

Vorlagen-Nr. **179/2026**

öffentlich	X
nichtöffentlich	

Fachbereich: Stadtplanung und Stadterneuerung

Wilhelmshaven, 01.06.2026

Beschlussvorlage an den RAT

**Bebauungsplan Nr. 179B -Potenburg Südwest / Sondergebiet Möbel-
Regionales Einzelhandelskonzept Wilhelmshaven –
Teilfortschreibung Möbel**

Beratungsfolge	Sitzungstag	Abstimmung		
		Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Planen und Bauen	09.06.2026			
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Häfen	15.06.2026			
Betriebsausschuss Eigenbetrieb Grundstücke und Gebäude der Stadt Wilhelmshaven	18.06.2026			
Verwaltungsausschuss	29.06.2026			
Rat	01.07.2026			

Beschlussvorschlag:

Der RAT der Stadt Wilhelmshaven beschließt für eine zukünftige Ansiedlung von Möbelhäusern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.179B -Potenburg Südwest / Sondergebiet Möbel- (Aufstellungsbeschluss (Vorl. Nr. 213/2019 vom 25.09.2019) für das Grundstück Gem. Rüstringen, Flur 12 Flst. 1/29:

1. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts: Das „Regionale Einzelhandelskonzept Wilhelmshaven – Teilfortschreibung Möbel zum Einzelhandelskonzept 2019“ wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Es dient künftig als Grundlage für die Beurteilung von Bauleitplänen und Vorhaben im Sinne der Stadtentwicklung.
2. Für das „Sondergebiet Möbel“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.179B wird eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 34.000 m² festgesetzt.
3. Innerhalb der vorgenannten Gesamtverkaufsfläche wird die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Nebensortimente auf insgesamt maximal 2.800 m² begrenzt. Die Definition der Zentrenrelevanz richtet sich nach dem aktuell gültigen „Einzelhandelskonzept der Stadt Wilhelmshavener“.
4. Der Verkauf der Fläche zum vollen Preis wird fortgesetzt. Hierfür erfolgt ein Ausschreibungsverfahren unter Berücksichtigung von Konzept und Preis mit einer Gewichtung von jeweils 50%. Abschließend entscheidet der Rat der Stadt Wilhelmshaven

Amerkamp
Fachbereichsleitung

Sichtvermerk
OB

Marušić
Stadtbaurat

Begründung:

Der Rat hat am 13.07.2022 den Beschluss über die Durchführung eines Verfahrens für ein regionales Einzelhandelskonzept (Vorl. Nr. 175/2022) zum Bebauungsplan Nr. 179B „Potenburg Südwest / Sondergebiet Möbel“ gefasst.

Mit dem Start der Bearbeitung des „Regionalen Einzelhandelskonzeptes Wilhelmshaven – Teilfortschreibung Möbel zum Einzelhandelskonzept 2019 (REHK)“ wurde bis zur Grundstücksvergabe abgewartet, damit passende Rahmendaten in das Konzept eingestellt werden können. Aufgrund der Entscheidung, dass eine Vergabe des Grundstücks erst nach Feststellung des Planungsrechtes, und zum vollen Preis erfolgen soll (Rat, 11.10.2023 Vorlage 218/2023), wurde der Auftrag für das REHK vor der endgültigen Grundstücksvergabe vergeben.

Ziel des REHK

Das REHK dient dem Nachweis der Raumverträglichkeit der geplanten Möbelhausansiedlung sowie der Darlegung, dass mit dem Vorhaben bestehende Versorgungslücken geschlossen werden können. Eine Anpassung der Wilhelmshavener Sortimentsliste ist hierfür nicht erforderlich. Die Abweichungen vom Einzelhandelskonzept beschränken sich dabei ausschließlich auf das Plangebiet.

Zugleich bildet das REHK die Grundlage für die Festsetzungen zu den Verkaufsflächen des Kernsortiments sowie der zentrenrelevanten Randsortimente im Bebauungsplan 179 B „Potenburg Südwest / Sondergebiet Möbel“.

Verfahren zum REHK

Zur Aufstellung des REHK wurden Wilhelmshavener Verbände und Institutionen zu einem Arbeitskreis eingeladen, sowie das mit der „Einzelhandelskooperation Ost-Friesland“ vereinbarte Moderationsverfahren durchgeführt.

