



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Das Regionale Einzelhandelskonzept Wilhelmshaven – Fokus Möbel

Stellungnahme zur Plausibilität
der GMA-Verträglichkeitsanalyse



Stellungnahme

Im Auftrag der CE Wilhelmshaven S.à r.l.
Hamburg, 05.05.2025



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Das Regionale Einzelhandelskonzept Wilhelmshaven – Fokus Möbel

Stellungnahme zur Plausibilität der GMA-Verträglichkeits-
analyse

Projektnummer: 25DLP3880

Exemplarnummer: 01

Im Auftrag der

CE Wilhelmshaven S.à r.l.
1c, rue Gabriel Lippmann
L-5365 Munsbach

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken – auch auszugsweise – sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhalt

1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
2	Ergebnis der Plausibilitätsprüfung	2
2.1	Zum gewählten Untersuchungsansatz der GMA	2
2.2	Zur Umsatzprognose des Vorhabens	6
2.3	Zur Abgrenzung des Einzugsgebiets	9
2.4	Zu den Defiziten bei der Angebotssituation möbelhaustypischer Sortimente und der städtebaulichen Bewertung	10
3	Fazit	13

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der Stadt Wilhelmshaven ist die Ansiedlung von zwei Möbelhäusern mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 34.000 qm geplant. Beide Vorhaben beinhalten jeweils einen erheblichen Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten mit zusammen ca. 3.400 qm VKF. Damit wird die im LROP Niedersachsen 2017 festgelegte Obergrenze von 800 qm VKF für zentrenrelevante Randsortimente deutlich überschritten. Gemäß den Vorgaben ist zur Begründung eines etwaigen Ausnahmetatbestands daher im Rahmen eines Regionalen Einzelhandelskonzepts die Raumverträglichkeit dieser Sortimente gesondert zu prüfen.

Derzeit ist der Entwurf der Teilfortschreibung „Möbel“ im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzepts Wilhelmshaven 2019 öffentlich ausgelegt. Dr. Lademann & Partner wurden gebeten, eine gutachterliche Einschätzung zu dem Entwurf der Teilfortschreibung abzugeben. Im Rahmen der hier vorliegenden kompakten Plausibilitätstestsprüfung wurde die von der GMA vorgelegte Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von zwei Möbelhäusern stichprobenartig hinsichtlich ihrer Annahmen, Ergebnisse und Bewertungen überprüft. Ziel war es, die Nachvollziehbarkeit und Plausibilität zu bewerten und potenzielle Schwächen oder fehlerhafte Schlussfolgerungen zu identifizieren.

Der Fokus lag dabei auf solchen Aspekten, die entweder für die Belastbarkeit der gutachterlichen Prognosen und/oder für die potenziellen Auswirkungen auf die Wilhelmshavener Innenstadt von besonderer Relevanz sind. Exemplarisch wurde hierzu das zentrenrelevante Sortiment „Glaswaren, Porzellan, Keramik, Hausrat“ gesondert untersucht, da es eine besondere Bedeutung für die innerstädtische Angebotsstruktur besitzt.

Eine vollständige inhaltliche und methodische Überprüfung des Regionalen Einzelhandelskonzepts war nicht Gegenstand des Auftrags. Die analysierten Teilaspekte erlauben jedoch bereits fundierte Rückschlüsse auf die Belastbarkeit des Gesamtgutachtens sowie auf ein mögliches Vorliegen eines Ausnahmetatbestands vom städtebaulichen Integrationsgebot.

2 Ergebnis der Plausibilitätsprüfung

Damit Verträglichkeits- und Auswirkungsanalysen für Projekte und Planungen als sachlich und fachlich belastbar gelten können, müssen sie zahlreichen Anforderungen und Qualitätskriterien genügen. Die stichprobenartige Prüfung durch Dr. Lademann & Partner zeigt, dass das von der GMA vorgelegte „Regionale Einzelhandelskonzept“ sowohl methodische Schwächen als auch gezielt eingesetzte steuerbare Einflussfaktoren („Stellschrauben“) zugunsten des Vorhabens aufweist.

2.1 Zum gewählten Untersuchungsansatz der GMA

Zunächst ist festzuhalten, dass es sich bei der vorgelegten Expertise der GMA nicht um ein (Regionales) Einzelhandelskonzept handelt. Vielmehr beschränkt sich der Untersuchungsansatz auf Elemente, wie sie stets Bestandteil städtebaulicher und raumordnerischer Verträglichkeitsgutachten im Rahmen der Genehmigungsprüfung regionalbedeutsamer Einzelhandelsgroßprojekte sind. Die GMA-Expertise stellt somit keine strategisch-konzeptionelle Grundlage dar, sondern bezieht sich ausschließlich auf die Bestätigung der Verträglichkeit der vom Vorhabenträger angestrebten, sortimentsspezifischen Verkaufsflächen. Dementsprechend weist die Expertise konzeptionelle Defizite auf.

