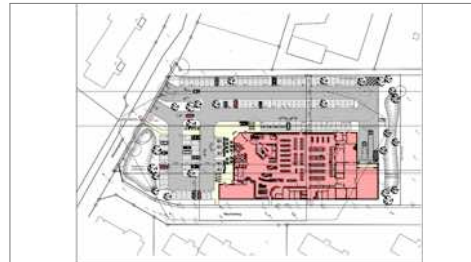


RAUMORDNERISCHE VERKAUFSFLÄCHENERMITTLUNG

Neuaufstellung des Nahversorgers Edeka Mußwessels in 29223 Celle-Hehlentor

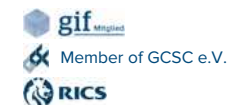


Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Thomas Voßkamp
Sven Carstensen
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Aufsichtsrat:
Bernhard H. Hansen
(Vorsitzender)
Hartmut Bulwien
(Ehrevorsitzender)

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058



bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax +49 40 42 32 22-12

erstellt für: Dipl.-Ing. Albert Holzkamm GmbH + Co. KG
Am Stuhkamp 8, 27283 Verden

Projekt-Nr.: P2003-6479

Bearbeiter: Michael Schmidt
Projektleiter: Andreas Gustafsson, Bereichsleiter Einzelhandel

Hamburg, 11. Dezember 2020

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1	1
2	1
2.1	1
2.2	2
2.3	4
2.4	9
2.5	11
3	13
ANHANG	15

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert.

Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

Hamburg, der 11. Dezember 2020

1 VORBEMERKUNG

Untersuchungsanlass und Auftraggeber

Der am Nahversorgungsstandort Dörnbergstraße 50 in Celle-Hehlentor seit 1993 ansässige und von der Fa. Mußwessels betriebene Supermarkt Edeka ist mit rd. 650 qm Verkaufsfläche nicht mehr zeitgemäß aufgestellt und kann einen Vollsortimentsanspruch auf der geringen Verkaufsfläche nicht einlösen. Seine Markt- und Wettbewerbsfähigkeit ist damit in Frage gestellt. Er soll durch einen Erweiterungsneubau mit marktfähiger Verkaufsflächendimensionierung auf einer Brachfläche an der Dörnbergstraße/Ecke Wachtelweg ersetzt werden. Die für einen Vollsortimenter erforderliche Dimensionierung überschreitet üblicherweise die Schwelle der Großflächigkeit und wäre grundsätzlich als „Einzelhandelsgroßprojekt“ im Sinne des § 11 Satz 3 BauNVO und somit auch im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017, Kap. 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels, zu entwickeln und zu bewerten. Die dort niedergelegten raumordnerischen Ziele für großflächige Einzelhandelsmaßnahmen wären bei entsprechender Bauleitplanung verbindlich zu beachten. Der Standort ist dem dezentralen Nahversorgungsnetz in Celle zuzurechnen und erfüllt insoweit nicht die Anforderungen des Integrationsgebotes, welches für einen großflächigen Lebensmittelmarkt grundsätzlich einen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem Zentralen Versorgungsbereich einfordert. Das Vorhaben kommt jedoch als sogenannter "nicht raumbedeutsamer" Nahversorger in Betracht, der von diesem Ziel suspendiert wäre.

Die Dipl.-Ing. Albert Holzkamm GmbH + Co. KG, Verden, beauftragte die bulwiengesa AG am 05.06.2020 mit der Erstellung einer derartigen raumordnerischen Prüfung und Ableitung einer standortadäquaten Verkaufsflächenobergrenze für den Neubau.

2 RAUMORDNERISCHE VERKAUFSFLÄCHEN-ERMITTLUNG

2.1 Makrostandort Celle-Hehlentor

Der Celler Stadtteil Hehlentor befindet sich im Nordosten des Kernstadtgebietes. Er wird im Westen und Nordwesten durch die Bahntrasse Hannover–Hamburg und im Süden durch den Verlauf der Aller begrenzt. Südlich des Flusses ist die Celler Altstadt verortet. Der Siedlungsbereich des Stadtteils ist im Westen und Norden überwiegend durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung, im Südosten verstärkt durch Blockbebauung geprägt.

Hehlentor verfügt gemäß Entwurfsfassung zur Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Celle über keinen Zentralen Versorgungsbereich¹. Im Stadtteil sind mit der Harburger Straße und Dörnbergstraße (Untersuchungsvorhaben) zwei zu sichernde und weiterzuentwickelnde Nahversorgungsstandorte ausgewiesen. Des Weiteren befindet sich im äußeren südwestlichen Stadtteilbereich der Sonderstandort Telefunkenstraße.

Verkehrsseitig erschlossen wird Celle-Hehlentor durch die in Nordsüd-Richtung verlaufende Bundesstraße B 3, die den Stadtteil und das nördlich angrenzende Umland mit der Celler Innenstadt verbindet, sowie die in Westost-Richtungen verlaufenden B 191 (Lüneburger Heerstraße) und L 282 (Wittinger Straße).

Die ÖPNV-Anbindung mit dem übrigen Celler Stadtgebiet wird über mehrere Buslinien (2, 3, 4, 164, 200, 300, 400) gewährleistet.

¹ Vgl. Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Celle, Entwurf 02/2019-, Stadt + Handel, Dortmund, S. 123

Zum 31.12.2019 lebten lt. städtischer Fortschreibung in Celle-Hehrentor insgesamt 7.729 Personen mit Hauptwohnsitz². Die Bevölkerungszahl der aus siebzehn Stadtteilen bestehenden Gesamtstadt Celle beträgt vergleichend 70.562.

2.2 Mikrostandort Dörnbergstraße/Wachtelweg

Der Standort des geplanten erweiterten Edeka-Ersatzneubaus befindet sich an der Dörnbergstraße/Ecke Wachtelweg im südöstlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Celle-Hehrentor. Bei dem Areal handelt es sich um eine ungenutzte Grünfläche innerhalb des Siedlungsbereiches. Das Altobjekt würde als Nahversorgungsstandort aufgegeben. Inwieweit dies ggf. auch baurechtlich sichergestellt würde, ist nicht Gegenstand dieser Untersuchung.

