



**GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT
MÜHLHAUSEN**



Gemeindeentwicklungskonzept Gemeinde Mühlhausen

MIT DEN ORTSTEILEN MÜHLHAUSEN, RETTIGHEIM, TAIRNBACH



Auftraggeber: Gemeinde Mühlhausen
Schulstraße 6
69242 Mühlhausen
www.muehlhausen-kraichgau.de

Verfasser: im Auftrag der Gemeinde Mühlhausen
die **STEG** Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
www.steg.de
unter Leitung von
M. Sc. Gaby Pietzschmann

Veröffentlichung: Dezember 2017

Aus sprachlich-stilistischen Gründen wird im Folgenden bei Personenbezeichnungen auf die Ergänzung der weiblichen Form verzichtet. Soweit nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wird, sind mit der männlichen Form beide Geschlechter gemeint.

VORWORT VON BÜRGERMEISTER JENS SPANBERGER ZUM GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT DER GEMEINDE MÜHLHAUSEN



***Verehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger,
verehrte Leserinnen und Leser,***

mit diesem umfassenden Werk haben wir im Jahr 2017 ein Gemeindeentwicklungskonzept für die Gemeinde Mühlhausen mit ihren Ortsteilen Rettigheim und Tairnbach ausgearbeitet. In einem gemeinsamen Prozess wurden dabei für die Gemeinde Mühlhausen erstmals verschiedene Handlungsfelder und konkrete Maßnahmen erarbeitet. Durch die Moderation des Städteplanungsbüros „die STEG“ wurde es möglich, die Gemeinde mit dem „Blick von außen“ genau zu beleuchten und dabei mögliche Ziele für die kommenden Jahre auszuloten.

Besonders die Bürgerbeteiligung stand bei dieser Konzeptionserstellung im Mittelpunkt. So führte die Verwaltung zunächst eine Bestandserhebung durch. Anschließend erfolgte eine Bürgerumfrage, in der die Bürgerinnen und Bürger ihre Wünsche, Ziele und Anregungen für die Gemeinde formulieren konnten. Weiterhin wurden die Stärken und Schwächen der Gemeinde abgefragt. In einem darauffolgenden Bürgerworkshop wurden diese Ergebnisse vorgestellt. Die Teilnehmer erarbeiteten hier erste Projektideen. In einer Einwohnerversammlung wurden diese Zwischenergebnisse der Öffentlichkeit näher vorgestellt.

In zwei Klausurtagungen wurde mit den Mitgliedern des Gemeinderates und des Ortschaftsrates Tairnbach diese Konzeption weiterentwickelt. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Bürgerumfrage und des Bürgerworkshops haben die gewählten Mandatsträger ihre Sichtweise einbringen und ihre politische Richtung vorgeben können. Dabei wurden die Themenfelder Bildung und Betreuung, Kultur, Sport, Freizeit und soziales Umfeld, Natur und Erholung, Bauen und Wohnen, Infrastruktur sowie Verkehr und Mobilität näher beleuchtet und mit möglichen Maßnahmen und Zielen hinterlegt.

Am Ende der beiden Klausurtagungen haben sich der Gemeinderat und Ortschaftsrat auf das Leitbild des Gemeindeentwicklungskonzeptes verständigt. Dieses Leitbild lautet

„DIE Gemeinde für Jung und Alt!“



Zu diesem Leitbild wurden weitere folgende Oberziele entwickelt:

- > Stärkung der Bildungs- und Betreuungsangebote
- > Gewährleistung einer zeitgemäßen Infrastruktur
- > Zukunftsorientierte Mobilität
- > Profil der Gemeinde stärken
- > Erhalt und Stärkung der Dorfgemeinschaft

Diese Oberziele sollen in den kommenden Jahren dem Gemeinderat für seine Entscheidungen als Richtschnur dienen.

Des Weiteren soll dieses Gemeindeentwicklungskonzept die Grundlage bei der Beantragung von zukünftigen Städtebauförderprogrammen darstellen. Besonders die Sanierung von privaten Bestandsgebäuden sowie die Sanierung und Neugestaltung von öffentlichen Bereichen wie Straßen, Wegen und Plätzen oder Gebäuden sollen dabei weiterhin ermöglicht werden. Dabei spielt besonders die Innenentwicklung zunehmend eine wichtige Rolle, um weiterhin die Ortsmitten aller drei Ortsteile attraktiv gestalten zu können und um kompakte Siedlungsstrukturen und damit kurze Wege auch zukünftig in der Gemeinde zu ermöglichen.

Um weiterhin eine „Stadt der kurzen Wege“ zu sein, müssen in Zukunft verstärkt mindergenutzte Flächen durch gezielte Neuordnung und Nachverdichtung aktiviert werden.

Deshalb wurden mögliche Flächenpotenziale für eine Innenentwicklung in der Gemeinde Mühlhausen durch Erhebungen und Ortsbegehungen sowie Gesprächen mit der Verwaltung erarbeitet. Dabei wurden die Potenzialflächen in drei Kategorien gegliedert, um eine zeitliche Einstufung der Nutzbarmachung beziehungsweise Aktivierung dieser Flächen zu erfassen. Folgende Kategorien wurden dabei festgelegt:

- > Baulücken/Bauplätze
- > Innenentwicklungs-/Nachverdichtungspotenziale
- > Entwicklungsflächen nach dem Flächennutzungsplan

Durch diese Analyse zeigte sich, dass die Gemeinde Mühlhausen auch künftig von einem Bevölkerungszuwachs profitieren und weiterwachsen wird. Dazu ist es jedoch notwendig, die Innenentwicklung und Nachverdichtung weiter voranzutreiben und zugleich neue Wohnbaugebiete auszuweisen.

Dieses Gemeindeentwicklungskonzept zeigt schlussendlich auf, welche Stärken und Schwächen in Mühlhausen aktuell vorherrschen und mit welchen Zielen ein gesundes Wachsen der Gemeinde auch zukünftig möglich sein wird.

Zugleich erhält die Gemeinde eine Konzeption zur Hand, wie Mühlhausen eine attraktive, lebendige und zukunftsfähige Gemeinde bleiben kann.

An dieser Stelle danke ich allen Beteiligten, die zu diesem gelungenen Werk beigetragen haben. Besonders den Referenten des Städteplanungsbüros „die STEG“ Frau Gaby Pietzschmann und Herrn Dr. Tilman Sperle möchte ich für die Moderation sowie die Zusammenstellung der Konzeption meinen Dank aussprechen. Auch den beteiligten Gemeinderäten und Ortschaftsräten sowie den Mitarbeitern der Gemeindeverwaltung gebührt dieser Dank. Weiterhin danke ich den beteiligten Bürgerinnen und Bürgern, die sich aktiv in diesen Prozess eingebracht und Ihre Meinungen und Projektideen mitgeteilt haben.

Den Bürgerinnen und Bürgern unserer Gemeinde liegt nun ein sehr interessantes und aussagekräftiges Gemeindeentwicklungskonzept vor, welches sicherlich die Zukunft der Gemeinde Mühlhausen mitbestimmen wird.

Es grüßt Sie herzlichst

Ihr



Jens Spanberger
Bürgermeister



INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	6
1.1	Grundlagen der Entwicklungsplanung	6
1.2	Ziele der Entwicklungsplanung	9
1.3	Ablauf des Planungs- und Dialogprozesses	10
2	Standortanalyse: Die Gemeinde Mühlhausen	12
2.1	Planungen und Entwicklungen im Gebiet	12
2.2	Historische Siedlungsentwicklung	16
2.3	Gebietsanalyse	18
2.4	Erhebung und Bilanzierung der Bauflächenpotenziale	26
2.5	Zusammenfassende Analyse der Gemeinde	36
3	Ergebnisse aus dem Planungs- und Dialogprozess	38
3.1	Verwaltungsworkshop	38
3.2	Bürgerbefragung	39
3.3	Bürgerworkshop	41
3.4	Gemeinderatsklausuren	44
4	Entwicklungsstrategie	48
4.1	Leitbild der Gemeinde Mühlhausen	48
4.2	Strategische Zielsetzungen	49
5	Maßnahmenkatalog	52
6	Erfolgsvoraussetzung Gemeindeentwicklungsplanung	56
7	Verzeichnis	58
7.1	Quellenverzeichnis	58
7.2	Abbildungsverzeichnis	62
8	Anhang	64



1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Grundlagen der Entwicklungsplanung

Strukturelle, funktionelle und gestalterische Veränderungen haben die Gemeinde Mühlhausen bewogen, die STEG Stadtentwicklung GmbH (im Folgenden die STEG) mit der Erstellung eines Gemeindeentwicklungskonzepts für die Gemeinde Mühlhausen mit den Ortsteilen Mühlhausen, Rettigheim und Tairnbach zu beauftragen. Im Dialog mit Bürgern, dem Gemeinderat und der Verwaltung wurden in den vergangenen Monaten gemeinsam neue Wege für die zukünftige Entwicklung Mühlhausens erarbeitet.

Die Gemeinde Mühlhausen hat mit dem vorliegenden Konzept die strategische Entscheidungs- und Handlungsgrundlage für die zukünftige Gemeindeentwicklung Mühlhausens geschaffen. Ziel der Konzeption war dabei stets, die zukünftige Entwicklungsplanung in einem gemeinsamen Prozess zu erarbeiten, um die verschiedenen Ideen, Wünsche und Vorschläge aller beteiligten Akteure einzubeziehen. In Zeiten komplexer werdender kommunaler Aufgabenstellungen, knapper werdender finanzieller Möglichkeiten und sich verändernder Rahmenbedingungen soll Gemeindeentwicklung dazu beitragen, vorhandene Strukturen und Zukunftspotenziale der Gemeinde zu erhalten, damit die Bürger in einer lebenswerten Gemeinde wohnen.

Gleichzeitig ist das Entwicklungskonzept Ausgangspunkt für einen kontinuierlichen, kooperativen Prozess und Diskurs zur kommunalen Zukunftsplanung unter selbstverständlicher Einbindung der Bürger, ihrer Wünsche und Ideen, v. a. aber ihres Engagements.

Ein Gemeindeentwicklungskonzept

- > ist eine kommunalpolitische Selbstbindungsstrategie, d. h. es besteht die Eigenverpflichtung, sich bei allen Planungen und Entscheidungen an dieser Grundlage zu orientieren, ohne dass damit bereits konkrete Entscheidungen getroffen werden.
- > unterliegt als so genannte informelle Planung keiner Genehmigungspflicht und wurde außerhalb staatlicher Planungsbegrenzung erarbeitet.
- > ist ein fachübergreifendes, integriertes Konzept, das die unterschiedlichsten Lebens- und Arbeitsbereiche der Gemeinde auch in ihren Zusammenhängen betrachtet und alle bestehenden übergeordneten und kommunalen Planungen zusammenfasst.
- > wird in einem fortwährenden Prozess, d. h. unter aktiver Einbeziehung der Bürger, der Gewerbetreibenden, der Vertreter von Vereinen, Kirchen und sozialen Institutionen sowie der Kommunalpolitiker und der Verwaltung erarbeitet und fortgeschrieben.
- > wird vom Gemeinderat beschlossen und soll fortlaufend neuen Erfordernissen und Entwicklungen angepasst werden.

Jede Kommune kann als vielschichtiges System verstanden werden, dessen Funktionsweise und Attraktivität auf unterschiedlichen Wirkungsebenen und -faktoren, deren Veränderungen und Entwicklungen sowie deren gegenseitigen Abhängigkeiten und Einflüssen beruht. Lage und Verkehrsanbindung einer Kommune als auch ihre Bedeutung und Entwicklung als Wohn- und Wirtschaftsstandort stehen in einem unmittelbaren Abhängigkeitsverhältnis zueinander.

Aus der funktionalen Bedeutung und Entwicklung einer Kommune ergeben sich wiederum Auswirkungen auf die Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung, auf die Nachfrage nach öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen sowie auf das Verkehrsaufkommen. Schließlich beein-

flussen diese Faktoren das Ausmaß des menschlichen Eingriffs in den hiesigen Umwelt- und Landschaftsraum sowie auf die kommunale Finanzsituation.

Ebenso wichtig ist zu untersuchen, wie eine Kommune auf Grundlage dieser Faktoren wahrgenommen wird, sowohl von den eigenen Bewohnern (Identität) als auch von Außenstehenden im Umfeld der Kommune (Image).

Abb. 1 zeigt blau umrandet die zentralen Bestandteile und Wirkungsebenen bzw. Aufgaben- und Diskussionsfelder der Gemeindeentwicklung. Dabei ist das System Kommune mit all seinen Wirkungsebenen weder statisch noch abgeschlossen. Das Gesamtsystem und seine einzelnen Bestandteile unterliegen darüber hinaus einem zeitlich kontinuierlichen Veränderungsprozess.

Zu den **Herausforderungen** einer Kommune zählen demografische als auch ökonomische, ökologische und strukturelle Veränderungsprozesse, bspw. sinkende Bevölkerungszahlen und damit einhergehend sinkende Schlüsselzuweisungen, der steigende Energieverbrauch oder auch der anhaltende Klimawandel. Hierbei handelt es sich oftmals um langfristige und schwer steuerbare Entwicklungstrends mit zum Teil regionaler bis nationaler Wirkung und darüber hinaus. Diese externen Einflüsse sind in Abb. 1 in einem helleren Blau unterlegt.

Der Umgang mit **demografischen Veränderungen** ist eine wichtige, wenn nicht sogar die wichtigste Aufgabe von Kommunen. Ein starker Anstieg des Anteils älterer Bevölkerungsgruppen bei gleichzeitig sinkenden Geburtenzahlen wirkt sich auf alle Bestandteile und Wirkungsebenen einer Kommune aus: den Wohnungs- und Immobilienmarkt, das Vereinswesen und das kommunale Zusammenleben, das Infrastrukturangebot u. v. m. Zudem führt die veränderte

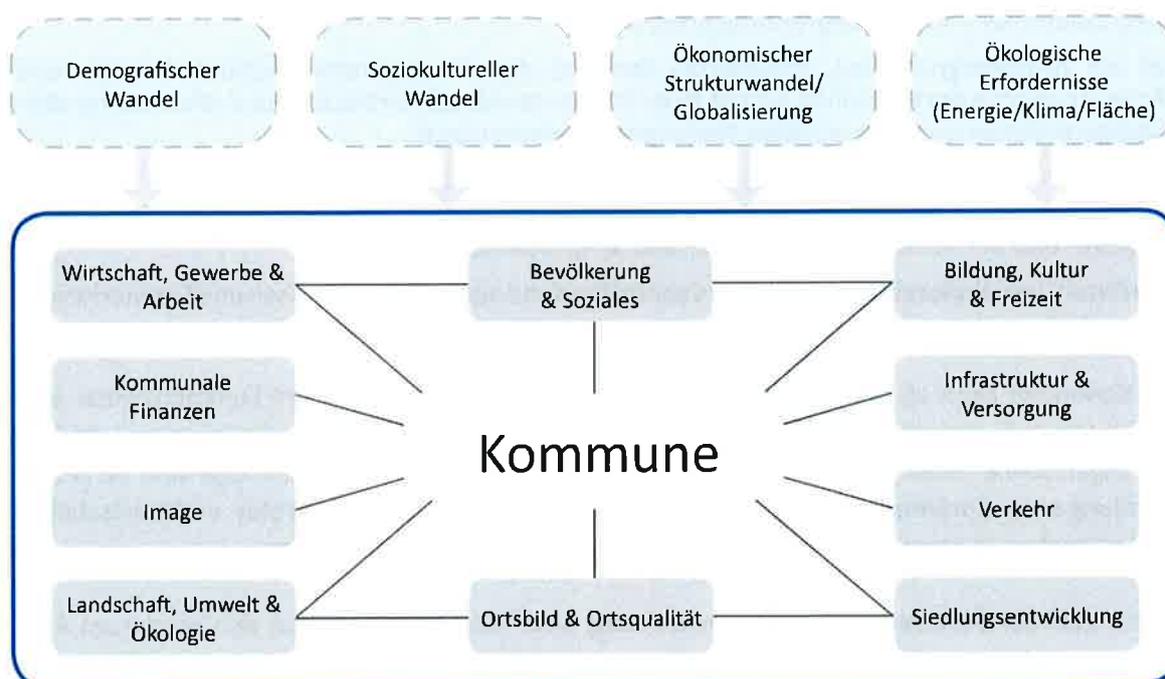


Abb. 1: Eine Kommune als vielschichtiges System

Bevölkerungsentwicklung zu einem stark zunehmenden Wettbewerb zwischen den Kommunen um Einwohner, insbesondere um junge Familien und Kinder.

Schließlich stellt auch die bislang auf Bevölkerungswachstum ausgerichtete Siedlungsflächenentwicklung Kommunen vor neue Herausforderungen. Eine Veränderung der Bevölkerungszahl verändert auch die Nachfrage nach Wohnraum und -formen. Gleichzeitig entstehen Brachen und Flächenpotenziale in den Innenbereichen. Nicht zuletzt üben auch nationale wie internationale Wanderbewegungen großen Einfluss auf die kommunale Entwicklung aus, stehen jedoch immer in Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Entwicklung einer Kommune.

Eng verbunden mit dem demografischen Wandel ist der **soziale Wandel**, der sich durch Individualisierung und Pluralisierung von Lebensstilen und -formen ausdrückt und zukünftig ein vielfältiges, flexibles Wohnraum- und Infrastrukturangebot zur Ausgestaltung der Lebensvorstellungen erfordert.

Der **ökonomische Strukturwandel**, der durch Rationalisierung, Globalisierung, Konzentration und Privatisierung gekennzeichnet ist, führt zu einem zunehmenden Wettbewerb. Ist der Strukturwandel in der Landwirtschaft mit seinen sozialen und siedlungsstrukturellen Folgen für den ländlichen Raum schon fortgeschritten, so ist heute der Konzentrationsprozess industrieller Produktionsstandorte oder deren gänzliche Verlagerung in vollem Gange. In den Bereichen Einzelhandel und personenbezogene Dienstleistungsangebote ist in Verbindung mit der enorm gestiegenen Mobilität der Bevölkerung ein scharfer Konkurrenzkampf zwischen Betriebsformen und Standorten entbrannt. Dieser führt im Ergebnis häufig zu einer räumlichen Angebotskonzentration auf einzelne zentrale Orte, großflächigen Betriebsformen am Ortsrand (v. a. Einzelhandel) und lokalen Versorgungsdefiziten in den Kernbereichen. Hierbei haben die Kommunen immer weniger Einfluss auf unternehmerische Standortentscheidungen, stehen jedoch unter enormem Handlungsdruck, wenn die Bevölkerung altersbedingt zunehmend immobil wird.

Als weitere zentrale Zukunftsaufgabe ist den **ökologischen Erfordernissen** eines verantwortungsvollen Umgangs mit endlichen Naturressourcen Rechnung zu tragen. Dies gilt im Sinne des Beitrags aller Kommunen zur Bewältigung der globalen Umweltprobleme, aber auch im lokalen Sinne zur Sicherung von Natur und Landschaft für jetzige und zukünftige Generationen. Als Standortfaktor gewinnt das Thema Energie aufgrund der Verknappung und damit stetigen Verteuerung fossiler Energieträger eine immer wichtigere Bedeutung. Die Bereitstellung einer sicheren und preisstabilen Strom- und Wärmeversorgung aus regionalen, erneuerbaren Energiequellen sowie von energieeffizient gebautem oder saniertem Wohnraum sind wesentliche Aufgaben. Zudem sind Umwelt- und Landschaftsqualität mittlerweile wichtige Entscheidungskriterien bei der Standortwahl.



1.2 Ziele der Entwicklungsplanung

Um zukünftig die bestmögliche Entwicklung zu erreichen, ist es notwendig, dass sich eine Kommune frühzeitig mit konkreten Auswirkungen vor Ort auseinandersetzt und diese Prozesse und Veränderungen gemeinsam mit der Bürgerschaft durch Prüfung geeigneter Handlungsmöglichkeiten und -optionen aktiv gestaltet. Hier setzt die Entwicklungsplanung an.

Im Einzelnen bedeutet dies: Wo liegen die konkreten Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken in den einzelnen beschriebenen Wirkungsebenen, deren Abhängigkeiten und Zusammenhänge in der Gemeinde? Wie wirken sich die beschriebenen Außeneinflüsse und veränderten Rahmenbedingungen – soweit absehbar – konkret in der Gemeinde aus? Wohin sollte – unter Berücksichtigung dieser Erkenntnisse – eine realistische Entwicklung der Gemeinde in den einzelnen Wirkungsebenen gehen? Und durch welche Maßnahmen und Projekte können diese Ziele erreicht werden? Übergeordnetes Ziel hierbei ist es, die **Wettbewerbsfähigkeit** und **Zukunftsfähigkeit** der Gemeinde nachhaltig zu sichern und durch geeignete Maßnahmen und Projekte weiter zu stärken. Die Ideen und das Engagement der Bürger sollen dabei als zentrale Zukunftsressource der Gemeindeentwicklung erkannt und aktiviert werden.

Folgende **Ziele** sollen mit der Erarbeitung des Gemeindeentwicklungskonzeptes und dem eingeleiteten Beteiligungsprozess erreicht werden:

- > Erarbeitung einer strategischen und strukturierten Entscheidungsgrundlage für die zukünftige kommunalpolitische Arbeit und Ausrichtung;
- > Erarbeitung einer ersten Sammlung konkreter Maßnahmen, Projekte und Visionen mit Priorisierung durch Gemeinderat und Bürger als Ideenpool für die kommunalpolitische Arbeit und Basis für den unmittelbaren Einstieg in die Umsetzung des anvisierten Zukunftsweges;
- > Einleitung und Etablierung einer intensiven Bürgerbeteiligung an den kommunalen Gestaltungs- und Entscheidungsprozessen zur Förderung bürgerschaftlicher Ideen und bürgerschaftlichen Engagements als wesentliche Zukunftsressource;
- > Nachhaltige Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Wohn- und Lebensqualität der Gemeinde auf allen Wirkungsebenen für die Bevölkerung;
- > Nachhaltige Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Standortqualität der Gemeinde auf allen Wirkungsebenen für die Gewerbetreibenden;
- > Entwicklung und Positionierung der Gemeinde als attraktiver Naherholungsstandort für die eigene Bevölkerung sowie für Touristen;
- > Erhalt und Ausbau der vielfältigen Stärken und Chancen der Gemeinde sowie Milderung bestehender Schwächen und Risiken;
- > Aktiver und präventiver Umgang mit allen gesellschaftlichen, ökonomischen und ökologischen Veränderungen und Einflüssen von außen im Sinne der Konkurrenzfähigkeit und Zukunftsfähigkeit der Gemeinde;
- > Positionierung der Gemeinde im zunehmenden Wettbewerb zwischen den Kommunen um Einwohner, Gewerbebetriebe, Kaufkraft und Investitionen;
- > Gezieltere und intensivere Positionierung, Darstellung und Imagebildung der Gemeinde nach Innen (Identität) und Außen (Image).

1.3 Ablauf des Planungs- und Dialogprozesses

Die Vorbereitungen für das Gemeindeentwicklungskonzept begannen Ende 2016, als die STEG mit der Erarbeitung des Konzeptes beauftragt wurde. In Abb. 2 ist der Prozessablauf zum Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Mühlhausen dargestellt.

Der Bürgermeister lud am 21. Februar 2017 zu einem **Verwaltungsworkshop** nach Mühlhausen ein, um sowohl den inhaltlichen als auch den zeitlichen Ablauf des Prozesses abzustimmen. Im Workshop wurden die Stärken und Schwächen der Gemeinde aus Sicht der Verwaltung abgefragt. Anschließend fand ein gemeinsamer Rundgang durch alle drei Ortsteile statt, bei dem vergangene und künftige Entwicklungen innerhalb der Gemeinde vorgestellt wurden.

Im April 2017 fand eine **Bürgerbefragung** statt. Aufgerufen waren alle Bürger der Gemeinde, um sowohl ihre Sicht auf die Stärken und Schwächen der Gemeinde als auch ihre Wünsche mitzuteilen. Die Fragebögen wurden mit der Gemeinde-Rundschau verteilt. Zusätzliche Fragebögen konnten u. a. auf dem Rathaus und bei diversen Händlern in allen drei Ortsteilen mitgenommen werden. Insgesamt lag der Rücklauf bei 271 beantworteten Fragebögen. Um Gemeindeentwicklung für alle Bürger interessant zu machen, war die Umfrage an eine Verlosung geknüpft.

In einem **Bürgerworkshop** am 22. Mai 2017 wurden den interessierten Bürgern die Grundlagen, die Ziele und das Vorgehen des Gemeindeentwicklungskonzeptes vorgestellt. Anschließend konnten Fragen zum Entwicklungskonzept gestellt werden. Erste Projektideen für die Gemeindeentwicklung sowie Stärken und Schwächen der Gemeinde Mühlhausen konnten die Bürger auf Kärtchen schreiben, welche im weiteren Verlauf in die Planungen einbezogen wurde.

In einer ersten **Gemeinderatsklausur**, die im Juni 2017 stattfand, haben sich der Gemeinderat, Mitarbeiter der Verwaltung sowie der Ortschaftsrat Tairnbachs intensiv mit den Ergebnissen der Bürgerbefragung und des Bürgerworkshops auseinandergesetzt. Darauf aufbauend wurden Ober- und Unterziele erarbeitet. Zudem entwickelte das Gremium ein Leitbild für die zukünftige Gemeindeentwicklung Mühlhausens.

Im Rahmen einer **Einwohnerversammlung** im Juli 2017 stellte die STEG die Ergebnisse der Bürgerbefragung und der Gemeinderatsklausur vor. Zusätzlich erhielten sie Einblicke in den aktuellen Planungsstand zum Gemeindeentwicklungskonzept. Anschließend wurden die Gewinner der Befragung ausgelost. Zu gewinnen gab es u. a. Einkaufs- und Restaurantgutscheine aus der Gemeinde.

Konkrete Maßnahmen zur Umsetzung der in der ersten Klausur erarbeiteten Ziele entwickelte der Gemeinderat zusammen mit Mitarbeitern der Verwaltung und dem Ortschaftsrat Tairnbachs in einer zweiten **Gemeinderatsklausur** im Oktober 2017. Die Maßnahmen wurden priorisiert und anschließend den entsprechenden Zuständigkeiten zugeordnet. Dies erleichtert die anschließende Umsetzungsphase.