Im einzelnen weist das von der GMA gewählte Untersuchungsdesign folgende methodische und inhaltliche Defizite auf:

Keine differenzierte und neutrale Auseinandersetzung mit Benchmarks und Betriebsformaten im Möbelhandel

Zwar werden Sekundärdaten im Möbelsektor benannt, jedoch bewusst (?) falsch zitiert, damit daraus eine unterdurchschnittliche Performance von Möbelhäusern abgeleitet wird. U.a.: Die GMA führt im Kapitel 3.2 an, dass „marktübliche Flächenleistungen¹ anderer Möbelhäuser im Durchschnitt bei ca. 700 – 1.400 €/m² liegen“. In der zitierten Quelle der Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels heißt es jedoch:

- Möbelvollsortimenter (bis 20.000 m²) im Mittel 800 €/qm VKF
→ *Anmerkung Dr. Lademann & Partner: Dies sind v.a. solche Konzepte, die den Möbeleinzelhandel in der Region derzeit prägen.*

¹ Nicht gleichzusetzen mit den in Verträglichkeitsgutachten einzustellenden Werten, da diese Gutachten einen standortspezifischen worst case abzubilden haben. Verträglichkeitsanalysen haben typischerweise die Aufgabe, potenzielle Auswirkungen tendenziell zu überzeichnen, um eine belastbare raumordnerische Bewertung zu ermöglichen. Wird hingegen mit Werten aus dem unteren Bereich üblicher Spannbreiten gearbeitet, entspricht dies nicht den fachlichen Standards solcher Gutachten. Vielmehr deutet dies darauf hin, dass das Vorhaben im Grenzbereich der Tragfähigkeit liegt und einer verkleinerten Planung bedarf.

- Wohnkaufhaus (über 20.000 m²) im Mittel 1.400 €/qm VKF
→ *Anmerkung Dr. Lademann & Partner: Ein solches Konzept liegt mit dem Planvorhaben XXXLutz in Wilhelmshaven vor.*

Die Benchmarks für entsprechend leistungsfähige (filialisierte) Großflächen über 20.000 qm werden dabei nicht auf das Planvorhaben und den Untersuchungsraum übertragen, weshalb die Aussagekraft der Ergebnisse eingeschränkt ist. Ferner werden weder die in dieser Quelle ebenfalls aufgezeigten Benchmarks zu Möbelmitnahmemärkten noch die jeweilige Standortanforderungen und Sortimentsstrategien thematisiert. Gerade bei dem geplanten **Betreiber Mömax** handelt es sich nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner um das leistungsstärkste (filialisierte) Konzept bei den Möbelmitnahmemärkten, das im deutschen Markt tätig ist. Ältere Studien des EHI Retail Institut benennen für Mömax eine Flächenleistung von ca. 1.735 €/qm VKF. Heute dürfte der Wert **oberhalb von 2.000 €/qm VKF** liegen. Demgegenüber leidet u.a. Roller deutschlandweit an Performanceproblemen, was für eine geringere Belastbarkeit gegenüber einer Wettbewerbsverschärfung spricht.

Die daran anschließende fehlende bzw. unzureichende Differenzierung innerhalb der Auswirkungsanalyse führt im Fall des Planvorhabens in Wilhelmshaven zu einer **deutlichen Unterschätzung des geplanten Mitnahmemarkts**. Dessen preisfokussiertes Konzept sowie der **hohe Randsortimentsanteil (16 %)** weisen eine andere raumordnerische Relevanz auf als ein klassischer Möbervollsortimenter – insbesondere zulasten des Naheinzugsgebiets. Konkrete Umsatzerwartungen in Bezug auf den einzelnen Betrieb werden im Gutachten überraschenderweise nicht benannt, was die Aussagekraft zusätzlich einschränkt.

Auch fehlen u.a. die strategische Betrachtungsebene und alternative Prüfzuszenarien/Überlegungen zur Weiterentwicklung des Oberzentrums im Segment Möbel. Die Möglichkeit von Anpassungs- oder Reduzierungserfordernissen im Prüfkonzept wurde von der GMA nicht in Erwägung gezogen. Passend dazu steht die auffallend optimistische Einschätzung, wonach sich im Segment GPK/Hausrat – insbesondere im Fachhandel – eine positive Marktentwicklung abzeichne. Dies widerspricht den zahlreichen Insolvenzen in der Post-Corona-Zeit (u.a. Depot, Kodi, Galeria Karstadt Kaufhof) sowie die zunehmende Relevanz von Online-Plattformen wie Temu.

