

Mühlhausen den 1. Februar 2024

An die  
Gemeinde Mühlhausen  
Bahnhofstr. 7  
92360 Mühlhausen

Per E-Mail an: [sekretariat@muehlhausen-sulz.de](mailto:sekretariat@muehlhausen-sulz.de) am 4. Februar 2024.

Anmeldung von Bedenken im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Sondergebietes „Einzelhandelszentrum Nord“ und den damit verbundenen Änderungen des Bebauungs und Flächennutzungsplanes.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates und der Verwaltung.

**Zu den o. G. Planungen habe ich folgende Einwände.**

**Begründung:**

**Versorgung bisher.**

Grundsätzlich gestaltet sich die **Nahversorgung** mit den Dingen des täglichen Bedarfs in der Kernortschaft Mühlhausen **sehr gut**. Ein Gutachten der GMA und die wiederholte Aussage von Frau Güttler-Opitz vom Planungsbüro P4 bestätigt dies. Für diese Erkenntnis bedarf es aber meiner Meinung nach nicht mal ein Gutachten, sondern es reicht ein gesunder Menschenverstand. Wer Mühlhausen durchfährt, kann das mit eigenen Augen sehen. Bereits jetzt liegt Mühlhausen mit seiner

Verkaufsfläche **über dem Bundesdurchschnitt** und nur knapp unter der großen Kreisstadt Neumarkt mit ihrem neuen EDEKA Mega Store.

Mit der Errichtung von Mühlhausen Nord würde sich die bisherige **Verkaufsfläche** auf mehr als das **Doppelte der bisherigen und damit auch des Bundesdurchschnittes erhöhen**. Dadurch wird es zwangsläufig zu einer Verdrängungssituation unter den Märkten kommen, die unsere **innerörtliche Nahversorgung erheblich gefährden** bzw. diese **zusammenbrechen** lassen könnte. Schon vor längerem hat EDEKA angekündigt, bei einer Ansiedelung von Mühlhausen Nord **den Markt im Zentrum zu schließen**, was eine deutliche Verschlechterung der Nahversorgung im Ortskern bedeuten würde.

Im Übrigen sagt das Gutachten der GMA aus, dass über 50 Prozent der Umsatzherkunft von außerhalb kommen wird.

Für mich als Gemeinderat haben unsere Bürger absolute Priorität. Daher halte ich es für sinnfrei, eine Einkaufsmöglichkeit für Kunden außerhalb der Gemeinde zu schaffen, aber damit im Gegenzug die innerörtliche Nahversorgung im Kernort für unsere Bürger zu gefährden oder möglicherweise sogar zu zerstören.

### **Erreichbarkeit.**

Im Werben um den Standort Mühlhausen Nord wurde die gute Erreichbarkeit gepriesen. Allerdings sind die Entfernungen immer in der Luftlinie angegeben. Das ist aber für die Fußläufigkeit unrealistisch, da sich die Menschen auf der Straße bewegen. **Auf Grund der Lage weit außerhalb** des Ortzentrums (Rathaus 2400m), kann das Objekt faktisch nur mit dem **Auto angefahren** werden.

Die zitierte Haltestelle des **ÖPNV ist in der Praxis lebensfremd**, weil auf Grund der „großzügigen Taktung des ÖPNV“ zum Teil mehr als eine Stunde auf den nächsten Bus gewartet werden müsste. Somit ist dieser Standort nur für Menschen erreichbar, die sowieso mobil sind.

**Auf der Strecke bleiben alle nichtmobilen Bürger** und das vor dem Hintergrund des demografischen Wandels unserer Gesellschaft. In Mühlhausen gibt es bereits ein Seniorenheim in günstiger Lage neben dem EDEKA Markt, weitere 80 Wohneinheiten für Senioren (ca 2700m zu Nord) sind gerade im Bau.

Die **Erreichbarkeit mit dem Fahrrad** ist sehr stark witterungsabhängig. Allerdings ist es auch so, dass für den umgangssprachlichen „**Wocheneinkauf**“ das Fahrrad als Transportmittel ungeeignet, für die schnelle Einkäufe die Entfernung aber zu groß ist.

### **Entwicklung des Straßenverkehrs:**

Das erheblich **höhere Verkehrsaufkommen** im Bereich der sowieso schon schwierigen Verkehrsführung im Bereich Kreisverkehr, Abfahrt B 299 und Einfahrt Dehn, wird zwangsläufig zu Problemen führen.

Laut Prognose wird ein großer Teil des Verkehrs den Standort über die Ausfahrt der Bundesstraße B 299 anfahren. Sollte es auf dem Parkplatz zu einer Stockung kommen, was bei Warenanlieferungen und/oder Schichtwechsel bei der Firma Dehn der Fall sein wird, führt das zu einem Rückstau auf die Abfahrt B 299, was ein erhebliches Sicherheitsrisiko für den fließenden Verkehr bedeutet.

### **Widerspruch zum Landesentwicklungsplan.**

Mit großer Weitsicht hat die Staatsregierung schon vor einiger Zeit den sogenannten Landesentwicklungsplan geschaffen. Ziel dieses ist es, dem Veröden der Ortskerne entgegenzutreten. Im Wesentlichen geht es darum, die Zersiedelung an den Randbereichen der Ortschaften und auf den freien Flächen einzudämmen und die Ortszentren zu beleben.

Genau gegen diese Prinzipien verstößt das geplante Vorhaben in mehreren Punkten.

Es ist für mich nicht nachvollziehbar, warum wegen dieses sowieso schon heftig umstrittenen Projektes, immerhin waren rund die Hälfte der Stimmen dagegen, die Gemeinde Mühlhausen wesentliche Punkte des Landesentwicklungsplanes außer Acht lässt.

Mit freundlichen Grüßen