Mit der Vorstellung und **Beschlussfassung** im Gemeinderat am 26. Oktober 2017 wurden der Maßnahmenkatalog und damit das Gemeindeentwicklungskonzept abgeschlossen.

2 STANDORTANALYSE: DIE GEMEINDE MÜHLHAUSEN

Die folgende planerische Betrachtung dient der Darstellung wesentlicher Grundlagen. Die hierfür benötigten und von der Gemeinde übermittelten Daten wurden analysiert und teilweise durch eigene Recherchen ergänzt. Die Auseinandersetzung mit dem sogenannten Status Quo soll dazu dienen, die derzeitige Situation der Gemeinde Mühlhausen kritisch zu betrachten und zu analysieren, inwieweit Handlungs- und gegebenenfalls Anpassungsbedarf besteht.

2.1 Planungen und Entwicklungen im Gebiet

Das Gemeindeentwicklungskonzept umfasst die Siedlungsbereiche um den Hauptort Mühlhausen sowie die beiden Ortsteile Rettigheim und Tairnbach. Die Gemeinde besitzt eine Einwohnerzahl von 8.451 Einwohnern.¹ Sie liegt zentral in der Metropolregion Rhein-Neckar im Kraichgauer Hügelland. Das Gemeindegebiet erstreckt sich auf eine Fläche von 1.531 ha, davon sind 1.183 ha Landwirtschafts- und Waldfläche.²

2.1.1 Verbindliche Planungsgrundlagen

Die Gemeinde Mühlhausen liegt, als Teil des Mittelbereiches Wiesloch/Walldorf, in der Verdichteten Randzone um den Verdichtungsraum Rhein-Neckar. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Heidelberg, das nächstgelegene Mittelzentrum das Doppelzentrum Wiesloch/Walldorf und das nächstgelegene Kleinzentrum Rauenberg. Die Gemeinde liegt an der Entwicklungsachse Heidelberg – Wiesloch.

Der Einheitliche **Regionalplan** Rhein-Neckar (2013)³ sieht die Gemeinde Mühlhausen als Raum für Ergänzungsfunktionen des Kernraums sowie als zusätzlichen Entwicklungsimpuls für den ländlichen Raum. Besondere Bedeutung hat dabei die Sicherung der Freiräume. Dieses Ziel soll sowohl durch die Vermeidung von Landschaftszersiedlung als auch durch den Schutz der Wohn- und Umweltqualität erreicht werden. Daher sind, laut Regionalplan, Ausweisungen von weiteren Neubauflächen für Siedlungsflächen zu reduzieren.

Als Gemeinde innerhalb der Verdichteten Randzone soll die Gemeinde Mühlhausen außerdem als verbindendes Element zwischen dem Kernraum und dem ländlichen Raum fungieren. Der Ausbau von Entwicklungspotenzialen im Bereich Tourismus und Naherholung kann dazu beitragen diesen Anspruch zu erfüllen und neue Erwerbchancen bieten.

Der Regionalplan weist zudem schutzbedürftige Bereiche für Bodenerhaltung, Land- und Forstwirtschaft aus, welche die Kommune umgeben. Im Nordosten, Osten, Südosten und Nordwesten verläuft jeweils ein regionaler Grünzug. Außerdem ist im Nordosten ein Vorranggebiet für Landwirtschaft, im Südwesten ein Vorranggebiet für Wald- und Forstwirtschaft verzeichnet. Zusätzliche, zusammenhängende Waldflächen und zahlreiche Waldbiotope sind südlich der Gemeinde zu finden. Darüber hinaus ist die Gemeinde Mühlhausen von mehreren Natur- und Landschaftsschutzgebieten und mehreren geschützten Biotopen umgeben.⁴ In Mühlhausen gibt es ein Überschwemmungsgebiet (HQ 100) entlang des Waldangelbachs, von dem ein Gebäude in der Unteren Mühlstraße betroffen ist.

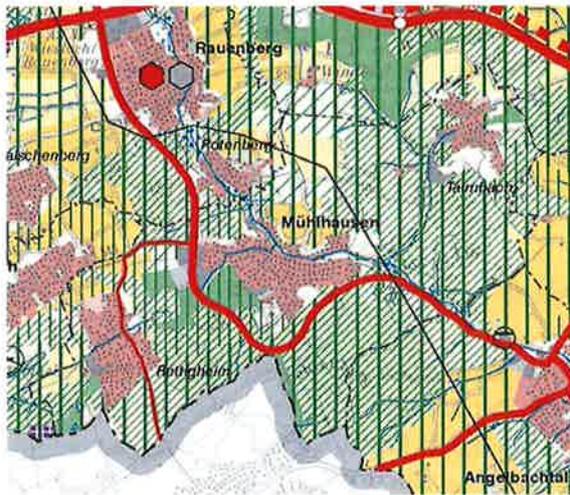


Abb. 4: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte der Region Rhein-Neckar

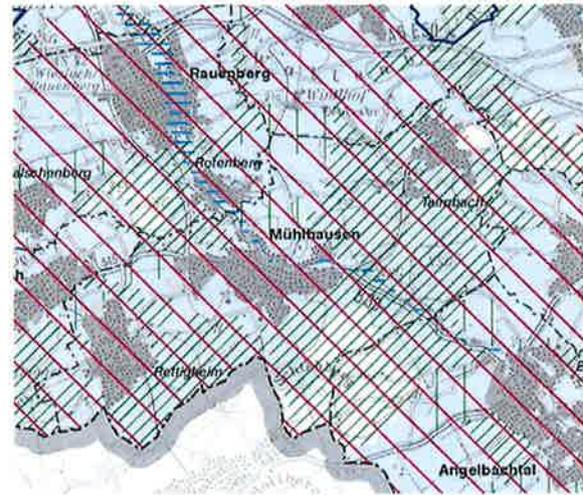


Abb. 3: Ausschnitt aus der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt der Region Rhein-Neckar



Abb. 5: Auszug aus dem Entwurf zur allgemeinen Fortschreibung des FNP der Gemeinde Mühlhausen, Ortsteil Mühlhausen

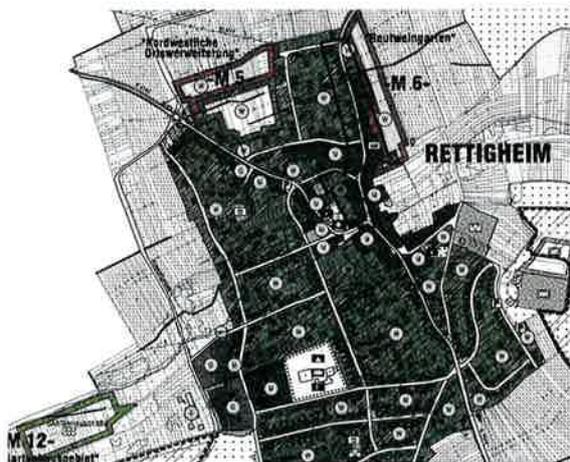


Abb. 6: Auszug aus dem Entwurf zur allgemeinen Fortschreibung des FNP der Gemeinde Mühlhausen, Ortsteil Rettigheim

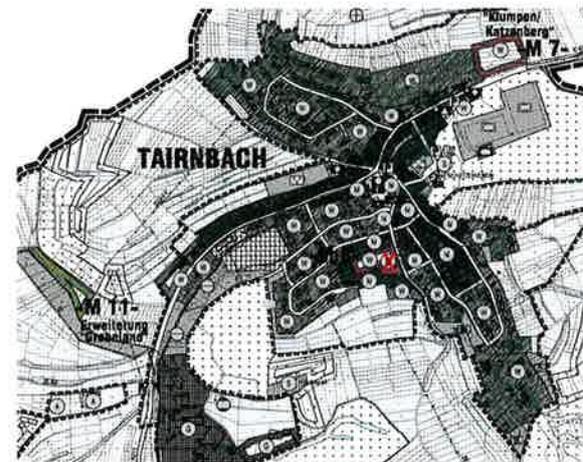


Abb. 7: Auszug aus dem Entwurf zur allgemeinen Fortschreibung des FNP der Gemeinde Mühlhausen, Ortsteil Tairnbach

Der Entwurf zur allgemeinen Fortschreibung des **Flächennutzungsplans (FNP)**⁵ zeigt die derzeitige sowie die geplante Flächennutzung der Gemarkung Mühlhausen. Die Ortskerne aller drei Ortsteile sind als Mischbauflächen und Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen; die umgebenden Wohngebiete sind als Wohnbauflächen dargestellt. Einige als Grünflächen in Planung ausgewiesene Flure wurden schon als Parkanlage gestaltet. Die geplanten Wohnbauflächen sind teilweise ebenfalls bereits realisiert worden. An den Ortsrändern sind noch kleinere Wohnbauflächen in Planung vorhanden. Zudem sind weitere Gewerbegebietsflächen in Planung.

Die Analyse der **Bebauungspläne**⁶ ergab, dass in den letzten Jahren vor allem Umstrukturierung und Nachverdichtung im Vordergrund standen. So wurde beispielsweise im Jahr 1997 ein Bebauungsplan zur Umstrukturierung der Ortsmitte aufgestellt und über die Jahre angepasst. Weitere Bebauungspläne befassten sich mit der Nachverdichtung von Wohnen und Gewerbe sowie der Weiterentwicklung des Schul- und Feuerwehrstandorts. In den letzten Jahren erfolgten zudem Neuausweisungen für Wohn- und Gewerbegebiete.

2.1.2 Informelle Planung

In den letzten Jahren gewannen informelle Planungsinstrumente wie Konzepte und Programme an Bedeutung, da sie gegenüber verbindlichen Instrumenten wesentlich flexibler umsetzbar sind. Informelle Instrumente, wie es auch das vorliegende Gemeindeentwicklungskonzept ist, ergänzen verbindliche Planungsinstrumente und stärken die gesamtgemeindliche Entwicklung.

Regionales Entwicklungskonzept

Im Jahr 2015 wurde von der Regionalentwicklung Kraichgau e. V. das Regionale Entwicklungskonzept für die LEADER-Region Kraichgau⁷ veröffentlicht. Die Konzeption zeigt eine ganzheitliche, regionale Gesamtstrategie auf, die als Leitfaden für Entwicklungen in der Region dienen soll. Für die Handlungsfelder „Kulturlandschaft Kraichgau“, „Lebendige Kraichgauorte“ und „Kreative Kraichgaujugend“ werden Ziele, Aktionspläne und Zuständigkeiten aufgezählt. Unter dem Leitsatz „Kraichgau – GESTALTE MIT“ sollen diese Entwicklungen mithilfe bürgerschaftlichen Engagements erreicht werden.

Klimaschutzkonzepte

Die Gemeinde Mühlhausen ließ im Oktober 2016 ein Integriertes Klimaschutzkonzept⁸ für die Gemeinde erstellen. Es dient als strategische Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für zukünftige Klimaschutzaktivitäten. Gleichzeitig wird damit Klimaschutz nachhaltig in der Verwaltung verankert. Für die folgenden Handlungsfelder zeigt das Konzept Potenziale und Maßnahmen auf:

- | | |
|--|---|
| > Klimagerechtes Flächenmanagement | > Klimafreundliche Mobilität |
| > Demografie und Daseinsvorsorge | > Private Haushalte |
| > Abfall | > Abwasser |
| > Kommunale Liegenschaften und Straßenbeleuchtung | > Verstetigung/Verwaltungsorganisation |
| > Erneuerbare Energien und Ausbau von Kraft-Wärme-Kopplung | > Industrie und Gewerbe/Handel/Dienstleistungen |

Zusammen mit dem bereits 2012 erstellten Klimaschutzkonzept für kommunale Liegenschaften⁹ leistet es einen Beitrag zur Erreichung der deutschen Klimaschutzziele und zur Senkung des Ausstoßes von Treibhausgasen.

Als Klimaschutzteilkonzept stellten der Rhein-Neckar-Kreis, die Stadt Mannheim und die Stadt Heidelberg 2015 das „Mobilitätskonzept Radverkehr“¹⁰ als ein Projekt zur Aufwertung des Radverkehrs auf. Die Nutzung des Fahrrads soll dabei den Pkw-Verkehr auf Alltagswegen ersetzen. Zur Förderung dieser klimaneutralen Alternative wurde ein umfangreiches Netzkonzept entwickelt. Zusätzlich zeigt das Teilkonzept Maßnahmen auf, die u. a. die Verbesserung der übrigen Infrastruktur und der Einrichtung von Serviceangeboten umfassen.

Mühlhausen soll laut „Mobilitätskonzept Radverkehr“ mit den Ortsteilen Rettigheim und Mühlhausen an das kreisweite Radwegenetz angebunden werden. Lediglich Tairnbach wird gemäß Planung nicht erschlossen.



Abb. 8: Seniorenradtour in Mühlhausen

2.2 Historische Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Mühlhausen setzt sich aus dem Hauptort Mühlhausen sowie den Teilorten Rettigheim und Tairnbach zusammen. Im Zuge der Gebietsreform wurde Rettigheim zum 1. Januar 1972 und Tairnbach zum 1. Januar 1975 nach Mühlhausen eingemeindet.

Der Hauptort **Mühlhausen** wurde 783 das erste Mal im Lorscher Codex urkundlich erwähnt, wenngleich die Siedlungsspuren bis in die Steinzeit zurückzuführen sind. Zwischen 1180 und 1230 zerstörten Brände, die aus unbekanntem Gründen ausbrachen, die Gemeinde mehrfach. Im 14. Jahrhundert wurde überdies die Burg der Ministerialen von Mühlhausen auf dem „Zwernig“ beschädigt.

Von 1462 bis 1505 war Mühlhausen Teil der Kurpfalz. Dieser Umstand ergab sich durch die Übernahme Rotenbergs samt Mühlhausens durch den Kurfürsten Friedrich.

Das 16. Jahrhundert war geprägt von einem Bauernaufstand sowie dem Schmalkaldischen Krieg. Das Kriegsgeschehen zog sich weiter bis ins 17. Jahrhundert, als der Dreißigjährige Krieg Mühlhausen Leid, Not, Seuchen und Tod brachte. Das Rathaus und die meisten Gebäude wurden zerstört und aufgrund ausbleibender Ernte und geraubtem Geflügel herrschte Hunger. Am Ende des Krieges zählte das Dorf lediglich 97 Einwohner. Um der Not zu entrinnen, warb Mühlhausen Siedler und Handwerker aus verschonten Regionen an und baute die Pfarrkirche wieder auf. Auf das Kriegsgeschehen folgte 1802/1803 aufgrund der Aufhebung des Hochstifts Speyer die Eingliederung der rechtsrheinischen Gebiete in das Großherzogtum Baden.

Im 19. und 20. Jahrhundert erlitt Mühlhausen erneut herbe Verluste. Im Feldzug Napoleons, im Deutsch-Französischen Krieg sowie im Ersten und Zweiten Weltkrieg ließen viele Männer des Dorfes ihr Leben.¹¹

Rettigheim wurde im Jahr 788 erstmals im Lorscher Codex genannt. Ein Franke namens Zotolt schenkte Landbesitz in Rettigheim an das Kloster Lorsch.

Am 8. Januar 1546 wurde die Ortsherrschaft, mitsamt aller Höfe, Liegenschaften und Leibeigenen, von den Chorherren in Bruchsal an den Adligen Konrad von Helmstadt für 2.300 Gulden verkauft. Aus dieser Urkunde geht auch hervor, dass sich schon damals ein Kelterhaus außerhalb des damaligen Ortsetters befunden hat. Dieser Umstand beweist, dass man bereits zu dieser Zeit Weinbau betrieb. Konrad von Helmstadt nahm seinen neuen Besitz nicht in Anspruch, sondern verkaufte Rettigheim an den Bischof von Speyer weiter. Fortan mussten die Zehntabgaben an die fürst-bischöflich-speyerische Amtskellerei Kislau, die sich zwischen Mingolsheim und Kronau befand, abgeliefert werden.¹²

Im 13. Jahrhundert wurde **Tairnbach** das erste Mal urkundlich als „Deiernbach“ erwähnt. Der Ortsteil ist im Gegensatz zu Mühlhausen und Rettigheim reformiert, da er verschiedenen Herren, als Teil des Ritterkantons Odenwald, unterstand. 1735 wurde Tairnbach schließlich von einem aus Frankreich eingewanderten Freiherren gekauft, welcher im Folgejahr das Tairnbacher Schloss als Wohnsitz errichtete.¹³



Abb. 9: Historische Hauptstraße im Ortsteil Mülhausen



Abb. 10: Pfarrkirche mit alter Umgebung

2.3 Gebietsanalyse

2.3.1 Demografische Entwicklung

Im Betrachtungszeitraum von 1980 bis 2015 konnte die Gemeinde Mühlhausen einen **Bevölkerungszuwachs** von 38 % verzeichnen. Dies entspricht einem absoluten Zuwachs von 2.327 Einwohnern. Die schnellste Einwohnerentwicklung erfuhr die Gemeinde in den Jahren zwischen 1989 und 2003. Im Vergleich mit den Daten des Landes Baden-Württemberg und dem Rhein-Neckar-Kreis konnte die Gemeinde Mühlhausen seit 2000 ein höheres Bevölkerungswachstum aufweisen. Dieses Wachstum wurde sowohl durch einen **positiven Wanderungssaldo** als auch durch den **positiven Geburtensaldo** erzeugt (Abb. 11).¹⁴

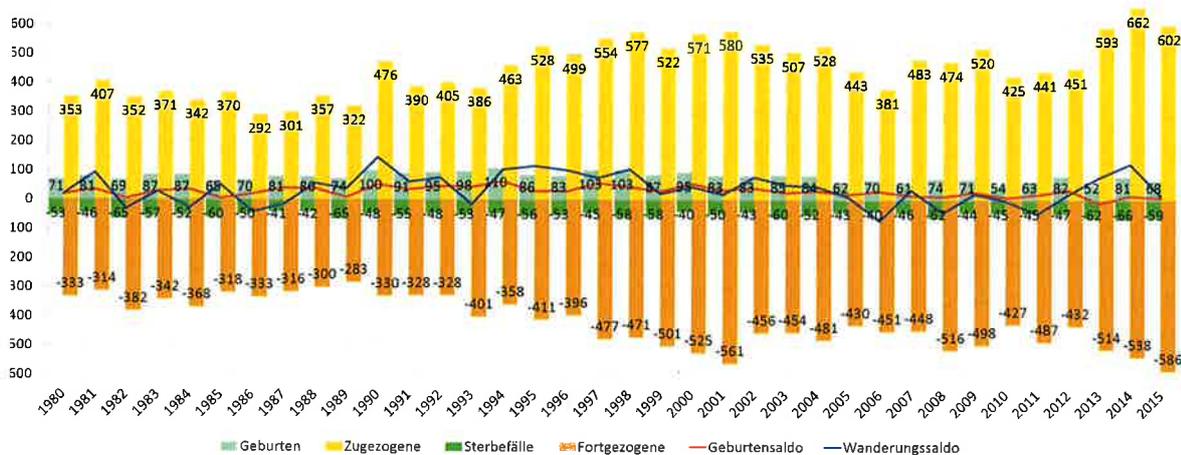


Abb. 11: Bevölkerungsbilanz 1980 bis 2015

Die prognostizierte, absolute Bevölkerungsentwicklung von Mühlhausen zeigt – unter Berücksichtigung der Wanderungen – bis zum Jahr 2035 eine Stagnation auf. Prozentual betrachtet könnte die Bevölkerung bis 2035 noch einmal um rd. 5 % wachsen. Vergleicht man die prognostizierte, prozentuale Entwicklung der Altersgruppen von 2015 bis 2035, so erfährt die Kohorte der 60- bis 85-Jährigen einen Zuwachs von rd. einem Drittel. Die Altersgruppe der Personen über 85 Jahre (Hochbetagte) wird sich um rd. 108 % erhöhen und damit mehr als verdoppeln.¹⁵ Der Druck, sich diesen Herausforderungen zu stellen, ist in Mühlhausen sehr hoch.

Jugend- und Altenquotient geben gleichermaßen Auskunft darüber, wie stark die Gruppe der unter 18-Jährigen im Verhältnis zur Gruppe der 18- bis 64-Jährigen (Jugendquotient) bzw. der über 65-Jährigen im Verhältnis zu den Altersgruppen der 15- bis 64-Jährigen (Altenquotient) repräsentiert wird. Fakt ist, dass der Jugendquotient in den vergangenen Jahren deutschlandweit mehrheitlich gesunken ist, bei gleichzeitiger Zunahme des Altenquotienten. In Mühlhausen verlief die Entwicklung analog, wenngleich Mühlhausen eine junge Gemeinde mit einem im Vergleich zum Landkreis und zum Land Baden-Württemberg deutlich niedrigeren Altenquotienten und höheren Jugendquotienten ist.¹⁶

Lag das **Durchschnittsalter** in der Gemeinde Mühlhausen im Jahr 2000 noch bei ca. 37,6 Jahren, lag das Durchschnittsalter im Jahr 2015 bereits bei 42,8 Jahren (Vergleich Land 2015: 43,2 Jahre).¹⁷ Prognostiziert wird ein Anstieg des Durchschnittsalters bis zum Jahr 2030 auf 45,7 Jahre (Vergleich Land 2030: 46,3 Jahre).¹⁸

2.3.2 Verkehrsanbindung und Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Mühlhausen besitzt über die B 39 einen **direkten Anschluss** an die nördlich der Gemeinde gelegene BAB 6, die von der deutsch-französischen Grenze zur deutsch-tschechischen Grenze führt. In weniger als zehn Minuten Fahrtzeit kann zusätzlich die BAB 5 erreicht werden.

Als Teil des **Verkehrsverbunds Rhein-Neckar** wird Mühlhausen von fünf Buslinien bedient, über die auch der Bahnhof Rot-Malsch erreicht wird. Von hier aus kann man nach Karlsruhe, Germersheim oder Bruchsal fahren. Ein weiterer Bahnhof befindet sich in Sinsheim. Hier verkehrt ein Regionalexpress zwischen Heilbronn und Mannheim sowie die S-Bahn zwischen Heidelberg und Eppingen.¹⁹

Der Landkreis Rhein-Neckar bietet auf seinem Freizeitportal diverse **Fahrradtouren** in der Kraichgauer Weinregion an, welche durch die beiden Ortsteile Mühlhausen und Rettigheim führen.²⁰ Zwischen den Ortsteilen bestehen gut befahrbare Radwege, die teilweise auf Feld- und Waldwegen verlaufen. Einige der Radwege führen entlang des idyllischen Waldangelbachs. Im Radwegebauprogramm 2017-2020 des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg ist der Ausbau eines 1,5 km langen Radweges zwischen Mühlhausen und Malsch vorgesehen.²¹



Abb. 12: Verkehrsanbindung der Gemeinde Mühlhausen



Abb. 13: Lage der Gemeinde in Baden-Württemberg

2.3.3 Bildungs- und Betreuungsangebote

Mühlhausen bietet ein **gutes Bildungs- und Betreuungsangebot**. Die Kinderbetreuung (fünf Kindergärten verteilen sich auf alle drei Ortsteile) wird durch Tagesmütter ergänzt. In den Kindergärten wird zudem eine U3-Betreuung angeboten.

Die Schulbildung wird mit den zwei Grundschulen in den beiden Ortsteilen Rettigheim und Tairnbach sowie der Kraichgauschule im Hauptort Mühlhausen sichergestellt. Letztere ist seit Beginn des Schuljahres 2015/2016 eine Gemeinschaftsschule für die Klassenstufen 1 bis 10. Hier können die Schüler die mittlere Reife erreichen. Gymnasien befinden sich in Östringen, Wiesloch, Waldorf und Sinsheim und sind mit dem Bus zu erreichen.

Selbst in den Ferien können Eltern eine **Ferienbetreuung** buchen. Neben den erwähnten, zumeist in kirchlicher oder städtischer Hand liegenden Bildungs- und Betreuungsangeboten, hat die **Volks-hochschule** Südliche Bergstraße e. V. in Wiesloch eine Außenstelle im Hauptort Mühlhausen. Ergänzt wird das Bildungs- und Betreuungsangebot zudem über zwei **Büchereien**.²²

Für die älteren Bewohner errichtete die Gemeinde im Jahr 2009 eine betreute **Senioren-Wohnanlage**. 2016 wurde diese durch das „Seniorenzentrum Mühlhausen“ ergänzt, in der Senioren ambulant und teilstationär betreut werden. Das Zentrum bietet 15 Tagespflegeplätze sowie Pflegewohngruppen für zwölf Personen. Hier befindet sich zudem die **Sozialstation**, ein örtlicher Pflegedienst, der die häusliche Pflege sicherstellt.²³ Im Jahr 2018/19 entsteht zudem ein **Seniorenpflegewohnheim** mit 90 stationären Pflegeplätzen sowie 40 Senioren-Wohnungen. Mit dem Bau wird im Frühjahr 2018 begonnen; der Bezug ist für das Jahr 2020 geplant.

