



Auswirkungsanalyse zur Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung eines PENNY Lebensmittelnahversorgers in der Stadt Dassow

Gutachtenbericht

Erstellt für: PM Dassow Verwaltung GmbH, Rahlstedter Straße 32a, 22149 Hamburg

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Mark Hädicke (Projektleiter)

Lübeck, Januar 2021

© 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 PM Dassow Verwaltung GmbH (Auftraggeber) 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.

München Berlin Köln Leipzig **Lübeck**
Stuttgart Hannover Forchheim Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2 23558 Lübeck

Tel 0451-389 68-17

Fax 0451-389 68-28

cima.luebeck@cima.de

www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

1 Planvorhaben und Standort

Die Stadt Dassow ist ein Grundzentrum mit 4.080 Ew. im Nordwesten des Landkreises Nordwestmecklenburg. 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“ in Richtung der nordwestmecklenburgischen Ostseeküste (u.a. mit Priwall und Klützer Winkel) wird Dassow außerdem in wesentlichem Umfang von touristischem Durchgangsverkehr frequentiert.

Als Grundzentrum soll Dassow Versorgungseinrichtungen des qualifizierten Grundbedarfs zur Daseinsvorsorge für den raumordnerisch zugewiesenen Nahbereich sicherstellen¹. Zu diesem Nahbereich gehört neben der Stadt Dassow auch die Gemeinde Selmsdorf mit 3.182 Ew. Somit leben im Nahbereich des Grundzentrums Dassow insgesamt 7.262 Menschen².

Derzeit sind in Dassow zwei Lebensmitteldiscounter ansässig, welche die qualifizierte Grundversorgung mit Lebensmitteln für den Nahbereich sicherstellen. Für einen dieser beiden Lebensmittelmärkte ist nunmehr eine Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung geplant, um den Markt an seinem Bestandsstandort neu aufzustellen und damit langfristig in seiner Wirtschaftlichkeit abzusichern.

Bei dem zur Rede stehenden Objekt handelt es sich um den PENNY Lebensmitteldiscounter, welcher unmittelbar an der B 105 an der Westseite des Dassower Kernsiedlungsgebietes ansässig ist. Derzeit befindet sich der PENNY-Markt in einer Immobilie, welche unmittelbar nach der Deutschen Einheit an diesem Standort errichtet wurde und sich dementsprechend in einem sichtlich in die Jahre gekommenen Zustand befindet. Daher ist

geplant, das Bestandsgebäude abzureißen und durch einen modernen Neubau zu ersetzen. In diesem Zuge soll die Verkaufsfläche von derzeit rd. 820 m² (780 m² PENNY zzgl. 40 m² Backshop) auf zukünftig rd. 1.140 m² (1.000 m² PENNY zzgl. 140 m² Backshop mit Café) erweitert werden.

Gegenüber dem Planvorhaben befindet sich die regionale mit Grundschule Dassow an der Rudolf-Breitscheid-Straße. Während die Schule über ein Schulbussystem an den ÖPNV angebunden ist, kann dem PENNY-Standort keine direkte ÖPNV-Anbindung bescheinigt werden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in rd. 600 m Gehdistanz an der Lübecker Straße. Die Pkw-Erreichbarkeit ist wie beschrieben aufgrund der Lage an der B 105 sehr gut. Auch die fußläufige Erreichbarkeit kann trotz der Siedlungsrandlage als gut bewertet werden. Weite Teile des Dassower Kernortes (bis zum Alten Bahndamm im Westen und zur Kleingartenanlage im Süden) liegen innerhalb der 10 Minuten-Gehzeitzone um den Standort³ (vgl. Abb. 1). In diesem Bereich leben mehr als 1.000 Menschen⁴, also ungefähr ein Viertel der Dassower Bevölkerung.

Mit einer geplanten Gesamt-Verkaufsfläche von rd. 1.140 m² handelt es sich um großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Daher wird zur Realisierung des Erweiterungsvorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet Einzelhandel erforderlich.

