

----nur per E-MAIL-----

Stadt Wilhelmshaven
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Abteilung Bauleitplanung
Postfach 2353
26363 Wilhelmshaven

Bearbeitet von
Frau Flemming / Herr Goebel
Telefax: (04 41) 9215 498
E-Mail: Karin.Flemming@arl-we.niedersachsen.de
E-Mail: Markus.Goebel@arl-we.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
20303-882/2025

Durchwahl 0441 9215--
473

Oldenburg,
19.03.2026

**Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven als
Teilfortschreibung Möbel zum Einzelhandelskonzept 2019
Hier: Beteiligungsverfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 16.02.2025 haben Sie mir das überarbeitete Regionale Einzelhandelskonzept Wilhelmshaven - Teilfortschreibung Möbel zum Einzelhandelskonzept 2019 zugesandt und mir erneut die Möglichkeit gegeben eine Stellungnahme im Rahmen des Moderationsverfahrens abzugeben. Dafür bedanke ich mich.

Anlass und Grundlage des REHK ist die Planung eines Möbelstandortes mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 34.000 qm, davon max. 29.000 qm Möbelkernsortiment, max. 2.800 qm zentrenrelevantes Randsortiment und rd. 2.200 qm nicht zentrenrelevantes Randsortiment. Im REHK wird der „worst case“ mit bis zu 34.000 qm Gesamtverkaufsfläche und 2.800 qm zentrenrelevantes Randsortiment auf seine Raumverträglichkeit geprüft.

Bereits mit meinem Schreiben vom 10.04.2025 habe ich zum 1. Entwurf des REHK Teil Möbel Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme nehme ich in folgenden Punkten Bezug:

1. Grundsätzliche Anforderungen / gesamträumlicher Ansatz

Regionale Einzelhandelskonzepte sind weder einzelstandörtliche noch vorhabenbezogene Konzepte, sondern unterfallen der Kategorie „gesamträumliche Planungskonzepte“ und haben daher den ganzen Planungsraum zum Gegenstand.

Auf S.36 des REHK Möbel ist diesbezüglich dargelegt, dass die beabsichtigte Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung auf den Standort Potenburg beschränkt ist, also an anderen Standorten im Stadtgebiet nicht zum Tragen kommen soll. Im REHK Möbel ist insofern noch zu begründen, aus welchen Erwägungen heraus diese Standortentscheidung getroffen wurde.

2. Maximale Größenordnung des zentrenrelevanten Randsortiments bei unterschiedlichen Vorhabenkonfigurationen

Ich verweise in diesem Zusammenhang auf meine Aussagen in der o.g. Stellungnahme zur nicht nachvollziehbaren Größenordnung zentrenrelevanter Randsortimente für den seinerzeit noch betrachteten Möbelfachmarkt „Mömax“. Das Protokoll des Moderationstermins vom 24.04.25. enthält dazu die folgende Erwiderung des Gutachters: *„Beim Vorhaben XXXLutz wird diese Grenze (Anm.: gemeint sind 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.“* Diese Erwiderung steht im Widerspruch zur Aussage des Gutachters auf S. 6. des REHK zur Ausgangslage und Aufgabenstellung des REHK, derzufolge die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 800 m² VK (Anm.: die 10%-Grenze ist hier ausdrücklich nicht genannt) durch große Einrichtungshäuser regelmäßig nicht eingehalten werden kann. Sie widerspricht zudem Folie 21 der Präsentation, die im Moderationstermin vom 25.02.2026 vorgestellt wurde. Hier wird unter der Überschrift *„Ziele /Maßnahmen für das REHK WHV / Teilfortschreibung Möbel“* folgendes festgehalten: *„Zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche, max. 2.800 m² VK.* Gesichtspunkte aus denen sich ein Erfordernis ergibt, für bestimmte Vorhabenkonfigurationen nicht nur die max. Grenze von 800 qm sondern auch die max. Grenze von 10% zentrenrelevante Sortimente zu überschreiten, sind aus dem REHK nicht ersichtlich. Hieraus folgt, dass bei Ansiedlungen, die insgesamt oder für einzelne Möbelfachmärkte einer Agglomeration die max Größenordnung des Kernsortiments Möbel nicht ausschöpfen, die Größenordnung der zentrenrelevanten Randsortimente entsprechend zu reduzieren ist, so dass die 10%-Grenze jeweils eingehalten wird. Dies sollte auch im REHK noch klargestellt werden.

3. Maximale Größenordnung des zentrenrelevanten Randsortiments „GPK und Hausrat“

Im überarbeiteten REHK Möbel wurde die VKF „GPK und Hausrat“ nochmals um 300 qm auf nun max. 1600 qm angehoben (der erste diskutierte Ansatz ging von 932 qm aus (AK Sitzung 22.4.24)). Demgegenüber wird für GPK und Hausrat eine Einzelhandelszentralität von 190 % ermittelt. Im Oberzentrum Wilhelmshaven besteht insofern beim Sortiment GPK und Hausrat keinerlei Versorgungsdefizit. Bereits in meiner o.g. Stellungnahme habe ich auf diesen Widerspruch hingewiesen und auf die fehlende besondere Rechtfertigung hierzu. Diese fehlt nach wie vor.

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. Hiermit ist nicht, die auf S.36 dargelegte, beabsichtigte Beschränkung der Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung auf den Standort Potenburg gemeint.

Ausweislich der Begründung zum LROP geht es vielmehr darum, die Gewährung der Ausnahme auf das konkret geprüfte Vorhaben zu beschränken. Die Sicherstellung dieser Beschränkung auf das geprüfte Vorhaben kann – sofern die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB nicht in Betracht kommt - alternativ über einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit zusätzlicher dinglicher Sicherung (beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB) 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.

Reduzieren sich die Verkaufsflächen des Kernsortiments, müssen sich die Verkaufsflächen des Randsortiments entsprechend reduzieren (siehe Punkt 2).

5. Sonstiges

Des Weiteren merke ich wie auch schon in o.g. Stellungnahme folgendes an:

- 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. Soweit hiermit eine touristische Nachfrage angesprochen werden soll, wäre dies zu erläutern.
- S. 60: Bei der Prognose der Umsatzumverteilungen sollte eine Umsatzumverteilung außerhalb des Einzugsgebietes sowie gegenüber dem Onlinehandel differenziert abgeschätzt und dargestellt und nicht in einer gemeinsamen Kategorie ausgewiesen werden. Die sehr hohen Ansätze von 39 % für Möbel und 18 % für Lampen und Leuchten sind bislang nicht nachvollziehbar und deswegen zu begründen.

Abschließend weise ich anknüpfend auf meine o.g. Stellungnahme nochmals darauf hin, dass die vorliegende Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes „REHK Möbel“ im Sinne des Abschnitts 2.3 Ziffer 06 b LROP vom Rat der Stadt Wilhelmshaven verbindlich beschlossen werden muss.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrage

gez. Goebel