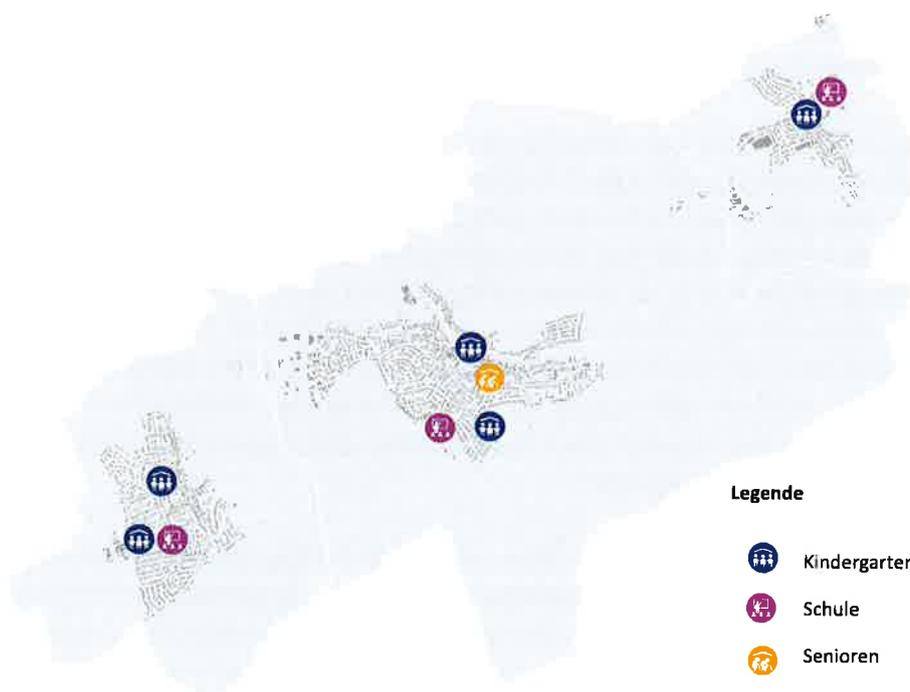


Abb. 14: Bildungs- und Betreuungsangebote der Gemeinde Mühlhausen



2.3.4 Bauen und Wohnen

Durch **Sanierungsgebiete** in den Ortsteilen Mühlhausen und Rettigheim erhielten die Ortsmitten beider Ortsteile eine deutliche Aufwertung (vgl. Tabelle unten). Die bisherigen Sanierungserfolge konzentrieren sich nicht nur auf Modernisierungsmaßnahmen im privaten Wohnbereich. Im Hauptort Mühlhausen wurden mit Hilfe der Fördermittel aus dem Landessanierungsprogramm u. a. ein Bürgerhaus, ein Heimatmuseum und ein Kindergarten errichtet. Ein Abschnitt der Hauptstraße wurde zudem umfassend erneuert und teilweise in eine 30 km/h-Zone umgewandelt. Dies half maßgeblich den Durchgangsverkehr zu entschleunigen. Im laufenden Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ soll diese Maßnahme fortgesetzt werden.²⁴ Auch in Rettigheim sind noch viele Sanierungsmaßnahmen geplant, um den Ortskern zu gestalten und erlebbar zu machen.

Städtebauliche Maßnahme	Laufzeit	Förderrahmen
„Ortsteil Rettigheim“	1987–2002	≈ 3,5 Mio. €
Mühlhausen „Ortsmitte“	1992–2007	≈ 8,1 Mio. €
„Ortsteil Rettigheim II“	2004–2014	≈ 1,5 Mio. €
Mühlhausen „Ortsmitte II“	seit 2010	≈ 2,7 Mio. €

Die bauliche Entwicklung der Gemeinde Mühlhausen konzentrierte sich bisher stark auf den Bau von **Eigenheimen**. So ist die Gemeinde geprägt von 1- (28 %) und 2-Personenhaushalten (34 %).²⁵ Hierdurch gewann die Gemeinde an Bedeutung als Wohnstandort. Die weitere Bauentwicklung innerhalb der Siedlungsbereiche ist jedoch stark beschränkt. Zwar existieren viele Baulücken, diese sind jedoch überwiegend in privatem Eigentum. Ein Baugebot existiert für diese Bereiche bisher nicht. Derzeit stehen lediglich sieben gemeindeeigene Grundstücke zum Verkauf (Stand Mai 2017). Der Bodenrichtwert liegt dabei für Bauland zwischen 40 € und 250 € pro Quadratmeter, für Bauerwartungsland sind Werte von 30 € bis 80 € veranschlagt.²⁶

Der prognostizierte Anstieg der Altersklassen 60 bis über 85 Jahre stellt den Wohnungsmarkt vor **große Herausforderungen**. Künftig werden Anpassungen der Wohnungen an die Standards für altersgerechten Wohnraum nötig, um Senioren das selbstbestimmte Wohnen zu ermöglichen. Gleichzeitig sollte der Wohnungsmarkt insgesamt stärker ausdifferenziert und durch neue Haushaltsformen (z. B. Senioren-WGs) ergänzt werden. Jungen Familien muss zudem ausreichend Wohnraum zugesichert werden, auch im Mietsegment. Ein wichtiges Handlungsfeld der Zukunft wird daher die Nachnutzung von Einfamilienhäusern. Die überwiegend von Familien bewohnten Häuser erfahren nach Auszug der Kinder eine geringe Wohnraumnutzung. Die Teilung von Wohneinheiten könnte hierbei helfen, das Wohnhaus bedarfsgerecht anzupassen; gleichzeitig wird hierdurch Neubauland eingespart.

Auch die Entwicklung der Siedlungsstruktur muss sich demografiefest entwickeln. Der Fokus der Gemeinde sollte daher auf der Innenentwicklung liegen. Möglichkeiten hierfür liegen in der Anwendung städtebaurechtlicher Instrumentarien (z. B. städtebauliche Gebote, gesetzliche Vorkaufsrechte) bis hin zu ökonomischen Instrumentarien, die jedoch hauptsächlich auf Bundesebene festzulegen sind.

2.3.5 Versorgungsinfrastruktur

Die **Versorgungssituation** wird hauptsächlich durch vorhandene Angebote im Hauptort Mühlhausen bestimmt. Entlang der Haupt- und Speyerer Straße existieren Angebote für den kurzfristigen (täglichen) Bedarf sowie einige kleinere Fachgeschäfte, welche den mittelfristigen bis langfristigen Bedarf bedienen. Die am Ortsrand von Mühlhausen angesiedelten großflächigen Einzelhändler Lidl und Edeka decken einen Großteil des Bedarfs im Nahrungs- und Genussmittelbereich ab, wirken sich jedoch gleichzeitig negativ auf die Versorgungssituation in der Ortsmitte aus. Am anderen Ortsrand des Hauptortes in Richtung Tairnbach befindet sich ein Penny Markt.

In den Ortsteilen Rettigheim und Tairnbach existieren hingegen vereinzelt Versorgungsschwierigkeiten. Die Versorgungssituation in Rettigheim wird von einem Bäcker und einem Friseursalon in der Malscher Straße sowie von einem Lebensmittelgeschäft in der Rotenberger Straße bestimmt. Im Tairnbacher Ortskern kann ein genossenschaftlich betriebener Dorfladen mit akzeptablen Öffnungszeiten die Grundversorgung sichern.

Die **medizinische Versorgung** wird im Hauptort Mühlhausen und in Rettigheim sichergestellt. Neben drei Apotheken sind Allgemeinmediziner und Fachmediziner wie Zahnärzte vorhanden. Lediglich in Tairnbach ist kein Arzt angesiedelt. Hier findet stattdessen eine praktische Arztprechstunde im Rathaus statt.²⁷

Gaststätten und andere gastronomische Einrichtungen sind in allen drei Ortsteilen ausreichend vorhanden.

Diverse **Dienstleistungen** sind auf alle Ortsteile verteilt, wenngleich sich ein Großteil im Hauptort Mühlhausen befindet. Im Rathaus im Hauptort befinden sich eine Postfiliale und ein Polizeiposten. Auch im Gemeindezentrum Rettigheim existiert eine Postfiliale. Daneben existieren Bankfilialen der Sparkasse Heidelberg (eine Filiale in Mühlhausen) sowie der Volksbank Kraichgau eG (jeweils eine Filiale in Mühlhausen und Rettigheim).



2.3.6 Wirtschaftsstruktur und Beschäftigtenentwicklung

Seit dem Jahr 2000 hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig (svp) **Beschäftigten** positiv entwickelt. Bis 2015 erfolgte ein Anstieg von 38,1 % auf 1.112 svp Beschäftigten am Arbeitsort. Demgegenüber steht die Zahl von 3.492 svp Beschäftigten am Wohnort Mühlhausen im Bezugsjahr 2015.²⁸ Das Verhältnis von svp Beschäftigten am Arbeitsort zu svp Beschäftigten am Wohnort gibt Auskunft über die Arbeitsplatzzentralität und damit, ob die Gemeinde als Wohnort oder als Arbeitsort fungiert. Die Nähe der Gemeinde Mühlhausen zu wichtigen Arbeitsplatzzentren wie Nußloch, Walldorf und Wiesloch, unterstützt durch eine gute Verkehrsanbindung, bewirkt, dass Mühlhausen hauptsächlich als Wohnstandort fungiert. Daher liegt der Wert zur Arbeitsplatzzentralität in Mühlhausen bei 0,3.²⁹ Dies zeigt auch die hohe Zahl der Berufsauspendler über die Gemeindegrenze von 3.133 Einwohnern.³⁰

Der Dienstleistungssektor ist ein bedeutsamer **Wirtschaftsbereich** in Mühlhausen, in dem 61,5 % der svp Beschäftigten am Arbeitsort arbeiten (Stand 2015). 17,6 % der Angestellten sind im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe tätig, während 19,1 % der svp Beschäftigten am Arbeitsort im produzierenden Gewerbe tätig sind.³¹

Im Vergleich zum Referenzjahr 2000 ist die **Arbeitslosenzahl** von 236 auf 181 Arbeitslose gesunken. Wenngleich diese Entwicklung nicht stetig verlief, zeigt sie jedoch einen positiven Trend auf.³²

Die **Gewerbesteuereinnahmen** liegen deutlich unter den Durchschnittswerten des Landes Baden-Württemberg. Auf jeden Einwohner in der Gemeinde Mühlhausen fielen im Bezugsjahr 2015 141 € Gewerbesteuer netto (Vergleich Landeswert 519 €/EW).³³ Die drei größten Gewerbesteuerzahler stellen dabei die Volksbank Kraichgau eG, die BFE Institut für Energie und Umwelt GmbH als Teil der MVV Energie AG und die L&S Technische Kunststoffteile GmbH dar.³⁴

Die **Schuldenlast** liegt bei 6.605.000 € (Kernhaushalt und Eigenbetriebe zusammen, Stand 2015); dies entspricht einer pro-Kopf-Verschuldung von 784 €, die jedoch weit unter dem Landesdurchschnitt von 1.029 €/EW liegt.³⁵

Der Vergleich der **Gewerbesteuerhebesätze** der Gemeinde Mühlhausen (340 %) mit den umliegenden Gemeinden Rauenberg (380 %), Dielheim (340 %), Sinsheim (370 %), Angelbachtal (340 %), Östringen (340 %), Bad Schönborn (340 %) und Malsch (340 %) zeigt, dass Mühlhausen als Gewerbestandort durchaus konkurrenzfähig zu den umliegenden Gemeinden ist.³⁶ In den vorhandenen Gewerbegebieten wurden jedoch Baulücken mit einer Gesamtfläche von rd. 4,2 ha ermittelt. Die Bedeutung der Gemeinde Mühlhausen als Gewerbestandort kann somit nur gesteigert werden, wenn sich mehr Unternehmen in Mühlhausen ansiedeln.

2.3.7 Freizeit und Kultur

Die Gemeinde Mühlhausen bietet ein breites Spektrum an Freizeit- und Kulturangeboten. In vier Zimmern bewahrt das denkmalgeschützte **Museumshaus** im Hauptort Mühlhausen die historischen Schätze der Ortsgeschichte auf, welche von der Frühgeschichte über die Römerzeit und das Mittelalter bis in die Neuzeit reichen. Das **Tairnbacher Schloss** aus dem 16. Jahrhundert wurde 2011 anlässlich des 275. Geburtstags saniert. Als Gemeindezentrum und Außenstelle des Bürgermeisteramts erfüllt das Schloss heute eine neue Aufgabe. Jedes Jahr finden im **Bürgerhaus** im Zuge der Kulturreihe „Kultur im Bürgerhaus“ zahlreiche Kulturveranstaltungen statt.³⁷

Auch die fast 60 **Vereine** der Gemeinde Mühlhausen bieten vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten für Jung und Alt.³⁸ Zusätzlich engagieren sie sich stark für die ortstypischen Feste wie die „Kerwe“ und leisten damit einen wesentlichen Beitrag zum Gemeindeleben.

Die vielen **Landschafts- und Naturschutzgebiete** in der näheren Umgebung, durch die auch Rad- und Wanderwege führen, bieten Naherholungsmöglichkeiten. In unmittelbarer Umgebung der Gemeinde befinden sich zudem die Badeanstalten in Wiesloch, Walldorf und Sinsheim sowie die Technikmuseen in Sinsheim und Speyer.



Abb. 15: Rad- und Wanderwege



Abb. 16: Museumshaus



Abb. 17: Sportplatz im Ortsteil Tairnbach

2.4 Erhebung und Bilanzierung der Bauflächenpotenziale

Innenentwicklung

Die Innenentwicklung ist ein wichtiges Instrument, um kompakte Siedlungsstrukturen und damit kurze Wege zu ermöglichen. Mithilfe des Baulücken- und Potenzialkatasters können durch Arrondierung, der Schließung von Baulücken, durch Nachverdichtung sowie durch Umnutzung Potenziale der Innenentwicklung genutzt werden, um bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen. Die gezielte Neuordnung und Nachverdichtung mindergenutzter Flächen bewahrt das begrenzte Schutzgut Boden und reduziert den Flächenverbrauch. Gleichzeitig wird damit das Ortsbild aufgewertet.

Das Baugesetzbuch stellt die Notwendigkeit der Innenentwicklung bereits in § 1 a Abs. 2 BauGB in den Vordergrund. Demnach ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die Kommunen sollen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen der Innenentwicklung nutzen, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Einhergehend damit steht die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie, die eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen soll. Neben Umweltschutz, sozialen und ökonomischen Zielen ist konkret auch das Ziel der „Nachhaltigen Flächennutzung“ verankert. Angestrebt wird die Verringerung des täglichen Anstiegs der Siedlungs- und Verkehrsfläche, um die Ressource „Fläche“ zu schützen. Konkret fordert die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie die Begrenzung der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf unter 30 ha pro Tag bis 2030. Als Maßnahme sieht die Bundesregierung dafür die Stärkung der Innenentwicklung an.

Das Baugesetzbuch setzt somit, zusammen mit der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, den Grundstein für die Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen. Daher sollte die Innenentwicklung bei der baulichen Entwicklung Mühlhausens im Fokus stehen, indem bei Neubauvorhaben zunächst innerörtliche Potenzialflächen genutzt werden (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

Potenzialflächenerhebung

Die Gemarkungsfläche der Gemeinde Mühlhausen beträgt 1.531 ha, von denen rund 20,9 % als Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzt werden. Um weiterhin kompakte Siedlungsstrukturen und somit eine „Stadt der kurzen Wege“ ermöglichen zu können, müssen in Zukunft verstärkt mindergenutzte Flächen durch gezielte Neuordnung und Nachverdichtung aktiviert werden. Dies ist auch aus ökologischen Gesichtspunkten in Bezug auf das begrenzte Schutzgut Boden und die Reduzierung des Flächenverbrauchs unumgänglich. Darüber hinaus hat die Innenentwicklung im Vergleich zur Außenentwicklung den positiven Nebeneffekt, dass sie zumeist kostengünstiger umgesetzt und gleichzeitig das bestehende Ortsbild aufgewertet werden kann.

Durch die Analyse der erhobenen, „theoretisch“ zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale im Siedlungsbestand konnte eine Gesamtfläche von ca. 21 ha für die bauliche Entwicklung der Gemeinde Mühlhausen im Innenbereich ermittelt werden. Die Misch- und Wohnflächenpotenziale werden innerhalb der Kategorien extra behandelt, da sich Mischgrundstücke nur eingeschränkt



zur Wohnnutzung eignen. Aus diesem Grund fließen diese Flächen nur zu 50 % in das Wohnbauflächenpotenzial mit ein.

Mögliche Flächenpotenziale für eine Innenentwicklung in der Gemeinde Mühlhausen wurden durch Erhebungen und Ortsbegehungen sowie Gespräche mit der Verwaltung erarbeitet. Dabei wurden die Potenzialflächen in drei Kategorien gegliedert, um eine zeitliche Einstufung der Nutzbarmachung beziehungsweise Aktivierung dieser Flächen zu erfassen.

Folgende Kategorien wurden festgelegt:

- > Baulücken/Bauplätze
- > Innenentwicklungs-/Nachverdichtungspotenziale
- > Entwicklungsflächen nach FNP

Im Folgenden werden die kategorisierten Flächenpotenziale näher dargestellt. Zudem liegen dieser Broschüre Pläne bei, in denen alle Flächenpotenziale dargestellt sind. Der Broschüre wird überdies eine Tabelle, in der alle erhobenen Flächen flurstücksgenau mit zusätzlichen Informationen zur derzeitigen Nutzung, dem bestehenden Baurecht sowie sonstigen Bemerkungen aufgelistet sind.

Ziele der Potenzialflächenerhebung:

- > Stärkung der städtebaulichen Innenentwicklung und Flächeneinsparung
- > Stärkung der Wohnfunktion
- > Anpassung an den demografischen Wandel
- > Behutsamer Umgang mit Natur und Landschaft
- > Nachhaltige und zukunftsfähige Gemeindeentwicklung durch Einsparung von neuen Flächen-
ausweisungen
- > Erhebung und Darstellung der realistischen Flächenpotenziale der Innenentwicklung

2.4.1 Bauplätze/Baulücken

Bauplätze bzw. Baulücken sind Flächen, die aufgrund ihrer Größe, ihres Parzellenzuschnitts, der bestehenden Erschließung und des vorliegenden Planungsrechts unmittelbar für eine Bebauung verfügbar sind. Einer Aktivierung der Flächen stehen keine sonstigen Hindernisse in Form bereits bestehender Gebäude entgegen. Die Grundstücke können meist kurzfristig entwickelt werden.

Bauplätze/Baulücken	Anzahl	Flächengröße
Mühlhausen	140	7,0 ha
Wohnbaufläche	117	5,5 ha
gemischte Baufläche	23	1,5 ha
Rettigheim	115	6,4 ha
Wohnbaufläche	110	6,1 ha
gemischte Baufläche	5	0,3 ha
Tairnbach	59	3,4 ha
Wohnbaufläche	53	3,2 ha
gemischte Baufläche	6	0,2 ha
Gesamt	314	16,8 ha

Insgesamt konnten im Rahmen der Flächenerhebung 16,8 ha Bauplätze bzw. Baulücken identifiziert werden. Der Großteil dieser Flächen befindet sich im Ortsteil Mühlhausen (7 ha). Auch in Rettigheim (6,4 ha) und Tairnbach (3,4 ha) sind einige Bauplätze bzw. Baulücken vorhanden.

Von den 314 identifizierten Baulücken/Bauplätzen befinden sich lediglich rd. 10 % der Flurstücke im Eigentum der Gemeinde. Die übrigen Grundstücke sind Privateigentum und stehen daher einer Entwicklung nur eingeschränkt zur Verfügung.

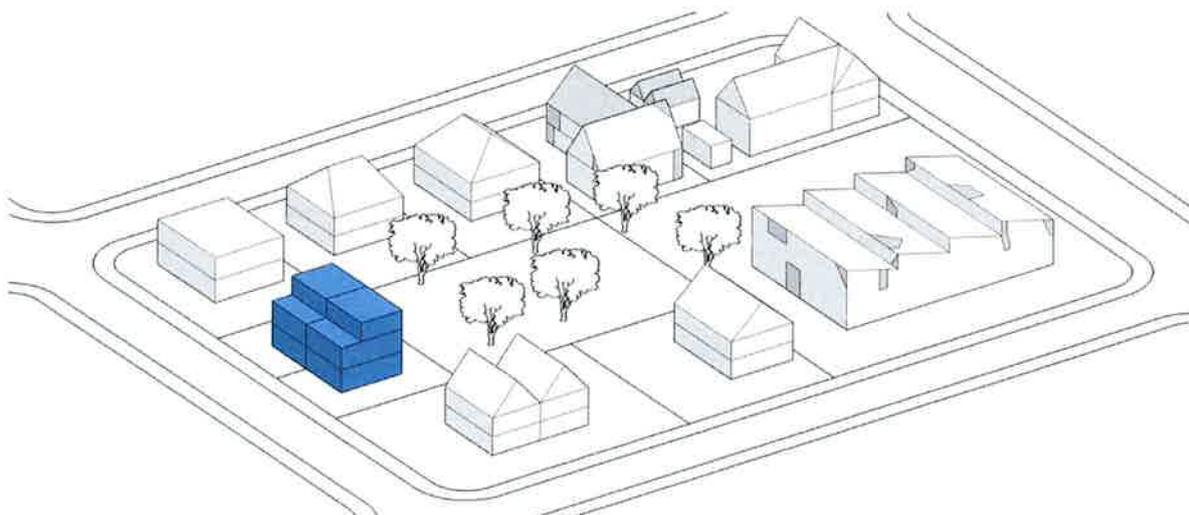


Abb. 18: Darstellung einer Baulücke, 2017

2.4.2 Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale

Die identifizierten Neuordnungspotenziale sind Flächen im Innenbereich, die nicht sofort bebaubar sind. Gründe hierfür können sein: eine fehlende Erschließung, ein ungeeigneter Parzellenzuschnitt, eine nötige Bodenordnung bzw. Umlegung oder eine fehlende bauplanungsrechtliche Grundlage. Die Flächen besitzen ein Entwicklungspotenzial (z. B. bauliche Nutzung) aufgrund ihrer integrierten Lage innerhalb der Siedlungsstruktur und der oftmals bereits verfügbaren Erschließungs- und Infrastrukturanlagen.

Nachverdichtungspotenziale	Anzahl	Flächengröße
Mühlhausen	20	2,8 ha
Wohnbaufläche	7	0,7 ha
gemischte Baufläche	13	2,1 ha
Rettigheim	21	1,5 ha
Wohnbaufläche	20	1,5 ha
gemischte Baufläche	1	0,04 ha
Tairnbach	7	0,8 ha
Wohnbaufläche	1	0,05 ha
gemischte Baufläche	3	0,8 ha
Gesamt	48	5,1 ha

In der Gemeinde Mühlhausen besteht ein Nachverdichtungspotenzial von insgesamt ca. 5,1 ha. Der Großteil der Flächen bezieht sich dabei auf das „Bauen in der zweiten Reihe“. Im Zuge einer Entwicklungsabsicht ist allerdings die Erschließung zu prüfen.

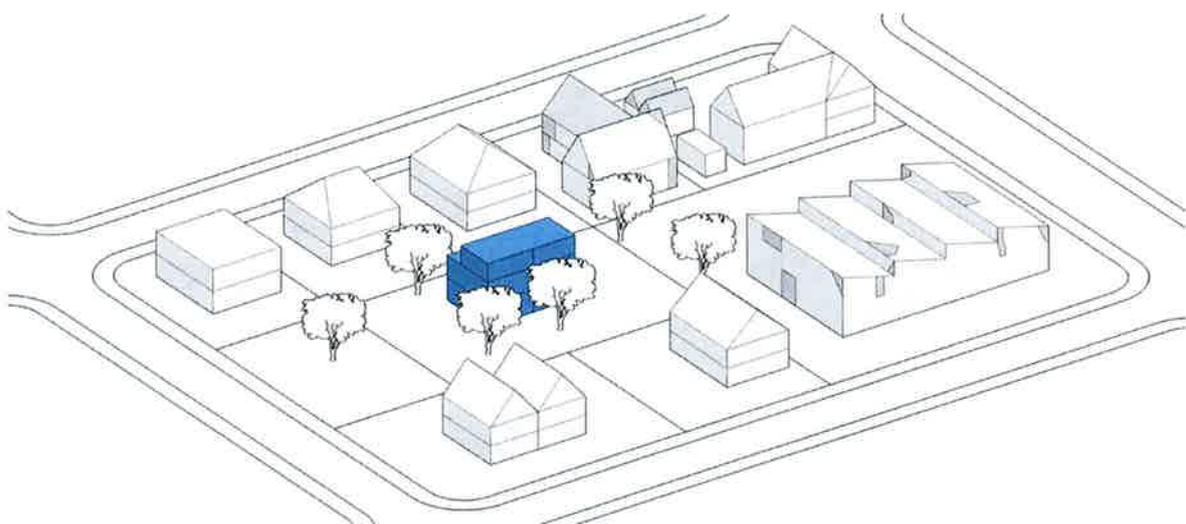


Abb. 19: Darstellung eines Nachverdichtungspotentials, 2017

2.4.3 Entwicklungsflächen nach FNP

Entwicklungsflächen werden im FNP als Bauflächen in Planung ausgewiesen. Sie zeigen die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen oder der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung.

Entwicklungsflächen FNP	Anzahl	Flächengröße
Mühlhausen	8	8,5 ha
Wohnbaufläche	4	6,7 ha
gemischte Baufläche	4	1,8 ha
Rettigheim	3	6,6 ha
Wohnbaufläche	3	6,6 ha
Tairnbach	3	1,6 ha
Wohnbaufläche	3	1,6 ha
Gesamt	14	16,7 ha

Im Entwurf zur allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Rauenberg (Stand 2/2017) sind in den Ortsteilen Mühlhausen (Wohnbaufläche 6,7 ha, gemischte Baufläche 1,8 ha), Rettigheim (Wohnbaufläche 6,6 ha) und Tairnbach (Wohnbaufläche 1,6 ha) Entwicklungsflächen ausgewiesen.

Die bislang ausgewiesene Summe an möglichen Baugebieten soll nicht weiter ausgeweitet, sondern – wenn überhaupt – nur in bedarfsgerechter Größe erschlossen werden. Die Konzentration der Gemeinde soll hingegen stärker auf Maßnahmen der Innenentwicklung liegen.

