



Stadt Wiesmoor - Hauptstraße 193 - 26639 Wiesmoor

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

Per Mail an:

antonia.ketterle@wilhelmshaven.de
stadtplanung@wilhelmshaven.de

Stadt Wiesmoor
Der Bürgermeister
Hauptstraße 193 - 26639 Wiesmoor

Telefon: 04944 305-0
Fax: 04944 305-250
E-Mail: rathaus@wiesmoor.de
www.wiesmoor.de

Öffnungszeiten:
Mo. - Fr. von 8:15 – 12:30 Uhr
Do. auch von 14:00 -17:00 Uhr

Auskunft erteilt:
Herr Dietmar Schoon
Zimmer 205 II. OG

Durchwahl: 04944/305142
E-Mail: dietmar.schoon@wiesmoor.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
09.03.2026

Mein Zeichen
FG 4.1/DSC

Datum
19.03.2026

**Stellungnahme zum Regionalen Einzelhandelskonzept Wilhelmshaven –
Teilfortschreibung Möbel zum Einzelhandelskonzept 2019 –
Aktualisierte Fassung vom 27.10.2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Wiesmoor ergänzt ihre Stellungnahme wie folgt:

Planvorhaben

1.

Es handelt sich nun um eine Angebotsplanung. Daraus ergibt sich das Erfordernis, das „realitätsnahe Worst case-Szenario“ einzuhalten, um einen rechtssicheren Bebauungsplan zu verabschieden. Dies wird nachfolgend angezweifelt.

2.

Die Sammelposition „sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente“ wird weder hinsichtlich der zulässigen Sortimente noch der Umsatzerwartung präzisiert und in der Wirkungsbetrachtung berücksichtigt. Unklar bleibt somit, ob es sich tatsächlich um Randsortimente eines Möbelhauses handelt (so lassen die als Beispiele aufgeführten Baumarktartikel nur einen begrenzten Einrichtungsbezug erkennen), ob diese Sortimente in anderen ortsspezifischen Listen als zentrenrelevant geführt werden oder ob eine Kongruenz gegeben und Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

3.

Auch wenn das zentrenrelevante Sortiment in der Gesamtkontingentierung (im Vergleich mit

Bankverbindungen	BIC	IBAN	Gläubiger-ID:	DE70SW100000147119
Raiffeisen-Volksbank eG	GENODEF1UPL	DE76 2856 2297 0215 0514 00	Steuer-Nr. FA:	54/203/00431
Sparkasse Aurich-Norden	BRLADE21ANO	DE38 2835 0000 0080 0006 15	Ust-IdNr.:	DE116994809
Oldenburgische Landesbank AG	OLBODEH2XXX	DE76 2802 0050 8403 2598 00		

der Vorläuferplanung) 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.

4.

Der Standort liegt in einer Agglomeration, die von der Stadt Wilhelmshaven planerisch verfolgt wird. Gleichwohl ist im Hinblick auf die Verträglichkeit des Vorhabens zu beachten, dass auch die Verbundwirkungen für die benachbarten Einzelhandelsbetriebe in die Prüfung einzubeziehen sind.

Unter Berücksichtigung der Erläuterungen zum LROP 2017 und den Ausführungen der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz führen folgende Argumente an, die aus unserer Sicht für das Vorliegen einer Agglomeration sprechen:

a.

Bei einem vorhabenbezogenen Einzugsgebiet, das Kommunen in einer Entfernung von bis zu 37 km umfasst, ist der Maßstab zur Wahrnehmung eines räumlichen Zusammenhangs zwischen Einzelhandelsbetrieben anders auszulegen als bei einem Nahversorgungszentrum. So liegen zwischen dem Planstandort und einem Küchenstudio sowie den Fachmärkten Roller, JYSK, Tedox, Netto, Kik, Expert Hornbach maximal ca. 500 bis 550 Meter.

b.

Die großräumige Erschließung des Wilhelmshavener Südens für den Pkw-Verkehr erfolgt über die Autobahn 29 in Verbindung mit den Bundesstraßen 210 und 436. Die wesentlichen Verkehrsströme aus Nordwesten, Westen und Süden werden am Wilhelmshavener Kreuz gebündelt und über den weiteren Verlauf der B 210 – später Oldenburger Straße – an den Standort Ebkeriege geführt. Alle angeführten Einzelhandelsbetriebe liegen an dieser Erschließungsachse, auch wenn separate Zufahrten die kleinräumige Erschließung sichern. Die meisten Einzelhandelsbetriebe sind von der Oldenburger Straße einsehbar oder werden sichtbar beworben. Damit profitiert jeder dieser Betriebe zumindest in der Wahrnehmung und Bekanntheit, vermutlich aber auch durch Bündelung von Einkäufen, von der Einsehbarkeit auf dem Weg zum Planstandort.

c.