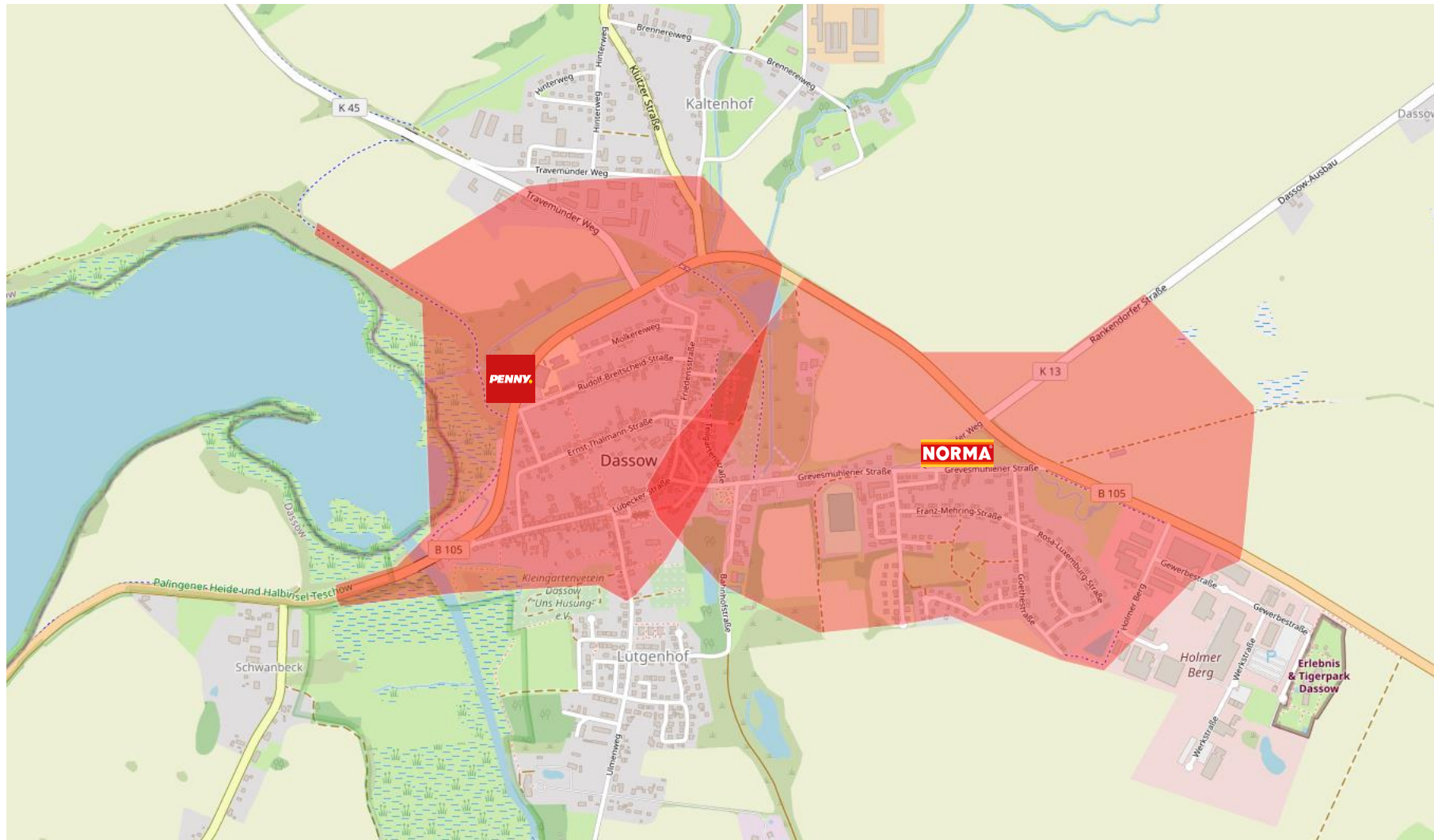
¹ vgl. hierzu Abschnitt 3.2 LEP M-V 2016 und Abschnitt 3.2 RREP WM 2011

² Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Bevölkerung am 30.06.2020

³ Als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten definiert die Rechtsprechung eine Geh-Distanz von bis zu 10 Minuten (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15)