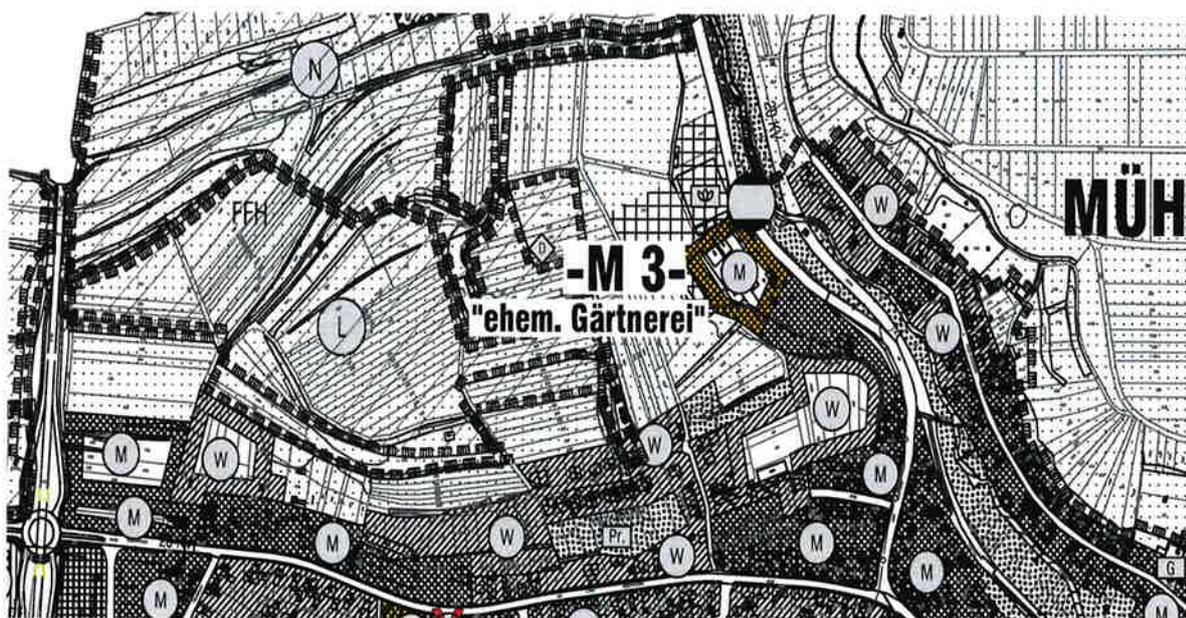


Abb. 20: Darstellung von Entwicklungsflächen nach FNP, 2017



2.4.4 Relativer Wohnbauflächenbedarf

Zur Berechnung des relativen Wohnbauflächenbedarfs der Gemeinde Mühlhausen wurde die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise entsprechend der Berechnungsmethode des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg durchgeführt (vollständiger Hinweis des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB im Anhang einsehbar).³⁹

Zunächst wurde dafür der Einwohnerzuwachs (EZ) bis zum Jahr 2035 ermittelt. Dieser setzt sich aus dem fiktiven Einwohnerzuwachs (EZ 1) und der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ 2) zusammen. EZ 1 beschreibt dabei den Belegungsdichterückgang, der aufgrund des demografischen Prozesses entsteht. Der Rückgang der Haushaltsgrößen (Singularisierung) führt zu weniger Einwohnern pro Wohneinheit und folglich zu mehr Wohnfläche pro Einwohner. Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach mehr Wohnfläche stetig. Dies führt zu einem immer größeren Wohnbauflächenbedarf. Zu dessen Beschreibung wird von einem fiktiven Einwohnerzuwachs von 0,3 % pro Jahr ausgegangen.

1. Ermittlung eines fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ 1):

$$\frac{\text{EW} \times 0,3 \times 20 \text{ Jahre}}{100} = \text{Fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ 1)}$$

2. Ermittlung der prognostizierten (absoluten) Einwohnerentwicklung (EZ 2):

$$\begin{aligned} & \text{prognostizierte Einwohnerzahl der Planung (Zieljahr)} \\ & - \text{Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung} \\ \hline & = \text{Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ 2)} \end{aligned}$$

EZ 2 basiert auf der Prognose des Statistischen Landesamtes. Zusammen mit EZ 1 wird der voraussichtliche Einwohnerzuwachs ermittelt. Wird dieser durch den festgelegten Bruttomindestwohndichtewert geteilt, so ergibt sich der relative Wohnbauflächenbedarf in ha für die Gemeinde.

3. Bruttomindestwohndichtewert entsprechend Regionalplan:

Oberzentren:	90 EW/ha
Mittelzentren:	80 EW/ha
Unterkentren:	70 EW/ha
Kleinzentren:	60 EW/ha
Sonstige Gemeinden:	50 EW/ha

4. Berechnung des relativen zusätzlichen Bauflächenbedarfs:

$$\frac{\text{Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ = EZ 1 + EZ 2)}}{\text{jeweiliger Bruttomindestwohndichtewert (in EW/ha)}} = \text{Relativer Wohnbauflächenbedarf (in ha)}$$

Für die Gemeinde Mühlhausen wurde der relative Wohnbauflächenbedarf in vier Szenarien gemäß der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes betrachtet (vgl. Kapitel 2.3.1). Als Vergleichswert diente zusätzlich der in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans errechnete Wohnbauflächenbedarf. Daraus folgte die Annahme, dass das Szenario 3 (18,0 ha relativer Wohnbauflächenbedarf bis 2035) für Mühlhausen als realistischer Wert angenommen werden kann.

Relativer Wohnbauflächenbedarf bis 2035:

	Szenario 1 (ohne Wanderg.)	Szenario 2 (unterer Rand)	Szenario 3 (mit Wanderg.)	Szenario 4 (oberer Rand)
Einwohnerstand 2015	8.451	8.451	8.451	8.451
Einwohnerstand 2035	8.155	8.475	8.846	9.570
Fiktiver EW-Zuwachs (EZ 1)	+ 507	+ 507	+ 507	+ 507
Absolute EW-Entwicklung (EZ)	- 296	+ 24	+ 395	+ 1.119
Ermittelter EW-Zuwachs (EZ 1 + EZ 2)	+ 211	+ 531	+ 902	+ 1.626
Relativer Wohnbauflächenbedarf	4,2 ha	10,6 ha	18,0 ha	32,5 ha

Wohnbauflächenbedarf bis 2030 (gem. Fortschreibung FNP 2016):

Basisjahr 2015	Prognostizierter EW-Zuwachs bis 2030	Wohnflächenbedarf bis 2030
Mühlhausen	+ 769 EW	15,38 ha

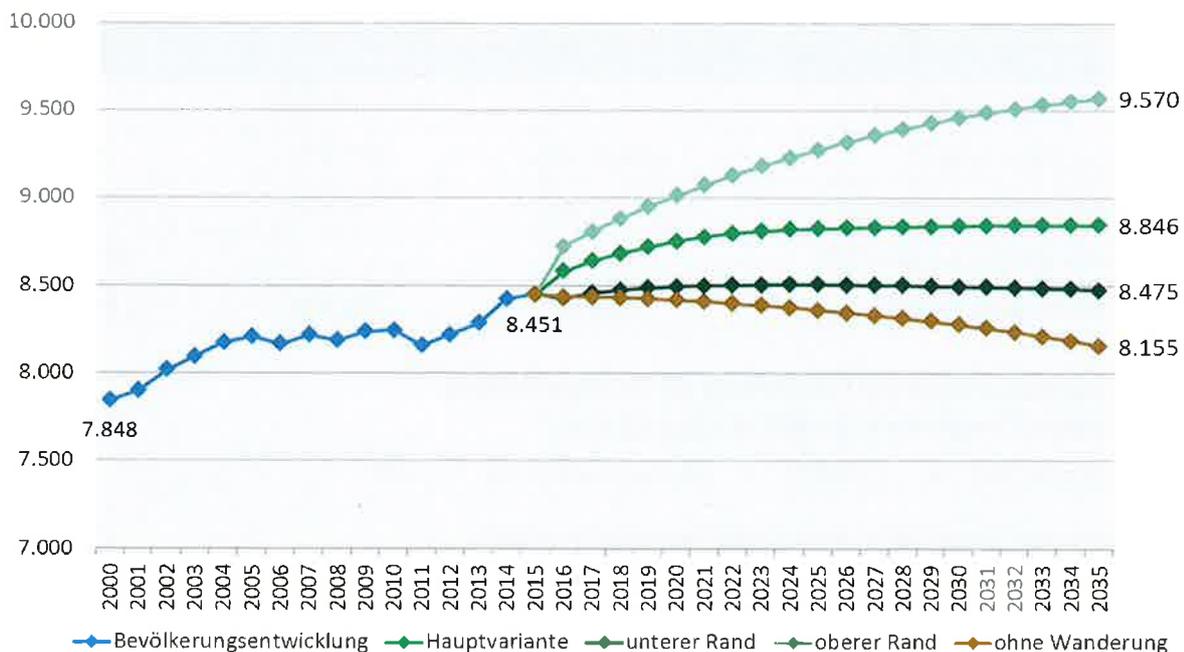


Abb. 21: Bevölkerungsentwicklung und -vorausrechnung 2000 bis 2035; die STEG



2.4.5 Realisierbarkeit

Die Ermittlung der Realisierbarkeit unterliegt folgenden Annahmen:

- > Innenentwicklungsflächen sind bis zum Jahr 2035 zu 20 % realisierbar.
- > Entwicklungsflächen nach FNP sind bis zum Jahr 2035 zu 100 % realisierbar.

Der absolute Wohnbauflächenbedarf ergibt sich daher aus dem relativen Wohnbauflächenbedarf, abzüglich der realisierbaren Wohnbauflächenpotenziale (Flächengröße x Realisierbarkeit).

Flächentypus	Größe real	Realisierbarkeit	Größe realisierbar
Innenentwicklungsflächen	21,9 ha	ca. 20 %	4,4 ha
Bauplätze/-lücken	16,8 ha		3,4 ha
Nachverdichtungspotenziale	5,1 ha		1,0 ha
Entwicklungsflächen nach FNP	16,7 ha	ca. 100 %	16,7 ha
Σ Bauflächenpotenziale	38,6 ha		21,1 ha

Absoluter Wohnbauflächenbedarf:

18,0 ha	–	21,1 ha	=	- 3,1 ha
Relativer Wohnbauflächenbedarf		Wohnbauflächenpotenziale		Absoluter Wohnbauflächenbedarf

Durch die Entwicklung der Potenzialflächen können folgende, mögliche Einwohnergewinne auf Grundlage der derzeitigen Haushaltsgröße und des Bruttomindestwohndichtewerts erzielt werden.

Flächentypus		Einwohner realisierbar	
		20 %	100 %
Innenentwicklungsflächen		20 %	100 %
Bauplätze/-lücken	314 Stück	150 EW	753 EW
Nachverdichtungspotenziale	5,1 ha	51 EW	258 EW ^Δ
Entwicklungsflächen nach FNP	16,7 ha	–	836 EW ^Δ
Σ Bauflächenpotenziale	38,6 ha	202 EW	1.849 EW

Berechnungsgrundlage zur Feststellung der Realisierbarkeit:

Realisierbare Einwohner in Bauplätzen/Baulücken:

$$\text{Anzahl Baulücken} \times 2,4 \text{ EW}^* \times \text{Realisierbarkeit (\%)} = \text{EW}$$

Realisierbare Einwohner in Nachverdichtungspotenzialen:

$$\text{Größe (ha)} \times \text{Bruttomindestwohndichtewert (EW/ha)} \times \text{Realisierbarkeit (\%)} = \text{EW}$$

* Haushaltsgröße Mühlhausen, letzter Stand 2011, Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

^Δ Leichte Varianz durch Rundungsfehler möglich.

2.4.6 Weitere Entwicklungen

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Gemeinde Mühlhausen insgesamt über ausreichend Potenzialflächen zur Innenentwicklung verfügt. Das ermittelte Bauflächenpotenzial deckt den relativen Wohnbauflächenbedarf. Vor allem stehen aktivierbare Flächen zur Wohnnutzung zur Verfügung

Nachverdichtungsmaßnahmen sollen den Ortskern in seiner Funktion stärken, die Attraktivität steigern und zur Belebung beitragen.

Zu bedenken ist im Zuge der Innenentwicklung jedoch die hohe Naherholungsqualität der innerörtlichen Grünflächen. Die Bürger schätzen diese grünen Bereiche. Daher ist die Nachverdichtung stets abzuwägen, um wichtige Freiflächen zu erhalten.

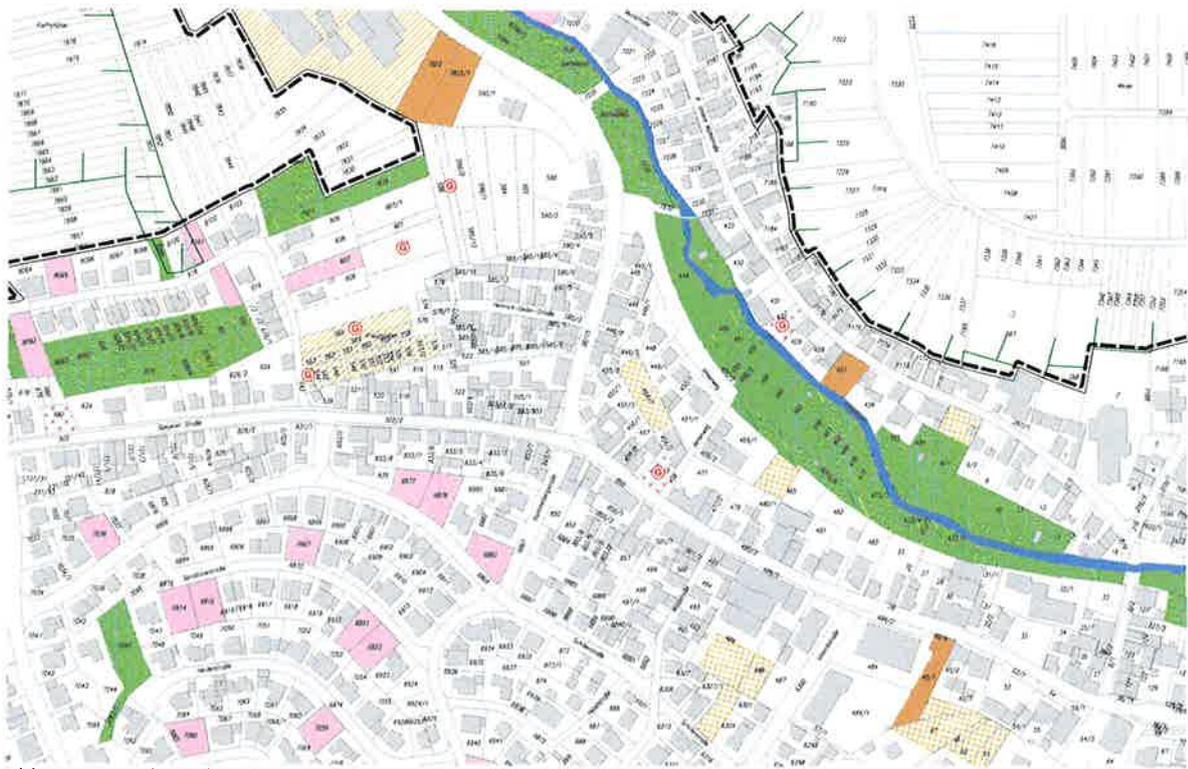


Abb. 22: Ausschnitt der Flächenpotenzialanalyse im Ortsteil Mühlhausen, 2017



2.5 Zusammenfassende Analyse der Gemeinde

Die vorangestellten Analysen sind Grundlage für die folgende zusammenfassende Betrachtung. Hierbei wurden die Stärken und Schwächen der Gemeinde Mühlhausen betrachtet, um daraus Rückschlüsse auf Chancen und Risiken zu ziehen.

SWOT-Analysen finden ursprünglich Verwendung im strategischen Management von Unternehmen und anderen Organisationen. Für die strategische Entwicklungsplanung sind solche Analysen v. a. für die Bewertung der internen Stärken und Schwächen und der möglichen externen Einflüssen, auf welche die Entwicklungsplanung frühzeitig reagieren sollte, nützlich.

Stärken und Qualitäten	Schwächen und Defizite
<ul style="list-style-type: none"> > Attraktives Landschaftsbild, Naherholungsgebiet, zahlreiche Grünflächen, besondere Topografie > Sehr gute Verkehrsanbindung/Lagegunst durch Nähe zur BAB 6 und BAB 5 sowie zu mehreren Bundesstraßen > Vorhandene infrastrukturelle Versorgung, hoher Eigenversorgungsanteil im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Hauptort Mühlhausen > Gutes Bildungs- und Betreuungsangebot > Baupotenziale innerorts > Nähe zu bedeutsamen Arbeitszentren Nußloch, Walldorf und Wiesloch > Wenig Spezialisierung auf einzelne Branchen, dadurch stabile Ausrichtung des ansässigen Gewerbes > Geringe Arbeitslosenquote > Aktives Vereinsleben und ehrenamtliches Engagement > Kompakte Ortskerne in Tairnbach und Rettigheim mit stark baulicher Prägung > Geringe landwirtschaftliche Prägung, dadurch kaum Umnutzungsbedarf in den Ortskernen > Freizeit- und Sportangebote, diverse Vereinsangebote > Ruhige Lage > Kulturelles Angebot > Aktives Miteinander > Veranstaltungsräume in jedem Ortsteil > Dezentrale Einrichtungen der Gemeindeverwaltung in jedem Ortsteil > Überdurchschnittlich hohes Bevölkerungswachstum retro- und prospektiv, sowohl im Vergleich zum Landkreis als auch zum Land Baden-Württemberg > Größere durchschnittliche Haushaltsgröße (2,4) als im Landkreis und im Land Baden-Württemberg > Geringe soziale Belastung > Klimaschutzkonzepte, kostenfreie Energieberatung > Intensive Nutzung von Solarenergie v. a. bei Privathaushalten > Revitalisierung und Ausgestaltung des Waldangelbachufers 	<ul style="list-style-type: none"> > Schlechter Zustand der Straßen und Fußwege, Radwanderwege > Starke (generationsabhängige) Abhängigkeit vom Pkw als Fortbewegungsmittel > Anbindung und Taktung im ÖPNV-Angebot ausbaufähig > Kaum Sehenswürdigkeiten, die als Anziehungspunkt oder Reiseauslöser für Gäste wirken; geringe touristische Bedeutung der Gemeinde > Wenige Übernachtungs- und Gastronomiebetriebe > Gebäudeleerstände sowie Leerstände in einzelnen Wohneinheiten > Starke Prägung von 1- (28 %) bis 2-Personenhaushalten (34 %) > Zahlreiche Baulücken, wenngleich diese als Grünflächen oder für Zwischennutzungen geschätzt werden > Überdurchschnittlich hoher Anteil Siedlungs- und Verkehrsfläche, daher Zwang zu (ortsbilduntypischen) Mehrfamilienhäusern > Einschränkung der Siedlungserweiterung durch schutzbedürftige Flächen, Zwang zur Innenentwicklung > Hoher Bedarf an Landschafts-/Grünpflege > Punktuelle Schwachstellen bei der Nahversorgung in den Ortsteilen Rettigheim und Tairnbach > Wenige Erlebnispunkte für Jugendliche > Tendenz zur Verwendung von Schottergärten > Geringe Einnahmen aus der Gewerbesteuer, hohe Verschuldung > Geringe Wirtschaftskraft, geringe Beschäftigungsmöglichkeiten vor Ort > Parksituation > Hohes Verkehrsaufkommen > Gestaltung der öffentlichen Flächen (Spielplätze, Friedhöfe,...) > Ärztliche Versorgung in Tairnbach > Öffnungs- und Betreuungszeiten > Spürbare Stadt-Land-Disparitäten innerhalb der Metropolregion durch zunehmenden Konzentrationsprozess > Bedeutungslosigkeit des Trimm-dich-Pfades ohne Geräte



Chancen und Potenziale	Risiken und Herausforderungen
<ul style="list-style-type: none">> Weitere Bedeutungsstärkung durch städtebauliche Maßnahmen und Ausprägung eines Ortszentrums in allen Ortsteilen> Ortsbildgestaltung und touristische Vermarktung Mühlhausens als Gemeinde einer traditionellen Weinregion (Lage auf der Weinstraße Kraichgau-Stromberg)> Einwohnergewinne durch weitere Zuwanderung> Generierung von neuen, bedarfsgerechten Wohneinheiten durch Teilung von großen Wohneinheiten> Verbesserung der interkommunalen Zusammenarbeit, insbesondere der Kommunen in der LEADER-Region Kraichgau> Integration von Asylbegehrenden und Flüchtlingen in soziale Einrichtungen und ansässige Unternehmen> Verbesserte Abstimmung der Taktzeiten im ÖPNV> Ausbau alternativer Mobilitätsformen, verbesserte Wegeführung der Fahrradwege (Vermeidung von Straßenseitenwechsel, Ausprägung von Schutzstreifen)> Bedeutungsgewinn von Kommunen mit Nachhaltigkeitsprofil> Spill-over-Effekt aus den Ballungsräumen der Metropolregion Rhein-Neckar, insbesondere für Innovation und Wirtschaftswachstum> Weitere Nutzung von Fördermitteln (u. a. ELER, ELR, LSP)	<ul style="list-style-type: none">> Steigende Auspendlerzahlen durch arbeitsmarkt-/versorgungsbedingte Abhängigkeit von umliegenden Kommunen> Stärkere Abhängigkeit vom Pkw führt zu mehr Verkehrs- und damit Lärmbelastung> Verschlechterung der Verkehrswege und -angebote mit Auswirkungen auf die wirtschaftliche Attraktivität> Verschärfung des Fachkräftemangels durch Bevölkerungsabnahme, Engpässe durch nicht vorhandene Fachkräfte und Abwanderung von Unternehmen als Folge des Fachkräftemangels> Rückläufige Bevölkerungszahlen, insbesondere durch dauerhafte (ausbildungsmotivierte) Abwanderung junger Bevölkerungsgruppen, Verlust des „Humankapitals“ und Verringerung des Erwerbspersonenpotenzials> Kaufkraftabfluss in umliegende Kommunen> Schließung der Bankfilialen von Sparkasse und Volksbank (Volksbank größter Gewerbesteuerzahler) durch Ausdehnung des Online-Bankings> Neue Anforderungen an Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen> Auswirkungen der Vergreisung (Altersarmut, Soziallasten)> Remanenzeffekt auf dem Wohnungsmarkt> Anstieg des Medianalters, Ungleichgewicht zwischen junger und älterer Bevölkerung, Anpassungszwang bei Infrastrukturen und Angeboten> Funktionsverlust durch Abzug von Gewerbe, insbesondere des Einzelhandels> Hoher Konkurrenzdruck zu umliegenden Kommunen, insbesondere um Arbeitsplätze, Dienstleistungen, Einwohner und Versorgungsangebote> Zunahme regionaler Disparitäten durch Konzentrationsprozesse> Ungenutztes Potenzial durch ausbleibende Kooperationen in der Region, Einzelentwicklungen und Individualismus> Mittelkürzungen von Bund und Land, Abhängigkeit von Fördermitteln> Weiter sinkende Bedeutung der Agrarwirtschaft und veränderte EU-Rahmenbedingungen> Verschiebung der Haushaltsstrukturen (mehr Senioren-WGs)> Preisniveau Wohnen (bei steigender Nachfrage)> Einschränkung der räumlichen Entwicklung durch den Naturschutz

3 ERGEBNISSE AUS DEM PLANUNGS- UND DIALOGPROZESS

3.1 Verwaltungsworkshop

Der **Verwaltungsworkshop** diente als Auftakt des Gemeindeentwicklungskonzeptes zur Abstimmung des weiteren Verfahrens. Zudem wurde die Verwaltung zu den Stärken und Schwächen der Gemeinde befragt. Anschließend wurden alle Stärken und Schwächen vorgetragen und gemeinsam besprochen. Dabei gingen die Mitarbeiter der Verwaltung auch auf bisherige Entwicklungen und Planungen ein. Anschließend fand ein gemeinsamer Rundgang durch alle drei Ortsteile statt.

Stärken	Schwächen
Kommunale Finanzen	
<ul style="list-style-type: none"> > Niedrige Steuern und Gebühren > Zuschüsse und Beihilfen > Förderprogramme 	<ul style="list-style-type: none"> > Finanzschwäche > Wenige Gewerbesteuereinnahmen > Hohe Finanzaufwendungen durch drei Ortsteile mit entsprechender Infrastruktur, z. B. dass jeder Ortsteil seine eigene Feuerwehr hat > Wenig Gewerbe und dadurch wenige Arbeitsplätze vor Ort > Hoher Investitionsrückstau bei der Umgestaltung der gemeindeeigenen Gebäude
Bildung und Betreuung	
<ul style="list-style-type: none"> > Vorzeigbare Kindergärten: Angebote und Ausstattung, schöne Außenanlagen > Kinderbetreuung Ü 3 > Gute Betreuung (U 3, Ü 3, Schule) > Reich an Angeboten und Förderung für und von Kindern (=familienfreundlich) > Seniorenbetreuung und -angebote > Schulstandort Gemeinschaftsschule 	<ul style="list-style-type: none"> > Kinderbetreuung U 3
Kultur, Sport und Freizeit	
<ul style="list-style-type: none"> > Sportangebote, Einrichtungen > Tolle Sportanlagen in allen drei Ortschaften > Kulturprogramm > Kultur im Bürgerhaus > Angebote für Kinder und Jugendliche > Viele Vereine, die durch die Verwaltung sehr unterstützt werden (Vereinsbetreuung und Vereinsförderung) > Intaktes Vereinsleben 	<ul style="list-style-type: none"> > Sporthallen > Tourismus > Vermarktung
Natur und Erholung	
<ul style="list-style-type: none"> > Schöne Kraichgau-Landschaft mit vielen Naturschutzgebieten, z. B. die Hohlwege > Landschaft und Naturschutz > Umweltfreundlich und innovativ > Intakter Wald > Natur und Erholung/Naherholung > Intakte Natur 	<ul style="list-style-type: none"> > Einengung der räumlichen Entwicklung durch Landschafts- und Naturschutz > Hoher Aufwand für die Landschaftspflege



Stärken	Schwächen
Bauen und Wohnen	
<ul style="list-style-type: none"> > Fachlich gut aufgestellter Bauhof > Hohe Wohnqualität > Wohngemeinde in der Metropolregion Rhein-Neckar > Attraktive Gemeinde für Familien 	<ul style="list-style-type: none"> > Leerstehende Gebäude (Sanierungsbedarf) > Kaum verfügbare Bauplätze > Sanierungsbedarf/Unterhaltungskosten kommunaler Einrichtungen > Unbebaute Grundstücke innerorts
Soziales Umfeld	
<ul style="list-style-type: none"> > Engagement in allen Ortsteilen > Gutes Miteinander (Wohnqualität) > Gutes Klima im Gemeinderat > Gutes Arbeitsklima der Mitarbeiter > Harmonische Verwaltung 	
Infrastruktur	
<ul style="list-style-type: none"> > Viele Möglichkeiten, Lebensmittel einzukaufen > Postagentur und Büro haben samstags Sprechzeiten > Bürgerhäuser, Hallen > Kommunale Infrastruktur > Einrichtungen vor Ort > Medizinische Versorgung > Breitband 	<ul style="list-style-type: none"> > Geschäfte/Einzelhandel im Ortskern > Wenig Gastronomie > Mobilfunknetz
Verkehr und Mobilität	
<ul style="list-style-type: none"> > Gute/zentrale Lage (Verkehrsanbindung, Arbeitsplätze außerorts) > Verkehrsinfrastruktur: Anbindung an A 6 und an S-Bahn 	<ul style="list-style-type: none"> > Zum Teil schlechte Straßen und Gehwege > ÖPNV > Straßenzustand der Gemeindestraßen > Parkraum in der Ortsmitte (Rathaus) > Parksituationen und Möglichkeiten

3.2 Bürgerbefragung

Im Planungs- und Dialogprozess fand eine Bürgerbefragung statt. Die Bürger wurden aufgerufen, ihre Gemeinde zu beurteilen. Neben den Stärken und Schwächen der Gemeinde wurden auch Wünsche für die weitere Entwicklung abgefragt. Zudem konnten sich die Bürger dazu äußern, was in Mühlhausen vermisst wird. Der vollständige Fragebogen ist im Anhang einsehbar.