Unzureichende Berücksichtigung des bestehenden Einzelhandelskonzepts der Stadt Wilhelmshaven (2019)

Die Expertise der GMA berücksichtigt zentrale Elemente des weiterhin gültigen Einzelhandelskonzepts aus 2019 nicht hinreichend. Insbesondere die Steuerungsgrundsätze (u.a. Grundsatz 5) und Empfehlungen zum Umgang mit zentrenrelevanten Sortimenten werden nicht aufgegriffen oder abgewogen:

- Es werden Entwicklungsspielräume nur für *einen* ergänzenden Möbel *vollsortimenter* gesehen (vgl. EHEK 2019, S. 18).
- Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2019 stellt unter anderem fest, dass die Wilhelmshavener Innenstadt weiterhin erhebliche *strukturelle und funktionale Schwächen* aufweist. Daraus ergibt sich für Vorhaben außerhalb der Innenstadt die Notwendigkeit eines restriktiven Umgangs mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. u.a. EHEK 2019, S. 27/28).
- Die Einstufung der meisten Vorhabenssortimente in der Wilhelmshavener Sortimentsliste als zentrenrelevant wurde seinerzeit mit einer verbesserten Steuerung bzw. einer möglichen *Begrenzung des Randsortimentsumfangs* begründet (Stichwort: Zentrenschutz; vgl. EHEK 2019, S. 85/86)

Unzureichende Bewertung im Hinblick auf zentrale stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen

Das originäre Ziel der Stadt Wilhelmshaven bei Möbel Zentralitätsdefizite abzubauen, wird die Vorhabenkomponente des Mitnahmemarkts und die Aufteilung des Vorhabens auf zwei Betriebe nicht gerecht. Vielmehr konterkariert gerade der Mitnahmemarkt den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts (aus 2019): Er weist einen hohen Anteil zentrenrelevanter Randsortimente auf und steht am stärksten im Wettbewerb zur Innenstadt.

Es liegen keine übergeordneten Empfehlungen vor, welche Angebotsformen in dem Oberzentrum Wilhelmshaven versorgungsstrukturell sinnvoll wären, sondern die GMA leistet unter dem Titel eines (Regionalen) Einzelhandelskonzepts ausschließlich einen Verträglichkeitsnachweis. Vor dem Hintergrund, dass in Wilhelmshaven bereits zwei filialisierte Möbel-Mitnahmemärkte (Poco und Roller) bestehen und der geplante Mömax-Markt zudem einen hohen Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten aufweist, ist ein zusätzlicher Möbel-Mitnahmemarkt aus konzeptioneller Sicht nicht plausibel.

Ein neuer Möbel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von rund 25.000 qm VKF lässt sich hingegen – auch angesichts seiner raumstrukturellen Relevanz – nahezu nur noch in Oberzentren realisieren. Insofern erscheint die Standortwahl für diesen Betriebstyp auch aus übergeordneter Sicht nachvollziehbar. Als Ergänzung zum bestehenden Angebot in Wilhelmshaven ist ein Möbel-Vollsortimenter grundsätzlich sinnvoll, ein zusätzlicher Mitnahmemarkt hingegen bietet keinen erkennbaren Mehrwert, sondern konkurriert deutlich stärker mit der Wilhelmshavener Innenstadt. Insbesondere die Konsequenzen für die Innenstadt von Wilhelmshaven, welche über ein kleineres Einzugsgebiet als die beiden geplanten Möbelhäuser verfügt (vgl. Marktgebiet im EHEK 2019) werden nicht in dem von einer Konzeption zu erwartenden Maße (Breite und Tiefe) aufgezeigt und in der Ableitung der Raumverträglichkeit hinreichend berücksichtigt.

Nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner wäre daher u.a. noch ergebnisoffen zu diskutieren:

- Kann der Randsortimentsanteil des Vorhabens deutlich reduziert werden (ggf. zugunsten des Möbelsortiments)?
- Kann auf den Möbel-Mitnahmemarkt verzichtet und dieser ggf. durch einen Spezialanbieter ersetzt werden? Kann stattdessen z.B. die Tragfähigkeit für einen Küchenfachmarkt, Polstermöbelanbieter, Bettenfachmarkt oder Naturholzmöbelanbieter o.ä. abgeleitet werden?

Zwar gibt das LROP Niedersachsen 2017 und die entsprechende Arbeitshilfe vom Ministerium kein Pflichtenheft für die Ausgestaltung eines Regionalen Einzelhandelskonzepts zur Begründung eines Ausnahmetatbestands zum Integrationsgebot für zentrenrelevante Randsortimente vor (insb. nicht für kreisfreie Städte). **Der von der GMA gewählte Untersuchungsansatz der alleinigen Durchführung einer Auswirkungsanalyse genügt jedoch offensichtlich nicht den Anforderungen, die sich aus dem Ziel der Ableitung raumverträglicher Randsortimentsgrößen ergeben** (bzw. wäre im LROP / der Arbeitshilfe auch nicht mit dem neutraleren Begriff einer Konzeption, sondern eher mit einem ohnehin stets vorzulegenden Verträglichkeitsnachweis benannt worden). **Aufgrund seiner einseitigen Methodik ist der Prüfansatz der GMA in Zielsetzung, Prüftiefe und Ergebnisbestimmtheit nicht geeignet, eine belastbare Entscheidungsgrundlage für die Feststellung eines Ausnahmetatbestands gemäß LROP Niedersachsen 2017, 2.3.06 b zu begründen.**

Lesezeichen

2.2 Zur Umsatzprognose des Vorhabens

Die von der GMA vorgelegte Umsatzprognose weist mehrere methodische und inhaltliche Schwächen auf, die eine belastbare Bewertung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens deutlich einschränken.