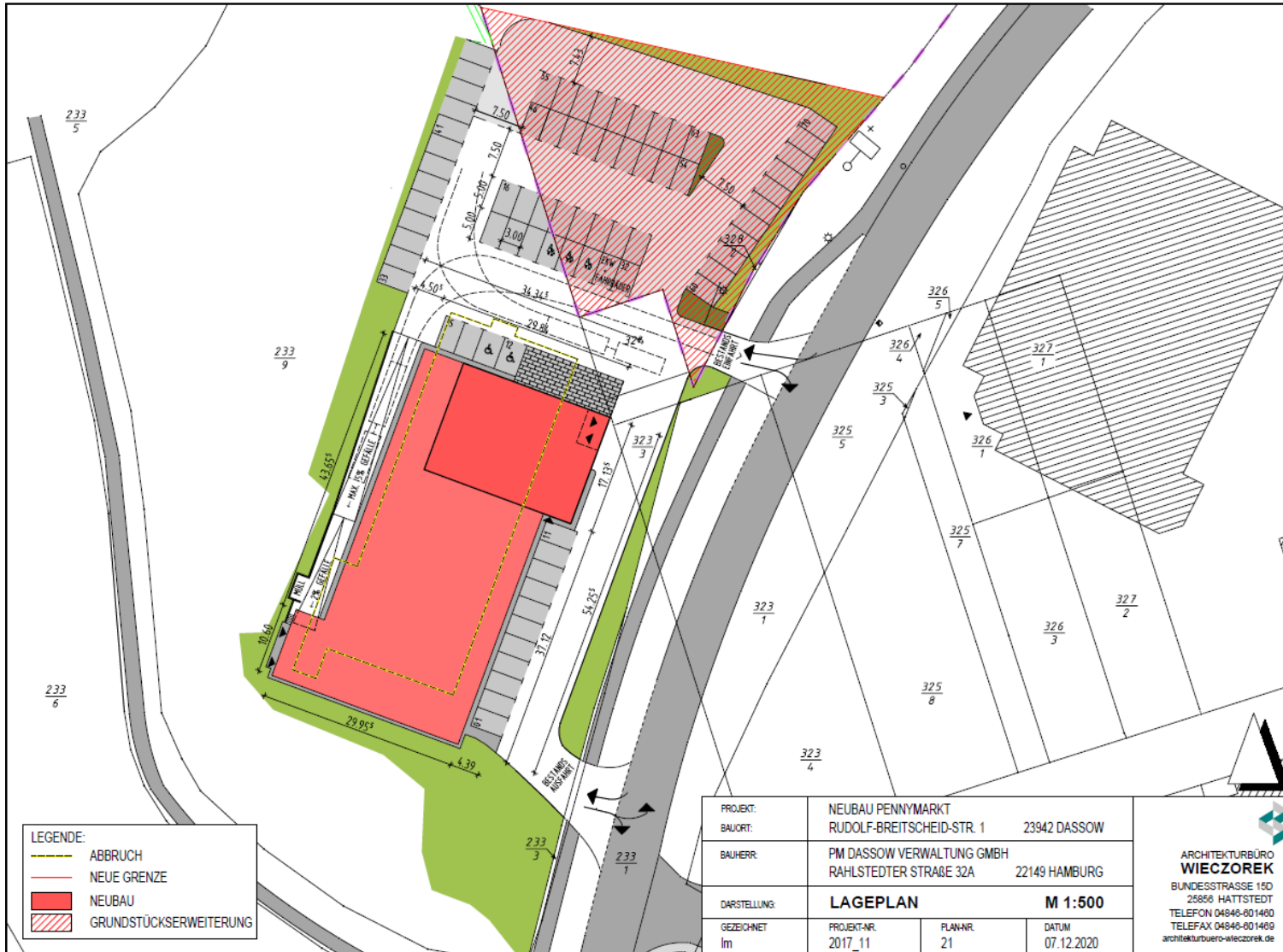
⁴ Ermittelt auf Grundlage kleinräumiger Bevölkerungsdaten der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2011/2021

Abb. 1: Fußläufige Erreichbarkeiten (10-Minuten-Gehzeitzonen) der Lebensmittelmärkte in Dassow



Karte: Openrouteservice.org / OpenStreetMap-Mitwirkende 2021
Bearbeitung: cima 2021

