

Das **Ostseebad Insel Poel** zählt aktuell ca. 2.490 Einwohner, die sich neben dem Kernort Kirchdorf auf weitere 14 Gemeindeteile verteilen. Kirchdorf bündelt dabei die wichtigen zentralen Einrichtungen der Insel und ist durch seine zentrale Lage gut aus allen Gemeindeteilen zu erreichen. Die Anbindung an das Festland erfolgt über einen befahrbaren Damm (Landesstraße L 121).

Die Insel Poel verfügt derzeit über **insgesamt 17 Einzelhandelsgeschäfte** mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.250 m². Der Angebotsschwerpunkt liegt dabei auf dem Kernort Kirchdorf. Hier sind insgesamt zehn Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.015 m² und damit der überwiegende Teil der Verkaufsfläche vorhanden (ca. 90 %). Als strukturprägende Betriebe sind die Lebensmittelmärkte Rewe, Gemeindezentrum und Netto, Wismarsche Straße anzuführen. Das Angebot wird durch kleinteilige Fachgeschäfte (u. a. Bäckereien, Fischladen, Apotheke, Bekleidungs- / Schuhladen, touristische Fachgeschäfte) ergänzt (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Verkaufsflächenverteilung nach Gemeindeteilen

Gemeindeteil	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genuss- mittel		Verkaufsfläche Sonstige Sortimente		Verkaufsfläche insgesamt	
	in m ²	in %	in m ²	in %	in m ²	in %
Kirchdorf	1.850	96	165	51	2.015	90
sonstige Gemeindeteile	75	4	160	49	235	10
Ostseebad Insel Poel insg.	1.925	100	325	100	2.250	100

Zuordnung der Betriebe nach Verkaufsflächenschwerpunkt, Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkte nach Teilsortimenten aufgeteilt, GMA-Erhebung und Berechnung 2019

Nachfrageseitig ist auf die Sondersituation des touristisch geprägten Ostseebades Insel Poel hinzuweisen. So sind neben der **Einzelhandelskaufkraft der Einwohner** (ca. 14,3 Mio. €, davon ca. 5,2 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel) auch die **zusätzlichen Ausgaben der Gäste und Touristen** zu berücksichtigen, wobei sich das Aufkommen auf die Sommermonate konzentriert.

Anlass der Erarbeitung des vorliegenden Strategiepapiers ist die geplante Modernisierung und Neuausrichtung des in Kirchdorf an der Wismarschen Straße ansässigen Netto-Lebensmittelmärktes. Das Strategiepapier zeigt dabei die Einzelhandels- und Nahversorgungsstrukturen der Insel auf und ordnet das Planvorhaben entsprechend ein. Damit verbunden ist die Festlegung der zukünftigen Leitlinien zur Einzelhandelssteuerung. Die Gemeinde verfolgt dabei das **Ziel einer ausgewogenen Sicherung und Weiterentwicklung der Grund- und Nahversorgung sowohl für die Anwohner als auch für die Touristen des Ostseebades**. Weiterhin steht die Sicherung und Entwicklung des Gemeindezentrums Kirchdorf als zentraler Versorgungsbereich im Vordergrund.

Insgesamt liegt der **Einzelhandelsschwerpunkt der Insel Poel im Nahversorgungssegment**, wobei hier eine insgesamt angemessene Einzelhandelsausstattung zu konstatieren ist. Dagegen sind im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich kaum Angebote vorhanden, so dass eine ausgeprägte Einkaufsorientierung der Poeler Einwohner insbesondere auf das nächstgelegene Oberzentrum

Wismar zu konstatieren ist. Aus qualitativer Sicht bietet der großflächige Rewe-Supermarkt im Gemeindezentrum ein umfassendes Lebensmittelvollsortiment, das durch die weiteren Angebote (Fachgeschäfte, Dienstleister, Ärzte) des Gemeindezentrums ergänzt wird. Dagegen verfügt der Netto-Markt, Wismarsche Straße nur über eine eingeschränkte Marktfähigkeit, was v. a. auf die für moderne Nahversorger begrenzte Verkaufsfläche von unter 800 m² zurückzuführen ist. Mit der geplanten Neupositionierung und Erweiterung dieses Anbieters wird der Nahversorgungsstandort zukunftsfähig aufgestellt und so die Grund- und Nahversorgung für Anwohner und Touristen der Insel Poel gesichert.