Die Stärken Mühlhausens liegen laut der Bürger in der Vielzahl der Einkaufsmöglichkeiten sowie der Nähe zur Natur. Besonders der Gemeindewald sowie die Rad- und Wanderwege werden positiv bewertet. Aufgrund der Lage vereint Mühlhausen eine gute Verkehrsanbindung und eine ruhige Wohnlage. Die Bürger heben hervor, dass das Vereinsleben besonders bedeutend für die Gemeinde ist. Die Feste und Veranstaltungen, die von der Vielzahl der Vereine organisiert werden, stellen ebenfalls eine Stärke Mühlhausens dar. Als positiv gesehen wird außerdem die soziale Infrastruktur. Kindergärten, kulturelle Angebote und ärztliche Versorgung sind ausreichend vorhanden. Zudem loben die Bürger den guten Zusammenhalt und die Gemeinschaft der Gemeinde Mühlhausen.

Die Neugestaltung der Ortsmitte und der Hauptstraße wird von den Bürgern wahrgenommen. Auch kulturelle Angebote wie die Kultur im Bürgerhaus und die Bücherei loben die Bürger. Eine weitere Stärke ist das Gemeindezentrum, das Kinderhaus in Rettigheim und der Dorfladen in Tairnbach.

Bemängelt wird hingegen die Parksituation und die Anbindung an den ÖPNV. Der Verkehr fällt zusätzlich durch die Raser und die Verkehrsbelastung der Östringer Straße im Ortsteil Rettigheim negativ ins Gewicht. Auch die Gestaltung des Ortsbildes weist Mängel auf. Die Grünpflege, der Zustand der Friedhöfe und Spielplätze, der Straßen und Gehwege wird ebenfalls bemängelt. Außerdem empfinden die Bürger die Vielzahl an Leerständen als störend.

Die Bürger vermissen einen lebendigen Ortskern. Ausreichend Einzelhandel wie Bäcker und Metzger im Ortszentrum, ein Wochenmarkt und ein ganzjähriges Café sind ebenfalls nicht vorhanden. Zusätzlich sind weitere Treffpunkte und Angebote für Jugendliche sowie eine Ganztagsbetreuung gefragt. Laut der Bürger mangelt es außerdem an einem Schwimmbad und einem S-Bahn-Anschluss.

Aus den Mängeln der Gemeinde Mühlhausen leiten sich die Wünsche der Bürger ab. Besonders wichtig ist den Bürgern der Erhalt von Grün- und Freiflächen und die Sanierung der Spielplätze. Auch die Mobilitätsangebote sollen durch einen neuen Radweg zwischen Mühlhausen und Malsch und der Optimierung des ÖPNV-Netzes ergänzt werden. Mehr Einkaufsmöglichkeiten im Ortskern könnten eine belebte Ortsmitte erwecken.

Uneinigkeit besteht zum Thema Wohnraumentwicklung. Während sich ein Teil der Bürger eine Entwicklung der Wohnräume wünscht, lehnen viele Befragten neue Wohnbau- und Industrie-
flächen ab.



3.3 Bürgerworkshop

Im Rahmen des Bürgerworkshops am 22. Mai 2017 waren die Bürger abermals dazu eingeladen, die aus ihrer Sicht bestehenden Stärken und Schwächen der Gemeinde sowie die sich daraus möglicherweise ergebenden Projektideen für die künftige Gemeindeentwicklung einzubringen.

Stärken:

Wohnen und Bauen	Natur und Erholung
<ul style="list-style-type: none"> > Als Wohngemeinde attraktiv > Spielplätze 	<ul style="list-style-type: none"> > Wald > Bolzplatz > Skaterplatz > Erlebbarer Bach
Versorgung	Verkehr und Mobilität
<ul style="list-style-type: none"> > Einzelhandel > Ärztliche Versorgung > Supermärkte > Bäckerei > Apotheke 	<ul style="list-style-type: none"> > Ortskernsanierung > Lage und Verkehrsanbindung
Kultur, Sport und Freizeit	Bildung und Betreuung
<ul style="list-style-type: none"> > Vereine > Kultur im Bürgerhaus > Bücherei > Sportanlage KITA und Schule > Feste > Jugendsportabzeichen/Seniorensport > Heimatverein Rettigheim > Vorhandene Grünanlagen > Bürgerhäuser > Kerwe > Faschingsumzug 	<ul style="list-style-type: none"> > Schulen > KITAs und Kinderhaus > Martemeo > Seniorenkreis

Schwächen:

Wohnen und Bauen	Natur und Erholung
<ul style="list-style-type: none"> > Fehlende bezahlbare Baugrundstücke für junge Familien > Bezahlbare Wohnungen > Erschließung durch Bauträger > Leerstände Ortsmitte > Jugend muss aufgrund fehlender Grundstücke wegziehen > Biotonne 1x pro Woche leeren > Keine Baugebiete auf Naturschutz 	<ul style="list-style-type: none"> > Bänke im Wald > Landmaschinenleichen sollen entsorgt werden > Zustand Rückhaltebecken und Spielplatz > Instandhaltung Grünanlagen/Spielplätze/Plätze

Versorgung	Verkehr und Mobilität
<ul style="list-style-type: none"> > Bäckerei/Metzgerei im Zentrum > Schlechte Internetversorgung > Verkehrsführung Häckselplatz Rettigheim > Pflege der Friedhöfe ohne dabei Gräber in Mitleidenschaft zu ziehen > Geschäftssterben > Drogeriemärkte > Mobiltelefonnetz > Ablieferung von Bauschutt 1x monatlich zu wenig 	<ul style="list-style-type: none"> > Belastung Durchgangsverkehr Rettigheim > Busverbindung nach Östringen > Busanfahrt zum Penny/Altenheim/Bahnhof Malsch > Zu hohe Geschwindigkeit/fehlende Verkehrsberuhigung > Vermehrt Autofahrer auf Feldwegen > Arztpraxen nicht barrierefrei zugänglich > Fehlende Bänke an Bushaltestellen > Bischofsmützen am Ortseingang Rettigheim > Baumquartiere > Zugeparkte Gehwege > Ausschilderung Gewerbegebiet > Fehlende Fußgängerüberwege > Fehlende Tankstelle Ortseingang Mühlhausen > Massiver Anstieg des Verkehrsaufkommens > Tempolimit 20 km/h zum Häckselplatz > Durchfahrt Obere Mühlstraße/Umgehungsstraße
Kultur, Sport und Freizeit	Bildung und Betreuung
<ul style="list-style-type: none"> > Zustand der Grünanlagen/Instandhaltung > Spielplätze > Fehlende Örtlichkeiten für laute Musik > Kneipe > Zustand Rückhaltebecken > Zustand Bürgerhaus/Instandhaltung > Fehlende attraktive Treffpunkte/Angebote für Jugendliche > Zentraler Treffpunkt (Café/Kneipe) 	<ul style="list-style-type: none"> > Mehr Krippenplätze > Verbesserung und Ausbau der Kernzeitbetreuung > Mehr KIGA-Plätze > Betreuungszeiten KIGA und Krippe > Längere Öffnungszeiten KIGAs



Projektideen:

Im Bürgerworkshop entwickelten die Bürger viele Projektideen. Ein Café im Ortszentrum soll als Treffpunkt für die Einwohner Mühlhausens dienen. Zusätzlich kann der Austausch weiter gestärkt werden, bspw. durch den Ausbau des kulturellen Angebots oder eines Jugendhauses.

Wohnen und Bauen	Natur und Erholung
<ul style="list-style-type: none"> > Überquerungshilfen > Keine Neubaugebiete im Außenbereich > Ortskern Nachverdichtung Atrium-Bauten > Zentrale Begegnungsstätte/Café > Bürgersolarpark > Fahrradweg planen und beleuchten > Begegnungs- und Bewegungsstätte „ALAHOPP“ > Grillhütte im Wald/Feiermöglichkeiten > Kirchturmplatz Rettigheim umgestalten > Öffnung der Baufenster in der Ortsmitte > Jugendhaus > Gemeindeinterne Immobilienbörse 	<ul style="list-style-type: none"> > Sitzbänke an Wanderwegen > Schwimmbad > Freizeitanlage an Tongrube > Umweltbildung bei Kindern und Erwachsenen > Attraktive Gestaltung Lindenplatz > Kiesplatz Rathaus in attraktive Mitte umgestalten > Hundewiese
Versorgung	Verkehr und Mobilität
<ul style="list-style-type: none"> > Belieferung älterer Bürger > Café/Bistro > Wochenmarkt > Genossenschaftscafé > Genossenschaftsladen 	<ul style="list-style-type: none"> > Carsharing > Beleuchteter Radweg zum Bahnhof > Direkter Radweg Mühlhausen – Malsch > Fußgängerüberweg Auffangbecken > Fußgängerüberweg Penny Mühlhausen > Verkehrsberuhigung an Spielplätzen > Radweg Russenkreuz – Auffangbecken > Tempolimit 30 km/h > Angenehme Straßenbeleuchtung (Keine Neonstrahler) > Barrierefreier Zugang zu Ärzten > Mehr Geschwindigkeitskontrollen > Tankstelle Mühlhausen
Kultur, Sport und Freizeit	Bildung und Betreuung
<ul style="list-style-type: none"> > Spielplatz für Jugendliche > Tongrubenerweiterung unter Auflage „Anlage eines Naherholungsgebiets“ > Grillhütte im Wald/Feiermöglichkeiten > Alten-Tages-Pflege > Kulturangebote > Rollatorgerechte Grünflächen und Wege am Seniorenheim > Freundliche Gestaltung der Spielplätze > Schaffung von zentralen Begegnungsstätten für ältere Menschen > Jugendarbeit und Vereinsangebote mit Schule kombinieren > Mühlhäuser Bands für Gemeindeveranstaltungen > Trampolinhalle > Wiederbelebung Capitol 	<ul style="list-style-type: none"> > Jugendzentrum > Zentrale Vergabestelle KITA-Plätze > Wahlfreiheit bei KITA und Krippe-Plätzen > Längere Kernzeiten > Orte der Begegnung > Schwimmbad > Sanierung Turnhalle Rettigheim > Ganztagsbetreuung für Kinder

3.4 Gemeinderatsklausuren

Ziel der ersten Gemeinderatsklausur am 24. Juni 2017 war es, eine politische Richtung zu schaffen und einen Leitfaden für das politische Handeln der nächsten Jahre zu erhalten. Das gemeinsam erarbeitete Verständnis sollte in Zielen formuliert werden, um die Perspektive für die Gemeinde Mühlhausen festzulegen. Grundlage dafür waren die Themenfelder, die sich aus den Ergebnissen der Bürgerbefragung, der Standortanalyse sowie des Bürgerworkshops ergaben.

Themenfelder:

- > Bildung und Betreuung
- > Kultur, Sport, Freizeit und soziales Umfeld
- > Natur und Erholung
- > Bauen und Wohnen
- > Infrastruktur
- > Verkehr und Mobilität

Zunächst wurde gesammelt, was in den letzten 10 – 15 Jahren für das jeweilige Handlungsfeld wichtig war und worauf die Gemeinde stolz ist. Daraufhin entwickelte der Gemeinderat die Ziele, die in den nächsten 10 – 15 Jahren erreicht werden sollen.



Abb. 23: Einführung Gemeinderatsklausur



Abb. 24: Informationsaustausch Gemeinderatsklausur



Abb. 25: Gruppenarbeitsphase Gemeinderatsklausur



Abb. 26: Plenum Gemeinderatsklausur



Was haben wir in den letzten 10 – 15 Jahren erreicht?	Was wollen wir in den nächsten 10 – 15 Jahren erreichen?
Bildung und Betreuung	
<ul style="list-style-type: none"> > Kindergärten > Kleinkindbetreuung > Schulen und Entwicklung > Ferienbetreuung 	<ul style="list-style-type: none"> > Zentral vs. dezentral > Schulstandort Mühlhausen stabilisieren > Zubringerdienst von Rettigheim, Tairnbach und anderen Orten > Betreuungslücken schließen (Schulen und Kindergärten)
Kultur, Sport, Freizeit, soziales Umfeld	
<ul style="list-style-type: none"> > Sporthallenbedarf > Vereine > Feuerwehren > Hohlenpfad > Kapitol > Kultur im Bürgerhaus > VHS ab 60 > Büchereien > Dorfladen > Eingliederung von Migranten > Jugendtreff > Wald > Asylarbeitskreis > Betreutes Wohnen > Seniorenarbeit > Wohngebieterschließung > Gewerbegebieterschließung 	<ul style="list-style-type: none"> > Profil der Gemeinde schärfen > Tourismus stärken > Ansiedlung Weinbaubetriebe > Feste erhalten > Gastronomie stärken > Berghalle als Vereinszentrum > Dreschhalle weiterentwickeln > Stärkung der örtlichen Vereine > Mehrgenerationenhäuser > Adäquate ärztliche Versorgung > Seniorenbetreuung in den Teilorten
Natur und Erholung	
<ul style="list-style-type: none"> > Auswirkungen B 39 > Bestandsanalyse > Flächennutzungsplan (Fraubrunn) > Wegfall der Geräte Trimm dich Pfad > Tongrube Rettigheim > Angelbach und Rückhaltebecken (Hochwasserschutz) > Flurbereinigung > Radwege/Wanderwege > Jakobsweg/Hohlwege > Tierschutz (Amphibien/Wild) > Weinbau/Streuobstwiesen > Ausgleichsflächen 	<ul style="list-style-type: none"> > Rettigheimer Waldkapelle > Hinweistafeln der Wanderwege > Gemeindehomepage Rad-/Wanderwege > Sitzbänke rund um alle OT > Renaturierung Tongrube Rettigheim > Hinweistafeln Weinberge/Streuobstwiesen > Geräte „Trimm dich Pfad“ > Verträglichkeit Mensch/Natur- und Tierschutz > Einbindung des Rückhaltebeckens in den Hochwasserschutz (Pflege) > Flurbereinigung –Abschluss– > Aussichtspavillon Am Lückenbusch/Schrebergärten

Was haben wir in den letzten 10 – 15 Jahren erreicht?	Was wollen wir in den nächsten 10 – 15 Jahren erreichen?
Bauen und Wohnen	
<ul style="list-style-type: none"> > Schaffung von Baugebieten > Fehlende Bauverpflichtung bei Umlegung > Bezahlbares Wohnen? > Erhalt historischer/denkmalgeschützter Gebäude > ELR > Ortskernsanierung > Umsetzung B 39 > Wohnqualität (Internet, Schule...) 	<ul style="list-style-type: none"> > Balance von Auslastung und Schaffung Bau-gebiete > Private Sanierung anregen > Unterhaltung kommunaler Infrastruktur > Betreutes Wohnen in allen OT > Erhalt/Optimierung/Anpassung/Weiterentwicklung der Wohnqualität > Schaffung von Parkraum > Innerörtliche Verdichtung
Infrastruktur	
<ul style="list-style-type: none"> > Versorgungsleitungen im Straßenbau > Mobilfunknetz > Ausbau Breitband > Ausweisung Neubaugebiete (Weitere Kräutergärten/Riebel) > Gewerbeansiedlung Ruhberg I + II > Bürgerhäuser > Feuerwehr > Dorflädele > Edeka/Lidl/Penny > Wald, Natur/Erholung > Kindergärten (Kinderhaus, Kiga Tairnbach) > Seniorenzentrum „Mühlhausen“ > Neuer Bauhof > Bücherei Mühlhausen/Rettigheim > Bestattungsformen > Tongrube Rettigheim > Sporteinrichtungen (Spielplätze/Kunstrasenplatz, Kleinspielfeld, Bolzplatz) > Am Mansbach Dorfplatz > Hohlwege-Netz > Hügelgräber 	<ul style="list-style-type: none"> > Breitband/fibernet → FTTB > Kanalsanierung/Versorgungsleitungen > Ausbau LED > Neubau Feuerwehrhaus Mühlhausen > Pflegeheim > Ausbau betreutes Wohnen > Friedhöfe Rettigheim/Mühlhausen → alternative Bestattungsformen > Neugestaltung Schlossvorplatz, Ortsmitte, Sternweiler Straße > Umsetzung Klimaschutzkonzept > Multifunktionshalle > Sanierung Turn- u. Sporthalle Rettigheim > Kelter/Lindenplatzsanierung
Verkehr und Mobilität	
<ul style="list-style-type: none"> > Flurbereinigung Wegenetz > Ausschilderung Radwege > Sanierung der Straßen (Rotenberger Straße/Östringer Straße/Malscher Straße) > Sanierung Hauptstraße > ÖPNV > Umgehungsstraße B39 > Radwegbeleuchtung Mühlhausen und Tairnbach 	<ul style="list-style-type: none"> > Radweg Mühlhausen–Malsch–Rettigheim > Bedarfsgerechte Radwege > Straßensanierungen (z.B. Bergstraße/Kirchstraße/Obere Mühlstraße) > Ortskernsanierung Rettigheim > Abstufung Rotenberger Straße/Östringer Straße > Verkehrsberuhigung Rotenberger Straße/Östringer Straße > Parkplätze schaffen (Bräuningstr.7) > Ausbau der Elektromobilität



Darauf aufbauend fasste der Gemeinderat die Ziele in Ober- und Unterziele zusammen.

Oberziele	Unterziele
Stärkung der Bildungs- und Betreuungsangebote	<ul style="list-style-type: none">> Ausbau/Sicherung der Bildungsangebote> Mehrgenerationenwohnen> Betreutes Wohnen in allen OT
Gewährleistung einer zeitgemäßen Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none">> Ausbau und Erhalt der Infrastruktur> Erhalt der ärztlichen Versorgung> Innenentwicklung> Gebäudesanierung privat> Sanierung technischer Infrastruktur> Vermeidung von Leerständen> Breitbandausbau> Ortskernsanierung> Feuerwehr Neubau> Erhalt/Optimierung Wohnqualität> Platzgestaltung> Sanierung kommunaler Gebäude> Alternative Bestattung> Sitzgelegenheiten
Zukunftsorientierte Mobilität	<ul style="list-style-type: none">> Ausbau Mobilitätsangebote> Ausbau E-Mobilität> Verkehrsberuhigung> Schaffung von Parkraum> Straßensanierung> Bewerbung/Beschilderung Rad-/Wanderwege> Verträglichkeit Mensch – Natur> Ausbau Radwege
Profil der Gemeinde stärken	<ul style="list-style-type: none">> Stärkung Tourismus> Naturerlebnis stärken
Erhalt und Stärkung der Dorfgemeinschaft	<ul style="list-style-type: none">> Stärkung der Vereine> Ausweitung der Freizeitangebote> Erhalt der Feste

Abschließend wurden die Ziele innerhalb eines Leitbilds für die Gemeinde Mühlhausen verankert (siehe Kapitel 4.1 auf Seite 48).

Konkrete Maßnahmen zur Umsetzung der Ober- und Unterziele entwickelte der Gemeinderat zusammen mit Mitarbeitern der Verwaltung und dem Ortschaftsrat Tairnbachs in einer zweiten Gemeinderatsklausur am 6. Oktober 2017. Mit Hilfe entsprechend vorbereiteter Maßnahmensteckbriefe (siehe Anhang) wurden die Maßnahmen entwickelt, beschrieben und den entsprechenden Zuständigkeiten zugeordnet. Zusätzlich konnten die Teilnehmer die jeweilige Maßnahme in der Gemeinde verorten, mit den benötigten Mitteleinsätzen versehen sowie anschließend priorisieren und die Umsetzungsdauer bestimmen. Die Ergebnisse wurden in einem Maßnahmenkatalog zusammengestellt (siehe Kapitel 5 auf Seite 52)

4 ENTWICKLUNGSSTRATEGIE

4.1 Leitbild der Gemeinde Mühlhausen

Der Planungs- und Dialogprozess hat gezeigt, dass Mühlhausen bereits eine Vielzahl von Stärken besitzt. Diese hervorzuheben und gleichzeitig eine bedarfsgerechte Entwicklung zu erzielen, stellt eine wesentliche Herausforderung für die Zukunft dar. Das Leitbild soll daher eine Leitlinie vorgeben, an der sich die Gemeindeentwicklung orientieren kann.

Die Profilierung Mühlhausen muss weiter dahin gehen, dass die Gemeinde einen attraktiven Ort zum Wohnen und Arbeiten mit vielfältigen und originellen Angeboten darstellt. Besonders wichtig für die gezielte Weiterentwicklung Mühlhausens hin zu einem attraktiven Wohnstandort ist die Familienfreundlichkeit der Gemeinde. Neuer Wohnraum und familiengerechte Angebote sind notwendig, um trotz des demografischen Wandels als junge Kommune bestehen zu können und der Vergreisung entgegenzuwirken.

Einhergehend damit muss das Infrastrukturangebot an den demografischen Wandel angepasst werden. Die zunehmend ältere Bevölkerung benötigt altersgerechte Wohnungen für selbstbestimmtes Wohnen sowie eine bedarfsgerechte Versorgung. Zusätzlich ist die Förderung des generationsübergreifenden Austausches anzustreben, welcher die Dorfgemeinschaft stärkt.

In Hinblick auf die bauliche Entwicklung sollte auch der Schutz von Natur und Umwelt stets als wichtiges Ziel behandelt werden. Die naturräumliche Besonderheit durch den Weinbau und die umliegenden Wälder und Naturschutzgebiete stellen ein schützenswertes Gut dar, welches genutzt werden muss, um das Profil Mühlhausens zu stärken.

Weiterhin gilt es den Gemeindeentwicklungsprozess als gemeinsame Aufgabe zu verstehen und anzugehen. Hierbei ist ein funktionierendes Miteinander zwischen der Verwaltung, dem Gemeinderat und den Bürgern gefragt. Das Grundverständnis dieser Triade sollte sein, sich gegenseitig zu unterstützen und Anerkennung für die Aufgaben und Leistungen des jeweils anderen zu zeigen.

Künftig wird die interkommunale Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde Mühlhausen und anderen Kommunen der Region stärker notwendig sein. Die Einbindung und Profilierung Mühlhausens spielt hierbei eine wichtige Rolle, um einen Nutzen aus dem gemeinsamen, regionalen Entwicklungsprozess ziehen zu können.

Aus den folgenden Zielsetzungen bildet das Gemeindeentwicklungskonzept ein schlüssiges Leitbild ab. Es verdeutlicht das Motto für die zukünftige Gemeindeentwicklung.

„DIE Gemeinde für Jung und Alt!“



4.2 Strategische Zielsetzungen

Im Planungs- und Dialogprozess wurden folgende Oberziele entwickelt:

- > Stärkung der Bildungs- und Betreuungsangebote
- > Gewährleistung einer zeitgemäßen Infrastruktur
- > Zukunftsorientierte Mobilität
- > Profil der Gemeinde stärken
- > Erhalt und Stärkung der Dorfgemeinschaft

Zusätzlich entwickelte der Gemeinderat Unterziele. Auch wenn eine Vielzahl der Zielrichtungen nicht unmittelbar durch die Gemeinde Mühlhausen beeinflusst und umgesetzt werden kann, so sollen diese dennoch als Impuls und Willensbekundung dienen.

Im Folgenden werden die erarbeiteten Ober- und Unterziele dargelegt.

4.2.1 Stärkung der Bildungs- und Betreuungsangebote

In der Gemeinde Mühlhausen ist ein gutes Bildungs- und Betreuungsangebot vorhanden. Dies gilt es zu erhalten und weiterhin zukunftsfähig zu gestalten.

Eine Möglichkeit der Umsetzung ist die Ausweitung der Ganztagsbetreuung, welche die bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf erlaubt. Gleichzeitig ist die bedarfsgerechte Anpassung der Betreuungsangebote in Bezug auf den demografischen Wandel notwendig. Der Einbezug aller relevanten Akteure inklusive der älteren Bürger sowie die Würdigung des ehrenamtlichen Engagements ist bei dieser Entwicklung unabdingbar.

Unterziele:

- > Ausbau/Sicherung der Bildungsangebote
- > Ausweitung der Krippenplätze/Ganztages- und Kernzeiteinbetreuung
- > Mehrgenerationenwohnen
- > Betreutes Wohnen in allen Ortsteilen

4.2.2 Gewährleistung einer zeitgemäßen Infrastruktur

Die Gemeinde Mühlhausen weist bereits ein gutes Infrastrukturangebot auf. Künftig wird der Erhalt der ansässigen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen ein wichtiges Ziel sein, um die fußläufige Erreichbarkeit der Versorgungsinfrastruktur zu gewährleisten.

Besonders die Nachfolge in der medizinischen Versorgung stellt ein großes Problem dar. Mittelfristig ist außerdem der Ausbau der gastronomischen Angebote als wichtiges, gesellschaftliches Element in der Gemeinde anzustreben.

Eine Entwicklung hin zu einer zukunftsfähigen Kommune gelingt Mühlhausen durch die Bereitstellung von Wohnraum für alle Generationen. Die Verminderung von Leerständen sowie eine fundierte Innenentwicklung tragen dazu bei, die Kommune für alle Altersgruppen attraktiv zu gestalten.

