

Gemeinde Mühlhausen
Bahnhofstr. 7
92360 Mühlhausen



**Vollzug des § 3 Abs. 1 BauGB; Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Vorentwurf des Bebauungsplans Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgungszentrum Nord“ mit 2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Gewerbepark Nord“ und 23. Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Mühlhausen
Hier: Einwendung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Mühlhausen beabsichtigt, im nördlichsten Teil des Gewerbegebiets Nord ein Nahversorgungszentrum zu errichten. Dieser Standort ist nicht nur weit außerhalb des Siedlungsgebiets gelegen, sondern hat gravierende Auswirkungen auf die innerörtliche Versorgungsstruktur zum Nachteil der Bürger.

- 1) Um den außerörtlichen Standort zu rechtfertigen, wird mit einer Entfernung von 1200 m Luftlinie argumentiert, um überhaupt eine Anbindung an das Siedlungsgebiet darstellen zu können. Wir bewegen uns jedoch am Boden auf Wegen und Straßen, um vorhandene Hindernisse zu umgehen, also müssen die fußläufigen Realbedingungen zugrunde gelegt werden.

Die Entfernung des geplanten Standorts zu den nächstliegenden Wohnhäusern des Kernorts Mühlhausen, zum Altenheim und zum neu errichteten Quartier „Am Bräuhaus sind nachfolgend aufgelistet mit Vergleich zur jetzt bestehenden Nahversorgung am Beispiel der beiden vorhandenen Märkte Netto und EDEKA. Die Messung erfolgte mit googlemaps.de:

| Entf.in Metern real zu Fuß von | Edeka Meisenweg | Netto Markt | Standort NVZ Mhs. Nord | Mehrstrecke zu Laufen oder Fahren in m |
|-----------------------------------|--------------------|-------------|---------------------------|--|
| Wappersdorfer Str. 57 | 600 | 550 | 870 | 270 - 320 |
| Am Sandmühlholz | 700 | 240 | 1250 | 550 - 1010 |
| Altenheim | 50 | 400 | 1.800 | 1400 - 1750 |
| Am Bräuhaus | 700 | 1200 | 2.700 | 1500 - 2000 |

Gerade „Am Bräuhaus“ wird mit rd. 60 Wohneinheiten und Betreutem Wohnen erheblich Wohnraum geschaffen, ebenso wurden und werden entlang der Hauptstraße innerorts Mehrfamilienhäuser gebaut. Der als zweites Nahversorgungszentrum deklarierte Standort ist jedoch weit entfernt in der entgegengesetzten Richtung am Ende des Gewerbegebiets angesiedelt und widerspricht dem Grundgedanken der Nahversorgung.

Die Menschen müssen also teils erheblich weitere Wege in Kauf nehmen, was sowohl mit dem Auto als auch über die vorhandene Busverbindung zwangsläufig zu höheren Kosten für die Bürger führt (Busfahrt innerorts nach Am Ludwigskanal incl. Rückfahrt = z. Z. 3,70 €)

Es wurde weder die zunehmende Alterung der Bevölkerung noch das vorhandene Altenheim im Kernort berücksichtigt. Im Gegenteil, es wird fälschlicherweise argumentiert, dass die *Einkäufe der Senioren von deren Verwandten, Bekannten und Nachbarn (motorisiert) miterledigt werden*. Dies ist nicht nur ein Trugschluss, sondern widerspricht dem Wunsch der Senioren, möglichst lange aktiv und selbstständig sein zu sein und auch die Einkäufe selbst erledigen zu können – die Senioren wollen so lange es geht nicht auf fremde Hilfe angewiesen sein – hier werden die älteren Mitbürgerinnen und Mitbürger noch stärker in Abhängigkeit gedrängt.

Die Ansiedlung des Nahversorgungszentrums außerhalb des Siedlungsbereichs entspricht in folgenden Punkten nicht den Zielen des Landesentwicklungsprogramms:

1.2 Demografischer Wandel

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

3.2 Innen vor Außen

Auch dem Grundsatz „Innen vor Außen“ wird nicht Rechnung getragen, da der geplante Standort zu weit von den Siedlungen entfernt und fußläufig gerade von älteren Bürgern nicht mehr erreicht werden kann. Der Standort ist nicht mehr wohnortnah

- 2) In der Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.5.2023 werden Aussagen getroffen, die nicht oder nur teilweise zutreffend sind. Dabei wird auf die beigefügte Auswirkungsanalyse der BBE Handels GmbH verwiesen.

So wird auf Seite 5 unter Bezugnahme auf das Gutachten behauptet, „...*, dass für die Nahversorgung mit Lebensmitteln und Drogerieartikeln ein Versorgungsdefizit in der Gemeinde besteht*“ – diese Aussage ist nicht richtig.

Eine Versorgungslücke von Lebensmitteln ist in der Auswirkungsanalyse nicht zu finden und für den Drogeriewarenbereich wird eine Versorgungslücke „*insbesondere*“ in Zone II des Einzugsgebiets der bestehenden Märkte von Mühlhausen angeführt, d. h. nicht einmal für das Gemeindegebiet von Mühlhausen selbst, sondern die angrenzenden Ortsteile von Berching, Deining und Sengenthal. (s. Auswirkungsanalyse der BBE-Handelsberatung v. 4.5.2023 sowie auf S. 31 u. 43 des erweiterten Gutachtens der BBE-Handelsberatung vom 5.10.2023).

