

Wissen schafft Zukunft.

# Netto-Ansiedlungsvorhaben, Münchhausen-Simtshausen

## Bewertung der Faktenlage zur Begründung einer städtebaulichen Atypik

---

Auftraggeber:

Ratisbona Handelsimmobilien  
Niederkasseler Lohweg 18  
40547 Düsseldorf

Ihr Ansprechpartner:

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth  
(Regionalleiter West)

BBE Handelsberatung GmbH

Jakob-Kaiser-Straße 13  
50858 Köln

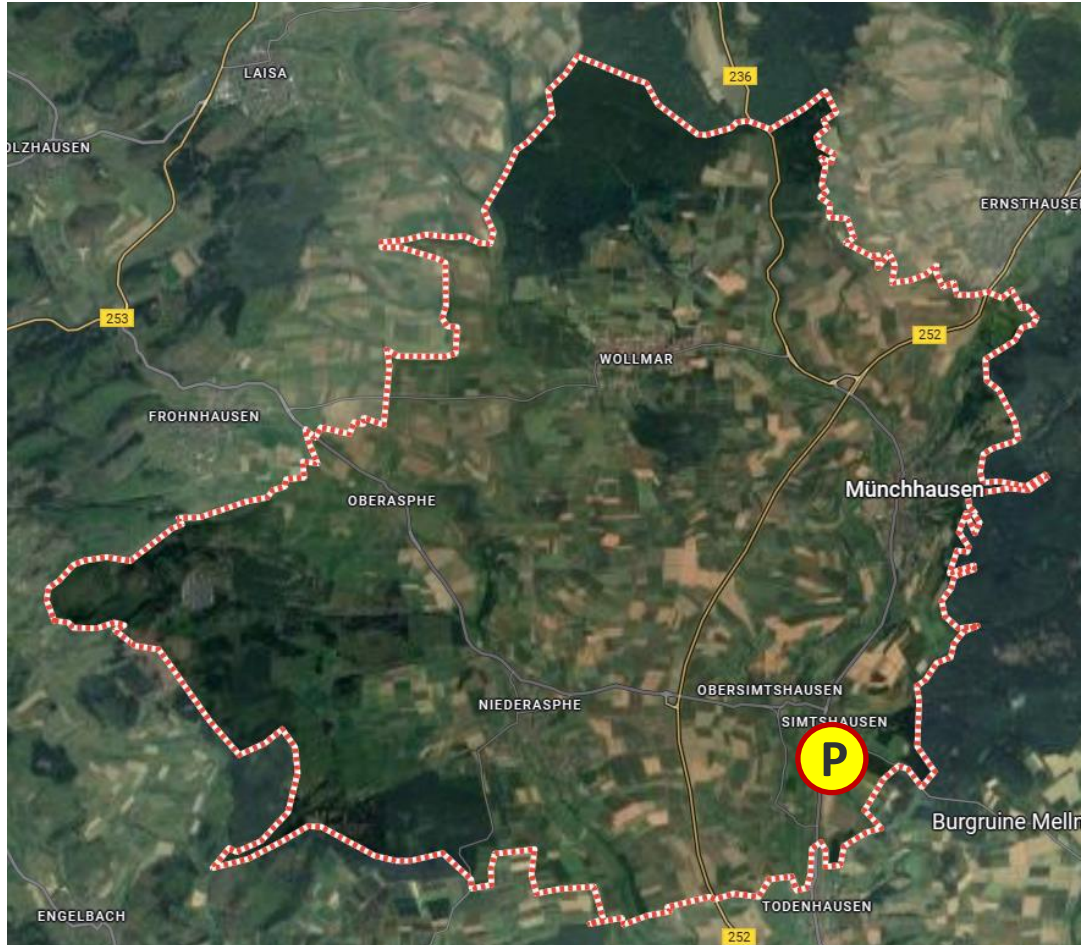
Tel +49 49 221 789 41 162  
E-Mail [schmidt-illguth@bbe.de](mailto:schmidt-illguth@bbe.de)