Zum einen erfolgt **keine differenzierte Betrachtung der beiden geplanten Betriebsformate** – Möbelsortimenter und Möbelmitnahmemarkt. Statt konkreter Annahmen werden lediglich pauschale, zusammenfassende Aussagen getroffen. Dadurch bleibt unklar, in welchem Umfang die Umsatzwirkungen jeweils zulasten bestehender Möbelsortimenter (inkl. höherwertiger Fachkonzepte) oder bestehender Mitnahmemärkte (bzw. preisorientierter Anbieter) gehen werden. Eine Plausibilisierung der gutachterlichen Annahmen ist somit nur eingeschränkt möglich.

Zum anderen lässt die geplante Verkaufsflächenstruktur erkennen, dass beide Betriebe **umfassend zentrenrelevante Randsortimente** führen sollen: Der Möbelsortimenter mit rund 8 % bzw. etwa 2.139 qm VKF, der Mitnahmemarkt sogar mit rund 16 % bzw. etwa 1.261 qm. In sämtlichen Sortimenten erreichen die geplanten Flächen eine Größe, die dem von Fachgeschäften bzw. Fachmärkten entspricht, so u.a. im Bereich Glas, Porzellan, Keramik (GPK) / Hausrat. Durch die Aufteilung auf zwei Betriebe und die damit einhergehende Kumulierung der Effekte erhöht sich die raumordnerische Relevanz des Vorhabens zusätzlich.

Auffällig ist, dass der Vorhabenumsatz insgesamt und in allen Sortimenten sehr niedrig ist und die bereits kritisierte Differenzierung fehlt:

Die GMA geht für das Gesamtvorhaben von einer auffällig niedrigen Flächenleistung von rd. 1.140 € / qm VKF aus. Die Fachliteratur (vgl. Kapitel zuvor) weist demgegenüber für Einrichtungshäuser ab 20.000 qm VKF eine mittlere Flächenleistung von 1.400 € / qm VKF aus – für Mömax ist mit einer höheren Flächenleistung auszugehen. Das Vorhaben wird offensichtlich unterschätzt.

Gegenüberstellung der Flächenleistung von Vorhaben zum Bestand				
	Vorhaben nach GMA	Bestand nach GMA	Analyse zur Flächenleistung	
Warengruppe	Flächenleistung in €/qm VKF	Flächenleistung in €/qm VKF	Abweichung Vorhaben zu Bestand	Abweichung in Bezug auf Kernsortiment - Vorhaben
Möbel (inkl. Matratzen usw.)	1.153	1.457	79%	101%
Teppiche und Bodenbeläge	913	1.537	59%	80%
Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat	1.208	1.830	66%	106%
Haus- und Heimtextilien (Bettwäsche, Gardinen usw.)	1.312	1.604	82%	115%
Lampen und Leuchten	939	2.054	46%	82%
Sonstige zentrenrelevante Sortimente**	0	0		
gesamt	1.141	1.549	74%	100%
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Angaben der GMA.				

Tabelle 1: Gegenüberstellung der Flächenleistungen von Bestand und Vorhaben

Die Flächenleistung des Vorhabens (ca. 1.141 € / qm VKF) wird durch die GMA bei allen Sortimenten niedriger als die Flächenleistungen beim Bestand (ca. 1.549 € / qm VKF) angesetzt. Dies deutet auf ein Missverhältnis hin, da die Wirkungen in der nachfolgenden Wirkungsanalyse noch weiter künstlich nivelliert werden. Dies schwächt die Aussagekraft der Verträglichkeitsanalyse zusätzlich.

Aber auch das **Verhältnis der angesetzten Flächenleistungen zwischen den einzelnen Vorhabenssortimenten erscheint nicht schlüssig.** So liegt im Sortiment GPK/Hausrat die Flächenleistung nur rd. 5 %-Punkte über jener des Möbel-Hauptsortiments. Bei Haus- und Heimtextilien beträgt der Abstand etwa 14 %-Punkte. Die niedrigen Flächenleistungen werfen vielmehr die Frage auf, warum ein Möbelhaus überhaupt solche Randsortimente aufnehmen sollte, wenn daraus weder ein relevanter wirtschaftlicher Mehrwert zu erwarten ist, noch die betriebliche Tragfähigkeit (im Lichte der teils schon hohen Zentralitäten) gesichert erscheint. Die Kritik beruht auch darauf, dass ohnehin jene zentrenrelevanten Sortimente nach dem LROP Niedersachsen in Streulage eigentlich nur untergeordnet vorstellbar sind (max. 800 qm – statt den hier avisierten 3.400 qm VKF).

Grundsätzlich erreichen gerade die zentrenrelevanten Randsortimente im Möbeleinzelhandel höhere Flächenproduktivitäten als das Kernsortiment Möbel.

