



3. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Torgelow

AUFTRAGGEBER: Stadt Torgelow

PROJEKTLÉITUNG: Dipl.-Ing. Florian Komossa

Torgelow
bewegt.



GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Hamburg, den 03.04.2025



Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: eigene Aufnahme GMA 2024

Herausgeber:



Stadt Torgelow

Die Bürgermeisterin

Bahnhofstraße 2
17358 Torgelow

Unter Mitarbeit von:



Forschen. Beraten. Umsetzen.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Niederlassung Hamburg
Poststraße 25
20354 Hamburg

Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

Tel 040 / 30997778-0 / Fax 040 / 30997778-9
info@gma.biz / www.gma.biz



Vorbemerkungen

Die Stadt Torgelow erteilte der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, Ende August 2024 den Auftrag zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes.

Der GMA standen für die Erstellung der Untersuchung Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern, der Stadt Torgelow, MB-Research Nürnberg sowie GMA-interne Unterlagen zur Verfügung.

Sämtliche dem vorliegenden Gutachten zugrundeliegenden Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Torgelow und stellt die Grundlage für eine Beschlussfassung durch die Stadtvertretung dar.

G M A

Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Hamburg, den 03.04.2025

KOF



Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Ausgangslage und Aufgabenstellung	6
1. Methodische Vorgehensweise	6
2. Raumrelevante Trends im Einzelhandel	7
2.1 Veränderte Konsum- und Flächenbedarfe	8
2.2 Onlinehandel als Herausforderung für den stationären Einzelhandel	9
2.3 Besondere Rolle der Grund- und Nahversorgung	10
2.4 Schlussfolgerungen für die räumliche Entwicklung	11
3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung	12
3.1 Bauplanungsrecht	12
3.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan	12
3.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan	13
3.1.3 Besonderes Städtebaurecht	13
3.2 Landes- und Regionalplanung	13
II. Einzelhandelsstandort Torgelow	16
1. Rahmenbedingungen und Strukturdaten der Stadt Torgelow	16
2. Einzelhandelsbestand in der Stadt Torgelow	18
3. Veränderungen seit 2012	20
4. Bewertung der Nahversorgungssituation	20
4.1 Quantitative Versorgungssituation	20
4.2 Qualitative Versorgungssituation	21
4.3 Räumliche Versorgungssituation	21
5. Nachfragesituation	23
5.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Torgelow	23
5.2 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Torgelow	25
5.3 Zentralität	26
III. Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel in Torgelow	27
1. Bevölkerungsprognose	27
2. Kaufkraftprognose für den Torgelower Einzelhandel bis zum Jahr 2030	27
3. Bewertung des Einzelhandelsangebotes und Potenziale	27
3.1 Bewertung des Nahversorgungsangebotes	27
3.2 Bewertung des übrigen Einzelhandelsangebotes	28
4. Entwicklungsmöglichkeiten in Torgelow	29



IV. Einzelhandelskonzept Torgelow	32
1. Ziele des Einzelhandelskonzeptes	32
2. Sortimentskonzept	33
3. Standortkonzept	35
3.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“	36
3.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche	37
3.3 Zentren- und Standortstruktur in Torgelow	38
3.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt	40
3.3.2 Nahversorgungsstandort Albert-Einstein-Straße	46
3.3.3 Nahversorgungsstandort Buchenstraße	47
3.3.4 Nahversorgungsstandort Ukrannenstraße	48
4. Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und Standortsteuerung	49
4.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Einkaufsinnenstadt	49
4.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs	49
4.2.1 Nahversorgungsstandorte	49
4.2.2 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)	50
4.2.3 Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (z. B. Gewerbegebiete)	50
5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes	51



I. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Das Einzelhandelskonzept dient als sachlich fundierte Grundlage zur Bewertung der branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel in der Stadt Torgelow. Dabei dient es nicht nur der strategischen Überlegung, sondern ist als öffentlicher Belang bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen (auch von den Nachbargemeinden). Das Einzelhandelskonzept stellt eine wesentliche Begründungsgrundlage für Festsetzungen in der Bauleitplanung dar (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a BauGB). So genügen die Festsetzungen eines Bebauungsplanes dem Maßstab der Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB), wenn sie ihre Rechtfertigung in einem städtebaulichen Konzept der Gemeinde finden. Es bildet als umsetzungsorientiertes Steuerungsinstrument die Basis für weitere Planungen, wobei primär der großflächige Einzelhandel (ab 800 m² Verkaufsfläche) planungsrechtlich und raumordnerisch zu begleiten ist. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m² ist in der BauNVO geregelt.

Die **Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Torgelow** basiert auf folgenden Vor-Ort-Arbeiten und Befragungen:

- /// **Bestandsaufnahme des Einzelhandels** (Vollerhebung) in der Stadt Torgelow,
- /// Analyse und Bewertung der **Angebots- und Nachfragesituation** für den Einzelhandel in Torgelow,
- /// **städtebauliche Analyse** und **Kartierung** der sonstigen zentralen Einrichtungen und der Leerstände in zentralen Versorgungsbereichen,
- /// **Zielkonzept** für die Stadt Torgelow.

1. Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistisches Datenmaterial, welches durch die GMA erfasst und ausgewertet wurde. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten des statistischen Bundesamtes, des Statistischen Amtes für Mecklenburg-Vorpommern sowie Datenmaterial der Stadt Torgelow zur Verfügung. Die Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen¹ aller Einzelhandelsbetriebe und die Aufnahme der Nutzungen in den zentralen Versorgungsbereichen (z. B. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, leerstehende Einheiten) erfolgte Anfang Oktober 2024. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Einzelhandelsbestandserfassung eine Zuordnung der Betriebe zu den folgenden Lagekategorien vorgenommen:

- /// **zentrale Lagen:** Lagen in zentralen Versorgungsbereichen,
- /// **städtebaulich integrierte Lagen:** Lagen mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug mit Gewicht,
- /// **städtebaulich nicht integrierte Lagen:** Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug (z. B. in Gewerbegebieten).

¹

Verkaufsfläche wird wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Fleisch-, Wurst- und Käsetheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen zur Vorbereitung / Portionierung der Waren sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

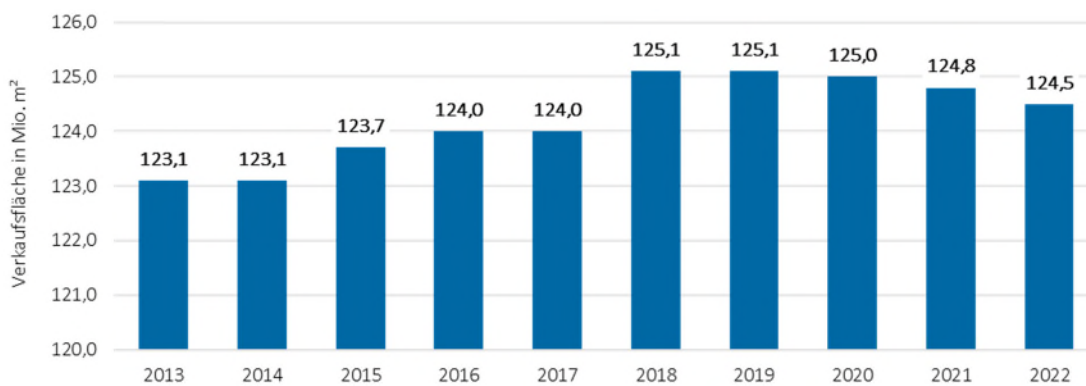


Im Rahmen intensiver Vor-Ort-Arbeiten wurden durch Mitarbeiter der GMA auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen der potenziellen zentralen Versorgungsbereiche in Torgelow analysiert und bewertet.

2. Raumrelevante Trends im Einzelhandel

Stiegen die Verkaufsflächen des stationären Einzelhandels bis 2018 noch kontinuierlich an, ist seitdem eine stagnierende bzw. seit 2020 rückläufige Tendenz wahrnehmbar. Verstärkt wurde die rückläufige Flächennachfrage in den letzten Jahren zusätzlich durch die Corona-Pandemie. Die große Herausforderung der Einzelhandelsentwicklung liegt heute in der Sicherung des bestehenden Angebots unter Berücksichtigung der seit Jahren parallel wachsenden Bedeutung des Onlinehandels gegenüber dem stationären Einzelhandel.

Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im deutschen Einzelhandel 2013 bis 2022

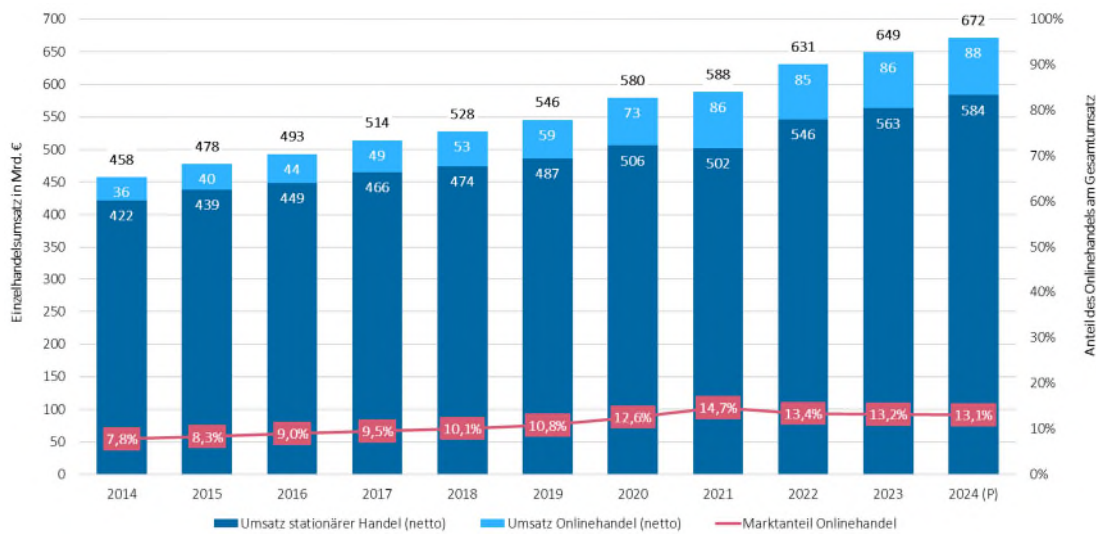


Quelle: GMA 2024 auf Datenbasis von EHI Handelsdaten aktuell 2023 sowie HDE Zahlenspiegel 2023

Konnte der digitale Vertriebskanal bis 2019 jährlich gut ein halbes Prozent zum jeweiligen Vorjahr zulegen, stieg der Onlinemarktanteil insbesondere von 2019 auf 2021 sprunghaft (+ 3,9 Prozentpunkte) an (vgl. Abb. 2). Zurückzuführen ist diese Entwicklung maßgeblich auf die Corona-Pandemie mit den damit verbundenen Einschränkungen des Vor-Ort-Einkaufens (Lockdown, Ladenschließung). Inwiefern sich die Kunden an das digitale Einkaufen „gewöhnt“ haben und ob der aktuelle Rückgang der Onlinemarktanteile nur eine „Pause“ oder einen Abschwung darstellt, kann noch nicht abschließend beurteilt werden. Feststeht jedoch, dass der digitale Handel als Vertriebskanal seinen festen Platz in der Konsumentenwelt gefunden hat. Insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente werden vergleichsweise stark vom Onlinehandel bedient. In diesem Zusammenhang wird außerdem mit einem steigenden Flächenbedarf für Lager und Logistik zu rechnen sein, während der Flächenbedarf des Einzelhandels tendenziell weiter sinkt.



Abbildung 2: Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel zwischen 2004 und 2024



Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE), Online Monitor 2024, GMA-Bearbeitung 2024

2.1 Veränderte Konsum- und Flächenbedarfe

Neben dem wachsenden Marktanteil des Onlinehandels sind zunehmend auch durch die geopolitischen Entwicklungen negative Folgen zu erwarten. Gemäß HDE führt die Krisensituation zu einer schlechteren Konsumstimmung und zur Verunsicherung der Verbraucher aufgrund steigender Inflation und Verbraucherpreise in Kombination mit Sorgen um die Stabilität von Arbeitsplätzen und Einkommen, sodass daraus eine Konsumzurückhaltung resultiert. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lag der Verbraucherpreisindex im Januar 2024 im Vergleich zum Vorjahresmonat für Lebensmittelsortimente bei 4,2 % und ist damit jüngst nicht mehr so stark gestiegen wie im Vorjahr.²

Die zunehmende Nutzungssegmentierung und -verschiebung in deutschen Innenstädten birgt jedoch nur auf den ersten Blick eine Gefahr für die Weiterentwicklung zentraler Einzelhandelslagen. Bei näherer Betrachtung stellen diese strukturellen Veränderungen Chancen für eine Attraktivitätssteigerung der langjährig monostrukturierten innerstädtischen Lagen durch Nutzungsdurchmischung dar. Diese Chancen können nur mit einer aktiven Begleitung des Strukturwandels positiv genutzt werden („change management“). Die vergangenen Jahre waren deutschlandweit durch einen Rückgang des Mietniveaus für innerstädtische Handelsimmobilien geprägt.³ Anstelle großflächiger Handelsbetriebe (Stichwort: Galeria-Schließungen) treten zunehmend Mixed-Use-Objekte auf den Markt, die neben (verkleinerten) Handelsflächen Raum für alternative Nutzungen wie Büros, Wohnungen, Hotels, Fitness- und Freizeitangebote oder medizinische Angebote bieten.

Gleichzeitig ist der wesentliche Treiber der Umsatz- und Einzelhandelsentwicklung die Nahversorgung: dort zeigt sich, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der Anbieter um attraktive Grund- und Nahversorgungsstandorte, an die nach wie vor hohe funktionale und emotionale Anforderungen gestellt werden, Erfolg hatten. Einer verbrauchernahen Grundversorgung kommt vor dem

² Quelle: Statistisches Bundesamt (2024) Verbraucherpreisindex für Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke (Stand: 9. Februar 2024).

³ vgl. hierzu DZ HYP (2023): Immobilienmarkt Deutschland 2023/2024.

Hintergrund der zentralen stadtentwicklungspolitischen Ziele der „Stadt der kurzen Wege“ in Verbindung mit einer „Verkehrsmengenreduzierung“ somit auch zukünftig eine hohe Bedeutung zu.

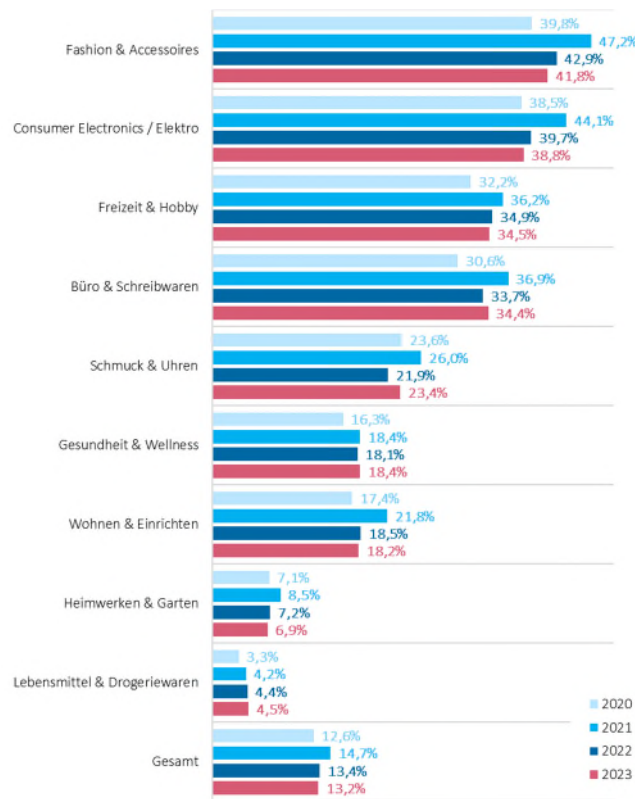
2.2 Onlinehandel als Herausforderung für den stationären Einzelhandel

Die Folgen der **Digitalisierung als Treiber der weiteren Einzelhandelsentwicklung** sind im Nonfood-Segment bereits deutlich spürbar. Dabei zählen Textil- und Schuhanbieter sowie Elektronik- und Buchhandel zu den innenstadtorientierten Sortimenten, welche die höchsten Umsatzanteile abgeben haben.

