

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

A N L A G E

Gegenüberstellung der Stellungnahmen und der „Städtebaulichen und raumordnerischen Einordnung“ durch die Stadt Wilhelmshaven

Im Rahmen der Aufstellung des „Regionalen Einzelhandelskonzepts Wilhelmshaven – Teilfortschreibung Möbel zum Einzelhandelskonzept 2019 (REHK)“ wurde ein Arbeitskreis sowie ein Moderationsverfahren durchgeführt. Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen werden städtebaulich und raumordnerisch wie nachfolgend aufgeführt eingeordnet.

Eingegangene Stellungnahmen:

1. Landkreis Aurich, Fischteichweg 7-13 26603 Aurich
2. Stadt Varel, zum Jadebusen 20, 26316 Varel
3. Gemeinde Zetel, Ohrbült 1 26340 Zetel
4. IHK Ostfriesland und Papenburg, Ringstraße 4, 26721 Emden
5. Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Theodor-Tantzen-Platz 8, 26122 Oldenburg
6. Gemeinde Bockhorn, am Markt 1, 26345 Bockhorn
7. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Moselstraße 6, 26122 Oldenburg
8. Stadt Wiesmoor, Hauptstraße 193, 26639 Wiesmoor
9. Stadt Oldenburg, Industriestraße 1a, 26121 Oldenburg
10. Landkreis Friesland, Beethovenstraße 1, 26441 Jever
11. Interessengemeinschaft Gökerstraße – Bismarckplatz, Gökerstraße/Bismarckplatz, 26389 Wilhelmshaven
12. City Interessenverein, Postfach 1303, 26353 Wilhelmshaven
13. Handelsverband Nordwest, Prinzessinweg 10, 26122 Oldenburg

1	Landkreis Aurich	20.03.2026
Zusammenfassung der Stellungnahme		„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV
1. Zentralörtliche Einstufung Eine Korrektur für die Bezeichnung „Grundzentrum Wiesmoor“ ist erwünscht. Es handelt sich um einen mittelzentralen Status des zentralen Ortes Wiesmoor im Bereich des aperiodischen Einzelhandels. Im rechtskräftigen RROP für den Landkreis Aurich ist die mittelzentrale Teilfunktion als Ziel der Raumordnung festgelegt worden, sodass diese auch im Rahmen des REHK zu beachten ist.		Zu 1.: Zentralörtliche Einstufung → Es wird eine entsprechende Ergänzung im REHK vorgenommen.3
2. Vereinbarkeit mit dem Beeinträchtigungsverbot Keine Sachgerechte Bewertung des Beeinträchtigungsverbot (gem. LROP 2.3 Ziff. 08) der Stadt Wiesmoor auf Grund der falschen Einstufung als Grundzentrum (siehe Ziffer 1). Unstrittig dürfte auch sein, dass im Rahmen der inzwischen anvisierten Realisierung des Vorhabens über eine Angebotsplanung der absolute Worst-Case im Hinblick auf die Flächenproduktivitäten anzunehmen wäre. Dies ist nach meiner Einschätzung bisher nicht der Fall.		Zu 2. Vereinbarkeit mit dem Beeinträchtigungsverbot → Es wird eine entsprechende Ergänzung im REHK vorgenommen. Die Auswirkungen auf die Stadt Wiesmoor als Grundzentrum mit der mittelzentralen Teilfunktion „aperiodischer Einzelhandel“ wurden genauso ermittelt wie auf andere Mittelzentren auch. Dies gilt auch für die anderen Grundzentren im Untersuchungsraum, unabhängig von der zentralörtlichen Einstufung. Es liegt keine „falsche Einstufung“ vor.

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

1 Landkreis Aurich		20.03.2026
Zusammenfassung der Stellungnahme	„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV	
	Der Worst-Case-Charakter der Studie wird dadurch unterstrichen, dass für das geprüfte Vorhaben die gleichen oder höhere Flächenproduktivitäten angenommen wurden, als bei der Wettbewerbsberechnung. Bei GPK, Hausrat wurden z. B. für die Planung 1.600 €/m² angesetzt, für die Wettbewerbsbetriebe hingegen max. 1.500 €/m². Im Möbelkernsortiment wurden für das Vorhaben 1.300 €/m² angenommen, bei größeren Wettbewerbern wurde dabei eine niedrigere Raumleistung angesetzt (ca. 1.100 €/m²), bei leistungsfähigen kleineren Anbietern bis zu 1.500 €/m². Bei Heimtextilien wurde eine Flächenproduktivität von ca. 1.400 €/m² angesetzt, bei den Wettbewerbern wurden Möbelhäuser mit 1.300 – 1.400 €/m² geschätzt. Nur wenige Fachgeschäfte bz. Ketten wurden bei Heimtextilien mit bis zu 2.100 € eingeschätzt. Dadurch ist der Worst-Case auch bei einer Angebotsplanung gegeben. Die vorgenommene Auswirkungsanalyse basiert bereits auf einer defensiven Modellierung, die einem realistischen Worst-Case-Szenario entspricht. Um sicherzustellen, dass die städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nicht unterschätzt werden, wurde ein bewusst überzeichnender Umverteilungsansatz gewählt. Konkret bedeutet dies, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen innerhalb des Einzugsgebiets höher angesetzt wurden, als es die reale Verteilung der Bestandsumsätze erwarten ließe. Durch diese bewusste Überhöhung der Abflusspotenziale werden auch ungünstige Marktentwicklungen im Modell antizipiert.	
3. Integrationsgebot Es gibt Bedenken, ob das Vorhaben mit dem landesplanerischen Integrationsgebot vereinbar ist. Gem. Rechtsprechung des Nds. OVG (29.04.2021 - 1 MN 154/20) verstärkt das landesplanerische Integrationsgebot das Beeinträchtigungsverbot, wodurch die Bedenken gefördert werden. Gem. dem REHK soll mit Verweis auf das LROP 2.3 Ziff. 06 b) zentrenrelevantes Sortiment in raumbedeutsamem Maße zulässig gestaltet werden. Problematisch ist dies im Hinblick auf die angestrebte Vorhabenplanung als Angebotsplanung.	Zu 3. Integrationsgebot →Die Beanstandung wird als unzutreffend abgelehnt. Aus der Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, Abschnitt 5.28 – Integrationsgebot: „Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des Zentralen Ortes zulässig, wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines	

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

1	Landkreis Aurich	20.03.2026
Zusammenfassung der Stellungnahme	„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV	
Diese Regelung kann nur für bestimmte Einzelfälle in Anspruch genommen werden. In der Begründung heißt es dazu: „Zudem muss sichergestellt sein, dass die Einzelfallbewertung nur für das geprüfte Vorhaben gilt, d.h., dass die raumordnerische Zulässigkeit auf das geprüfte Vorhaben beschränkt bleibt.“ Es ist unklar, ob diese Sicherstellung über eine Angebotsplanung in ausreichendem Maße erfolgen kann. In diesem Zusammenhang sehe ich den anvisierten „Flächenpool“, der dem Betreiber flexible Sortimente ermöglichen soll, kritisch. Hier stellt sich die Frage, wie eine solche Flexibilisierung in der Praxis umgesetzt und kontrolliert werden soll.	größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträgliche Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“ Der geplante Standort liegt an der B210, L810 (Oldenburger Straße, Hooksierter Landstraße / Peterstraße). Diese Straßen sind die Hauptzufahrtsstraßen nach Wilhelmshaven und vergünstigt gelegen. Das „Regionale Einzelhandelskonzept Wilhelmshaven – Teilfortschreibung Möbel zum Einzelhandelskonzept 2019 REHK“ wird zum Bebauungsplan Nr. 179B -Potenburg Südwest / Sondergebiet Möbel- beschlossen. Die Abweichungen vom Einzelhandelskonzept beschränken sich dabei ausschließlich auf das Plangebiet. Zugleich bildet das REHK die Grundlage für die Festsetzungen zu den Verkaufsflächen des Kernsortiments sowie der zentrenrelevanten Randsortimente im Bebauungsplan 179 B „Potenburg Südwest / Sondergebiet Möbel“.	
4. Agglomeration Insbesondere bestehen auch Bedenken im Hinblick auf die Beurteilung des Raumes im Zusammenhang mit der landeplanerischen Regelung für Einzelhandelsagglomerationen gem. LROP 2.3 Ziff. 02 (REHK S. 77-78). Die dargestellte Auffassung hinsichtlich der Interpretation des Raumes als Agglomerationsstandort wird nicht geteilt. Die Bevölkerung im Einzugsgebiet des Vorhabens (u. a. Fachmärkte an der Ernst-Barlach-Str., Peterstraße sowie der Nahversorgungsstandort nördlich des Plangebietes) gehen bei der Lage davon aus, dass diese als ein zusammenhängender Versorgungsstandort anzusehen ist. Querungsmöglichkeiten für den Fuß- und Radweg sind vorhanden. Somit ist davon auszugehen, dass sowohl das Ansiedlungsvorhaben, als auch die bestehenden Märkte wechselseitig voneinander profitieren. Die Agglomerationslage wirkt somit wirkungsverschärfend. Vor diesem Hintergrund erscheinen die im REHK angenommenen Flächen als zu niedrig angesetzt, sodass in der	Zu 4. Agglomeration →Die Beanstandung wird als unzutreffend abgelehnt. Als Agglomerationen im raumordnerischen Sinne gelten Ansammlungen mehrere, in der Regel baulich getrennter, selbständiger Einzelhandelsbetriebe in enger Nachbarschaft zueinander. Die Arbeitshilfe des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017) definiert als kennzeichnend für die „enge Nachbarschaft“ insbesondere eine räumliche Nähe der jeweiligen Einzelhandelsbetriebe, die sich etwa durch eine gemeinsame Anordnung um denselben PKW-Stellplatz äußert. Straßen stellen nur dann eine Unterbrechung dar, wenn sie eine „echte Erreichbarkeitsbarriere“ bilden, wie beispielsweise eine Autobahn. In der Regel werden beide Straßenseiten als Einheit betrachtet und begründen die Nachbarschaft von Betrieben. Sonderstandort Ebkeriege – keine Agglomeration:	

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

1 Landkreis Aurich		20.03.2026
Zusammenfassung der Stellungnahme	„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV	
Realität noch stärkere Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind. Dies würde auch zulasten der Innenstadtlage Wilhelmshavens wirken. Vor diesem Hintergrund ist gut nachvollziehbar, dass das städtische Einzelhandelskonzept im Grundsatz Nr. 5 die Ansiedelung von Märkten mit einem zentrenrelevanten Randsortiment von mehr als 800 m² Verkaufsfläche ausschließt. Mit den geplanten 2.800 m² soll die gem. EHK zulässige Schwelle (800 m²) deutlich überschritten werden. Ein solch hohes Randsortiment in einer solchen agglomerierten Lage erscheint mir nicht erforderlich und schlüssig. Die Arbeitshilfe Einzelhandel im Zusammenhang mit der Agglomerationsregelung macht deutlich, dass bei Neuplanungen in bestehenden Agglomerationen der Bestand zu berücksichtigen ist. Insofern bestätigt der Plangeber, die 2 3 LANDKREIS AURICH Oberste 20.03.2026 Landesplanungsbehörde, meine zuvor dargestellte Auffassung hinsichtlich der Agglomerationsregelung. Dieses „in den Blick nehmen“, d. h. die Betrachtung auch der kumulativen Wirkung des Vorhabens, erfolgt durch die Negierung des Fachmarktstandortes als Agglomerationslage nicht, sodass die möglichen Vorhabenauswirkungen bislang nicht vollständig erfasst worden sind und eine abschließende raumordnerische Bewertung derzeit noch nicht möglich erscheint.	Der im Einzelhandelskonzept als „Sonderstandort Ebkeriege“ bezeichnete Bereich stellt zwar räumlich betrachtet einen Fachmarktstandort mit verschiedenen großflächigen Einzelhandelsstandorten dar (Hornbach im „Heuweg“, Möbel Roller „An der Junkerei“, Benning „Groß Belt“). Der Sonderstandort Ebkeriege ist jedoch kein Synonym für eine Agglomeration gemäß LROP. Trennwirkung durch hochbelastete Verkehrsinfrastruktur: Die Bundesstraße 210 und die Landesstraßen Hooksier Landstraße/Peterstraße bilden eine deutliche Zäsur. Der Knotenpunkt weist das höchste Verkehrsaufkommen im Stadtgebiet (DTV 17.500/12.00) auf und stellt damit eine echte Erreichbarkeitsbarriere dar. Die einzelnen Einzelhandelsstandorte sind bewusst nicht direkt von der Bundesstraße oder den angrenzenden Landesstraßen erschlossen. Vielmehr liegen die Erschließungsstraßen so weit wie möglich voneinander entfernt, um den Knotenpunkt zu entlasten und die Leistungsfähigkeit der Straßen zu sichern. Fehlende fußläufige Erreichbarkeit: Die Erreichbarkeit zwischen den Standorten ist ausschließlich über separate Zugangsstraßen möglich. Die Wege-Entfernung vom Vorhabenstandort zum Hornbach beträgt beispielsweise 1,1 km, was laut Google Maps einer Gehzeit von 15 Minuten oder einer Fahrzeit von 5 Minuten mit dem PKW entspricht. Eine fußläufige Verbindung oder gemeinsame Nutzung von Infrastruktur (z. B. Parkplätze) ist nicht gegeben. Ähnliches gilt auch für die Standorte in der Güterstraße, An der Junkerei und im Heuweg. Auf Vorschlag der IHK Oldenburg wurde zudem die städtische Bewertung der Fachmarktstandorte im Entwicklungsgebiet mit dem Amt für regionale Landesentwicklung (ARL) abgestimmt. Das ARL bestätigte dabei die raumordnerische Einschätzung der Stadt Wilhelmshaven	
5. Fazit Aus den benannten Gründen bestehen daher auch nach Abschluss des Moderationsverfahrens Bedenken hinsichtlich der dargestellten Prüfung der Vorhabenauswirkungen.	Zu 5 Fazit: →Die Beanstandung wird als unzutreffend abgelehnt. Aufgrund der verkehrlichen Trennwirkung, der räumlichen Distanz, der separaten Erschließung	