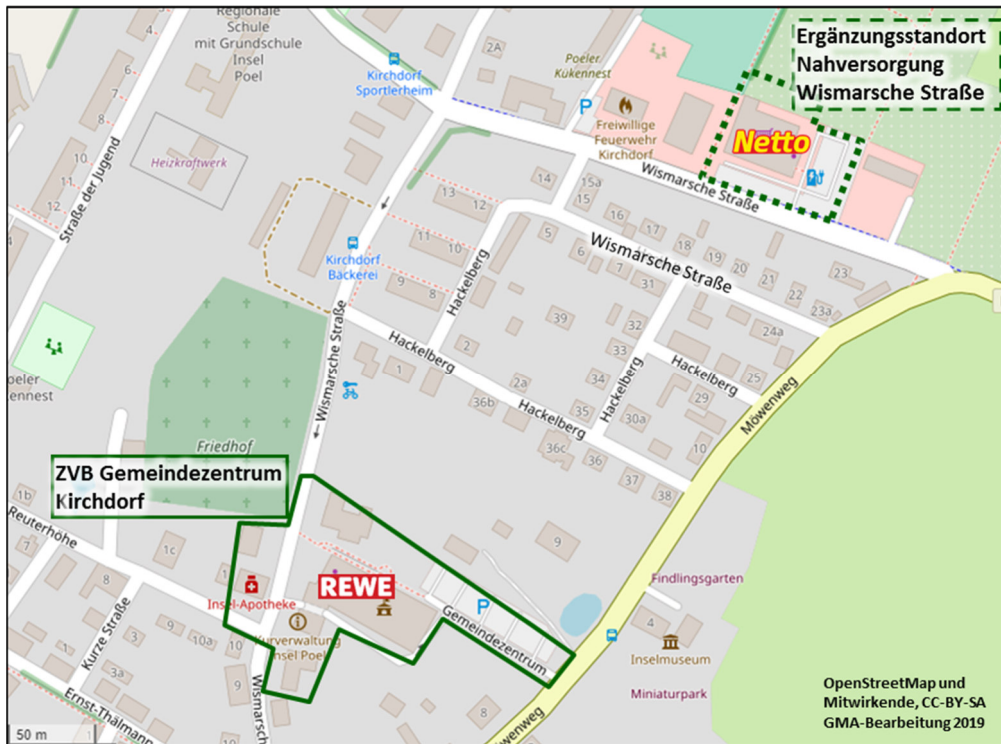
Die **städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung** des Ostseebades Insel Poel sind wie folgt zusammenzufassen:

1. Sicherung einer ausgewogenen Inselversorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich
2. Schutz und Erhalt des faktischen zentralen Versorgungsbereiches „Gemeindezentrum Kirchdorf“
3. bedarfsangepasste Abdeckung der touristischen Einzelhandelsnachfrage.

Aus diesen Zielen sind das **Standort- und Sortimentskonzept zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung** abzuleiten:

- **Ortsspezifische Sortimentsliste der Insel Poel:** Nahversorgungsrelevant und gleichzeitig zentrenrelevant sind Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Die weiteren zentrenrelevanten Sortimente entsprechen der Landesliste gemäß. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016, Abbildung 21 / S. 55.
- **Zentraler Versorgungsbereich Kirchdorf:** Räumlich und inhaltlich wird der zentrale Versorgungsbereich „ZVB Gemeindezentrum Kirchdorf“ definiert. Ergänzungsfunktion für die verbrauchernahe Versorgung übernimmt der „Ergänzungsstandort Nahversorgung Wismarsche Straße“ gemäß Abbildung 1.

Abbildung 1: Zentraler Versorgungsbereich und Ergänzungsstandort Nahversorgung



- **Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung:** Einzelhandelseinrichtungen mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind grundsätzlich nur im „ZVB Gemeindezentrum Kirchdorf“ zur Ansiedlung und Erweiterung zulässig. Zur zukunftsorientierten Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung des Hauptortes Kirchdorf sowie der Inselbewohner und der Touristen sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt am „Ergänzungsstandort Nahversorgung Wismarsche Straße“ in dem in Abbildung 1 abgegrenzten Bereich zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt sind als Ergänzung in allen Siedlungsbereichen der Insel Poel bis ca. 100 m² VK zulässig, da diese nicht strukturprägend sind und der ergänzenden Grundversorgung der Anwohner und Touristen dienen. Zentrenrelevante Randsortimente werden auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Das Strategiepapier „Einzelhandelsentwicklung Poel“ wird durch einen Beschluss der Gemeindevertreter zu einem **Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB** und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen. Damit werden die kommunalen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung räumlich und inhaltlich definiert.