Köln, im Mai 2025



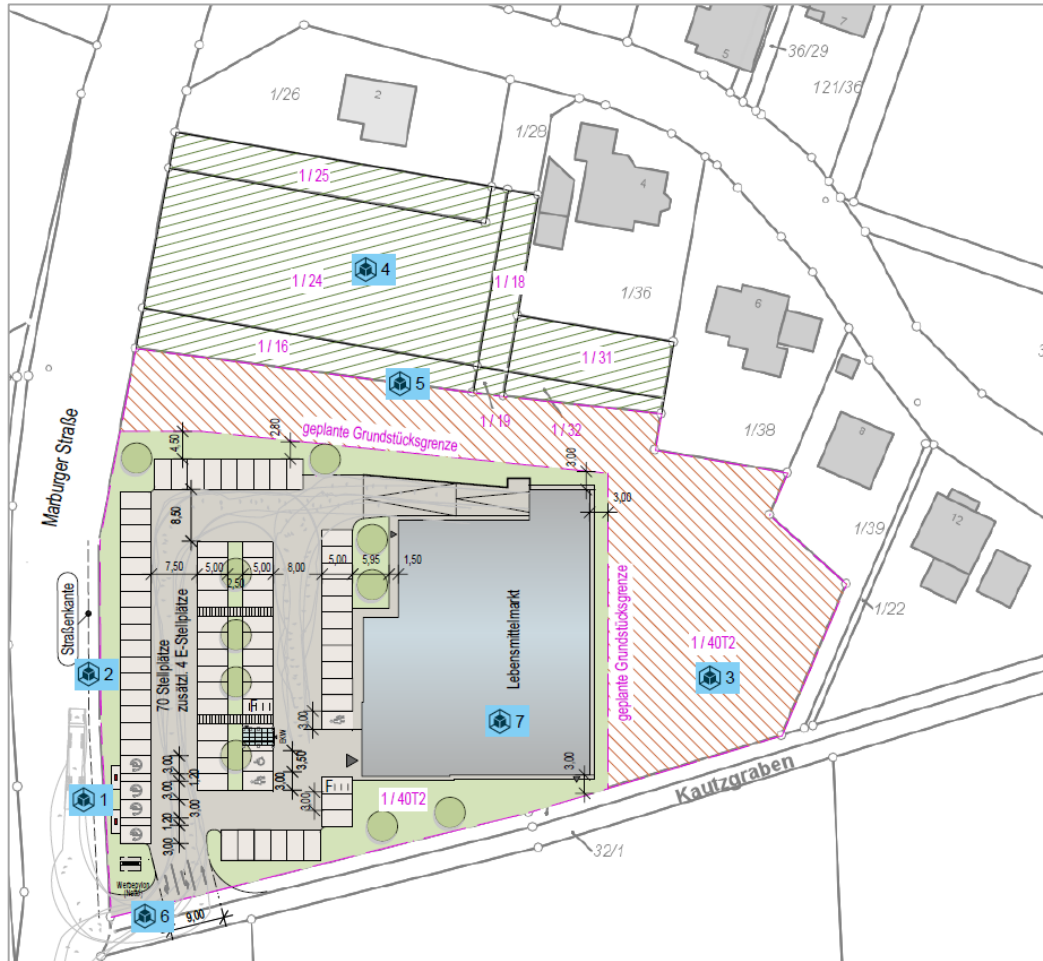
# Netto-Ansiedlungsvorhaben in Münchhausen, OT Simtshausen

Lage des Vorhabenstandort im Gemeindegebiet / im Ortsteil Simtshausen



# Netto-Ansiedlungsvorhaben in Münchhausen, OT Simtshausen

Geplante Verkaufsfläche: 1.054 m<sup>2</sup> / Bruttogeschossfläche: 1.513 m<sup>2</sup>



## BAUGRUNDSTÜCK

Grundstücksfläche	ca.	5.498 m <sup>2</sup>
begrünte Außenanlagen	ca.	1.150 m <sup>2</sup>
befestigte Außenanlagen	ca.	2.835 m <sup>2</sup>
GRZ gesamt		0,79

## LEBENSMITTELMARKT

VKFL	ca.	1.054 m <sup>2</sup>
Mietfläche	ca.	1.371 m <sup>2</sup>
BGF	ca.	1.513 m <sup>2</sup>



