

Wissen schafft Zukunft.

Auswirkungsanalyse

Ansiedlung eines Netto-Marktes

am Standort Marburger Straße in Münchhausen-Simtshausen

Auftraggeber:

Ratisbona Handelsimmobilien
Niederkasseler Lohweg 18
40547 Düsseldorf

Köln, im Juli 2025

Ihre Ansprechpartner:

Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Executive Consultant)

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

BBE Handelsberatung GmbH

Jakob-Kaiser-Straße 13
50858 Köln

Tel +49 221 789 41 162 / +49 221 789 41 166
E-Mail schmidt-illguth@bbe.de / kuepper@bbe.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	14
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	18
6	Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	20
7	Umverteilungseffekte	24
8	Städtebauliche Bewertung	28
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	31

Planung: Netto-Ansiedlung in Münchhausen

Ausgangssituation



- Ratisbona Handelsimmobilien plant, an der Marburger Straße in Münchhausen-Simtshausen einen Netto-Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VKF) von ca. 1.060 m² zu errichten.
 - Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Kautz“, der ein Mischgebiet im Sinne von § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt.
 - Vor diesem Hintergrund wird als Entscheidungsgrundlage für das Bauantragsverfahren ein gutachterlicher Nachweis erforderlich, dass für den Lebensmittelmarkt eine atypische Fallgestaltung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO geltend gemacht werden kann. Dazu ist nachzuweisen, dass der Vorhabenstandort eine städtebaulich integrierte Lage einnimmt und der Lebensmittelmarkt überwiegend der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung dient. Darüber hinaus ist zu belegen, dass das Ansiedlungsvorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen wird.
 - Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die im weiteren Genehmigungsverfahren als fundierte Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.



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, sodass 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 innerhalb des festgesetzten Mischgebietes genehmigt werden, wenn für den Markt eine städtebauliche Atypik gem. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO nachgewiesen werden kann.

Datengrundlagen der Untersuchung

Methodische Vorgehensweise

Vor-Ort-Recherchen



- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikrostandort-Situation

Erhebung relevanter Anbieter



- Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmittel-Discounter, Supermärkte, Verbrauchermärkte)

Umsatzschätzung



- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung standortbezogener Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern

Nutzung sekundärstatistischer Daten



- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE-Marktforschung (z. B. Kaufkraftkennziffern auf Gemeindeebene und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben)
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u.a. soziodemografische Kennzahlen, Einzelhandelskonzepte)

Projektierte Planung folgt den Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel

Marktentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels

- Der Lebensmitteleinzelhandel wird wesentlich durch Supermärkte und Discountmärkte geprägt. So stehen in Deutschland ca. 16.000 Discounter mit einer mittleren Verkaufsfläche von ca. 840 m² ca. 12.200 Supermärkten mit durchschnittlich ca. 1.360 m² Verkaufsfläche gegenüber.
- Supermärkte konnten in den letzten Jahren deutlich an Umsatz gewinnen (2016 – 2023: + 43 % nominal), bei einer stagnierenden Betriebszahl (+ 2 %). Die Verkaufsfläche ist dabei um ca. 14 % angestiegen. Die Flächenleistung liegt aktuell bei ca. 5.200 € je m² Verkaufsfläche und konnte gegenüber dem Jahr 2016 nominal um ca. 26 % zulegen.
- Auch die Lebensmitteldiscounter haben im gleichen Zeitraum ihre Umsatzleistung erheblich gesteigert. Ihre Zahl ist seit 2016 leicht rückläufig (- 0,3 %), Verkaufsfläche (+ 8 %), Umsatz (+ 32 %) und Flächenleistungen (+ 22 %) sind jedoch deutlich angestiegen.
- Supermärkte und Discounter haben kontinuierlich ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild geändert. So haben auch die Discountmärkte ihr Sortiment deutlich verbreitert und insbesondere ihr Frischeangebot ausgebaut.
- In der Anzahl der Sortimente haben sich Supermärkte und Discounter angenähert. Damit decken auch Discountmärkte alle Warengruppen der Nahversorgung umfassend ab, auch wenn die absolute Artikelzahl in Supermärkten höher ausfällt.
- Um das modifizierte Sortiment kompetent anbieten zu können, verfügen Discounter der neusten Generation im Regelfall über 1.100 bis 1.500 m² Verkaufsfläche.
- Vor dem Hintergrund des anhaltenden Verkaufsflächenwachstums im deutschen Lebensmitteleinzelhandel soll dem neuen Netto-Markt die Möglichkeit gegeben werden, sich zukunftsfähig aufzustellen. Dabei liegt das hier betrachtete Vorhaben mit einer geplanten Verkaufsfläche von max. 1.060 m² hinsichtlich der Verkaufsflächengröße im unteren Bereich aktueller Planungen.

