



Oldenburgische
Industrie- und Handelskammer

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer | 26044 Oldenburg

Stadt Wilhelmshaven
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Rathausplatz 9
26382 Wilhelmshaven

Ihre Zeichen/Nachricht vom

9.3.2026

Ihr/Ihre Ansprechpartner/in

Lars Litzkow

E-Mail

Lars.Litzkow@oldenburg.ihk.de

Tel.

0441 2220-310

Fax

0441 2220-5310

23. März 2026

Li

Stellungnahme zum Entwurf der Teilfortschreibung Möbel des Regionalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Wilhelmshaven 2019 im Rahmen des Moderationsverfahrens der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland

Sehr geehrte Frau Ketterle,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, ergänzend zu den zwei Moderationsrunden noch eine Stellungnahme zum Entwurf der Teilfortschreibung „Möbel“ des Regionalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Wilhelmshaven abgeben zu können.

Grundsätzliches zur Methodik.

Verträglichkeitsgutachten können nur zur sachgerechten Abwägung von Planvorhaben genutzt werden, wenn sie widerspruchsfrei, nachvollziehbar und verständlich formuliert sind (vgl. z. B. BVerwG 25.4.2000 – 4 BN 20.02 und OVG Lüneburg 18.2.2011 – 1 ME 252/10, BRS 78 Nr. 184 (FOC Soltau); OVG Lüneburg 10.1.2014 – 1 ME 158/13; OVG Koblenz, 15.11.2010 – 1 C 10320/09; OVG Münster 1.12.2015 – 10 D 91.93.NE; 28.9.2016 – 7 D 96/14.NE). Deshalb sollte das Gutachten in folgenden Punkten angepasst werden:

Laut OVG Niedersachsen müssen die Berechnungen einer Auswirkungsanalyse die Betrachtung eines „realistischen Worst-Case-Szenarios“ ermöglichen (vgl. Urteil des OVG Niedersachsen vom 22.12.2014, 1 MN 118/14, RdNr. 34).

Zur Flächenproduktivität

Die Flächenproduktivität ist ein wichtiger Faktor bei der Berechnung der Auswirkungen eines Planvorhabens. Wir halten es für ein „realistisches Worst-Case-Szenario“, dass das in Rede stehende Projekt eine für ein Möbelhaus dieser Größe durchschnittliche Flächenproduktivität aufweist.

Die Vorgehensweise des Gutachters, mit Verweis auf das begrenzte Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial für das Planvorhaben im Bereich Möbel mit 1.300 €/m² eine unterdurchschnittliche Flächenproduktivität anzusetzen, halten wir für nicht sachgerecht.

Die Stadt Wilhelmshaven sowie die im Einzugsgebiet liegenden Landkreise und Kommunen liegen in einer Tourismusregion. Die im Auftrag der Oldenburgischen IHK erstellte Studie „Wirtschaftsfaktor Tourismus 2022“ weist für die Stadt Wilhelmshaven rund 500.000 Übernachtungen und etwa 4 Millionen Tagesgäste sowie für den Landkreis Friesland rund 3,9 Millionen Übernachtungen und ebenfalls etwa 4 Millionen Tagesgäste aus.

Aus unserer Sicht ist davon auszugehen, dass dieses touristische Potenzial das begrenzte Einwohner- und Kaufkraftniveau mindestens kompensiert. Vor diesem Hintergrund sollte die angesetzte Flächenproduktivität kritisch überprüft werden.

Wir regen daher an, den Entwurf um nachvollziehbare Ausführungen dazu zu ergänzen, ob und in welchem Umfang touristisch generierte Kaufkraft in die Berechnungen eingeflossen ist und aus welchen Gründen dennoch eine unterdurchschnittliche Flächenproduktivität angesetzt wird.

Zur Agglomerationsregelung des LROP

Die im zweiten Moderationsgespräch von der Stadt Wiesmoor vorgebrachte Auffassung, wonach der in etwa 500 bis 550 m Entfernung gelegene Bau- und Heimwerkermarkt sowie die umliegenden Fachmärkte gemeinsam mit dem Vorhaben als Agglomeration im Sinne des LROP zu bewerten sein könnten, halten wir grundsätzlich für nachvollziehbar. Wir empfehlen daher, hierzu eine fachliche Einschätzung des Amts für regionale Landesentwicklung Weser-Ems einzuholen und die Planunterlagen gegebenenfalls entsprechend anzupassen.

In diesem Zusammenhang möchten wir nochmal betonen, dass wir die Einschätzung des Gutachters, wonach die Agglomerationsregelung des LROP nicht zum Tragen kommt, falls das zu bewertende Einzelhandelsvorhaben bereits großflächig ist, ausdrücklich nicht teilen. In der Arbeitshilfe Einzelhandel heißt es unter Punkt 2.9 Was ist aus raumordnerischer Sicht eine Agglomeration hier: „Agglomerationen im raumordnerischen Sinne sind Ansammlungen mehrerer (mindestens zwei), in der Regel gebäudlich getrennter, selbständiger Einzelhandelsbetriebe in enger Nachbarschaft zueinander, von denen raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können. Die Betriebe bleiben jeweils für sich betrachtet meist unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit und sind daher einzeln betrachtet kein Einzelhandelsgroßprojekt.“ Somit stellt auch die Ansiedlung mehrerer großflächiger Einzelhandelsbetriebe einer Agglomeration dar, die in ihrer Gesamtheit zu bewerten ist.

Fazit:

Die Oldenburgische IHK kann die Bemühungen der Stadt Wilhelmshaven, einen großflächigen Möbelanbieter im Stadtgebiet anzusiedeln, weiterhin nachvollziehen und bewertet dieses Ziel aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich positiv.

Gleichwohl bestehen weiterhin Bedenken hinsichtlich der vorgesehenen Verkaufsflächenanteile für zentrenrelevante Sortimente. Vor diesem Hintergrund sehen wir die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens derzeit nicht als gegeben an.

Da das Moderationsverfahren ohne Konsens abgeschlossen wurde und nun ein zweistufiges Bauleitplanverfahren vorgesehen ist, empfehlen wir, die Planunterlagen bis dahin entsprechend unseren Hinweisen zu überarbeiten.

Sprechen Sie uns bei Fragen gerne an.

Freundliche Grüße

im Auftrag



Lars Litzkow
Referent