Dies ist darauf zurückzuführen, dass es sich hierbei um „Mitnahme“-Sortimente handelt, die einen deutlich geringeren Platzbedarf aufweisen als das Kernsortiment Möbel. Diese Sortimente stellen – zumindest für die Verbraucher aus dem Ferneinzugsgebiet – nicht den Hauptbesuchsanlass² eines Möbelhauses dar, werden durch Impulskäufe aber nahezu immer dennoch mitgenommen. Diese Waren werden i.d.R. in unmittelbarer Nähe zur Kasse präsentiert, sodass die Kunden vor dem Verlassen des Möbelhauses zu Käufen animiert werden, selbst wenn sie im Vorfeld keine passenden Möbel gefunden haben. Da diese Sortimente überdies häufig dem mittelfristigen Bedarf zuzuordnen sind, werden sie von den Verbrauchern zudem in kürzeren Zeitintervallen nachgefragt. **Realistische Annahmen zu den erzielbaren Flächenleistungen des Vorhabens müssten damit höher liegen.** Auch da ein Verträglichkeitsgutachten einen worst case abzubilden hat, d.h. dass die Flächenleistungen *tendenziell* noch einmal höher liegen müssten als die in der Gegenprüfung überschlägig auf den Standort übertragene Benchmarks.

² Gleichwohl zeigt beispielsweise das Konzept von IKEA, dass Möbelhäuser mit entsprechender Vielfalt gezielt zum Erwerb von Wohnaccessoires, Dekorationsartikeln und Kleinwaren und/oder zum Besuch der Gastronomie aufsucht werden, ohne Möbel zu kaufen. Diese zentrenrelevanten Sortimente würden somit nicht mehr in der Innenstadt nachgefragt, obwohl sie kompakt sind und sich grundsätzlich gut für eine Innenstadtlage eignen würden. Besonders betroffen ist dabei das Verbraucherverhalten im Nahbereich: Die stärkere Ausrichtung auf kleinvolumige Mitnahmeartikel führt zu einer erhöhten Verlagerung der Nachfrage zulasten der Zone 1 bzw. des Kerneinzugsgebiets der Wilhelmshavener Innenstadt. Eine entsprechende Kannibalisierung ist daher bei einer nicht maßstäblichen Dimensionierung mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen.

Plausibilisierung der Flächenleistung des Vorhabens							
Warengruppe	Annahmen GMA im Gutachten			Plausibilisierung (überschlägiger worst case**)			
	Umsatz in Mio. €	VKF in qm	Flächenleistung in €/qm VKF	Flächenleistung in €/qm VKF	Umsatz in Mio €	Umsatzdelta in Mio. € (nicht geprüfter Mehrumsatz)	Abweichung in %
Möbel (inkl. Matratzen usw.)	33,35	28.936	1.153	1.400	40,5	7,2	21%
Teppiche und Bodenbeläge	0,99	1.084	913	1.200	1,3	0,3	31%
Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat	1,57	1.300	1.208	1.600	2,1	0,5	32%
Haus- und Heimtextilien	1,03	785	1.312	1.600	1,3	0,2	22%
Lampen und Leuchten	1,19	1.267	939	1.400	1,8	0,6	49%
Sonstige zentrenrelevante Sortimente	0	48	0	1.800	0,1	0,1	
gesamt	38,13	33.420	1.141	1.407	47,0	8,9	23%

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Angaben der GMA und von möbelmarkttypischen Benchmarks (Mittelwerte).

** Vorsichtige Annahme - kein äußerster worst case!

Tabelle 2: Plausibilisierung der Flächenleistungen für das Vorhaben (überschlägig)

Dr. Lademann & Partner haben im Rahmen dieser Stellungnahme – ohne eigene Verträglichkeitsanalyse – die von der GMA zugrunde gelegten Annahmen zur Vorhabenprognose überschlägig gegengerechnet (vgl. Tabelle 2). Bereits die Gegenrechnung durch Dr. Lademann & Partner verdeutlicht, dass eine **grundlegende Überarbeitung des GMA-Gutachtens erforderlich** ist: Nach der Gegenrechnung müsste der **Vorhabenumsatz insgesamt und v.a. bei den zentrenrelevanten Sortimenten deutlich höher ausfallen**. Diese würden im Vergleich zum Kernsortiment Möbel tendenziell stärker zulasten der Angebote im Nahbereich – insbesondere der Innenstadt Wilhelmshavens – wirken.

Zugleich zeigt sich, dass das **geplante Vorhabenkonzept in seiner aktuellen Dimensionierung nicht als maßstäblich für den Untersuchungsraum** gelten kann – zumal kaum davon auszugehen ist, dass der / die Betreiber ein wirtschaftlich nicht tragfähiges Vorhaben realisieren würde, wie es implizit in den Annahmen der GMA unterstellt wird. Eine Verkaufsflächenreduzierung – insgesamt oder in Bezug auf bestimmte Sortimente – erscheint erforderlich. Damit könnten sowohl nachhaltige Flächenleistungsniveaus erreicht und zugleich das Schädigungspotenzial reduziert werden. **Dr. Lademann & Partner empfehlen abzuwägen, ob auf den Möbel-Mitnahmemarkt verzichtet werden kann** (auch da bereits zwei Möbel-SB-Märkte in Wilhelmshaven vorhanden sind und aufgrund des hohen Randsortimentsanteils). Dies würde damit zu einer ggf. noch vertretbaren Umsatzumverteilung im Wirkungsraum des Möbelsortimenters führen und im Oberzentrum dennoch die bestehende Angebotslücke im Möbelsortiment schließen.