Unterziele:

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------------------|
| > Ausbau und Erhalt der Infrastruktur | > Ortskernsanierung |
| > Erhalt der ärztlichen Versorgung | > Feuerwehr Neubau |
| > Innenentwicklung | > Erhalt/Optimierung Wohnqualität |
| > Gebäudesanierung privat | > Platzgestaltung |
| > Sanierung technischer Infrastruktur | > Sanierung kommunaler Gebäude |
| > Vermeidung von Leerständen | > Alternative Bestattung |
| > Breitbandausbau | > Sitzgelegenheiten |



4.2.3 Zukunftsorientierte Mobilität

Die Gemeinde Mühlhausen ist gut an die Umgebung angebunden. Der innerörtliche Verkehr ist hingegen aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und des schlechten Zustands der Straßen mangelhaft. In der zukünftigen Entwicklung ist die Verträglichkeit des Verkehrs mit der Wohnnutzung zu verbessern. Neben einer Ladeinfrastruktur für Elektroautos können weitere alternative Mobilitätsangebote dazu beitragen, den Verkehr zu entlasten und die Umwelt zu schützen.

Unterziele:

- > Ausbau Mobilitätsangebote
- > Förderung des Gewerbes
- > Ausbau E-Mobilität
- > Verkehrsberuhigung
- > Schaffung von Parkraum
- > Straßensanierung
- > Verträglichkeit Mensch – Natur
- > Ausbau Radwege

4.2.4 Profil der Gemeinde stärken

Mühlhausen ist eine von Landschaft geprägte Gemeinde. Umgeben von Weinbergen, Landschafts- und Naturschutzgebieten bildet sie ein harmonisches Bild. Dieser Eindruck gilt es zu bewerben und mithilfe ehrenamtlicher Bürger und Vereinen zu stärken.

Unterziele:

- > Stärkung Tourismus
- > Naturerlebnis stärken

4.2.5 Erhalt und Stärkung der Dorfgemeinschaft

Die Bürger Mühlhausens sind besonders stolz auf ihre Dorfgemeinschaft, insbesondere auf die Vereinsstruktur. Fast 60 Vereine verdeutlichen den Zusammenhalt, der ein maßgebliches Element für die Attraktivität Mühlhausens als Wohnstandort darstellt. Dies gilt es zu erhalten, während gleichzeitig weitere Angebote für alle Generationen geschaffen werden sollen. Generationenübergreifende Treffpunkte können hierbei beitragen, einen effektiven Austausch und Zusammenhalt zwischen allen Bürgern zu erreichen.

Unterziele:

- > Stärkung der Vereine
- > Ausweitung der Freizeitangebote
- > Erhalt der Feste

5 MAßNAHMENKATALOG

Der Maßnahmenkatalog ist das Ergebnis des Planungs- und Dialogprozesses. Er stellt die Grundlage für die Mühlhäuser Gemeindeentwicklung der kommenden Jahre dar und sollte daher in weiteren Gemeinderatsbeschlüssen Verwendung finden. Der Maßnahmenkatalog stellt den momentanen Bedarf bzw. die momentane Situation der Gemeinde Mühlhausen dar.

Beachtet wurden sowohl der derzeitige Ist-Zustand der Kommune als auch absehbare Entwicklungen, welche erst in den nächsten Jahren zu Problemen führen könnten. Die hier dargestellten Maßnahmen sind in weiteren Sitzungen der Verwaltung bzw. des Gemeinderates bezüglich der Finanzierbarkeit und des Umsetzungszeitraums weiter zu konkretisieren und ggf. hinsichtlich ihrer Umsetzung erneut zu priorisieren. Darüber hinaus sollte der Umsetzungsstand in regelmäßigen Abständen evaluiert und schriftlich festgehalten werden. Dies kann in Form eines Sachstandberichtes erfolgen.

Frühestens im Zuge der Umsetzungsvorbereitungen sind die Angaben zu prüfen und der Maßnahmenkatalog fortzuschreiben. Darüber hinaus empfiehlt sich ein regelmäßiges Monitoring der umgesetzten Maßnahmen sowie die zeitnahe Anpassung des Katalogs an aktuelle Entwicklungen sowie an die momentane Finanzsituation.

Für die kommenden 15 Jahre Mühlhäuser Gemeindeentwicklung sollen die hier aufgelisteten Maßnahmen einen Beitrag leisten, die Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität in der Gemeinde Mühlhausen nachhaltig zu verbessern.

Projekt-nr.	Ziel	Maßnahme	Umsetzungsebene		Priorität			Umsetzungsdauer				Mittelansatz			Vorhabenträger, Kooperationspartner			Umsetzungsstand		
			Gemeinde	Ortsstufe	gering	mittel	hoch	kurz (<5 Jahre)	mittel (5-10 Jahre)	lang (10-15 Jahre)	fortwährend (15-20 Jahre)	gering	mittel	hoch	nicht begonnen	geplant	realisiert	nicht begonnen	geplant	realisiert
A STÄRKUNG DER BILDUNGS- UND BETRIEBSANGEBOTE																				
A.1	Ausbau/Erweiterung der Bildungsangebote	Erhalt der 7-jährigen Grundschule Ausbau Kita-Platzangebot		X									X							
A.2	Ausweitung der Kinder- und Jugendberufshilfe und Konzeptsicherung	Ausbau Ganztagsbetreuung an den Grundschulen	X										X							
A.3	Mehrgenerationenwohnen																			
A.4	Bereitstellung von Wohnraum in Mehr-OT	Schaffung einer Pflegeeinrichtung in Haingraben		X									X							
B GEWÄHRLEISTUNG EINER ZEITGEMÄßEN INFRASTRUKTUR																				
B.1	Ausbau und Erhalt der Infrastruktur	Podierung der innerörtlichen Anbindung von Einzelgehöftern Erhalt des Dorfkerns in Tarnitzsch Jahreskreis für alternative Bürger (durch den Dorfbus)	X										X							
B.2	Erhalt der örtlichen Verkehrsinfrastruktur																			
B.3	Entwicklung	Baukosten in der Ortsmitte Podierung von Mehrfamilienhäusern	X										X							
B.4	Straßenunterhaltung privat																			
B.5	Erhaltung technischer Infrastruktur																			
B.6	Erhaltung von Leerständen	gerundeter Ausbau																		
B.7	Freizeitausbau																			
B.8	Ordnungsbildung																			
B.9	Freizeitbau																			
B.10	Erhaltung technischer Infrastruktur																			
B.11	Freizeitausbau																			
B.12	Erhaltung kommunaler Gebäude																			
B.13	Interne Bestattung																			
B.14	Freizeitausbau																			



6 ERFOLGSVORAUSETZUNG GEMEINDEENTWICKLUNGSPLANUNG

Ergebnisse und Erfolg der Gemeindeentwicklungsplanung hängen von einer Vielzahl von Faktoren ab. Die aus Sicht der STEG als wesentlich empfundenen Erfolgsfaktoren sollen daher aufgrund der Wichtigkeit dieses Themas abschließend hier dargelegt werden.

1. Umsetzung:

Nach aller Ideensammlung und Planung erhält der begonnene und bislang absolvierte Gemeindeentwicklungsprozess seine Rechtfertigung erst dann, wenn auch tatsächlich erste Projekte und Vorschläge realisiert werden und vor Ort eine Veränderung bzw. Verbesserung sicht- oder spürbar wird. Von der Vielzahl der vorgeschlagenen Maßnahmen wird nicht alles und vieles auch nicht unmittelbar umsetzbar sein. Dennoch ist es wichtig, dass die Entwicklungsplanung nach Fertigstellung dieser Broschüre möglichst rasch in die Umsetzung erster Projekte und Maßnahmen übergeht, um den während des Prozesses entstandenen Schwung und die Aktivität innerhalb der Bürgerschaft und des Gemeinderats zu erhalten. Im weiteren Prozess gilt es noch, alle Maßnahmen im Maßnahmenkatalog mit zeitlichen Prioritäten zu versehen. Zudem sollte die Umsetzungsdauer der einzelnen Maßnahmen geklärt werden, um sie in die Finanzplanung aufzunehmen. Schließlich sollten auch zuständige Vorhabenträger bzw. Kooperationspartner gefunden und angesprochen werden, um eine schnellstmögliche Umsetzung zu gewährleisten.

Soweit es sich um Maßnahmen handelt, die den Beschluss und finanziellen Einsatz der Gemeinde bedürfen, muss der Gemeinderat diese nun nochmals nach Wünschenswertem und finanziell Machbarem in eine zeitliche Abfolge bringen. Einige Vorschläge sind jedoch kurzfristig und ohne großen Finanzaufwand umsetzbar und können somit zur kurzfristigen und schnellen Einleitung der Realisierungsphase genutzt werden. Gerade auch die zeitgleiche Umsetzung mehrerer Vorschläge erzielt häufig in der Summe eine größere Wirkung und Dynamik in der Kommune als die Einzelprojekte alleine. Dies gilt insbesondere für Impulsprojekte (Maßnahmen und Projekte mit einer hohen Priorität), deren Umsetzung nochmals die Ernsthaftigkeit der Zukunftsplanung unterstreicht und eine Aufbruchstimmung bei Bevölkerung und Gemeinde erzeugt. Nur durch Realisierung und für die Bürger wahrnehmbare Veränderungen sehen die Bürger, dass Ihre Vorschläge ernst genommen werden. Dies ist die Grundlage für das weitere Engagement der Bürgerschaft.

Die Spalte „Status“ dient der eigenen Kontrolle der Umsetzung. Diese Spalte sollte regelmäßig und mindestens einmal jährlich aktualisiert werden, um eine erfolgreiche Umsetzung gewährleisten zu können. Je nach bestehender Wichtigkeit sollte der Maßnahmenkatalog zeitnah den aktuellen Entwicklungen und der aktuellen Finanzlage angepasst werden.

2. Fortführung und Verstetigung Zukunftsplanung und Bürgerbeteiligung:

Ebenso wie die Projektumsetzung muss nach Fertigstellung des Gemeindeentwicklungskonzeptes auch der begonnene Prozess der Auseinandersetzung mit zukünftigen Veränderungen und insbesondere der Bürgerbeteiligung nahtlos weitergeführt und als kontinuierlicher Bestandteil des Geschehens etabliert werden. Eine Kommune, ihre Wirkungsebenen und die von außen auf Sie einwirkenden Rahmenbedingungen unterliegen einem stetigen Wandel. Somit sind



auch die hier formulierten Ziele und Maßnahmen eine Momentaufnahme, die laufend weiter gedacht und fortgeschrieben werden müssen. Gleichzeitig müssen und sollten – in Zeiten komplexer werdender Aufgaben und zunehmender finanzieller Belastungen – Ideen und Engagement der Bürger als wesentliche Zukunftsressource erkannt und genutzt werden. Hierzu könnten im weiteren Verlauf bspw. themenbezogene Arbeitsgruppen unter Einbeziehung der Bürgerschaft, der Vereine und der Gewerbetreibenden geschaffen werden, um gemeinsam praktikable Lösungen zu finden.

Die 10 Erfolgsfaktoren der Bürgerbeteiligung:

1. Festlegung der Ziele des Beteiligungsprozesses
2. Klärung von Erwartungshaltungen gegenüber dem Beteiligungsprozess
3. Frühzeitige Einbindung der Bürgerschaft
4. Transparente Strukturen
5. Definition von Zeitplan, Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten
6. Transparente, öffentlichkeitswirksame Kommunikation und Aufbau eines Informationsnetzwerkes
7. Begleitung und Unterstützung durch kompetente neutrale Moderation und Fachkompetenz
8. Transparente Entscheidungsabläufe sicherstellen
9. Umsetzung von Projekten fördern
10. Motivation durch Beteiligung und Mitwirkung an der Umsetzung von Teil- oder Kleinprojekten

3. Intensive Presse- und Öffentlichkeitsarbeit:

Nach dem Motto „Tue Gutes und sprich davon“ sind sowohl Arbeit und Ergebnisse des Gemeindeentwicklungsprozesses selbst als auch die in der Umsetzungsphase realisierten Einzelprojekte und -maßnahmen durch eine regelmäßige und intensive Presse- und Öffentlichkeitsarbeit zu begleiten. Im Hinblick auf die Mühlhäuser Bürger selbst dient dies einerseits deren bestmöglicher Information und damit der Transparenz des kommunalpolitischen Handelns sowie andererseits der Anerkennung für das Geleistete und damit der Identitätsstärkung bei der Bevölkerung. Auch im regionalen Umfeld, bei Behörden und bei Institutionen trägt eine intensive Pressearbeit dazu bei, dass die Gemeinde Mühlhausen stärker wahrgenommen wird und damit ihr Image ausbauen kann.

7 VERZEICHNIS

7.1 Quellenverzeichnis

- ¹ STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2015): Bevölkerung und Gebiet im Überblick.
URL: <http://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet//99025010.tab?R=GS226054>
(letzter Aufruf: 30.08.2017)
- ² STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2015): Fläche seit 1988 nach tatsächlicher Nutzung.
URL: <http://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/GebietFlaeche/015152xx.tab?R=GS226054>
(letzter Aufruf: 30.08.2017)
- ³ VERBAND REGION REHIN-NECKAR (2013): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar.
- ⁴ HOMEPAGE DER GEMEINDE MÜHLHAUSEN (2017): Natur- und Landschaftsschutz.
URL: <http://muehlhausen-kraichgau.de/index.php?id=183> (letzter Aufruf: 21.12.2017)
- ⁵ STERNEMANN UND GLUP (2017): Entwurf zur allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplans Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg.
- ⁶ GEMEINDEVERWALTUNG MÜHLHAUSEN (Stand 2017): Bebauungspläne Mühlhausen.
- ⁷ REGIONALENTWICKLUNG KRAICHGAU E.V. (2015): Regionales Entwicklungskonzept Kraichgau – GESTALTE MIT!
- ⁸ BFE INSTITUT FÜR ENERGIE UND UMWELT GMBH, MVV REGIOPLAN GMBH (2016): Integriertes Klimaschutzkonzept.
- ⁹ BFE INSTITUT FÜR ENERGIE UND UMWELT GMBH, MVV REGIOPLAN GMBH (2012): Klimaschutzkonzept und Maßnahmenkatalog für 12 Immobilien der Gemeinde Mühlhausen im Kraichgau.
- ¹⁰ R+T INGENIEURE FÜR VERKEHRSPLANUNG, INSTITUT FÜR ENERGIE- UND UMWELTFORSCHUNG HEIDELBERG (2015): Klimaschutzkonzept/Klimaschutzteilkonzept „Mobilitätskonzept Radverkehr“ Rhein-Neckar-Kreis, Stadt Mannheim, Stadt Heidelberg.
- ¹¹ HOMEPAGE DER GEMEINDE MÜHLHAUSEN (2017): Mühlhausen – ein Dorf erzählt seine Geschichte.
URL: <http://www.muehlhausen-kraichgau.de/index.php?id=55> (letzter Aufruf: 30.08.2017)
- ¹² HOMEPAGE DER GEMEINDE MÜHLHAUSEN (2017): Geschichte Rettigheim.
URL: <http://www.muehlhausen-kraichgau.de/index.php?id=56> (letzter Aufruf: 30.08.2017)
- ¹³ HOMEPAGE DER GEMEINDE MÜHLHAUSEN (2017): Geschichte von Tairnbach.
URL: <http://www.muehlhausen-kraichgau.de/index.php?id=57> (letzter Aufruf: 30.08.2017)



- ¹⁴ STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2015): Bevölkerung, Gebiet und Bevölkerungsdichte
URL: <http://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/01515020.tab?R=GS226054>
(letzter Aufruf: 21.12.2017)
- ¹⁵ STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2014): Voraussrechnung nach Altersgruppen
URL: <http://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015021.tab?R=GS226054>
(letzter Aufruf: 21.12.2017)
- ¹⁶ STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2014): Jugend- und Altenquotient
URL: <http://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015200.tab?R=GS226054>
(letzter Aufruf: 21.12.2017)
- ¹⁷ STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2014): Durchschnittsalter und Altersgruppen nach Geschlecht.
URL: <http://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Alter/01035100.tab?R=GS226054>
(letzter Aufruf: 21.12.2017)
- ¹⁸ BERTELSMANN STIFTUNG (2015): Bevölkerungsvoraussberechnung – Alterung
URL: <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/muehlhausen-hd+alterung+2012-2030+tabelle>
(letzter Aufruf: 21.12.2017)
- ¹⁹ HOMEPAGE DER GEMEINDE MÜHLHAUSEN (2017): ÖPNV-Öffentlicher Personennahverkehr.
URL: <http://www.muehlhausen-kraichgau.de/index.php?id=222> (letzter Aufruf: 21.12.2017)
- ²⁰ LANDRATSAMT RHEIN-NECKAR-KREIS (2018): Mit dem Fahrrad.
URL: <https://www.deinefreizeit.com/erlebnisse/mit-dem-fahrrad/> (letzter Aufruf: 17.01.2018)
- ²¹ MINISTERIUM FÜR VERKEHR UND INFRASTRUKTUR BADEN-WÜRTTEMBERG (2016): Maßnahmenplan für Radwegebau 2017 – 2020.
- ²² HOMEPAGE DER GEMEINDE MÜHLHAUSEN (2017): Bildung & Betreuung.
URL: <http://www.muehlhausen-kraichgau.de/index.php?id=99> (letzter Aufruf: 21.12.2017)
- ²³ RHEIN-NECKAR-ZEITUNG (2014): Mühlhausen bekommt ein Seniorenzentrum.
URL: https://www.rnz.de/nachrichten/wiesloch_artikel,-Wiesloch-Muehlhausen-bekommt-ein-Seniorenzentrum-_arid,2684.html (letzter Aufruf: 30.08.2017)
- ²⁴ DIE STEG STADTENTWICKLUNG GMBH (2009): Antrag auf Aufnahme der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen OT Mühlhausen „Ortsmitte II“.

- ²⁵ STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2014): Haushalteschätzung nach Haushaltsgröße.
URL: <http://www.statistik-bw.de/PrivHaushalte/EntwStruktur/99055010.tab?R=GS226054> (letzter Aufruf: 21.12.2017)
- ²⁶ HOMEPAGE DER GEMEINDE MÜHLHAUSEN (2017): Bodenrichtwerte.
URL: <http://www.muehlhausen-kraichgau.de/index.php?id=96> (letzter Aufruf: 30.08.2017)
- ²⁷ HOMEPAGE DER GEMEINDE MÜHLHAUSEN (2017): Ärzte & Apotheken.
URL: <http://www.muehlhausen-kraichgau.de/index.php?id=113> (letzter Aufruf: 30.08.2017)
- ²⁸ STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2014): Beschäftigte nach Altersgruppen.
URL: <http://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015200.tab?R=GS226054> (letzter Aufruf: 21.12.2017)
- ²⁹ BERTELSMANN STIFTUNG (2015): Wirtschaft & Arbeit – Beschäftigte.
URL: <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/muehlhausen-hd+soziale-lage+2013-2015+tabelle> (letzter Aufruf: 21.12.2017)
- ³⁰ BERTELSMANN STIFTUNG (2015): Wirtschaft & Arbeit – Pendler
URL: <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/muehlhausen-hd+pendler+2013-2015+tabelle> (letzter Aufruf: 30.08.2017)
- ³¹ BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016): Beschäftigte seit 1999 nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen.
URL: <http://www.statistik-bw.de/Arbeit/Beschaefigte/0302501x.tab?R=GS226054> (letzter Aufruf: 30.08.2017)
- ³² BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2014): Arbeitslose nach Alter und Geschlecht
URL: <http://www.statistik-bw.de/Arbeit/Arbeitslose/03035012.tab?R=GS226054> (letzter Aufruf: 21.12.2017)
- ³³ STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2014): Steuereinnahmen und Hebesätze seit 1995.
URL: <http://www.statistik-bw.de/FinSteuern/Steuern/160151xx.tab?R=GS226054> (letzter Aufruf: 21.12.2017)
- ³⁴ GEMEINDEVERWALTUNG MÜHLHAUSEN
- ³⁵ STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2014): Gemeindeschulden nach Kernhaushalt und Eigenbetrieben.
URL: <http://www.statistik-bw.de/FinSteuern/Schulden/16035020.tab?R=GS226054> (letzter Aufruf: 21.12.2017)



³⁶ STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2014): Steuereinnahmen und Hebesätze seit 1995.

URL: <http://www.statistik-bw.de/FinSteuern/Steuern/160151xx.tab?R=GS226054> (letzter Aufruf: 21.12.2017)

³⁷ HOMEPAGE DER GEMEINDE MÜHLHAUSEN (2017): Kultur.

URL: <http://muehlhausen-kraichgau.de/index.php?id=145> (letzter Aufruf: 21.12.2017)

³⁸ HOMEPAGE DER GEMEINDE MÜHLHAUSEN (2017): Vereinsliste.

URL: <http://www.muehlhausen-kraichgau.de/index.php?id=99> (letzter Aufruf: 30.08.2017)

³⁹ MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (2017): Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB.

7.2 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Eine Kommune als vielschichtiges System Quelle: Eigene Darstellung, die STEG, 2017	7
Abb. 2: Ablaufschema zum Planungs- und Dialogprozess Quelle: Eigene Darstellung, die STEG, 2017	11
Abb. 3: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte der Region Rhein-Neckar Quelle: Verband Region Rhein-Neckar, 2013	13
Abb. 4: Ausschnitt aus der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt der Region Rhein-Neckar Quelle: Verband Region Rhein-Neckar, 2013	13
Abb. 5: Auszug aus dem Entwurf zur allgemeinen Fortschreibung des FNPs der Gemeinde Mühlhausen, Ortsteil Mühlhausen Quelle: Sternemann und Glup, 2017	13
Abb. 6: Auszug aus dem Entwurf zur allgemeinen Fortschreibung des FNPs der Gemeinde Mühlhausen, Ortsteil Rettigheim Quelle: Sternemann und Glup, 2017	13
Abb. 7: Auszug aus dem Entwurf zur allgemeinen Fortschreibung des FNPs der Gemeinde Mühlhausen, Ortsteil Tairnbach Quelle: Sternemann und Glup, 2017	13
Abb. 8: Seniorenradtour in Mühlhausen Quelle: Gemeindeverwaltung Mühlhausen, 2018	15
Abb. 9: Historische Hauptstraße im Ortsteil Mühlhausen Quelle: Gemeinde Mühlhausen im Kraichgau [Hrsg.] (1982): Heimatbuch Mühlhausen	17
Abb. 10: Pfarrkirche mit alter Umgebung Quelle: Gemeinde Mühlhausen im Kraichgau [Hrsg.] (1982): Heimatbuch Mühlhausen	17
Abb. 11: Bevölkerungsbilanz 1980 bis 2015 Quelle: Eigene Darstellung, die STEG, Grundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2017	18
Abb. 12: Verkehrsanbindung der Gemeinde Mühlhausen Quelle: Eigene Darstellung, die STEG, 2017	19
Abb. 13: Lage der Gemeinde in Baden-Württemberg Quelle: Eigene Darstellung, die STEG, 2017	19



Abb. 14: Bildungs- und Betreuungsangebote der Gemeinde Mühlhausen Quelle: Eigene Darstellung, die STEG, 2017	20
Abb. 15: Rad- und Wanderwege Quelle: Eigenes Bild, die STEG, 2017	24
Abb. 16: Museumshaus Quelle: Eigenes Bild, die STEG, 2017	25
Abb. 17: Sportplatz im Ortsteil Tairnbach Quelle: Eigenes Bild, die STEG, 2017	25
Abb. 18: Darstellung einer Baulücke, 2017 Quelle: Eigene Darstellung, die STEG	28
Abb. 19: Darstellung eines Nachverdichtungspotentials, 2017 Quelle: Eigene Darstellung, die STEG	29
Abb. 20: Darstellung von Entwicklungsflächen nach FNP, 2017 Quelle: Sternemann und Glup, 2017	30
Abb. 21: Bevölkerungsentwicklung und -vorausrechnung 2000 bis 2035; die STEG Quelle: Eigene Darstellung, die STEG, Grundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2017	32
Abb. 22: Ausschnitt der Flächenpotenzialanalyse im Ortsteil Mühlhausen, 2017 Quelle: Eigene Darstellung, die STEG, Grundlage: Digitale Plangrundlage Geobasisinformation Land Baden-Württemberg, Stand 2016	34
Abb. 23–26: Fotodokumentation Gemeinderatsklausur Quelle: Eigenes Bild, die STEG, 2017	44

Bild auf der Titelseite:

Blick auf Mühlhausen

Quelle: Eigenes Bild, die STEG, 2017

Impressum:

Wappen der Gemeinde Mühlhausen

Quelle: Gemeindeverwaltung Mühlhausen, 2017

8 ANHANG

Presseartikel

Fragebogen „Bürgerbefragung Mühlhausen“

Ergebnisse der Bürgerbefragung

Erarbeitete Maßnahmensteckbriefe

Hinweis des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg:
Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens
nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB.



Wie soll sich Mühlhausen weiterentwickeln?

Gemeinderat gibt Entwicklungskonzept für alle drei Ortsteile in Auftrag - Enge Bürgerbeteiligung wird angestrebt

Mühlhausen. (se) Ein wichtiges Instrument für die Steuerung nicht nur der städtebaulichen, sondern auch der sozialen, kulturellen, ökologischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde hat Mühlhausens Gemeinderat in seiner jüngsten Sitzung einhellig in Auftrag gegeben. Die Firma STEG Stadtentwicklung Stuttgart, in der Sitzung vertreten durch Gaby Pietzschmann, wurde damit betraut, ein Entwicklungskonzept für die Gesamtgemeinde zu erstellen. Gut 38.000 Euro zuzüglich fünf Prozent Nebenkosten fallen dafür an.

Ein solches Konzept ist laut Bürgermeister Jens Spanberger zwingend erforderlich, um künftig an Fördertöpfe wie das Landessanierungsprogramm heranzukommen - so will man in diesem Jahr die erneute Aufnahme Rettigheims ins Förderprogramm beantragen. Das Konzept bietet aber dank des umfassenden Blicks von außen auch weitere Vorteile. Gaby Pietzschmann stellte sich als Projektleiterin für Mühlhausen vor und verwies auf die 53-jährige Erfahrung der Firma STEG, ehe sie den Zeitplan vorstellte. Über das Jahr 2017 hinweg soll das Konzept erstellt werden, Aspekte wie Bildung, Demografie, Infrastruktur, Siedlungspotenziale, Landschafts- und Naturschutz, Tourismus sowie Finan-

zen "nehmen wir gründlich unter die Lupe". Auch Kooperationschancen oder Konkurrenzsituationen mit Nachbarkommunen gehören dazu, "der Blick soll weit über den Tellerrand gehen". Bis Mai soll eine erste Analyse stehen, bis August der Dialog mit den Bürgern und Akteuren aus Vereinen, Geschäften, Firmen oder sonstigen Organisationen im Gang sein.