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

1	Landkreis Aurich	20.03.2026
Zusammenfassung der Stellungnahme		„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV
		und der fehlenden gemeinsamen Infrastruktur liegt keine Agglomeration im Sinne des LROP vor. Die Einzelhandelsstandorte sind als eigenständige, voneinander getrennte Betriebe zu bewerten. Die im REHK angenommenen Flächenwerte berücksichtigen die bestehende Struktur und die unterschiedlichen Standorte. Eine kumulative Betrachtung ist aufgrund der fehlenden Agglomerationsqualität nicht erforderlich.

2	Stadt Varel	19.03.2026
Zusammenfassung der Stellungnahme		„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV
1. CIMA Gutachten 2015		Zu 1. CIMA Gutachten 2015 →Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Die aktuelle Planung ist deutlich größer angesetzt, als in der Stellungnahme von 2015 ausgewiesen wurde. Statt der empfohlenen Verkaufsfläche von 25.000 bis 30.000 m², sind 34.000 m² geplant. An Stelle der 800 m² zentralrelevanten Randsortimente umfasst die aktuelle Planung 2.800 m² und liegt 3,5-mal so hoch wie der als grundsätzlich als verträglich angenommene Wert.		Das CIMA-Gutachten von 2015 ist überholt und nicht Grundlage für den geplanten Bebauungsplan. Im Moderationsverfahren wurde die aktuelle Grundlage der Entwurf des „Regionalen Einzelhandelskonzepts Wilhelmshaven – Teilfortschreibung Möbel zum Einzelhandelskonzept 2019 REHK“ zur Verfügung gestellt. Verträglichkeit von Verkaufsflächen Um der Funktion eines Oberzentrums sowie den Planungen des Interessenten gerecht zu werden, wurde eine Verkaufsfläche von 34.000 m² angesetzt. Nach dem LROP 2017 dürfen zentrenrelevante Randsortimente höchstens 10 % der Verkaufsfläche bzw. maximal 800 m² umfassen. Große Einrichtungshäuser überschreiten diese Grenze jedoch häufig. Eine größere Fläche ist in Niedersachsen nur zulässig, wenn ein verbindliches regionales Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit nachweist und die Ausnahme ausschließlich für das konkret geprüfte Projekt gilt. Zur Erfüllung dieser Voraussetzung beschloss die Stadt Wilhelmshaven 2019 die Aufstellung des Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Teilfortschreibung Möbel.

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

2	Stadt Varel	19.03.2026
Zusammenfassung der Stellungnahme		„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV
2. Rivalität Branchenteilnehmer Maschal Für Möbel Maschal würden durch das Vorhaben starke Beeinträchtigungen entstehen. Laut GMA ist mit Umsatzeinbußen von 7,2 Mio.€ auszugehen. Davon 6,3 Mio. € im Möbelsortiment und 900.000 € im Randsortiment. Durch die prognostizierte Umsatzumverteilung ist die Versorgungsstruktur der Stadt Varel gefährdet. Für die Stadt Varel ist es nicht hinnehmbar, dass zukünftig die Bürgerinnen und Bürger aus Varel in ein Oberzentrum fahren müssen, um Wohn- und Einrichtungsartikel zu erwerben. Durch die Errichtung eines Möbelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 34.000 m² Verkaufsfläche wird erhebliche Kaufkraft aus Varel abgezogen. Diese fehlt nicht nur Möbel Maschal, sondern auch anderen Einzelhändler mit dem untersuchten Sortiment. Laut Gutachten ist im zentralen Versorgungsgebiet mit Umsatzumverteilungen von bis zu 100.000 € zu rechnen, die für kleinere Einzelhandelsbetriebe entscheidend für den Fortbestand sein kann.		Zu 2. Rivalität Branchenteilnehmer Maschal → Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das LROP schützt in Ziffer 03 und 08 die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und deren Versorgungskerne. Das LROP schützt die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung, nicht das betriebswirtschaftliche Ergebnis eines einzelnen Unternehmens. Es wird angeführt, dass 100.000 € Umsatz aus dem zentralen Versorgungsgebiet abgezogen werden, was kleine Betriebe gefährdet. Dies zielt direkt auf das Beeinträchtigungsverbot ab. Das LROP untersagt Großprojekte, die die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich wesentlich beeinträchtigen (Ziffer 08). Eine Umverteilung von 100.000 € im Verhältnis zu einem 34.000 m² Projekt wird raumordnerisch oft als "städtebaulich nicht relevant" eingestuft (Bagatellgrenze), es sei denn, die Versorgungsstruktur ist bereits hochgradig instabil. Möbel Maschal liegt "mitten in der Landschaft ohne Siedlungszusammenhang" und genießt keinen Schutz durch Ziffer 03/05: Das LROP schützt vor allem integrierte Lagen und zentrale Versorgungsbereiche. Da Möbel Maschal selbst an einem Standort liegt, der heutigen raumordnerischen Grundsätzen (Integration, Siedlungszusammenhang) widerspricht, kann der Betrieb kaum den Schutz eben jener Prinzipien für sich einfordern. Während Maschal Bestandsschutz genießt, kann dies nicht verhindern, dass ein neues Projekt die LROP-Vorgaben (Standort im zentralen Siedlungsgebiet) besser erfüllt als dieser Standort. Die Stadt Varel beklagt die Gefahr, dass Bürger in ein Oberzentrum fahren müssen. Da „Möbel Marschal“ jedoch selbst „auf der grünen Wiese“ liegt, ist die verbrauchernahe, integrierte Versorgung durch seinen Standort bereits jetzt nicht im Sinne einer "Stadt der kurzen Wege" gegeben.
3. Fazit Die Ansiedlung von neuen Einzelhandelsbetrieben wird mit dem genannten Sortiment deutlich erschwert bzw. verhindert. Eine Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiches wird nach Einschätzungen der Stadt Varel durch das Vorhaben behindert.		Zu 3. Fazit →Der Stellungnahme wird nicht gefolgt Die Stadt Varel versucht, private Wettbewerbsinteressen als allgemeine Gefahr für die städtebauliche Ordnung der Stadt Varel darzustellen. Da sein eigener Möbel-Standort jedoch die raumordnerischen Ziele (Ziffer 03) selbst nicht

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

2	Stadt Varel	19.03.2026
Zusammenfassung der Stellungnahme		„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV
		erfüllt, ist die Argumentation bezüglich der Standortqualität des neuen Projekts schwer zu halten.

3	Gemeinde Zetel	03.03.2026
Zusammenfassung der Stellungnahme		„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV
1. Kritische Bewertung der Dimension Es bestehen Bedenken hinsichtlich der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens in der vorgesehenen Dimension.		Zu 1. Kritische Bewertung der Dimension →Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt Im „Regionalen Einzelhandelskonzept Wilhelmshaven – Teilfortschreibung Möbel zum Einzelhandelskonzept 2019 (REHK)“ wird die Verträglichkeit nachgewiesen.
2. Defizite in der gutachterlichen Bewertung Weder das rechtsgültige Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zetel aus dem Jahr 2015 noch die planreife Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2025 wurden angemessen in die gutachterliche Bewertung einbezogen. Dadurch entsteht eine unvollständige Datengrundlage für die Beurteilung der Auswirkungen.		Zu 2. Defizite in der gutachterlichen Bewertung → Es wird eine entsprechende Ergänzung im REHK vorgenommen.
3. Datengrundlage An dem Hinweis aus der Stellungnahme vom 11.04.2025 wird weiter festgehalten, wonach die im REHK-Entwurf zugrunde gelegten Verkaufsflächen der Möbelanbieter in Neuenburg um rund 25 % unter dem tatsächlichen Bestand liegen. Diese Abweichung wird durch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2025 bestätigt. Die Umsatzumverteilungsprognose basiert maßgeblich auf diesen Bestandsdaten. Eine Unterschätzung des vorhandenen Angebots führt zu einer Verzerrung der berechneten Auswirkungen. Es ist eine Aktualisierung und Abstimmung der Datengrundlagen erforderlich, um eine belastbare Bewertung der regionalen Wirkungszusammenhänge sicherzustellen.		Zu 3. Datengrundlage →Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt Im EHK Zetel 2025 (Entwurf) wird auf S. 29 für „Möbel, Einrichtungsbedarf“ eine Verkaufsfläche von „ca. 7.340 m ² “ dargestellt. Die GMA-Erhebung aus dem Jahr 2024 summiert sich für Zetel in den betreffenden Sortimenten auf ca. 7.430 m ² VK. Das ist ein Unterschied von 90 m ² oder 1,2 %, der zu vernachlässigen ist. Auch die Beschreibung der Fachgeschäfte und Möbelhäuser deckt sich mit den Daten des REHK Wilhelmshaven. Laut Homepage gibt es das Hauptgeschäft in Neuenburg mit ca. 2.400 m ² (erhoben: 2.220 m ²) und das Polsterforum-Bettenkabinett mit ca. 1.200 m ² (erhoben: 1.150 m ²). Für das Küchenstudio wird keine Verkaufsfläche angegeben. Es liegt keine Abweichung um „rund 25 %“ vor.
4. Neuenburg Umsatzverteilung Die Möbelstandorte im Ortsteil Neuenburg werden im Gutachten primär im Rahmen eines quantitativen Marktmodells betrachtet. Dabei tritt die besondere funktionale und strukturelle Bedeutung in den Hintergrund. Die dort ansässigen		Zu 4. Neuenburg Umsatzverteilung →Es wird eine entsprechende Ergänzung im REHK vorgenommen. Das neue Einzelhandelskonzept wird berücksichtigt, das NVZ wird genauer betrachtet.