Abb. 2: Lageplan des geplanten Ersatz-Neubaus PENNY-Markt Dassow



Lageplan: Architekturbüro Wieczorek, Hattstedt, Stand 12/2020

2 Angebot und Nachfrage in Dassow

Angebotssituation Nahrungs- und Genussmittel

Neben dem zur Rede stehenden PENNY-Markt (zzgl. Backshop) ist in Dassow mit NORMA ein weiterer Lebensmitteldiscounter ansässig. An dem Standort östlich des Kernortes befinden sich zudem ein Fleischer und ein Bäcker. Weitere Anbieter mit Nahrungs- und Genussmitteln sind ein Getränkemarkt, ein Tankstellenshop, der Fabrikverkauf eines Fischverarbeitungsbetriebs sowie der Direktverkauf einer Binnenfischerei.

Im gewachsenen Ortszentrum von Dassow (Lübecker Straße / Friedensstraße) ist kein Lebensmitteleinzelhandel ansässig.

Insgesamt generiert der Einzelhandel in der Stadt Dassow einen **Umsatz von rd. 7,2 Mio. €** (brutto, p.a.) mit Nahrungs- und Genussmitteln.

In der zum Nahbereich Dassow zählenden Gemeinde Selmsdorf wird die wohnortnahe Versorgung durch einen Netto Marken-Discount Lebensmitteldiscounter (zzgl. Backshop) gesichert. Außerdem bieten in Selmsdorf eine weitere Bäckerei und ein Tankstellenshop das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel an. Der Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln liegt in Selmsdorf bei rd. 3,6 Mio. €.

Nachfragesituation Nahrungs- und Genussmittel

Die **Wohnbevölkerung** in der Stadt Dassow beträgt aktuell 4.080 Personen⁵. In den vergangenen Jahren war eine kontinuierlich leicht positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen (+ 2,1 % bzw. + 84 Personen seit dem Jahr 2011), sodass auch für die kommenden Jahre mit einer stabilen bzw. leicht wachsenden Nachfragebasis für den Lebensmitteleinzelhandel zu rechnen ist. Die Dassower Bevölkerung hat eine **Kaufkraft von rd. 8,8 Mio. €** jährlich im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Die Wohnbevölkerung der zum Nahbereich Dassow zählenden Gemeinde Selmsdorf (3.182 Ew.) hat eine Kaufkraft von rd. 6,9 Mio. € jährlich im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Umsatz-Kaufkraft-Relation Nahrungs- und Genussmittel

Die Relation zwischen Umsatz und Kaufkraft eines Ortes wird durch die Einzelhandelszentralität dargestellt. Sie beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes (= Angebotsseite) zu der am Ort vorhandenen Nachfrage (=Nachfrageseite). Liegt die Zentralität über 100, so fließt per Saldo Kaufkraft von außerhalb in den Ort, die die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100, so existieren Kaufkraftabflüsse, die per Saldo nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können.

Aktuell liegt die Zentralität im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Dassow bei 82. Aus den Ergebnissen der nachfolgenden Wirkungsprognose (Kap. 3) lässt sich rechnerisch ableiten, dass die sortimentsbezogene Zentralität nach Realisierung des PENNY-Vorhabens auf 92 steigen würde.

Abb. 3: Prognose zur Entwicklung der Kennzahlen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Dassow

Nahrungs- und Genussmittel	Ist-Situation	Soll-Situation (nach PENNY-Erweiterung)
Stadt Dassow		
Verkaufsfläche (in m ²)	2.130	2.405
Umsatz (in Mio. €)	7,2	8,1
Flächenproduktivität (in €/m ²)	3.385	3.378
Nachfrage (in Mio. €)	8,8	8,8
Umsatz-Kaufkraft-Relation (Zentralität)	82	92

Quelle: Berechnungen der cima 2021

⁵ Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Bevölkerungsstand 30.06.2020