Was die Drogeriewaren (Kosmetik, Papier, Wasch-/Putzmittel, Kinder- und Tiernahrung) anbelangt, habe ich mich bei den Marktbetreibern erkundigt und kann nach Rücksprache

mit den Marktbetreibern folgende bilanzmäßig belegbaren Daten für die Versorgung von Drogeriewaren benennen:

Der Anteil Drogeriewaren beträgt bei

Netto - 1/7 des gesamten angebotenen Sortiments

EDEKA – ¼ des gesamten angebotenen Sortiments

Die Darstellung einer Versorgungslücke im Drogeriewarenbereich für Mühlhausen ist angesichts der vorgenannten Größenordnung nicht haltbar.

Neben der aufgeführten Auswirkungsanalyse liegt der Gemeinde noch ein weiteres Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung vor.

Sowohl in diesem Gutachten als auch in der **Präsentation der Projekt-4 GmbH** (integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, vorgetragen in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 30.8.2023) wird der Gemeinde Mühlhausen – **völlig unabhängig von den Gutachten der BBE und der GMA** - bescheinigt, dass **bereits jetzt – innerörtlich - eine insgesamt gute Versorgungsstruktur mit guter Erreichbarkeit besteht! – sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad.**

Die Ausstattung mit Verkaufsfläche des täglichen und periodischen Bedarfs liegt mit 0,449 qm je Einwohner über dem Bundesdurchschnitt (0,436 qm/Einwohner) und nur geringfügig unter dem des Oberzentrums Neumarkt mit 0,467. Durch die Errichtung des zweiten Nahversorgungszentrums würde die Verkaufsfläche auf 0,907 qm/Einwohner verdoppelt, auch im Vergleich zum Oberzentrum Neumarkt (Oberzentrum Neumarkt = 0,467 qm/Einwohner – wie passt das zusammen)

Ein zweites Nahversorgungszentrum außerhalb der Siedlungsstruktur gefährdet in hohem Maße den Bestand der beiden bestehenden Lebensmittelmärkte (1 Discounter und 1 Vollsortimenter) im Ortsinneren und birgt aufgrund der dann nachlassenden Kundenfrequenz die Gefahr, dass auch die anderen Einzelhandelsgeschäfte im Ortsinneren in ihrem Bestand gefährdet werden.

Bereits im Schreiben vom 13.6.2023 wurde der Gemeinde Mühlhausen von EDEKA Süd mitgeteilt, dass ein zweites Nahversorgungszentrum außerhalb aufgrund des dann vorhandenen Überangebots (doppelte Verkaufsfläche bei gleicher Bevölkerung) zwangsläufig zur Schließung des innerörtlichen EDEKA-Marktes führt, da dieser dann nicht mehr kostendeckend betrieben werden kann. Dies wurde auch öffentlich in der Informationsveranstaltung des Bürgerbegehrens sowohl von EDEKA als auch vom Marktbetreiber, Hr. Pirzer kommuniziert – aufgrund seiner langjährigen Erfahrung im Betreiben mehrerer Märkte sprach Hr. Pirzer von Umsatzverlusten bis zu 40 %. Der Handelsverband Bayern geht bei solchen Konstellationen erfahrungsgemäß von Umsatzverlusten zu Lasten der innerörtlichen Geschäfte von mind. 20 % aus.

Der bestehende EDEKA Markt ist ein Kundenfrequenzbringer auch für die anderen im Ort ansässigen Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte wie Bäcker, Metzger, Gemüse- und Blumenladen, sowie für das Schreibwaren- und Spielzeuggeschäft. Ein Wegfall würde zu einer Abwärtsspirale und letztendlich zur Schließung weiterer Geschäfte im Ortsinnern führen.

Die Ansiedlung eines zweiten Nahversorgungszentrums – zudem außerhalb des Siedlungsbereichs – widerspricht dem Beeinträchtigerungsverbot des Landesentwicklungsprogramms, Ziel 5.3.3 zulässige Verkaufsfläche

- 3) Da bei Realisierung des Nahversorgungszentrums der innerörtliche EDEKA Markt schließt (siehe Schreiben EDEKA vom 13.6.2023 an Gemeinde Mühlhausen und Erklärung des Marktbetreibers, Hr. Pirzer, auf der Infoveranstaltung des Bürgerbegehrens vom 6.11.2023) müssen die Bürger teils wesentlich weitere Wege als bisher zum Standort Nord zurücklegen, was aufgrund der Entfernung eher mit dem Auto als mit dem Fahrrad geschieht, auch wegen der zunehmenden Alterung der Bevölkerung.

Der Automobilverkehr wird dadurch erhöht. Als Folge entstehen

- den Bürgern höhere Kosten zur Besorgung der Lebensmittel
- der Verbrauch fossiler Treibstoffe und der CO₂-Ausstoß werden erhöht
- es müssen ggf. Straßen erweitert werden, um Unfallgefahren zu verringern, wodurch weitere Flächen versiegelt werden (z. B. Straße Wangen – Richtung Dehn für die östlichen Ortsteile und Straße über Braunmühle für westliche Ortsteile z. B. Hofen)

Wir Bürger sollen aufgrund der Umweltauswirkung möglichst Sprit und damit CO₂ sparen, werden jedoch letztendlich gezwungen, weitere Strecken mit dem Auto zurückzulegen, weil unsere Nahversorgung in den Außenbereich verlagert wird.

Aufgrund der vorgetragenen Begründungen und der m. E. gravierenden Auswirkungen auf die vorhandene gute innerörtliche Versorgungsstruktur lehne ich die Planungen für das Nahversorgungszentrum Mühlhausen ab. Ich hoffe, dass auch die übergeordneten Behörden und Ämter zum gleichen Ergebnis kommen