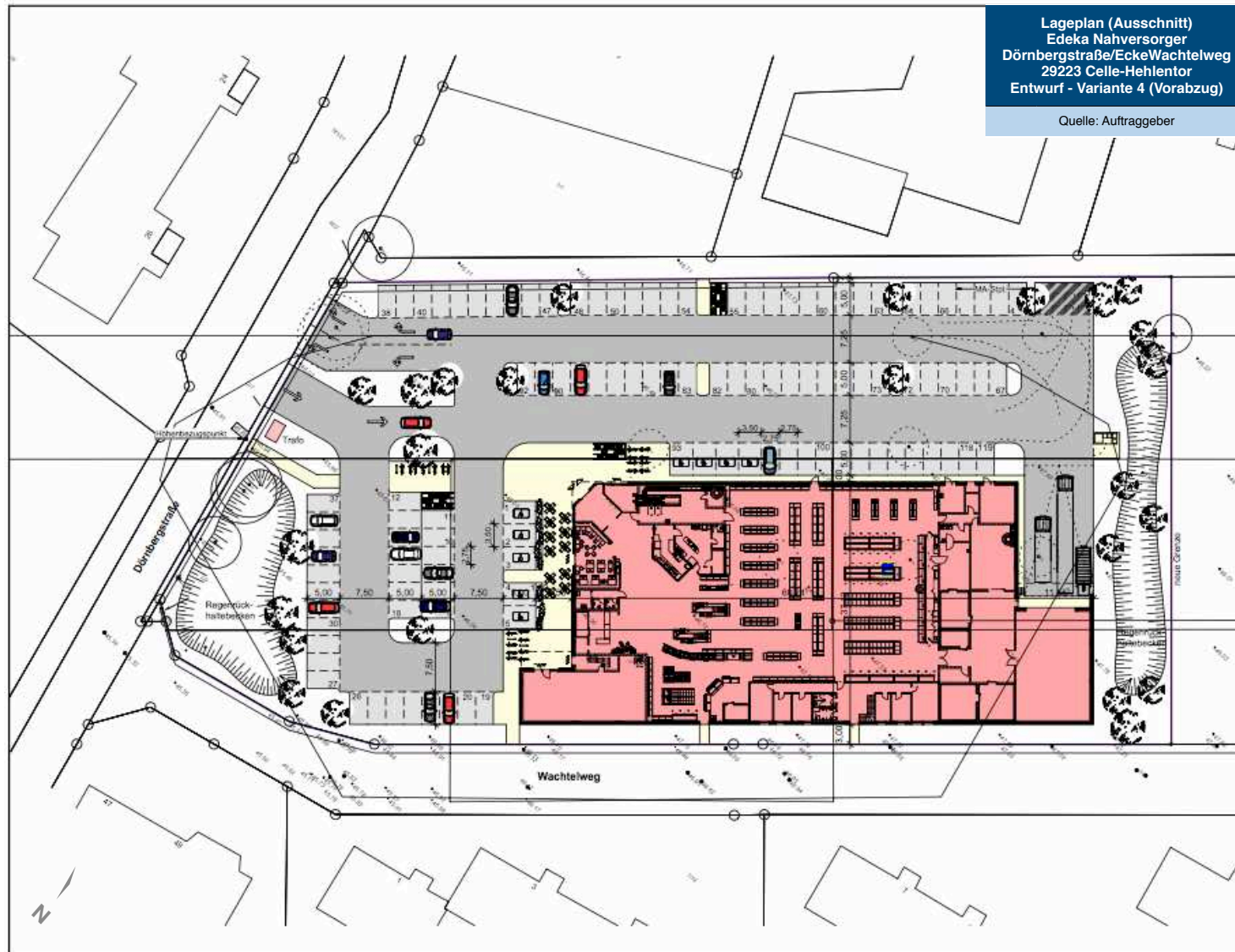
Das direkte Umfeld ist durch Wohnnutzungen in Blockbebauung geprägt, an die sich im Norden Einfamilienhäuser und im Osten Kleingärten anschließen. An das Areal grenzt das Forschungsinstitut für Tierschutz und Tierhaltung an.

Aus dem Wohnumfeld im südöstlichen Teilbereich des Stadtteils Hehrentor sowie des äußerst westlichen Siedlungsbereichs von Celle-Lachtehausen ist eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabengrundstücks gegeben. In einer 10-Minuten-Gehisochrone um den Standort wohnen insgesamt rd 3.400 Personen³. Damit erfasst der geplante Nahversorgungslebensmittelmarkt an der Dörnbergstraße fußläufig gut 40 % der Einwohner der Stadtteile Hehrentor und Lachtehausen.

² Quelle: Stadt Celle - Statistik (01.2020)

³ Berechnung der Einwohnerzahlen mit Hauptwohnsitz auf Grundlage von Microm-Baublock-Daten für das Stadtgebiet Celle





In den nördlich bis zur Bahntrasse und östlich angrenzenden Siedlungsbereichen von Hehlentor, Altenhagen und Lachtehausen, die zum ergänzenden absatzwirtschaftlichen Nahversorgungsbereich des Lebensmittelmarktes zu zählen sind, leben außerhalb der Fußläufigkeit weitere ca. 2.900 Personen.

Eine ÖPNV-Anbindung besteht über die südlich in rd. 200 m Entfernung befindliche Bushaltestelle „Dörnbergstraße“ mit der Buslinien 4 und 400, über welche die östlich gelegenen Stadtteile Altenhagen und Lachtehausen sowie das übrige Celler Stadtgebiet angebunden sind.

2.3 Prüfung „wohnortbezogene Nahversorgung“ (nicht raumbedeutsame Nahversorgung)

Zur Abbildung eines Lebensmittelvollsortimenters ist grundsätzlich eine großflächige Dimensionierung über 800 qm Verkaufsfläche (VKF) erforderlich, wobei diese üblicherweise je nach Tragfähigkeit ihres Einzugsgebietes zwischen etwa 1.200 qm in einwohnerschwachen ländlichen Räumen und ca. 3.000 qm VKF in Zentralorten umfassen. Damit gilt das Vorhaben zunächst grundsätzlich als „Einzelhandelsgroßprojekt“ im Sinne des § 11 Satz 3 BauNVO und somit auch im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017, Kap. 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Die in Kap. 2.3 niedergelegten raumordnerischen Ziele für großflächige Einzelhandelsmaßnahmen wären bei entsprechender Bauleitplanung verbindlich zu beachten.

Da der Stadtteil Hehlentor keinen Zentralen Versorgungsbereich aufweist und dort auch nicht entwickelt werden soll, kann das raumordnerische Integrationsgebot nicht erfüllt werden (LROP Kap. 2.3, Ziff. 05, Sätze 1-2):

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein“.

Eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP setzt einen engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) voraus. Entweder ist das Projektgrundstück integraler Bestandteil eines Zentralen Versorgungsbereiches oder es "schmiegt" sich in enger fußläufiger Distanz an diesen an. Beide Voraussetzungen sind in Hehlentor nicht gegeben.

Mögliche Ausnahmetatbestände hierzu sind im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Celle nicht festgestellt und können daher nicht angewendet werden (LROP Kap. 2.3, Ziff. 05, Satz 3):

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist;“ ... (Satz 2 bleibt unberührt.)

Dennoch besteht für Lebensmittelmärkte der Nahversorgung grundsätzlich die Möglichkeit, im Einzelfall auch größere Verkaufsflächen als 800 qm zu realisieren, wenn für diese Märkte im konkreten Einzelfall der Nachweis erbracht werden kann, dass von ihnen keine „raumbedeutsamen Auswirkungen“ ausgehen. Für derartige Märkte sind die Ziele des Kap. 2.3 Landes-Raumordnungsprogramms nicht einschlägig. Die Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels des LROP“ charakterisiert derartige nicht raumbedeutsame Vorhaben der Nahversorgung wie folgt (s. Arbeitshilfe Kap. 2.7.1):

„Der ‚wohntbezogenen Nahversorgung‘ dienende Betriebe sind Betriebe, die ausschließlich kleinräumig wirken und deshalb keine Raumbedeutsamkeit erlangen. Wegen ihrer engen räumlichen Auswirkungen sind solche Vorhaben nicht in der Lage, als „Standortkonkurrenten“ zur Ausdünnung des Versorgungsnetzes beizutragen. Deshalb kann ihre Verkaufsfläche auch mehr als 800 qm betragen. Zwingend einzuhaltende Voraussetzungen dieser Betriebe sind, dass ihr Sortiment zu mindestens 90 % aus periodischen Sortimenten (das sind insb. Lebensmittel und Drogeriewaren) besteht und mehr als 50 % ihres Umsatzes von Kunden aus einem fußläufigen Einzugsbereich stammen.“

Als fußläufig erreichbar sieht das LROP im Zusammenhang mit Einzelhandel nicht einen pauschalen Entfernungsradius sondern einen Bereich mit einer maximalen Gehzeit von 10 Minuten an. Lediglich in Ergänzung hierzu benennt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen einen 1.000-Meter-Radius um das Vorhaben als maximale Ausdehnung des fußläufigen Einzugsbereiches.