# Netto-Ansiedlungsvorhaben in Münchhausen, OT Simtshausen

## Bebauungsplan „Auf dem Kautz“ setzt für das Vorhabengrundstück ein Mischgebiet fest

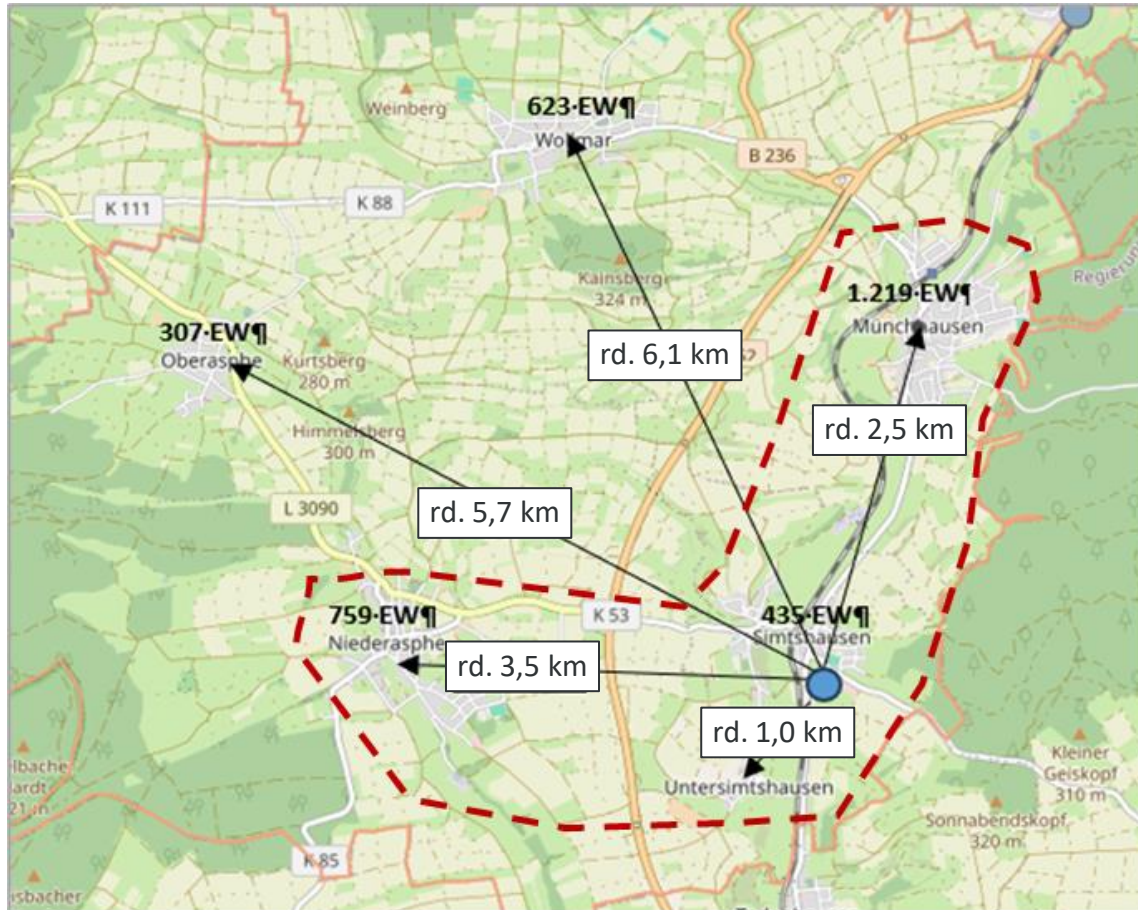


- Der Bebauungsplan „Auf dem Kautz“, der am 23.01.1998 in Kraft getreten ist, setzt ein Mischgebiet im Sinne von § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.
- Die im Plan entlang der Mellnauer Straße vorgesehene offene Bebauung wurde zwischenzeitlich realisiert (ausschließlich Wohngebäude).
- Festlegungen zu den im Mischgebiet zulässigen Nutzungen sieht der Plan nicht vor, so dass im Gebiet auch nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentsauflagen zulässig sind.
- Das Planvorhaben erfordert die Änderung des Bebauungsplanes und eine Neudefinition der überbaubaren Grundstücksflächen sowie eine abweichende Führung der Erschließungsstraßen.
- Die Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO soll nach den Zielsetzungen der Gemeinde Münchhausen dagegen beibehalten werden.

» Der geplante großflächige Netto-Lebensmittelmarkt kann am Vorhabenstandort genehmigt werden, wenn für den Markt eine städtebauliche Atypik gem. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO nachgewiesen werden kann.

# Netto-Ansiedlungsvorhaben Münchhausen, OT Simtshausen

## Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik – städtebauliche und siedlungsstrukturelle Aspekte



### Städtebauliche Lagesituation:

- Münchhausen ist eine ländlich strukturierte Flächengemeinde mit einer sehr niedrigen Bevölkerungsdichte von unter 100 Einwohnern/ km<sup>2</sup>.
- Die größten Ortschaften Münchhausen (1.219 Ew.), Niederasphe (759 Ew.) und Simtshausen (435 Ew.) liegen im Südosten des Gemeindegebiets.
- Die genannten Ortsteile sind unter Beachtung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten auch dem **Naheinzugsbereich** des geplanten Netto-Marktes zuzuordnen (**insgesamt 2.413 Ew.**, siehe nebenstehende Abbildung).
- Simtshausen ist an die Regionalbahnlinie Marburg – Brilon angebunden. Mit einem zweiten Haltepunkt im Ortsteil Münchhausen (Fahrzeit 4 Minuten) sind die beiden an der Bahnstrecke gelegenen Ortschaften leistungsfähig mit öffentlichen Verkehrsmitteln verbunden.