Im **Lebensmittelbereich** zeigt sich aktuell, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben. Gerade in Städten trifft die online-affine Kundschaft i. d. R. auf ein sehr **engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern**.⁴

Die während der Corona-Pandemie aufgekommenen **Schnelllieferdienste** wie Gorillas / Getir oder Flink, die in deutschen Großstädten Lieferungen innerhalb von 10 Minuten anbieten, sind bereits wieder auf dem Rückzug bzw. spielen keine große Rolle mehr.⁵ Lieferdienste wie Picnic bündeln Lieferungen in größeren Städten entlang einer Route. Im ländlichen Raum bzw. einwohnerschwächeren Räumen hingegen, wo der Online-Lebensmittelhandel einen deutlich größeren Mehrwert im Sinne einer Versorgungssicherheit darstellen könnte, wurde bislang noch kein nachhaltig rentables Geschäftsmodell entwickelt. Kostendruck und Umweltschutz lassen eine ökonomisch nachhaltige Lösung der „Logistik der letzten Meile“ kaum möglich erscheinen.⁶ Aktuell versucht eine Reihe von Unternehmen im ländlichen Raum kleinteilige Spezialkonzepte ohne Personal, also SB-Läden in standardisierter Bauweise zu etablieren, welchen die Kunden per App oder mit Giro- und Kreditkarte betreten können und auf diese Weise auch bezahlen (z. B. teo von tegut oder Tante Enso). Ob dieser Trend nachhaltig andauert, werden die kommenden Jahre zeigen.

**Abbildung 3: Online-Marktanteile nach Branchen-
gruppen am jeweiligen Gesamtmarkt**



Quelle: GMA-Berechnungen 2024 auf Basis von HDE Online-Monitoren der letzten Jahre.

⁴ z. T. auch mit erweiterten Öffnungszeiten; Kioske und Eckläden gestalten die Grenze zur Gastronomie fließend und sind teilweise bis weit in die Abendstunden geöffnet.

⁵ Getir verlässt den deutschen Markt in 2024, einziger verbleibender Anbieter ist Flink.

⁶ Vgl. u. a. Supermarkt statt online, Pressemitteilungen z. B. in der Süddeutschen Zeitung, Stuttgarter Zeitung, Hamburger Abendblatt et al.; 24.05.2018; Online-Lebensmittelhandel: die Verkürzung der letzten Meile; hi-heute.de; 07.08.2018, S. 4 ff.



2.3 Besondere Rolle der Grund- und Nahversorgung

Mit dem Thema Nahversorgung wird heute mehr als nur die reine Bedarfsdeckung verbunden. Die Nahversorgung stellt die Grundlage für Lebensqualität am Wohnstandort dar und übernimmt wichtige soziale Bindungs- und räumliche Orientierungsfunktionen.

Während die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs auch als Grundversorgung bezeichnet wird, stellt der Nahversorgungsbegriff ein um den Faktor „Entfernung“ und deren Überwindung erweitertes Verständnis der Grundversorgung dar. Mit „Nah“ wird dabei eine wohnortnahe, möglichst auch fußläufige Erreichbarkeit umschrieben, wobei ein enger Zusammenhang mit den Leitbildern und Zielen der Stadtentwicklung besteht.

Nahversorgung lässt sich wie folgt charakterisieren:

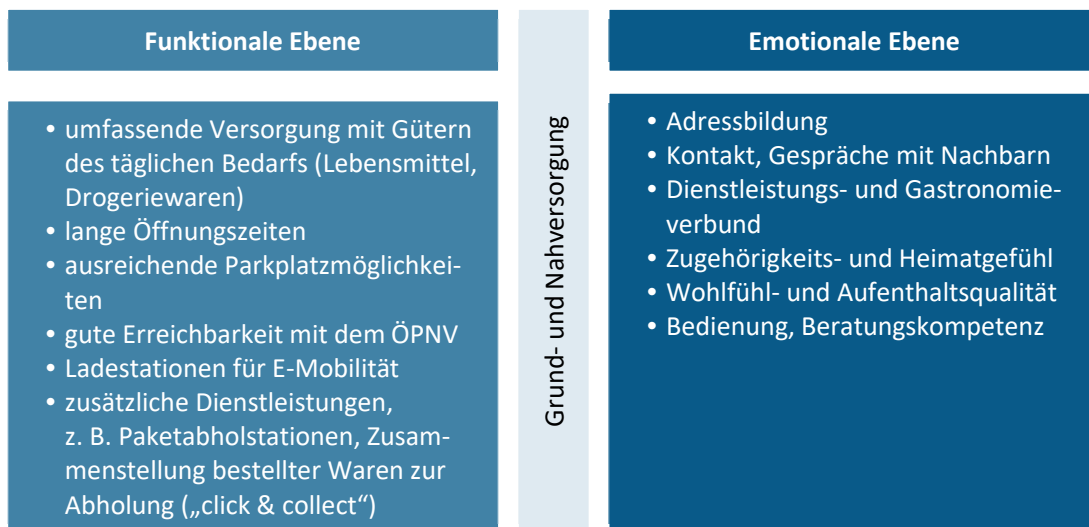
- // Idealerweise existiert ein zentral gelegenes, auch fußläufig erreichbares Angebot mit Gütern des täglichen Bedarfs.
- // Lebensmittel- und Drogeriewarenangebote stehen im Mittelpunkt der Nahversorgung.
- // Dienstleistungen und Angebote der medizinischen Versorgung stellen ergänzende Bestandteile der Nahversorgung dar.
- // Nahversorgung ist die Grundlage für Lebens- und Standortqualität durch soziale Treffpunkte im Alltag, Kopplungseffekte mit anderen Anbietern und Belebung des öffentlichen Raumes.

Mittelfristig ist mit folgenden Veränderungen auf der **Anbieterseite** zu rechnen:

- // Alle relevanten Betreiber im Lebensmittel- und Drogeriehandel werden weiterhin ihre Standortnetze konsequent optimieren und modernisieren, bei sich fortsetzenden Konzentrations- und Übernahmetendenzen. Das beinhaltet neben der Erschließung neuer Standorte vor allem die Optimierung des Bestandes durch Modernisierung. Priorität haben überwiegend Standorte in den Ballungsräumen, wenngleich der ländliche Raum ebenfalls im Fokus steht, dies allerdings nur bei passenden Standortbedingungen.
- // Grundsätzlich ziehen sich die Themen Bio, regionale Produkte, internationale Produkte, zunehmend auch fair gehandelte Produkte durch die gesamte Branche. War es lange eine Nische für die „Kleinen“, bieten zunehmend alle Betreiber entsprechende Sortimente an. Gleichzeitig hat sich bereits der Betriebstyp des „Biosupermarktes“ herausgebildet, der zumindest mittelfristig zur Reduzierung kleinflächiger „Bioläden“ führen wird. Darüber hinaus werden kleinere Verpackungsgrößen und die Weiterentwicklung von Convenience ihren Beitrag zur Flächenentwicklung haben, ergänzt um breitere Gänge und niedrigere Regalhöhen (Stichwort: Barrierefreiheit).
- // Strukturveränderungen werden sich letztlich auch aus dem Thema „Onlinehandel“ ergeben. Es bleibt jedoch abzuwarten, in welchem Umfang und Dauer sich die Marktanteile verschieben werden, insbesondere vor dem Hintergrund des vergleichsweise sehr engen und leistungsfähigen stationären Grundversorgungsnetzes in Deutschland.
- // Durch Start-Ups ebenso wie durch die großen Ketten im Lebensmittelhandel wird die Technisierung und Digitalisierung des Handels vorangetrieben. So treten unter Stichworten wie autonomer Supermarkt, 24/7-Markt und Smart Store derzeit verstärkt neue Angebotsformate auf den Markt.

Demgegenüber werden auf der **Nachfrageseite** folgende Aspekte für „gute Nahversorgungsstandorte“ definiert:

Abbildung 4: Anforderungen an Nahversorgungsstandorte



Quelle: GMA-Darstellung 2024

2.4 Schlussfolgerungen für die räumliche Entwicklung

Wie sich der stationäre Einzelhandel im **Verhältnis zum Onlinehandel** entwickeln wird, lässt sich angesichts der aktuellen Situation kaum mehr prognostizieren. Stadtzentren werden in Zukunft gefordert sein, den erlebnisorientierten Einkauf auch im stationären Handel weiterzuentwickeln und die Multifunktionalität des Angebotes im Stadtzentrum (u. a. Gastronomie, Dienstleister, medizinische Praxen, öffentlichen Einrichtungen) herauszustellen.

Im Ergebnis lässt die aktuelle Entwicklung eine Dreiteilung erwarten:

- /// Zentrale Innenstadtlagen und ausreichend große Einkaufszentren von Metropolen und Großstädten konnten lange eine anhaltende Flächennachfrage erzeugen. Dort ist die Grundlage für einen guten Branchenmix mit attraktiven Marken und ausgeprägten Synergien grundsätzlich noch vorhanden (z. B. Gastronomie, Kultur).
- /// Eine differenzierte Betrachtung ist für Mittelstädte vorzunehmen. Hier sind die Herausforderungen durch den digitalen Wandel am deutlichsten nachzuvollziehen. Unter Einzelhandels Gesichtspunkten werden jenen Zentren die besten Entwicklungschancen zugesprochen, die ein umfassendes, freizeitorientiertes Angebot vorhalten (ähnlich wie Großstädte).
- /// Die Handelsbedeutung von Kleinstädten wird bis auf wenige Ausnahmen (z. B. Kultur-, Kur- oder Tourismusorte) deutlich zurückgehen und sich noch stärker auf die Nahversorgung (Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte u. a.) konzentrieren.

Die Stadt Torgelow wird in Zukunft noch stärker gefordert sein, den erlebnis- und serviceorientierten Einkauf im stationären Handel, die Aufenthaltsqualität und insbesondere die Nahversorgung weiterzuentwickeln. Als Militärstandort kann der Einzelhandel in Torgelow jedoch traditionell auch in signifikantem Umfang Soldaten sowie zivile Mitarbeiter ansprechen, die ihre Bedarfe vor Ort decken.



3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Städte und Gemeinden haben mit dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert wird.

3.1 Bauplanungsrecht

3.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan

Nach § 30 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebietstypen festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO wie folgt vorgesehen:

Tabelle 1: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert nach Baugebietstypen

Bau-Gebiet	Bezeichnung	Zulässigkeit Einzelhandel	Großflächiger Einzelhandel
WA, WS	Allgemeines Wohngebiet, Kleinsiedlungsgebiet	Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen	nein
WR	Reines Wohngebiet	nur ausnahmsweise: Läden zur Deckung des täglichen Grundbedarfs für die Bewohner des Gebiets	nein
WB	Besonderes Wohngebiet	Läden, soweit mit Wohnnutzung vereinbar	nein
MD	Dorfgebiet	allgemein zulässig*	nein
MI	Mischgebiet	allgemein zulässig*	nein
MU	Urbanes Gebiet	allgemein zulässig*	nein
GE, GI	Gewerbegebiet, Industriegebiet	allgemein zulässig*	nein
MK	Kerngebiet	allgemein zulässig	ja
SO	Sondergebiet	allgemein zulässig	ja

* sofern nicht sondergebietspflichtig gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe enthält § 11 Abs. 3 BauNVO eine Sonderregelung. **Einkaufszentren** und **großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind **außer in Kerngebieten nur in den festgesetzten sonstigen Sondergebieten** zulässig.

In Gebieten mit einfachen Bebauungsplänen gem. § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 oder § 35 BauGB. Zudem können nach § 1 Abs. 5, 6 BauNVO in Bebauungsplänen Nutzungsarten ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden:

„(5) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

(6) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind,

1. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder



2. *in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.“*

3.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO, z. B. Gewerbegebiet, Mischgebiet, entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen vom Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in einer Nachbarkommune ausgehen. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

In Gemengelage, z. B. Mischgebieten, ist eine Steuerung ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich. Dies soll der Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in Innenstädten dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 schuf der Gesetzgeber die Möglichkeit, über § 9 Abs. 2 a BauGB im unbeplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

3.1.3 Besonderes Städtebaurecht

Das Besondere Städtebaurecht mit den §§ 136 ff. BauGB bietet zudem Kommunen die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandelsbereich geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich-investive Maßnahmen und die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) 2016**, das im Juni 2016 veröffentlicht wurde, sind bei der räumlichen Steuerung des großflächigen Einzelhandels folgende wesentliche Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu beachten:

„4.3.2 (1) (Z) **Konzentrationsgebot:**

- *Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.*

4.3.2 (2) (Z) **Kongruenzgebot:**

- *Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) 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.

4.3.2 (3) (Z) 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.*
- *Zentrenrelevante Kernsortimente sind*
 - *die Sortimente gemäß Abbildung 21 sowie*
 - *weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortspezifische Sortimentsliste).**Die Zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern.*

4.3.2 (4) (Z) Standorte für nicht zentrenrelevante Vorhaben, zentrenrelevante Randsortimente:

- *Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz.*
- *Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich).*

4.3.2 (5) (Z) Einzelhandelskonzepte und Zentrale Versorgungsbereiche:

- *Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen.*



4.3.2 (6) (Z) *Einzelhandelskonzepte für die Stadt-Umland-Räume:*

- *Ausnahmsweise können Einzelhandelsgroßprojekte in Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume angesiedelt werden.*
- *Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Einzelhandelskonzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum. Bei der Aufstellung der Einzelhandelskonzepte für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum sind die in (2), (3) und (4) formulierten Ziele zu berücksichtigen.“*

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010** weist die Stadt Torgelow als Grundzentrum aus. Die Stadt nimmt außerdem „ausgewählte mittelzentrale Funktionen“ wahr. Zum Nahbereich der Stadt gehört neben Torgelow auch die Gemeinde Hammer a. d. Uecker. Die ehemalige Gemeinde Torgelow-Holländerei wurde im Jahr 2014 in die Stadt Torgelow eingemeindet. Das RREP hebt Torgelow als einen der Bundeswehrstandorte in der Planungsregion Vorpommern besonders hervor.

Das RREP Vorpommern wird aktuell fortgeschrieben und liegt seit Juli 2024 im **Ersten Entwurf** vor. Die Einordnung der Stadt Torgelow als Grundzentrum, die Zuordnung des Nahbereichs und die Einordnung als Bundeswehrstandort⁷ werden in der Fassung vom Juli 2024 weiterhin bestätigt. Der Entwurf formuliert auch die Ziele zur Einzelhandelsentwicklung neu und sieht vor, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig sein sollen, sofern nahversorgungsrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich „angemessen vertreten“ sind und dieses Angebot durch die Ansiedlung „nicht gefährdet“ wird.

⁷

gem. Stationierungskonzept der Bundeswehr 2011.



II. Einzelhandelsstandort Torgelow

1. Rahmenbedingungen und Strukturdaten der Stadt Torgelow

Die **Stadt Torgelow** liegt im Südosten des Landkreises Vorpommern-Greifswald und ist Sitz des Amtes Torgelow-Ferdinandshof.⁸ Das Siedlungsgebiet beiderseits der Uecker verteilt sich auf die Kernstadt und die etwas abgesetzten Ortsteile Heinrichsruh, Torgelow-Holländerei und Müggenburg. Torgelow ist seit den 1950er Jahren durch Militärstandorte der NVA und später der Bundeswehr geprägt. In der Kernstadt befinden sich zwei größere Militäreinrichtungen, die Ferdinand-von-Schill-Kaserne bei Spechtberg im Nordosten und die Greifen-Kaserne bei Drögeheide im Südosten. Torgelow ist seitens der Landes- und Regionalplanung als Grundzentrum mit ausgewählten mittelzentralen Funktionen ausgewiesen.

Im Januar 2024 wies Torgelow ca. 9.270 Einwohner auf. Gemäß den Angaben des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern lag die **Einwohnerentwicklung** innerhalb der letzten fünf Jahre mit einem leichten Zuwachs um ca. 1,3 % sogar leicht über dem Wachstum des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ca. 1,2 %), was überwiegend auf den Zuzug von Geflüchteten zurückzuführen ist.⁹ Die Einwohnerentwicklung im Landkreis Vorpommern stagnierte hingegen im gleichen Zeitraum bei ca. + 0,2 %.¹⁰

Für Torgelow wird durch das eigene Monitoring Stadtentwicklung¹¹ bis 2030 ein **Bevölkerungsrückgang** um ca. - 6,0 % prognostiziert, die Bertelsmann-Stiftung¹² hingegen geht bis 2030 für Torgelow von einem nur leichten Bevölkerungsrückgang um ca. - 1,3 % aus. Die 5. Bevölkerungsprognose 2017 bis 2040 des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern sagt insbesondere für den Mittelbereich Ueckermünde, dem Torgelow zugeordnet wird, einen signifikanten Bevölkerungsrückgang um ca. - 22 % voraus. Grundsätzlich ist zukünftig von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung auszugehen.