Der wichtigste Punkt: "Das Konzept darf keine Absichtserklärung bleiben und in der Schublade landen." Die "externe Sicht" biete sicher einige neue oder ungewöhnliche Ideen, doch stimme man sich jederzeit ab - zunächst mit der Verwaltung, aber in mehreren Veranstaltungen auch mit der Bevölkerung. "Der Gemeinderat hat das letzte Wort", betonte Gaby Pietzschmann. "Sie setzen die Prioritäten."

Ein dringendes Anliegen des Gemeinderats war eine Bürgerbeteiligung, die den Namen auch verdient. Während der Planungen der Hauptstraßen-Umgestaltung hatte man Workshops und Informationsabende angeboten, aber insgesamt war die Resonanz geringer als erhofft. An Gaby Pietzschmann wurde die dringende Bitte gerichtet, hierfür kreativere Ideen, etwa über Internet und soziale Netzwerke, zu entwickeln. Sie erwi-

derte, dass man natürlich plane, Jung und Alt auf verschiedenen Wegen mitzunehmen, dass die beste Öffentlichkeitsarbeit aber die Mundpropaganda bei Bank, Bäcker, Friseur oder Arzt sei. Einstimmig wurde des Weiteren eine Bebauungsplanänderung beschlossen, damit der Edeka am Mühlhausener Ortsrand die schon länger gewünschte Erweiterung starten kann. 1050 Quadratmeter waren Spanberger zufolge früher üblich, das sah der Plan fürs Gewerbegebiet "Ruhberg" auch vor, heute sind aber mindestens 1200 und eher 1500 Quadratmeter wirtschaftlich. Die 1500 Quadratmeter scheiterten an Festsetzungen des Regionalplans und hohen rechtlichen Hürden. Nach der neunten Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Rauenberg wurde aber die Vergrößerung um 150 auf 1200 Quadratmeter möglich "und diese Festsetzung ist rechtskräftig", so Spanberger.

Die Erweiterung erfolgt laut Bauamtsleiter Uwe Schmitt direkt neben dem Eingang, der auch neu überdacht wird. Das Baufenster ist ausreichend, angepasst werden müssen lediglich die Zufahrt und das Arrangement der Parkplätze.

Quelle: Rhein-Neckar-Zeitung vom 09.02.2017

Die „Experten vor Ort“ sind gefragt

Einwohnerversammlung in Mühlhausen unter anderem zu den Themen Gemeindeentwicklungskonzept und Hauptstraßensanierung

Mühlhausen. (seb) In der Einwohnerversammlung wurde mehrfach deutlich gemacht, dass Sorgen, Wünsche und Anregungen der Bürger nicht nur willkommen, sondern notwendig sind. Zuvorderst beim Gemeindeentwicklungskonzept, das derzeit erarbeitet wird. Bürgermeister Jens Spanberger bezeichnete es in seiner Begrüßung als „zentrales Steuerungsinstrument“ für Gemeinde- und Ortschaftsrat sowie Verwaltung, außerdem als Erfordernis für künftige Anträge auf Förderung durch Land oder Bund, etwa bei Ortskernsanierungen. Aber auch bei der Umgestaltung der Hauptstraße und weiteren Projekten gilt: „Wir brauchen Sie, die Experten vor Ort“, wie es Planerin Gaby Pietzschmann ausdrückte.

Erste Ergebnisse zum Gemeindeentwicklungskonzept stellte die Vertreterin des Städteplanungsbüros STEG vor. Pietzschmann stützte sich vor allem auf eine Umfrage in allen Ortsteilen mit 271 Rückmeldungen zu den verschiedensten Aspekten wie Sport, Kultur, Bildung, Wirtschaft, Wohnen, Natur, Mobilität oder Nahversorgung. Verbesserungswünsche betrafen vordringlich Gastronomie und Einzelhandel in den Ortskernen, ÖPNV oder andere Mobilitätslösungen, Parkmöglichkeiten sowie Leerstände und Brachflächen. Auch momentan utopisch anmutende Wünsche wie nach einem Schwimmbad wurden laut. 26,5 Hektar an Innenentwicklungsarealen ergab die STEG-Untersuchung, wobei Pietzschmann zufolge nicht alle voll nutzbar, teils noch nicht einmal auf dem Markt sind. Alles hängt natürlich

an den Finanzen und da möchte die Gemeinde etwa durch Wirtschaftsförderung tätig werden. In Rettigheim, wo die nächste Ortskernsanierung starten soll, wurden verschiedene „Missstände“ angesprochen. Der sanierungsbedürftige Friedhof und die vom Verkehr stark belastete Ortsdurchfahrt standen im Fokus.

Auch in den zweiten Bauabschnitt der Hauptstraße sind Ideen der Bürger eingeflossen. Er erstreckt sich vom fertiggestellten Kreuzungsbereich an der Dielheimer Straße mit „Mühlradplatz“ bis zur Uhlandstraße und soll für avisierte eine Million Euro umgestaltet werden. Karl Haag vom Stuttgarter Planungsbüro Wick+Partner ging zunächst auf eine wichtige Frage ein: Ob der Kreuzungsbereich mit der Uhlandstraße wie die erwähnte Kreuzung gepflastert werden soll, was optisch ansprechend, aber teuer und – wie sich in Bauabschnitt eins zeigte – problematischer sei. Ansonsten könne man es bei Asphalt belassen.

Haag nannte auch kurz weitere Aspekte der Umgestaltung der Ortsmitte, etwa das Schließen von Baulücken, geschicktere Wegeverbindungen, weitere Querungen und die bereits laufende Aufwertung des Bachumfelds mit Hochwasserschutz. Die Aufenthaltsqualität sollen bessere Beleuchtung, Sitzgelegenheiten, Pflanzbeete und Bäume steigern. Neue Parkplätze sollen unter anderem vor den Banken und dem Textilmarkt angelegt werden. „Wir haben Wert darauf gelegt, dass der Einzelhandel weiter attraktiviert wird“, so Haag. Neu hinzu kom-

men Stellplätze für Elektrofahrzeuge.

Aktuelles zur Grundschule und vor allem zur „stabil zweizügigen“ Gemeinschaftsschule legte Rektor Mathias Schmitz von der Kraichgauschule dar. Zudem ging er auf Kernzeitbetreuung und Ganztagsangebot ein. Ihm war es wichtig, die Gemeinschaftsschule als „völlig neues Unterrichtskonzept“ ins Bewusstsein zu bringen: „Wir wollen das Beste aus den Schülern herausholen“ – man könne auch auf gymnasialem Niveau unterrichten, erhalte die entsprechende Lehrerausstattung. Da man die räumliche Kapazitäten ausgereizt hat, stehen einige Umbauten und längerfristig ein Anbau mit vier Klassenzimmern an (die RNZ berichtete). Mit einem Schülerfilm unterstrich Schmitz seine Ausführungen.

Einen lebendigen Einblick in die Integration von Flüchtlingen gab die Integrationsbeauftragte Daniela Lieske vom Gemeindeverwaltungsverband, die, wie Bürgermeister Spanberger lobte, „mit Leib und Seele dabei“ sei. Lieske betonte das wertvolle Engagement der Freiwilligen in den drei Asylkreisen, beschrieb etwa den Einsatz der „Paten“, die sich jeweils um einen Flüchtling kümmern. 4000 Flüchtlinge verteilt der Rhein-Neckar-Kreis dieses Jahr auf die Städte und Gemeinden, 50 bis 55 werden Mühlhausen noch (zu den 39, die bereits hier leben) zugewiesen. Man habe ausreichend Wohnraum parat. Lieske schilderte die unterschiedlichen Aktivitäten der Arbeitskreise. „Wir haben viele Ideen für die Zukunft.“

Quelle: Rhein-Neckar-Zeitung vom 21.07.2017

Neues aus dem Rathaus

Vergabe der Preise zur Bürgerumfrage der Gemeinde Mühlhausen

Im April führte die Gemeinde Mühlhausen eine Bürgerumfrage in der Gesamtgemeinde durch. Dabei wurden die Bürgerinnen und Bürger aufgefordert, ihre Meinung zur Gemeindeentwicklung mitzuteilen. Daraufhin erhielt die Gemeindeverwaltung insgesamt 271 Rückmeldungen. Das sich Bürgerbeteiligung auch persönlich lohnen kann, wurde bei der Einwohnerversammlung am 10. Juli deutlich: Dort wurden aus den Rückmeldungen drei Teilnehmer ausgelost, die sich nun über einen tollen Preis freuen konnten. Gemeinsam mit Ortsvorsteher Rüdiger Egenlauf und Bürgermeister-Stellvertreter Ewald Engelbert konnte jetzt Bürgermeister Jens Spanberger die Preise an die Gewinner überreichen.

Wir gratulieren Verena Becker, Antje Steinhauser und Roland Fuchs zu Ihrem Gewinn!

Allen Beteiligten danken wir für Ihre Teilnahme an der Bürgerumfrage. Sie haben damit einen wesentlichen Beitrag zur Erstellung des Gemeindeentwicklungs-konzeptes der Gemeinde Mühlhausen geleistet.



v.l.n.r. Antje Steinhauser, Ewald Engelbert, Roland Fuchs, Rüdiger Egenlauf, Verena Becker, BM Spanberger

Quelle: Internetseite Gemeinde Mühlhausen. Abgerufen am 28.07.2017

"Mühlhausen 2030"

Gemeindeentwicklungskonzept wurde einhellig verabschiedet - Verbesserungen im Busverkehr

Mühlhausen. (sdb) "Mühlhausen 2030 - Die Gemeinde für Jung und Alt": Das ist das Leitwort des Gemeindeentwicklungskonzepts, das in der jüngsten Gemeinderatssitzung einhellig verabschiedet wurde. Seit Januar wurde es in enger Zusammenarbeit mit der Bürgerschaft entwickelt und in der Einwohnerversammlung im Juli bereits vorgestellt. In einer Klausurtagung im Oktober hatte der Rat konkrete Maßnahmen erarbeitet, auf die Dr. Tilman Sperle vom Städteplanungsbüro STEG kurz einging: "Idealerweise ist das Ihr Arbeitspapier, das die Marschroute vorgibt, und nichts für die Schublade." Handlungsfelder sind Bildung und Betreuung, Kultur, Sport, Freizeit und soziales Umfeld, Natur und Erholung, Bauen und Wohnen, Infrastruktur sowie Verkehr und Mobilität.

Ein Fokus ist Rettigheim: Für dessen Neuantrag zur Aufnahme ins Landessanierungsprogramm ist das Entwicklungskonzept notwendig. Sperle ging auch auf Flächen in der Gesamtgemeinde ein, innerörtliche Baulücken ebenso wie Randlagen: Zwar ist nicht klar, was alles überhaupt auf dem Markt

ist, doch rechnet man mit gut 21 verfügbaren Hektar. Mit Blick auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, die 18 Hektar Bedarf wahrscheinlich macht, "hat Mühlhausen ganz ordentlich Luft". Ende 2016 hatte Mühlhausen für die Einführung der Buslinie 704 gesorgt, nachdem Rettigheim im Zug der Neuausschreibung der Linienbündel vom ÖPNV "abgehängt" zu werden drohte. Sie verursacht jährliche Kosten von fast 108.000 Euro, der Zuschuss des Rhein-Neckar-Kreises beträgt zurzeit 40 Prozent, ab 2018 45 Prozent.

Wie damals entschieden, erfolgte jetzt, ein knappes Jahr später, eine erste Bestandsaufnahme. Laut Verwaltung gab es mit dem Halbstundentakt zwar deutliche Verbesserungen, gerade für Rettigheimer Schüler besteht aber Optimierungsbedarf, damit sie nicht entweder früher aus dem Unterricht gehen oder lange Wartezeiten in Kauf nehmen müssen. Der Rat beschloss daher einstimmig vier weitere 704er-Fahrten - mit Mehrkosten von jährlich 40.500 Euro, die ebenfalls vom Kreis bezuschusst werden. Aus dem Rat gab es Kritik an Busverspätungen und die For-

derung nach mehr Verlässlichkeit.

Die 704er-Linie ersetzt einen Teil der Verbindungen der früheren 702er-Busse zwischen Bahnhof Wiesloch-Walldorf, Dielheim, Horrenberg-Balzfeld, Tairnbach, Mühlhausen, Rettigheim sowie Bahnhof und Gewerbegebiet Rot-Malsch. Diese vergleichsweise lange Strecke war wegen neu hinzugekommener Haltestellen und vor allem verkehrsberuhigender Maßnahmen wie Tempolimits in mehreren Gemeinden so nicht mehr machbar, daher wurde mit der Umstellung Rettigheim "ausgespart". Ganz problemlos läuft es auf der neuen 702er-Linie aber nicht, wie Bürgermeister Jens Spanberger erläuterte: In Tairnbach geht es seit dem Neubau der Feuerwehrröhre und eines Privatgebäudes noch enger zu, sodass die Gelenkbusse auf dem Dorfplatz mehr schlecht als recht wenden müssen. Die Gemeinde sucht daher nach geeigneten Stellen außerorts. Die Verwaltung erhielt erneut den Hinweis auf Verschlechterungen des Busangebots für Tairnbach, gerade Richtung Wiesloch oder Sinsheim.

Quelle: Rhein-Neckar-Zeitung vom 14.11.2017



BÜRGERBEFRAGUNG MÜHLHAUSEN

Machen Sie mit! Gestalten Sie mit!

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

unsere Gemeinde Mühlhausen soll auch in Zukunft ein lebenswerter und attraktiver Ort zum Wohnen und Arbeiten sein.

Hierfür möchten wir gerne gemeinsam mit IHNEN ein Gemeindeentwicklungskonzept erarbeiten, wie die Zukunft von Mühlhausen mit seinen Ortsteilen Rettigheim und Tairnbach in den kommenden Jahren aussehen soll.

Deshalb möchte ich Sie ermuntern, sich einige Minuten Zeit zu nehmen, um den vorliegenden Fragebogen auszufüllen.

Gerne können Sie den ausgefüllten Fragebogen im Rathaus Mühlhausen sowie in den Verwaltungsstellen in Rettigheim und in Tairnbach abgeben. Der Einsendeschluss ist der **30. April 2017**.

Als kleines „Dankeschön“ werden wir unter allen Teilnehmern einige tolle Preise verlosen.

Diesen Fragebogen dürfen gerne alle im Haushalt lebenden Personen ausfüllen.

Ich danke Ihnen für Ihre Mitarbeit!

Es grüßt Sie herzlichst

Ihr

Jens Spanberger
Bürgermeister

Frage 1: Was gefällt Ihnen in der Gemeinde Mühlhausen?

Bitte wenden!

Frage 2: Was gefällt Ihnen in der Gemeinde Mühlhausen nicht?

Frage 3: Was vermissen Sie in der Gemeinde Mühlhausen?

Frage 4: Haben Sie Wünsche für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Mühlhausen?

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

BITTE UNTEREN ABSCHNITT NICHT VOM FRAGEBOGEN ABTRENNEN!

Gewinnspiel (Teilnahme freiwillig)

Unter allen Teilnehmern verlosen wir tolle Preise rund um und aus Mühlhausen!
Für eine Verlosung teilen Sie uns bitte Ihre Kontaktdaten mit.

Viel Glück!

Name, Vorname: _____

Alter: _____

Adresse: _____



Was gefällt Ihnen in der Gemeinde Mühlhausen?

Gesamtgemeinde:

Einkaufsmöglichkeiten
Vereinsleben Naturnähe
Gemeindewald
Feste Kindergärten
Rad- und Wanderwege Ruhe
Verkehrsanbindung Ärztliche Versorgung
Kulturelles Angebot Bevölkerung



Was gefällt Ihnen in der Gemeinde Mühlhausen?

Ortsteil Mühlhausen:

Neugestaltung Ortsmitte
Neugestaltung Hauptstraße
Kultur im Bürgerhaus
Bücherei Eisdiele
Bürgerhaus
Nahversorgung Rathaus
Neugestaltung Bachlauf
Skaterplatz



Was gefällt Ihnen in der Gemeinde Mühlhausen?

Ortsteil Rettigheim:

Gemeindezentrum
Kinderhaus
Apotheke Nahversorgung
Ortskern Ortsbrunnen
Spielplätze Scheune Bücherei
Banken Bäcker
Vereinsleben Kulturelles Angebot



Was gefällt Ihnen in der Gemeinde Mühlhausen?

Ortsteil Tairnbach:

Dorfladen
Hohlwege Friedhof
Sportangebote
Bürgerbüro Schlossgebäude
„Altenwerk“ Metzgerei
Bäcker Wanderwege



Was gefällt Ihnen in der Gemeinde Mühlhausen nicht?

Gesamtgemeinde:

Parksituation
Anbindung ÖPNV
Zustand Straßen/Geh- und Radwege
Leerstände Grünpflege
Spielplatzgestaltung/-anzahl
Umgehungsstraße
Öffnungszeiten der Gemeinde
Bebauung Freiflächen Müll
Öffnungszeiten KIGAs



Was gefällt Ihnen in der Gemeinde Mühlhausen nicht?

Ortsteil Mühlhausen:

Leerstände
Raser
Friedhof Parksituation
Zustand Spielplätze
Nahverkehr Verkehrslärm
Rathausparkplätze



Was gefällt Ihnen in der Gemeinde Mühlhausen nicht?

Ortsteil Rettigheim:

Friedhof
Verkehrsbelastung Östringer Straße
Erweiterung Tongrube
Zustand öffentliche Plätze
Zustand Straße
Unter den Linden Internetanschluss
Parksituation Grünanlagen
Zustand Spielplätze Dach Sporthalle



Was gefällt Ihnen in der Gemeinde Mühlhausen nicht?

Ortsteil Tairnbach:

Teich (Gefahrenquelle)
Spielplätze
Schließung Volksbankfiliale
Gehwege Grünpflege
Friedhof Zustand Straßen
Industrie im Wohngebiet
Raser ÖPNV Brunnen



Was vermissen Sie in der Gemeinde Mühlhausen?

Gesamtgemeinde:

Schwimmbad/Hallenbad

Angebote Jugendliche

Ganztagesbetreuung

S-Bahn-Anschluss

Hundebeutelspender

Verkehrskontrollen Drogerie

Wiesengrabanlage Metzger

Multifunktionssporthalle



Was vermissen Sie in der Gemeinde Mühlhausen?

Ortsteil Mühlhausen:

Einzelhandel im Ortszentrum

Ganzjähriges Café

Metzger Bäcker

Wochenmarkt

Ganztagesbetreuung KITAs

Gastronomieangebote

Attraktiver Ortskern Biergarten

Parkmöglichkeiten



Was vermissen Sie in der Gemeinde Mühlhausen?

Ortsteil Rettigheim:

Einkaufsmöglichkeiten

Café

Radweg Edeka Mühlhausen

Metzger Gastronomie

ÖPNV-Anbindung

30er-Zonen LKW-Verbot

Treffpunkte für Jugendliche



Was vermissen Sie in der Gemeinde Mühlhausen?

Ortsteil Tairnbach:

Sitzmöglichkeiten

Geldautomat Paketshop

High-Speed-Internet

Eisdiele Einzelhandel

Bäcker 30er-Zone Schule

Parkmöglichkeiten

Grünpflege Spielplatz

Verlängerte Kinderbetreuung



Haben Sie Wünsche für die zukünftige Entwicklung?

Gesamtgemeinde:

Erhalt Frei- und Grünflächen

Radweg Mühlhausen–Malsch

Ausbau Nahverkehrsnetz

Familienangebote Hundebeutelspender

Keine weiteren Industrie-/Wohngebiete

Kostenloses Gemeindeblatt

Hundewiese Entwicklung der Wohnräume

Dorfcharakter erhalten

Umweltschutz



Haben Sie Wünsche für die zukünftige Entwicklung?

Ortsteil Mühlhausen:

Belebte Ortsmitte

Sanierung Spielplätze

Einkaufsmöglichkeiten im Ortskern

Ausbau Busnetz

Bessere Anschlussverbindungen an den Zugverkehr

Sport- und Freizeitmöglichkeiten

Erhalt Einzelhandel Sanierung KIGAs

Temporeduzierung

Generationenübergreifende Projekte



Haben Sie Wünsche für die zukünftige Entwicklung?

Ortsteil Rettigheim:

Temporeduzierung Ortsdurchfahrt

Verbesserung Busanbindung

Sanierung Spielplätze

Neubaugebiete

Verlängerte KITA-Betreuung

Erhalt Bolzplatz



Haben Sie Wünsche für die zukünftige Entwicklung?

Ortsteil Tairnbach:

Bessere Nahverkehrsanbindung

Verbesserung Verkehrsregelung

Sanierung Spielplätze

Sanierung Ortsmitte

Lärmschutz

Modernisierung Kernzeitbetreuung

Temporeduzierung Naturschutz

Arztpraxis/Rettungsdienst Bauplätze

Fußgängerüberwege

Glasfaserkabel Rückbau Teich

Poststelle



Zusammenfassung

Stärken:

1. Einkaufsmöglichkeiten
2. Vereinsleben
3. Naturnähe
4. Gemeindewald
5. Kindergärten
6. Feste
7. Ruhe
8. Rad- und Wanderwege
9. Neugestaltung Ortsmitte Mühlhausen
10. Kulturelles Angebot



Zusammenfassung

Schwächen:

1. Parksituation
2. Leerstände
3. Anbindung durch den ÖPNV
4. Raser
5. Friedhof Mühlhausen
6. Friedhof Rettigheim
7. Zustand der Straßen/Geh- und Radwege
8. Verkehrsbelastung Östringer Straße
9. Zustand der Spielplätze
10. Grünpflege



Zusammenfassung

Vermisst wird:

1. Einzelhandel im Ortszentrum
2. Ganzjähriges Café
3. Ganztagesbetreuung
4. Metzger
5. Bäcker
6. Wochenmarkt
7. Schwimmbad/Hallenbad
8. Angebote/Treffpunkte für Jugendliche
9. S-Bahn-Anschluss
10. Lebendiger Ortskern



Zusammenfassung

Wünsche:

1. Erhalt von Grün- und Freiflächen
2. Radweg Mühlhausen–Malsch (Bahnhof)
3. Ausbau ÖPNV-Netz
4. Sanierung der Spielplätze
5. Angebote für Familien
6. Belebte Ortsmitte
7. Kein weiterer Wohnbau/Industrieflächen
8. Mehr Einkaufsmöglichkeiten im Ortskern
9. Kostenloses Mitteilungsblatt
10. Entwicklung der Wohnräume



Gemeindeentwicklungskonzept Mühldhausen

KLAUSURTAGUNG 06.10.2017

die STEG

Oberziel:
Infrastruktur

Unterziel:
Vermeidung Leerstände
Innenentwicklung

Titel der Maßnahme:
Leerstandskataster anlegen („inkl. Zukunft“)Baugrundstückkataster anlegen.

Beschreibung der Maßnahme:
Die Gemeinde legt ein Kataster an, das die Leerstände beschreibt.
+ innerörtliche Bauplätze
+ „demnächst-Leerstände“ (potenzielle Leerstände)
(periodische Aktualisierung)
Darauf basierend Gespräche führen, wie Belegung erfolgen kann/Verkauf/Anreize schaffen.
Ziel: innerörtliche Verdichtung und Belegung

Umsetzungsebene:

Mittelleinsatz:
 gering mittel hoch

Priorität:
 gering mittel hoch

Umsetzungsdauer:
 > 5 J. 5 - 10 10 - 15 J.
 fortwährend



Gemeindeentwicklungskonzept Mühldhausen

KLAUSURTAGUNG 06.10.2017

die STEG

Oberziel:
Infrastruktur

Unterziel:
Innenentwicklung

Titel der Maßnahme:
Baufenster/Innenverdichtung

Beschreibung der Maßnahme:
- Öffnung der Baufenster in Ortsmitte
- Förderung von Mehrfamilienhäusern

Umsetzungsebene:

Mittelleinsatz:
 gering mittel hoch

Priorität:
 gering mittel hoch

Umsetzungsdauer:
 > 5 J. 5 - 10 J. 10 - 15 J.
 fortwährend



die STEG

Gemeindeentwicklungskonzept Mühldhausen
KLAUSURTAGUNG 06.10.2017

Oberziel:
Erhalt und Stärkung der
Dorfgemeinschaft

Unterziel:
Stärkung der Vereine

Titel der Maßnahme:
Wiederbelebung eines Jugendzentrums

Beschreibung der Maßnahme:
Aufruf an Jugendliche und junge Erwachsene für einen gemeinsamen Treff, um ein Jugendzentrum wieder ins Leben zu rufen.

Vorhabenträger, Kooperationspartner:
Ortsteil Tairnbach, Gemeinde



Mitteleinsatz:

gering
 mittel
 hoch

Priorität:

gering
 mittel
 hoch

Umsetzungsdauer:

> 5 J
 5 - 10 J
 10 - 15 J
 fortwährend



die STEG

Gemeindeentwicklungskonzept Mühldhausen
KLAUSURTAGUNG 06.10.2017

Oberziel:
Erhalt und Stärkung der
Dorfgemeinschaft

Unterziel:
Stärkung der Vereine

Titel der Maßnahme:
Erhalt und Ausbau der Vereinsförderung

Beschreibung der Maßnahme:
Fortschreibung der Vereinsförderlinien unter Berücksichtigung neuer Entwicklungen und neuer Bedarfe.