Explizit sieht die Landesplanung auch die Anwendung der Agglomerationsregelung für Standortbereiche vor, die noch nicht in Gänze erschlossen sind. Planungen müssen nicht vorliegen. Aufgrund nicht genutzter Grundstücke entlang der B 210/Oldenburger Straße ist daher eine weitere Verdichtung des Einzelhandels durchaus vorstellbar, auch wenn östlich an das Plangrundstück Wohnbebauung geplant ist.

d.

Der Standortbereich ist als Sonderstandort „Ebkeriege“ ausgewiesen und so auch im Einzelhandelskonzept der Stadt Wilhelmshaven aus dem Jahr 2019 eingeordnet. Dort ist er als priorisierter Standort für die Ansiedlung weiterer nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe eingestuft mit Hinweis auf eine restriktive Einzelhandelssteuerung bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Auch diese Einstufung ist als Hinweis auf noch folgende Einzelhandelsveränderungen zu verstehen, allerdings auch auf die Notwendigkeit eines steuernden Eingriffs bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Bankverbindungen	BIC	IBAN	Gläubiger-ID:	
Raiffeisen-Volksbank eG	GENODEF1UPL	DE76 2856 2297 0215 0514 00	DE70SW100000147119	
Sparkasse Aurich-Norden	BRLADE21ANO	DE38 2835 0000 0080 0006 15	Steuer-Nr. FA:	54/203/00431
Oldenburgische Landesbank AG	OLBODEH2XXX	DE76 2802 0050 8403 2598 00	Ust-IdNr.:	DE116994809

e.

Explizit unterscheidet die Arbeitshilfe die Agglomerationen, auf die sich die Regelung beziehen soll, von Einkaufszentren. Getrennte Lage, zufällige Nachbarschaften, eingeschränkte Sichtkontakte zwischen Betrieben, fehlende gemeinsame Parkplätze und Mikro-Erschließungen sind daher keine Argumente, die auch gegen Agglomerationen greifen.

Kongruenzgebot

1.

Fahrtzeiten/Zoneneinteilung: Die Entfernung vom Kernort (= Siedlungsschwerpunkt) der Stadt Wiesmoor zum Planstandort liegt bei ca. 30 Minuten. Daraus ergibt sich eine Zuordnung des Stadtgebiets zur Zone II, da für die Einordnung im Einzugsgebiet die Siedlungsstruktur und nicht die Wettbewerbssituation entscheidend ist. Wiesmoor wird jedoch der Zone III zugeordnet und nach Aussage der Untersuchung nachrangig von Wettbewerbswirkungen betroffen.

2.

Für das Planvorhaben wurden niedrige Flächenleistungen eingestellt, sodass eine Übereinstimmung von maximaler Umsatztätigkeit und Kaufkraft im Kongruenzraum leichter zu erreichen ist.

3.

Aufgrund der Ausstattung des Untersuchungsraums mit Einzelhandelsbetrieben, die ebenfalls das Kernsortiment oder Randsortimente der Planung führen, halten wir die angesetzten Umsätze, die von außerhalb des Kongruenzraums zufließen sollen, für überhöht. Ursächlich hierfür ist insbesondere die Randlage der Stadt Wilhelmshaven, aber auch die bisher weder durch den Einzelhandel noch durch andere Angebote erreichte regionale Ausstrahlungskraft.

Integrationsgebot/Ausnahmeregelung

1.

Die Arbeitshilfe des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz fordert explizit dazu auf, auch die zentrenrelevanten (Rand-)Sortimente der übrigen zu einer Agglomeration zählenden Betriebe bei der Bewertung der Wirkungen eines neuen Vorhabens in den Blick zu nehmen. Dies erfolgt nicht.

2.

Die Umsetzung der hier vorgesehenen Angebotsplanung kann durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Da die Wirkungen für eine bestimmte Dimensionierung und Strukturierung von Kern- und Randsortimenten geprüft wurden (und dies unter aktuellen Rahmenbedingungen), ergibt sich nicht zwingend eine Verträglichkeit für abweichende Konzepte. So wäre beispielsweise auch bei einer deutlichen Verringerung der Gesamtverkaufsfläche zu klären, ob sich die räumliche Ausstrahlungskraft so reduziert, dass sich die Wirkungen stärker im Nahbereich ergeben. Gleichermäßen dürfte die verbleibende „genehmigte“ Verkaufsfläche nicht durch andere Betriebe oder Betriebstypen belegt werden. Hierzu liegen weder Aussagen noch gutachterliche Empfehlungen vor.

