

3. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Torgelow i. V. m. zwei Wirkungsanalysen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 08.05.2025
<i>Bearbeitung:</i> Paul Berndt	<i>Verantwortlich:</i> Bauverwaltung

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö/N</i>
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtmarketing und Tourismus (Kenntnisnahme)	20.05.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	21.05.2025	N
Stadtvertretung (Entscheidung)	18.06.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow beschließt in ihrer Sitzung am 18.06.2025 die 3. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (EHK) der Stadt Torgelow i. V. m. den zwei Wirkungsanalysen (Sonderpostenmarkt, Kleinkaufhaus) als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch (BauGB). Die Stadtvertretung beschließt den im EHK auf Seite 41 (Karte 5) dargestellten zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“, die Nahversorgungszentren von Seite 39 (Karte 4), sowie die Torgelower Sortimentsliste über zentrenrelevante Waren auf Seite 34 (Tabelle 7).

Finanzielle Auswirkungen

Ja	Nein			
Gesamtkosten der Maßnahme		Einzahlungen/ Erträge (Zuschüsse u. ä.)	Finanzierung durch Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzgl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Produkt/ Sachkonto:				

Anlage/n

1	Torgelow_EHK 3. Fortschr_250403 (öffentlich)
---	--

2	Torgelow_AA_Sonderposten_250221 (öffentlich)
3	Torgelow_AA_Kleinkaufhaus_250221 (öffentlich)

Begründung

Das Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Torgelow dient der Analyse der Einzelhandelsstruktur für Politik und Verwaltung. Bereits im Jahr 1993 wurde ein erstes Teilkonzept aufgestellt und seitdem kontinuierlich fortgeschrieben. Das EHK erfasst die Bestandsituation des Einzelhandels und wird mit Zahlen und Fakten örtlicher und überörtlicher Quellen aufbereitet. Es ist die Handlungsgrundlage für eine Steuerung des Einzelhandels und Erhaltung einer gesunden Struktur in der Stadt. Unter anderem wurden folgende Ergebnisse in der 3. Fortschreibung mit Stand April 2025 abgeleitet:

Die Versorgung der Stadt ist ausreichend und insgesamt sehr gut für ihre Größe. Die Stadt versorgt Teile des Umlandes mit.

Fast alle relevanten Geschäfte, vor allem der Baumarkt liegen in der Innenstadt – eine Besonderheit.

Die Nahversorgungszentren (Norma, Edeka und Aldi, schwarzer Netto) sind in der Stadt gut verteilt und erfüllen ihre Funktion.

Die Innenstadt mit Fachmarktzentrum und inhabergeführten Geschäften muss erhalten bleiben.

Inhabergeführte Geschäfte haben Schwierigkeiten mit der Nachfolgersuche und stehen unter Druck durch den Online-Handel. Diese Entwicklung soll gedämpft werden, soweit möglich.

Ansiedlung eines zeitgemäßen Rossmann-Marktes auf den Flächen der ehemaligen Berufsschule und Nachnutzung der ehemaligen Rossmann-Finale durch andere Anbieter. Reduzierung der Leerstände, vor allem in der Breiten Straße – soweit für Stadt möglich.

Zusätzlich wurden zwei Wirkungsanalysen in Auftrag gegeben. Zum einen für die Eggesiner Straße 8 B, den Standort des ehemaligen Penny-Marktes. Hier stand die Ansiedlung eines Wreesmann-Sonderpostenmarktes im Raum. Die Wirkungsanalyse zeigt auf, dass es vor allem vor dem Hintergrund der prognostizierten sinkenden Bevölkerungszahl mittelfristig zu negativen Auswirkungen auf die Einkaufsinnenstadt kommen kann.

Zum anderen wollte ein Investor ein Woolworth-Kleinkaufhaus in der Espelkamper Straße 7, dem ehemaligen Aldimarkt, einrichten. Auch dieses Vorhaben hätte vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung mittelfristig zu Abwanderungen von Kaufkraft führen können und somit den zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ negativ beeinflusst.

Dabei ist noch zu betonen, dass bei der Ablehnung die Namen der Unternehmen keine Rolle spielen. Entscheidend ist nur welches Sortiment, mit welcher Fläche, an welchem Standort angeboten wird. Eine Ansiedlung dieser Märkte z. B. im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ (zum Beispiel HENWI-Woolworth) würde kein Problem darstellen.

Torgelow hat im Vergleich zu vielen anderen Städten einen sehr zentralen und gebündelten Einzelhandel entwickelt. Dies war nur möglich durch die großen Strukturwandelungen in den 1990er Jahren und die strategische Ausrichtung der Stadtpolitik. Diese Struktur des Einzelhandels muss erhalten werden.