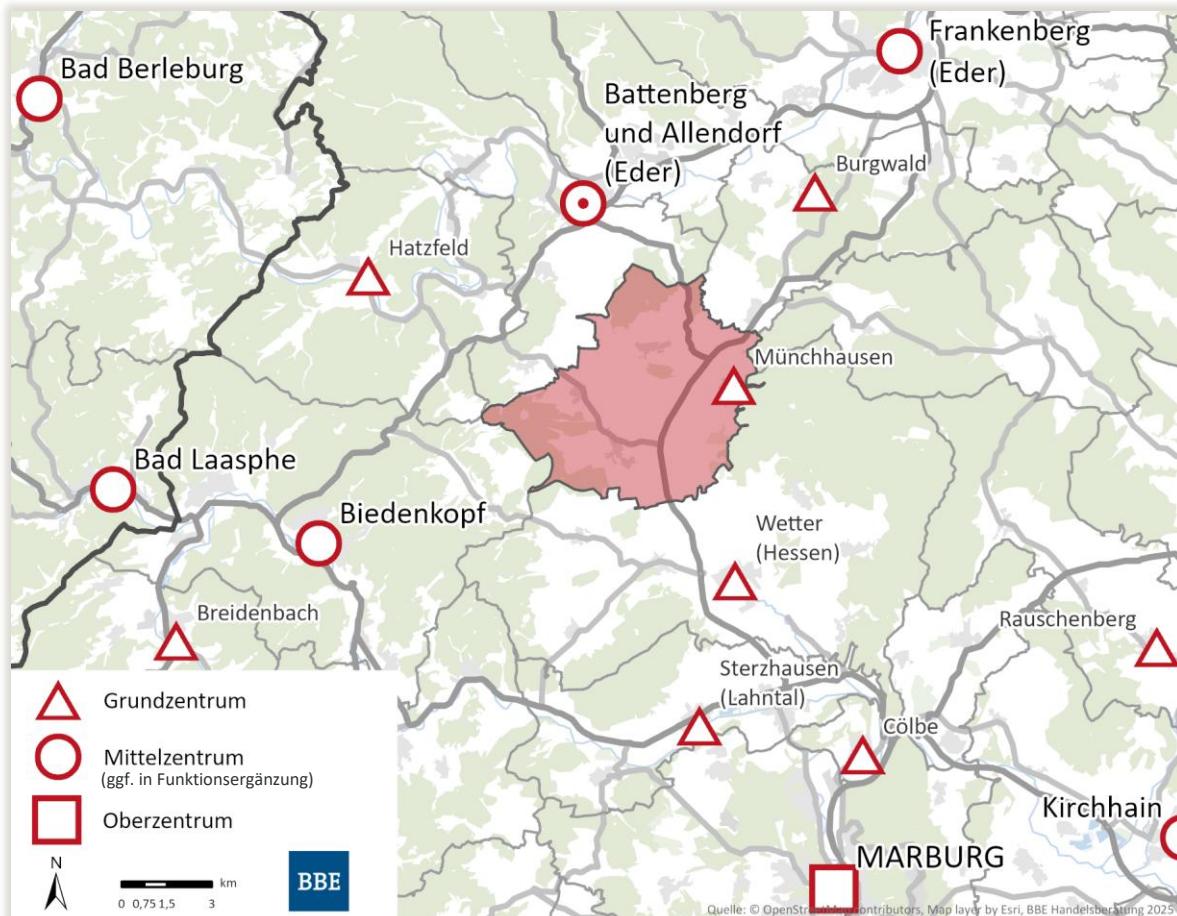
» Moderne Discounter bieten heute eine mit Supermärkten vergleichbare Sortimentsbreite und führen auch Frischeprodukte und Bio-Lebensmittel in hoher Qualität. Das Angebot beider Betriebstypen wird von den Kunden als vollwertige Nahversorgung wahrgenommen, spricht aber weiterhin unterschiedliche Zielgruppen an.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	14
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	18
6	Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	20
7	Umverteilungseffekte	24
8	Städtebauliche Bewertung	28
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	31

Gemeinde Münchhausen: Grundzentrum im ländlichen Raum

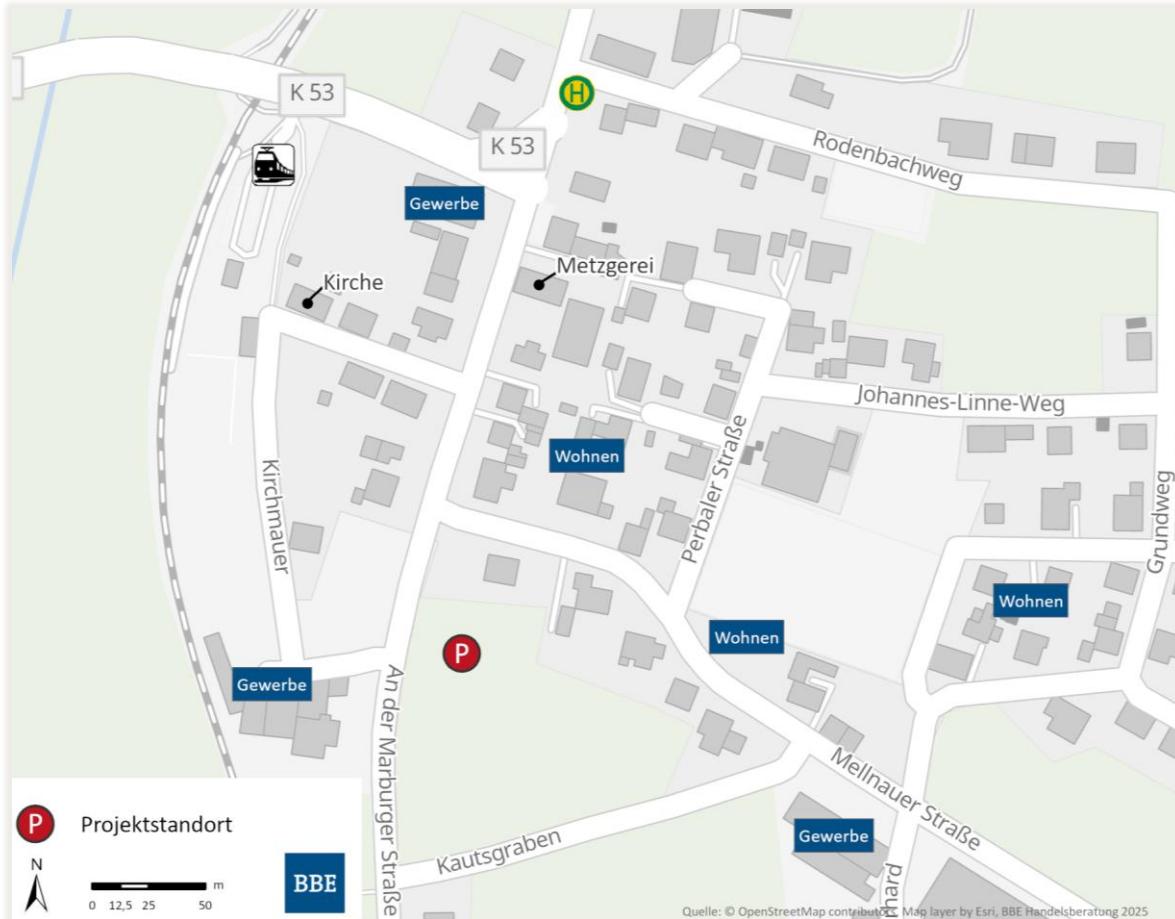
Zentralörtliche Funktion der Gemeinde Münchhausen