Wirtschaftlich kommt der Bundeswehr mit ca. 1.600 militärischen und ca. 1.000 zivilen Dienstposten eine große Bedeutung zu. Auch der Eisenguss hat in Torgelow Tradition, die ursprünglich bis zu 14 Gießereien im Stadtgebiet wurden 1969 zu einem Volkseigenen Betrieb (VEB) zusammengeschlossen, seit 2021 firmiert die Eisengießerei unter Silbitz Group Torgelow GmbH. In Torgelow sind ca. 4.289 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort registriert, insgesamt stehen 2.882 Einpendlern 1.599 Auspendler entgegen, was einen positiven Pendlersaldo von 1.283 Personen bedeutet.¹³

Verkehrlich wird Torgelow v. a. durch die Hauptverkehrsstraßen Lindenstraße, Wilhelmstraße, Büdnerstraße, Pasewalker Straße und Eggesiner Straße erschlossen, die Torgelow als Landesstraßen L 32 und L 321 an Pasewalk, Ferdinandshof, Hammer an der Uecker und Eggesin anbinden. Im äußersten Westen verläuft die Bundesstraße B 109 durch das Stadtgebiet, die eine Anbindung nach Anklam ermöglicht und bei Pasewalk an die Autobahn A 20 anschließt. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über den Regionalbahnhof Torgelow (RE 4, Pasewalk - Ueckermünde) sowie über 7 Buslinien der VVG u. a. nach Pasewalk, Ueckermünde, Eggesin, Rothemühl und Hintersee.

⁸ Amtsangehörige Gemeinden: Torgelow, Altwigshagen, Ferdinandshof, Hammer a. d. Uecker, Heinrichswalde, Rothemühl, Wilhelmsburg.

⁹ Vgl. Nordkurier vom 15.10.2024.

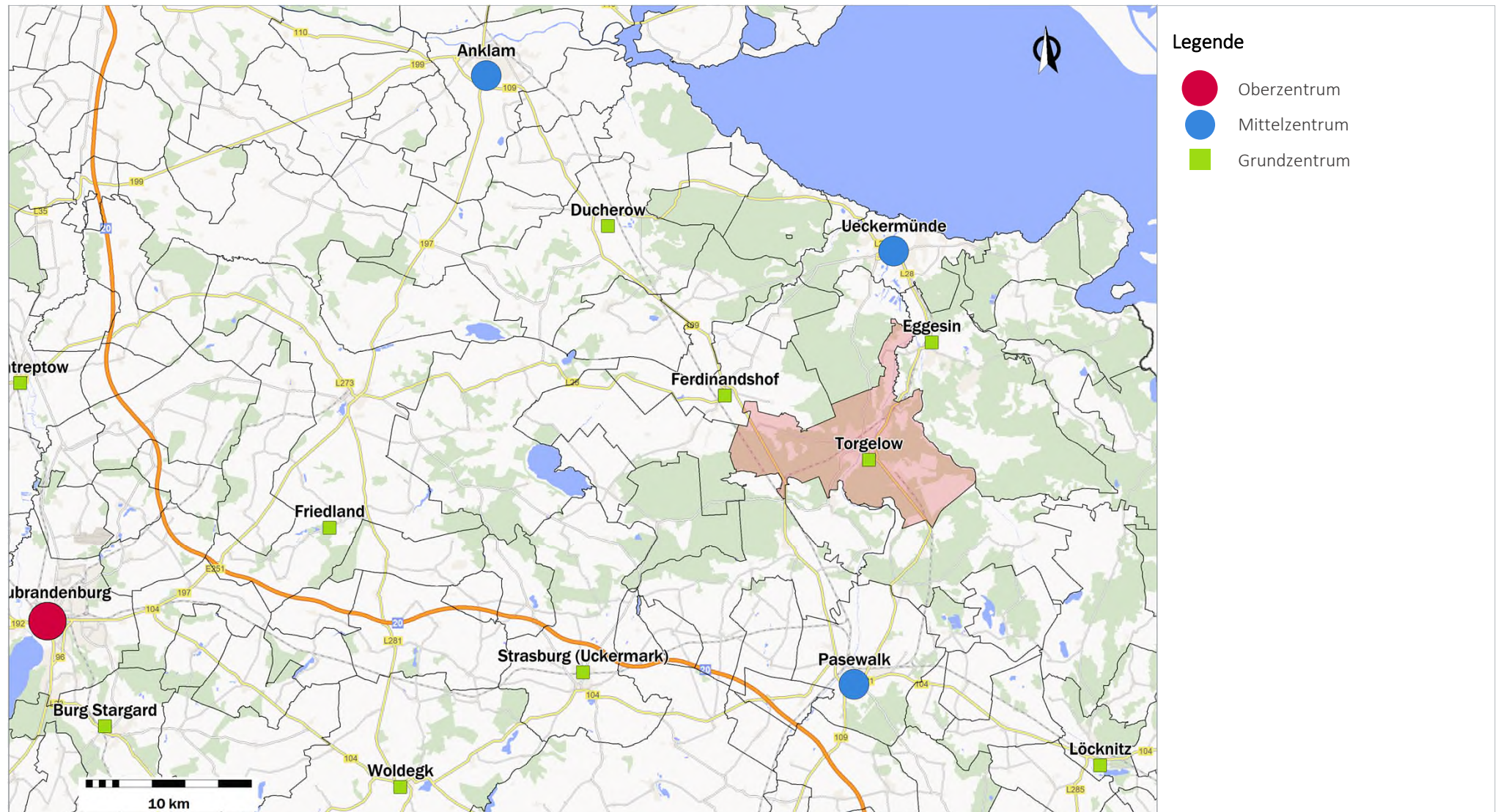
¹⁰ Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Stand: 31.12.2023.

¹¹ Quelle: Fortschreibung des Monitorings Stadtentwicklung Torgelow – Berichtsjahr 2023; © WIMES 2024.

¹² Quelle: Bertelsmann Stiftung/www.wegweiser-kommune.de

¹³ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Nürnberg, Stand: 30.06.2023.

Karte 1: Lage von Torgelow und zentralörtliche Struktur



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2024



Im **Tourismus** hatte Torgelow im Jahr 2023 insgesamt 5.150 Gästeankünfte und 10.522 Übernachtungen zu verbuchen. Damit hat der Tourismus eine gewisse Bedeutung, die jedoch nicht so stark ausgeprägt ist wie im Seebad Ueckermünde mit über 110.000 Übernachtungen.¹⁴

Einwohnerprognose¹	2017 – 2040
- Mittelbereich Ueckermünde	- 22,0 %
- LK Vorpommern-Greifswald	- 12,2 %
- Land Mecklenburg-Vorpommern	- 5,0 %
zentralörtliche Funktion²	Grundzentrum mit ausgewählten mittelzentralen Funktionen
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer³	Bundesdurchschnitt = 100
- Torgelow	unterdurchschnittlich (80,1)
- LK Vorpommern-Greifswald	unterdurchschnittlich (88,2)
- Land Mecklenburg-Vorpommern	unterdurchschnittlich (91,4)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 30.06.2023⁴	4.289
Beschäftigtenentwicklung 2018 – 2023⁴	
- Torgelow	leicht rückläufig (- 3,2 %)
- LK Vorpommern-Greifswald	leicht steigend (+ 1,7 %)
- Land Mecklenburg-Vorpommern	leicht steigend (- 1,1 %)
Arbeitslosenquote⁵	
- Torgelow	-
- LK Vorpommern-Greifswald	8,7 %
- Land Mecklenburg-Vorpommern	7,7 %

¹ Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern, 5. Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern bis 2040; ² Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011; ³ MB Research 2024; ⁴ Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2018 und 30.06.2023; ⁵ Bundesagentur für Arbeit, Stand 31.09.2024; GMA-Zusammenstellung 2024

2. Einzelhandelsbestand in der Stadt Torgelow

Im Oktober 2024 wurde durch GMA-Mitarbeiter eine Erhebung des Einzelhandels in Torgelow durchgeführt (vgl. Tabelle 2). Aufgenommen wurden im Zuge der Totalerhebung alle Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet inkl. Adresse, Verkaufsfläche, Branchenzuordnung, Lage sowie Einschätzung der Leistungsfähigkeit. Dabei wird die Verkaufsflächendefinition gemäß gültiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zugrunde gelegt. Hierdurch wird eine einheitliche Zuordnung der Betriebe zur Branchensystematik gewährleistet, was ausschließlich durch die direkte Inaugenscheinnahme erfolgt.

Die Ermittlung der Umsatzleistung erfolgte einzelbetrieblich auf Basis von branchen- und betriebs-typentypischen Durchschnittswerten, die an die spezifische Situation in Torgelow (u. a. Ausstattungskennziffern, Kaufkraftniveau, zentralörtliche Funktion, regionale- und überregionale Wettbewerbssituation) sowie die mikrogeographischen und standortseitigen Besonderheiten (u. a. Lage, Umfeld, Erreichbarkeit) angepasst wurden.

¹⁴ Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, 2024



Tabelle 2: Einzelhandelsbestand in Torgelow

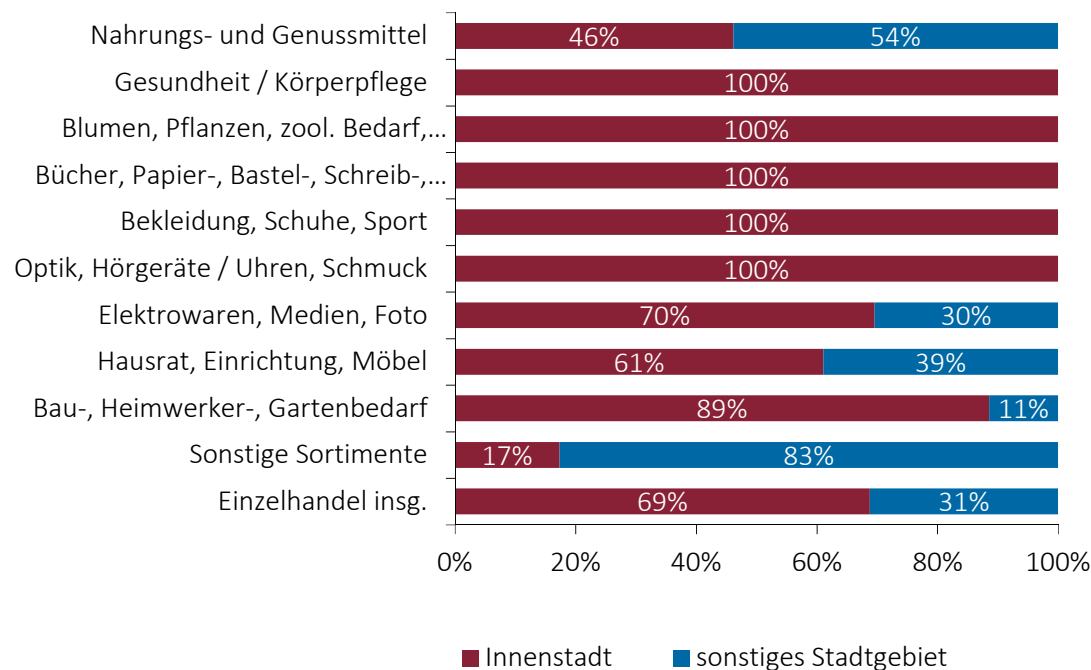
Daten	Anzahl Betriebe		VK in m ²		Umsatz in Mio. €	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
kurzfristiger Bedarf insg.	23	47	8.880	40	48,4	65
mittelfristiger Bedarf insg.	7	14	2.750	12	7,2	10
langfristiger Bedarf insg.	19	39	10.625	48	18,9	25
Einzelhandel insg.	49	100	22.255	100	74,5	100

Zuordnung der Betriebe nach deren Umsatzschwerpunkt, bei weniger als 4 Betrieben aus Datenschutzgründen kein Ausweis möglich; GMA-Erhebungen und Berechnungen 2024, (ca.-Werte gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen).

Räumlich ist Einzelhandel vor allem entlang der Bahnhofstraße zu finden, großflächige Fachmärkte konzentrieren sich auf einem ehemaligen Gießereigelände an der Pasewalker Straße. Auch in den Bereichen Spechtberg und Drögeheide sind vereinzelt größere Einzelhandelsbetriebe anzutreffen. Im Bereich Breite Straße ist ein Rückgang der Einzelhandelsfunktion festzustellen, ansonsten sind kaum Einzelhandelsbetriebe in Wohngebiets- und Streulagen vorhanden. Torgelow profitiert von der Konzentration des Einzelhandels in der Innenstadt und der Ausrichtung der Umlandgemeinden auf den Einzelhandelsstandort Torgelow.

Nach **Lagen und Sortimenten** zeigt sich die starke Konzentration des Einzelhandels auf die beiden Innenstadtlagen Pasewalker Straße und Bahnhofstraße / Breite Straße. In der Fläche ergänzen weitere Lebensmittelmärkte die Nahversorgung, auch Elektrowaren, Möbel und Computer werden außerhalb der Innenstadt angeboten. Der Schwerpunkt bei den sonstigen Sortimenten liegt mit der GWW Gebrauchtmeubelbörse in der Espelkamper Straße.

Abbildung 5: Einzelhandelsbestand in Torgelow nach Lagen



GMA-Darstellung 2024.



3. Veränderungen seit 2012

Gegenüber der Erhebung aus 2012 ist die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe um ca. 38 % zurückgegangen, die Verkaufsfläche ist jedoch nur um ca. 2 % gesunken. So sind zahlreiche kleinere Betriebe nicht mehr vorhanden, darunter im Lebensmittelbereich die ehemalige Filiale von Penny, drei Getränkemärkte, zahlreiche Bäckereien und einige Fleischereien. Dies ist zum einen auf die Insolvenz der Kette Lila Bäcker zurückzuführen, gleichzeitig sind Betriebsstätten in Vorkassenzonen weggefallen, etwa durch die Schließung von Penny, die Verlagerung von Edeka und die Erweiterung von Netto. Die ehemalige Filiale von Schlecker wurde durch einen Anbieter für niedrigpreisige Mode nachbelegt, der während der Berichtslegung wieder geschlossen hat. Der Edeka-Supermarkt hat seine Filiale von der Mozartstraße an die Ukranenstraße verlagert, auch der Discounter Aldi hat die Filiale an der Espelkamper Straße aufgegeben und ist zu Edeka gezogen. An der Espelkamper Straße werden heute Industrie- und Handwerksbedarf angeboten. Darüber hinaus haben eine Apotheke und vier Blumenläden geschlossen, im Bekleidungsbereich sind drei kleinere Geschäfte und eine Schuhhandlung weggefallen, ebenso ein Fachgeschäft für Lederwaren. Im langfristigen Bedarf sind u. a. Industrie- und Schiffsausrüstung, Motorgeräte, Fahrzeugteile, zwei Handyläden, Küchenmöbel und Gardinen weggefallen.

Tabelle 3: Veränderung des Bestands gegenüber 2012

Daten	2012		2024		2012 - 2024	
	Anzahl Betriebe	VK in m ²	Anzahl Betriebe	VK in m ²	Entwicklung Betriebe in %	Entwicklung VK in %
kurzfristiger Bedarf insg.	40	9.730	23	8.880	-43%	-9%
mittelfristiger Bedarf insg.	20	3.310	7	2.750	-65%	-17%
langfristiger Bedarf insg.	19	9.790	19	10.625	0%	9%
Einzelhandel insg.	79	22.830	49	22.255	-38%	-3%

Zuordnung der Betriebe nach deren Umsatzschwerpunkt, bei weniger als 4 Betrieben aus Datenschutzgründen kein Ausweis möglich; GMA-Erhebungen und Berechnungen 2024, (ca.-Werte gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Im langfristigen Bedarf konnten die Zuwächse die Abgänge jedoch ausgleichen, so konnte alleine BSC Möbel seine Verkaufsfläche durch Nachnutzung des ehemaligen Edeka-Marktes mehr als verdoppeln. Zukünftig ist jedoch in einzelnen Branchen, wie bei Uhren / Schmuck, die Schließung weiterer Läden zu erwarten, da insbesondere für Inhabergeführte Betriebe die Altersnachfolge oft nicht geklärt ist.