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

3 Gemeinde Zetel		03.03.2026
Zusammenfassung der Stellungnahme		„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV
Möbelhäuser haben regionale Ausstrahlungskraft. Vor diesem Hintergrund ist eine stärkere Berücksichtigung der städtebaulichen und funktionalen Bedeutung dieser Standorte im Rahmen der Wirkungsanalyse geboten. Im Gutachten wird eine Umsatzumverteilung im Möbelkernsortiment in einer Größenordnung von etwa 18 % bis 19 % zulasten der Standorte in Zetel prognostiziert, dies überschreitet die städtebaulich kritische Schwelle von 10 % in erheblichem Ausmaß und ist damit als existenzgefährdend einzustufen. Hinzu tritt der Umstand, dass die Möbelhäuser in Neuenburg eine wichtige Frequenzfunktion für das dortige Nahversorgungszentrum übernehmen. Umsatzrückgänge in der prognostizierten Höhe könnten nicht nur die betroffenen Betriebe selbst, sondern mittelbar auch weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote beeinträchtigen. Die Stabilität der örtlichen Versorgungsstruktur wird dadurch gefährdet. Eine differenzierte Betrachtung der funktionalen Verflechtungen innerhalb des Nahversorgungszentrums Neuenburg erscheint daher erforderlich		Das interkommunale Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB schützt nicht den bestehenden Einzelhandel in den Nachbarkommunen vor Konkurrenz. Es geht hierbei vielmehr darum zu bewerten, ob sich die Ansiedlung eines Einzelhandelsvorhabens negativ auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Standort- und Nachbarkommune auswirkt.
5. Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Trotz Reduzierung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 2.800 m² bestehen weiterhin Bedenken hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde. Besonders vor dem Hintergrund, dass die Tabelle 3: „Zentrenrelevanz der untersuchungsrelevanten Sortimente im Untersuchungsraum“ (S. 22 des Entwurfs) das Gemeindegebiet nicht als Teil des Kongruenzraums darstellt. Die Zentrenrelevanten Sortimente umfassen Warengruppen, die eine besondere Bedeutung für die die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Ortsmitte haben. Es fehlt eine vertiefte Analyse der konkreten Auswirkungen auf die kleinteilige Fachhandelsstruktur in Zetel. Jede zusätzliche Kaufkraftverlagerung in diesen Sortimenten ist auf Grund des Online-Handels sorgfältig zu bewerten.		Zu 5. Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich → Es wird eine entsprechende Ergänzung im REHK vorgenommen.
6. Fazit Die Gemeinde Zetel kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgenommenen Anpassungen die Bedenken nicht ausräumen. Insbesondere die		

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

3	Gemeinde Zetel	03.03.2026
Zusammenfassung der Stellungnahme		„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV
unzureichend berücksichtigten Bestandsdaten, sowie die prognostizierten Umsatzumverteilungen in erheblicher Größenordnung lassen Zweifel an der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens in der vorgesehenen Dimensionierung bestehen. Die Gemeinde Zetel hält an ihrer ablehnenden Haltung fest und regt eine grundlegende Überarbeitung unter Einbeziehung der aktuellen Bestandsdaten sowie eine vertiefte, transparent nachvollziehbare Wirkungsanalyse an.		

4	IHK Ostfriesland und Papenburg	20.03.2026
Zusammenfassung der Stellungnahme		„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV
1. Raumordnerische Verträglichkeit Auch unter Berücksichtigung der vorgenommenen Anpassungen bestehen weiterhin erhebliche Zweifel an der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens.		Zu 1. Raumordnerische Verträglichkeit → Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt Siehe nachfolgende Stellungnahme
2. Methodische Schwächen der Wirkungsanalyse - Streuumsätze Die zugrunde liegende Wirkungsanalyse weist weiterhin methodische Unschärfen auf, die zu einer Unterschätzung der tatsächlichen Umsatzumverteilungen führen kann. Für zusätzliche Verkaufsflächen von rund 1.100 m² werden keine Umsatzerwartungen angesetzt, wodurch ein relevanter Teil des Vorhabens unberücksichtigt bleibt. Gleichzeitig wird die Flächenproduktivität des Vorhabens vergleichsweise niedrig, die der Wettbewerber hingegen hoch angesetzt. Es ist anzunehmen, dass die tatsächlichen Umsatzverluste deutlich unterschätzt werden und die Umverteilungswirkungen deutlich höher ausfallen als im Gutachten dargestellt.		Zu 2. Methodische Schwächen der Wirkungsanalyse - Streuumsätze → Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt Hierbei geht es um unterschiedliche nicht zentrenrelevante Sortimente, u. a. Baumarktartikel, Gartenbedarf, Sonnenschutz/Verdunklungstechnik. Die unter *und aufgeführten Sortimente werden im Folgenden nicht näher betrachtet, da die Einzelflächen für diese Sortimente nur sehr gering sind, die Sortimente nur ausschnittsweise vorgehalten werden und sich ebenfalls auf eine Vielzahl branchenfremder Betriebe (z. B. Aktionswaren bei Lebensmitteldiscountern) verteilen. Auswirkungen sind mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht nachweisbar. Die Flächenproduktivität des Vorhabens ist nicht niedriger angesetzt als die des Wettbewerbs, mit Ausnahme des sehr leistungsstarken Formats IKEA.

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

4 IHK Ostfriesland und Papenburg		20.03.2026
Zusammenfassung der Stellungnahme	„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV	
3. Zentrale Versorgungsfunktion Die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche werden nicht ausreichend gewürdigt. Insbesondere das Kaufhaus Behrends in Wiesmoor erfüllt als Magnetbetrieb eine zentrale Funktion für die Attraktivität und Stabilität des Zentrums. Es bedient genau jene Sortimente, die im Rahmen der Planung ausgeweitet werden sollen. Eine Schwächung dieses Betriebs hätte Folgewirkungen für das gesamte Versorgungsgefüge, da gerade diese Sortimente für die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche von besonderer Bedeutung sind.	Zu 3. Zentrale Versorgungsfunktion →Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt Das Kaufhaus Behrends ist knapp 10.000 m ² groß und bietet neben hochwertiger Mode auch weitere Fachabteilungen, darunter Haushaltswaren und Heimtextilien. Gegenüber der Innenstadt von Wiesmoor sind insgesamt Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € bei Haushaltswaren/GPK (ca. 2 – 3 %) und < 0,1 Mio. € bei Heimtextilien (4 – 5 %) zu erwarten, die sich auf mehrere Betriebe verteilen werden. Eine wesentliche Beeinträchtigung von Kaufhaus Behrends ist auszuschließen.	
4. Agglomerations- und Sogwirkungen Die Agglomerations- und Sogwirkungen des Standorts werden deutlich unterschätzt. Der Standort Potenburg liegt in unmittelbarer Nähe zu mehreren großflächigen Fachmärkten und ist über die B 210 verkehrlich eng mit diesen verknüpft. Dadurch entsteht eine Standortagglomeration, die zusätzliche Kaufkraft anzieht und Umverteilungen verstärkt. Diese Effekte sind umfassender zu berücksichtigen.	Zu 4. Agglomeration →Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt Zu „Agglomeration“ siehe Stellungnahme LK Aurich	

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

4 IHK Ostfriesland und Papenburg		20.03.2026
Zusammenfassung der Stellungnahme	„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV	
5. Fazit Die methodischen Defizite, die unzureichend bewerteten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die unterschätzten Agglomerationseffekte führen zu erheblichen Zweifeln an der Raumverträglichkeit. Die geplante Ansiedlung kann weiterhin nicht als raumordnerisch verträglich bewertet werden.	Zu 5. Fazit: →Dem Ergebnis der IHK wird nicht gefolgt. Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) unterscheidet bewusst zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 7 LROP und der zugehörigen Arbeitshilfe (Abschnitt 5.28) sind neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des Zentralen Ortes zulässig, wenn: sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit ergibt, sichergestellt wird, dass das zentrenrelevante Randsortiment auf einen raumverträglichen Umfang beschränkt bleibt. Diese Voraussetzungen werden durch das vorliegende „Regionale Einzelhandelskonzept Wilhelmshaven – Teilfortschreibung Möbel zum Einzelhandelskonzept 2019 (REHK)“ erfüllt. Die Ausnahmeregelung werden eingehalten, da das Möbelhaus ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment führt und das zentrenrelevante Randsortiment auf die Gesamtverkaufsfläche begrenzt wird.	

5 Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems		19.03.2026
Zusammenfassung der Stellungnahme	„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV	
1. Grundsätzliche Anforderungen / gesamt-räumlicher Ansatz - Standortentscheidung Auf S.36 des REHK Möbel ist dargelegt, dass die beabsichtigte Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung auf den Standort Potenburg beschränkt ist. Im REHK Möbel ist noch zu begründen, auf welcher Grundlage diese Standortentscheidung getroffen wurde.	Standortentscheidung Zu 1. Ausgangslage und Standortanforderungen →Der Sachverhalt wird ergänzt Für die Ansiedlung eines gehobenen Möbelhauses wurden folgende Standortkriterien zugrunde gelegt: • Verfügbarkeit eines großen Grundstücks mit ca. 40.000 m² Fläche • Gute Verkehrsanbindung • Lage im Siedlungsbereich mit städtebaulicher Integration <u>A. Standortanalyse</u> Der Knotenpunkt Oldenburger Straße (B 210)/Hooksieler Landstraße (L 810) im	

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

5 Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems 19.03.2026	
Zusammenfassung der Stellungnahme	„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV
	Eingangsbereich der Stadt Wilhelmshaven erfüllt diese Anforderungen in besonderer Weise. Der Standort zeichnet sich durch folgende Merkmale aus: Verkehrliche Lage: Die Lage an der Bundesstraße 210 und der Landesstraße 810 gewährleistet eine hervorragende überörtliche Erreichbarkeit und hohe Sichtbarkeit. Die verkehrliche Erschließung ist für ein großflächiges Möbelhaus optimal. Verfügbarkeit und Alternativenprüfung: An vergleichbaren verkehrsgünstigen Standorten im Stadtgebiet stehen keine Grundstücke in der erforderlichen Größenordnung von ca. 40.000 m² zur Verfügung. Der gewählte Standort stellt damit die einzige realistische Entwicklungsoption für ein großflächiges Möbelhaus mit entsprechenden Stellplatz- und Außenflächen dar. Städtebauliche Bedeutung: Der Standort bildet den Eingangsbereich der Stadt Wilhelmshaven und bietet die Möglichkeit, eine städtebauliche Dominante zu schaffen, die das Stadtbild positiv prägt. Nutzungsverträglichkeit: Der Bereich ist durch erhebliche Verkehrslärmbelastungen geprägt. Ein Möbelhaus als gewerbliche Nutzung ist mit diesen Immissionsbelastungen vereinbar und stellt eine sinnvolle Nutzung dar, die keine lärmempfindlichen Aufenthaltsräume erfordert. <u>B. Planungsrechtliche Einordnung</u> Der Standort ist Teil des Sonderstandortes Ebkeriege und wurde in den Einzelhandelsentwicklungskonzepten (Stand Mai 2007 und November 2014) untersucht. Die Gutachten bestätigen gute Entwicklungschancen insbesondere für die Sortimentsschwerpunkte Möbel, Teppiche und Bodenbeläge sowie für Baumarkt- und Gartenmarktartikel. <u>C. Städtebauliche Zielsetzung</u> Mit der Ansiedlung eines gehobenen Möbelhauses werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt: • Attraktive Eingangssituation: Schaffung einer repräsentativen städtebaulichen Dominante am Stadteingang durch hochwertige Architektur

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

5 Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems 19.03.2026	
Zusammenfassung der Stellungnahme	„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV
	• Lärmverträgliche Nutzung: Ansiedlung einer mit den Verkehrslärmbelastungen verträglichen gewerblichen Nutzung • Innenstadtverträglichkeit: Möbel gehören zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten und beeinträchtigen die Entwicklung der Innenstadt nicht • Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen: Das Möbelhaus fügt sich in den gewerblich geprägten Sonderstandort Ebkeriege ein • Architektonische Qualität: Umsetzung einer gehobenen Architektur, die dem Anspruch an den Eingangsbereich der Stadt gerecht wird <u>D. Standortentscheidung</u> Der Standort am Knotenpunkt Oldenburger Straße/Hooksierter Landstraße ist für die Ansiedlung eines gehobenen Möbelhauses ausfolgenden Gründen optimal geeignet: • Erfüllung aller definierten Standortkriterien (Grundstücksgröße, Verkehrsanbindung, Integration) • Keine Alternativstandorte mit vergleichbarer Verkehrsanbindung und erforderlicher Grundstücksgröße verfügbar • Vereinbarkeit mit den Lärmbelastungen des hochfrequentierten Verkehrsknotenpunkts • Innenstadtverträglichkeit durch nicht zentrenrelevantes Sortiment • Positive gutachterliche Bewertung der Entwicklungschancen • Möglichkeit zur Schaffung einer städtebaulichen Dominante am Stadteingang • Verträglichkeit mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen im Sonderstandort Ebkeriege <u>Fazit:</u> Die Standortentscheidung trägt den schwierigen Rahmenbedingungen Rechnung und ermöglicht eine städtebaulich hochwertige Entwicklung, die sowohl den funktionalen Anforderungen als auch den gestalterischen Ansprüchen an den Eingangsbereich der Stadt Wilhelmshaven gerecht wird.