Regionale Wettbewerbssituation Nahrungs- und Genussmittel

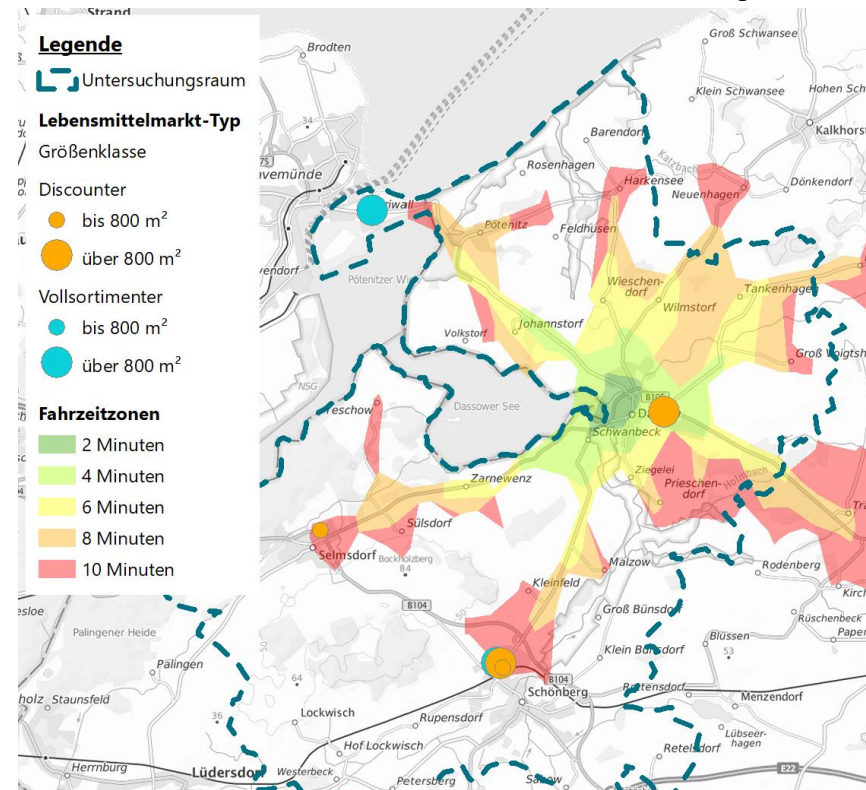
Für die vorliegende Untersuchung hat die CIMA eine detaillierte Wettbewerbsanalyse im Umfeld des Vorhabenstandortes durchgeführt. Für die Herleitung des Untersuchungsraums wurde zunächst eine 10-Minuten-Fahrzeitzone um den Vorhabenstandort erstellt. Diese Zone berücksichtigt u.a. topographische und verkehrliche Gegebenheiten, die Einfluss auf die Erreichbarkeit der Wettbewerbsstandorte im Umfeld von Dassow haben. Der Erreichbarkeitsradius wurde schließlich an administrative Grenzen angepasst. In dem so definierten Untersuchungsraum liegen:

- Stadt Dassow
- Gemeinde Selmsdorf
- Stadt Schönberg
- Stadtbezirk Priwall der Hansestadt Lübeck

Innerhalb des definierten Untersuchungsraums wurden die wettbewerbsrelevanten Einzelhandelsstrukturen durch Vor-Ort-Erhebungen erfasst. Als Hauptwettbewerber (Lebensmittelmärkte) sind zu nennen:

- **Stadt Dassow:** NORMA Lebensmitteldiscounter (Grevesmühlener Straße, Siedlungsrandlage)
- **Gemeinde Selmsdorf:** Netto Marken-Discount Lebensmitteldiscounter (Am Wiesengrund, Siedlungsrandlage)
- **Stadt Schönberg:** REWE Verbrauchermarkt, Lebensmitteldiscounter ALDI, LIDL und NETTO dansk (Dassower Straße, integrierte Fachmarktlage)
- **Stadtbezirk Lübeck-Priwall:** EDEKA Jens Supermarkt (Mecklenburger Landstraße, wohnsiedlungsintegrierte Lage)

Abb. 4: Wettbewerbssituation im definierten Untersuchungsraum



Kartenbasis: Geobasis-DE / BKG 2021

Bearbeitung: CIMA 2021; Fahrzeitzonen auf Basis von openrouteservice.org

3 Wirkungsprognose

Umsatzerwartung des Planvorhabens

Der zur Rede stehende PENNY-Markt soll von rd. 780 m² auf rd. 1.000 m² Verkaufsfläche erweitert werden, der Backshop von rd. 40 m² auf rd. 140 m² (inkl. Café/ Sitzbereich). Somit umfasst das zu prüfende Planvorhaben insgesamt rd. 320 m² Verkaufsfläche.