- Das Grund- bzw. Unterzentrum Münchhausen liegt im südlichen Teil des Landkreises Marburg-Biedenkopf. Landesplanerisch zählt Münchhausen zum Mittelbereich der ca. 20 km südlich gelegenen Stadt Marburg.
- Münchhausen grenzt im Nordwesten an die Stadt Battenberg (Eder), im Nordosten an die Gemeinde Burgwald und die Stadt Rosenthal (alle drei im Landkreis Waldeck-Frankenberg), im Osten und Süden an die Stadt Wetter sowie im Westen an die Stadt Biedenkopf (beide im Landkreis Marburg-Biedenkopf).
- Die Gemeinde gliedert sich in die Ortsteile Münchhausen, Niederasphe, Oberasphe, Simtshausen und Wollmar. Insgesamt leben aktuell ca. 3.343 Einwohner in der Gemeinde (Quelle: Gemeinde Münchhausen, Stand 31.12.2023). Mit 78 Einwohner je km² weist die Gemeinde eine sehr geringe Bevölkerungsdichte auf.
- Das Gemeindegebiet wird in Nord-Süd-Richtung durch die Bundesstraßen 252 (Frankenberg – Lahntal) und 236 (Battenberg – Münchhausen) erschlossen. Innerhalb des Gemeindegebiets sind die Kreisstraßen 1, 53, 88 und die Landesstraße 3090 zur Anbindung der Ortsteile von Bedeutung.
- Eine Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs wird durch den Regionalexpress 97 und die Buslinien 60 und 62 hergestellt.

Ortslage von Simtshausen

Mikrostandort



- Der Planstandort befindet sich an der Marburger Straße im südlichen Bereich der Ortslage Simtshausen. Innerhalb einer Distanzzone von maximal 300 m sind u.a. die Kirche, der Bahnhof, die Metzgerei und verschiedene Dienstleister ansässig. Das sonstige Standortumfeld ist durch Wohnen und Gewerbebetriebe geprägt.
- Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung ist der Standort als integriert zu bewerten.
- Der Planstandort nimmt eine Lage an der Ortsdurchfahrt der Marburger Straße ein. Über Marburger Straße (K 13), die Mellnauer Straße (K 1) und die Niederaspher Straße (K 53/L 3090) sind die anderen Ortsteile erreichbar.
- Eine ÖPNV-Anbindung ist über den Bahnhof Simtshausen (RE 97, weiterer Haltepunkt Münchhausen) und die Bushaltestelle Simtshausen (Bus 60 und 62, Haltestellen in allen Ortsteilen) gegeben.
- Damit kann der Planstandort eine ergänzende Nahversorgungsfunktion zum zentralen Ortsteil Münchhausen übernehmen, der keine geeignete Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines marktgerechten Lebensmittelmarkt im Ortskern aufweist.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	14
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	18
6	Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	20
7	Umverteilungseffekte	24
8	Städtebauliche Bewertung	28
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	31

Lebensmitteldiscounter und Supermärkte als wesentliche Wettbewerber

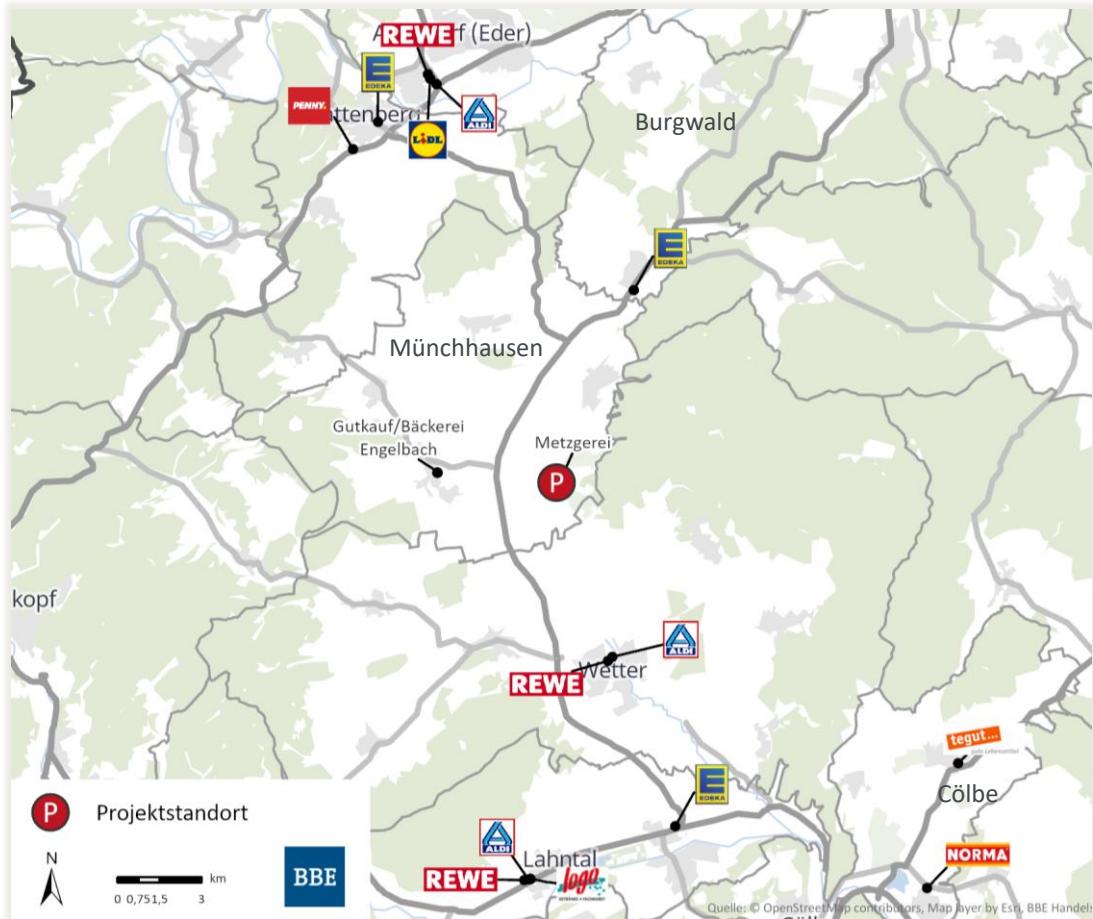
Wettbewerbssituation



- Die Wettbewerbsbetrachtung konzentriert sich auf die strukturprägenden Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren im Untersuchungsraum.
- Zu den Wettbewerbern zählen vorwiegend die Lebensmitteldiscounter und Supermärkte. Diese weisen große Sortimentsüberschneidungen mit dem Vorhaben auf und dienen dem Versorgungseinkauf.
- Das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z.B. Obst- und Gemüsehandel, ethnischer Lebensmittelhandel) bzw. der sonstige Fachhandel stehen – maßgeblich aufgrund einer anderen Angebotsausrichtung bzw. Kundenansprache – dagegen nur untergeordnet im Wettbewerb mit dem Planvorhaben.