Der fußläufige Einzugsbereich ist daher nicht stets pauschal auf maximal 1.000 m (Zirkelkreis/Luftlinie) um das Vorhaben herumzuziehen, sondern muss dem Straßen- und Wegenetz sowie anderen tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung tragen. Bereiche, die durch Barrieren (z. B. Autobahn, Fluss, Bahngleise, Industrie- und Firmengelände oder Privatgrundstücke ohne öffentliche Wege) nicht innerhalb von 10 Minuten fußläufig erreicht werden können, dürfen nicht zum fußläufigen Einzugsbereich hinzugezählt werden, selbst wenn sie sich in maximal 1.000 m Entfernung vom Vorhaben befinden.

Bei der Umsatzprognose ist zu berücksichtigen, dass typischerweise in Bezug auf diejenigen Kunden, die aus dem fußläufigen Einzugsbereich stammen, eine maximale Kaufkraftbindung von 40–50 % erreicht werden kann. Wegen ihrer fehlenden Raumbedeutsamkeit sind Betriebe unter 800 qm Verkaufsfläche und „Vorhaben der wohnortbezogenen Nahversorgung“ nicht an die Vorgaben des LROP gebunden. Sie werden allein über das Städtebaurecht (insbesondere über die Bauleitplanung) gesteuert.“

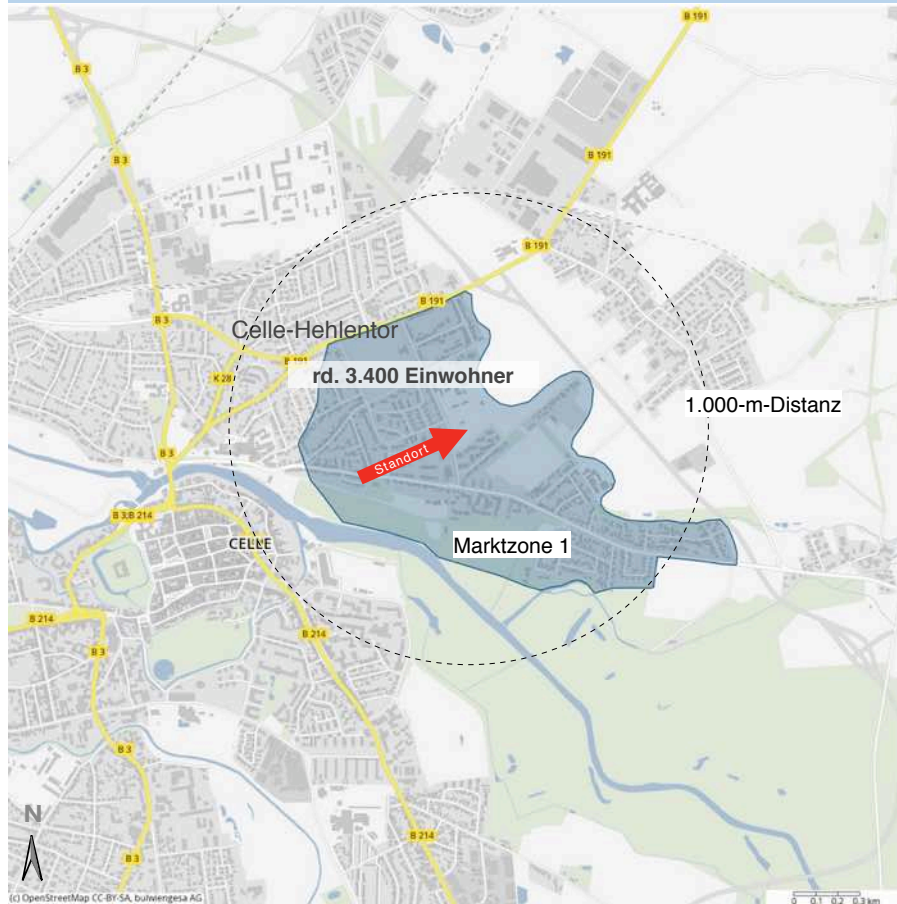
→ Methodischer Hinweis:

Das Prüfprocedere folgt vorgegebenen Maßstäben der Arbeitshilfe zum LROP und dient allein der Ermittlung einer maximal zulässigen Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt als "nicht raumbedeutsamer Nahversorger" im Sinne des LROP Niedersachsen. Es dient üblicherweise weder der Ermittlung eines marktrealistischen tatsächlichen Einzugsgebietes noch eines realistischen Zielumsatzes. Grund hierfür ist, dass Lebensmittelmärkte nicht regelhaft, sondern eher in Ausnahmefällen ihren Umsatz tatsächlich mehrheitlich aus einem fußläufigen Nahbereich erzielen. Häufig wird die Kaufkraftbindung im fußläufigen Nahbereich durch weitere Wettbewerber in der Umgebung herabgesetzt und noch häufiger – v. a. in ländlichen Räumen mit geringer Versorgungsabdeckung – geht die Ausstrahlung bedeutend über die Fußläufigkeit hinaus.

Im vorliegenden Falle Celle-Hehlentor ist die Ableitung jedoch durchaus realitätsnah, weil der untersuchte Markt in einem recht kompakten, durch verkehrliche und natürliche Barrieren (Bahntrasse, Flusslauf der Aller) sowie den östlichen Siedlungsrand Celles gebildeten Einzugsgebiet eine Alleinversorgungsstellung hat.