Die zugrunde gelegte Sortimentseinteilung des Vorhabens beruht auf Erfahrungen der cima und aus der Betrachtung der Sortimentsaufteilung in vergleichbaren Märkten in der Region. Zur Berechnung der Umsätze sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum und der Region orientieren sowie auf Grundlage durchschnittlicher Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind.

Abb. 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Erweiterungsvorhabens

cima-Warengruppe	Verkaufsfl. in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	275	1,3
Drogeriewaren	25	0,1
sonstige Randsortimente	20	0,2
Summe	320	1,5

Quelle: cima 2021

Für den Vorhabenstandort prognostiziert die cima einen maximalen Umsatzzuwachs von rd. 1,5 Mio. € (brutto, p.a.) durch die Verkaufsflächenerweiterung um rd. 320 m². Bei der Umsatzschätzung für die Erweiterungsflächen wurde berücksichtigt, dass der PENNY-Markt sowie der Backshop

durch die Modernisierung des Marktauftritts auch in ihrer Gesamtheit attraktiver aufgestellt sein würden, also auch auf den Bestandsflächen eine höhere Umsatzleistung erzielen dürften.

Aufgrund des geringen Verkaufsflächen- und Umsatzanteils des Randsortiments Drogeriewaren sowie der sonstigen Randsortimente/ Aktionswaren ist davon auszugehen, dass die ökonomischen Auswirkungen hier rechnerisch nicht nachweisbar sind bzw. dass zentrenschädigende Effekte von vornherein ausgeschlossen werden können. In der nachfolgenden ökonomischen Wirkungsprognose werden daher nur die Auswirkungen des Hauptsortiments Nahrungs- und Genussmittel ermittelt.

Methodische Grundsätze

- Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer Vor-Ort-Erhebung des wettbewerbsrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsraum durch cima-Mitarbeiter im Januar 2021.
- Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die – unter realistischen Bedingungen – maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen dargestellt werden.
- Die Prognose der Umsatzumverteilungen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen geht auf den ökonometrischen Modellansatz nach Huff⁶ zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen der jeweiligen Wettbewerbsstandorte ein. Die Attraktivität der relevanten Wettbewerbsstrukturen in Dassow und den sonstigen Orten im Untersuchungsraum wurde dabei ebenso gewürdigt

⁶ Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“. Die cima interpretiert das ökonometrische Prognosemodell nach Huff als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in

ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. Daher wurden die Berechnungen mit den Ergebnissen der Ortsbegehungen und weiteren gutachterlichen Bewertungen abgestimmt.

wie die Attraktivität konkurrierender Einkaufsstandorte außerhalb des Untersuchungsraums (bspw. in Lübeck und Grevesmühlen).

- Als Richtwert für die gutachterliche Bewertung der Auswirkungen verwendet die CIMA im Allgemeinen die in der Rechtsprechung anerkannte 10 %-Abwägungsschwelle, die als Indiz im Sinne eines „Anfangsverdachts“ hinsichtlich möglicher städtebaulicher Auswirkungen eines Planvorhabens gilt. Je nach Situation vor Ort sind branchenspezifische Abweichungen vom Schwellenwert (nach oben und unten) grundsätzlich möglich, da z.B. gesunde Einzelhandelsstrukturen bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind.

Umsatzumverteilungseffekte

Die geplante Verkaufsflächenerweiterung des PENNY-Marktes mit Backshop in Dassow würde in erster Linie eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb des definierten Untersuchungsraums (vgl. Abb. 4) zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, inwieweit der bestehende Einzelhandel innerhalb des räumlich definierten Bereiches durch Frequenzverluste und Umsatzumverteilungseffekte tangiert wäre und ob infolgedessen negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten wären. Die Auswirkungen auf die Strukturen der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung sind im vorliegenden Fall das maßgebliche Bewertungskriterium. Im Untersuchungsraum sind keine zentrale Versorgungsbereiche mit wettbewerbsrelevanten Angebotsstrukturen vorhanden, die durch das Vorhaben in ihrer Funktions- und Entwicklungsfähigkeit beeinträchtigt werden könnten.