# Netto-Ansiedlungsvorhaben in Münchhausen, OT Simtshausen

## Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik - versorgungsstrukturelle Aspekte

### Absatzwirtschaftliche Kennziffern

Nachfragesituation im Naheinzugsbereich (Simtshausen, Münchhausen, Niederasphe)	
Einwohner Im Naheinzugsbereich	2.413 Personen
Pro-Kopf-Ausgaben für nahversorgungsrelevante Sortimente	3.242 €
Kaufkraft für nahversorgungsrelevante Sortimente	7,8 Mio. €
Netto-Planvorhaben	
Verkaufsfläche	ca. 1.050 m <sup>2</sup>
Erwarteter Gesamtumsatz	ca. 5,0 Mio. €
Umsatz mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten	ca. 4,4 Mio. €
Umsatzherkunft (nahversorgungsrelevante Sortimente)	
Kaufkraftbindungsquote bezogen auf den Naheinzugsbereich	33 %
Umsatz des Netto-Marktes mit Kunden aus dem Naheinzugsbereich	2,6 Mio. €
Anteil des Umsatzes mit Kunden aus dem Naheinzugsbereich	59 %

### Deutliche Defizite im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung

- Die Gemeinde Münchhausen verfügt derzeit über keinen eigenen Lebensmittelmarkt.
- Mit einem Metzger ist nur ein marginales Nahversorgungsangebot vorhanden.

### Nahversorgungsfunktion des Netto-Vorhabens

- Nach einer ersten Prognose wird ein Netto-Markt mit ca. 1.050 m<sup>2</sup> VKF eine Umsatzleistung von max. 5,0 Mio. € erzielen, wovon etwa 4,4 Mio. € auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen.
- Von der örtlichen Kaufkraft in Höhe von ca. 7,8 Mio. € würde der Markt etwa ein Drittel binden können (ca. 2,6 Mio. €).
- Damit würde der Markt fast 60 % seines Umsatzes mit Kunden aus dem Naheinzugsbereich tätigen.



# Netto-Ansiedlungsvorhaben in Münchhausen, OT Simtshausen

## Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik - Zusammenfassung

Bei der Prüfung auf Anhaltspunkte für die städtebauliche Atypik eines Lebensmittelmarktes sind folgende Aspekte zugrunde zu legen:

- Der Standort muss städtebaulich integriert sein,
- das Vorhaben muss die verbrauchernahe Versorgung sichern,
- das Vorhaben muss hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich sein und
- der Flächenanteil für nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 % der Verkaufsfläche betragen.

Die Städtebauliche Atypik des Netto-Vorhabens lässt sich wie folgt begründen:

- Der Vorhabenstandort nimmt eine Verbundlage zu den Wohngebieten der Ortsmitte von Simtshausen ein und ist fußläufig an den Bahnhaltepunkt Simtshausen angebunden. **Der Vorhabenstandort nimmt innerhalb von Simtshausen somit eine städtebaulich integrierte Lage ein.**
- Hinzu kommt, dass der Netto-Markt in einem festgesetzten Mischgebiet realisiert werden soll. Ein Einzelhandelsbetrieb mit Nahversorgungsfunktionen, der nicht unter die Regelungen von § 11 Abs. 3 BauNVO fällt, ist somit im Gebiet nach der Art der Nutzung zulässig.

- Unter Berücksichtigung der ländlichen Siedlungsstruktur und der in der Flächengemeinde Münchhausen gegebenen Distanzverhältnisse ist es angemessen, neben Simtshausen auch die Ortsteile Münchhausen und Niederasphe dem Naheinzugsbereich des geplanten Netto-Marktes zuzuordnen.
- Nach einer ersten Prognose wird der Markt etwa 60 % seines Umsatzes aus diesem Naheinzugsgebiet generieren und damit wesentliche zu einer **deutlichen Verbesserung der wohnungsnahe Grundversorgung zu diesem Teilraum der Gemeinde Münchhausen beitragen.**
- Der Vorhabenstandort wird über die K 13 (An der Marburger Straße), die die Hauptverkehrsachse im östlichen Gemeindegebiet darstellt, leistungsfähig erschlossen. **Es ist davon auszugehen, dass die vom Vorhaben induzierten Verkehrsmengen von der Erschließungsstraße störungsfrei aufgenommen werden können.**
- Auch kann aufgrund der Lagesituation des Vorhabenstandorts unterstellt werden, dass der Netto-Markt **nur in geringem Maße Zusatzverkehre** in die Ortslage Simtshausen hineinträgt.
- Netto führt als Hybrid-Discounter nicht nur Trockensortimente, sondern auch Frischeprodukte und Bio-Lebensmittel in hoher Qualität. **Nahversorgungsrelevante Sortimente** nehmen deshalb einen Flächenumfang von **rd. 90 % der Gesamtverkaufsfläche** ein.

» Die vorstehende Voreinschätzung kommt zusammenfassend somit zu dem Ergebnis, dass für den in Münchhausen-Simtshausen geplanten Netto-Lebensmittelmarkt eine städtebauliche Atypik geltend gemacht werden kann.