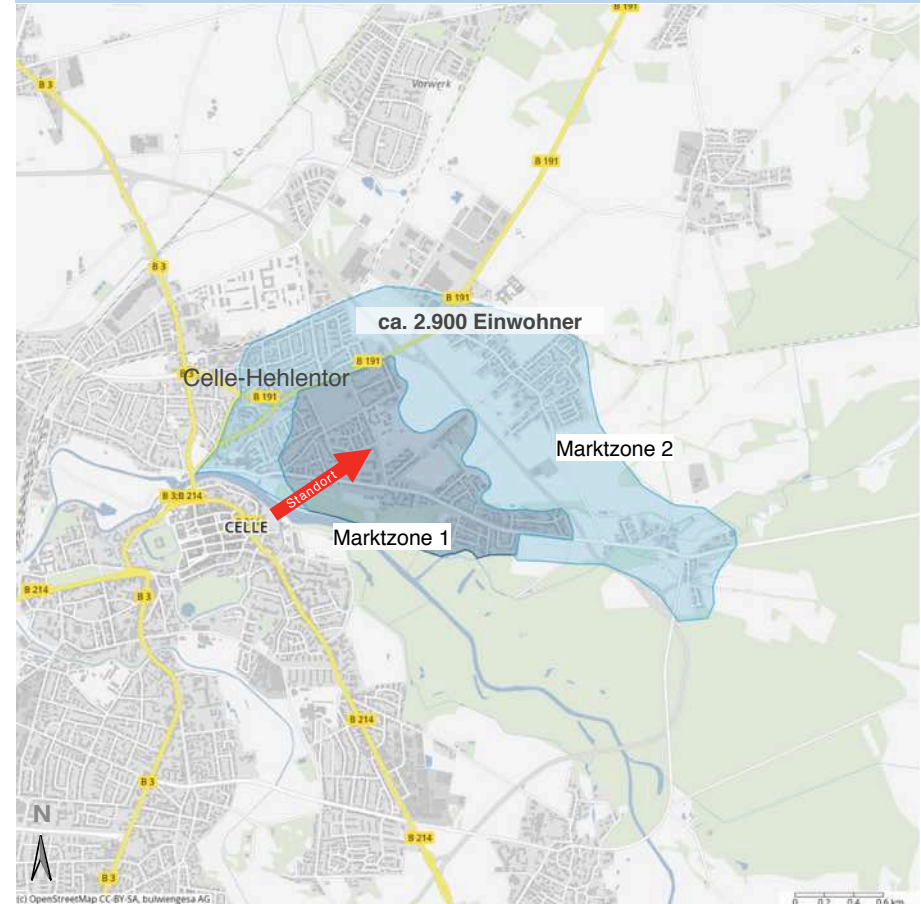
Es ist davon auszugehen, dass der bisher kleinflächige Bestandsmarkt in der Dörnbergstraße in Celle-Hehlentor grundsätzlich nicht "raumbedeutsam" wirkt. Zu klären ist, bis zu welcher Größenordnung eine Neuaufstellung am vorgegebenen Projektstandort möglich ist, ohne dass das Vorhaben raumbedeutsame Auswirkungen entfaltet. Die Arbeitshilfe des LROP Niedersachsen 2017 gibt hierfür – wie vorstehend zitiert – einen entsprechenden Prüfrahmen vor, welcher im Anschluss Anwendung findet.

Fußläufiger Nahbereich für Nahversorger in Celle-Hehlentor (an topografische und verkehrliche Verhältnisse angepasste 10-Minuten-Gehisochrone)

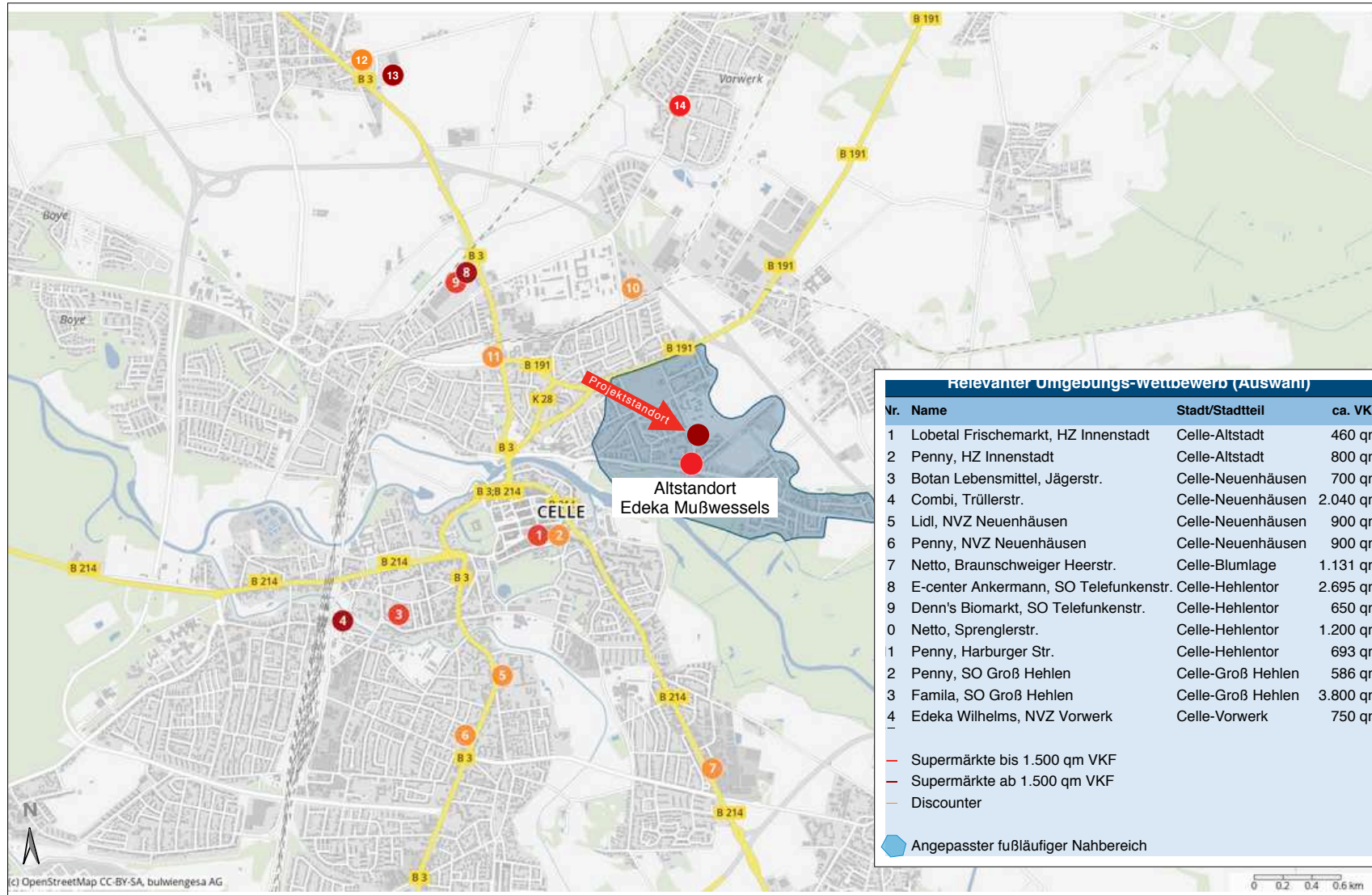


Anzahl der Einwohner im fußläufigen Nahbereich (Marktzone 1, ca. 10-Minuten-Gehisochrone): rd. 3.400 Personen.

Dto. zzgl. ergänzender, an Wettbewerbsverhältnisse angepasster absatzwirtschaftlicher Nahversorgungsbereich



Anzahl der Einwohner im ergänzenden absatzwirtschaftlichen Nahversorgungsbereich: Marktzone 2, ca. 2.900 Personen.



2.4 Prüfroutine

1. Sortiment

Der geplante Edeka-Markt führt aufgrund des Betriebstyps "großer Supermarkt" auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche periodische Sortimente (nahversorgungsrelevante Sortimente). Insoweit kann unterstellt werden, dass sortimentsbezogene Vorgaben eingehalten und ggf. auch planungsrechtlich gesichert werden.

2. Nachfragevolumen

Ableitung eines fußläufig erreichbaren Nahbereiches innerhalb einer operationalisierten 10-Minuten-Gehisochrone: In einem angepassten fußläufigen Nahbereich (bis ca. 1.000-m-Gehdistanz) leben rd. 3.400 Einwohner. Das ladenhandelsrelevante Nachfragevolumen für Periodischen Bedarf⁴ im fußläufigen Nahbereich beträgt rd. 10,7 Mio. Euro p. a.