Das Planvorhaben umfasst im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel eine Erweiterungsfläche von rd. 275 m² Vklf. und rd. einen maximalen Umsatzzuwachs von rd. 1,3 Mio. €. Die dadurch ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen würden in keinem Bereich den Abwägungsschwellenwert (= 10 % Umsatzumverteilung) erreichen.

Abb. 6: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel)

Nahrungs- und Genussmittel	Umsatz	Umsatz-	
	aktuell	umverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Stadt Dassow	4,8	0,4	7
Gemeinde Selmsdorf	3,61	0,1	3
Stadt Schönberg	17,49	0,4	2
Stadtbezirk Lübeck-Priwall	5,14	0,1	2
sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen außerhalb des Untersuchungsraums		0,3	

Quelle: CIMA 2021

Die höchsten Umsatzumverteilungseffekte sind mit rd. 7 % innerhalb von **Dassow** zu erwarten. Der in Dassow ansässige NORMA Lebensmitteldiscounter – als Hauptwettbewerber des Vorhabens – wurde im Jahr 2019 in einem zeitgemäßen Neubau auf rd. 1.000 m² Verkaufsfläche neu eröffnet. Er präsentiert sich dementsprechend leistungsfähig. Daher kann aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden, dass der Wettbewerber durch mehr als nur absatzwirtschaftliche Auswirkungen tangiert wird. **Insgesamt können für die Versorgungsstrukturen in Dassow negative städtebauliche Folgen ausgeschlossen werden.**

Für die Wettbewerbsstandorte in **Selmsdorf, Schönberg und Lübeck-Priwall** werden vergleichsweise geringe Umsatzumverteilungsquoten von rd. 2 bis 3 % prognostiziert. Hier sind daher keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten. **Negative städtebauliche Folgen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.**

4 Raumordnerische Einordnung des Vorhabens

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne der Raumordnung. Für die Bewertung des Vorhabens sind daher die Ziele der Raumordnung und Landesplanung relevant. Diese ergeben sich aus dem LEP M-V 2016 in Verbindung mit dem RREP WM 2011.

Laut § 8 Abs. 2 ROG sollen Regionalpläne aus Landesraumordnungsplan entwickelt werden. Daher wird vorliegend das Planvorhaben – soweit möglich – nach den Zielen des LEP M-V 2016 beurteilt.

Die raumordnerische Einordnung durch die CIMA stellt lediglich eine nicht bindende Einschätzung dar. Die verbindliche raumordnerische Bewertung des Vorhabens obliegt der Obersten Landesplanungsbehörde bzw. dem Träger der Regionalplanung.

Konzentrationsgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.“ (Z 4.3.2 Nr. 1 LEP M-V 2016)

Der Stadt Dassow ist raumordnerisch die zentralörtliche Funktion als Grundzentrum zugewiesen.

Das Konzentrationsgebot kann somit als erfüllt bewertet werden.

Kongruenzgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte [...] sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (Z 4.3.2 Nr. 2 LEP M-V 2016)

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen Lebensmitteldiscounter (zzgl. Backshop mit Café), welcher vorrangig der Nahversorgung der Stadt Dassow dienen soll. Die geplante Größe von rd. 1.000 m² Vkl. für den

PENNY-Markt (zzgl. 140 m² Vkl. für den Backshop mit Café) ist als eine übliche Dimensionierung bei Neubauprojekten von Lebensmitteldiscountern einzuordnen, wie auch die vergleichbare Dimensionierung des im Jahr 2019 modernisierten NORMA-Marktes (Grevesmühlener Str.) zeigt.

Nahbereich (= Verflechtungsbereich) des Grundzentrums Dassow ist neben dem eigenen Stadtgebiet auch die Gemeinde Selmsdorf. Obgleich in gewissem Umfang mit Kaufkraftzuflüssen durch den Durchgangsverkehr auf der B 105 zu rechnen ist geht die CIMA nicht davon aus, dass der Vorhabenstandort in wesentlichem Umfang Kaufkraft aus anderen Gemeinden nach Dassow ziehen kann. Mit den Angebotsstrukturen in Schönberg, Grevesmühlen oder dem Oberzentrum Lübeck befindet sich Dassow in einem starken regionalen Wettbewerbsumfeld. Daher können voraussichtlich nicht in wesentlichem Umfang Kunden von außerhalb dazu motiviert werden, für den Versorgungseinkauf eine Fahrt nach Dassow anzutreten.