Der Arbeitskreis mit den Einzelhandelsverbänden und Interessenvertretungen fand am 22.04.2024 statt. Ziel war die Vorstellung des REHK, sowie die Abstimmung der Daten. Mit der Zusendung des Entwurfs zum REHK im April 2025 bestand zudem die Möglichkeit, ein weiteres Mal Stellung zu nehmen.

Die Einzelhandelskooperation Ost-Friesland, in welcher Wilhelmshaven Mitglied ist, dient unter anderem dazu, die Errichtung von neuen, großflächigen Einzelhandelsvorhaben in der Region Ost-Friesland zu beschleunigen und zu vereinfachen.

Die Teilnehmenden Kommunen und Landkreise haben sich freiwillig verpflichtet eine frühzeitige interkommunale Abstimmung bei dem Aufgreifen von abgestimmten Schwellengrößen durchzuführen. Diese erfolgen durch sogenannte Moderationsverfahren.

Die erste Runde des Moderationsverfahrens zum REHK wurde am 25.04.2025 durchgeführt und diente der Vorstellung des Ansiedlungsvorhabens XXXLutz und Mömax und dessen Beurteilung und Verträglichkeit durch das REHK. Eingeladen waren die betroffenen Kommunen und Landkreise des im Moderationsverfahren bestimmten Einzugsgebiets, sowie das Amt für regionale Landesentwicklung (ARL) und die Industrie- und Handelskammern (IHK). Aus den Anregungen und Diskussion ergaben sich Änderungen des REHK. Insbesondere führten die Hinweise, ein offenes Konzept aufzustellen, -um andere Anbieter ebenfalls zu berücksichtigen zu können- zu Änderungen. Daraus folgend wurde das REHK in eine neutrale Fassung überarbeitet, um offen für alternative Investoren im Möbelsektor zu sein.

Der überarbeitete neutrale Entwurf des REHK wurde am 25.02.2026 in einer zweiten Moderationsrunde allen Beteiligten präsentiert. Die zweite Moderationsrunde diente außerdem dazu die raumordnerische Verträglichkeit im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) abzustimmen. Die Nachbar-Kommunen und Landkreise, das ARL und die IHKs hatten im Anschluss vom 25.02.2026 bis einschließlich 20.03.2026 die Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und raumordnerisch eingeordnet (siehe Tabelle 1) sowie mit dem ARL abgestimmt. Das Ergebnis wurde nun in die Endfassung des REHK eingearbeitet, um nachzuweisen, dass die Planung raumverträglich ist.

Raumordnerische Verträglichkeit

Die raumordnerische Verträglichkeit der angedachten Planung, (im Sinne der Ziele des LROP) wird im REHK durch die Einhaltung des Kongruenzgebots, des Konzentrationsgebots, des Integrationsgebots, des Abstimmungsgebots und des Beeinträchtigungsverbots nachgewiesen.

- **Kongruenzgebot:** Das Einzugsgebiet des Möbelhauses entspricht dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Stadt Wilhelmshaven. Eine Überschreitung liegt weder insgesamt noch sortimentsbezogen vor.
- **Konzentrationsgebot:** Das Vorhaben fügt sich in den bestehenden Sonderstandort Ebkeriege ein und trägt zur räumlichen Konzentration bei. Eine Zersiedlung wird vermieden.
- **Integrationsgebot:** Die Ausnahmeregelung für nicht zentrenrelevante Kernsortimente wird eingehalten. Das zentrenrelevante Randsortiment wird auf ein raumverträgliches Maß begrenzt.
- **Abstimmungsgebot:** Die Planung erfolgt auf Grundlage des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts und ist mit den Zielen der Raumordnung abgestimmt.
- **Beeinträchtigungsverbot:** Das REHK weist nach, dass von dem Möbelhaus keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen. Die Verträglichkeit mit der Innenstadt und den Stadtteilzentren ist gewährleistet.

Finanzielle Auswirkungen

X nein

2. Auswirkungen auf die Folgejahre

X nein

Personelle Auswirkungen

X nein

Beteiligte Fachbereiche/Betriebe

X Keine

Klimaauswirkungen

1. Klimaschutzbewertung

- ☐ entfällt/neutral
☐ erheblich positiv
☐ geringfügig positiv
☐ geringfügig negativ
☐ erheblich negativ

2. Klimaangepasstheit

- ☐ entfällt
☐ positiv

- ☐ ausgeglichen
- ☐ negativ