Daten zum Einzugsgebiet						
Sortiment: Periodischer Bedarf (inkl. freiverkäufliche Pharmaziewaren)						
Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a.						
Zone	Gebiet	Einwohner	KKZ	Verbr.-	Ausg.-	Ver-
		31.12.2019	(BRD=100)	Ausgaben* Euro/Ew.	Volumen Tsd. Euro.	teilung %
1	Nahbereich (10-Minuten-Gehisochrone angepasst)	3.400	104,4	3.132	10.650	54,0
2	Weiteres Einzugsgebiet	2.900	104,4	3.132	9.084	46,0
EZG	Alle Marktzone	6.300		3.132	19.734	100,0
Ø Verbrauchsausgaben BRD		3.101	€/Ew. p. a.		Elastizität:	0,23

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer (KKZ) auf PLZ-Ebene (29223), MB-Research, Nürnberg
 *Anpassung an das Kaufkraftniveau gewichtet mit warengruppenspezifischer Ausgabeneelastizität

⁴ Nahrung-/Genussmittel, Drogeriewaren, Zeitungen/Zeitschriften, Verbrauchsgüter für Heimtiere, freiverkäufliche Pharmaziewaren

3. Zielumsatz Periodischer Bedarf – Nahbereich

Als einziger Nahversorger mit Volls Sortiment (bis ca. 10.000 Artikeln) im südöstlichen Bereich des Stadtteils Hehrentor ist für den neu aufzustellenden großen Supermarkt Edeka von einer erhöhten Kaufkraftbindung auszugehen. Jedoch befindet sich der Standort nicht in Alleinlage im ländlichen Raum, sondern ist in Pkw-Entfernung von weiteren Wettbewerbern umgeben⁵, so dass die maximal mögliche Abschöpfung von 50 % im abgegrenzten Nahbereich nicht in Ansatz gebracht werden kann. Der untere Spannenwert von 40 % dürfte unter optimistischen Annahmen zu einer leistungsfähigen Betriebsführung näherungsweise realistisch sein. Hieraus ergibt sich ein Zielumsatz im Periodischen Bedarf aus dem Nahbereich von rd. 4,3 Mio. Euro p. a.

4. Zielumsatz Periodischer Bedarf – gesamt

Die Ermittlung einer standortadäquaten Dimensionierung ohne „raumbedeutsamen“ Einfluss gibt einem mindestens 50 %igen Umsatzanteil aus dem Nahbereich vor. Am Standort Dörnbergstraße sind knapp 60 % des Vorhabenumsatzes aus dem Nahbereich erwartbar. Sonstige Bewohner des Stadtteils Hehrentor südlich der in Ostwest-Richtung verlaufenden Bahntrasse sowie der Celler Stadtteile Altenhagen und Lachtehausen (Marktzone 2) tragen ca. 25 % bei; weitere externe Umsätze stammen aufgrund der Lage nahe zur L 282 mit Durchgangskunden aus dem Umland und durch Streukunden aus dem übrigen Celler Stadtgebiet (zusammen ca. 16 %).

⁵ Vgl. vorstehende Karte: Relevanter Wettbewerb

Aufgrund des Alleinstellungsmerkmals innerhalb des Nahbereiches und der Stadtteile Altenhagen und Lachtehausen sowie der räumlichen Distanz zu den nächstgelegenen Wettbewerbsstandorten ist von einem Gesamt-Zielumsatz im Periodischen Bedarf inkl. Kundschaft von außerhalb des Nahbereiches von ca. 7,2 Mio. Euro p. a. auszugehen.

5. Zielumsatz Periodischer + Aperiodischer Bedarf – gesamt

Unter Berücksichtigung eines betriebsüblichen Umsatzanteils für Nonfood-Rand- und Aktionssortimente (Aperiodischer Bedarf) von 5 bis 10 % (operationalisiert ca. 8 %) beträgt der für einen nicht raumbedeutsamen Nahversorger mindestens herleitbare Gesamt-Zielumsatz knapp 7,9 Mio. Euro p. a.

6. Verkaufsflächendimensionierung

Die Gewichtung des Gesamt-Umsatzes aus dem angepassten fußläufigen Nahbereich mit der durchschnittlichen Flächenproduktivität von etablierten Edeka-Märkten der Edeka Regionalgesellschaft Minden-Hannover in Niedersachsen (gut 4.620 Euro je qm VKF p. a.⁶) ergibt eine Verkaufsfläche von rd. 1.700 qm, mit der gemäß LROP 2017 generalisierend angenommen werden kann, dass der Markt keine raumbedeutsamen Auswirkungen auslöst. Eine marktübliche Konzessionärsfläche im gleichen nahversorgungsrelevanten Kernsortiment "Periodischer Bedarf" (meist als Backshop betrieben) ist als Verkaufsfläche bereits darin eingeschlossen.

Bis zu dieser Dimensionierung kann ein Lebensmittelmarkt im Celler Stadtteil Hehrentor insoweit im Rahmen eines nicht raum-

bedeutsamen Nahversorgers konzipiert werden, ohne dass die Ziele des Kap. 2.3 LROP hierfür einschlägig würden.

Zielumsatzableitung Planvorhaben						
Zone	Einwohner	Ausgaben-	Kaufkraft-	Umsatzchance	Umsatzzusammen-	
		volumen	bindung		setzung nach ...	
		Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Herkunft	Kern-/
					%	Rand-
						sortiment
1	3.400	10.650	40,0	4.260	59 %	
2	2.900	9.084	20,0	1.817	25 %	
EZG	6.300	19.734	30,8	6.077	84 %	
plus externer Streuzufluss				1.123	16 %	
Umsatz Periodischer Bedarf p. a.				7.200	100 %	92 %
zzgl. Nonfood Aktion/Randsortiment				650		8 %
Gesamtumsatz p. a.				7.850		100 %
Mögliche Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment		Umsatz	Verkaufsfläche	Raumleistung		
		Tsd. Euro p. a.	qm	Euro/qm VKF p. a.		
Periodischer Bedarf		7.200	1.600	4.500		
Nonfood Aktion/Randsortiment		650	100	6.500		
Nahversorger ggf. inkl. Backshop		7.850	1.700	4.618		

Quelle: bulwiengesa

Etwaige ergänzende Mietflächen, die für branchenfremde Handels- oder für Dienstleistungsnutzungen vorgesehen sind, sind in der Verkaufsflächenermittlung nicht enthalten, weil sie von Nachfragevolumen für das Kernsortiment "Periodischer Bedarf" nicht abgedeckt werden. Sie müssten ggf. also hinzuaddiert werden.

⁶ Quelle: Trade Dimensions

7. ÖPNV-Anbindung

In rd. 200 m vom Planstandort Dörnbergstraße/Ecke Wachtelweg befindet sich an der Wittinger Straße die Bushaltestelle "Dörnbergstraße" der Linien 4 und 400, durch die eine direkte Anbindung an die angrenzenden Stadtteile Altenhagen und Lachtehausen sowie an das übrige Celler Stadtgebiet gegeben ist. Der Vorgabe 'ÖV-Anbindung des Projektstandortes' wird somit entsprochen.

8. Räumlich-funktionale direkte Zuordnung zu Wohngebieten

Das Vorhabengrundstück befindet sich im südöstlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Hehrentor und ist somit aus diesem sehr gut erreichbar. Eine ausreichende Wohngebietszuordnung ist in der Verkaufsflächenableitung ferner implizit vorgegeben: Fehlt sie, kommt keine ausreichende Mantelbevölkerung in einem fußläufigen Nahbereich zustande.