Vorhabenträger, Kooperationspartner:
Gemeinde



Mitteleinsatz:

gering
 mittel
 hoch

Priorität:

gering
 mittel
 hoch

Umsetzungsdauer:

> 5 J
 5 - 10 J
 10 - 15 J
 fortwährend



Gemeindeentwicklungskonzept Mühlhausen
KLAUSURTAGUNG 06.10.2017



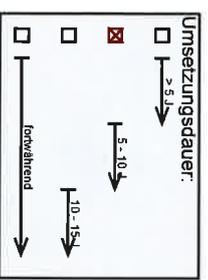
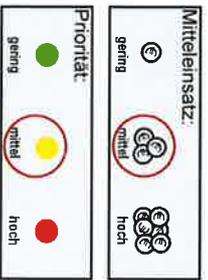
Oberziel:
Kultur, Sport, Freizeit

Unterziel:
Veranstförderung

Titel der Maßnahme:
Alte Kelter/Lindenplatz

Beschreibung der Maßnahme:
- Berghalle zum Festzentrum umbauen
- Lagerung von Vereinsmaterial, Durchführung von Festen
- Ausbau Lindenplatz

Vorhabenträger, Kooperationspartner:



Gemeindeentwicklungskonzept Mühlhausen
KLAUSURTAGUNG 06.10.2017



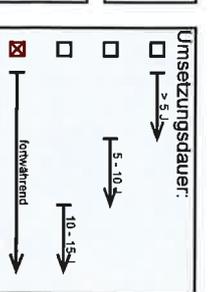
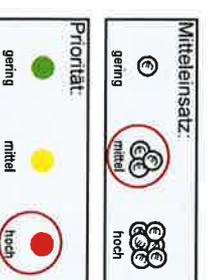
Oberziel:
Kultur, Sport, Freizeit

Unterziel:
Spielplätze

Titel der Maßnahme:

Beschreibung der Maßnahme:
Spielplätze regelmäßig kontrollieren, Überprüfung ob dieser Standort für Kleinkinder/Schulkinder noch zeitgemäß ist

Vorhabenträger, Kooperationspartner:
Bauhof





die STEG

Gemeindeentwicklungskonzept Mühlhausen KLAUSURTAGUNG 06.10.2017

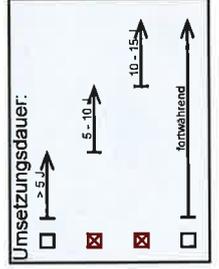
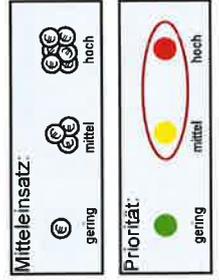
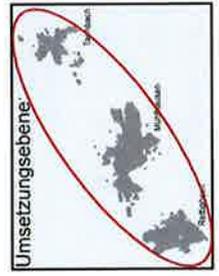
Oberziel:
Infrastruktur

Unterziel:
Ausbau Infrastruktur

Titel der Maßnahme:
Einzelhandel und Versorgung

Beschreibung der Maßnahme:
- Förderung der Ansiedlung von Einzelhändlern, Metzgereien, Bäcker etc. innerörtlich
- steuerliche Anreize?
- Bau- und Sanierungskostenzuschüsse?
- Überlassung von Grundstücken zu günstigen Konditionen
- unter Zuhilfenahme des Leerstands- und Baugrundstückkatasters

Vorhabenträger, Kooperationspartner:
Träger: Gemeinde



die STEG

Gemeindeentwicklungskonzept Mühlhausen KLAUSURTAGUNG 06.10.2017

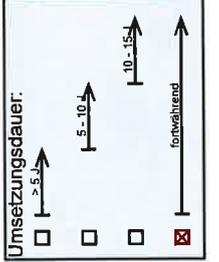
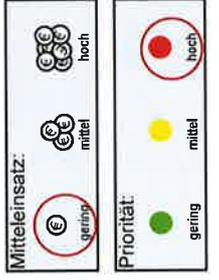
Oberziel:
Infrastruktur

Unterziel:
Versorgung

Titel der Maßnahme:
Erbalt. Dorfladen, Tairnbach

Beschreibung der Maßnahme:
- Grundversorgung eines Dorfes
- Lieferservice für ältere/krankte Bürger
- sozialer Treffpunkt für die ältere Generation

Vorhabenträger, Kooperationspartner:
Gemeinde + Dorfladen-Genossenschaft





Gemeindeentwicklungskonzept Mühldhausen

die STEG

KLAUSURTAGUNG 06.10.2017

Oberziel:
Anbau KiGa Regenbogen

Unterziel:
Ausweitung Krippenplätze & Ganztagesbetrieb

Titel der Maßnahme:
KiGa Regenbogen

Beschreibung der Maßnahme:

- Baulicher Anbau & Erweiterung/Sanierung
- Einrichtung Ganztagesbetrieb + Versorgung inkl. Mittagessen
- Schaffung weiterer Krippenplätze
- Bedarfsorientierte Betreuungszeiten

Vorhabenträger, Kooperationspartner:



Umsetzungsebene:

Mittlereinsatz:

gering mittel hoch

Priorität:

gering mittel hoch

Umsetzungsdauer:

> 5 J
 5 - 10 J
 10 - 15 J
 fortwährend



Gemeindeentwicklungskonzept Mühldhausen

die STEG

KLAUSURTAGUNG 06.10.2017

Oberziel:
Zukunftsorientierte Mobilität

Unterziel:
Verkehr & Mobilität

Titel der Maßnahme:
Sanierung Kirchstr./Kirchplatz/Ortsmitte

Beschreibung der Maßnahme:

- Marode Straße/Kirchplatz
- 110-jährige Wasserleitung
- Ortsmitte Straßensenkungen
- Gehweg vor Schloß zu schmal
- hohe Durchfahrtschwindigkeit in der Ortsmitte

Vorhabenträger, Kooperationspartner:
Gemeinde Mü



Umsetzungsebene:

Mittlereinsatz:

gering mittel hoch

Priorität:

gering mittel hoch

Umsetzungsdauer:

> 5 J
 5 - 10 J
 10 - 15 J
 fortwährend



Gemeindeentwicklungskonzept Mühlhausen
KLAUSURTAGUNG 06.10.2017

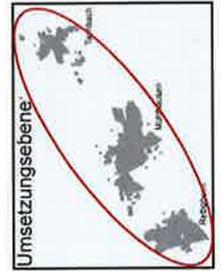
Oberziel:
Zukunftsorientierte Mobilität

Unterziel:
Mensch/Natur

Titel der Maßnahme:
Hohlwege/Wanderwege

Beschreibung der Maßnahme:
- Natur/Umwelt bewusst machen (bewerben)
- Voraussetzungen schaffen (Beschilderungen)
- erhöhter Wohnwert für ruhesuchende Familien

Vorhabenträger, Kooperationspartner:
Gemeinde/LEADER-Programm



Mittelseinsatz:

€ gering mittel hoch

Priorität:

gering mittel hoch

Umsetzungsdauer:

> 5 J. 5 - 10 J. 10 - 15 J. fortwährend



Gemeindeentwicklungskonzept Mühlhausen
KLAUSURTAGUNG 06.10.2017

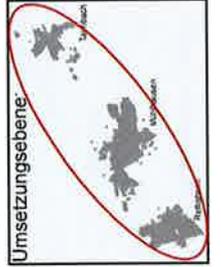
Oberziel:
Angebot für Jugendliche

Unterziel:
Attraktivität

Titel der Maßnahme:
Jugendförderung

Beschreibung der Maßnahme:
insbesondere Altersgruppe 11-15

Vorhabenträger, Kooperationspartner:
Gemeinde



Mittelseinsatz:

€ gering mittel hoch

Priorität:

gering mittel hoch

Umsetzungsdauer:

> 5 J. 5 - 10 J. 10 - 15 J. fortwährend



Gemeindeentwicklungskonzept Mühlhausen

KLAUSURTAGUNG 06.10.2017

die STEG

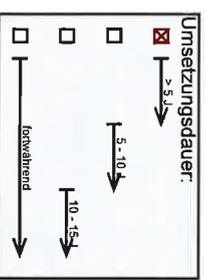
Oberziel:
Geschwindigkeitsreduzierung

Unterziel:
.....

Titel der Maßnahme:
Rückstufung Östringer- und Ratenberger Straße

Beschreibung der Maßnahme:
Rückstufung der Östringer- und Ratenberger Straße von Kreis- in Ortsstraße um eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h durchführen zu können.

Vortrabiträger, Kooperationspartner:
)



Gemeindeentwicklungskonzept Mühlhausen

KLAUSURTAGUNG 06.10.2017

die STEG

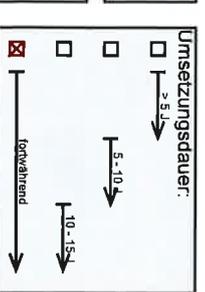
Oberziel:
Bildungs- und Betreuungsangebote

Unterziel:
Sicherung der Bildungsangebote

Titel der Maßnahme:
Erhalt der Tairnbacher Grundschule

Beschreibung der Maßnahme:
- ortsnahe Bildungsangebot
- kurze Beine – kurze Wege
- Attraktivität/Wohnwert kleiner Ortschaften

Vortrabiträger, Kooperationspartner:
Gemeinde + Landesregierung





Gemeindeentwicklungskonzept Mühlhausen
KLAUSURTAGUNG 06.10.2017

die STEG

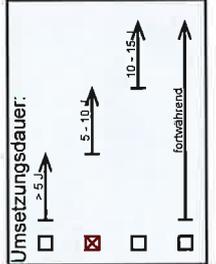
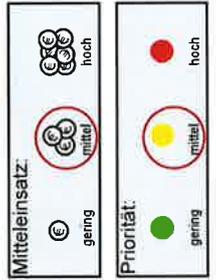
Oberziel:
Pflegeeinrichtung Rettigheim

Unterziel:
Pflegeheim

Titel der Maßnahme:
Pflegeeinrichtung Rettigheim

Beschreibung der Maßnahme:
Schaffung einer Pflegeeinrichtung in Rettigheim.

Vorhabenträger, Kooperationspartner:
ASW



Gemeindeentwicklungskonzept Mühlhausen
KLAUSURTAGUNG 06.10.2017

die STEG

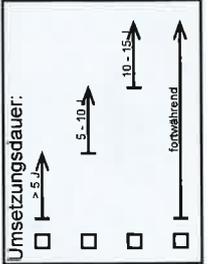
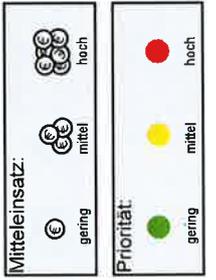
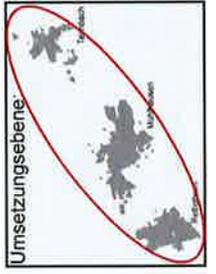
Oberziel:
Förderung Gewerbe

Unterziel:

Titel der Maßnahme:
Berücksichtigung gewerbli. Interessen

Beschreibung der Maßnahme:
Berücksichtigung gewerbli. Interessen bei Verkehrs- & Mobilitätsmaßnahmen insbesondere ansässige Geschäfte (Apotheken, Bäcker etc.)
INNERÖRTLICH!

Vorhabenträger, Kooperationspartner:





Gemeindeentwicklungskonzept Mülhausen

KLAUSURTAGUNG 06.10.2017

die STEG

Oberziel:
Ganztagesbetreuung, Kraichgauerschule
Mülhausen – Grundschule.....

Unterziel:
Ausweitung Kernzeitbetreuung.....

Titel der Maßnahme:
Ganztagesbetreuung Grundschule Mülhausen (Rettigheim/Tairnbach).....

Beschreibung der Maßnahme:
Sortierung des Betreuungsangebots entsprechend dem Wechsel der Kinder von KiGa in GS
= Fortführung Ganztagesbetreuung inkl. Versorgung (Essen)

Vorhabenträger, Kooperationspartner:
ggf. Vereine



Mittlereinsatz:

gering mittel hoch

Priorität:

gering mittel hoch

Umsetzungsdauer:

> 5 J. **Unverzüglich!**

5 - 10 J.

10 - 15 J.

fortwährend



Gemeindeentwicklungskonzept Mülhausen

KLAUSURTAGUNG 06.10.2017

die STEG

Oberziel:
Anbau Sporthallen.....

Unterziel:
.....

Titel der Maßnahme:
Sporthalle/Mehrzweckhalle.....

Beschreibung der Maßnahme:
- Neubau einer mehrteiligen Sporthalle in Mülhausen, ggf. Rettigheim und Tairnbach
- Sanierung bestehender Sport- & Mehrzweckhallen
- Erhalt Schwimmbad Rettigheim

Vorhabenträger, Kooperationspartner:
Dietmar-Hopp-Stiftung



Mittlereinsatz:

gering mittel hoch

Priorität:

gering mittel hoch

Umsetzungsdauer:

> 5 J.

5 - 10 J.

10 - 15 J.

fortwährend



Baden-Württemberg

Ministerium
für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB

Vom 15. Februar 2017

Bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 soll der geplante Bedarf an Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung nach folgenden Kriterien und auf der Basis der aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben geprüft werden.

Der Maßstab der Prüfung beruht auf den Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere:

- § 1 Abs. 4 BauGB – Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere Plansatz 3.1.9 LEP (Z)

- § 1 Abs. 5 BauGB – Planungsleitlinien sollen u.a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für Klimaschutz und Klimaanpassung sein. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

- § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) – sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben. Besondere Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald ge-

nutzten Flächen. Der Begründung sollen dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

1. Für die Prüfung erforderliche Daten und Angaben des Plangebers

1.1 Strukturdaten

- Einwohnerzahl
- Belegungsdichte (EW/WE)
- Raumkategorie
- Lage an Entwicklungsachsen nach LEP und Regionalplan
- Regionalplanerische Festlegungen (zentralörtliche Funktion: Siedlungsbereich; auf Eigenentwicklung beschränkte Gemeinde; Schwerpunkt des Wohnungsbaus, Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen)
- ÖPNV- Anbindung
- Erwartete Einwohnerzahl nach der jeweils aktuellen Prognose des Statistischen Landesamtes für das Zieljahr des Planungszeitraums (ggf. differenziert nach natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsgewinn bzw. -verlust) sowie die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der zurückliegenden Jahre.

1.2 Flächenbilanz zum Zeitpunkt der Planaufstellung in tabellarischer Form

1.2.1 Darlegung der Flächenpotenziale in der/den planenden Gemeinden

- Nicht beplante Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen in FNP
- nicht bebaute/nicht genutzte Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen in B-Plänen
- Baulücken, Brachen/Konversionsflächen, Altlastenflächen im nicht beplanten Innenbereich.

Die Angaben sollen die Zuordnung innerhalb der Gemeinde (Stadtteil, Teilort) ermöglichen und den Stand zum Zeitpunkt der letzten öffentlichen Auslegung wiedergeben.

1.2.2 Bestandsflächen

Nicht beplante Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen in wirksamen Flächennutzungsplänen sind in die Bilanz der Flächenpotenziale einzubeziehen und dem ermittelten/neu geplanten jeweiligen Bedarf bezogen auf den aktuellen Planungshorizont gegenüberzustellen und im Rahmen der Maßgaben der Ziff. 2.1 Nr. 4 in Abzug zu bringen.

1.2.3 Flächenbilanz bei Teilfortschreibungen

Die Erhebung und Darstellung der Flächenpotenziale ist auch bei Teilfortschreibungen/Teiländerungen von Flächennutzungsplänen und nicht aus dem FNP entwickelten B-Plänen erforderlich, wenn mit dem genehmigungsbedürftigen Plan Festlegungen und Darstellungen im Hinblick auf die jeweiligen Flächenkategorien erfolgen sollen.

1.2.4 Verfügbarkeit /Nutzbarkeit der Flächenpotenziale

Ergänzend zur Darlegung der Flächenpotenziale sollen Angaben zur Verfügbarkeit/Nutzbarkeit der Potenziale einschließlich Darstellung der Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potenziale und deren Ergebnisse vorgelegt werden.

2. Grundlagen der Prüfung des Wohnbauflächenbedarfs

Die Träger der Bauleitplanung können im Flächennutzungsplan Bauflächen in einem Umfang ausweisen, der ihrem voraussichtlichen Bedarf entspricht (§ 5 Abs. 1 BauGB). Sie sollen dabei aber mit Grund und Boden sparsam umgehen, der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung den Vorrang vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen geben und die Bodenversiegelung begrenzen (§ 1a BauGB). Für die Plausibilität des Planungsansatzes zum Wohnbauflächenbedarf kommt es deshalb insbesondere auf die Nachvollziehbarkeit

des vom Plangeber ermittelten Bedarfs aus der Bevölkerungsentwicklung (ggf. prognostizierter Bevölkerungszuwachs, Wanderungsgewinne) und der Entwicklung der Belegungsdichte (EW/WE, Wohnfläche/EW) sowie auf die Nachvollziehbarkeit des Flächenneubedarfs (nach Berücksichtigung vorhandener Flächenpotenziale im Gemeindegebiet und angemessener Bruttowohndichtewerte) an. Örtliche und regional bedingte Besonderheiten, die ggf. zu besonderem Bedarf oder auch minderem Bedarf führen können, sowie ggf. regionalplanerische Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung sind mit in die Bewertung einzubeziehen. Das gilt insbesondere auch für den Wohnbauflächenbedarf, der aus der Verpflichtung zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden sowie der Wohnsitzverpflichtung von Schutzberechtigten nach § 12a Aufenthaltsgesetz resultiert. Als örtliche Besonderheit sind auch überdurchschnittliche, von der Prognose des statistischen Landesamts abweichende Geburtenzahlen zu betrachten.

2.1 Bedarf aus Belegungsdichterückgang und Bedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung

Ansatz:

Bei allen Gemeinden resultiert ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte (weniger EW/WE, mehr Wohnfläche /EW). Der insbesondere demografisch bedingte Prozess der Zunahme der Haushaltszahlen bei Rückgang der Haushaltsgrößen (Singularisierung) und des daraus resultierenden Zuwachses an Wohnfläche/EW hat sich in den zurückliegenden fünf Jahren abgeschwächt, hält jedoch noch an. Zu berücksichtigen ist zudem gegenwärtig auch noch eine Zunahme an Wohnfläche /EW durch Komfortbedarf.

Zur Berechnung des zusätzlichen Flächenbedarfs dafür hat sich die Ermittlung über einen fiktiven Einwohnerzuwachs bewährt. Dabei wird i. d. R. von einem Wachstum von 0,3 % p.a. des Planungszeitraumes ausgegangen; in besonders gelagerten Fällen kann ein anderer Wert zugrunde gelegt werden.

Darüber hinaus ist die Prognose der Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Dazu werden im Allgemeinen die Prognoseangaben des Statistischen Landesamtes für den Planungszeitraum zugrunde gelegt.

In Fällen, in denen bereits die tatsächliche Bevölkerungszahl zum Planungszeitpunkt vom Prognosewert des Statistischen Landesamtes abweicht, kann diese Differenz zum Prognosewert für den Planungshorizont hinzugerechnet werden. Unabhängig davon sind in begründeten Einzelfällen über die regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung hinaus auch eigene, nachvollziehbare Daten und Erhebungen der Kommunen zu ihrer Bevölkerungsentwicklung bei der Plausibilitätsprüfung im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen .

Für die im Regionalplan festgelegten Gemeinden mit Eigenentwicklung werden dabei die Bevölkerungsvorausrechnungsergebnisse der Modellrechnung ohne Wanderungen zugrunde gelegt, für die anderen Gemeinden die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen.

Berechnungsmethode:

- 1.) Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ_1) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i. d. R. mit 0,3% Wachstum p. a. des Planungszeitraums (z.B. wie in unten aufgeführtem Beispiel 15 Jahre).

$$\text{z.B.: } \frac{\text{EW} \times 0,3 \times 15 \text{ Jahre}}{100} = \text{EZ}_1$$

2.) Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ₂) im Planungszeitraum (auf Basis der Prognose des Statistischen Landesamtes):

$$\begin{array}{r}
 \text{prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung} \\
 - \text{ Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung} \\
 \hline
 = \text{ Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ}_2\text{)} \\
 \hline
 \hline
 \end{array}$$

3.) Ermittlung des durch den Belegungsdichterückgang und die Einwohnerentwicklung insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs durch Addition von EZ₁ und EZ₂ zu EZ

und Ermittlung des Flächenwertes über die Orientierungswerte zur Bruttowohnmindestdichte für die jeweilige raumordnerische Funktion der Gemeinde:

Soweit in den jeweiligen Regionalplänen enthalten, über die Ziel- bzw. Orientierungswerte der gültigen Regionalpläne;

sofern der Regionalplan keine Ziel- bzw. Orientierungswerte enthält, können die folgenden raumordnerischen Orientierungswerte mit Einwohnerdichten für

Oberzentren	90 EW/ha
Mittelzentren	80 EW/ha
Unterkentren	70 EW/ha
Kleinentren	60 EW/ha
sonstige Gemeinden	50 EW/ha

angewendet werden.

Durch regionale Besonderheiten bedingte Abweichungen (z.B. Teilorte im ländlichen Raum mit besonders geringer Dichte) sind bei entsprechender Darlegung zu berücksichtigen.

Die Berechnung des **relativen** zusätzlichen Flächenbedarfs kann danach wie folgt vorgenommen werden:

$$\frac{\text{Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ= EZ}_1 + \text{EZ}_2)}{\text{jeweiliger Bruttomindestwohndichtewert (in EW/ha)}} = \text{ha Bedarf Wohnbaufläche (relativ)}$$

- 4.) Die Berechnung des **absoluten** zusätzlichen Flächenbedarfs erfolgt anschließend auf der Basis der dargelegten Flächenpotenziale entsprechend 1.2 durch Abzug bereits vorhandener Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde wie

- noch nicht beplante oder noch nicht bebaute ausgewiesene Wohnbauflächen in Bauleitplänen sowie
- für Wohnbebauung aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Brachflächen, Baulücken, Konversionsflächen, Altlastenflächen)

Bestehende Innenentwicklungspotenziale können nur dann einer Flächeninanspruchnahme entgegengehalten werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist (vgl. 1.2.4)

Danach ergibt sich:

Zuwachs Wohnbaufläche (relativ) – Flächenpotenziale = Bedarf Wohnbaufläche absolut

2.2 Ersatzbedarf (für Abbruch, Umnutzung, Sanierung):

Nachdem großflächiger Abriss von Wohnungen seit längerem nicht mehr gängige Praxis ist, dürfte ein entsprechender Ersatzbedarf regelmäßig nicht mehr vorkommen. Die Anerkennung eines Bedarfs kann aber in besonderen Fällen (z.B. im Zusammenhang mit der Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebieten der 50er Jahre/Schaffung zeitgemäßer Grundrisse durch Neuaufteilung von Wohnungen) erforderlich sein. Besondere Gründe für einen Ersatzbedarf sollen nachvollziehbar dargelegt sein.

3. Grundlagen der Prüfung des Wohnbauflächenbedarfs in besonderen Fällen

3.1 Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes für Wohnungsbau bei akutem Wohnbauflächenmangel und fehlenden Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan

In Fällen dringenden Wohnraumbedarfs, in denen der Flächennutzungsplan nachweislich keine ausreichenden für einen dringenden und akuten Bedarf der Gemeinde geeigneten Flächendarstellungen zur Entwicklung eines Bebauungsplanes für Wohnungsbau enthält, die Aufstellung eines solchen verbindlichen Bauleitplanes aber keinen zeitlichen Verzug duldet, kann die erforderliche Teiländerung eines Flächennutzungsplanes unter Darstellung neuer Flächen für den erforderlichen Wohnbedarf in den Fällen auch ohne Erhebung und Darstellung der Flächenpotenziale im Gesamtgebiet des FNP nach Ziff. 1.2.3 und entsprechende Gegenrechnung zum Neubedarf erfolgen, wenn die Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplanes zeitgleich im Parallelverfahren erfolgt. In jedem Fall notwendig ist dabei jedoch die Begründung des Erfordernisses der Planaufstellung nach § 1 Abs.3 BauGB unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 4 und 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB.

3.2 Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes für Wohnungsbau bei akutem Wohnbauflächenmangel und vorhandenen aber nicht geeigneten Wohnbauflächen (vereinfachter Flächentausch)

In Fällen dringenden Wohnraumbedarfs, in denen der Flächennutzungsplan zwar ausreichend noch nicht entwickelte Bestandsflächen enthält, diese für die Aufstellung

eines akut erforderlichen Bebauungsplanes für Wohnungsbau aber aus städtebaulichen oder anderen Gründen nicht geeignet oder verfügbar sind, kann die Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplanes unter Inanspruchnahme bislang nicht als Wohnbauflächen dargestellter Flächen bei gleichzeitigem Verzicht auf entsprechende dargestellte Bestandsflächen (Flächentausch) erfolgen, ohne dass eine Erhebung und Darstellung der Flächenpotenziale im Gesamtgebiet des FNP nach Ziff. 1.2.3 und entsprechende Gegenrechnung zum Neubedarf erfolgen. In jedem Fall notwendig ist dabei jedoch die Begründung des Erfordernisses der Planaufstellung nach § 1 Abs. 3 BauGB unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 4 und 5 sowie § 1a Abs. 3 BauGB. Auf die Vergleichbarkeit der Flächen in Größe und Qualität ist zu achten.

4. Grundlagen der Prüfung des Gewerbeflächenbedarfs

Ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet (vgl. Anlage zu TOP 2b DB der RO vom 13.11.2007).

Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf muss daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein.

Dazu soll aus den Planunterlagen und der Begründung ersichtlich sein:

- Darstellung nicht bebauter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen in Plangebieten sowie nicht bebauter und nicht genutzter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen im nicht beplanten Bereich einschließlich betrieblicher Reserveflächen sowie die Darlegung von deren Entwicklungspotenzialen für gewerbliche Flächennutzung sowie der Strategien zu deren Mobilisierung,
- Darstellung von Flächen mit Nutzungspotentialen für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandsgebieten sowie deren Eignungsqualitäten, Aktivierbarkeit und Strategien zu deren Mobilisierung,
- Darstellung der Beteiligungen an interkommunalen Gewerbegebieten

- Darstellung und Begründung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs ortsansässiger Unternehmen,
- Darstellung und Begründung des zusätzlichen Flächenbedarfs für Neuansiedlungen unter Darlegung der angewandten Berechnungsmethode der Flächenbedarfsprognose,
- Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben hinsichtlich Funktionszuweisung und Obergrenzen für gewerbliche Flächen, soweit vorhanden.

Bei der Darstellung neuer gewerblicher Flächen soll in die Prüfung der Plausibilität des Bedarfs auch die überschlägige Prüfung der Entwicklungseignung dieser Flächen einbezogen werden.

Gemeinde Mühlhausen
Schulstraße 6
69242 Mühlhausen

Telefon: 06222 / 6158 - 0
Telefax: 06222 / 6158 - 39

gemeinde@muehlhausen-kraichgau.de
www.muehlhausen-kraichgau.de

Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Telefon: 0711 / 21068 - 0
Telefax: 0711 / 21068 - 112

info@steg.de
www.steg.de