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

5 Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems 19.03.2026	
Zusammenfassung der Stellungnahme	„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV
2. Maximale Größenordnung des zentrenrelevanten Randsortiments bei unterschiedlichen Vorhabenkonfigurationen Die Größenordnung zentrenrelevanter Randsortimente für den seinerzeit noch betrachten Möbel-fachmarkt „Mömax“ ist nicht nachvollziehbar. Das Protokoll (24.04.2025) des Moderationstermins vom enthält folgende Erwiderung des Gutachters: „Beim Vorhaben XXXLutz wird diese Grenze (10%) eingehalten. Die GMA hat darauf hingewiesen, dass die Überschreitung von 10 % und 800 m² der Grund für das regionale Einzelhandelskonzept ist und dass diese bei Raumverträglichkeit möglich ist.“ Dies steht im Widerspruch zur Aussage des Gutachters (S. 6. REHK), der zufolge die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 800 m² VK durch große Einrichtungshäuser regelmäßig nicht eingehalten werden kann. Sie widerspricht Folie 21 der Präsentation, die im Moderationstermin vom 25.02.2026 vorgestellt wurde. Hier wird unter festgehalten: „Zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche, max. 2.800 m² VK.“ Punkte aus denen sich ergibt, für bestimmte Vorhabenkonfigurationen die max. Grenze von 800 qm und auch die max. Grenze von 10% zentrenrelevante Sortimente zu überschreiten, sind aus dem REHK nicht ersichtlich. Bei Ansiedlungen, die insgesamt oder für einzelne Möbelfachmärkte einer Agglomeration die max. Größenordnung des Kernsortiments Möbel nicht ausschöpfen, sind die Größenordnung der zentrenrelevanten Randsortimente entsprechend zu reduzieren, so dass die 10%-Grenze jeweils eingehalten wird. Dies sollte auch im REHK noch klargestellt werden.	Zu 2. Maximale Größenordnung des zentrenrelevanten Randsortiments bei unterschiedlichen Vorhabenkonfigurationen →Der Widerspruch wird aufgelöst Da das Konzept nicht mehr von zwei verschiedenen Märkten ausgeht, sondern als Gesamtkonzept ist eine Einzelbetrachtung Mömax – XXXLutz nicht mehr relevant. Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 800 m² VK kann durch große Einrichtungshäuser regelmäßig nicht eingehalten werden, eine Begrenzung auf 10 % bietet jedoch ausreichend Spielraum. Die geplanten 2.800 m²VK für zentrenrelevante Sortimente entsprechen in Bezug auf die Gesamtverkaufsfläche von 34.000 m² insgesamt ca. 8%. Das sind mehr als 800 m², aber nicht mehr als 10 % für das Gesamtvorhaben. Gemäß REHK S. 81 dürfen die zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche sowie eine absolute Obergrenze von 2.800 m² nicht überschreiten. Ein entsprechender Hinweis auf die Abweichung vom Einzelhandelskonzept 2019 wird ergänzt.
3. Maximale Größenordnung des zentrenrelevanten Randsortiments „Glas, Porzellan, Keramik (GPK) und Hausrat“ Im überarbeiteten REHK Möbel wurde die VKF „GPK und Hausrat“ auf max. 1600 qm angehoben. Demgegenüber wird für GPK und Hausrat eine Einzelhandelszentralität von 190 % ermittelt. Im Oberzentrum Wilhelmshaven besteht insofern beim Sortiment GPK und Hausrat keinerlei Versorgungsdefizit.	Zu 3. Maximale Größenordnung des zentrenrelevanten Randsortiments „GPK und Hausrat →Es wird eine entsprechende Überarbeitung und Aktualisierung im REHK vorgenommen. Die Verkaufsfläche für GPK wird reduziert, geringere Flächenproduktivitäten ergeben einen kleineren Spielraum.

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

5 Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems 19.03.2026	
Zusammenfassung der Stellungnahme	„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV
4. Sicherung Vorhabenbezug Weiterhin muss in Bezug auf LROP-Abschnitt 2.3 Ziffer 06 Buchstabe b dargelegt werden, wie sichergestellt werden soll, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt. Ausweislich der Begründung zum LROP geht es darum, die Gewährung der Ausnahme auf das konkret geprüfte Vorhaben zu beschränken. Die Sicherstellung dieser Beschränkung kann alternativ über einen städtebaulichen Vertrag mit zusätzlicher dinglicher Sicherung zugunsten der Stadt Wilhelmshaven gewährleistet werden. Die Realisierung der als raumverträglich bewerteten zentrenrelevanten Randsortimente ist zudem an die gleichzeitige Realisierung des Kernsortiments im geprüften Umfang zu knüpfen.	Zu 4 Vorhabenbezug →Die Vorgaben werden in den nachfolgenden Planungen berücksichtigt Die Abweichungen vom Einzelhandelskonzept beschränken sich ausschließlich auf das Plangebiet. Zugleich bildet das „Regionale Einzelhandelskonzept Wilhelmshaven – Teilfortschreibung Möbel zum Einzelhandelskonzept 2019 (REHK)“ die Grundlage für die Festsetzungen zu den Verkaufsflächen des Kernsortiments sowie der zentrenrelevanten Randsortimente im Bebauungsplan 179 B „Potenburg Südwest / Sondergebiet Möbel“. Die Sicherung soll durch einen städtebaulichen Vertrag und weiteren Maßnahmen gewährleistet werden.
5. Sonstiges Angemerkt wird außerdem: S.43/44: Die Abschätzung eines Anteils von Streuumsätzen in Höhe von 10 % des prognostizierten Gesamtumsatzes ist angesichts der Randlage Wilhelmshavens im Küstenraum kritisch zu hinterfragen. S. 60: Bei der Prognose der Umsatzumverteilungen sollte eine Umsatzumverteilung außerhalb des Einzugsgebietes sowie gegenüber dem Onlinehandel differenziert werden. Die hohen Ansätze von 39 % für Möbel und 18 % für Lampen und Leuchten sind nicht nachvollziehbar und zu begründen.	Zu 5. Sonstiges →Es wird eine entsprechende Überarbeitung und Aktualisierung im REHK vorgenommen. Zu den Streuumsätzen wird ein Absatz im REHK auf S. 43/44 ergänzt Zu S. 60. Umsatzverteilung: Die Berechnung der Umsatzumverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes umfasst im Sinne des Worst-Case-Ansatzes ausschließlich den stationären Einzelhandel. Würden Umsätze gegenüber dem Onlinehandel ausgewiesen, die räumlich nicht zu verorten sind, würden die wettbewerblichen Wirkungen gegenüber dem stationären Handel geringer ausfallen.
6. Fazit Die vorliegende Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes „REHK Möbel“ im Sinne des Abschnitts 2.3 Ziffer 06 b LROP muss vom Rat der Stadt Wilhelmshaven verbindlich beschlossen werden.	Zu 6. Fazit →Der Vorgabe wird in den nachfolgenden Verfahren gefolgt. Das „Regionale Einzelhandelskonzept Wilhelmshaven – Teilfortschreibung Möbel zum Einzelhandelskonzept 2019 (REHK)“ wird im Juni 2026 in den Ausschüssen (APB, BGGS und VA) beraten und dem Rat am 01. Juli 2026 zum Beschluss vorgelegt.

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

6 Gemeinde Bockhorn		18.03.2026
Zusammenfassung der Stellungnahme		„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV
1. Einladung Die Gemeinde Bockhorn gibt eine schriftliche Stellungnahme ab, da sie vermeintlich keine Einladung erhalten hat.		Zu 1. Einladung →Es erfolgt eine Richtigstellung Die Gemeinde Bockhorn hat am 19.12.2025 die Einladung zur Abstimmung eines Termines für die zweite Moderationsrunde per E-Mail erhalten. Da jedoch keine Rückmeldung erfolgte, wurde von einem Desinteresse der Gemeinde ausgegangen und keine weitere Einladung versandt. In der Woche vor dem Moderationsverfahren wurde erfolglos versucht die Gemeinde telefonisch zu kontaktieren.
2. Wohnwelt von Harten Die Verkaufsflächengröße des Möbelhauses „Wohnwelt von Harten“ ist im REHK zu niedrig angegeben. Die Verkaufsflächenzahl liegt um knapp 14 % höher als im REHK angegeben. Trotz Schließung der „Wohnwelt von Harten“ wäre eine redaktionelle Änderung der VKF wünschenswert. Auf einem Teilbereich der Fläche (2.180 qm) der ehemaligen „Wohnwelt von Harten“ eröffnet ein Einrichtungsstudio. Dieses wurde von der GMA nicht berücksichtigt. Die Gemeinde Bockhorn widerspricht der Aussage, dass es für die Berechnung nur geringe Änderungen gibt. Außerdem ist das Küchenstudio (750 qm) auch weiterhin geöffnet.		Zu 2. Wohnwelt von Harten →Es wird eine entsprechende Überarbeitung und Aktualisierung im REHK vorgenommen. Die Teilflächen (Küchen- und Einrichtungsstudio) wurden aktualisiert und dem derzeitigen tatsächlichen Bestand angepasst.
3. Umsatzumverteilung Aus der Tabelle 18 lassen sich zwei mögliche Schlüsse ziehen. Das Einrichtungsstudio ist von Beginn an in seiner Existenz gefährdet, da die abwägungsrelevante Schwelle von 10 % UUV deutlich überschritten ist. Die Rubrik UUV wurde nicht redaktionell geändert, sodass hier falsche Daten vorliegen.		Zu 3. Umsatzverteilung In Tabelle 18 werden die Umsatzumverteilungen zu GPK (Glas, Porzellan, Keramik), Hausrat dargestellt. Diese liegen in der Zone II bei ca. 2 – 3 %. In Bockhorn liegen sie unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle. Darüber handelt es sich um rein wettbewerbliche Effekte. Die Schließung der Wohnwelt von Harten und die Neueröffnung des Einrichtungsstudios auf der Erdgeschossfläche wurden in der Berechnung berücksichtigt. Es liegen damit keine „falschen Daten“ vor.
4. Verkaufsflächengröße Auch wenn die VKF der zentralrelevanten Randsortimente auf 2.800 qm reduziert wurde, übersteigt sie weiterhin die Vorgaben des Integrationsgebotes. Demnach darf die VKF nur 800 qm betragen.		Zu 4. Verkaufsfläche Zentrenrelevante Randsortimente →Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt Nach dem LROP 2017 dürfen zentrenrelevante Randsortimente höchstens 10 % der Verkaufsfläche bzw. maximal 800 m² umfassen. Große Einrichtungshäuser überschreiten diese Grenze jedoch häufig. Eine größere Fläche ist in Niedersachsen nur zulässig, wenn ein verbindliches

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.2026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

