



Gemeinde Zetel – Ohrbült 1 – 26340 Zetel

Stadt Wilhelmshaven
Zu Hd. Frau Ann-Kathrin Gabriel
Rathausplatz 9
26382 Wilhelmshaven

Hausanschrift: Ohrbült 1
26340 Zetel

Telefon: 04453/935-0
Telefax: 04453/935-277
Internet: www.zetel.de
E-Mail: gemeinde@zetel.de

Ansprechpartner: Tobias Zunker
Abteilung: Stadtplanung, Klima- und
Umweltschutz
Telefon: 04453/935-267
E-Mail: zunker@zetel.de
Datum: 03.03.2026

Stellungnahme der Gemeinde Zetel zum neu vorgelegten Entwurf des Regionalen Einzelhandelskonzepts (REHK) – Teilfortschreibung Möbel – vom 27.10.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Gabriel,

ich nehme Bezug auf den neu vorgelegten Entwurf des Regionalen Einzelhandelskonzepts (REHK) für das Oberzentrum Wilhelmshaven vom 27.10.2025 sowie auf die Ergebnisse des bisherigen Moderationsverfahrens und bedanke mich für die Zusammenkunft am 25.02.2026.

Die Gemeinde Zetel hat den überarbeiteten Entwurf eingehend geprüft. Auch wenn einzelne Anpassungen – insbesondere die nun formulierte Betreiberneutralität sowie die Reduzierung der zentrenrelevanten Randsortimente – vorgenommen wurden, bestehen aus Sicht der Gemeinde weiterhin erhebliche Bedenken hinsichtlich der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens in der vorgesehenen Dimensionierung.

Im Rahmen der Überarbeitung wurden weder das rechtsgültige Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zetel aus dem Jahr 2015 noch die planreife Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2025 angemessen in die gutachterliche Bewertung einbezogen. Dadurch entsteht eine unvollständige Datengrundlage für die Beurteilung der Auswirkungen.

Insbesondere halte ich an dem Hinweis aus meiner Stellungnahme vom 11.04.2025 fest, wonach die im REHK-Entwurf zugrunde gelegten Verkaufsflächen der Möbelanbieter in Neuenburg um rund 25 % unter dem tatsächlichen Bestand liegen. Diese Abweichung wird durch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2025 bestätigt. Da die Umsatzumverteilungsprognose maßgeblich auf diesen Bestandsdaten basiert, führt eine Unterschätzung des vorhandenen Angebots zwangsläufig zu einer Verzerrung der berechneten Auswirkungen.

Aus Sicht der Gemeinde ist daher eine Aktualisierung und Abstimmung der Datengrundlagen erforderlich, um eine belastbare Bewertung der regionalen Wirkungszusammenhänge sicherzustellen.

Bankverbindungen

Landessparkasse zu Oldenburg
Volksbank Jade-Weser

IBAN: DE10 2805 0100 0054 4062 02
IBAN: DE97 2826 2673 0350 3003 00

BIC: BRLADE21LZO
BIC: GENODEF1VAR

Die Möbelstandorte im Ortsteil Neuburg werden im Gutachten primär im Rahmen eines quantitativen Marktmodells betrachtet. Dabei tritt die besondere funktionale und strukturelle Bedeutung dieser gewachsenen Standorte in den Hintergrund. Die dort ansässigen, inhabergeführten Möbelhäuser sind über Jahrzehnte gewachsene Betriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft. Sie übernehmen nicht nur eine historisch gewachsene Versorgungsfunktion im Möbelsegment, sondern tragen auch wesentlich zur wirtschaftlichen Stabilität des Ortsteils bei. Vor diesem Hintergrund ist eine stärkere Berücksichtigung der städtebaulichen und funktionalen Bedeutung dieser Standorte im Rahmen der Wirkungsanalyse geboten.

Nach wie vor wird im Gutachten eine Umsatzumverteilung im Möbelkernsortiment in einer Größenordnung von etwa 18 % bis 19 % zulasten der Standorte in Zetel prognostiziert. Eine derartige Größenordnung überschreitet die städtebaulich kritische Schwelle von 10 % in erheblichem Ausmaß und ist damit als existenzgefährdend einzustufen.

Hinzu tritt der Umstand, dass die Möbelhäuser in Neuburg eine wichtige Frequenzfunktion für das dortige Nahversorgungszentrum übernehmen. Umsatzrückgänge in der prognostizierten Höhe könnten daher nicht nur die betroffenen Betriebe selbst, sondern mittelbar auch weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote im Nahversorgungszentrum Neuburg beeinträchtigen. Mögliche Betriebsschließungen im Möbelsegment gefährden die Stabilität der örtlichen Versorgungsstruktur. Eine differenzierte Betrachtung der funktionalen Verflechtungen innerhalb des Nahversorgungszentrums Neuburg erscheint daher erforderlich.

Die Reduzierung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 2.800 m² wird zur Kenntnis genommen. Gleichwohl bestehen weiterhin Bedenken hinsichtlich der möglichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Zetel. Dies gilt umso mehr als das Tabelle 3: „Zentrenrelevanz der untersuchungsrelevanten Sortimente im Untersuchungsraum“ (S. 22 des Entwurfs) das Gemeindegebiet nicht als Teil des Kongruenzraums darstellt. Die in der sogenannten „Zeteler Liste“ definierten zentrenrelevanten Sortimente umfassen Warengruppen, die für die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Ortsmitte von besonderer Bedeutung sind. Auch wenn einzelne Warengruppen deckungsgleich im Gutachten benannt werden, fehlt eine vertiefte Analyse der konkreten Auswirkungen auf die kleinteilige Fachhandelsstruktur in Zetel.

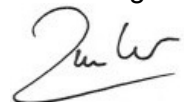
Vor dem Hintergrund des zunehmenden Wettbewerbsdrucks durch den Online-Handel und großflächige Angebotskonzentrationen ist jede zusätzliche Kaufkraftverlagerung in diesen Sortimenten sorgfältig zu bewerten.

Zusammenfassend kommt die Gemeinde Zetel zu dem Ergebnis, dass die im Rahmen der Überarbeitung vorgenommenen Anpassungen die bereits vorgetragenen grundsätzlichen Bedenken nicht ausräumen. Insbesondere die aus gemeindlicher Sicht unzureichend berücksichtigten Bestandsdaten sowie die prognostizierten Umsatzumverteilungen in erheblicher Größenordnung lassen Zweifel an der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens in der derzeit vorgesehenen Dimensionierung bestehen.

Die Gemeinde Zetel hält daher an ihrer ablehnenden Haltung fest und regt eine grundlegende Überarbeitung unter Einbeziehung der aktuellen Bestandsdaten sowie eine vertiefte, transparent nachvollziehbare Wirkungsanalyse an.

Mit freundlichen Grüßen.

Im Auftrag



Tobias Zunker