Bankverbindungen	BIC	IBAN		
Raiffeisen-Volksbank eG	GENODEF1UPL	DE76 2856 2297 0215 0514 00	Gläubiger-ID:	DE70SW100000147119
Sparkasse Aurich-Norden	BRLADE21ANO	DE38 2835 0000 0080 0006 15	Steuer-Nr. FA:	54/203/00431
Oldenburgische Landesbank AG	OLBODEH2XXX	DE76 2802 0050 8403 2598 00	Ust-IdNr.:	DE116994809

Beeinträchtigungsverbot

1.

Für das Planvorhaben wurden unterdurchschnittliche, für die Wettbewerbsbetriebe hingegen überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten angesetzt. Hierdurch ergeben sich geringere Umverteilungswirkungen, als in einem „realitätsnahen Worst case-Szenario“ zu erwarten wäre. Zudem könnten sich Möbelhausbetreiber mit deutlich höheren Flächenleistungen ansiedeln, als hier zugrunde gelegt wurden.

Tabelle: Gegenüberstellung der Flächenleistungen

Sortimentskonzept	Stand 2024		Stand 2025	
	Flächenleistung des Planvorhabens in EUR/m ² VKF ³	Flächenleistung der Wettbewerbsbetriebe in EUR/m ² VKF ³	Flächenleistung des Planvorhabens in EUR/m ² VKF ³	Flächenleistung der Wettbewerbsbetriebe in EUR/m ² VKF ³
Möbel (inkl. Büromöbel, Küchen, Matratzen usw.)	1.286	1.458	1.300	1.366
Teppiche und Bodenbeläge	1.015	1.537	1.182	1.240
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente ¹	-	-	-	-
Summe nicht zentrenrelevante Sortimente	1.252	1.463	1.250	1.357
Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat	1.385	1.830	1.625	1.830
Haus- und Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen usw.)	1.401	1.604	1.375	1.539
Lampen und Leuchten	1.105	2.054	1.200	2.046
Sonstige zentrenrelevante Sortimente ²	-	-	-	-
Summe zentrenrelevante Sortimente	1.265	1.795	1.536	1.776
Gesamt	1.253	1.550	1.274	1.475

1 = u. a. Baumarktartikel, Gartenbedarf, Sonnenschutz/Verdunklungstechnik (2024); 2 = v. a. Babybedarf etc. (2024).;

3 = eigene Berechnung;

Quelle: eigene Berechnung unter Verwendung von Daten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH 2025; eigene Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2026

2.

Der Flächen- und Umsatzanteil des Wiesmoorer Einzelhandels an der Gesamtausstattung des Untersuchungsraums ist in vielen vorhabenrelevanten Sortimenten hoch (und höher als in vielen Wettbewerbslagen). Insofern ist nicht nachzuvollziehen, dass die (ausgewiesenen)

Bankverbindungen

Raiffeisen-Volksbank eG

Sparkasse Aurich-Norden

Oldenburgische Landesbank AG

BIC

GENODEF1UPL

BRLADE21ANO

OLBODEH2XXX

IBAN

DE76 2856 2297 0215 0514 00

DE38 2835 0000 0080 0006 15

DE76 2802 0050 8403 2598 00

Gläubiger-ID:

Steuer-Nr. FA:

Ust-IdNr.:

DE70SW100000147119

54/203/00431

DE116994809

Umverteilungseffekte nicht dieser Bedeutung folgen. Für einige Sortimente wurden die Wiesmoorer Daten nicht quantifiziert. Damit lassen sich die Gesamtwirkungen auf den Wiesmoorer Einzelhandel weder eindeutig erkennen noch erklären.

3.

Die Stadt Wiesmoor ist als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion Einzelhandel aperiodischer Bedarf eingestuft. Die vorgelegte Untersuchung greift diese Bedeutung nicht auf. Städtebauliche und raumordnerische Wirkungen werden somit unzureichend gewürdigt.

4.

Die Umsatzumverteilung im Kernsortiment Möbel belastet auch in der aktualisierten Fassung verstärkt die weiteren Betriebe der XXXLutz-Unternehmensgruppe in Wilhelmshaven. Berücksichtigt man, dass in den GMA-Übersichten die Angebote von Möbelhäusern/-fachmärkten mit Bau- und Heimwerker-, Heimtextilien-, Sonderposten- und sonstigen Nonfood-Fachmärkten zusammengefasst wurden, liegt die Umverteilung bei den Häusern Roller und Poco vermutlich deutlich höher als bei den ausgewiesenen ca. 22 bis 23 %. Hier stellt sich die Frage, ob eine solche Expansionsstrategie für ein Unternehmen betriebswirtschaftlich sinnvoll wäre oder ob nicht vielmehr diese Berechnungen von den tatsächlich zu erwartenden Veränderungen im regionalen Möbeleinzelhandel ablenken sollen.