Die Umsatzprognose des Vorhabens weist erhebliche methodische Mängel auf. Insbesondere das Verhältnis zwischen den angesetzten Flächenleistungen des Vorhabens (zu niedrig) und der Bestandsbetriebe (zu hoch) ist nicht schlüssig.

Auch das Verhältnis zwischen den einzelnen Vorhabensortimenten erscheint widersprüchlich. Es ist von deutlich höheren Vorhabenumsätzen auszugehen. **Vor diesem Hintergrund ist eine Überarbeitung des Gutachtens zwingend erforderlich.**

2.3 Zur Abgrenzung des Einzugsgebiets

Die GMA definiert für das geplante Möbelvorhaben ein weit gefasstes Einzugsgebiet, das sowohl über das im Jahr 2019 definierte Marktgebiet des Wilhelmshavener Einzelhandels als auch über den aperiodischen Kongruenzraum des Oberzentrums Wilhelmshaven hinausgeht. Dabei zeigen sich jedoch **methodische und inhaltliche Unstimmigkeiten, die die Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Analyse** deutlich beeinträchtigen.

So liegen für das Einzugsgebiet unterschiedliche Bezeichnungen und Einteilungen vor: Während Kartendarstellung und Einwohnertabelle zunächst drei Zonen ausweisen, werden im Kapitel zu den Marktanteilen weitere (Unter-)Zonen aufgeführt – ohne dass die jeweilige Abgrenzung definiert, begründet oder grafisch dargestellt wird. So wird beispielsweise der Ort Varel (vermutlich) gleichzeitig mehreren Zonen zugeordnet. Eine Nachvollziehbarkeit ist demnach nicht gegeben.

Hinzu kommt, dass die **Tabelle mit dem Einwohnerbestand im Einzugsgebiet nicht der kartographischen Abgrenzung entspricht.** In der Tabelle werden Einwohner u.a. von Övelgönne, Brake und Nordenham als Bestandteil des Einzugsgebiets angeführt, die jedoch der Karte nach außerhalb der Zone 3 liegen.

Die methodisch unsaubere und teils widersprüchliche Abgrenzung des Einzugsgebiets wirft Zweifel an der Belastbarkeit der darauf aufbauenden Prognosen und Bewertungen auf.

In Bezug auf das Einzugsgebiet liegen widersprüchliche Aussagen vor.

2.4 Zu den Defiziten bei der Angebotssituation möbelhaustypischer Sortimente und der städtebaulichen Bewertung

Im Kapitel 4 des GMA-Gutachtens, das sich der Prüfung des Beeinträchtigungsverbots widmet, wird die wettbewerbliche Angebotssituation im Untersuchungsraum analysiert. Diese bildet die Grundlage für die anschließende Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens.

Versorgungslage

Die **Darstellung der Versorgungslage** weist jedoch Defizite hinsichtlich der **Transparenz und Nachvollziehbarkeit** auf. Eine differenzierte und kombinierte Verkaufsflächen- und Umsatzdarstellung (z.B. nach Orten) fehlt; stattdessen werden stark aggregierte Angaben nach Zonen (für Umsätze) und Innenstadt/Sonstige Lagen (für Verkaufsflächen) gemacht. Die tatsächliche Leistungsfähigkeit des Bestands ist daraus nicht ableitbar. Zudem wird lediglich eine tabellarische Auflistung strukturprägender Betriebe beigefügt, ohne dass diese hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Stärke und Versorgungsrelevanz in entsprechender Tiefe bewertet würden.

Sämtliche erfasste Standortlagen werden erst im Rahmen der Umsatzumverteilungsberechnungen aufgelistet, wobei auch hier lediglich die Umsätze und die Umsatzverluste dargestellt werden – **ohne nachvollziehbare Herleitung**.

Die stichprobenartige Prüfung durch Dr. Lademann & Partner ergibt dabei folgendes Bild:

- In sämtlichen Sortimenten liegt die Flächenleistung des Bestands über den Annahmen für das Planvorhaben (vgl. Tabelle 1 in Kapitel 2.2 dieser Stellungnahme). M.a.W.: **Die GMA unterstellt damit implizit, dass der Bestand leistungsfähiger als das das regionalbedeutsame Vorhaben ist.**
- Versorgungsstrukturelle Aussagen auf Ebene einzelner Sortimente³ und Zonen fehlen vollständig, wodurch keine belastbare Einschätzung des Versorgungsniveaus möglich ist. Z.B. für **GPK, Hausrat** zeigt sich, dass sich die Zentralität nicht nur für das Einzugsgebiet insgesamt, sondern auch mit Blick auf Wilhelmshaven **weit oberhalb üblicher Versorgungskennziffern bewegt** (rd. 169 %). Dies bestätigt einerseits die im Kapitel zuvor angeführte Überschätzung der Bestandsumsätze (mit dem Effekt der Nivellierung von Umsatzrückgängen) und weist andererseits auf eine kaum steigerbare Versorgungslage hin. **Hieraus lässt sich somit nicht der für das Vorhaben avisierte Verkaufsflächenumfang ableiten.** Es ist von hohen