Wettbewerb mit Lebensmittelmärkten in den Nachbargemeinden

Wettbewerbssituation im Überblick



- Das Unterzentrum Münchhausen verfügt nach der Schließung eines Nahkauf Lebensmittelgeschäfts in Simtshausen über keinen Lebensmittelmarkt mehr. Der wohnungsnahen Lebensmittelversorgung dienen aktuell das Lebensmittelgeschäft Gutkauf mit Bäckerei in Niederasphe sowie eine Metzgerei in Simts hausen.
- Die nächsten Lebensmittelmärkte sind in der nördlich angrenzenden Gemeinde Burgwald (Edeka ca. 1.350 m² zzgl. separater Getränkemarkt 700 m²) sowie in der südlich angrenzenden Stadt Wetter (Rewe ca. 2.500 m² und Aldi ca. 1.200 m²) ansässig.
- Darüber hinaus wird die Wettbewerbssituation durch die in den Gemeinden Battenberg, Allendorf (Eder) und Lahntal vorhandenen Versorgungsstrukturen geprägt. Dabei sind in Ortsrandlagen von Battenberg die Lebensmittelmärkte Edeka (ca. 1.700 m²) und Penny (ca. 800 m²) ansässig.
- In Allendorf konzentrieren sich die Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet Battenfeld (Rewe ca. 2.100 m², Lidl ca. 1.000 m² und Aldi ca. 800 m²).
- Die südlich angrenzende Gemeinde Lahntal weist im Gewerbegebiet Goßfelden einen Edeka-Markt (ca. 1.600 m²) und in Ortsrandlage von Sterzhausen einen Verbundstandort von Rewe (a. 1.500 m²), Aldi und Logo Getränke (jeweils ca. 800 m²) auf.
- Eine ortsteilbezogene Lebensmittelmarktversorgung weist die Gemeinde Cölbe auf, ohne dass dieses Angebot eine übergemeindliche Ausstrahlung entfaltet.

Netto dient der Nahversorgung in der Gemeinde Münchhausen

Verkaufsfläche und Umsätze der Wettbewerber

Standort	Verkaufsfläche (m ²)	Umsatz (Mio. €)
Nahversorgung Münchhausen-Simtshausen/Niederasphe <i>(Ladenhandwerk)</i>	220	0,9
Nahversorgung Burgwald <i>(Edeka, Edeka Getränke)</i>	2.050	10,0
Nahversorgung Wetter <i>(Rewe, Rewe Getränke, Aldi)</i>	3.700	20,0
Nahversorgung Battenberg <i>(Edeka, Penny)</i>	2.500	14,4
Gewerbegebiet Allendorf-Battenfeld <i>(Rewe, Rewe Getränke, Aldi, Lidl)</i>	3.900	23,5
Nahversorgung Lahntal <i>(Edeka, Rewe, Aldi, Logo Getränke)</i>	4.700	23,5
Untersuchungsraum gesamt	17.070	92,3

- Der projektierte Netto-Markt wird als einziger Lebensmittelmarkt im Gemeindegebiet die Versorgungssituation für die Ortsbevölkerung deutlich verbessern.
- Die Wettbewerbswirkungen des Planvorhabens werden sich vor allem auf die Lebensmittelmärkte in den Nachbargemeinden beziehen, die derzeit auch die Grundversorgung der Gemeinde Münchhausen übernehmen. Hervorzuheben sind dabei die nächstgelegenen Anbieter in Burgwald, Wetter, Battenberg und Allendorf.
- Eine übergemeindliche Ausstrahlung wird der projektierte Netto-Markt nur im Rahmen von Streumsätzen erzielen können. Denn die Lebensmittelmärkte in den Nachbarkommunen begrenzen das Einzugsgebiet des geplanten Netto-Marktes auf das Gemeindegebiet.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	14
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	18
6	Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	20
7	Umverteilungseffekte	24
8	Städtebauliche Bewertung	28
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	31