2.5 **Plausibilisierung der Zielumsatzableitung durch überschlägige Ermittlung der Marktverteilung/Kaufkraftbindung im gesamten Einzugsgebiet des Vorhabens**

Das Prüfprocedere der Arbeitshilfe zum LROP gibt einen zulässigen Rahmen für eine ansetzbare Kaufkraftbindung im fußläufigen Nahbereich des Vorhabens vor. Diese Ableitung ist typisierend und dient dazu, eine zulässige Höchstgrenze im Rahmen eines noch "nicht raumbedeutsamen" Nahversorgers zu ermitteln. Es ist für diesen Nachweis insoweit lediglich erforderlich, diese Obergrenze zu ermitteln. Eine kleinere Projektdimensionierung oder auch ein Unterschrei-

ten der angesetzten Kaufkraftbindung z. B. durch Wettbewerbseinflüsse (und somit ein Unterschreiten des angenommenen Zielumsatzes) ist insoweit für die Annahme der Nicht-Raubedeutsamkeit unschädlich. Allerdings kann es im Einzelfall sinnvoll sein, die voraussichtliche Erreichung eines tragfähigen Zielumsatzes unter dem Aspekt einer nachhaltigen Stadtentwicklung ergänzend auch unter Berücksichtigung der tatsächlichen, am konkreten Standort wirksamen Wettbewerbsverhältnisse zu prüfen. Dies ist möglich, indem die zur Umsatzableitung herangezogene Kaufkraftbindung in einem Totalmodell im Gesamtkontext mit dem umgebenden Wettbewerbsnetz plausibilisiert wird. Die Kaufkraftverflechtungen für das nahversorgungsrelevante Kernsortiment "Periodischer Bedarf" im Nahbereich sowie auch im gesamten Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens in Celle-Hehrentor bildet die nachstehende Kaufkraftstrom-Modellrechnung ab, welche auf einer weiterentwickelten Gravitationsrechnung gemäß dem Ansatz von Huff basiert. Anhand relevanter Parameter wie Distanz/Anfahraufwand, Standortattraktivität (inkl. möglicher Clusterwirkungen), Objekt-dimensionierung und Betriebstypik (zur Erläuterung der Rechnung siehe Mustertabelle im Anhang) wird die Einkaufsneigung der Haushalte im Einzugsgebiet zu den verfügbaren Einkaufsalternativen bestimmt und als Kaufkraftbindung je Einkaufsalternative operationalisiert. Die Modellrechnung erklärt somit gleichermaßen die Verteilung der im Einzugsgebiet ansässigen Nachfrage über die verfügbaren Einkaufsalternativen, wie auch die Umsatzhöhe der erreichbaren Einkaufsalternativen und ihre räumliche Zusammensetzung.

- Im Periodischen Bedarfsbereich ist für den neu errichteten Lebensmittelmarkt aufgrund seines Alleinstellungsmerkmals und der Verkaufsflächendimensionierung als qualifizierter Vollsortimenter prospektiv eine Kaufkraftbindungsquote von rd. 40 % erreichbar. (Für das Bestandsobjekt mit gut 800 qm VKF dürfte sie um ca. 20 % betragen). Damit werden zukünftig rd. 4,3 Mio. Euro des

Überschlägige Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Edeka Mußwessels in Celle-Hehlerntor Nichtraumbedeutsamer Nahversorger mit 1.700 qm VKF (davon 1.600 qm Periodischer Bedarf) Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen									
Standortbereich	Zone 1 Nahbereich		Zone 2 ergänzender absatzwirtschaftlicher Nahbereich		Einzugsgebiet total		Ext. Umsatz Streu- kunden	Umsatz Total	
	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz	Umsatz/Marktanteil	
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p.a.	%
Edeka Mußwessels Ersatzneubau (inkl. Backshop)	4.260	40,0	1.820	20,0	6.080	30,8	1.120	7.200	87,1
Sonstige Anbieter Zone 1	370	3,5	50	0,5	420	2,1	60	480	5,8
Σ Zone 1 in Celle-Hehlerntor	4.630	43,5	1.860	20,5	6.490	32,9	1.180	7.670	92,8
Anbieter Zone 2	110	1,0	410	4,5	520	2,6	75	595	7,2
Σ Anbieter Zone 2 (restl. EZG)	110	1,0	410	4,5	520	2,6	75	595	7,2
Umsatz/KKB in EZG	4.740	44,5	2.270	25,0	7.010	35,5	1.255	8.265	100,0
Abfluss nach ...									
Celle-Hehlerntor - Sprengerstraße (Netto)	380	3,5	680	7,5	1.060	5,4	2.890	3.950	
Celle-Hehlerntor - Harburger Straße (Penny)	480	4,5	640	7,0	1.120	5,7	1.380	2.500	
Celle-Hehlerntor - SO Telefunkenstraße (E-Center, Denn's,dm)	1.060	10,0	1.320	14,5	2.380	12,1	14.470	16.850	
Celle-Groß Hehlen - SO Groß Hehlen/AllerCenter (Famila, Penny, Rossmann)	800	7,5	1.180	13,0	1.980	10,0	19.170	21.150	
Celle-Altstadt - Hauptzentrum Innenstadt (Penny, Lobetal SM, Drogerie Müller,Rossmann, dm)	370	3,5	230	2,5	600	3,0	17.100	17.700	
Celle-Klein Hehlen - Bremer Weg (Aldi)	370	3,5	410	4,5	780	4,0	5.120	5.900	
Celle-Neuenhäusern - Trüllerstraße (Combi)	210	2,0	320	3,5	530	2,7	6.520	7.050	
Celle-Neuenhäusern - NVZ Neuenhäusern (Lidl, Penny)	50	0,5	90	1,0	140	0,7	8.560	8.700	
Celle-Neustadt/Heese - SO An der Hasenbahn (real,-, Aldi, Rossmann)	480	4,5	590	6,5	1.070	5,4	31.080	32.150	
Regionale Abflüsse gesamt	4.200	39,5	5.460	60,0	9.660	49,0			
Diffuser Abfluss	1.700	16,0	1.360	15,0	3.060	15,5			
Ausgabenvolumen	10.650	100,0	9.080	100,0	19.730	100,0			

Quelle: bulwiengesa AG, Werte gerundet

gesamten Nachfragevolumens (knapp 10,7 Mio. Euro) innerhalb des Nahbereich durch den geplanten Vollsortimeter gebunden. Demnach fließen – insbesondere aufgrund des umfangreicheren Einzelhandelsangebotes an den Fachmarktstandorten Telefunkenstraße und Groß Hehlen – noch mehr als 56 % der Kaufkraft im Kernsortiment Periodischer Bedarf an umgebende Einkaufsstandorte in der übrigen Stadt Celle ab.

- Aus dem ergänzenden absatzwirtschaftlichen Nahversorgungsbereich (Zone 2) fließen aufgrund auch dort fehlender relevanter Nahversorgungsbetriebe trotz bereits erhöhter Distanz weitere rd. 1,8 Mio. Euro p. a. an den Vorhabenstandort. Damit bindet das Planvorhaben im Periodischen Bedarf gut 20 % der Kaufkraft in der Zone 2.
- Hinzu kommen knapp 1,2 Mio. Euro an externen Zuflüssen vor allem durch die unmittelbare Lage an der L 282, Pendler sowie Zufallskunden mit Wohnsitz außerhalb des Einzugsgebietes.
- Relevante (großflächige) Wettbewerbsstandorte mit Einwirkung auf das Einzugsgebiet sind vor allem die Lagebereiche
 - Telefunkenstraße mit dem E-Center Ankermann, Denn's Biomarkt und dm-Drogeriemarkt
 - Groß Hehlen/Aller-Center mit dem Famila-Verbrauchermarkt, Penny und Rossmann-Drogeriemarkt
- Ferner binden umgebende Discounter und sonstige Fachmärkte für Periodischen Bedarf (Bio-, Getränke-, Drogeriemärkte) ebenfalls relevante Kaufkraftanteile. Bereits die Vorgaben der Arbeitshilfe gehen davon aus, dass ein einzelner Betrieb nur sehr begrenzte Anteile der Gesamtnachfrage auf sich konzentrieren kann.