³ Zur Bewertung der regionalen Versorgungslage werden zwar Verkaufsflächendichtewerte ermittelt. Die Aussagekraft ist allerdings in einem heterogenen Raum – bestehend aus städtisch und ländlich geprägten Teilbereichen – deutlich eingeschränkt, da die Zahlen nicht den jeweiligen Kongruenzraum der Kommunen berücksichtigen. Vor allem kann die kommunale Versorgungslage kein überdimensioniertes Planvorhaben im Oberzentrum begründen (Stichwort: Maßstäblichkeit).

Umlenkungen innerhalb des Einzugsgebiets auszugehen, was neben den typgleichen Möbelmärkten insbesondere die Angebote in der Innenstadt von Wilhelmshaven tangieren wird.

- Die städtebauliche Bewertung (und die Auseinandersetzung mit den erwartbaren Folgen) bleibt trotz erhöhter – und eigentlich noch höherer – Auswirkungen im Nahbereich des Vorhabens zu oberflächlich.

Marktanteile

Diese Defizite bei der Analyse der Bestandssituation sind gravierend, da die Versorgungslage ein wichtiger Maßstab zur Ableitung realistischer Marktanteile für das Vorhaben ist. Vor diesem Hintergrund wirken die angesetzten Marktanteile für das Vorhaben je Sortiment und (Unter-)Zone weitgehend willkürlich. So ist beispielsweise nicht nachvollziehbar, warum in den Zonen 3a und 3b identische Marktanteile für das Sortiment „Lampen und Leuchten“ angesetzt werden, obwohl zwischen den Unterzonen strukturelle Unterschiede und unterschiedliche Einkaufsorientierungen vorliegen. Eine ggf. der Marktanteilstabelle zugrunde liegende analytische Herleitung lässt sich aus dem Gutachten der GMA nicht entnehmen und begründen. Es liegt eher die Vermutung nahe, dass durch die GMA ein niedriger Vorhabenumsatz gesetzt und weiträumig verteilt wurde, woraus sich sodann die dargestellten Marktanteile ergeben.

Städtebauliche Bewertung und Einordnung der Auswirkungen

Auch die städtebauliche Bewertung der Auswirkungen geht nicht nennenswert über die Auflistung der Umsatzrückgänge hinaus. Eine fundierte Einschätzung der Belastbarkeit und Betroffenheit der Standortlagen ist demnach nicht möglich. Dabei könnten zusätzliche Kennziffern weiteren Aufschluss zur Betroffenheit liefern. Stellt man die geplante Verkaufsfläche des Vorhabens dem Bestand in Wilhelmshaven gegenüber, zeigt sich u.a. im Bereich GPK/Hausrat eine erhebliche Betroffenheit der Innenstadt: Dort stehen 1.810 qm VKF einer Vorhabenfläche von 1.300 qm gegenüber – das entspricht etwa 72 % des innerstädtischen Angebots an GPK/Hausrat. Dies ist umso kritischer zu bewerten, da das Planvorhaben über eine bessere Erreichbarkeit aufweist und damit in diesem Sortiment eine nennenswerte Einkaufsalternative zur Innenstadt darstellen wird. Das sogenannte Regionale Einzelhandelskonzept der GMA lässt eine differenzierte Auseinandersetzung hierzu vermissen.

Aufgrund der aufgezeigten erheblichen Defizite bei den Eingangsdaten des Gutachtens ist eine Bewertung der Einschätzungen zum Beeinträchtigungsverbot nicht möglich / sinnvoll. Bemerkenswert ist jedoch, dass die GMA den (unterschätzten⁴) Umsatzrückgang im Kernsortiment Möbel von 15 bis 23 % lediglich als

⁴ So wurden nachweislich seitens der GMA für alle Vorhabenssortimente zu niedrige Flächenleistungen angesetzt. Demgegenüber hat die GMA den Bestandseinzelhandel überdurchschnittlich leistungsfähig bewertet. Damit wird das Schädigungspotenzial des Vorhabens in allen Sortimenten deutlich unterschätzt.

wettbewerbliche Betroffenheit bezeichnet. Die möglichen Konsequenzen – etwa das Wegbrechen einzelner Anbieter – wäre bei diesem Umsatzrückgang zu thematisieren. Gerade unter dem Titel eines Regionalen Einzelhandelskonzepts wäre an dieser Stelle eine vertiefte Auseinandersetzung zu erwarten.

Insgesamt überschätzt das GMA-Gutachten die Leistungsfähigkeit der bestehenden Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum deutlich und steht im Widerspruch zu der unterdurchschnittlichen Umsatzerwartung für das Vorhaben. Die stark aggregierte Auseinandersetzung mit den raumstrukturellen Gegebenheiten und Unterstellung der Belastbarkeit der Innenstädte und der maßgeblichen Wettbewerbsstandorte überzeugt nicht.

