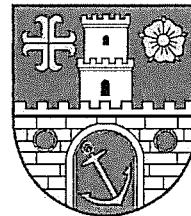


# STADT VAREL

## Der Bürgermeister



Stadt Varel · Windallee 4 · 26316 Varel

Stadt Wilhelmshaven  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
z.H. Antonia Ketterle  
Rathausplatz 9  
26382 Wilhelmshaven

Rathaus II, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel  
- Fachbereich Planung und Bau -

Auskunft erteilt: Frau Meins  
Zimmer: 017  
Telefon: 04451/126-266  
Telefax: 04451/126-253  
E-Mail: meins@varel.de

Datum: 19.03.2026

Per Mail an:  
Antonia.Ketterle@wilhelmshaven.de;  
stadtplanung@wilhelmshaven.de

Ihr Schreiben vom  
09.03.2026

Ihr Zeichen

Unser Schreiben vom

Unser Zeichen  
4.1-Fremdplanung

### Raumordnung – Einzelhandel

#### Moderationsverfahren zum „Regionalen Einzelhandelskonzept Wilhelmshaven – Teilfortschreibung Möbel zum Einzelhandelskonzept 2019 (REHK)“

Sehr geehrte Frau Ketterle,

die Stadt Varel nimmt zu dem o.a. Vorhaben wie folgt Stellung:

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung für die Ausweisung einer „Sondergebietsfläche Möbel“ für den Bereich Potenburg aus dem Jahr 2015 stellte die „Stellungnahme zur Einzelhandelsentwicklung in Wilhelmshaven - Bebauungsplanverfahren Nr. 179/ VEP 20 Potenburg“, seinerzeit von der CIMA Beratung + Management GmbH erstellt, abschließend fest (S. 21):

- *Auf Grundlage einer Branchenmix- und Potenzialanalyse hat die cima eine mögliche Entwicklungsstrategie für das insgesamt knapp 40.000 m2 große Grundstück Verkaufsfläche erarbeitet, die vor dem Hintergrund der konzeptionellen Aussagen des Einzelhandelskonzeptes genehmigungsfähig wäre. Wir empfehlen die Realisierung eines Möbelwohnkaufhauses zwischen mindestens 25.000 m2 und maximal 30.000 m2 Verkaufsfläche zu ermöglichen. Im Kontext der aktuellen Entwicklungstrends im Möbeleinzelhandel und unter Beachtung des regionalen Wettbewerbsumfeldes ist diese Verkaufsflächendimensionierung als Mindestgröße zu verstehen. Die Vereinbarkeit der Planungen mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes ist dann sichergestellt, wenn das zentrenrelevante Randsortiment auf max. 800 m2 Verkaufsfläche begrenzt wird.*
- *Die Erstprüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben hat zudem ergeben, dass das Vorhaben die zentralen Anforderungen der Novellierung des LROP im Entwurf (November 2015) an einen Standort des großflächigen, nichtzentrenrelevanten Einzelhandelsstandort erfüllen kann, wenn die zentrentelelevanten*

*Randsortimente entsprechend der Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes auf max. 800 m² Verkaufsfläche begrenzt werden. Für das Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot ist zu beachten, dass eine abschließende Einordnung und Bewertung erst erfolgen kann, wenn die konkrete Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur des Möbelhauses vorliegt.*

Die nun vorgestellte Planung stellt sich nun als deutlich größer dar als die damalige gutachterliche Stellungnahme von 2015 angenommen hat und auf der die Ausweisung als Sonderbauflächen Möbel unter anderem fußt:

- Statt des empfohlenen Wohnkaufhauses mit einer Verkaufsfläche von 25.000 bis 30.000 m², sind nun 34.000 m² Verkaufsfläche geplant.
- Die gutachterliche Stellungnahme geht von einer Verträglichkeit des Vorhabens aus, solange die zentrenrelevanten Randsortimente auf 800 m² begrenzt werden. Die nun vorgestellte Planung umfasst 2.800 m² zentrenrelevante Randsortimente und liegt damit 3,5 mal so hoch, wie der als grundsätzlich als verträglich angenommene Wert. Nun wird damit argumentiert, dass die Möbelmärkte nur dann marktfähig seien, wenn ihnen diese hohen Verkaufsflächen für (zentrenrelevanten) Randsortimente zugestanden werden. Es ist davon auszugehen, dass sich dies auch schon im Jahr 2015, im Jahr der Erstellung der gutachterlichen Stellungnahme, ähnlich dargestellt hat. Die Ausweisung einer Sonderbaufläche Möbel, der eine Verträglichkeit bescheinigt wird, solange die zentrenrelevanten Sortimente auf einer Verkaufsfläche von unter 800 m² angeboten werden, es aber keinen Betreiber gibt, der mit dieser Verkaufsflächenzahl arbeiten kann oder will, wird als irreführend angesehen.

Gemäß den Berechnungen der GMA im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzept Wilhelmshaven – Teilfortschreibung Möbel von 2025 wird Möbel Maschal im Vareler Ortsteil Altjührden durch das Vorhaben stark beeinträchtigt werden.

Möbel Maschal hat eine bedeutsame Versorgungsfunktion für die Stadt Varel in Bereich der untersuchten Sortimente. Diese Funktion ist unabhängig davon, ob sich der Unternehmensstandort im zentralen Versorgungsbereich oder in anderen Lagen befindet.

Entsprechend den Berechnungen der GMA ist von einem Umsatzrückgang von rund 7,2 Mio. € für Möbel Maschal auszugehen (davon 6,3 Mio. € im Möbelkernsortiment und rund 900.000 € im Bereich der Randsortimente). Die Stadt Varel sieht aufgrund dieser hohen prognostizierten Umsatzumverteilung die Versorgungsstruktur in Varel als gefährdet an.

Es ist für die Stadt Varel nicht akzeptabel, dass in Kauf genommen wird, dass die versorgungsstrukturellen Auswirkungen der Neubauvorhaben so gravierend sind, dass Vareler Bürgerinnen und Bürger für den Kauf von Teppichen und Bodenbelägen, Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat, Haus- und Heimtextilien sowie Lampen und Leuchten in Zukunft den Weg in ein Oberzentrum sich nehmen müssen.

Mit der Errichtung Möbelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 34.000 m² Verkaufsfläche wird erhebliche Kaufkraft aus Varel abgezogen. Diese Kaufkraft fehlt nicht nur Möbel Maschal, sondern auch anderen Einzelhändlern mit den untersuchten Sortimenten, die sich z.T. auch im zentralen Versorgungsbereich befinden.

Laut Gutachten haben mehrere Sortimente im zentralen Versorgungsgebiet mit Umsatzumverteilungen von bis zu 100.000 € zu rechnen. Die Stadt Varel weist darauf hin, dass eine

Umsatzumverteilung in dieser Größenordnung für einen kleinen Einzelhandelsbetrieb entscheidend für sein Fortbestehen sein kann.

Außerdem wird ein Gefährdungspotenzial für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs gesehen: Auch wenn zurzeit einige der untersuchten Sortimente nicht im zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, wird eine Ansiedlung von neuen Einzelhandelsbetrieben mit den genannten Sortimenten deutlich erschwert oder sogar verhindert. Eine Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs wird nach Einschätzung der Stadt Varel durch das Vorhaben behindert.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Detlef Meyer  
Fachbereichsleiter Planung und Bau