4. Bewertung der Nahversorgungssituation

Die derzeitige Versorgungssituation im Lebensmitteleinzelhandel in Torgelow wird im Folgenden unter quantitativen, qualitativen und räumlichen Aspekten beurteilt.

4.1 Quantitative Versorgungssituation

Zur Bewertung der quantitativen Versorgungssituation werden ausgewählte Versorgungskennziffern herangezogen. Bezogen auf die derzeitige Einwohnerzahl ergibt sich in Torgelow gemäß aktueller Einzelhandelserhebung eine Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel von



rd. 802 m² je 1.000 Einwohner.¹⁵ Durchschnittlich entfallen in Deutschland rd. 434 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel,¹⁶ damit ist in Torgelow eine überdurchschnittliche Ausstattung festzustellen. Diese belegt die erhöhte Nachfrage durch die Bundeswehr sowie die zugewiesene Versorgungsfunktion für die Umlandgemeinden des Amtes Torgelow-Ferdinandshof, wobei Ferdinandshof ebenfalls über Nahversorgungsstrukturen mit drei Lebensmitteldiscountern¹⁷ verfügt.

4.2 Qualitative Versorgungssituation

Hinsichtlich der Betriebstypenstruktur in Torgelow ist festzuhalten, dass im Vergleich zum bundesdeutschen Schnitt eine höhere Ausstattung bei Lebensmitteldiscountern besteht. Den fünf Lebensmitteldiscountern Aldi, Lidl, Netto, Netto Marken-Discount und Norma stehen mit Edeka und Rewe zwei Supermärkte gegenüber. Im Bundesdurchschnitt liegt der Anteil der Supermärkte und großen Supermärkte bei ca. 42 %, in Torgelow liegt der Anteil bei ca. 28 %. Somit ist ein umfassendes Nahversorgungsangebot festzustellen, wobei kein Potenzial für Neuansiedlungen erkennbar ist. Dies wird durch die ehemaligen Märkte von Penny, Aldi und Edeka deutlich, die nach Verlagerung nicht durch andere Lebensmittelmärkte nachgenutzt worden sind und teilweise leer stehen.

4.3 Räumliche Versorgungssituation

Die Bewertung der räumlichen Versorgungssituation basiert auf einer Analyse der (fußläufigen) Erreichbarkeit der einzelnen Lebensmittelmärkte. Dabei werden Versorgungsisochrone abgegrenzt, die 10 Gehminuten umfassen (ca. 1.000 m). Im Ergebnis ist für Torgelow festzuhalten, dass die bestehenden Lebensmittelmärkte überwiegend zentral in der Kernstadt in der Nähe von Hauptverkehrsachsen zu finden sind, wodurch nur die westlichen und östlichen Randbereiche räumliche Versorgungslücken aufweisen. Drögeheide verfügt mit Norma über ein eigenständiges Nahversorgungsangebot.

Tabelle 4: Anzahl der Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet

Anbieter	Straße	Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet (ca.-Werte)
Aldi	Ukranenstraße	1.030
Edeka	Ukranenstraße	1.030
Lidl	Pasewalker Straße	2.090
Netto	Albert-Einstein-Straße	3.320
Netto Marken-Discount	Bahnhofstraße	3.080
Norma	Buchenstraße	930
Rewe	Pasewalker Straße	2.080

Werte leicht gerundet, Rundungsdifferenzen möglich; GMA-Darstellung 2024

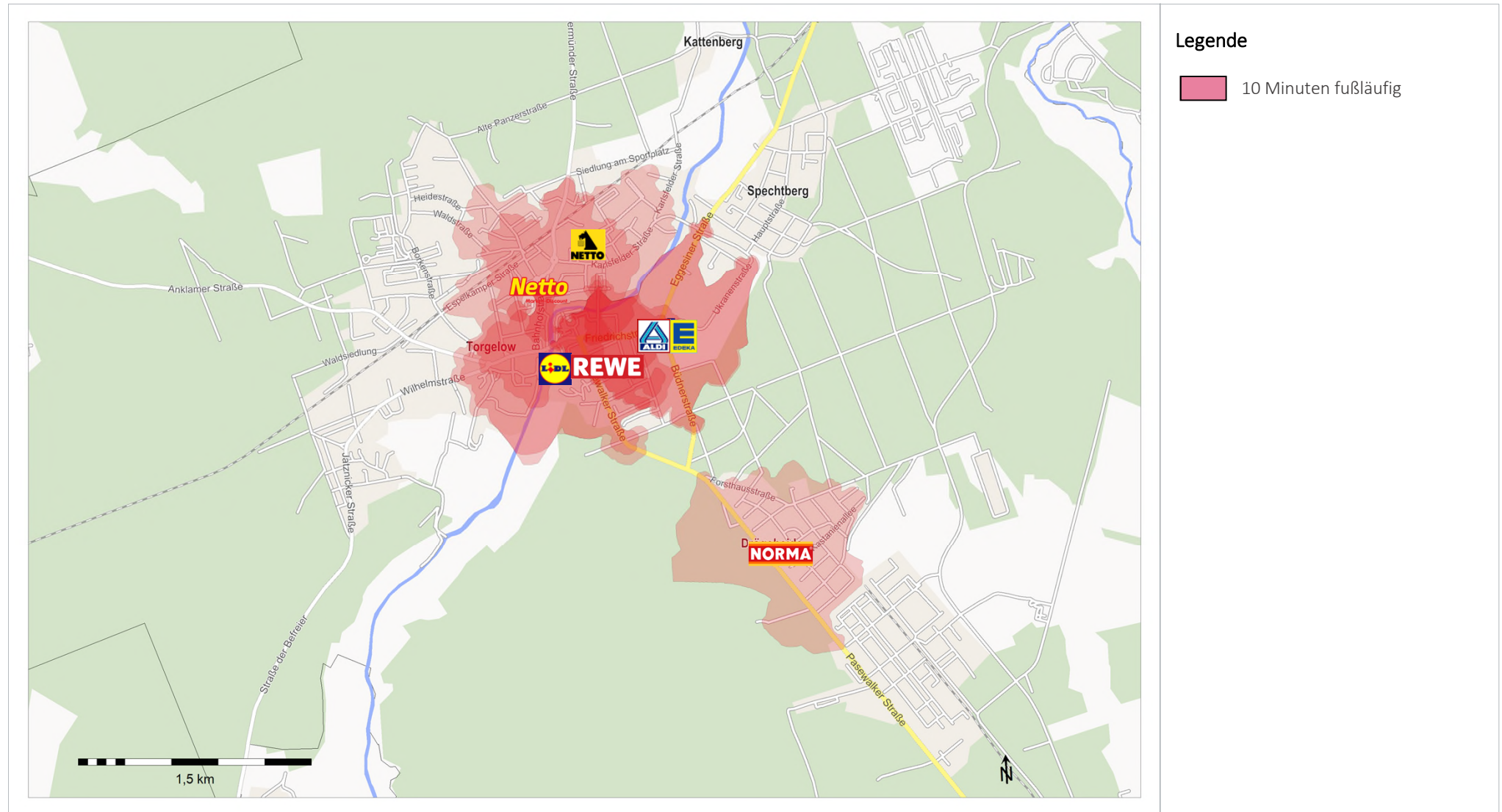
An der Pasewalker Straße ist eine Filiale von Rossmann vertreten, die ebenfalls zu einer qualifizierten Nahversorgung beiträgt. Zur Sicherung des Standortes ist eine Erweiterung von Rossmann im Bereich der alten Berufsschule vorgesehen, die bereits im Einzelhandelskonzept aus 2012 als Potenzialfläche ausgewiesen worden ist. Aktuell läuft für diesen Standort das Baugenehmigungsverfahren.

¹⁵ bezogen auf Lebensmittelmärkte ab 400 m² Verkaufsfläche

¹⁶ Quelle: EHI handelsdaten aktuell, 2023.

¹⁷ Norma, Netto und Netto Marken-Discount.

Karte 2: Räumliche Versorgungssituation in Torgelow



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2024



5. Nachfragesituation

5.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Torgelow

Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf den Einzelhandelsstandort orientieren. Bei der Abgrenzung wurden folgende Kriterien herangezogen:

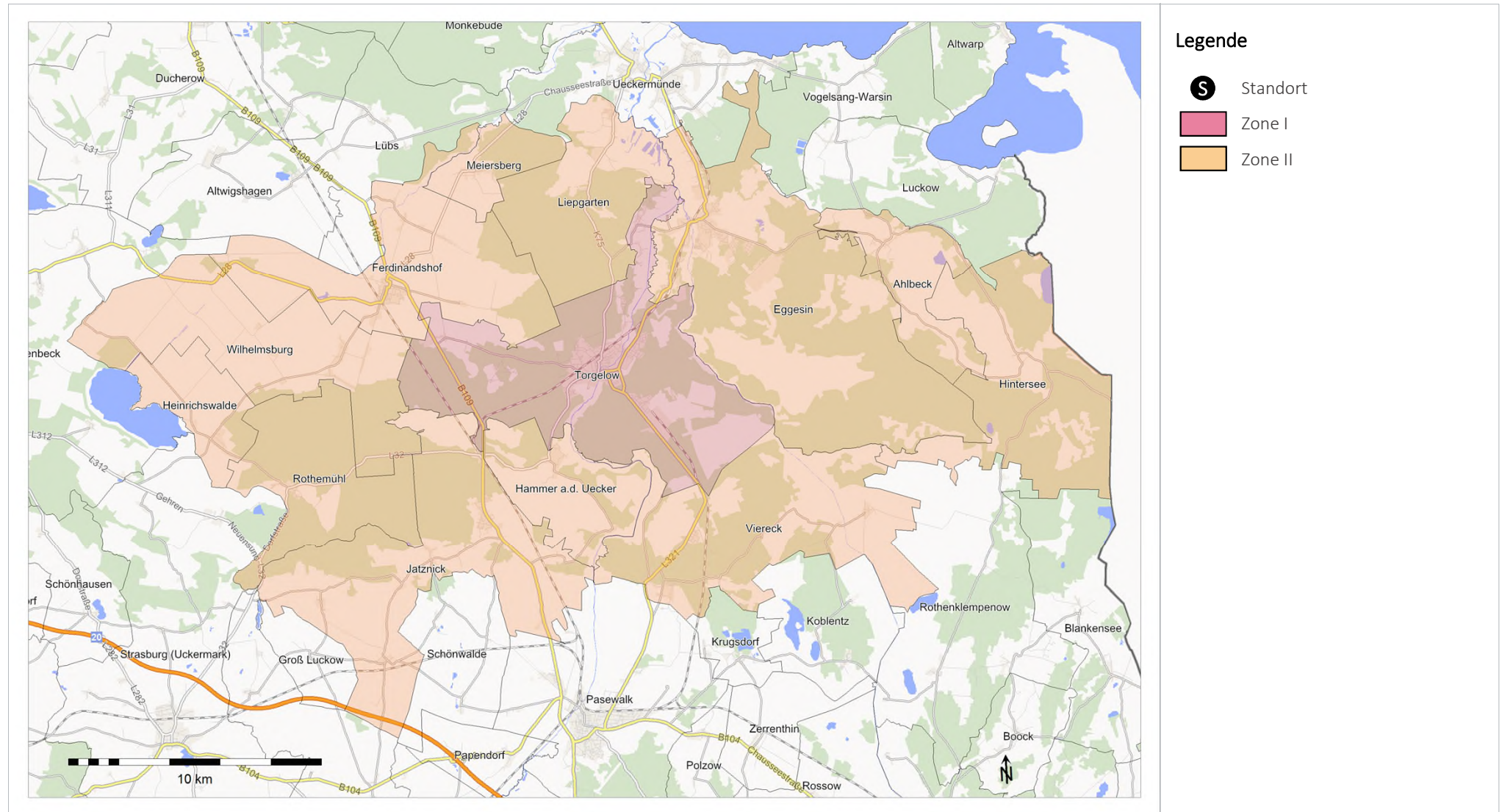
- /// Angebotssituation in Torgelow und im Umland
- /// siedlungs- und zentralörtliche Strukturen in Torgelow und im Umland
- /// verkehrliche und topografische Gegebenheiten im Untersuchungsraum
- /// ausgewählte Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte)
- /// andere GMA-Analysen aus der Region.

Das Kerneinzugsgebiet des Einzelhandelsstandorts Torgelow (Zone I) wird durch das Stadtgebiet von Torgelow selbst gebildet, hier leben ca. 9.270 Personen.¹⁸ Das erweiterte Einzugsgebiet (Zone II) bilden die restlichen Gemeinden des Amtes Torgelow-Ferdinandshof (Altwigshagen, Ferdinandshof, Hammer a. d. Uecker, Heinrichswalde, Rothemühl, Wilhelmsburg) sowie Ahlbeck, Eggesin, Hintersee, Jatznick, Liepgarten, Meiersberg und Viereck, mit insg. ca. 14.980 Personen.

Das Einzugsgebiet wird insbesondere durch die Mittelzentren Pasewalk im Süden und Ueckermünde im Norden begrenzt. Somit leben ca. 24.250 Personen im Einzugsgebiet der Stadt Torgelow.

¹⁸ Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Stand 31.12.2023, nur Hauptwohnsitze

Karte 3: Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Torgelow



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2024



5.2 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Torgelow

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft¹⁹ (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. 6.864 € p. a.

Davon entfallen auf

/// Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.930 € p. a.

/// Nichtlebensmittel ca. 3.934 € p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgaben ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. In Torgelow lag im Jahr 2024 mit 80,0 ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau²⁰ vor. Im überörtlichen Einzugsgebiet rangiert das Kaufkraftniveau zwischen 81,0 (Ferdinandshof) und 94,0 (Altwigshagen).

Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet, d. h. in einem Raum mit hohem Einkommen und geringer Arbeitslosigkeit liegt dementsprechend ein hohes Kaufkraftniveau vor.

Entsprechend des Kaufkraftniveaus wurde der durchschnittliche Ausgabesatz für den Einzelhandel gewichtet. Das Grundzentrum Torgelow kann ein Marktgebiet mit ca. 24.250 Einwohnern²¹ ansprechen, die ein Kaufkraftvolumen von ca. 140,8 Mio. € p. a. repräsentieren. Auf die Hauptsortimente verteilt sich das Kaufkraftvolumen wie folgt:

Tabelle 5: Kaufkraftvolumen im Marktgebiet von Torgelow

Daten	Kaufkraft in Mio. €		
	Torgelow	Zone II	Marktgebiet gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	21,7	38,4	60,1
Gesundheit, Körperpflege	3,5	6,1	9,6
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	1,5	2,7	4,2
Bücher, Schreib- / Spielwaren	1,8	3,2	5,0
Bekleidung, Schuhe, Sport	5,1	9,0	14,1
Elektrowaren, Medien, Foto	4,4	7,7	12,1
Hausrat, Einrichtung, Möbel	4,8	8,4	13,2
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	4,1	7,2	11,2
Optik / Uhren, Schmuck	1,2	2,1	3,3
Sonstige Sortimente	2,9	5,2	8,1
Einzelhandel insg.	50,9	89,9	140,8

GMA-Berechnung 2024

¹⁹ Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft umfasst die Anteile der Kaufkraft in € pro Kopf und Jahr, die für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung stehen.

²⁰ Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg 2024: Werte über 100 deuten auf einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin.