6 Gemeinde Bockhorn		18.03.2026
Zusammenfassung der Stellungnahme		„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV
		regionales Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit nachweist und die Ausnahme ausschließlich für das konkret geprüfte Projekt gilt. Zur Erfüllung dieser Voraussetzung beschloss die Stadt Wilhelmshaven 2022 die Aufstellung des Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Teilfortschreibung Möbel.
5. Fazit Nach Schließung des MWN-Möbelhauses (2024) und des Hammer-Markt (2025) leidet Wilhelmshaven offensichtlich nicht an einem Angebots-, sondern an einem Nachfragedefizit. Die Ansiedlung von XXXLutz und Mömax dient der Lenkung der Kaufkraft aus den Umlandkommunen in die Stadt Wilhelmshaven. Die Bedenken des Vorhabens in Bezug auf die Dimensionierung und den Auswirkungen auf das Umland bestehen weiterhin. Auch an der Validität der erhobenen Daten bestehen Zweifel.		Zu 5. Fazit →Die Kritikpunkte sind aus städtischer Sicht nicht stichhaltig Die Behauptung, Wilhelmshaven leide an einem Nachfragedefizit, widerspricht den empirischen Daten des „Einzelhandelskonzepts für das Oberzentrum Wilhelmshaven – 2. Fortschreibung (EHK)“. Die Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179B (Potenburg Südwest/Möbel) basiert auf einer fundierten Bedarfsanalyse, die folgende Kernpunkte hervorhebt: • Unterversorgung im Möbelsegment: Trotz der Präsenz von Anbietern wie POCO wies Wilhelmshaven zum Zeitpunkt der Erhebung eine Handelszentralität von lediglich 91 auf. Dies belegt formal, dass die Stadt weniger Kaufkraft bindet, als ihr aufgrund der Einwohnerzahl zustünde. • Massiver Kaufkraftabfluss: Die Marktdaten belegen signifikante Abflüsse in die umliegenden Städte und regionalen Möbelzentren. Die Ansiedlung eines marktgerechten Möbelsortimenters ist daher keine Maßnahme zur bloßen „Umverteilung“, sondern eine notwendige Rückgewinnungsstrategie, um das Oberzentrum Wilhelmshaven in seiner Versorgungsfunktion zu stärken. • Strukturwandel statt Nachfragemangel: Die Schließungen von MWN und Hammer sind primär als Folge eines Strukturwandels und einer mangelnden Modernisierung der Standorte zu werten. Das EHK identifizierte bereits frühzeitig, dass nur ein ergänzender, marktgerechter Vollsormenter die bestehende Lücke schließen kann, die durch die bisherigen kleinteiligeren oder spezialisierten Anbieter nicht abgedeckt wurde. Fazit: Ziel der Planung ist es nicht, künstliche Nachfrage zu erzeugen, sondern die bestehende Nachfrage der Bürgerinnen und Bürger wieder

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

6	Gemeinde Bockhorn	18.03.2026
Zusammenfassung der Stellungnahme		„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV
		an den Standort Wilhelmshaven zu binden und den Abfluss in das Umland zu stoppen.

7	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	23.03.2026
Zusammenfassung der Stellungnahme		„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV
1. Grundsätzliches zur Methodik Das Gutachten sollte angepasst werden, da es nicht widerspruchsfrei, nachvollziehbar bzw. unverständlich formuliert ist.		Zu 1. Grundsätzliches zur Methodik →Das Gutachten wird hinsichtlich verschiedener Kritikpunkte überarbeitet und ergänzt. Das Gutachten wird zur Steigerung der Transparenz und Lesbarkeit in den betreffenden Abschnitten redaktionell überarbeitet und um erläuternde Hinweise ergänzt. Ziel ist es, die Herleitung der Ergebnisse noch nachvollziehbarer darzustellen und etwaige Unklarheiten zu beseitigen.
2. Worst-Case-Szenarios Die Berechnungen der Auswirkungsanalyse müssen die Betrachtung eines „realistischen Worst-Case-Szenarios“ ermöglichen.		Zu 2. Worst-Case-Szenarios →Die vorgetragene Kritik hinsichtlich des Worst-Case-Szenarios ist seitens der Stadt nicht nachvollziehbar. Es wird wie folgt Stellung genommen. Die vorgenommene Auswirkungsanalyse basiert bereits auf einer defensiven Modellierung, die einem realistischen Worst-Case-Szenario entspricht. Um sicherzustellen, dass die städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nicht unterschätzt werden, wurde ein bewusst überzeichnender Umverteilungsansatz gewählt. Konkret bedeutet dies, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen innerhalb des Einzugsgebiets höher angesetzt wurden, als es die reale Verteilung der Bestandsumsätze erwarten ließe. Durch diese bewusste Überhöhung der Abflusspotenziale werden auch ungünstige Marktentwicklungen im Modell antizipiert.
3. Flächenproduktivität Die Flächenproduktivität für ein Möbelhaus dieser Größe ist als durchschnittlich anzusehen. Das begrenzte Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial für das Planvorhaben mit 1.300 €/m² für eine unterdurchschnittliche Flächenproduktivität anzusetzen halten wir für nicht sachgerecht.		Zu 3. Flächenproduktivität →Es wird eine entsprechende Überarbeitung und Aktualisierung im REHK vorgenommen. Der Worst-Case-Charakter der Studie wird dadurch unterstrichen, dass für das geprüfte Vorhaben die gleichen oder höhere Flächenproduktivitäten angenommen wurden, als bei der Wettbewerbsberechnung. Bei GPK, Hausrat

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

7 Oldenburgische Industrie- und Handelskammer		23.03.2026
Zusammenfassung der Stellungnahme	„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV	
Das touristische Potenzial kompensiert das begrenzte Einwohner- und Kaufkraftniveau. Aus diesem Grund sollte die angesetzte Flächenproduktivität kritisch überprüft werden.	wurden z. B. für die Planung 1.600 €/m² angesetzt, für die Wettbewerbsbetriebe hingegen max. 1.500 €/m². Im Möbelkernsortiment wurden für das Vorhaben 1.300 € / m² angenommen, bei größeren Wettbewerbern wurde dabei eine niedrigere Raumleistung angesetzt (ca. 1.100 €/m²), bei leistungsfähigen kleineren Anbietern bis zu 1.500 €/m². Bei Heimtextilien wurde eine Flächenproduktivität von ca. 1.400 €/m² angesetzt, bei den Wettbewerbern wurden Möbelhäuser mit 1.300 – 1.400 €/m² geschätzt. Nur wenige Fachgeschäfte bz. Ketten wurden bei Heimtextilien mit bis zu 2.100 € eingeschätzt. Dadurch ist der Worst-Case auch bei einer Angebotsplanung gegeben. Die Stadt Wilhelmshaven hat im Jahr 2025 insgesamt 382.262 Gästeübernachtungen verzeichnet. (Quelle: © Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2026). Bezogen auf 365 Tage entspricht dies einem zusätzlichen Bevölkerungspotenzial von 1.047 Personen. Das touristische Potenzial kompensiert das begrenzte Einwohner- und Kaufkraftniveau nicht. Möbel gehören außerdem dem sog. langfristigen Bedarf an, dies sind Waren mit langfristigen Anschaffungsrhythmus. Von touristischen Ausgaben profitieren vor allem der kurzfristige Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Parfümerie) sowie der mittelfristige Bedarf (Bekleidung, Sportartikel, Schuhe). Bei Möbeln fallen die touristischen Effekte sehr gering aus, ebenso bei Elektrogroßgeräten. Nennenswert sind jedoch Ausgaben für Geschenkartikel bzw. Andenken, in Wilhelmshaven profitiert hiervon z. B. die klassisch friesische Teekultur	
4. Agglomerationsregelung des LORP Wir halten es grundsätzlich für nachvollziehbar, die in 500 bis 550 m Entfernung gelegenen Bau- und Heimwerkmarkt sowie weitere Fachmärkte zusammen mit dem Vorhaben als Agglomeration zu bewerten. Hierzu sollten fachliche Einschätzungen des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems eingeholt werden. Die Einschätzung des Gutachters, dass eine Agglomerationsregelung nicht zum Tragen kommt, teilen wir nicht.	Zu 4. „Agglomeration“ →Der Vorschlag das Amt für regionale Landesentwicklung in die Beurteilung der Agglomeration einzubinden wurde gefolgt. siehe Stellungnahme LK Aurich	

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.2026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

7 Oldenburgische Industrie- und Handelskammer		23.03.2026
Zusammenfassung der Stellungnahme		„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV
5. Fazit Die Bemühungen der Stadt Wilhelmshaven, einen großflächigen Möbelanbieter im Stadtgebiet anzusiedeln, sind weiterhin nachvollziehbar. Es bestehen Bedenken hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile für zentralrelevante Sortimente. Deshalb sehen wir die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens derzeit als nicht gegeben an.		Zu 5. Fazit: → Dem Ergebnis der IHK wird nicht gefolgt. Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) unterscheidet bewusst zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 7 LROP und der zugehörigen Arbeitshilfe (Abschnitt 5.28) sind neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des Zentralen Ortes zulässig, wenn: sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit ergibt, sichergestellt wird, dass das zentrenrelevante Randsortiment auf einen raumverträglichen Umfang beschränkt bleibt. Diese Voraussetzungen werden durch das vorliegende „Regionale Einzelhandelskonzept Wilhelmshaven – Teilfortschreibung Möbel zum Einzelhandelskonzept 2019 (REHK)“ erfüllt. Die Ausnahmeregelung werden eingehalten, da das Möbelhaus ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment führt und das zentrenrelevante Randsortiment auf die Gesamtverkaufsfläche begrenzt wird.

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

8	Stadt Wiesmoor	19.03.2026
Zusammenfassung der Stellungnahme		„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV
1. Planvorhaben Die Einhaltung eines „realistischen Worst-Case-Szenario“ wird angezweifelt.		Zu 1. Planvorhaben – Worst-Case-Szenario →Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt Siehe Stellungnahme Punkt 2. zu IHK Oldenburg
2. Sonstige nicht zentralrelevante (zr) Sortimente Die Sammelposition „ sonstige nicht zentralrelevante Sortimente “ wird hinsichtlich der zulässigen Sortimente und Umsatzerwartung nicht präzisiert und die Wirkungsbetrachtung nicht berücksichtigt. Es bleibt unklar, ob es sich wirklich um Randsortimente handelt, ob diese in anderen ortsspezifischen Listen als zentralrelevant geführt werden oder ob eine Kongruenz gegeben und Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.		Zu 2. Sonstige nicht zentralrelevante (zr) Sortimente → Die Sammelposition wird näher erläutert. Siehe Stellungnahme IHK Ostfriesland Papenburg Punkt 2.
3. Verträglichkeit zentrenrelevante Sortimente Auch wenn das zentralrelevante Sortiment in der Gesamtkontingentierung verringert wurde und die nun vorgesehene maximale sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenze verträglich ist für die Wilhelmshavener Innenstadt, ergibt sich daraus nicht zwingend eine Verträglichkeit für andere Standortlagen in angrenzenden Kommunen.		Zu 3. Verträglichkeit zentrenrelevante Sortimente →Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt Das Gutachten dient dem Nachweis der Standort- und Raumverträglichkeit. Das Gutachten zeigt auf, dass die Gebote und Verbote des LROP werden eingehalten werden.
4. Agglomeration Der Standort liegt in einer Agglomeration, die planerisch verfolgt wird. Hinsichtlich der Verträglichkeit ist auch die Verbundwirkung für die benachbarten Einzelhandelsbetriebe einzubeziehen. Die Agglomeration ergibt sich daraus, dass zwischen dem Planstandort und einem Küchenstudio, sowie weitere Fachmärkte (Roller, JYSK, Texpa, Netto, Kik, Hornbach) maximal 500 bis 550 m liegen. Außerdem liegen die angeführten Einzelhandelsbetriebe an einer Erschließungsachse. Zudem sieht die Landesplanung auch die Anwendung der Agglomerationsregelung für Standortbereiche vor, die noch nicht in Gänze erschlossen sind. Eine weitere Verdichtung ist auf Grund von nicht genutzten Grundstücken entlang der B210 vorstellbar. Die Argumente der getrennten Lage, zufällige Nachbarschaften, eingeschränkte Sichtkontakte,		Zu 4. Agglomeration →Die Beanstandung wird als unzutreffend abgelehnt. Siehe Stellungnahme zum LK Aurich

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

8 Stadt Wiesmoor		19.03.2026
Zusammenfassung der Stellungnahme		„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV
fehlende gemeinsame Parkplätze und Mikro-Erschließungen sind daher keine Argumente, die gegen eine Agglomeration sprechen 5. Kongruenzangebot Die Entfernung vom Kernort der Stadt Wiesmoor zum Planstandort liegt bei ca. 30 Minuten. Demzufolge ist die Stadt Wiesmoor der Zone II zuzuordnen, da für die Einordnung im Einzugsgebiet die Siedlungsstruktur und nicht die Wettbewerbssituation entscheidend ist. Die angesetzten Umsätze die von außerhalb des Kongruenzraumes zufließen halten wir für überhöht. Zudem werden angemerkt: Niedrige Flächenleistungen Überhöhte Umsätze Zufluss außerhalb des Kongruenzraumes		Zu 5. Kongruenzgebot →Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt Die Zonierung erfolgt nicht nur auf Basis der Fahrzeiten. Diese beruht auf folgenden Kriterien: • Projektkonzeption (vor allem Dimensionierung, Sortimentsstruktur, Attraktivität des Betreibers), • Erreichbarkeit des Standortes für potenzielle Kunden im Untersuchungsraum unter Berücksichtigung verkehrlicher und topografischer Bedingungen (vor allem Autobahnen, Flüsse, Lage an der Nordseeküste), • relevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum und daran angrenzend, • Strukturdaten des Untersuchungsraums (z. B. Bevölkerungsentwicklung, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur, Kaufkraftniveau), • grundsätzliche Einkaufsorientierung der Verbraucher im Untersuchungsraum (z. B. aufgrund administrativer, geografischer oder historischer Bindungen), • ausgewählte Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte). Das ermittelte Einzugsgebiet geht stellenweise über den Kongruenzraum hinaus, dennoch stammen ca. 79 % der Umsätze aus dem kongruenzraum. Knapp 10 % der Umsätze stammen aus Streuumsätzen mit Touristen, Zufallskunden, Pendlern und Durchfahrenden. Demnach stammen rd. 11 % aus dem Teil des Einzugsgebiets, das außerhalb des Kongruenzraums liegt, dies sind keine „überhöhten Umsätze“. Die Überprüfung der Fahrzeit vom Planstandort bis zu Möbel Buss in Wiesmoor beträgt laut google maps, je nach Verkehrslage, 39 – 46 Minuten. Somit liegt Wiesmoor, für jeden nachprüfbar, nicht innerhalb der 30 Minuten-Isochrone.

