

Konzept zur Ortsentwicklung

Ideen und Vorschläge für eine Entwicklung in Much

Much ist schön. Den Charme, die Attraktivität als Wohn- und Einkaufsstandort und die identitätsstiftende Besonderheiten zu erhalten und fortzuentwickeln ist oberstes Ziel der CDU Much. Das vorliegende Papier bildet das Konzept für eine mögliche Ortsentwicklung von Much ab, die den Vorstellungen und Erkenntnissen der CDU Much entspricht. Hiermit sollen Ideen und Anregungen gegeben werden, die eine Weiterentwicklung des Ortes anstoßen wollen, um der derzeitigen Stagnation entgegen zu wirken.

Neben dem in den letzten Monaten durch die Leerstände offenkundig gewordenen Handlungsbedarf im Bereich des Einzelhandels wurden als weitere Handlungsfelder die Bevölkerungsentwicklung sowie die verkehrliche Situation gesehen. Entsprechend hat sich der Arbeitskreis der CDU mit folgenden Themenschwerpunkten auseinandergesetzt:

- Ortskernentwicklung und Einzelhandelssituation
- Wohnbauentwicklung und Bevölkerungsentwicklung der Gesamtgemeinde
- Verkehrssituation unter besonderer Berücksichtigung der Realisierungsfähigkeit der Ortsumfahrung

Neben der eigenen Erarbeitung wurden zusätzlich Gespräche mit lokalen Investoren aus Much geführt, um die eigenen Kenntnisse zu erweitern und fachliche Hinweise zu erhalten.

Es wurden im Bereich der Ortskernentwicklung und Einzelhandelssituation insgesamt vier räumliche Schwerpunkte identifiziert:

- Much Wahnbachtalstraße
- Much Dr.-Witz-Straße
- Much Hauptstraße

Nachfolgend werden für die einzelnen Themen- und räumlichen Schwerpunkte Zielsetzungen aufgezeigt. Die Reihenfolge der Schwerpunkte folgt keiner Priorität, sondern einem logischen inhaltlichen Aufbau. Die Erarbeitung der Zielsetzungen basiert auf einer intern erfolgten Stärken-/Schwächen-Analyse der einzelnen Schwerpunkte.

IMPRESSUM

Verfasser: Heike Kemmerling, Lucas Schult
Mai 2015

CDU Much
Auf der Linde 10, 53804 Much

www.cdu-much.de

Themenschwerpunkte

Für die Themenschwerpunkte wurden folgende Zielsetzungen formuliert. Sofern es möglich war, wurden die Zielsetzungen anhand von Maßnahmen weiter konkretisiert.

Verkehrssituation

Die CDU Much geht nach derzeitigem Kenntnisstand davon aus, dass eine Ortsumfahrung für Much auch bei einer Aufnahme in den Bundesverkehrswegeplan mindestens in den nächsten 10 bis 20 Jahren nicht realisiert werden wird. Deswegen ist auch kurzfristiger Handlungsbedarf gegeben und es ist zu überlegen, in welcher Art und Weise die Verkehrssituation auf der Hauptstraße auch entzerrt werden kann.

- Die Hauptstraße sollte konsequent für Schwerlastverkehr mit einem zulässigen Gesamtgewicht von mehr als 7,5 t in beide Richtungen gesperrt werden.
- Die Umfahrungsmöglichkeit über Kleusmühle zwischen der B56 bei Huven und der Wahnbachtalstraße bei Hillesheim soll für Schwerlastverkehr ertüchtigt werden, so dass die entsprechenden die Umfahrungsmöglichkeit einschließlich der Einmündungsbereiche für LKW über 7,5 t verbessert zu befahren ist.
- Ein großräumiges Beschilderungskonzept muss angelegt werden. Hiermit soll großräumig auf Umfahrungsmöglichkeiten des Mucher Ortes, z.B. von der BAB 4 auf die BAB 3, hingewiesen werden. Auch die Umfahrung an der Kleusmühle ist durch ein Beschilderungskonzept zu verdeutlichen.
- Es ist im Benehmen mit den zuständigen Behörden zu prüfen, ob der Straßenabschnitt zwischen Schnuller und Kleusmühle entlang der Wahnbachtalstraße zur B56 umgewidmet werden kann und ob dies bei gleichzeitiger Abwidmung der Ortsdurchfahrt Much Vorteile für die Gestaltung mit sich bringen könnte.
- Die Verkehrssituation an der Marienfelder Straße sollte optimiert werden. Neben des Ausbaus der Bushaltestelle mit ggf. barrierefreien Einstiegsmöglichkeiten wird hierfür außerdem die Schaffung einer Querungsmöglichkeit zwischen dem Bockemsweg und des Einkaufs-Standorts an der Wahnbachtalstraße vorgeschlagen. Auch über einzelne Optionen wie die Verbesserung der Beleuchtung oder die Verbreiterung von Gehwegen für die Schaffung einer sichereren Verkehrssituation sollte nachgedacht werden.