Da die Auswirkungsanalyse gravierende Fehleinschätzungen zu den Eingangsdaten enthält kann dieses eine belastbare und glaubwürdige Aussage, ob das Beeinträchtigungsverbot gewahrt wird, nicht liefern. Erkennbar ist jedoch, dass die Betroffenheit in sämtlichen Sortimenten deutlich höher ausfällt, als von der GMA dargestellt.

3 Fazit

Dr. Lademann & Partner wurden mit der Plausibilitätsprüfung des sog. Regionalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Wilhelmshaven – Fokus Möbel beauftragt. Im Fokus standen die Überprüfung der fachlichen Nachvollziehbarkeit der Grundlagen, Annahmen, Ergebnisse und Bewertungen sowie die Identifikation möglicher methodischer Schwächen.

Das Gutachten der GMA weist in zentralen Bereichen erhebliche methodische, inhaltliche und konzeptionelle Defizite auf. Diese schränken die Belastbarkeit der raumordnerischen Bewertung des Vorhabens deutlich ein. Insbesondere erfüllt es die Anforderungen an ein Regionales Einzelhandelskonzept gemäß LROP Niedersachsen 2017 nicht. **Der Gutachtenansatz erscheint einseitig auf die Rechtfertigung des Gesamtvorhabens ausgerichtet, nicht jedoch auf eine objektive und ausgewogene gesamtstädtische und raumordnerische Entwicklungsstrategie.** Die Ergebnisorientierung lässt sich auch im Lichte der Grundeinstellung der Expertise erkennen: So wird die Ausnahmeregel zum Integrationsgebot durch die GMA schon als erfüllt bewertet, bevor überhaupt die Sortimente auf Verträglichkeit geprüft wurden.

Kritisch zu bewerten sind damit insbesondere folgende Aspekte:

- **Unzureichendes Untersuchungsdesign:** Die Analyse bleibt auf eine projektbezogene Wirkungsschätzung beschränkt und lässt einen strategischen Blick auf die gesamtstädtische Entwicklung im Möbelsegment vermissen.
- **Nicht belastbare Umsatzannahmen:** Die Umsätze des Vorhabens werden systematisch zu niedrig, die des Bestands zu hoch angesetzt. Dadurch werden die tatsächlichen Umsatzumverteilungen und deren Auswirkungen nivelliert. Das Vorhaben wird deutlich höhere Umsatzrückgänge auslösen. Sowohl zulasten des Möbeleinzelhandels auch zulasten der Wilhelmshavener Innenstadt.
- Intransparente Abgrenzung des Einzugsgebiets: Die Zonierung ist widersprüchlich und teilweise nicht nachvollziehbar. Die **Herleitung der Marktanteilsprognosen wirkt willkürlich statt analytisch fundiert.**
- Kritik am **Möbel-Mitnahmemarkt (Mömax):** Aufgrund des hohen Anteils zentrenrelevanter Randsortimente und der realistischerweise zu erwartenden deutlichen Auswirkungen auf die Innenstadt besteht Anpassungsbedarf. Die behauptete Verbesserung der Versorgungslage – ungeachtet raumstruktureller Wirkungen – genügt nicht als **Rechtfertigung entgegen den Aussagen des Einzelhandelskonzepts aus 2019** außerhalb der Innenstadt einen signifikanten Umfang an zentrenrelevanten Sortimenten zu realisieren.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Verträglichkeitsanalyse der GMA aufgrund der fehlenden konzeptionellen Komponente und insbesondere aufgrund den beschönigten Eingangsdaten nicht als belastbare Bewertungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren und zur Inanspruchnahme der Ausnahmeregel zum Integrationsgebot gemäß LROP Niedersachsen 2017, 2.3.06 b geeignet ist. Auch im Sinne eines „echten“ (Regionalen) Einzelhandelskonzepts ist entsprechend nachzubessern und im Ergebnis auf eine innenstadt- und raumverträgliche Dimensionierung (insbesondere der zentrenrelevanten Randsortimente⁵) hinzuwirken.

Hamburg, 5. Mai 2025

gez. Sandra Emmerling gez. Uwe Seidel

Dr. Lademann & Partner GmbH

⁵ Die Stellungnahme zur Plausibilität hat das Kernsortiment Möbel nur randlich flankiert, da dieses keine maßgebliche Relevanz für die Innenstadt von Wilhelmshaven hat, die hier im Fokus der Stellungnahme lag. Gleichwohl lassen die zu plausibilisierenden Vorhabensannahmen erhebliche Umsatzrückgängen insbesondere im Möbelsegment erwarten, die – zwar eine nicht nach dem BauGB geschützte – Schließung eines bestehenden Anbieters nicht ausschließen lässt. Insofern empfehlen Dr. Lademann & Partner das gesamte Gutachten auf den Prüfstand zu stellen und ergebnisoffen die Entscheidungsfolgen (Chancen vs. Risiken) zu diskutieren.