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

8 Stadt Wiesmoor		19.03.2026
Zusammenfassung der Stellungnahme		„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV
6. Integrationsangebot/Ausnahmeregelung Zentralrelevante (Rand-)Sortimente der übrigen zu einer Agglomeration zählenden Betriebe werden bei der Bewertung der Wirkung eines neuen Vorhabens nicht in den Blick genommen.		Zu 6. Integrationsangebot/Ausnahmeregelung → Der Argumentation wird nicht gefolgt. Siehe Stellungnahme LK Aurich Pkt. 4
7. Angebotsplanung Die Umsetzung der vorgesehenen Angebotsplanung kann durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Es ergibt sich nicht zwingend eine Verträglichkeit für abweichende Konzepte. Auch bei einer deutlichen Verringerung der Gesamtverkaufsfläche, wäre zu klären, ob sich die räumliche Ausstrahlungskraft so reduziert, dass sich die Wirkung stärker im Nahbereich ergeben. Die verbleibenden „genehmigten“ Verkaufsflächen dürfen nicht durch andere Betriebe oder Betriebstypen belegt werden.		Zu 7 Angebotsplanung → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplanverfahren können weitere Regelungen getroffen werden. Siehe Stellung ARL Punkt 4.
8. Beeinträchtungsverbot Für das Planvorhaben wurden unterdurchschnittliche, für die Wettbewerbsbetriebe überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten angesetzt, wodurch geringere Umverteilungswirkungen als in einem „ realistischen Worst-Case-Szenario “ zu erwarten wären. Zudem könnten sich Möbelhausbetriebe mit deutlich höheren Flächenleistungen ansiedeln, als hier zugrunde gelegt wurde. Der Flächen- und Umsatzanteil des Wiesmoor Einzelhandels an der Gesamtausstattung des Untersuchungsraumes ist in vielen vorhabenrelevanten Sortimenten hoch, wodurch nicht nachzuvollziehen ist, dass die Umverteilungseffekte nicht dieser Bedeutung folgen. Für einige Sortiment wurden die Wiesmoor Daten nicht quantifiziert. Damit lassen sich die Gesamtwirkungen auf den Wiesmoor Einzelhandel weder erkennen noch erklären. Die Untersuchung greift die mittelzentrale Teilfunktion mit aperiodischem Bedarf des Einzelhandels von Wiesmoor nicht auf. Die Umverteilung der Häuser Roller und Poco liegt wahrscheinlich deutlich höher als bei ca. 22 bis 23 %. Eine mögliche Veränderung der Rahmenbedingungen wird nicht berücksichtigt. Aufgrund der geringen Umsatzleistung und Umsatzrückgänge hat die Stadt Wiesmoor weiterhin Bedenken bezüglich des Vorhabens.		Zu 8. Beeinträchtungsverbot → Der Argumentation wird nicht gefolgt. <i>Siehe LK Aurich Pkt. 2.</i>

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

8 Stadt Wiesmoor	19.03.2026
Zusammenfassung der Stellungnahme	„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV
9. Fazit Aufgrund der geringen Umsatzleistung und Umsatzrückgänge hat die Stadt Wiesmoor weiterhin Bedenken bezüglich des Vorhabens.	Zu 9. Fazit →Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen

9 Stadt Oldenburg	31.03.2026
Zusammenfassung der Stellungnahme	„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV
1. Redaktionelle Änderung Unter Punkt 3. „Angebotssituation im Kongruenzraum“ auf der Seite 23 wird in der Fußnote 27 geschrieben „Lampen und Leuchten sind in Varel und Oldenburg nicht zentrenrelevant, (...)“. Wie in der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Oldenburg aus November 2024 auf S.168 in der Tabelle 7 „Sortimentsliste Oldenburg“ erläutert wird, gehört „Beleuchtung“ zu den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten. Die Lage des POCO Oldenburg liegt im Fachmarktzentrum Emsstraße, innerhalb eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel und befindet sich im inneren Dichtering der Stadt und ist fußläufig aus der Innenstadt zu erreichen.	Zu 1. Redaktionelle Änderung →Der Anregung wird gefolgt. Das Konzept lag bei Berichtslegung im Februar 2024 noch nicht vor. Die Einordnung wird ergänzt. Die Einordnung wurde im REHK korrigiert.

10 Landkreis Friesland	19.03.2026
Zusammenfassung der Stellungnahme	„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV
1. Neben- und Randsortimente Trotz Reduzierung der Neben- und Randsortimente auf 8 %, jedoch ist dies immer noch eine Überschreitung der gängigen 800qm VKF um das 3,5fache. Neben Umsatzumverteilungen in der Stadt Wilhelmshaven sind besonders die Grund- und Mittelzentren in Friesland betroffen.	Zu 1. Neben- und Randsortimente →Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des Zentralen Ortes zulässig, wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträgliche Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“ Im „Regionalen Einzelhandelskonzept Wilhelmshaven – Teilfortschreibung Möbel zum Einzelhandelskonzept 2019 (REHK)“ wird die

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

10 Landkreis Friesland	19.03.2026
Zusammenfassung der Stellungnahme	„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV
	Verträglichkeit nachgewiesen und für den Bebauungsplan sind Festsetzungen für einen sortimentsbezogenen Flächenpool mit Obergrenzen für diese Sortimentsklassen vorgesehen.
2. Sortimentsbezogener Flächenpool Wir halten einen sortimentsbezogenen Flächenpool mit Obergrenzen für diese Sortimentsklassen für erforderlich, um eine Aufsummierung der Sortimentsklassen auszuschließen.	Zu 2. sortimentsbezogener Flächenpool →Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren soll diese Anregung aufgenommen werden.
3. Zetel Die aktuelle Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus 2025 ist nicht in die gutachterliche Bewertung eingeflossen. Die Gemeinde Zetel verfügt über drei Möbelhäuser sowie eingängige Fachgeschäfte, die die Neben- und Randsortimente schwerpunktmäßig bedienen. Das Gemeindegebiet Zetel ist mit dem Ortsteil Neuenburg als Kongruenzraum zu ergänzen.	Zu 3. Zetel →Es wird eine entsprechende Überarbeitung und Aktualisierung im REHK vorgenommen.
4. Bockhorn Die wegen des Betreiberwechsels neuen Kennzahlen für den Bereich Möbel/Küchen sind in der Datenaktualisierung und -abstimmung miteinzustellen. Im zentralen Versorgungsbereich befinden sich weitere Anbieter mit dem Sortiment GPK, Hausrat, Haushaltswaren sowie Heimtextilien, die noch im REHK zu ergänzen sind.	Zu 4. Bockhorn →Es wird eine entsprechende Überarbeitung und Aktualisierung im REHK vorgenommen.
5. Friesische Wehde Die verwendeten Verkaufsflächen- und Umsatzumverteilungszahlen liegen unter dem tatsächlichen Bestand. Dadurch entstehen Verzerrungseffekte.	Zu 5. Friesische Wehde →Es wird eine entsprechende Überarbeitung und Aktualisierung im REHK vorgenommen.
6. Agglomeration In direkter Nachbarschaft sind diverse Betriebsformen vorhanden, die zur erheblichen Attraktivitätssteigerung der Einzelhandels-Agglomeration beitragen. Dadurch steigt die Kundenbindung und Kannibalisierungseffekte für die benachbarten Grund- und Mittelzentren.	Zu 6. Agglomeration →Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt Siehe Stellungnahme zum LK Aurich
7. Erschließung Die wesentlichen Verkehrsströme über die A29, B210 und B436 werden über die Zufahrten Wilhelmshavener Kreuz und B210 abgebildet. Innerhalb dieser Fahrtwege können zusätzliche Kaufentscheidungen getätigt werden, die innerhalb	Zu 7. Erschließung →Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen Der Projektstandort wurde bewusst an die Zufahrt des Wilhelmshavener Kreuz B210 gelegt. Durch die städtebaulich verkehrlich gut

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.2026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

10	Landkreis Friesland	19.03.2026
Zusammenfassung der Stellungnahme		„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV
des Kreisgebietes regulär getätigt würden. Das Vorhaben trägt erheblich zur Beanspruchung dieser Fahrwege bei und fungiert als „Kundenmag-net“.		erreichbare Lage, sowie der Raumverträglichkeit, wird der Ausnahmeregelung des Integrationsangebot, des LROP Rechnung getragen (2.3.5).

11	Interessengemeinschaft Gökerstraße – Bismarckplatz	25.04.2025
Zusammenfassung der Stellungnahme		„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV
1. Anmerkung zur GMA Die GMA wirbt mit einer „umsetzungsorientierten Beratung“ und damit, dass die „Privatwirtschaft von unserem jahrzehntelangen Wissen um die Entwicklung von Standorten und Immobilien sowie kommunalen Entscheidungsabläufen profitiert“. Ob diese Herangehensweise die gewünschte ergebnisoffene Bewertung des Vorhabens garantiert, darf wohl als fraglich gelten.		Zu 1. Anmerkung zur GMA →Der Sachverhalt wird grundlegend anders bewertet GMA ist seit 50 Jahren als anerkanntes, unabhängiges und modernes Beratungsunternehmen in allen Fragen der Einzelhandels-, Immobilien- und Stadtentwicklung in Deutschland und im benachbarten Ausland tätig.
2. Zentrenrelevante Sortimente Zunächst fällt auf, dass Zahlen optimiert werden (Flächenproduktivität, zentralrelevante Sortimente). Das Konzept beschäftigt sich mit der Beschreibung der allgemeinen Entwicklung in der Möbelbranche, die für die Beurteilung des aktuellen Projektes allerdings kaum Relevanz haben. Als Begründung für die signifikanten Überschreitung der zulässigen Gesamtfläche im Bereich der zentralrelevanten Sortimente führt das Konzept an, dass die Flächenzahl von 800 qm von großflächigen Möbelvollsortimentern regelmäßig überschritten wird. Das ist keine Begründung für die Zulässigkeit einer Überschreitung, sondern eine faktische Beschreibung anderer Ansiedlungen in anderen Städten, die mit ähnlichen Gutachten/Konzepten durchgesetzt wurden. Eine Relevanz für die Entscheidungsfindung vor Ort ist darin nicht zu erkennen. Die angepeilte Größenordnung von 3.400 qm entspricht etwa der durchschnittlichen Fläche von 30 bis 35 innerstädtischen Geschäften des Facheinzelhandels.		Zu 2. Zentrenrelevante Sortimente →Es wird eine entsprechende Erläuterung im REHK vorgenommen. Siehe Stellungnahme IHK Ostfriesland – Papenburg Punkt 2. und ARL Punkt 2
3. Bedeutung des Handels für die Innenstadt Ohne einen aktiven Handel verlieren die Innenstädte massiv an Attraktivität. Das wirkt sich auf die Zufriedenheit der Bürger aus. Eine attraktive,		Zu 3. Bedeutung des Handels für die Innenstadt →Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