Eine Beeinträchtigung der Funktionen zentraler Versorgungsbereiche kann schon deshalb ausgeschlossen werden, weil im Untersuchungsraum keine zentrale Versorgungsbereiche mit wettbewerbsrelevanten Angebotsstrukturen, d.h. Lebensmittelmärkten, vorhanden sind.

Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte kann das Kongruenzgebot als erfüllt bewertet werden.

Integrationsgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“

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

– eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,

– das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und

– die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (Z 4.3.2 Nr. 3 Abs. 1 u. 2 LEP M-V 2016)

Bei dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel handelt es sich um ein nahversorgungsrelevantes Sortiment und der Vorhabenstandort ist kein zentraler Versorgungsbereich. Es kommen daher die im Absatz 2 des Ziels 4.3.2 formulierten Ausnahmeregelungen zum Tragen.

In der Stadt Dassow gibt es weder einen planerisch festgelegten (z.B. durch ein Einzelhandelskonzept), noch einen faktischen zentralen Versorgungsbereich. Ansätze eines zentralen Versorgungsbereiches finden sich in der gewachsenen Ortsmitte von Dassow entlang der Friedensstraße, ungefähr zwischen Lübecker Straße und Ernst-Thälmann-Straße. Legt man den Flächenbedarf für einen Lebensmitteldiscounter (inkl. Parkplätzen) von mindestens rd. 3.500 m² Grundstücksfläche zugrunde, so ist festzustellen, dass ein solches Vorhaben in der Ortsmitte von Dassow nicht ohne umfangreiche Eingriffe in die vorhandene, teils denkmalgeschützte Bausubstanz realisierbar wäre. Auch die Zufahrtstraßen in die Ortsmitte erscheinen für das zu erwartende Verkehrsaufkommen eines großflächigen Lebensmittelmarktes wenig geeignet.

Das Erweiterungsvorhaben soll dazu dienen, den vorhandenen PENNY Lebensmitteldiscounter zeitgemäß neu aufzustellen und damit seinen langfristigen Fortbestand zu sichern. Als einer von zwei Lebensmittelmärkten in Dassow übernimmt der Standort wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktionen (vgl. Abb. 1).

Wie bereits oben dargelegt, kann eine Beeinträchtigung der Versorgungsbereiche durch das Erweiterungsvorhaben ausgeschlossen werden.

Das Integrationsgebot kann somit als erfüllt bewertet werden.

5 Zusammenfassung und abschließende Empfehlungen

In der Stadt Dassow wird die Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des ortsansässigen PENNY-Marktes einschließlich Backshop diskutiert. Aktuell weist der PENNY-Markt eine Verkaufsflächengröße von rd. 780 m² auf (zzgl. 40 m² Backshop), das Bestandsgebäude ist ca. 30 Jahre alt und sichtbar in die Jahre gekommen. Es ist daher am Bestandsstandort ein moderner Ersatzneubau mit einer zeitgemäßen Verkaufsflächengröße für den PENNY-Markt von rd. 1.000 m² (zzgl. 140 m² Backshop mit Café) geplant.

Als einer von zwei Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet übernimmt der PENNY-Markt wichtige Nahversorgungsfunktionen für das Grundzentrum Dassow. Rund ein Viertel der Dassower Wohnbevölkerung kann den PENNY-Standort fußläufig in maximal 10 Gehminuten erreichen. Aufgrund der Lage an der B 105 weist der Standort eine sehr gute Pkw-Erreichbarkeit auf. Ein ÖPNV-Anschluss ist allerdings nur eingeschränkt gegeben (in rd. 600 m Entfernung)

Die ökonomische Wirkungsprognose hat ergeben, dass durch das Vorhaben keine wesentlichen negativen Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten wären. Außerdem würde das Vorhaben voraussichtlich die relevanten Ziele der Raumordnung erfüllen.

Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte empfiehlt die cima die Realisierung des Erweiterungsvorhabens im geprüften Umfang. Das Vorhaben würde dazu beitragen, die wohnortnahen Versorgungsstrukturen in Dassow langfristig abzusichern, ohne dabei vorhandene Wettbewerbsstrukturen zu beeinträchtigen.