3 ERGEBNIS

Die durchgeführte raumordnerische Verkaufsflächenermittlung für die Neuaufstellung eines Edeka-Nahversorgungslebensmittelmarktes am Standort Dörnbergstraße/Ecke Wachtelweg in 29223 Celle-Hehlentor ergibt folgendes Ergebnis:

- Der Nahversorgungsstandort Dörnbergstraße verfügt über einen sehr guten Wohnsiedlungsbezug im südlichen Bereich des Stadtteils Hehlentor und erreicht rd. 3.400 Einwohner fußläufig. Weitere etwa 2.900 Einwohner aus den nördlich und östlich angrenzenden Siedlungsbereichen lassen sich zum ergänzenden absatzwirtschaftlichen Einzugsbereich des Lebensmittelmarktes zählen.
- Die raumordnerische Verkaufsflächenermittlung soll den Vorgaben des LROP Niedersachsen 2017 entsprechend eine maximal mögliche Dimensionierung für eine nicht raumbedeutsame „wohnortnahe Nahversorgung“ nach den im LROP 2017 definierten Kriterien ableiten.
- Der Analyse der Nahversorgungsstruktur und der siedlungsstrukturellen Einbettung des Projektstandortes im Celler Stadtteil Hehlentor entsprechend konnte ein vorhabengerechter Zielumsatz für einen "nicht raumbedeutsamen" Nahversorger an diesem Standort von knapp 7,9 Mio. Euro p. a. ermittelt werden.
- Die daraus abgeleitete Dimensionierung einer "nicht raumbedeutsamen" wohnortnahen Dimensionierung für den Nahversorgungsstandort Dörnbergstraße in Celle-Hehlentor beläuft sich auf rd. 1.700 qm Gesamt-Verkaufsfläche gemäß Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsens 2017.

Das heißt: Bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.700 qm inkl. marktüblicher Konzessionärsfläche kann generalisierend unterstellt werden, dass das Ersatzbauvorhaben Edeka am Standort Dörnbergstraße/Ecke Wachtelweg keine raumbedeutsamen Auswirkungen auslösen wird und insoweit im Rahmen einer atypischen Fallgestaltung auch im Stadtteil Celle-Hehlentor entwickelt werden kann. Die verbindlichen Ziele des Kap. 2.3 LROP für großflächige Einzelhandelsvorhaben stehen dem Vorhaben bis zu dieser Dimensionierung insoweit nicht entgegen.

- Mit dem Ersatzneubau erhält der südöstliche Bereich von Celle-Hehlentor prospektiv erstmals einen Lebensmittel-Vollsortimenter in einer marktgerechten Größenordnung. Darüber hinaus wäre dieser Standort auch zukunfts- und ausreichend wettbewerbsfähig aufgestellt, wodurch die Nahversorgung langfristig gesichert wäre. Der Markt übernimmt zudem eine Nahversorgungsfunktion für die unterversorgten, angrenzenden Stadtteile Altenhagen und Lachtehausen. Das Planvorhaben wird künftig einen Teil der Kaufkraftabflüsse an Einzelhandelsstandorte außerhalb des Einzugsgebietes zurückführen und die Kaufkraftbindung innerhalb des Nahbereichs deutlich erhöhen können.
- Diese Verkaufsflächenableitung ist für die Gegenwart vorgenommen worden. Die Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben für Güter des Periodischen Bedarfs nehmen beständig um etwa +1 bis 2 % p. a. zu (in 2020 coronabedingt einmalig höher zu erwarten). Hieraus ergibt sich in mittelfristiger Perspektive eine zusätzlich mögliche Verkaufsfläche von bis zu +10 % über den errechneten Schwellwert hinaus, die ggf. auch in der Ausgangslage bereits aktiviert werden kann. Sofern kleinräumige Wohnervorausrechnungen vorliegen, sollten diese in eine dynamisierte Verkaufsflächenableitung eingebracht werden.

ANHANG

Erläuterungen zur Kaufkraftstrom-Modellrechnung anhand einer fiktiven Beispielrechnung									
Marktverteilung im Einzugsgebiet von Musterstadt – Ausgangslage									
	Musterstadt Nord	Musterstadt Süd	Musterstadt gesamt	Umland-Einzugsgebiet	Einzugsgebiet gesamt	Umsätze mit externen Kunden	Umsatz/Marktanteil		
Wettbewerber	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a.	%	%
ZVB Innenstadt	7.247 30,0	5.258 15,0	12.505 21,1	2.193 6,5	14.698 15,8	902	15.600	16,6	
Fachmarktzentrum	8.455 35,0	6.310 18,0	14.765 24,9	1.687 5,0	16.452 17,7	1.949	18.401	19,6	
Kleinhandel	1.208 5,0	701 2,0	1.909 3,2	337 1,0	2.246 2,4	54	2.300	2,4	
Bezirk Nord (Bestand)	16.910 70,0	12.269 35,0	29.179 49,3	4.217 12,5	33.396 35,9	2.905	36.301	38,6	
Untersuchungsprojekt	- in der Ausgangslage noch nicht marktwirksam -								
Bezirk Nord gesamt	16.910 70,0	12.269 35,0	29.179 49,3	4.217 12,5	33.396 35,9	2.905	36.301	38,6	
Streulagen Süd	2.476 10,0	12.269 35,0	14.685 24,8	843 2,5	15.528 16,7	1.471	16.999	18,1	
ZVB OTZ Süd	1.208 5,0	8.063 23,0	9.270 15,7	506 1,5	9.777 10,5	823	10.600	11,3	
Bezirk Süd gesamt	3.684 15,0	20.332 58,0	23.955 40,5	1.349 4,0	25.305 27,2	2.294	27.599	29,3	
Musterstadt gesamt	20.533 85,0	32.601 93,0	53.134 89,7	5.567 16,5	58.701 63,2	5.199	63.900	67,9	
ZVB Hinterbüttel	121 0,5	175 0,5	296 0,5	8.434 25,0	8.730 9,4	2.270	11.000	11,7	
GE Hinterbüttel	966 4,0	0,5	1.142 1,9	8.097 24,0	9.238 9,9	2.962	12.200	13,0	
Streulagen Hinterbüttel	242 1,0		242 0,4	3.374 10,0	3.615 3,9	385	4.000	4,2	
Hinterbüttel gesamt	1.329 5,5	351 1,0	1.679 2,8	19.905 59,0	21.584 23,2	5.617	27.201	28,9	
Kleinhandel Nebendorf	121 0,5		121 0,2	2.699 8,0	2.820 3,0	180	3.000	3,2	
Umsatz/KKB im EZG	21.983 91,0	32.952 94,0	54.934 92,8	28.170 83,5	83.105 89,4	10.996	94.101	100,0	
Abfluss nach B-Burg	242 1,0	175 0,5	417 0,7	337 1,0	754 0,8				
Abfluss in das EKZ	483 2,0	175 0,5	658 1,1	1.687 5,0	2.345 2,5				
Abfluss nach Fernerlieferung	242	175 0,5	417 0,7	1.687 5,0	2.104 2,3				
Diffuser Abfluss	1.208 5,0	1.577 4,5	2.785 4,7	1.856 5,5	4.641 5,0				

