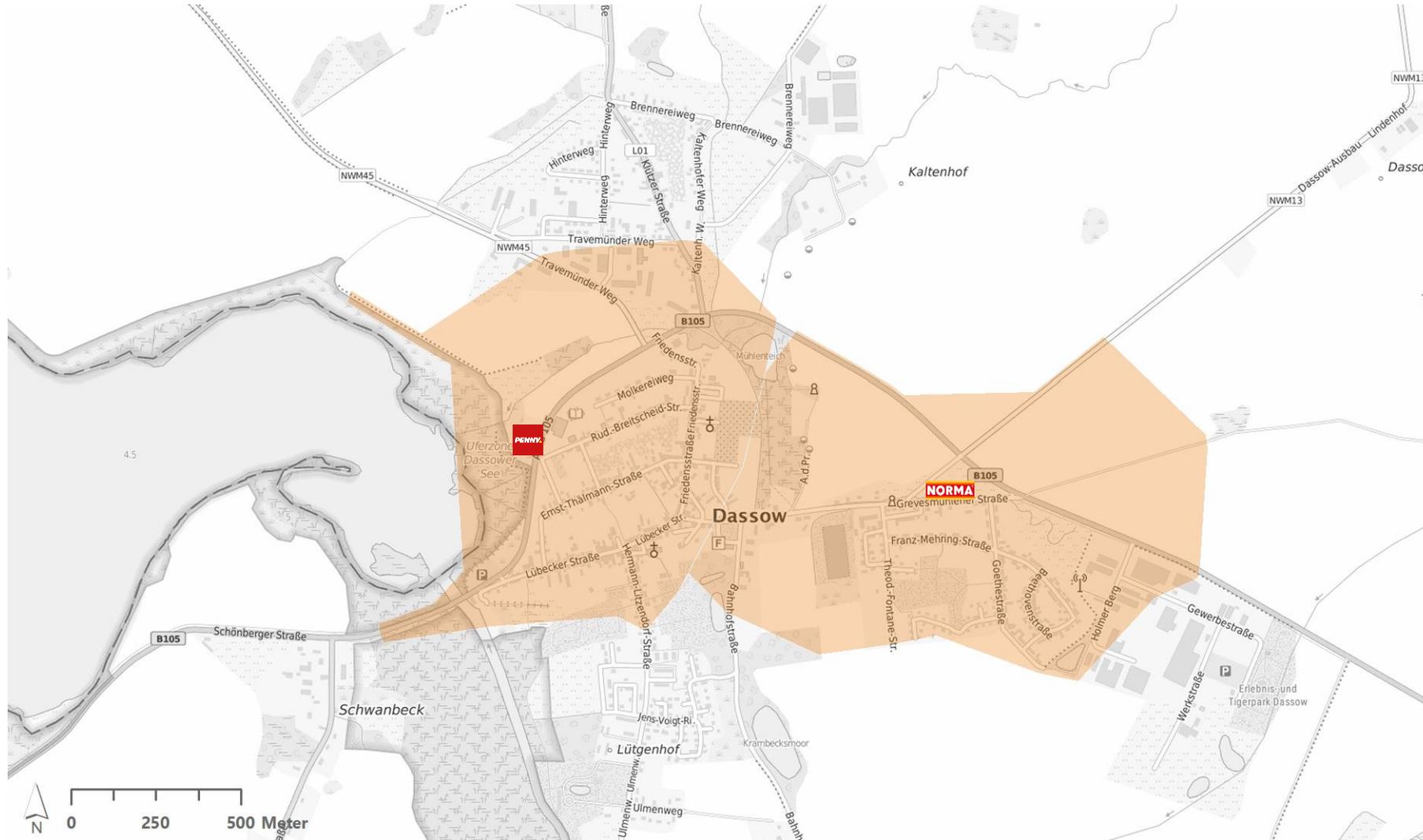
Im Vorentwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dassow in der Fassung der Neubekanntmachung 2019 (Planungsbüro Mahnel, Planungsstand 16. Juni 2020) ist hierfür der Teilbereich „TB 8o“ vorgesehen. Dieser erscheint auch aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht sinnvoll, da er direkt westlich 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.

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

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

Abb. 13: Fußläufige Erreichbarkeiten der Lebensmittelmärkte in Dassow (Ist-Situation)



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

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. 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 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 | ▪ medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel |
| ▪ Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren | ▪ Uhren, Schmuck |
| ▪ Schuhe, Lederwaren | ▪ Parfümeriewaren |
| ▪ Elektrogeräte, (ohne Elektro- großgeräte, Lampen / Leuchten) Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, | ▪ Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik |
| ▪ Foto und optische Erzeugnisse | ▪ Spielwaren |
| | ▪ Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte) |

Die Neuansiedlung großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ist in Dassow aufgrund der geringen Bevölkerungszahl und des Wettbewerbsumfeldes 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

5.1 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. 14: 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 Vkfl., 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.