Weitere Ideen und Anregungen für das Thema Verkehr werden zusätzlich in den Themenschwerpunkten behandelt.

Ortskernentwicklung

Das übergeordnete Ziel bei der weiteren Entwicklung des Ortskerns ist die Ansiedlung von weiterem Einzelhandelsangebot, in sinnvoller Ergänzung zum bestehenden Angebot. Insbesondere wird von der CDU das wichtige Ziel verfolgt, einen Drogeriemarkt in Much einzurichten.

Much Wahnbachtalstraße

- Das Bauhof-Areal befindet sich nahe am Lebensmittel-Einzelhandel und direkt an einer Buslinien-Anbindung. Daher eignet es sich sehr gut für die Errichtung eines Wohnquartiers mit kleinen bis mittleren Wohnungen, welche zudem barrierefrei sein können. Es können statt einer ausschließlichen Wohnbebauung ergänzend kleine Läden oder Büros auf dem Bauhof-Areal errichtet werden.
- Neben dem Bauhof-Areal befindet sich das derzeit als Werkstatt genutzte Gelände. Für einen städtebaulichen Schulterschluss ist es wünschenswert, ob die Bauflächen des Wohnquartiers über das Bauhof-Areal hinaus bis an den Kreisel umgesetzt werden könnten.
- Bis zum Auszug der GKU aus dem Bauhof sollte eine ggf. notwendige Änderung des Bebauungsplans vorgenommen werden, damit dann zügig mit einem Um- oder Ausbau des Bauhofs begonnen werden kann. Darüber hinaus ist im Zuge des Baus am Bauhof- und ggf. des Werkstatt-Geländes anzustreben, dass die verkehrliche Situation an der Wahnbachtalstraße für die Fußgänger optimiert wird. Dies könnte bzw. müsste auch im Zuge der Änderung des Bebauungsplans vorab vorgenommen werden. Auch ein Investorenwettbewerb erscheint ein probates Mittel auf dem Weg zur Umsetzung.
- Die Verkehrssituation an der Wahnbachtalstraße sollte sowohl hinsichtlich der Situation für die Fußgänger als auch für den Kraftverkehr verbessert werden. Für den Fußgängerverkehr sollten Querungshilfen und Gehwege, insbesondere auf der Seite des REWE-Marktes, geschaffen werden.

Much Dr.-Wirtz-Straße

- Die CDU präferiert die Installation eines Einzelhandelsstandorts auf dem Gelände zwischen „Dr.-Wirtz-Straße“ und „Auf dem Beiemich“. Bei einer entsprechenden Größe der realisierbaren Bebauung wird hier die Priorität auf die Ansiedlung eines Drogeriemarkts gesehen, der je nach Planung durch mehrere kleine oder einen weiteren großen Markt ergänzt werden kann. Der Einzelhandel sollte sich jedoch nur auf das Erdgeschoss erstrecken. Bei einer zwei- oder mehrgeschossigen Planung werden im Obergeschoss prioritär Wohnungen kleiner oder mittlerer Größe, insbesondere barrierefrei, gesehen.
- Da das Risiko besteht, dass die Bebauung relativ großteilig werden kann, ist beabsichtigt, dass über eine Gestaltungssatzung oder Festsetzungen im Bebauungsplan Einfluss auf die Gestaltung der Bebauung genommen wird.
- Die Realisierung der Umgestaltung soll innerhalb der nächsten 3 Jahre umgesetzt werden.
- Die verkehrliche Situation der Dr.-Wirtz-Straße und der Straße „Auf dem Beiemich“ ist mit in die Planung einzubeziehen. Der Straßenraum ist optisch massiv aufzuwerten.
- Die Schaffung eines Platzes, der auch anders genutzt werden kann, ist planerisch mit umzusetzen.
- Eine Veränderung des Zugangs zum Kirchplatzes dort von der Hauptstraße aus muss planerisch mit bearbeitet werden, die große Mauer im Bereich zwischen Hauptstraße, den Banken und Kirchplatz muss einem offen gestalteten Zugang zum Kirchplatz weichen, der eine Sichtachse zwischen Dr.-Wirtz-Straße erlaubt und damit einen funktionalen Zusammenhang stärkt.