Gesamtumsatz eines Lagebereiches und seine räumliche Herkunft.
 Hier: In der Innenstadt von Musterstadt werden 15,6 Mio. Euro p. a. umgesetzt.
 Davon stammen:
 • 7,2 Mio. Euro aus dem nördlichen Stadtgebiet
 • 5,3 Mio. Euro aus dem südlichen Stadtgebiet
 • 2,2 Mio. Euro aus dem Umland-Einzugsgebiet
 • 0,9 Mio. Euro aus externen Zuflüssen

Gesamtumsatz in Musterstadt

Gesamtumsatz in Hinterbüttel - einem nachgeordneten Zentralort im ländlichen Einzugsgebiet von Musterstadt, der im Wesentlichen sich selbst sowie Teile des ländlichen Einzugsgebietes versorgt.
 Er verfügt zudem über eine Gewerbegebietslage, deren Fachmärkte in begrenztem Umfang auch in den nördlichen Stadtbezirk von Musterstadt ausstrahlen. Immerhin 4 % des Nachfragevolumens aus diesem Stadtbezirk fließen dorthin.

Durch die Randlage der Gemeinde Hinterbüttel im Einzugsgebiet Musterstadts empfängt sie auch Zuflüsse aus angrenzenden Räumen, die von Musterstadt nicht mehr erreicht werden. Deshalb erscheinen die Umsätze mit externen Kunden in Hinterbüttel recht hoch. Dies ist also kein Indiz für eine höhere Reichweite der Gemeinde Hinterbüttel, sondern tatsächlich überschneiden die beiden Einzugsbereiche nur nicht vollständig.

Ein großes Problem raumordnerisch vorgegebener Verflechtungsräume liegt darin, dass gegenseitige Einzugsgebietsüberschneidungen benachbarter Gemeinden ignoriert werden. Dies entspricht selten der Realität.

Die Kaufkraftbindung steuert das Rechenmodell. Die Einwohner des nördlichen Stadtgebietes verfügen über ein Nachfragevolumen von knapp 24,2 Mio. Euro p. a. Davon werden 30 % in der Innenstadt ausgegeben. Daraus resultiert dort ein Umsatzbeitrag von rund 7,2 Mio. Euro p. a.
 Ein Fachmarktzentrum ist noch vor der Innenstadt ein weiterer wichtiger Lagebereich mit 35 % Kaufkraftbindung. Alle weiteren Lagebereiche sind nachrangig. Die Modellrechnung erklärt die Verteilung des Nachfragevolumens schlüssig auf die in Betracht kommenden Einkaufsalternativen.

Der an einem Standort durchsetzbare Anteil der Kaufkraftbindung im umgebenden Einzugsgebiet oder einzelnen Marktzone dieses Einzugsgebietes ist dabei von einer Vielzahl von Determinanten abhängig, deren Relevanz für die Einkaufsstättenwahl zudem in den verschiedenen Handelsbranchen unterschiedlich ausgeprägt ist. Herausragende Einflussfaktoren sind Distanz/Erreichbarkeit, Betriebstypik, Zentralität des jeweiligen Lagebereiches. Sie bestimmen die Ausprägung der Kaufkraftbindung. Wo immer möglich, wird das Rechenmodell durch die Auswertung realer Befunde z. B. zur Kunden- und Umsatzherkunft an bestehenden Standorten kalibriert.

Knapp 90 % der in Musterstadt ansässigen Nachfrage werden bereits im Stadtgebiet umgesetzt - rund 85 % sind es im Bezirk Nord und 93 % im Bezirk Süd. Die Differenz erklärt sich in diesem fiktiven Beispiel aus nördlich vorgelagerten Konkurrenzzentren (Gewerbegebiet Hinterbüttel, EKZ), die in begrenztem Umfang Kaufkraft aus Musterstadt-Nord abziehen. Für das in der anschließenden Wirkungsanalyse in das Rechenmodell einzustellende Planvorhaben ist bereits im Vorwege erkennbar: Die KKB in Musterstadt ist kaum mehr steigbar - hohe lokale Verdrängung ist zu erwarten.

Gesamtumsatz in Musterstadt einschließlich seines ländlichen Einzugsgebietes, in dem sich der ländliche Zentralort Hinterbüttel sowie die kleine Gemeinde Nebendorf befinden.
 Nicht nur die Verwendung der Nachfrage - auch die Höhe und die räumliche Zusammensetzung der im Untersuchungsraum getätigten Umsätze wird im Modell schlüssig erklärt. Das Modell ist insoweit selbstreferentiell - beide Perspektiven müssen letztlich stimmig sein.

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

AV	Ausgabenvolumen	LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
ALQ	Arbeitslosenquote	MA	Marktanteil
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich	MF	Mietfläche
BA	Bauabschnitt	MI	Mischgebiet
BAB	Bundesautobahn	MIV	Motorisierter Individualverkehr
BfLR	Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (jetzt: BBR)	MZ	Mittelzentrum
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	NLS	Niedersächsisches Landesamt für Statistik
BGF	Bruttogeschossfläche	OG	Obergeschoss
BIP	Bruttoinlandsprodukt	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
BHM	Bau- und Heimwerkermarkt	OTZ	Ortsteilzentrum
DIY	Do-it-yourself (Bau- und Heimwerkersortiment)	PH	Parkhaus
EFH	Einfamilienhaus	Pkw	Personenkraftwagen
EG	Erdgeschoss; auch Einheitsgemeinde bzgl. Gebietsgliederung	PP	Parkplätze/Stellplätze
EH	Einzelhandel	qm	Quadratmeter
EKZ	Einkaufszentrum	ROG	Raumordnungsgesetz
EW	Einwohner	SBWH	Selbstbedienungswarenhaus
EZG	Einzugsgebiet	SG	Samtgemeinde
FGZ	Fußgängerzone	SM	Supermarkt
FM	Fachmarkt	SO	Sondergebiet
GE	Gewerbe	SVP	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg	UE	Unterhaltungselektronik
GG	Gebrauchsgüter	UKZ	Umsatzkennziffer
GPK	Glas, Porzellan, Keramik	VA	Verbrauchsausgaben
GVZ	Güterverkehrszentrum	VG	Verkehrsgemeinschaft (süddeutsch: Verwaltungsgemeinschaft)
GZ	Grundzentrum	VKF	Verkaufsfläche
HAKA	Herrenoberbekleidung	VM	Verbrauchermarkt
HWS	Hauptwohnsitz	VZ	Versorgungszentrum
KES	Komplexer Einzelhandelsstandort	WA	Allgemeines Wohngebiet
KIKA	Kinderbekleidung	WPR	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Kfz	Kraftfahrzeug	WZ	Wohnnahes Zentrum
KKZ	Kaufkraftkennziffer	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
Konz.	Konzessionär	ZUP	Zentraler Umsteigepunkt
LEP	Landesentwicklungsplan, Landesentwicklungsprogramm (Bayern, Baden-Württemberg)		
LK/Lkr.	Landkreis		
LM/VG	Lebensmittel/Verbrauchsgüter		