Angebotsattraktivität und Distanzen bestimmen die Einkaufsorientierung

Einzugsgebiet des Planvorhabens

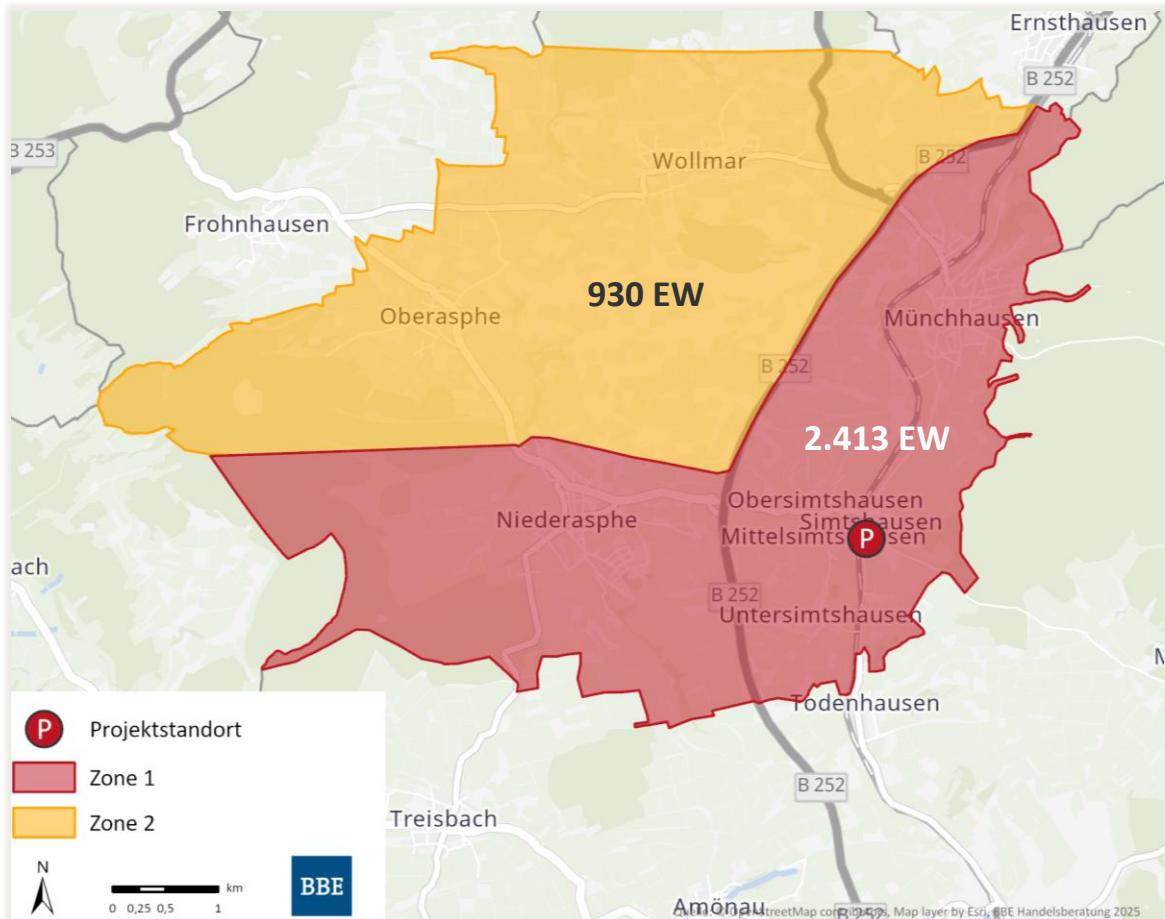
Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit den Teilraum dar, in dem das Ansiedlungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen wird.

Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung sind grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- 1** die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- 2** der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- 3** die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- 4** die Attraktivität der Projektvorhaben, die u.a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- 5** die Qualität des Projektstandortes, die u.a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert.

Nahversorgungsfunktion für Münchhausen

Einzugsgebiet des Planvorhabens



- Aufgrund des Nahversorgungsbezuges des Planvorhabens stellt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand grundsätzlich einen begrenzenden Faktor für die Ausdehnung des (perspektivischen) Einzugsgebiets dar.
- Die Lebensmittelmärkte in den Nachbargemeinden beschränken die Ausdehnung des projektrelevanten Marktgebietes.
- Aufgrund der geringen Siedlungsdichte und des fehlenden „eigenen“ Nahversorgungsangebotes im ländlich strukturierten Gemeindegebiet kann dem Projektstandort ein **Nahbereich** zugewiesen werden, der über die fußläufige Erreichbarkeit hinausreicht und neben dem Siedlungsbereich von Simtshausen auch die benachbarten Ortsteile Münchhausen und Niederasphe umfasst, die auch im ÖPNV-Netz an Simtshausen angebunden sind. Hier leben insgesamt ca. 2.413 Einwohner in einer maximalen Entfernung von 3,5 km (Zone 1).
- Darüber hinaus sind die nordwestlichen Ortsteile Oberasphe und Wollmar (zusammen ca. 930 Einwohner) dem erweiterten Einzugsgebiet (**Zone 2**) zuzurechnen.
- Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind nur begrenzte Kaufkraftzuflüsse zu erwarten, die sich aus der Verkehrslage und dem touristischen Potenzial ergeben. Im weiteren Verlauf der Untersuchung werden diese Streuumsätze als sog. „**diffuse Umsatzzuflüsse**“ berücksichtigt.

Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftvolumen in der Gemeinde Münchhausen beträgt knapp 11 Mio. €

Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet



- Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 3.388 € für nahversorgungsrelevante Sortimente, wovon 2.999 € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 389 € auf Drogeriewaren entfallen, gewichtet mit der gemeindespezifischen Kaufkraftkennziffer.



- Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt.
- Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegöße das Verhältnis des im Einzugsgebiet verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.
- Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente liegt in der Gemeinde Münchhausen bei 95,7 und somit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

	Einwohner abs. ¹⁾	Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Mio. € ²⁾
Zone 1: Nahbereich (Simtshausen, Münchhausen, Niederasphe)	2.413	7,8
Zone 2 erweitertes Einzugsgebiet (Oberasphe, Wollmar)	930	3,0
Gemeinde Münchhausen gesamt	3.343	10,8

Quelle: ¹⁾ Gemeinde Münchhausen, Stand: 31.12.2023; ²⁾ BBE / IfH-Verbrauchsausgaben 2024/MBR-Kaufkraft nach Sortimenten 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	14
5	Marktabstschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	18
6	Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	20
7	Umverteilungseffekte	24
8	Städtebauliche Bewertung	28
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	31

Umsatze überwiegend aus dem Nahbereich

Marktanteile des Planvorhaben (Netto-Markt)

Zone/Ortsteil	Nahversorgungs-relevantes Kaufkraftpotenzial p.a. in Mio. €	Marktanteil in %	zu erwarteter Umsatz p.a. in Mio. €	Umsatzanteil in %
Zone 1: Simtshausen, Münchhausen, Niederasphe	7,8	35	2,7	60
Zone 2 Oberasphe, Wollmar	3,0	30	0,9	20
Gemeinde Münchhausen gesamt	10,8	34	3,6	80
Diffuse Umsatzzuflüsse	./.	./.	0,9	20
Nahversorgungs-relevante Sortimente gesamt	./.	./.	4,5	100
Nonfood-Sortimente	./.	./.	0,5	./.
Netto gesamt	./.	./.	5,0	./.

Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

* Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2024/ 2025: Die durchschnittliche Flächenleistung der Netto-Märkte liegt in Deutschland bei ca. 5.340 € je m² Verkaufsfläche. Bei einer durchschnittlichen Filialgröße von ca. 814 m² Verkaufsfläche entspricht dies einem Umsatz von ca. 4,4 Mio. €

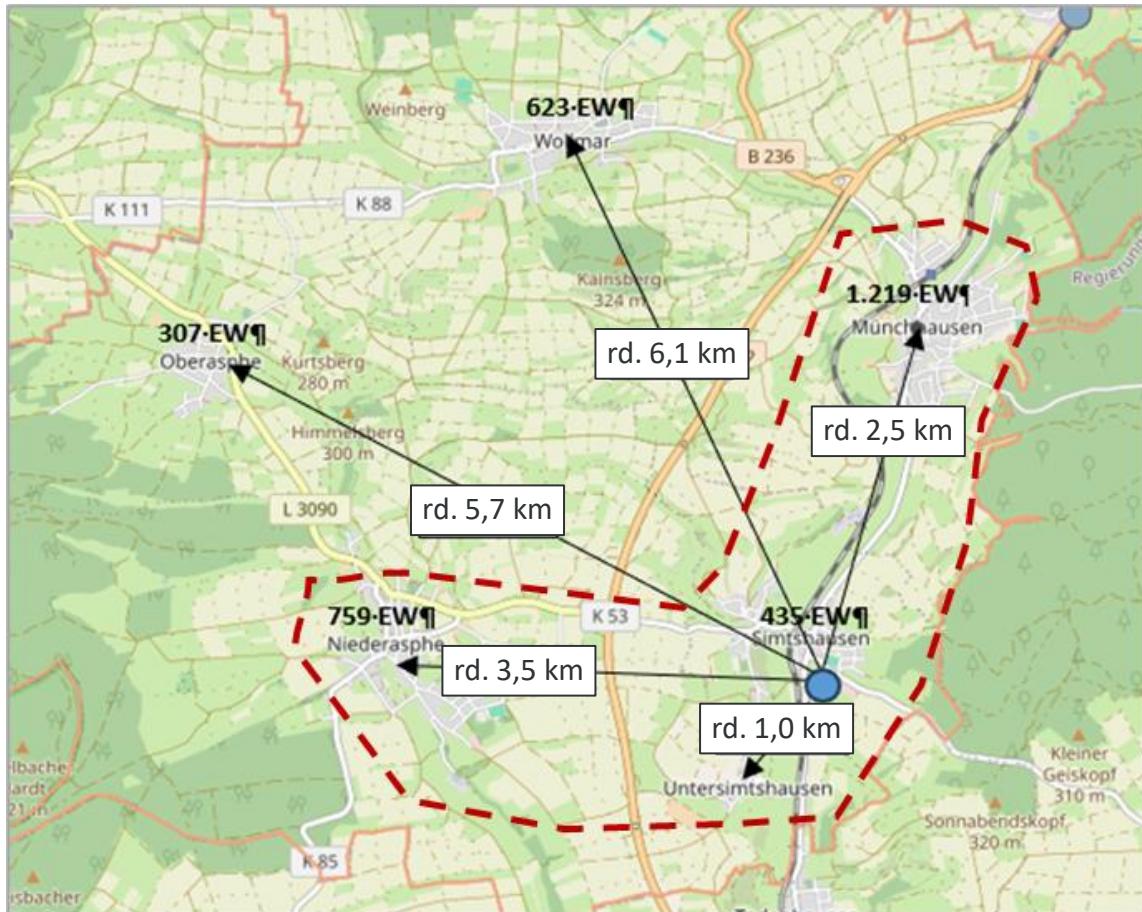
- Der geplante Netto-Markt wird mit den Kunden aus dem **Nahbereich** (Ortsteile Simtshausen, Münchhausen und Niederasphe) einen nahversorgungsrelevanten Umsatz in Höhe von rd. 2,7 Mio. € erzielen, gleichbedeutend einer Bindungsquote von rd. 35 %. Bezogen auf den prognostizierten nahversorgungsrelevanten Planumsatz entspricht dies einem Umsatz- bzw. Kundenanteil von rd. 60 %.
- Im **sonstigen Gemeindegebiet** ist aufgrund der fehlenden eigenen Nahversorgung ebenfalls eine hohe Kaufkraftbindung von ca. 30 % zu erwarten. Mit Kunden aus Oberasphe und Wollmar wird der projektierte Netto-Markt voraussichtlich ein Fünftel seines Umsatzes erzielen (gleichbedeutend einem Umsatz von ca. 0,9 Mio. €).
- Die (**diffusen**) **Streumärsche** mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebiets resultieren aus der Verkehrslage und dem touristischen Potenzial der Gemeinde und werden auf rd. 0,9 Mio. € (ca. 20 %) prognostiziert.
- Unter Berücksichtigung der **Nonfood-Randsortimente** (u.a. Haushaltswaren, Zeitschriften, Aktionsartikel) beläuft sich die Umsatzerwartung für das Planvorhaben nach BBE-Prognose auf insgesamt max. 5,0 Mio. € p.a., sodass der Markt einen überdurchschnittlichen Filialumsatz erzielt, wenngleich die Flächenleistung mit ca. 4.700 € Umsatz je m² Verkaufsfläche leicht unter dem filialeigenen Durchschnittswert liegt.*
- Höhere Umsatze leistungen sind im Sinne einer **Worst-Case-Betrachtung** aufgrund des begrenzten nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzials und der bestehenden Wettbewerbssituation nicht zu erwarten.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	14
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	18
6	Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	20
7	Umverteilungseffekte	24
8	Städtebauliche Bewertung	28
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	31

Naheinzugsbereich umfasst Simtshausen, Münchhausen und Niederasphe

Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik – städtebauliche und siedlungsstrukturelle Aspekte



Quelle: OpenStreetMap contributors, / BBE Handelsberatung 2025

Städtebauliche Lagesituation:

- Münchhausen ist eine ländlich strukturierte Flächengemeinde mit einer sehr niedrigen Bevölkerungsdichte von deutlich unter 100 Einwohnern/km².
- Die größten Ortschaften Münchhausen (1.219 Einwohner), Niederasphe (759 Einwohner) und Simtshausen (435 Einwohner) 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 Einwohner**).
- Simtshausen ist an die Regionalbahnlinie Marburg – Brilon angebunden. Mit einem zweiten Haltepunkt im Ortsteil Münchhausen (Fahrtzeit 4 Minuten) sind die beiden an der Bahnstrecke gelegenen Ortschaften leistungsfähig mit öffentlichen Verkehrsmitteln verbunden. Niederasphe, Oberasphe und Wollmar verfügen über eine Busanbindung zum Planstandort.

