

# Stadt Torgelow

## Niederschrift

---

### **Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Stadtmarketing und Tourismus**

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Dienstag, 20.05.2025
<b>Sitzungsbeginn:</b>	17:30 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	18:50 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Beratungsraum 1.22/1.23, Bahnhofstraße 2, 17358 Torgelow

---

#### **Anwesend**

Vorsitz  
Alexander Stüwert

Stadtvertreter  
Ingo Bünning  
Moritz Griffel  
Matthias Krins

sachkundige Einwohner  
Steffi Griffel  
Steffen Zahn

Verwaltung  
Kerstin Pukallus  
Toni Port

#### **Abwesend**

<u>Ausschussmitglied</u> Frank Barholz	entschuldigt
---	--------------

<u>sachkundige Einwohner</u> Henry Foth	entschuldigt
Tobias Tiedau	entschuldigt

**Gäste: Herr Komossa (GMA)**

# Tagesordnung

## Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2. Einwohnerfragestunde
3. Beschluss über die Erweiterungs- und Änderungsanträge zur Tagesordnung und Bestätigung der Tagesordnung
4. Billigung der Niederschrift der Sitzung vom 29.04.2025
5. Vorstellung des Einzelhandelskonzeptes durch Herrn Komossa
6. **00-60-065-2025**  
3. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Torgelow iVm. zwei Wirkungsanalysen (Sonderpostenmarkt, Kleinkaufhaus)
7. Sachstand zum Konzept des Torgelower Wochenmarktes
8. Informationen und Mitteilungen
9. Anfragen der Mitglieder des Ausschusses für Wirtschaft, Stadtmarketing und Tourismus im öffentlichen Teil

## Nichtöffentlicher Teil

10. Informationen und Mitteilungen
11. Anfragen der Mitglieder des Ausschusses für Wirtschaft, Stadtmarketing und Tourismus im nichtöffentlichen Teil
12. Schließen der Sitzung

# Protokoll

## Öffentlicher Teil

### 1. **Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit**

Der Vorsitzende, Herr Stüwert, eröffnet die Sitzung und stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung fest. Von 9 geladenen Mitgliedern sind 6 anwesend. Herr Barholz, Herr Foth sowie Herr Tiedau fehlen entschuldigt. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

### 2. **Einwohnerfragestunde**

Herr Stüwert ruft den Tagesordnungspunkt „Einwohnerfragestunde“ auf. Es gibt keine Wortmeldungen.

### 3. **Beschluss über die Erweiterungs- und Änderungsanträge zur Tagesordnung und Bestätigung der Tagesordnung**

Es liegen keine Änderungs- und Erweiterungsanträge zur Tagesordnung vor. Die Tagesordnung wird bestätigt.

### 4. **Billigung der Niederschrift der Sitzung vom 29.04.2025**

Die Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Stadtmarketing und Tourismus vom 29.04.2025 wird einstimmig gebilligt.

### 5. **Vorstellung des Einzelhandelskonzeptes durch Herrn Komossa**

Herr Stüwert übergibt Herrn Komossa das Wort für die Vorstellung des Einzelhandelskonzeptes von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA). Das Einzelhandelskonzept wurde mit 2 Auswirkungsanalysen fortgeschrieben. Die gezeigten Folien sind diesem Protokoll beigelegt.

**Herr Komossa** startet seinen Vortrag mit der Erläuterung eines Einzelhandelskonzeptes. Folgende Aspekte fließen ein: Angebot, Nachfrage, Recht und Stadtentwicklung. Der Untersuchungsaufbau gliedert sich zum einen in ein Sortimentskonzept und zum anderen in das Zentren- und Standortkonzept.

Auf der Folie 6 ist die aktuelle Einzelhandelssituation von Torgelow abgebildet. Vorhanden sind 49 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 22.255 m². In der Folie 8 werden die Einzelhandelsumsätze der Kaufkraft gegenübergestellt. Die Kaufkraft ist unter folgenden Punkten stark ausgeprägt: Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege, Bekleidung/Schuhe/Sport, Hausrat/Einrichtung/Möbel, Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf und der Einzelhandel insgesamt. Herr Komossa leitet hieraus eine große Versorgungsbedeutung für die Stadt Torgelow und das Umland ab. Dies liegt natürlich auch am innerstädtischen Fachmarktzentrum. Zu beachten sei, dass das Angebot in der Breiten Straße abschmilzt. Es wird wichtig sein, eine qualifizierte Nachversorgung bereitzuhalten und eine multifunktionale Innenstadt zu sichern und zu halten.