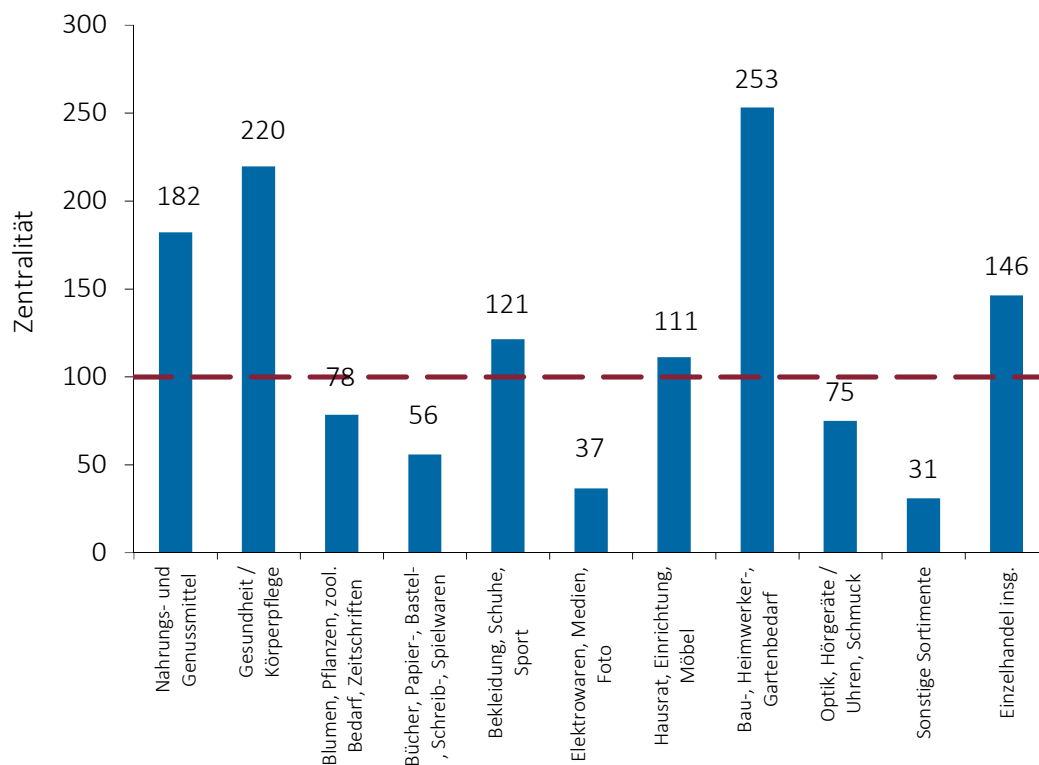
²¹ Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Stand 31.12.2023.

5.3 Zentralität

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung von Städten und Gemeinden für das sie umgebende nähere Umland dient die **Einzelhandelszentralität**.²² Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität zeigt, dass im Vergleich zum lokalen Kaufkraftvolumen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, bei Bekleidung, Hausrat/Einrichtung/Möbel und im Baumarktbereich mehr Umsatz in Torgelow getätigt wird, während in den übrigen Sortimenten Kaufkraft aus Torgelow an andere Standorte abfließt.

Die Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Torgelow erwirtschaften einen Umsatz von rd. 74 – 75 Mio. €. Diesem Umsatz steht ein Kaufkraftvolumen von rd. 50 – 51 Mio. € gegenüber, sodass die Zentralität – bezogen auf alle Einzelhandelssortimente – bei etwa 146 % liegt.

Abbildung 6: Einzelhandelszentralität in Torgelow nach Hauptwarengruppen



100 = ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation; sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren); GMA-Darstellung 2024 (ca.-Werte, gerundet)

Torgelow profitiert insbesondere von der innerstädtischen Fachmarkttagglomeration an der Pasewalker Straße, die mit ca. 11.530 m² VK knapp 52 % der gesamtstädtischen Verkaufsflächen auf sich vereint. Hier sind attraktive Anbieter aus den Bereichen Lebensmittel, Drogeriewaren, Bekleidung (niedrigpreisig), Schuhe, Möbel und Baumarkt vertreten. In all diesen Sortimentsbereichen kann die Stadt Torgelow positive Zentralitätswerte und damit Kaufkraftzuflüsse verbuchen. Darüber hinaus weist auch die Bahnhofstraße attraktive und individuelle Angebote auf, z. B. das Kaufhaus HENWI, das ein umfassendes Angebot von Bekleidung über Spielwaren bis Haushaltswaren führt.

²²

Die Einzelhandelszentralität stellt den im Stadtgebiet getätigten Einzelhandelsumsatz der im gleichen Bezugsraum vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber (Einzelhandelszentralität = Einzelhandelsumsatz / einzelhandelsrelevante Kaufkraft). Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Ausstrahlungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.



III. Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel in Torgelow

1. Bevölkerungsprognose

Für den **Zeitraum zwischen 2018 und 2023** ist für die Stadt Torgelow – wie in Kapitel II. 1 dargestellt – durch Zuwanderung ein leichtes Bevölkerungswachstum um ca. 1,3 % zu verzeichnen gewesen. Bis zum **Prognosejahr 2030** ist für Torgelow, je nach Quelle, von einem leichten Bevölkerungsrückgang um ca. 1,3 % bis 6,0 % auszugehen. Bis 2040 sagt die bereits sieben Jahre alte Prognose des Landes Mecklenburg-Vorpommern für die Region einen deutlichen Einwohnerrückgang um ca. 22 % voraus. Eine belastbare Prognose ist somit nicht vorhanden, grundsätzlich ist zukünftig jedoch von einer **rückläufigen Bevölkerungsentwicklung** auszugehen.

2. Kaufkraftprognose für den Torgelower Einzelhandel bis zum Jahr 2030

Die **Entwicklung der Kaufkraftvolumina** in der Stadt Torgelow bis zum Jahr 2030 ist neben der Bevölkerungsvorausberechnung vor allem in Abhängigkeit von der zukünftigen Entwicklung des Verbraucher- und Ausgabeverhaltens, vom Konjunkturverlauf sowie von den speziellen sozioökonomischen Gegebenheiten im Untersuchungsraum zu prognostizieren. Hier besteht in der Forschung eine gewisse Unsicherheit, sodass Vausberechnungen für einzelne Branchen nur Trends aufzeigen können. Nicht zuletzt die Entwicklung des Onlinehandels wird hier in einzelnen Branchen zu strukturellen Veränderungen führen (vgl. Abbildung 4 in Kapitel I.3).

Vor dem Hintergrund der aktuellen Unwägbarkeiten ist eine belastbare Kaufkraftprognose nicht möglich. Es ist allerdings insgesamt von einer **rückläufigen bis bestenfalls konstanten Kaufkraftentwicklung** auszugehen.

3. Bewertung des Einzelhandelsangebotes und Potenziale

3.1 Bewertung des Nahversorgungsangebotes

Die einzelnen Märkte werden wie folgt bewertet:

- /// Der **Aldi-Discounter an der Ukranenstraße** ist gegenüber dem vorherigen Einzelhandelskonzept von der Espelkamper Straße an den neuen Verbundstandort mit Edeka verlagert worden. Auf knapp 1.000 m² Fläche präsentiert sich die Filiale zeitgemäß und leistungsfähig, wobei Neubauten von Aldi inzwischen etwas größer projiziert werden (ca. 1.300 m² VK). Die ehemalige Aldi-Fläche an der Espelkamper Straße stand zum Erhebungszeitpunkt leer.
- /// Der **Edeka-Supermarkt an der Ukranenstraße** ist ebenfalls gegenüber der vorherigen Erhebung von einem anderen Standort an den neuen Verbundstandort verlagert worden, der Altstandort an der Mozartstraße wurde zum Erhebungszeitpunkt durch BSC Möbel genutzt. Anders als der Aldi-Neubau wirkt der Edeka-Markt von außen deutlich zweckmäßiger und weniger zeitgemäß, innen präsentiert sich der kompetente Edeka-Markt modern und leistungsfähig. Die Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² stellt eine durchschnittliche Größe für Edeka-Märkte dar, auch hier wird inzwischen meist etwas größer geplant.



- // Der **Lidl-Discounter** an der Pasewalker Straße präsentiert sich mit funktionalem Marktauftritt und unterdurchschnittlicher Flächengröße von knapp über 800 m² Verkaufsfläche. Mittelfristig wird eine Modernisierung des Marktes empfohlen.
- // Der **Netto-Discounter** an der Albert-Einstein-Straße übernimmt eine wesentliche Nahversorgungsfunktion für die Wohnquartiere im Nordosten der Kernstadt. In dem Gebäude ist ergänzend ein asiatischer Imbiss untergebracht. Mit einer Verkaufsfläche von ca. 900 m² handelt es sich um eine betreiberübliche Filiale.
- // Im Norden der Innenstadt stellt **Netto Marken-Discount** an der Bahnhofstraße den Abschluss des Zentrumsbereichs dar. In der funktionalen Immobilie steht eine Bäckerei in der Vorkassenzone leer, die vormals hier vertretene Bäckereikette hat wegen einer Insolvenz sämtliche Filialen geschlossen. Mit knapp über 800 m² Verkaufsfläche und dem Bäckerei-Leerstand ist auch hier mittelfristig eine Modernisierung des Marktes zu empfehlen.
- // In der Wohnsiedlung Drögeheide übernimmt der Lebensmitteldiscounter **Norma** an der Buchenstraße die Versorgung der umliegenden Einfamilienhausquartiere sowie des südlich angrenzenden Bundeswehrstandorts. Die Immobilie ist zeitgemäß, allerdings stand der kleine Getränkemarkt im südöstlichen Bauteil zum Erhebungszeitpunkt leer. Mit knapp über 800 m² Verkaufsfläche und dem leerstehenden Getränkemarkt ist mittelfristig eine Modernisierung des Marktes zu empfehlen, ggf. in Form einer Flächenzusammenlegung.
- // Der **Rewe-Markt** an der Pasewalker Straße stellt mit ca. 1.600 m² Verkaufsfläche den größten Lebensmittelmarkt in Torgelow dar. Während das Gebäude von außen zweckmäßig wirkt, präsentiert sich der Rewe-Markt innen zeitgemäß und leistungsfähig. Der Standort Pasewalker Straße profitiert in besonderem Maße von den örtlichen Bundeswehrstandorten.
- // Im **Lebensmittelbereich** ist außerdem auf mehrere Bäckereien hinzuweisen, sowie auf einen Getränkemarkt und Tankstellenshops. Eine Fleischerei ist nicht mehr vorhanden, allerdings ist ein kompetenter Fleischer auf dem Wochenmarkt (immer donnerstags) vertreten und an der Anklamer Straße ist Wild direkt vom Förster erhältlich. Eine Fleischerei (ggf. mit Mittagstisch) würde eine gute Ergänzung für die Innenstadt darstellen.
- // Das Angebot bei **Drogerie- / Parfümeriewaren** umfasst neben den Fachabteilungen der Supermärkte und der Discounter insbesondere den Rossmann-Drogeriemarkt an der Pasewalker Straße. Mit knapp unter 500 m² Verkaufsfläche ist der Markt unterdurchschnittlich groß, Neuansiedlungen werden inzwischen mit ca. 800 m² angestrebt. Zur Sicherung des einzigen Drogeriemarktes wird eine Verkaufsflächenerweiterung empfohlen, entsprechende Planungen liegen bereits vor.
- // Insgesamt sind zwei **Apotheken** in der Innenstadt ansässig, auch ein Sanitätshaus ist vorhanden. Die Konzentration auf die Innenstadt ist dabei positiv hervorzuheben.
- // Bei **Blumen** ist mit einem Fachgeschäft eine eher geringe Ausstattung vorhanden.

3.2 Bewertung des übrigen Einzelhandelsangebotes

- // Das Angebot im **zoologischen Bedarf** wird insbesondere durch die Fachabteilung des OBI-Baumarkts sichergestellt, außerdem bieten auch die Lebensmittelmärkte Tiernahrung als Randsortiment an.



- /// **Bücher** werden in einer Buchhandlung angeboten, **Schreib- und Spielwaren** werden in größerem Umfang im HENWI-Citykaufhaus geführt. Insbesondere das Spielwareangebot entspricht dem eines gut geführten Fachgeschäfts. Für die Stadtgröße ist das Angebot angemessen, die Anbieter sind zudem durchweg in der Innenstadt verortet.
- /// Bei **Bekleidung** findet sich ein mittleres bis gehobenes Angebot im HENWI-Citykaufhaus, Kinderbekleidung wird insbesondere bei Ernsting's family angeboten. An der Pasewalker Straße ergänzen die niedrigpreisigen Fachmärkte TAKKO und NKD das Angebot, im Schuhhandel ist auf die Filiale von Deichmann hinzuweisen.
- /// Bei **Elektrowaren, Medien, Foto** sind mehrere kleinere Anbieter vorhanden, darunter zwei Handyläden, zwei Spezialisten für Installation / Reparatur und ein Bestellshop mit Elektrokleingeräten.
- /// **Hausrat, Einrichtung, Möbel** werden vor allem bei BSC Möbel und Jysk angeboten, ergänzt durch weitere kleinteilige Anbieter. BSC Möbel konnte sich durch Nachbelegung der ehemaligen Edeka-Fläche im Ortsteil Spechtberg erweitern, Jysk stellt einen Teil der innerstädtischen Fachmarktagglomeration dar.
- /// Das Sortiment **Optik und Akustik** ist durch zwei inhabergeführte Betriebe geprägt, was eine gute Ausstattung darstellt. Bei **Uhren und Schmuck** ist ein Fachgeschäft vorhanden.
- /// Im **Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf** ist der OBI-Baumarkt strukturprägend, der in der Fachmarktagglomeration Pasewalker Straße als einer der Magnetbetriebe fungiert. Sowohl die Flächengröße des Marktes als auch die innerstädtische Lage stellen für die Stadtgröße eine Besonderheit dar.
- /// **Fahrräder und Zubehör** werden in einem Fachgeschäft vertrieben, das auch Elektrowaren und Schuhreparaturen anbietet.
- /// Bei den **sonstigen Sortimenten** ist auf die Möbelbörse der GWW Pasewalk GmbH hinzuweisen, hier werden gebrauchte Möbel und andere Gegenstände aus Haushaltsauflösungen in einer Werkstatt für Menschen mit Behinderung aufgearbeitet und verkauft.

4. Entwicklungsmöglichkeiten in Torgelow

Entwicklungsperspektiven für das Grundzentrum Torgelow sind insbesondere im bestandsorientierten Ausbau und der Sicherung der Nahversorgung zu sehen.

Während in Teilen der Innenstadt, insb. in der Breite Straße, Einzelhandelsnutzungen rückläufig sind, werden die ehemaligen Standorte der Lebensmitteldiscounter Penny (Eggesiner Straße) und Aldi (Espelkamper Straße) von verschiedenen Unternehmen nachgefragt. Bei einer möglichen Einzelhandelsansiedlung an diesen Standorten ist daher darauf zu achten, dass die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Für den **ehemaligen Penny-Standort an der Eggesiner Straße** wird die Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes Wreesmann mit ca. 800 m² Verkaufsfläche angestrebt. Die Auswirkungsanalyse²³ belegt, dass v. a. in den Sortimenten Haushaltswaren, GPK und Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf mit wettbewerblichen Effekten zu rechnen ist. Zwar kann ggf. sogar ein Kaufkraftabfluss nach Ducherow (Wreesmann), Anklam (Thomas Philipps) und Ueckermünde (2x REPO-Markt) verringert

²³

Vgl. Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Sonderpostenmarkts in der Eggesiner Straße in Torgelow; GMA, 2025.



werden, jedoch ist im Fall eines deutlichen Umsatzrückgangs eine Verschlechterung des Angebots und Reduzierung des Personals im Torgelower OBI-Baumarkt zu befürchten.²⁴ Der rechtskräftige Bebauungsplan begrenzt den Einzelhandel derzeit auf max. 250 m² VK mit Ausnahme von Lebensmitteln (max. 700 m² VK), 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.

Für die **ehemalige Filiale von Aldi an der Espelkamper Straße** wird die Neuansiedlung des Kleinkaufhauses Woolworth mit ca. 740 m² Verkaufsfläche angestrebt. Auch hierzu wurde eine Auswirkungsanalyse²⁵ erstellt, die erhöhte Umsatzrückgänge bei Bekleidung und sehr hohe Umsatzrückgänge bei Haushaltswaren, GPK erwarten lässt. Von beiden zentrenrelevanten Sortimenten wäre v. a. das HENWI Citykaufhaus betroffen, so dass im „worst case“ der strukturprägende Magnetbetrieb in der Bahnhofstraße wegfallen könnte. Weil somit schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt Torgelow i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB zu befürchten sind, ist eine Genehmigung des Vorhabens nach § 34 BauGB nicht möglich. Eine Ansiedlung eines Kleinkaufhauses kann nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs erfolgen, so dass Woolworth selbst im Fall einer Schließung von HENWI die Rolle eines Magnetbetriebs für die Innenstadt übernehmen könnte. Von einer Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der Innenstadt ist aus Gutachtersicht abzuraten. Angesichts der steigenden online-Anteile im Bekleidungseinzelhandel²⁶ und der gebremsten Wachstumsraten im filialisierten Modehandel²⁷ sind im Bekleidungsbereich mittelfristig ansonsten kaum Ergänzungen zu erwarten. Die leer stehende Immobilie an der Espelkamper Straße bietet sich eher für nicht zentrenrelevante Sortimente, Handwerk oder Gewerbe an, hier ist bereits ein Betrieb für Industriezubehör ansässig. Ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ist über einen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB möglich.