Nahversorgungsdefizit und hohe Auslastung aus dem Nahbereich

Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik - versorgungsstrukturelle Aspekte

Absatzwirtschaftliche Kennziffern

Nachfragesituation im Naheinzugsbereich (Sintshausen, Münchhausen, Niederasphe)

Einwohner Im Naheinzugsbereich	2.413 Personen
Pro-Kopf-Ausgaben für nahversorgungsrelev. Sortimente	3.242 €
Kaufkraft für nahversorgungsrelevante Sortimente	7,8 Mio. €

Netto-Planvorhaben

Verkaufsfläche	ca. 1.060 m ²
Erwarteter Gesamtumsatz	ca. 5,0 Mio. €
Umsatz mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten	ca. 4,5 Mio. €

Umsatzherkunft (nahversorgungsrelevante Sortimente)

Kaufkraftbindungsquote bezogen auf den Naheinzugsbereich	35 %
Umsatz des Netto-Marktes mit Kunden aus dem Naheinzugsbereich	2,7 Mio. €
Anteil des Umsatzes mit Kunden aus dem Naheinzugsbereich	60 %

Deutliche Defizite im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung

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

Nahversorgungsfunktion des Netto-Vorhabens

- Nach der BBE-Prognose wird ein Netto-Markt mit ca. 1.060 m² Verkaufsfläche eine Umsatzleistung von max. 5,0 Mio. € erzielen, wovon etwa 4,5 Mio. € auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen.
- Von der örtlichen Kaufkraft im Naheinzugsbereich in Höhe von ca. 7,8 Mio. € würde der Markt etwa 35 % binden können (ca. 2,7 Mio. €).
- Damit würde der Markt gut 60 % seines nahversorgungsrelevanten Umsatzes mit Kunden aus dem Naheinzugsbereich Sintshausen, Münchhausen, Niederasphe tätigen.

Für das Netto-Ansiedlungsvorhaben kann eine atypische Fallgestaltung geltend gemacht werden

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 der BBE-Prognose wird der Markt ca. 60 % seines Umsatzes aus diesem Naheinzugsgebiet generieren und damit zu einer **deutlichen Verbesserung der wohnungsnahe Grundversorgung in 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 min. 90 % der Gesamtverkaufsfläche ein.

» Damit ist das Ansiedlungsvorhaben genehmigungsfähig, wenn Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können. Eine entsprechende Prüfung wird im Folgenden vorgenommen.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	14
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	18
6	Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	20
7	Umverteilungseffekte	24
8	Städtebauliche Bewertung	28
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	31

Änderung des räumlichen Einkaufsverhaltens führt zu Umsatzverlusten bei den Wettbewerbern

Umverteilungseffekte - Kaufkraftstrom-Modellrechnung

- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben zu betrachten.
- Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. In das Prognosemodell fließen folgende Faktoren ein:
 - Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet,
 - Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten,
 - Standorte, Dimensionierung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber,
 - Attraktivität des Planvorhabens.
- Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Wettbewerbsstandorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang von Umsatzverlusten in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht; denn durch die Realisierung wird nicht mehr Kaufkraft generiert, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten umverteilt.
- Dies ist grundsätzlich als Ausdruck eines zulässigen Wettbewerbs zu sehen. Erst wenn die ausgelösten Umsatzumverteilungen Größenordnungen annehmen, die den Fortbestand von Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten gefährden können, sind städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auszuschließen.

Marktpositionierung der Wettbewerber, Entfernung und Zeitdistanzempfindlichkeit beeinflussen die Höhe der Umsatzverluste

Umverteilungseffekte - Annahmen

Der Abschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte liegen folgende Annahmen zugrunde:

1

Die durch die Ansiedlungsvorhaben hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens die im Wettbewerbsumfeld ansässigen größeren Lebensmittelanbieter anzusehen sind. Der kleinteilige Einzelhandel (z. B. Lebensmittelfachgeschäfte) steht dagegen aufgrund der eingeschränkten Sortimentsüberschneidungen und der abweichenden Marktpositionierung nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben.

2

Mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Wettbewerber im näheren Umfeld des Vorhabens stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt liegende Einzelhandelsbetriebe. Dies resultiert daraus, dass die Attraktivität von Einzelhandelseinrichtungen aus Sicht der Konsumenten mit zunehmender Zeitdistanz und dem damit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand abnimmt.

3

Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z.B. Lebensmittel und Drogeriewaren – aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Dies hat zur Folge, dass die Nachfrage nach diesen Gütern bereits bei einer relativ geringen Zunahme der Zeitdistanzen deutlich zurückgeht.

4

Bei Food-Artikeln (Lebensmittel inkl. Getränke und Tabak) entfällt mit durchschnittlich ca. 3,0 % des Umsatzes bundesweit nach wie vor nur ein geringer Anteil auf den Onlinehandel.*

Wettbewerbswirkungen zulasten benachbarter Grundzentren Burgwald und Wetter

Umverteilungseffekte

Lage	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in % des derz. Umsatzes
Nahversorgung Münchhausen <i>(Ladenhandwerk)</i>	0,9	(*)	(*)
Nahversorgung Burgwald <i>(Edeka, Edeka Getränke)</i>	10,0	0,9	9
Nahversorgung Wetter <i>(Rewe, Rewe Getränke, Aldi)</i>	20,0	1,4	7
Nahversorgung Battenberg <i>(Edeka, Penny)</i>	14,4	0,5	3
Gewerbegebiet Allendorf-Battenfeld <i>(Rewe, Rewe Getränke, Aldi, Lidl)</i>	23,5	1,0	4
Nahversorgung Lahntal <i>(Edeka, Rewe, Aldi, Logo Getränke)</i>	23,5	0,6	3
Diffuse Umverteilung	./.	0,6	./.
Umverteilungseffekte gesamt	./.	5,0	./.