In der Analyse der Nahversorgung ist festzustellen, dass Torgelow ein umfassendes Nahversorgungsangebot aufweisen kann. Herr Komossa stellt folgende Steuerungsempfehlungen vor:

Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt:

- Keine Beschränkungen
- Sicherung und Stärkung der Innenstadt als multifunktionales Stadtzentrum
- Erhalt und Ausbau der grundzentralen Versorgungsfunktion
- Sicherung der Magnetfunktion für die Bahnhofstraße (derzeit Kaufhaus HENWI)
- Ausbau und stellenweise Aufwertung der kleinteiligen Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsstrukturen in der Breite Straße
- Reduzierung der Leerstände
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität, z. B. durch Spielmöglichkeiten
- Erweiterung des Rossmann-Drogeriemarktes auf zukunftsfähige Flächengröße
- nach Verlagerung und Vergrößerung von Rossmann stellt bisherige Rossmann-Fläche eine Potenzialfläche innerhalb des Fachmarktzentrums dar
- mittelfristig Erweiterung von Lidl und Netto Marken-Discount zu empfehlen

Nahversorgungsstandorte:

- kleinflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig
- großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten möglich, wenn ZVB nicht wesentlich beeinträchtigt werden
- Ziel: Sicherung der wohnortnahen Versorgung

Steuerungsempfehlungen: Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete):

- kein großflächiger Einzelhandel
- zentrenrelevante Sortimente nicht neu ansiedeln, da diese in die Innenstadt gehören

Steuerungsempfehlungen: Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (z. B. Gewerbegebiete):

- kein weiterer Einzelhandel, Flächen für produzierendes Gewerbe vorhalten
- Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, wenn in integrierten Lagen nicht möglich und ZVB nicht wesentlich beeinträchtigt wird
- Ausnahme: Eigenproduktion / Annexhandel / Handwerk zulässig; Hofläden zulässig

Anhand der Folie Nummer 18 stellt Herr Komossa die Wirkungsanalyse für Wreesmann für den Standort des ehemaligen Penny-Marktes vor. Als Wettbewerber des Sortiments von Haushaltswaren, Glas/Keramik/Porzellan sowie Bau-Heimwerker-, Gartenbedarf sind OBI, Gartencenter Runge, FB Handwerks- und Industriebedarf sowie Randsortimente Discounter/Fachmärkte gelistet. Folgende Schlussfolgerungen ergeben sich hieraus:

- Reduzierung des Angebots im OBI Baumarkt durch wettbewerbliche Effekte nicht auszuschließen
- geringe Kaufkraftrückholung möglich (Ducherow, Pasewalk, Ueckermünde)
- Schwächung der Innenstadt nicht zu empfehlen
- von einer Öffnung des Bebauungsplans für potenziell zentrenschädigende Nutzungen wird abgeraten. Um eine Beeinträchtigung der Magnetbetriebe in der Innenstadt angesichts des prognostizierten Bevölkerungs- und Kaufkraftrückgangs zu verhindern wird empfohlen, einen Sonderpostenmarkt nicht außerhalb der Innenstadt anzusiedeln

Anschließend stellt Herr Komossa die zweite Wirkungsanalyse vor. Betreffend ist der Woolworth für den ehemaligen Aldi-Standort. In den Sortimenten Bekleidung, Haushaltswaren sowie Glas, Porzellan und Keramik könnten die Veränderungen Einfluss auf die Wettbewerber HENWI, NKD, TAKKO, Ernsting's Family, Obi sowie auf die Randsortimente bei Discounter und Fachmärkten haben. Folgende Schlussfolgerungen ergeben sich hieraus:

- Kaufhaus HENWI in Haupt und Nebensortiment betroffen, Verschlechterung des Angebots möglich
- Wegfall von HENWI würde Bahnhofstraße deutlich schwächen
- Schädliche Auswirkungen i.S.d. §34 Abs. 3 BauGB zu befürchten
- Schwächung der Innenstadt nicht zu empfehlen
- die leerstehende Immobilie an der Espelkamper Straße bietet sich eher für nicht zentrenrelevante Sortimente, Handwerk oder Gewerbe an. Ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ist über einen Bebauungsplan nach §9 Abs. 2a BauGB möglich

**Herr Stüwert** erkundigt sich nach der Art der Erhebung der ausgewiesenen Daten.

**Herr Komossa** erläutert, dass die Flächen betreten und entsprechend nach dem Sortiment aufgenommen wurden. Ebenso wurden Gespräche mit einigen Betrieben geführt. Weiterhin nutzte die GMA übliche Branchenkennziffern was durchschnittliche Flächenproduktivitäten (Umsatz pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) betrifft.

**Herr Stüwert** greift die Thematik der Folie 8 „Einzelhandelszentralität Torgelow“ auf.

**Herr Komossa** erläutert, dass bei der Überschreitung der roten Leitlinie deutlich mehr Kaufkraft von außerhalb nach Torgelow kommt.

Nach einem regen Austausch innerhalb des Gremiums bezüglich dem Restpostensondermarktes, dessen Sortimentes und Standortes, bekundet

**Frau Pukallus**, dass die Verwaltung dem Unternehmen Wreesmann auf Grundlage des Beschlusses in der Stadtvertretersitzung vom 28.05.2024 mit der Drucksache Nummer 00-60-101-2024, bereits eine Absage ausgesprochen hat. Es ist zu beachten, dass jegliche anderen Anfragen von Firmen/Unternehmen immer separat betrachtet und besprochen werden.