Das **ehemalige Möbelhaus Gierke** an der Dorfstraße in Heinrichsruh liegt an einer Parallelstraße zur B 109 (Pasewalk – Anklam) und weist von dort eine gute Werbesichtanbindung auf. Nach Schätzungen der Stadt Torgelow und der GMA dürften dort mindestens 1.500 m² Verkaufsfläche realisierbar sein. Da der Standort städtebaulich nicht integriert ist, also nicht in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen steht, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht realisierbar, dies gilt auch für nicht zentrenrelevante Kernsortimente. Voraussetzung für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz, es gibt jedoch keinen ÖPNV in Heinrichsruh. Eine einzelhändlerische Nutzung könnte zudem Kaufkraft vor den Toren der Stadt abfangen und würde keine Synergieeffekte mit der Einkaufsinnenstadt erzeugen. Die Wiederaufnahme der genehmigten Nutzung als Möbelhaus wäre möglich, durch die eingebrochene Nachfrage im Möbelhandel nach der Pandemie²⁸ ist die Wiederbelegung durch einen Möbelanbieter allerdings unwahrscheinlich.

²⁴ Quelle: Angaben der Marktleitung anlässlich einer Besprechung am 12. Februar 2025.

²⁵ Vgl. Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Kleinkaufhauses in der Espelkamper Straße in Torgelow; GMA 2025.

²⁶ Onlineanteil Fashion & Accessoires 2023: 41,8 % (2022: 42,9 %), Quelle: HDE Online-Monitor 2024, S. 14

²⁷ Anm.: Die Expansion im Modehandel geriet bereits vor der Corona-Krise ins Stocken.

²⁸ Gem. Verband der Deutschen Möbelindustrie e. V. lag der Umsatz im ersten Halbjahr 2024 um 9,1 % niedriger als im Vorjahreszeitraum.



Mit Verlagerung des **Rossmann-Drogeriemarkts** in den Neubau am Standort der alten Berufsschule kann im Fachmarktzentrum die bisherige Fläche des Drogeriemarkts durch einen Fachmarkt nachbelegt werden.

Darüber hinaus dürfte mit knapp 25.000 Personen im Marktgebiet auch ein **kleinerer Zoofachmarkt** tragfähig sein, dieses Sortiment wird derzeit nur über Randsortimente abgebildet.

Für das **Uhren- / Schmuckgeschäft** soll die Altersnachfolge nicht geklärt sein, eine Schließung würde den Wegfall des Angebots bedeuten. Unter Umständen lässt sich durch Beratung seitens IHK / Handelsverband eine Nachfolge finden.

In den **übrigen Sortimenten** sind allenfalls kleinflächige Entwicklungspotenziale erkennbar. Vorhandene Leerstände innerhalb der Innenstadt sollten möglichst zeitnah adressiert werden, um einem einsetzenden Trading-down-Effekt frühzeitig vorbeugend entgegenwirken zu können.



IV. Einzelhandelskonzept Torgelow

1. Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Zur Sicherung und gezielten Weiterentwicklung des lokalen Einzelhandels in der Stadt Torgelow ist die Verabschiedung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung herangezogen werden sollte.²⁹ Dieses berücksichtigt auch die übergeordneten Ziele der Landesplanung (LEP Mecklenburg-Vorpommern) und insbesondere die Versorgungsaufgabe als Grundzentrum mit ausgewählten mittelzentralen Funktionen.

Die wesentlichen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Torgelow werden wie folgt fortgeschrieben:

/// **Stärkung der Zentren und der Versorgungsfunktion als Grundzentrum**

- Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten
- Erhalt der Multifunktionalität der Innenstadt durch Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Hotellerie
- Zielgerichteter Ausbau der Innenstadt als Stadtzentrum

/// **Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung**

- Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes
- Stärkung und Sicherung der wohnungsnahen Versorgung
- Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung, ggf. Anpassung bestehender Bebauungspläne an die Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes

Zur Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene werden zwei einander bedingende und aufeinander aufbauende städtebauliche Konzepte benötigt:

/// **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert ortsspezifisch die nahversorgungs- und zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient damit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung großflächiger Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.

/// **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung zentraler Versorgungsbereiche i. S. von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2 a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Mit dem Sortiments- und Standortkonzept sollen die Rahmenbedingungen für eine zukunftsorientierte und geordnete Einzelhandelsentwicklung geschaffen werden. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass ein Einzelhandelskonzept nur die Rahmenbedingungen für eine adäquate Entwicklung bereitstellt. Es entbindet jedoch nicht von Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen in zentralen Versorgungsbereichen.

²⁹ Durch den Beschluss der Stadtvertretung wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.



2. Sortimentskonzept

Für das **Sortimentskonzept** wird geklärt, welche Sortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstrukturen heute dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen. Diese Sortimente werden als **zentrenrelevant** bezeichnet.

Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe). Zu zentrenrelevanten Sortimenten gehören **nahversorgungsrelevante Sortimente**, da eine möglichst wohnortnahe Versorgung im kurzfristigen Bedarf erreicht werden sollte. Das Angebot an **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt an städtebaulich nicht integrierten Standorten keine wesentliche Gefährdung für zentrale Lagen dar. Sie sind an solchen Standorten unter Umständen aus planerischer Sicht auf Grund ihres großen Platzbedarfs und der Verkehrsfrequenz sogar erwünscht.

Zur Bewertung der Sortimente werden folgende Kriterien zugrunde gelegt.

Tabelle 6: Kriterien zur Bewertung der Zentrenrelevanz von Sortimenten

Kriterium	Prüfmaßstäbe
Warenbeschaffenheit / Transport	Sperrigkeit, Abtransport
Flächenbedarf	Warenbeschaffenheit, Verkaufsflächenbedarf
Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in der Gemeinde	Alltagstauglichkeit, Zielgruppenansprache, Leitsortiment
Magnetfunktion	Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kunden
Synergien mit anderen Gemeindesortimenten	Kopplungseffekte zwischen Sortimenten
Städtebauliche Ziele, Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde	Anteil der Verkaufsfläche in der Innenstadt

GMA Zusammenstellung 2025

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einstufung der Sortimente dar, diese orientiert sich an der räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Torgelow, den rechtlichen Vorgaben und berücksichtigt die städtebaulichen Zielsetzungen. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht im zentralen Versorgungsbereich angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden. Voraussetzung ist, dass Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen.

Großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind häufig in dezentralen Lagen angesiedelt. Diese Sortimente sind i. d. R. nicht kritisch im Hinblick auf die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in zentralen Versorgungsbereichen zu sehen. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den zentrenrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.



Tabelle 7: Torgelower Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
- <u>Parfümeriewaren</u> - <u>medizinische, orthopädische Artikel (Sanitätswaren)</u> - Tiernahrung, Tierpflegemittel, Tierbedarf - <u>Bücher</u> - <u>Papier, Bürobedarf, Schreibwaren</u> - <u>Spielwaren, Bastelartikel</u> - Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen - <u>Bekleidung</u> (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), <u>Wäsche</u> und Bekleidungsaccessoires (Sonnenbrillen, Schals, Hüte) - <u>Sportbekleidung, Sportschuhe und Sportartikel</u> - <u>Schuhe, Lederwaren</u> - <u>Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto</u> - Elektrogroßgeräte (weiße Ware) - <u>Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Wohnaccessoires</u> - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe - Heimtextilien, Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken) - Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken) - Gardinen / Zubehör - Lampen, Leuchten - <u>Uhren, Schmuck</u> - Optik, Hörgeräteakustik - Reitsportartikel, Angel- und Jagdbedarf - Campingartikel - Fahrräder / Zubehör - Musikinstrumente, Musikalien	- Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel - Gartenmöbel - Gartengeräte, Rasenmäher - Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten, Leitern - Sanitär / Fliesen - Rollläden, Rollos, Markisen - Möbel, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung - Matratzen, Matratzenschoner - Teppiche, Bodenbeläge - Auto- / Motorradzubehör - Kinderwagen, Autokindersitze - Sportgroßgeräte
Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevant) - <u>Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren</u> - <u>Drogerieartikel, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel, Apothekenwaren</u> - Zeitschriften, Zeitungen - <u>Schnittblumen, Topfblumen im Innenbereich</u>	

GMA-Empfehlungen 2024; unterstrichen: zentrenrelevant gemäß LEP 2016; **rot**: Änderungen gegenüber 2012

Gegenüber der Liste aus 2012, die nur zentrenrelevante Sortimente dargestellt hat, wird die Darstellung um nahversorgungsrelevante (zugleich zentrenrelevant) und nicht zentrenrelevante Sortimente (exemplarisch) erweitert. Das LEP 2016 stellt selbst zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente dar, diese können in kommunalen Sortimentslisten ergänzt werden. Da außerhalb der Innenstadt kaum Einzelhandel anzutreffen ist wird die Einstufung aus 2012 im Wesentlichen bestätigt.



Mit Blick auf die sog. **zentrenrelevanten Randsortimente** bei großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment müssen die zentrenrelevanten Randsortimente in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen und dürfen 10 % der realisierten Verkaufsfläche eines Vorhaben bzw. Betriebs nicht überschreiten.

Zu beachten ist ferner, dass bei Erweiterungen in vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben jeweils das gesamte Vorhaben, also nicht nur die Erweiterungsfläche, bewertet werden müssen. Dies bezieht damit auch die Betrachtung der Randsortimente mit ein.

Das Instrumentarium der Sortimentsdifferenzierung erwies sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher. So können mit dem Instrumentarium der Baunutzungsverordnung die zentrenrelevanten Sortimente in den Gewerbegebieten ausgeschlossen werden.

Die kommunale Bauleitplanung kann hier zwei Wege wählen:

- /// Die positive Festsetzung, d. h. es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen werden ausgeschlossen.
- /// Die negative Festsetzung, d. h. es werden bestimmte Sortimente ausgeschlossen, alle anderen werden zugelassen.

Mit diesen Festsetzungen bestehen für Kommunen Differenzierungsmöglichkeiten, mit denen zentrenrelevante Sortimente auch unterhalb der Grenze der Großflächigkeit ausgeschlossen werden können, um damit zentrale Versorgungsbereiche zu stärken und weiterzuentwickeln.

Von dem Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels können bestimmte Betriebstypen, wie Werksverkauf, Nachbarschaftsläden, Tankstellenshops, Kioske usw. ausgenommen und ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie zentrenverträglich sind. Gleichzeitig ist generell darauf hinzuweisen, dass alle bestehenden Betriebe **Bestandsschutz** genießen.

Da die **Entwicklungspotenziale** begrenzt sind, sollte außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Einkaufsinnenstadt restriktiv hinsichtlich großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten verfahren werden. Dies ist letztlich nur durch entsprechende Ausschlüsse in den jeweiligen Bebauungsplänen umsetzbar. Ein schlüssiges **Gesamtkonzept** muss damit neben konkreten Maßnahmen im zentralen Versorgungsbereich auch durch eine entsprechende Bebauungsplanung in den übrigen Standortlagen abgesichert werden. Bestehende Bebauungspläne wären nach Abwägung planerisch relevanter Gesichtspunkte anzupassen. Sortimentsausschlüsse bzw. -beschränkungen außerhalb der geschützten Bereiche (zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt) sind als flankierende Maßnahmen zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Innenstadt zu sehen.

3. Standortkonzept

Das Standortkonzept soll als **räumliche Grundlage** für die Einzelhandelsentwicklung dienen. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungs- und Verlagerungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb von Torgelow als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt eine Überprüfung der Zentren- und Standortstruktur. Des Weiteren werden sog. zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und räumlich abgegrenzt.



3.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereichs“ ist Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen und in verschiedenen **Schutznormen** enthalten. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs³⁰:

- § 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare **großflächige Handelsbetriebe**, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Städte sowohl gegenüber Planungen anderer Städte als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- § 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten“ zu erwarten sein dürfen.
- § 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Städten nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.
- Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung in **§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG** verankert. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der **Aufstellung der Bauleitpläne** insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen. Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, so dass keine allgemein gültige Definition vorliegt.

Das OVG Münster führt in einem Urteil (Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05) hierzu aus:

„Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Stadt zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Stadt - ggf. auch nur eines Teiles der Stadtgebietes - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...].“

³⁰

Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.



Entscheidend ist, dass der zentrale Versorgungsbereich eine **städtebaulich integrierte Einzelhandelslage** darstellt und nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich übernimmt.³¹ In diesem Bereich ist Einzelhandel vorhanden, welcher aufgrund Qualität und Umfang einen über die eigenen Grenzen und über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich hat³².

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration verschiedener **Versorgungseinrichtungen** maßgeblich, wobei der Einzelhandel durch Komplementärnutzungen (bspw. Dienstleister, Ärzte, Gastronomie / Hotellerie, öffentliche Einrichtungen) ergänzt wird.

3.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche

Bei der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereichs handelt es sich um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien, wenngleich die städtebauliche Integration und die Versorgungsfunktion als „**Muss-Kriterien**“ gelten. Die Abgrenzung³³ erfolgt anhand der faktischen Prägung, wobei folgende Anforderungen mindestens erfüllt sein müssen:

- /// **Städtebaulich integrierte Lage:** Diese ist durch die Einbettung in eine bzw. Zuordnung zu einer zusammenhängenden Wohnbebauung charakterisiert, d. h. es muss ein baulicher Zusammenhang mit einem Wohnumfeld in mindestens zwei Himmelsrichtungen vorliegen. Fußläufige Austauschbeziehungen zwischen Wohnumfeld und Einzelhandel sind Voraussetzung. Städtebauliche, natürliche oder topografische Barrieren zwischen Geschäftslage und Wohnbereichen (z. B. Autobahn, Flüsse, Geländesprünge) mindern die Integrationsfähigkeit einer Lage, schließen sie jedoch per se nicht aus. Entscheidend ist die fußläufige Anbindung, welche über ergänzende Hilfsmittel (z. B. Ampelanlagen, Querungshilfen) sichergestellt werden kann. Grundlage ist die Bewertung der konkreten Situation vor Ort.
- /// **Zusammenhängende Versorgungslage:** Die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Kontext stehen und vom Kunden als zusammenhängende Versorgungslage wahrgenommen werden. Dies wird v. a. durch kurze Entfernungen zwischen den Geschäften und wenige Lücken, d. h. reine Wohnhäuser, wahrgenommen.
- /// **Magnetbetriebe:** Eine hohe Kundenfrequenz wird maßgeblich von „Magnetbetrieben“ gewährleistet, wozu großflächige Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Kauf- und Warenhäuser zählen. Auch informelle Planungen können eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden³⁴ und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.³⁵
- /// In Abgrenzung zu Solitärstandorten des Einzelhandels zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch **Einzelhandel** und **ergänzende Nutzungen** (z. B. Dienstleister, Gastronomie, Kultur, Freizeit, öffentliche Einrichtungen) aus.

³¹ Vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

³² Vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

³³ BVerwG, Urteil vom 11.11. 2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

³⁴ Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

³⁵ d. h. die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.



- Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus:** Die Betriebe in einem zentralen Versorgungsbereich können einen überörtlichen Einzugsbereich abdecken oder ein lokal begrenztes Einzugsgebiet umfassen. Ein übergemeindliches Einzugsgebiet ist nicht Voraussetzung. Auch Betriebe in einer Lage, welche auf die Nahversorgung eines örtlich begrenzten Einzugsgebietes zugeschnitten sind, können einen zentralen Versorgungsbereich ausmachen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherung der wohnortnahen Versorgung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich haben und über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

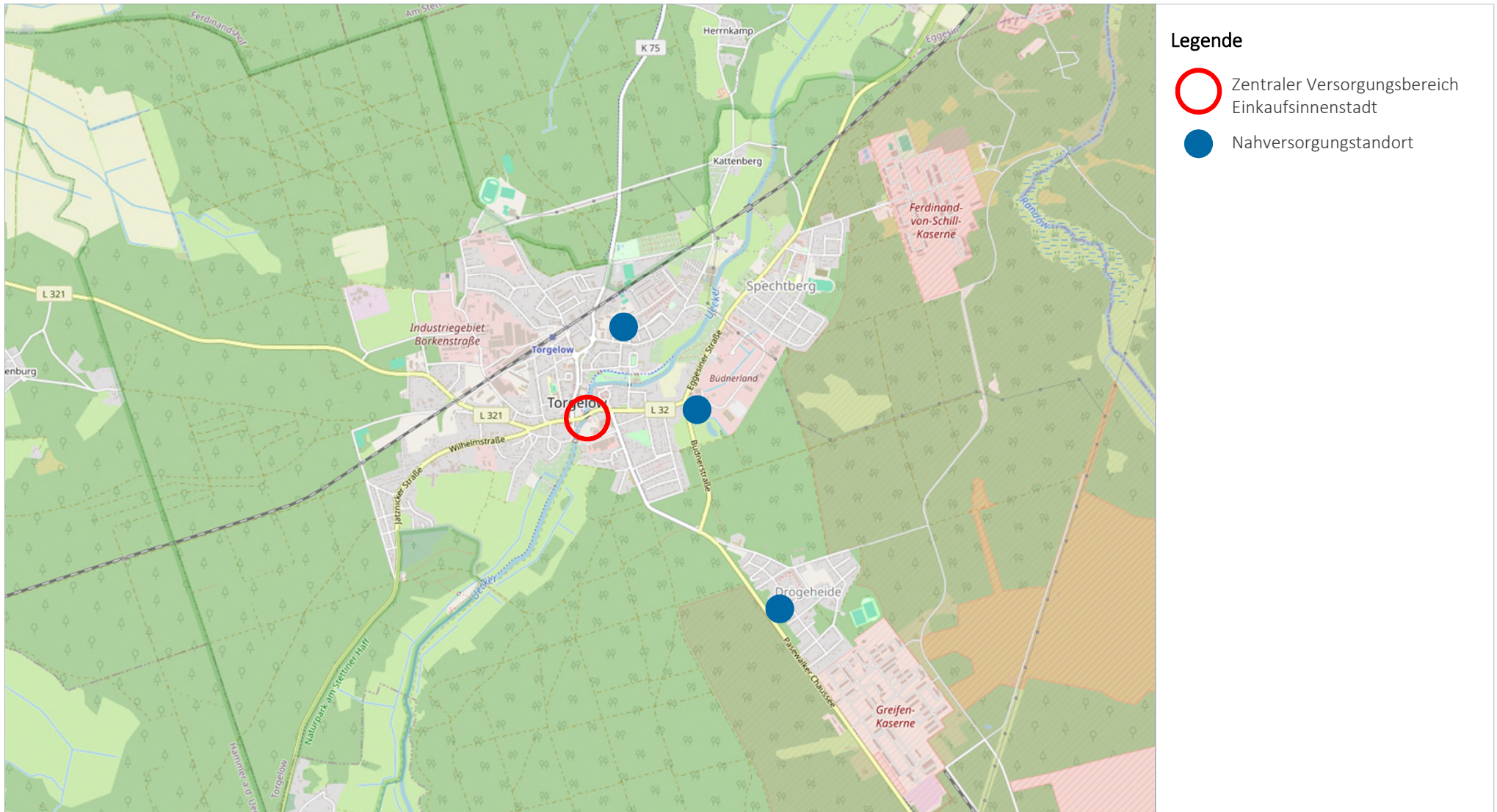
Der Idealzustand eines zentralen Versorgungsbereichs ist durch eine durchgängige, kompakte Geschäftslage gekennzeichnet. Die Längenausdehnung spielt i. S. der **fußläufigen Erreichbarkeit** eine entscheidende Rolle. Ein wichtiger Faktor ist außerdem die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** und eine ausreichende **Pkw-Erreichbarkeit**.

3.3 Zentren- und Standortstruktur in Torgelow

Unter Berücksichtigung der im vorhergehenden Kapitel dargestellten Aspekte und Kriterien zur Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche, der Vorgaben der Landes- und der Regionalplanung sowie der bisherigen Einordnung der Einkaufslagen, wird aktuell folgende Zentren- und Standortstruktur für Torgelow empfohlen:

- Der zentrale Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt** wurde bislang als zwei zentrale Versorgungsbereiche beiderseits der Uecker dargestellt, einmal der Innenstadtbereich mit den Hauptlagen Bahnhofstraße und Breite Straße und einmal das Fachmarktzentrum Pasewalker Straße. Im Sinne einer einheitlichen Innenstadtentwicklung werden beide Innenstadtbereiche mit dem dazwischenliegenden Freilichtmuseum Castrum Torgelow inklusive mittelalterlicher Burgruine und der Ueckerbrücke als ein zusammenhängendes Zentrum ausgewiesen.
- Nahversorgungsstandorte** dienen der Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche, wenn diese nachweislich zur Verbesserung der verbraucher- oder wohnortnahen Versorgung führen. Diese Standorte resp. Lagen unterliegen zwar nicht dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche, übernehmen aber eine für die verbrauchernahe Grundversorgung wesentliche Versorgungsfunktion. Die Nahversorgungsstandorte sollen städtebaulich integriert sein. Für Torgelow sind die Bereiche **Ukranenstraße** (derzeit Edeka, Aldi), **Albert-Einstein-Straße** (derzeit Netto) und **Buchenstraße** (derzeit Norma) als Nahversorgungsstandorte zu identifizieren. Diese Standorte erfüllen zwar nicht die rechtlichen Ansprüche an zentrale Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel IV.3.2), sind aber für die Ausnahme des Integrationsgebots gemäß 4.3.2 (3) LEP-MV geeignet.
- Darüber hinaus sind **weitere Einzelhandelsbetriebe** im Stadtgebiet verteilt. Hierbei handelt es sich um Streu- und Nebenlagen, wozu städtebaulich integrierte Standorte (z. B. wohnortnahe Lagen) und Gewerbegebietslagen zählen.

Karte 4: Zentrenstruktur Torgelow



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024



3.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt

Foto 1: Kaufhaus HENWI, Bahnhofstraße



Foto 2: Fachmärkte Pasewalker Straße



Aufnahmen: GMA 2024

Angebotsituation

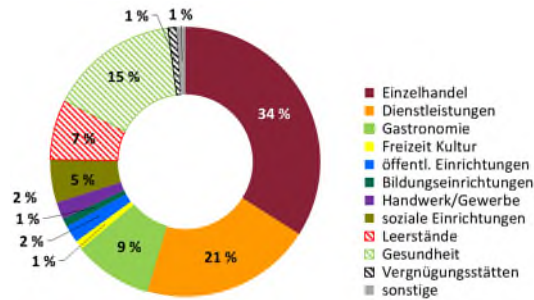
Einzelhandelsdaten	Betriebe ¹		Verkaufsfläche ²	
	abs.	in %	abs.	in %
kurzfristiger Bedarf insgesamt	13	39,4	4.505	29,4
mittelfristiger Bedarf insgesamt	7	21,2	2.750	18,0
langfristiger Bedarf insgesamt	13	39,4	8.050	52,6
Einzelhandel insgesamt (Ist-Zustand)	33	100,0	15.305	100,0

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

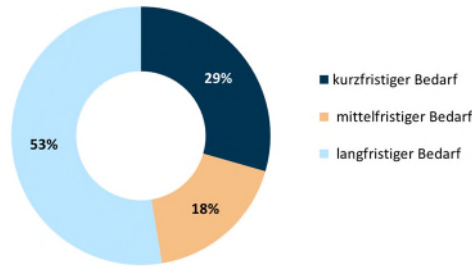
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VK in %)

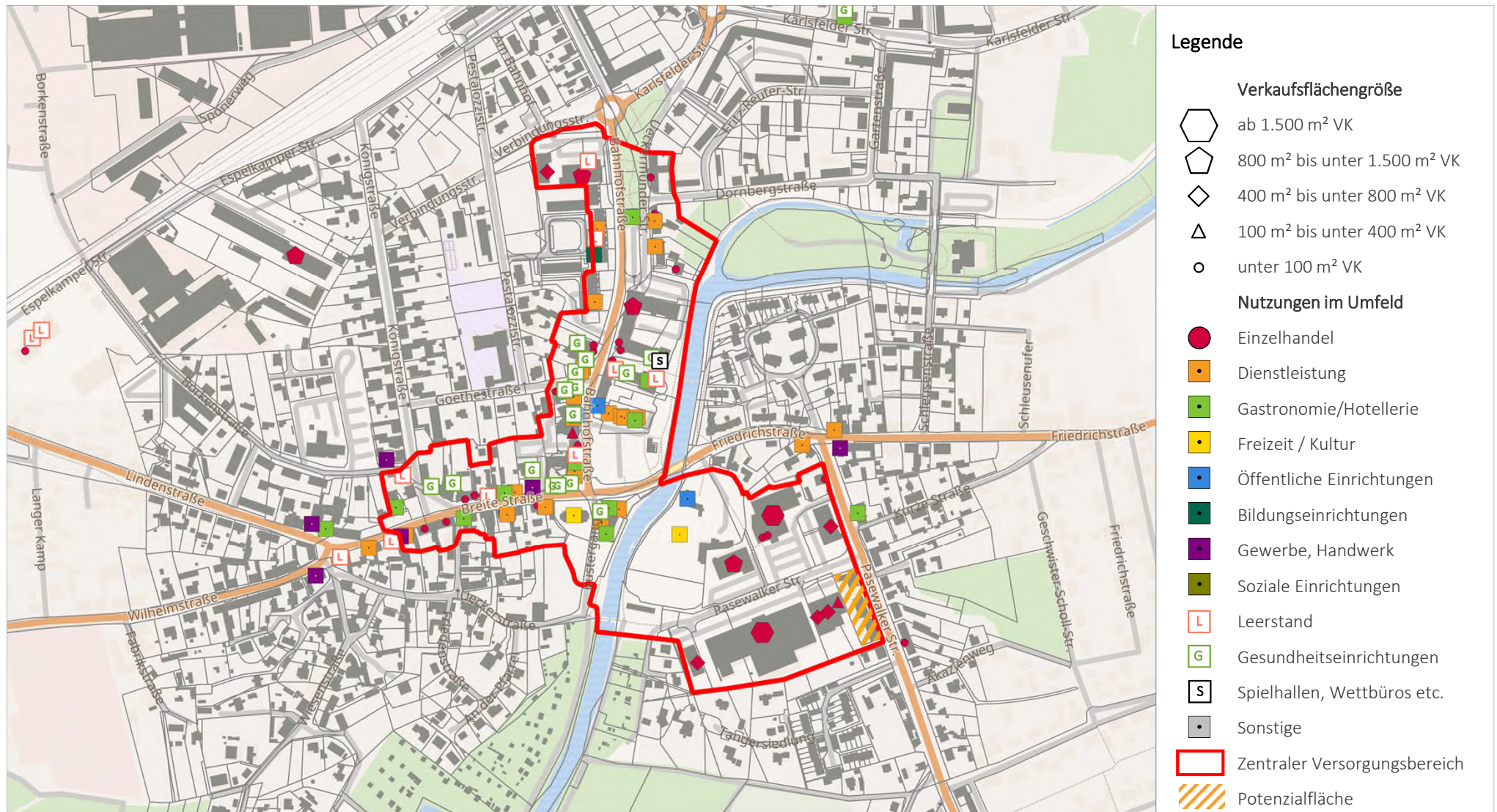


Quelle: GMA-Erhebung 2024

strukturprägende Einzelhandelsbetriebe (Auswahl)

- größer 1.500 m²: OBI, Rewe
- 800 bis unter 1.500 m²: HENWI Citykaufhaus, Netto Marken-Discount, Lidl
- 400 bis unter 800 m²: JYSK, TAKKO, Deichmann, Rossmann, Getränkeland
- unter 400 m²: NKD, C&T (inzwischen geschlossen), Ernsting's family, Unterhaltungselektronik Freundel, Bücherstube, Raumausstattungr, Sanitätshaus, Telekom, Optik Jänecke, Knaus Augenoptik, Fachgeschäft H. Vater, Greifen Apotheke, Bestellshop, Kunsthandwerk Lenz, Viktoria Apotheke, my-extra Mobilfunk, Kiosk, Glaserei Hiersche, Uhren Schmuck M Büge, Bäckerei + Konditorei Reichau, Photodrogerie Roeding, Flora Eck, Cigo

Karte 5: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Geoinformationszentrum; © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024



Räumliche Situation

- Der zentrale Versorgungsbereich besteht aus den Hauptlagen Bahnhofstraße / Breite Straße und Pasewalker Straße, beiderseits der Uecker.
- Im **Norden** wird der zentrale Versorgungsbereich durch den Kreisverkehr mit dem Modell der Pommernkogge Uera begrenzt, der den nördlichen Abschluss der Innenstadt darstellt.
- Im **Westen** reicht das Zentrum bis zu der Platzsituation im Kreuzungsbereich Breite Straße / Königstraße.
- Im **Süden** stellt Wohnbebauung die Begrenzung des Zentrums dar.
- Im **Osten** wird der zentrale Versorgungsbereich durch die teils mit Vorgärten abgesetzte Bebauung an der Pasewalker Straße im Süden und den Flusslauf der Uecker im Norden begrenzt.
- **Gegenüber 2012** werden die beiden Zentrumsteile zusammengeführt. Die beiden Ufer des Flusses Uecker sind durch Brücken verbunden und die historische Burgruine (Teil des Freilichtmuseums Castrum Turglowe) stellt als Sehenswürdigkeit mit eigener Fußwegverbindung keine starke Zäsur der Innenstadt dar. Darüber hinaus wird die übrige Zentrumsabgrenzung im Wesentlichen bestätigt.

Angebots- und Nachfragesituation

- Die flächenseitigen Schwerpunkte liegen bei den **großflächigen** Fach- und Lebensmittelmärkten auf dem ehemaligen Gießereigelände an der Pasewalker Straße. Der Bau- und Heimwerkermarkt OBI stellt den größten Magnetbetrieb der Innenstadt dar.
- Im **kurzfristigen Bedarf** sind Rewe als Lebensmittelvollsortimenter sowie die beiden Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount und Lidl als Magnetbetriebe zu nennen. Für den Drogeriemarkt Rossmann wird eine Erweiterung auf einer benachbarten Potenzialfläche angestrebt. Das Angebot wird ergänzt durch einen Getränkemarkt, Apotheken, Kioske, eine Bäckerei und weitere Fachgeschäfte.
- Im **mittelfristigen Bedarf** ist vor allem das großflächige Citykaufhaus HENWI zu nennen, das mit einem umfangreichen Angebot u. a. aus Bekleidung, Haushaltswaren / GPK, Schreib- und Spielwaren sowie Heimtextilien in der überwiegend kleinteilig strukturierten Bahnhofstraße den wesentlichen Magnetbetrieb darstellt. Gerade für die Stadtgröße ist ein solches Kaufhaus als Besonderheit hervorzuheben. Hinzu kommen die Fachmärkte TAKKO, Deichmann und NKD, ergänzt durch weitere Anbieter wie preisorientierte Mode und die Bücherstube.
- Im **langfristigen Bedarf** ist neben OBI auch Jysk mit einer Filiale vertreten, ergänzt durch kleinteiligen Einzelhandel aus den Bereichen Unterhaltungselektronik, Raumausstattung, Mobilfunk, Augenoptik / Uhren, Schmuck sowie Kunsthandwerk. Auch ein Bestellshop ist vorhanden.
- Mit einem **Schwerpunkt im langfristigen Bedarf** und einem Baumarkt als innerstädtischem Magnetbetrieb stellt Torgelow eine Besonderheit dar. Häufig entstehen Fachmarktlagen außerhalb der Innenstadt, so dass Kaufkraft an dezentrale Lagen abfließt. Insbesondere im Bereich Breite Straße fehlt ein Magnetbetrieb und der kleinteilige Fachhandelsbesatz ist im Vergleich zu 2012 rückläufig.
- Das Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst 57 Nutzungen, darunter Versicherungen, Friseursalons, Kreditinstitute, Kosmetik- / Nagelstudios, Steuerberater, ein Reisebüro sowie zahlreiche (Fach-)Arztpraxen, Pflegedienste, Psycho-, Physio- und Ergotherapie, Imbisse, Restaurants, das Rathaus, soziale Einrichtungen, einen Hort, eine Spielhalle und kleinere Handwerksbetriebe.
- 7 **Leerstände** (Leerstandsquote: ca. 7 %).



- Auf dem Marktplatz findet donnerstags ein **Wochenmarkt** statt.