(*) marginal (< 0,1 Mio. €/1 %)

Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

- Die Ansiedlung des Nahversorgungsvorhabens in der Gemeinde Münchhausen wird insbesondere eine Umverteilung für die Lebensmittel Märkte in den benachbarten Grundzentren Burgwald und Wetter auslösen, die aktuell stark von Kaufkraftabflüssen aus der Gemeinde Münchhausen profitieren. Dabei sind Umsatzeinbußen von zusammen ca. 2,3 Mio. € für die entsprechenden Betriebe in Burgwald und Wetter zu erwarten. Dies entspricht ca. 7 - 9 % der jeweiligen Wettbewerberumsätze.
- Die Höhe der Umverteilungen lässt keine Existenzgefährdung der Betriebe in den Nachbargemeinden erwarten. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich überwiegend um Kaufkraft aus der Gemeinde Münchhausen handelt.
- Auch die Lebensmittelanbieter in den größeren Nachbarkommunen werden von Umsatzverlusten betroffen sein. Tangiert werden vor allem die Lebensmittel Märkte im Gewerbegebiet Allendorf-Battenfeld sowie die Nahversorgung in Battenberg und Lahntal. Die Umsatzumverteilungen belaufen sich auf zusammen max. 2,1 Mio. € bzw. ca. 3 - 4 % des jeweiligen Umsatzes.
- In den weiter entfernten Nachbarstädten (u.a. Frankenberg, Marburg) sind nur sehr geringe Umverteilungen zu prognostizieren (max. 0,6 Mio. €), die sich auf eine Vielzahl von Betrieben und Standorten beziehen.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	14
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	18
6	Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	20
7	Umverteilungseffekte	24
8	Städtebauliche Bewertung	28
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	31

Kriterien: Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgung

Städtebaulich relevante Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

1 die Versorgung der Bevölkerung erheblich eingeschränkt wird, weil infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben strukturprägender Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen oder an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind oder

2 das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führt oder

3 das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Keine Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Ortskerne und der wohnungsnahen Versorgung

Städtebauliche Bewertung

Infolge der in Münchhausen-Simtshausen geplanten Ansiedlung eines Netto-Marktes sind keine mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne erwarten. Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Der Netto-Markt kann zur Verbesserung der Nahversorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Münchhausen beitragen, die aktuell über keine bedarfsgerechte Lebensmittelversorgung verfügt.
- Die durch die geplante Ansiedlung induzierten Wettbewerbswirkungen werden die wirtschaftliche Tragfähigkeit der tangierten Betriebe nicht in Frage stellen, sodass städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (Innenstädte/Ortskerne) und die wohnungsnahen Versorgung ausgeschlossen werden können.
- Auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche wird durch den projektierten Netto-Markt nicht beeinträchtigt. Hierbei ist in der Gemeinde Münchhausen von Bedeutung, dass der Ortskern des zentralen Ortsteils Münchhausen keine geeigneten Entwicklungsflächen im Ortskern aufweist.

- Angesichts der weitgehend auf die Gemeinde Münchhausen beschränkten Versorgungsfunktion des projektierten Nahversorger kann ebenfalls ausgeschlossen werden, dass das Planvorhaben zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstandorte in anderen Kommunen in ihrer Entwicklungsfähigkeit beeinträchtigen könnte.
- Im Bereich der Nonfood-Sortimente sind allenfalls marginale Umsätze zu erwarten, sodass die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Facheinzelhandels in zentralen Versorgungsbereichen keinesfalls gefährdet wird.

Das Netto-Vorhaben stellt somit eine angemessene Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes in der Gemeinde Münchhausen dar, die Dimensionierung orientiert sich an der in der Gemeinde zu versorgenden Bevölkerung. Eine nachhaltige Störung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und wohnungsnahen Versorgungsstrukturen ist auszuschließen.

Damit sind keine mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Münchhausen und in den Nachbarkommunen zu erwarten.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	14
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	18
6	Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	20
7	Umverteilungseffekte	24
8	Städtebauliche Bewertung	28
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	31

Nahversorgungsstandort dient Verbesserung der Versorgungssituation

Fazit der Auswirkungsanalyse

- Am Standort Münchhausen-Simtshausen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Netto) mit ca. 1.060 m² Verkaufsfläche geplant.
- Der Projektstandort ist als städtebaulich integrierter Standort innerhalb des Ortsteils Simtshausen zu bewerten.
- Die Gemeinde Münchhausen verfügt derzeit über kein bedarfsgerechtes Nahversorgungsangebot. Im zentralen Ortsteil Münchhausen sind auch keine geeigneten, städtebaulich integrierten Entwicklungsflächen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes verfügbar.
- Der geplante Lebensmittelbetrieb wird ca. 60 % seines zu erwartenden Umsatzes mit Kunden aus dem Naheinzungsbereich erzielen, der aufgrund der ländlichen Strukturen neben dem fußläufig erreichbaren Ortsteil Simtshausen auch die Nachbarortschaften Münchhausen und Niederasphe umfasst. Der erweiterte Einzugsbereich bezieht das sonstige Gemeindegebiet ein. Das Planvorhaben wird insgesamt vornehmlich Grundversorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Gemeinde Münchhausen übernehmen.
- Nach den Prognoseberechnungen der BBE erreicht das Planvorhaben eine jährliche Umsatzleistung von max. 5,0 Mio. €.
- Für den projektierten Netto-Markt kann eine atypische Fallgestaltung geltend gemacht werden, da die städtebaulich integrierte Lage innerhalb der Ortslage von Simtshausen ein gewichtiges Indiz für eine städtebauliche Atypik ist und gleichzeitig eine hohe Auslastung des Marktes durch die Kaufkraftabschöpfung aus dem Nahbereich abgeleitet werden kann.
- Die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen werden sich vor allem auf die Lebensmittelanbieter beziehen, die die wesentlichen Träger der wohnungsnahen Grundversorgung darstellen. Hierzu zählen die nächstgelegenen Lebensmittelbetriebe in den Nachbargemeinden Burgwald und Wetter. Weitere Umverteilungen sind für das Mittelzentren in Funktionsergänzung Allershausen und Battenberg sowie für das Grundzentrum Lahntal zu erwarten.
- Dabei können städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung nach den Ergebnissen der Analyse für die Standortgemeinde und die Nachbarkommunen ausgeschlossen werden.

Köln, im Juli 2025



i.V. Corinna Küpper



i.V. Rainer Schmidt-Illguth

Wissen schafft Zukunft.

BBE Handelsberatung GmbH

Jakob-Kaiser-Straße 13
50858 Köln

Tel +49 221 789 41 162 / +49 221 789 41 166
E-Mail schmidt-illguth@bbe.de / kuepper@bbe.de

www.bbe.de