Nach der Anfrage zu Woolworth, gibt Frau Pukallus bekannt, dass diese die Baugenehmigung durch die untere Bauaufsichtsbehörde versagt bekommen haben.

Herr Komossa verlässt die Sitzung 18:23 Uhr.

## 6. 00-60-065-2025

### 3. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Torgelow iVm. zwei Wirkungsanalysen (Sonderpostenmarkt, Kleinkaufhaus)

#### Beschluss:

Der Ausschuss für Wirtschaft, Stadtmarketing und Tourismus gibt in seiner Sitzung am 20.05.2025 dem Hauptausschuss die Empfehlung, 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) an die Stadtvertretung zur Beschlussfassung zu überweisen.

#### Abstimmungsergebnis:

einstimmig	mehrheitlich	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	laut Vorschlag	Abweichend
X	-	6	0	0	X	-

Wegen Mitwirkungsverbot ausgeschlossen:

## 7. Sachstand zum Konzept des Torgelower Wochenmarktes

**Herr Port** gibt kurz neue Informationen zum aktuellen Wochenmarkt bekannt. Der Grill- sowie der Fischstand sind die zweite Woche in Folge nicht anwesend. Der Fischerwagen wird künftig nicht mehr teilnehmen, da größere Reparaturen am Fahrzeug erforderlich sind.

Das Feedback der Händler ist einstimmig, dass sie weiterhin, auch gern ohne Marktgilde, den Torgelower Wochenmarkt betreiben möchten. Jedoch ist keine Ausweitung der Öffnungszeiten sowie eine Betreuung am Samstag seitens der Händler gewünscht.

**Herr Port** stellt, dass durch die Verwaltung, entworfene Konzept zur Attraktivierung und Neuorganisation des Torgelower Wochenmarktes vor. Maßgebend bleibt der Donnerstag von 08:00 – 13:00 Uhr bestehen. Geplant sind für die zweite Jahreshälfte 1-2

Sondermärkte in Form von einem Flohmarkt mit einem erweiterten Gastronomieangebot. **Herr Bünning** stimmt den Ausführungen und dem Vorschlag zu.

**Herr Krins** erfragt, ob die Verwaltung den Anklamer Wochenmarkt in Betracht gezogen hat. Dort stehen wöchentlich 10-15 Händler.

**Herr Stüwert** greift das Thema des „Kümmerers“ erneut auf. **Herr Port** erläutert, dass die Bearbeitung regulär im Bürgeramt angesiedelt ist. Aktuell erfolgte die Kassierung der Marktgilde über Frau Darsow. Es haben noch keine Gespräche stattgefunden, ob eventuell Frau Darsow über einen Honorarvertrag angestellt wird. Jedoch löst dies die Problematik mit der Händlergewinnung nicht.

**Frau Pukallus** berichtet, dass sie mit Frau Fleck aus Ueckermünde in Verbindung steht und sie uns ihre Hilfe angeboten hat.

**Herr Port** bringt den Vorschlag ein, den Torgelower Markt über eine Interessengemeinschaft zu beleben.

**Herr Stüwert** erfragt, ob es Neuerungen aus der Stadt Pasewalk hinsichtlich der Marktbetreibung gibt. **Frau Pukallus** hat Herrn Rodewald dazu noch nicht sprechen können.

**Herr Krins** hinterfragt, ob hierfür nicht eine Stelle in der Verwaltung geschaffen werden kann. Weiterhin regt er an, die Digitalisierung in der Leistungsverwaltung weiter voran zu bringen. Als Beispiel nennt er von Grundig Business Systems „EMMA“. **Frau Pukallus** gibt an, dass die Verwaltung an die Software des Landes gebunden ist.

**Herr Stüwert** fasst abschließend zusammen:

- Tag und Zeit des Wochenmarktes bleiben bestehen (Donnerstag, 08:00 – 13:00 Uhr)
- Frau Darsow würde weiterhin abrechnen
- Frau Pukallus sucht den Kontakt nach Pasewalk und Ueckermünde für einen Austausch
- Sondermarkt: Flohmarkt mit einem erweiterten Imbissangebot

Die Verwaltung wird die Veranstaltungspläne aller Nachbargemeinden für einen Flohmarkt im zweiten Halbjahr abgleichen.

Abschließend spricht sich der Ausschuss für Wirtschaft, Stadtmarketing und Tourismus für den Auslauf des Bescheides mit der Marktgilde aus.

## 8. Informationen und Mitteilungen

**9. Anfragen der Mitglieder des Ausschusses für Wirtschaft, Stadtmarketing und Tourismus im öffentlichen Teil**

Es gibt keine Äußerungen.

Herr Stüwert schließt 18:49 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung und stellt die Nichtöffentlichkeit her.

Vorsitz

gez. Alexander Stüwert

Schriftführerin

gez. Anna-Magdalena  
Rommerskirch