11	Interessensgemeinschaft Gökerstraße – Bismarckplatz	25.04.2025
Zusammenfassung der Stellungnahme		„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV
lebendige Innenstadt ist ein relevanter Faktor im Tourismusbereich.		
4. Internethandel Aus Politik und Verwaltung hört man als Antwort meistens, die Schuld für den drohenden Zusammenbruch der innerstädtischen Zentren sei bei der angeblich übermächtigen Konkurrenz aus dem Internet zu suchen. Hierbei übersieht man leider die hausgemachten Probleme. Seit Mitte der 1980er Jahre verliert Wilhelmshaven sehr regelmäßig Einwohner. Gleichzeitig wurde die Einzelhandelsfläche beinahe jährlich ausgebaut. Ob die Ansiedlungen von Marktkauf, Hornbach, Kaufland, Aldi, Lidl, Rossmann, DM, Takko, Action oder Lebensmittelvollsortimentern von Combi über Edeka bis zu Rewe – kaum eine dieser Ansiedlungen erfolgte in bestehenden Zentren, sondern fast ausschließlich an nicht integrierten Lagen oder auf der grünen Wiese. Alle diese Unternehmen führen in unterschiedlichen Ausprägungen zentrenrelevante Sortimente – ob als dauerhaftes Sortiment oder mit saisonalen Aufbauten. Das ist nicht weniger als eine schleichende Aushöhlung der Existenzgrundlagen ganzer Fachhandelsbranchen. Durch die Zersplitterung der Zentren in immer mehr Nahversorgungszentren mit zentrenrelevanten Sortimentsanteilen verlieren die zentralen Versorgungsbereiche immer mehr Frequenz. Findet der Kunde zum Beispiel ein Basissortiment Spielzeug auch als Ergänzung beim Einkauf des täglichen Bedarfs im Super- oder Drogeriemarkt, wird der Besuch in der Innenstadt seltener, die Umsätze fehlen dem Fachhändler und der Kunde verliert den Überblick über die in den Zentren erhältlichen Sortimente. Diese werden auch in der Sortimentsbreite tendenziell geringer, denn ohne den Verkauf der Basissortimente sind die auch spezielleren Sortimentsanteile meist nicht zu halten. Fehlende Basisumsätze führen dann entweder zum Rückzug der Hersteller oder zur Auslistung durch den Händler wegen mangelnder Rentabilität. Letztlich werden dann irgendwann die Geschäfte geschlossen oder finden keine Nachfolger mehr. Für den Großteil der heutigen Leerstände ist nicht das Internet verantwortlich, sondern eine rücksichtslose Ansiedlungspolitik, die sich fortwährend		Zu 4. Internethandel →Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt Die vorgetragene Kritik vermischt verschiedene Entwicklungen und Sachverhalte, die einer differenzierten Betrachtung bedürfen. Insbesondere ist zwischen der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten und dem vorliegenden Planvorhaben eines Möbelhauses mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment klar zu unterscheiden. Die im Einwand genannten Ansiedlungen (Lebensmittelvollsortimenter, Drogeriemärkte, Textildiscounter) führen überwiegend zentrenrelevante Sortimente, die in direkter Konkurrenz zum innerstädtischen Fachhandel stehen. Das geplante Möbelhaus hingegen führt mit dem Kernsortiment Möbel ein nicht zentrenrelevantes Sortiment, das traditionell nicht zur Angebotsstruktur innerstädtischer Zentren gehört und dort auch nicht in nennenswertem Umfang vertreten ist. Gemäß der Wilhelmshavener Sortimentsliste und den Einzelhandelskonzepten 2007, 2014 und 2019 zählt das Sortiment Möbel ausdrücklich zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Eine Ansiedlung außerhalb städtebaulich integrierter Lagen ist für dieses Sortiment raumordnerisch zulässig und steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Innenstadtstärkung. Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) unterscheidet bewusst zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 7 LROP und der zugehörigen Arbeitshilfe (Abschnitt 5.28) sind neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des Zentralen Ortes zulässig, wenn: • sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit ergibt,

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

11 Interessensgemeinschaft Gökerstraße – Bismarckplatz 25.04.2025	
Zusammenfassung der Stellungnahme	„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV
durch Konzepte wie dieses ein Alibi verschafft, um einigen sehr wenigen Konzernen größtmögliche Vorteile zu verschaffen.	sichergestellt wird, dass das zentrenrelevante Randsortiment auf einen raumverträglichen Umfang beschränkt bleibt. Diese Voraussetzungen werden durch das vorliegende REHK erfüllt. Die Ausnahmeregelung des Integrationsgebots wird eingehalten, da das Möbelhaus ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment führt und das zentrenrelevante Randsortiment der Gesamtverkaufsfläche begrenzt wird. Die raumordnerische Verträglichkeit des geplanten Möbelhauses wird im „Regionalen Einzelhandelskonzept Wilhelmshaven – Teilfortschreibung Möbel zum Einzelhandelskonzept 2019 (REHK)“ umfassend nachgewiesen
5. Agglomeration Es zählt sicher zu den speziellsten Passagen dieses Konzeptes, dass die ganz offensichtliche Großagglomeration rund um die Kreuzung von Oldenburger Straße mit Peterstraße/Hooksierter Landstraße als komplett räumlich getrennte Agglomerationen angesehen wird. Buchstäblich jeder, der einmal vor Ort war oder in der Lage ist eine Straßenkarte zu lesen, erkennt hier eine einzige, extrem große Agglomeration, die mit allen Verkehrsmitteln gut zu erschließen ist. Sogar die angeblich nicht vorhandenen Fuß- und Radwege sind bereits inkl. einer Ampelanlage an der Kreuzung vorhanden.	Zu 5. Agglomeration → Die Beanstandung wird als unzutreffend abgelehnt. Siehe Stellungnahme zu LK Aurich
6. Fazit Schon zu Beginn der 1990er Jahre begann der Zerfall der Zentren. Die Leerstände wuchsen und qualitativ verschlechterte sich die Neuvermietungen. Zeitlich passend ist allerdings der massive Aufwuchs an Handelsflächen auf der grünen Wiese. Immer passend begleitet durch Gutachter, die ähnlich wie auch dieses Mal, nie eine Gefährdung für die innerstädtischen Zentren erkennen wollten. Heute liegt die Anzahl der von lokalen Unternehmerfamilien geführten Handelsgeschäfte in Wilhelmshaven vermutlich bei unter 60 (diese Zahl müsste noch verifiziert werden). Dies ist nicht die Schuld des Internethandels, es ist die Schuld einer ungebremsten Verlagerung von Umsätzen aus den Zentren in Randgebiete, einer radikalen Verschiebung der lokalen Kaufkraft aus den Händen lokaler Unternehmen hin zu milliardenschweren Handelskonzernen, deren	Zu 6. Fazit → Der Sachverhalt wird grundlegend anders bewertet Die vorgetragene Kritik bezieht sich auf eine 45-jährige Entwicklung, die mit dem Einzelhandelskonzept (EHK) 2007 neu geordnet wurde. Nach den Fortschreibungen in den Jahren 2014 und 2019 gelten klare Ansiedlungsgrundsätze. Gemäß Grundsatz 3 ist für die Sonderstandorte Ebkeriege und Flutstraße lediglich ein erweiterter Bestandsschutz für vorhandene Betriebe vorgesehen; eine darüber hinausgehende Ansiedlung von zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist ausgeschlossen. Zur rechtlichen Sicherung wurden die entsprechenden Bebauungspläne angepasst, die seit dem 21.02.2025 rechtskräftig sind und solche Sortimente in den Gewerbegebieten explizit ausschließen.

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

11	Interessensgemeinschaft Gökerstraße – Bismarckplatz	25.04.2025
Zusammenfassung der Stellungnahme		„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV
Anteilseigner sich wenig um das Erscheinungsbild der Städte vor Ort sorgen müssen. Hätte man die Versprechungen der Investoren im Bereich des großflächigen Einzelhandels einmal nach Umsetzung der Projekte evaluiert, wäre das Ergebnis wohl ernüchternd gewesen. Weder ist feststellbar, dass sich die Stadt oder das Stadtbild positiv weiterentwickelt haben, noch hat sich die finanzielle Lage der Stadt verbessert oder sind die Bürger der Stadt im Durchschnitt deutlich wohlhabender oder zufriedener. Es obliegt Rat und Verwaltung, das Beste für die Stadt und ihre Bürger zu tun, den Wohlstand zu mehren und Unheil abzuwenden.. Wenn Sie verhindern wollen, dass sich das Bild der innerstädtischen Zentren weiter verschlechtert, sich die Attraktivität der Stadt weiter verringert, sollten Sie der Argumentation des Konzeptentwurfes nicht folgen und keine Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente über den zulässigen Rahmen von 800 qm für das Gesamtprojekt genehmigen. Oder Sie entscheiden sich für dieses Aussehen unserer Innenstadt und für die Variante umfangreicher und großer Einkaufstempel vor der Stadt, die von großen Handelskonzernen betrieben werden. Sie müssen sich dann aber auch eingestehen, dass Sie nicht nur einer immer weiter voranschreitenden Konzentration im Handel Vorschub leisten, sondern sich auch jede Chance auf eine positive Innenstadtentwicklung verbauen.		Die Kritik an der Einzelhandelsentwicklung in Wilhelmshaven greift zu kurz, da sie die gezielte Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente in integrierten Lagen ignoriert. Solche Vorhaben wurden stets auf ihre Auswirkungen geprüft. Zudem lässt sich diese Kritik nicht auf das aktuelle Möbelhaus-Projekt übertragen, da dessen Kernsortiment als nicht zentrenrelevant eingestuft ist. Das geplante Möbelhaus: • führt ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment, • erfüllt alle raumordnerischen Anforderungen des LROP, • beeinträchtigt die Innenstadt und die Stadtteilzentren nicht, • trägt nicht zur kritisierten Zersplitterung der Versorgungsstrukturen bei, • schließt eine bestehende Angebotslücke im Möbelsegment. Die raumordnerische Verträglichkeit ist durch das REHK umfassend nachgewiesen. Der Einwand ist daher nicht geeignet, das Planvorhaben in Frage zu stellen. Das Vorhaben steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und dient der Stärkung der Einzelhandelsstruktur Wilhelmshavens im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich, ohne die zentralen Versorgungsbereiche zu beeinträchtigen.