Much Hauptstraße

- Mindestens ist der Status Quo der Hauptstraße zu sichern, insbesondere hinsichtlich des optischen Erscheinungsbilds. Kleinteilig sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die dazu beitragen, den Status Quo zu sichern, wie beispielsweise die Schaffung von Fahrradstellplätzen.
- Ein enger Dialog zwischen Much Marketing, Much Aktiv auf der einen und der Politik und Verwaltung auf der anderen Seite ist beizubehalten und weiter zu Institutionalisieren. Hierzu wird explizit die Schaffung einer ISG (Interessen- und Standortgemeinschaft) von Seiten der CDU ins Spiel gebracht.
- Die CDU Much verfolgt den Ansatz, dass die Hauptstraße darüber hinaus mittelfristig gestärkt werden kann, indem in einem ersten Schritt das Umfeld gestärkt wird. In einem nächsten Schritt könnte die Hauptstraße z.B. mittels einer dafür eingerichteten Entwicklungsgesellschaft gestärkt werden.
- Es muss gegebenenfalls damit gerechnet werden, dass sich die Hauptstraße nicht analog zu den oben genannten Entwicklungsschwerpunkten entwickelt. Dies bedeutet, dass sich unter Umständen kaum bis keine weiteren Ladenlokale dort ansiedeln und langfristig die Hauptstraße nicht mehr der Einzelhandelsschwerpunkt Muchs bleibt.
- Auf Grund der teilweise engen Straßensituation auf der Hauptstraße ist zu überlegen, wie dies entzerrt werden kann. Als Anregung dienen soll die Idee, ob nicht durch die Entnahme bestehender und überholter Bausubstanz ein breiterer Straßenraum inklusive Bürgersteigen geschaffen werden könnte. Hier könnte zudem unter Umständen ein kleiner Platz mit Aufenthaltsqualität oder sogar Außengastronomie entstehen.

Gemeindeentwicklung/ Wohnbaugebiete

Um einen Bevölkerungsrückgang in der Gemeinde Much zu vermeiden, braucht es mehr junge Familien mit Kindern in Much.

- Zukünftig sollten weitere Baugebiete beabsichtigt werden. Diese sollten nicht zu groß sein, damit sie einerseits zügig umgesetzt werden können, andererseits kann dadurch das Investitionsrisiko gemindert werden. Darüber hinaus können auf diese Weise auch kleinere Nachfragemengen an eigenem Haus und Garten schrittweise befriedigt werden. Für neue Baugebiete bieten sich unter anderem Ortsrandbebauungen von Much oder größerer Außenorte sowie innerörtlich liegende Flächen mittlerer bis größerer Orte an. Mit der Erschließung kleinerer Baugebiete würde nicht nur der Zentralort Much, sondern auch verschiedene (größere) Außenorte wie Marienfeld oder auch Kranüchel weiter entwickelt. Die Grundstücksgrößen sollen variieren, um die unterschiedliche Nachfrage zu befriedigen. Für die Baugebiete sollten in den folgenden zwei Jahren weitere Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne gefasst werden, mit dem Zweck schnell und flexibel auf Nachfrage nach Wohnbebauung reagieren zu können. Es soll nicht der Fehler wie bei Reichenstein gemacht werden, erst mit der Ausweisung neuer Baugebiete zu beginnen, wenn laufende Baugebiete voll bebaut sind.
- Als potenzielle Standorte für Baugebiete werden an den Ortsrändern von Much der nördliche an die Schmerbachstraße angrenzende Bereich, der Bereich westlich „Ober dem Garten“, der weitere Verlauf der Straße Eltersbach/Sommerhausener Weg und die der Bereich südlich der Dörrenbitze vorgeschlagen.
- Es ist zu überlegen, wie in den kleineren Außenorten über eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB die Erschließung und Bebauung von Grundstücken rechtssicher gemacht und hierüber gewährleistet werden kann.
- Durch den demographischen Wandel mit zunehmend älterer Bevölkerung und dem gleichzeitigen Bedürfnis älterer Menschen, ihre Häuser und Grundstücke zu veräußern und in kleinere und zentraler gelegene Wohnungen zu ziehen, damit sie ihre täglichen Bedürfnisse befriedigen können, steigt auch der Bedarf nach zentral gelegenen Wohnungen, welche zudem barrierefrei sind. Mit den Wohnquartieren an der Wahnbachtalstraße und der Dr.-Wirtz-Straße würde diesem Bedürfnis Rechnung getragen.