



Landkreis Friesland · Postfach 1244 · 26436 Jever

Stadt Wilhelmshaven
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Antonia Ketterle
Rathaus, Rathausplatz 9
26382 Wilhelmshaven

Der Landrat

Planung, Bauordnung und Klimaschutz

Beethovenstraße 1, 26441 Jever
Vermittlung: T (04461) 919 - 0

Sena Atris
T (04461) 919 - 2212
F (04461) 919 - 8890
planung@friesland.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen
D3/61-Ne/Atr

Datum
19.03.2026

Stellungnahme des Landkreises Friesland zum Entwurf des Regionalen Einzelhandelskonzeptes vom 27.10.2025 sowie zweiten Moderationsverfahrenstermin vom 25.02.26

Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung:

Sehr geehrte Frau Ketterle,
Sehr geehrte Frau Willms,

der Landkreis Friesland nimmt als untere Landesplanungsbehörde Stellung zum neu vorgelegten Entwurf des Regionalen Einzelhandelskonzeptes vom 27.10.2025 sowie zweiten Moderationsverfahrenstermin vom 25.02.26 wie folgt:

Der überarbeitete Entwurf wurde eingehend überprüft. Positiv hervorgehoben wird, dass die Reduzierung der zentrenrelevanten Randsortimente im Vergleich zum ersten Entwurf von 3.400 qm auf 2.800qm VKF reduziert wurde. Die maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche wurden so zwar auf 8% der Neben- und Randsortimenter reduziert, allerdings ist dies immer noch eine Überschreitung der sonst gängigen 800qm VKF um das rd. 3,5fache. Dies betrifft v.a. die Sortimente GPK, Haushaltswaren, -wäsche, Lampen und Leuchten, Babywäsche, Elektrogeräte und Spielwaren. Neben Umsatzumverteilungen in der Kernstadt Wilhelmshaven sind hier vor allem die Grund- und Mittelzentren im Landkreis Friesland von betroffen. Die Idee eines sortimentsbezogenen Flächenpools mit Obergrenzen für diese Sortimentsklassen halten wir für erforderlich, um eine Aufsummierung der einzelnen Sortimentsklassen auszuschließen.

Das Hauptsortiment Möbel (inkl. Betten und Matratzen) sowie Teppiche und Bodenbeläge bleibt unverändert bei 31.200 qm VKF in der Betrachtung. Hier kann der Hinweis der Kommune Zetel aufgegriffen werden, dass die aktuelle Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus 2025 nicht in die gutachterliche Bewertung eingeflossen ist. Die Gemeinde Zetel verfügt über drei Möbelhäuser sowie



eingängige Fachgeschäfte, die die Neben- und Randsortimente schwerpunktmäßig bedienen. Diese sind in die Verträglichkeitsbetrachtung sowie raumordnerische Abprüfung zu berücksichtigen. Gleichmaßen ist das Gemeindegebiet Zetel mit dem Ortsteil Neuenburg als Teil des Kongruenzraumes zu ergänzen (Tabelle 3).

Ebenfalls gab es in der Gemeinde Bockhorn einen Betreiberwechsel, sodass die neuen Kennzahlen für den Bereich Möbel/Küchen in die Datenaktualisierung und -abstimmung miteinzustellen sind, um belastbare Berechnungen und Beurteilungen treffen zu können. Desgleichen wurde im 1. Moderationstermin angemerkt, dass sich im zentralen Versorgungsbereich weitere Anbieter mit den Sortimenten GPK, Hausrat, Haushaltswaren sowie Heimtextilien befinden, die im REHK noch zu ergänzen sind.

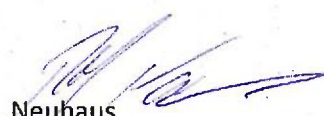
Ferner haben die Möbelhäuser aus der friesischen Wehde übergreifend gemeldet, dass die verwendeten Verkaufsflächen- und Umsatzumverteilungszahlen unter dem tatsächlichen Bestand liegen, so bspw. in Varel-Altjührden oder insbesondere in Zetel-Neuenburg bei unter 25%, welches zu Verzerrungseffekten führt. Diese sind im Sinne der friesischen Unternehmen korrekt zu ermitteln und anzuwenden, um mögliche Betriebsreduzierungen oder -schließungen und der damit verbundenen Zentrenschwächungen auszuschließen. Je nach Ansiedlungsstandort sind bei den städtebaulich integrierten Lagen sowie Lagen innerhalb der zentralen Versorgungs- und Nahversorgungsbereiche gleichermaßen die Attraktivitätssteigerung und Funktionsfähigkeit der Zentrenstruktur mit betroffen.

Im zweiten Moderationstermin wurde insbesondere die gesteigerte Kundenbindung und Kannibalisierungseffekte für die benachbarten Grund- und Mittelzentren aufgrund der Agglomerationswirkung angesprochen. In direkter Nachbarschaft bzw. auf dem Fahrtweg von Friesland zum Vorhabenstandort sind diverse Betriebsformen vorhanden, die zur erheblichen Attraktivitätssteigerung (Besuch von Baumarkt Hornbach, Discounter Aldi, Netto, Lidl, Drogeriemarkt DM, JYSK, Tedox, kik, Expert Elektro, ein MAXXI Küchenstudio), der Einzelhandels-Agglomeration beitragen. Unter Berücksichtigung der Erläuterungen zum LROP 2017 und den Ausführungen der Arbeitshilfe des ML wird auf folgende Effekte hingewiesen, die noch nicht im Gutachten beleuchtet werden:

Die wesentlichen Verkehrsströme über die A29, B210 und B436 werden über die Zufahrten Wilhelmshavener Kreuz und B210 abgebildet. Innerhalb dieser Fahrtwege können zusätzliche Kaufentscheidungen im mittel und langfristigen oder Wocheneinkäufe im nahversorgungsrelevanten und kurzfristigen Bedarfsbereich getätigt werden, die sonst innerhalb des Kreisgebietes regulär getätigt würden. Das Vorhaben trägt erheblich zur Beanspruchung dieser Fahrtwege bei und fungiert als sogenannter Kundenmagnet. Alle angeführten Einzelhandelsbetriebe liegen an diesen Erschließungsachsen, trotz separater Zufahrten, jedoch mit großflächigen Werbebannern und Anzeigetafeln, die Kaufentscheidungen positiv begleiten.

Der Landkreis Friesland fordert daher die o.g. methodischen und datenbezogenen Ergänzungen sowie eine konkrete Deckelung einzelner Sortimentsklassen für die Neben- und Randsortimentsfestsetzung vorzunehmen.

In Vertretung


Neuhaus