12	City Interessensverein	Im Mai 2025
Zusammenfassung der Stellungnahme		„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV
1. Bezug Stellungnahme GÖBI Der CIV schließt sich der Stellungnahme von der Interessensgemeinschaft Gökerstraße – Bismarckplatz an		
2. Daten Um die Daten des Gutachtens nachzuvollziehen, benötigen wir folgende Aufstellung für den Standort Wilhelmshaven: Welche Firmen sind		Zu 2. Daten →Die Forderung ist datenschutzrechtlich nicht umsetzbar

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

12 City Interessensverein	Im Mai 2025
Zusammenfassung der Stellungnahme	„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV
mit welchen m2 und welchen Umsatzschätzungen pro Sortimentsbereich in das Gutachten eingeflossen ? Auf Seite 35 wird von einem zentrenrelevanten Sortiment von 2.867 m2 gesprochen, aber eigentlich geht es die ganze Zeit um 3.400 m2 siehe z.B. Seite 6.	Einzelbetriebliche Daten werden nicht herausgegeben Auf S. 35 ist im aktuellen Gutachten eine Karte. Eine Fläche von 2.867 m² für zentrenrelevante Randsortimente wurde aber in der Fassung vom 27.06.2024 untersucht. Bei einem Flächenpool werden die Auswirkungen bei den jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen ermittelt, die sich insgesamt auf mehr als die zulässigen 2.800 m² belaufen können. Wird die mögliche Fläche für ein Sortiment ausgeschöpft, muss folglich eine andere dafür reduziert werden.
3. Kontrolle Falls XXLutz angesiedelt wird: Wer kontrolliert die Einhaltung der festgelegten VK-Fläche für die zentrenrelevanten Sortimente? Wie oft wird das gemacht? Welche Konsequenzen hat eine Nichteinhaltung der vereinbarten Obergrenze? Was passiert bei dauerhafter Überschreitung? Müssen überhaupt 2 Möbelhäuser angesiedelt werden, warum reicht nicht eines? Dann wären die Auswirkungen auf das zentrenrelevante Sortiment und andere Sortimente nicht ganz so stark. Was macht bei einer Ansiedlung von XXXLutz die Verwaltung zum Erhalt des Einzelhandels in der Innenstadt? Stichwort Parkplatzgebühren - wird es ein Sonderbudget geben für Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt?	Zu 3 Kontrolle →Der genannte Sachverhalt ist weder Inhalt eines Regionalen Einzelhandelskonzepts noch eines Bebauungsplans. Er wird zur Kenntnis genommen und beantwortet. Mit dem Beschluss des „Regionalen Einzelhandelskonzepts Wilhelmshaven – Teilfortschreibung Möbel zum Einzelhandelskonzept 2019 (REHK)“ wurde die Fläche neu ausgeschrieben. Ein konkreter Vorhabenträger steht aktuell nicht fest. Das REHK unterstellt für die Bewertung eine Worst-Case-Variante mit bis zu 34.000 m² Verkaufsfläche und maximal 2.800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente. Die Einhaltung des öffentlichen Baurechts ist eine Aufgabe des Bauordnungsamtes. Die Überwachung der Vorgaben aus Bauleitplanung und öffentlich-rechtlichen Genehmigungen obliegt dem Bauordnungsamt. Bei planungsrechtlichen Festsetzungen wird dies durch entsprechende Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung gesichert. Die Kontrolle erfolgt anlassbezogen (z. B. im Rahmen Genehmigung/Bauabnahme, bei Nutzungsänderungen, bei Hinweisen/Drittanzeigen) sowie stichprobenartig. Betreiber müssen auf Verlangen belastbare Flächenaufstellungen/Grundrisse vorlegen.
4. Verlagerung Hat die Stadt mit XXXLutz darüber gesprochen, ob Mömax, wie in der Vergangenheit schon von uns vorgeschlagen, nicht in der Innenstadt angesiedelt werden kann?	Zu 4. Verlagerung →Eine Prüfung ist erfolgt. Eine Ansiedlung von Mömax in der Innenstadt wurde geprüft, ist jedoch aufgrund der massiven Diskrepanz im Flächenbedarf nicht umsetzbar.

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

12	City Interessensverein	Im Mai 2025
Zusammenfassung der Stellungnahme	„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV	
	Während das Projekt am Standort Potenburg eine Fläche von ca. 40.000 m² beansprucht, bieten potenzielle Innenstadtflächen (wie das untersuchte Areal an der Stadthalle mit ca. 8.500 m²) bei weitem nicht den erforderlichen Raum. Ein wirtschaftlicher Betrieb sowie die notwendige Logistik sind auf einer solch begrenzten Fläche im Zentrum nicht darstellbar.	
5. Antwortschreiben Ich muss es mal so ausdrücken, mir scheint es so, dass wir Interessenvertreter unsere Meinung zu dieser Ansiedlung alibihalber gerne abgeben dürfen, aber richtig interessieren tut es keinen. Meines Wissens wurden unsere gemeinsamen Briefe von der IHK, Handelsverband Nordwest und dem City-Interessensverein zu diesem Thema vom Juni 2022 und Oktober 2023 nie beantwortet.	Zu 5. Antwortschreiben → Es wurde eine Zwischennachricht versendet, eine endgültige Beantwortung kann erst zum Abschluss des Verfahrens erfolgen. Dass die Beantwortung der gemeinsamen Schreiben vom Juni 2022 und Oktober 2023 noch aussteht, liegt keinesfalls an mangelndem Interesse, sondern an der notwendigen Verzahnung komplexer Verfahren. Im Mai 2025 wurden dazu Zwischennachrichten versandt. Da das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) eine Vielzahl von Aspekten bündelt und zudem das Moderationsverfahren der „Einzelhandelskooperation Ost-Friesland“ erst in diesem Frühjahr abgeschlossen wurde, konnten finale Antworten bisher nicht rechtssicher gegeben werden. Mit dem geplanten Beschluss des REHK im Sommer 2026 werden alle eingegangenen Stellungnahmen umfassend beantwortet.	

13	Handelsverband Nordwest	11.04.2025
Zusammenfassung der Stellungnahme	„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV	
1. Einzelhandelskonzept verfehlt Ziel Die Ansiedlung des „kleineren“ Mömax in der Wilhelmshavener Innenstadt hätte näher beleuchtet werden müssen, wenn dies aufgrund der Größe für den XXXLutz Möbelmarkt auszuschließen ist. Dies hätte zu einer Stärkung der Wilhelmshavener Innenstadt führen können und hätte die Frage nach der Bedeutung der zentrenrelevanten Randsortimente deutlich entschärfen können. ...Somit ist nun durch die zusätzliche große Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbezirks Innenstadt eine Schwächung des	Zu 1. Einzelhandelskonzept verfehlt Ziel → Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt Die Prüfung einer Mömax-Ansiedlung in der Innenstadt wurde grundsätzlich vorgenommen. Dabei wurde festgestellt, dass die Flächenanforderungen eines Möbelhauses dieser Größenordnung – auch in der „kleineren“ Ausführung als Mömax – die Kapazitäten der potenziellen Innenstadtstandorte bei weitem übersteigen. Eine geplante Ansiedlung am Standort Potenburg beansprucht eine Verkaufsfläche von ca. 40.000 m ² . Im Vergleich dazu bietet das untersuchte Areal an der Stadthalle mit ca. 8.500 m ²	

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

13 Handelsverband Nordwest		11.04.2025
Zusammenfassung der Stellungnahme	„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV	
Innenstadthandels durch die aktive Ansiedlungs- politik der Stadt Wilhelmshaven nicht auszu- schließen. Eine Stärkung des Innenstadthandels, so wie es das Einzelhandelskonzept für die Stadt Wilhelmshaven ursprünglich beabsichtigt hat, fin- det auf jeden Fall durch dieses Vorhaben mit dem hohen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten, nicht statt.	bei weitem nicht den erforderlichen Raum. Selbst eine Mömax-Filiale mit reduzierter Ver- kaufsfläche würde die Flächenkapazitäten der Innenstadt deutlich überschreiten. Darüber hin- aus sind für den wirtschaftlichen Betrieb eines Möbelhauses neben der Verkaufsfläche auch umfangreiche Logistik-, Lager- und Stellplatz- flächen erforderlich, die in der Innenstadt nur begrenzt realisierbar sind. Die massiven Flä- chenanforderungen machen eine wirtschaftliche und funktionale Umsetzung in der Innenstadt nicht darstellbar. Inzwischen hat sich die Planung insofern über- holt, dass sie nicht mehr auf ein konkretes Vor- haben abzielt, sondern der Bebauungsplan als Angebotsplan aufgestellt werden soll. Für das Grundstück soll ein Ausschreibungsverfahren unter Berücksichtigung von Konzept und Preis mit einer Gewichtung von jeweils 50% erfolgen. Abschließend entscheidet der Rat der Stadt Wil- helmshaven. In der Innenstadt werden überwiegend zentren- relevante Sortimente angeboten. Das geplante Möbelhaus führt hingegen mit dem Kernsorti- ment Möbel ein nicht zentrenrelevantes Sorti- ment, das traditionell nicht zur Angebotsstruktur innerstädtischer Zentren gehört und dort auch nicht in nennenswertem Umfang vertreten ist. Gemäß der Wilhelmshavener Sortimentsliste und den Einzelhandelskonzepten 2007, 2014 und 2019 zählt das Sortiment Möbel ausdrücklich zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten.	
2. Redaktionelle Anmerkungen In Bezug auf den vorgelegten Entwurf „Regiona- les Einzelhandelskonzept Wilhelmshaven - Teil- fortschreibung Möbel zum Einzelhandelskonzept 2019“ merken wir an, dass auf Seite 3 ein „Einzel- handelsverband Nord“ aufgeführt wird. Ich gehe davon aus, dass damit unser Verband gemeint sein soll und bitte deshalb um Korrektur in „Han- delsverband Nordwest“. Auf Seite 73 wird ein „Einzelhandelsverband Nordwest“ genannt, auch hier bitten wir um entsprechende Korrektur.	Zu 2. Redaktionelle Anmerkungen →Der Hinweis wird berücksichtigt Die Begriffe wurden korrigiert.	
3. Agglomeration Wir sind der Ansicht, dass es sich bei dem Plan- standort mit der Ansiedlung von XXXLutz und Mömax eindeutig um eine Agglomeration im	Zu 3. Agglomeration →Die Beanstandung wird als unzutreffend ab- gelehnt. Siehe Stellungnahme LK Aurich Punkt 4.	

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

13 Handelsverband Nordwest		11.04.2025
Zusammenfassung der Stellungnahme		„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV
raumordnerischen Sinne handelt. Ein Anschluss an das nördlich gelegene Nahversorgungszentrum, welches ebenfalls eine Agglomeration im raumordnerischen Sinne darstellt, ist laut dem Entwurf „Regionales Einzelhandelskonzept Wilhelmshaven - Teilfortschreibung Möbel zum Einzelhandelskonzept 2019“ (Seite 75) „nicht vorgesehen“. Allein die räumliche Nähe zu der nördlichen Agglomeration (Aldi, Lidl, dm Drogeriemarkt), lässt allerdings vermuten, dass eine Verbindung zwischen den beiden Agglomerationen zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann. Eine weitere Verbindung bzw. ein Verbindungsweg zwischen den beiden Standorten, auch durch einen Fahrrad- oder Fußweg, wäre innerhalb kurzer Zeit realisierbar. In Hinblick auf die anderen beiden Agglomerationen (die westlich entlang der Oldenburger Straße (B 210) gelegene Fachmarktagglomeration mit ATU, Netto Marken-Discount, Jysk und Tedox und die südlich gegenüberliegenden Fachmärkte am Sonderstandort Ebkeriege) ist festzustellen, dass „Straßen nur eine Unterbrechung darstellen, wenn sie eine echte Erreichbarkeitsbarriere bilden (Autobahn); in aller Regel sind beide Straßenseiten als Einheit und Grund der Nachbarschaft von Betrieben zu betrachten. Auch gemeinsame Firmenwegweiser bilden danach ein Indiz.“ (siehe: Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, Abschnitt 2.9., Seite 19). Insofern macht es sich das Gutachten auf Seite 75 aus unserer Sicht zu einfach, indem ohne weitere Begründung behauptet, „die an dieser Stelle drei- bis vierspurige B210 stellt eine deutliche Erreichbarkeitsbarriere dar“. Natürlich kann eine drei- bis vierspurige Bundesstraße mittels Fußgänger /Fahrradampel für Kunden schnell und leicht überquert werden Fußgänger- und Fahrradampeln bestehen dort bereits und weitere könnten innerhalb kurzer Zeit errichtet werden. Eine echte Erreichbarkeitsbarriere liegt nicht vor. Wir regen deshalb an, zwischen dem Vorhaben- gebiet (XXXLutz und Mömax) und der nördlich		

Amt/Org.-Zeichen	Datum	Anlage	zur Vorlage
Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung 61-01	28.05.026	REHK – Stellungnahmen u. städtebauliche Einord- nung	179/2026

13 Handelsverband Nordwest		11.04.2025
Zusammenfassung der Stellungnahme	„Städtebauliche und raumordnerische Einordnung“ durch die Stadt WHV	
davon gelegenen Agglomeration (Aldi, Lidl, dm Drogeriemarkt) dauerhaft eine tatsächlich „echte Erreichbarkeitsbarriere“ baurechtlich abzusichern, damit neben dem bereits jetzt schon bestehenden Fahrradweg an der Hooksierter Landstraße weitere Möglichkeiten für direkte Verbindungen zwischen diesen beiden Agglomerationen dauerhaft ausgeschlossen werden. Beide Standorte müssen aus unserer Sicht als eine zusammengehörende Agglomeration bewertet werden.		
4. Fazit Beide Standorte müssen aus unserer Sicht als eine zusammengehörende Agglomeration bewertet werden, mangels echter Erreichbarkeitsbarrieren und aufgrund der offensichtlichen räumlichen Nähe.	Zu 4. Fazit →Siehe oben Agglomeration Pkt. 3	