Städtebauliche Situation / Verkehr und Parken

- Städtebaulich handelt es sich um die zentrale Lage der Innenstadt mit Wohn- und Geschäftshäusern im Westen und dem Fachmarktzentrum im Osten. Der Bereich Breite Straße / Bahnhofstraße ist vor allem durch zwei bis dreigeschossige Bebauung mit Satteldächern geprägt (teilweise Plattenbauten mit bis zu 5 Geschossen), das Fachmarktzentrum weist funktionale Architektur ohne Wohnnutzung auf. Zwischen beiden Teilbereichen fließt die Uecker mit Fußwegen und dem Freilichtmuseum.
- Der Bereich Ueckermünder Straße (nördlich von Kaufhaus HENWI) soll umgestaltet und als Fußgängerbereich eingerichtet werden, was zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität führen wird.
- ÖPNV-Anbindung: Über die Bushaltestelle Torgelow Markt ist eine Anbindung an die Buslinien 901 und 903 (Torgelow – Pasewalk) sowie 905 (Torgelow – Ferdinandshof – Rothemühl) gewährleistet, die Linie 902 (Torgelow – Ueckermünde) verkehrt vormittags, hinzu kommen die Linien 904 als Schulbus und die 906 für den Berufsverkehr.
- Am Marktplatz und an der Ueckermünder Straße befinden sich öffentliche Parkplätze, das Fachmarktzentrum Pasewalker Straße verfügt über weitere Parkplätze.
- Torgelow ist über die L321 und die L 32 an die Bundesstraße 109 angebunden (Pasewalk – Anklam), die u. a. bei Pasewalk einen Anschluss an die Autobahn A 20 ermöglicht.

Stärken	Schwächen
+ Starke Konzentration der Handelsfunktion auf die Einkaufsinnenstadt + Fachmarktzentrum ist im Stadtkern entstanden und nicht in Randlage + Pasewalker Straße und Bahnhofstraße mit leistungsfähigen Magnetbetrieben + kleines Vollsortimentskaufhaus in der Bahnhofstraße als Alleinstellungsmerkmal + Viele Fach-/Arztpraxen und Gesundheitsangebote + Ausgeprägtes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot in der Bahnhofstraße / Breite Straße + gute verkehrliche Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtgebiet gewährleistet + zentrale Kundenparkplätze in der Innenstadt + Grünachse durch Flusslauf der Uecker, inkl. Freilichtmuseum, Burganlage und Fabrikantenvilla + überwiegend sauberes Erscheinungsbild im öffentlichen Raum + Kunst mit lokalem Bezug, z. B. Pommernkogge, Skulptur mit QR-Code zu Stadtführer (3 Stationen)	- Breite Straße mit nachlassendem Handelsbesatz und Ladenleerständen - im Einzelhandel kein Magnetbetrieb in der Breiten Straße - einzelne Geschäfte mit geringer Betreiberqualität (z. B. Pasewalker Straße 3, Breite Straße 25) - öffentlicher Raum ist teilweise etwas steril (z. B. Ueckerpassage, Königstraße Ecke Breite Straße) - geringe städtebauliche Qualität und Leerstände Ueckermünder Straße (Aufwertung im öffentlichen Raum geplant) - Fachmarktzentrum teilweise mit einfacher / geringer städtebaulicher Qualität

Foto 3: funktionaler Netto-Markt



Foto 4: funktionaler Rewe-Markt



Foto 5: saubere aber nüchterne Platzgestaltung Breite Straße



Foto 6: geringe städtebauliche Qualität Ueckermünder Straße



Foto 7: Skulptur mit Infos per QR-Code



Foto 8: kaum belebte Ueckerpassage



Foto 9: Brücke über die Uecker



Foto 10: grünes Flussufer mit Fabrikantenvilla



Fotos: GMA 2024



Entwicklungspotenziale und Ziele

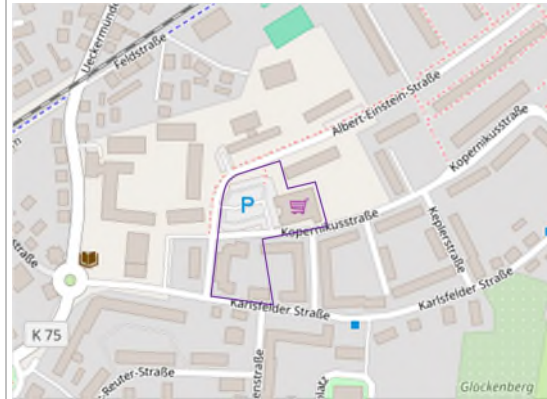
- Sicherung und Stärkung der Innenstadt als multifunktionales Stadtzentrum.
- Erhalt und Ausbau der grundzentralen Versorgungsfunktion.
- Sicherung der Magnetfunktion für die Bahnhofstraße (derzeit Kaufhaus HENWI).
- Ausbau und stellenweise Aufwertung der kleinteiligen Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsstrukturen in der Breite Straße (Trading-down-Tendenzen).
- 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.

3.3.2 Nahversorgungsstandort Albert-Einstein-Straße

Foto 11: Netto-Filiale



Abgrenzung Nahversorgungsstandort



Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

Räumliche Situation

- Der Nahversorgungsstandort befindet sich zwischen den beiden Wohnquartieren Albert-Einstein-Straße und Kopernikusstraße.
- Das Umfeld ist stark durch verdichtete Wohnbebauung geprägt, westlich sind mehrere Bildungseinrichtungen (u. a. Regionale Schule Albert Einstein, CJD Produktionsschule, Regionales Berufliches Bildungszentrum Wolgast-Torgelow, Kreismusikschule Uecker-Randow) vertreten.

Angebots- und Nachfragesituation

- Im **kurzfristigen Bedarf** ist eine Verkaufsfläche von ca. 930 m² vorhanden.
- Im **übrigen Einzelhandel** ist ein kein Angebot vorhanden.
- **strukturprägende Betriebe:** Netto, Aljonuschka Russische Waren.
- **Komplementärnutzungen:** Asia Imbiss, Osteuropäischer Imbiss, Friseursalon, Praxis für Lymphdrainage, Praxis für Ergotherapie, Kneipe.

Bebauungsplan

- Der Standortbereich befindet sich im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Entwicklungspotenziale und Ziele

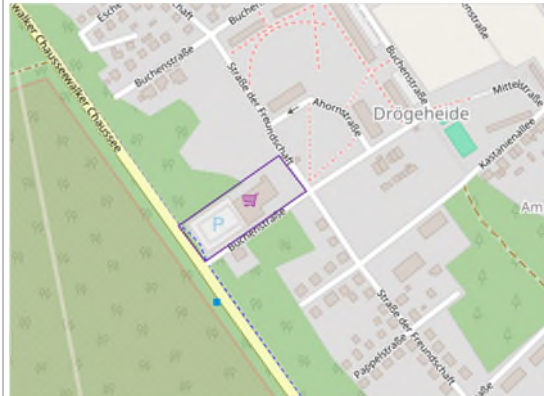
- Sicherung der Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnquartiere Kopernikusstraße und Albert-Einstein-Straße.
- kein unmittelbarer Handlungsbedarf.

3.3.3 Nahversorgungsstandort Buchenstraße

Foto 12: Norma mit Teilleerstand



Abgrenzung Nahversorgungsstandort



Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

Räumliche Situation

- Der Nahversorgungsstandort befindet zentral zwischen den Einfamilienhausgebieten der Wohnsiedlung Drögeheide.
- Südöstlich schließen die Greifen-Kaserne und der Truppenübungsplatz Jägerbrück an.

Angebots- und Nachfragesituation

- Im **kurzfristigen Bedarf** ist eine Verkaufsfläche von ca. 880 m² vorhanden.
- Im **übrigen Einzelhandel** ist kein Angebot vorhanden.
- **strukturprägender Betrieb:** Norma, Bäckerei.
- **Komplementärnutzungen:** keine, ein ehemaliger Getränkemarkt steht leer.

Bebauungsplan

- Der Standortbereich befindet sich im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Entwicklungspotenziale und Ziele

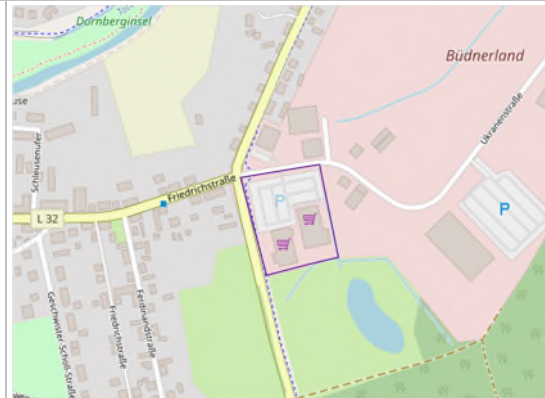
- Sicherung der Nahversorgungsfunktion für die Wohnsiedlung Drögeheide und den angrenzenden Militärstützpunkt.
- Der Norma-Discounter agiert auf einer unterdurchschnittlich großen Verkaufsfläche, gleichzeitig steht die Fläche eines ehemaligen Getränkemarkts innerhalb des Gebäudes leer.
- Die Immobilie bietet grundsätzlich Potenziale für Flächenzusammenlegung und Umstrukturierung, um den Norma-Markt auf eine übliche Größenordnung zu vergrößern und zu modernisieren.

3.3.4 Nahversorgungsstandort Ukranenstraße

Foto 13: Aldi und Edeka (links)



Abgrenzung Nahversorgungsstandort



Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

Räumliche Situation

- Der Nahversorgungsstandort befindet sich rd. 550 m östlich der Innenstadt am westlichen Rand des Gewerbegebiets Büdnerland, südwestlich der Wohnsiedlung Spechtberg.
- In westlicher Richtung schließt kleinteilige Wohnbebauung an, nördlich ist ein Gartenbaubetrieb ansässig. Im östlich anschließenden Gewerbegebiet ist u. a. die Stadthalle Torgelow zu finden sowie einige Gewerbebetriebe; zahlreiche Flächen sind bislang unbebaut.

Angebots- und Nachfragesituation

- Im **kurzfristigen Bedarf** ist eine Verkaufsfläche von ca. 2.400 m² vorhanden.
- Im **übrigen Einzelhandel** ist kein Angebot vorhanden.
- **strukturprägender Betrieb:** Edeka, Aldi, Bäckerei.
- **Komplementärnutzungen:** keine.

Bebauungsplan

- Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 02/90 „Büdnerland“ (3. Änderung) aus dem Jahr 2013 setzt ein sonstiges Sondergebiet (SO) „Nahversorgungszentrum mit grundzentraler Versorgungsfunktion“ fest. Zulässig sind ein Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) mit max. 1.300 m² Verkaufsfläche und ein Discounter mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung der Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnquartiere und insbesondere die Wohnsiedlung Spechtberg.



4. Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und Standortsteuerung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich.³⁶ Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- /// Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- /// zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll.³⁷ Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in Torgelow branchen- und standortbezogene Empfehlungen zur Standortentwicklung gegeben.

4.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Einkaufsinnenstadt

Für den zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt gelten grundsätzlich keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen; d. h. sowohl großflächige Betriebe³⁸ als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich zulässig. Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist hier möglich. Etwaige Flächenpotenziale, etwa aus der Neuvermietung von aktuellen Leerständen, sollten Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Innenstadt eine frequenzerzeugende Wirkung haben.

4.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs

4.2.1 Nahversorgungsstandorte

Bei den Nahversorgungsstandorten handelt es sich um städtebaulich integrierte Standorte mit Wohngebietsbezug, die zwar einen gewissen Einzelhandelsbesatz aufweisen, aber nicht als zentrale Versorgungsbereiche gewertet werden können. Sie weisen häufig bereits Zentrumsansätze auf und übernehmen Nahversorgungsfunktionen für die angrenzenden Wohnquartiere. Nahversorgungsstandorte kommen insbesondere für Maßnahmen der Bestandssicherung in Betracht. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind möglich,

³⁶ Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

³⁷ Das zugeordnete Versorgungsgebiet ist u. a. abhängig vom Betriebstyp und der Sortimentierung des jeweiligen Vorhabens. So beschränkt sich das zu versorgende Gebiet eines Lebensmittelmarktes häufig nur auf einzelne Quartiere, das Versorgungsgebiet eines Elektrofachmarktes umfasst hingegen oftmals ganze Stadtteile oder sogar Stadtgebiete.

³⁸ ab 800 m² Verkaufsfläche



sofern durch Verträglichkeitsgutachten der Nachweis erbracht wird, dass keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist. Die Ansiedlung von kleinflächigem nahversorgungsrelevantem Einzelhandel soll möglich sein, da hier in der Regel keine Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs vorliegen. Dabei ist zu differenzieren zwischen kleinteiligen Angeboten wie Bäckereien, Blumenläden, Apotheken usw. und Drogeriemärkten unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit. Bei Planung von Agglomeration aus Lebensmittelmarkt und (mehreren) Fachmärkten muss im Zweifelsfall der Nachweis der Verträglichkeit durch ein Einzelfallgutachten erbracht werden.

4.2.2 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)

In sonstigen integrierten Lagen sollen großflächige Betriebe unabhängig von den geführten Sortimenten nicht angesiedelt werden. Auch kleinflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht in sonstigen integrierten Standorten neu angesiedelt werden, da diese zu einer Belebung der Innenstadt beitragen und deshalb funktional betrachtet hierhin gehören. Hiervon ausgenommen sind die Nahversorgungsstandorte.

4.2.3 Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (z. B. Gewerbegebiete)

Die Gewerbe- und Industriegebiete sollen – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Um den zentralen Versorgungsbereich nicht zu beeinträchtigen, sollen in Gewerbegebieten darüber hinaus zukünftig keine weiteren Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben ermöglicht werden. Die hier vorhandenen Betriebe genießen Bestandsschutz.

Ausnahme: Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen und weitere be- oder verarbeitete Produkte (sog. Annexhandel) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser:

- /// in unmittelbarem baulichem und betrieblichem Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- /// die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, und
- /// das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zu prüfen.³⁹

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende **Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente** bei großflächigen Betrieben mit nicht zentren-

³⁹ Aus der Begründung zum Bebauungsplan muss eine Verkaufsflächenobergrenze deutlich werden. Empfohlen wird hier die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).



relevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Dies bezieht sich z. B. auf Möbelmärkte, deren zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens bzw. eines Betriebes begrenzt werden sollte.

5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das Einzelhandelskonzept wurde in Abstimmung mit der Stadt Torgelow erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser informellen Planung herzustellen, sollte das Konzept durch die Stadtvertretung als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Zudem sollte geprüft werden, soweit noch nicht bereits erfolgt, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Festsetzungsmöglichkeiten im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung kann das Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch die Stadtvertretung beschlossen worden ist. Mittelfristig sollten die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden.

Insbesondere sind hier von Belang:

- /// Städtebauliche Ziele der Stadt Torgelow für die Einzelhandelsentwicklung
- /// Zentren- und Standortstruktur
- /// Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche
- /// Torgelower Sortimentsliste

Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Die vorliegende Untersuchung sollte aktiv genutzt werden, um hiermit sowohl Investoren als auch Handelsunternehmen gezielt anzusprechen. Das Einzelhandelskonzept verdeutlicht zum einen die Ausstattungsdefizite und Entwicklungspotenziale im Torgelower Einzelhandel und vermittelt zum anderen – durch den Beschluss – Investitionssicherheit. Dies gilt umso mehr, da ohne einen Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der Stadtkerne eine Entwicklung aus Investoren- bzw. Händlersicht mit höherem Risiko infolge sonst möglicher Wettbewerbsansiedlungen an dezentralen, autokundenorientierten Lagen verbunden wäre.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept ist als aktuelle Grundlagenuntersuchung der Einzelhandelsentwicklung zu verstehen, welche insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.



Verzeichnisse

Seite

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Verkaufsflächen im deutschen Einzelhandel 2013 bis 2022	7
Abbildung 2:	Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel zwischen 2004 und 2024	8
Abbildung 3:	Online-Marktanteile nach Branchengruppen am jeweiligen Gesamtmarkt	9
Abbildung 4:	Anforderungen an Nahversorgungsstandorte	11
Abbildung 5:	Einzelhandelsbestand in Torgelow nach Lagen	19
Abbildung 6:	Einzelhandelszentralität in Torgelow nach Hauptwarengruppen	26

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Torgelow und zentralörtliche Struktur	17
Karte 2:	Räumliche Versorgungssituation in Torgelow	22
Karte 3:	Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Torgelow	24
Karte 4:	Zentrenstruktur Torgelow	39
Karte 5:	Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt	41

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert nach Baugebietstypen	12
Tabelle 2:	Einzelhandelsbestand in Torgelow	19
Tabelle 3:	Veränderung des Bestands gegenüber 2012	20
Tabelle 4:	Anzahl der Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet	21
Tabelle 5:	Kaufkraftvolumen im Marktgebiet von Torgelow	25
Tabelle 6:	Kriterien zur Bewertung der Zentrenrelevanz von Sortimenten	33
Tabelle 7:	Torgelower Sortimentsliste	34