5.

Die Ausarbeitung greift zudem nicht auf, dass sich die Rahmenbedingungen für die Realisierung verändern können. Auf Seiten der Nachfrage wären eine rückläufige Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung zu beachten, auf Seiten der Anbieter die zunehmende Konzentration der Möbelhausbetreiber und steigende Onlineanteile in der Branche. Hierdurch werden sich die Wirkungen auf die betrachteten Wettbewerbsstandorte verstärken.

Im Fazit ist das vorgelegte Gutachten nicht geeignet, die Bedenken der Stadt Wiesmoor gegen das Ansiedlungsvorhaben in Wilhelmshaven-Potenburg zu entkräften. Die geringen Umsatzleistungen für die Angebotsplanung und die mit einer Realisierung verbundenen Umsatzrückgänge für benachbarte Häuser sind nicht nachzuvollziehen. Wir bitten daher weiterhin um eine Aufschlüsselung der Berechnungen für die wichtigsten betroffenen Betriebe im Stadtgebiet Wiesmoor, dies sind insbesondere Möbel Buss und das Kaufhaus Behrends. Zudem bitten wir um Begründungen, warum die angenommenen Umverteilungswirkungen den Worst-case abbilden. Letztlich fehlen uns auch Einordnungen der städtebaulichen wie raumordnerischen Folgen für die Stadt Wiesmoor, die als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion Einzelhandel aperiodischer Bedarf eingestuft ist.

Protokoll vom 25.02.2026

Mit Mail vom 10.03.2026 hatte ich um die Richtigstellung des Protokolls vom 25.02.2026 gebeten.

Folgende Punkte wurden seitens der Stadt Wiesmoor, bzw. des Büros Dr. Jansen Frau Sobotta, geäußert und sind im mir vorliegenden Protokoll nicht aufgeführt:

Kongruenz/Fahrtzeiten:

Die Entfernung vom Kernort (= Siedlungsschwerpunkt) zum Planstandort liegt bei ca. 30 Minuten, so dass eine Einbindung in Zone II und die Würdigung einer stärkeren Betroffenheit gefordert wird (Schoon)

Bankverbindungen	BIC	IBAN		
Raiffeisen-Volksbank eG	GENODEF1UPL	DE76 2856 2297 0215 0514 00	Gläubiger-ID:	DE70SW100000147119
Sparkasse Aurich-Norden	BRLADE21ANO	DE38 2835 0000 0080 0006 15	Steuer-Nr. FA:	54/203/00431
Oldenburgische Landesbank AG	OLBODEH2XXX	DE76 2802 0050 8403 2598 00	Ust-IdNr.:	DE116994809

Beeinträchtigung:

Ausstattungs- und Ausstattungswerte von Wiesmoor (relative Anteile) lassen stärkere Betroffenheit erwarten (Sobotta), NEU, da nicht aufgegriffen: detaillierte städtebauliche und raumordnerische Bewertung der Wirkungen auf Wiesmoor fehlt (Sobotta), bei der Anmerkung zum aktuell dargestellten zweiten Spiegelstrich bitten wir um Ergänzungen, da die Ausführung für uns unverständlich ist.

Flächenproduktivitäten:

Flächenproduktivitäten für viele Wettbewerbsbetriebe zu hoch angesetzt (Sobotta), bitte folgende Anmerkung "Wiesmoor zu wenig berücksichtigt" an dieser Stelle streichen.

Standortagglomeration:

Standortagglomeration mit Betrieben des mittel- und langfristigen Bedarfs zu berücksichtigen (Sobotta).

Würdigung Wiesmoors:

Wiesmoor wird im Gutachten GMA fälschlicherweise als Grundzentrum gewertet. Richtigweise ist Wiesmoor gemäß des RROP des Landkreises Aurich ein Grundzentrum mit Mittelzentrales Teilfunktion für den Einzelhandel (Schoon).

Eine Ergänzung ist bis zum heutigen Datum nicht erfolgt.

Stadt Wiesmoor

Fachbereich Planen, Bauen, Liegenschaften,
Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Im Auftrag

Dietmar Schoon
Fachgruppenleiter Technisches Bauamt FG 4.1

Bankverbindungen

Raiffeisen-Volksbank eG

Sparkasse Aurich-Norden

Oldenburgische Landesbank AG

BIC

GENODEF1UPL

BRLADE21ANO

OLBODEH2XXX

IBAN

DE76 2856 2297 0215 0514 00

DE38 2835 0000 0080 0006 15

DE76 2802 0050 8403 2598 00

Gläubiger-ID:

Steuer-Nr. FA:

Ust-IdNr.:

DE70SW100000147119

54/203/00431

DE116994809

Seite 6 von 6