

# Wiederaufbau- und Entwicklungs- konzept VG Altenahr

für die Gemeinde Kesseling  
Gesamtbericht

Stand 27.02.2023



stadtimpuls  
kommunal- und projektentwicklung



**Präambel:**

Das nachfolgende Wiederaufbau- und Entwicklungskonzept der Ortsgemeinde Kesseling beinhaltet langfristige Entwicklungsziele und -möglichkeiten der Ortsgemeinde. Die im Wiederaufbau- und Entwicklungskonzept, durch verschiedene Beteiligungsbausteine erarbeiteten, Konzepte und Maßnahmen stellen eine städtebauliche Vision dar. Hierbei handelt es sich nicht um konkrete Ausführungsplanungen, welche 1 zu 1 umgesetzt werden sollen.

Eine Umsetzungsplanung der einzelnen Maßnahmen wird über die nächsten Jahre durch die Ortsgemeinde und unterstützend durch das für ein Dorfmanagement beauftragte Planungsbüro stadimpuls koordiniert.

1	<i>Gesamtprozess</i> .....	4
1.1	Planungsbausteine .....	4
1.2	Prozessbausteine und Projektbeteiligte.....	5
1.3	Prozessablauf und Arbeitsphasen.....	9
1.4	Eindrücke der Beteiligungselemente.....	11
2	<i>Die Region und Umgebung allgemein</i> .....	13
2.1	Räumliche Einordnung und Verkehr.....	13
2.2	Bevölkerungsentwicklung.....	14
2.3	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald .....	16
2.4	Schutzgebiete und Biotope .....	17
3	<i>Kesseling</i> .....	18
3.1	Planungsvorgaben für die Dorfentwicklung .....	18
3.2	Räumliche Situation und Atmosphäre .....	20
3.3	Planerische Bestandsanalyse .....	25
3.3.1	Herausforderungen.....	25
3.3.2	Potenziale .....	28
3.4	Leitbildentwicklung .....	30
3.4.1	Zukunftsthemen für Kesseling .....	30
3.4.2	Profilidee für Kesseling.....	32
3.4.3	Leitprojekte .....	33
3.4.4	Weitere räumlich priorisierte Handlungsbereiche.....	37
3.5	Strategisches Gesamtkonzept.....	38
3.6	Städtebauliches Entwicklungskonzept .....	39
4	<i>Interkommunale Leitprojekte und Maßnahmen</i> .....	47
4.1	Radwegenetz.....	47
4.2	Leben am / mit dem Wasser.....	47
4.3	Grüne Linie.....	47
4.4	Drei-Dörfer-Wanderoute .....	48
4.5	Interkommunale Sport- und Veranstaltungsanlage .....	49
4.6	Seniorentagespflege .....	50
5	<i>Projektsteckbriefe - konkretisierende Projekte</i> .....	51
5.1	FESTPLATZ KESSELING .....	51
5.2	DORFMITTE KESSELING.....	57
5.3	NAHERHOLUNGSZENTRUM STAFFELER MÜHLE.....	62
5.4	INTERKOMMUNALE SPORT-UND VERANSTALTUNGSANLAGE .....	66
6	<i>Fazit und weitere Vorgehensweise</i> .....	69
7	<i>Anlagen</i> .....	72

# 1 Gesamtprozess

Durch die Erstellung eines Wiederaufbau- und Entwicklungskonzepts sollen die Gemeinde und ihre Ortsteile in ihrer langfristigen Entwicklung nachhaltig unterstützt werden. Die integrierte Herangehensweise mit verschiedenen Beteiligungsbausteinen wird Ihnen durch die Erläuterung der Planungs- und Prozessbausteine sowie durch eine Vorstellung der Beteiligten und Arbeitsphasen im Folgenden nähergebracht.

## 1.1 Planungsbausteine

Zu Beginn werden die verschiedenen Bausteine, die in dem Konzept analysiert, bearbeitet und erstellt wurden, vorgestellt.

### ***Bestandsanalyse***

Die Bestandsanalyse erfolgt sowohl auf überörtlicher als auch örtlicher Ebene. Es fließen neben Planungsvorgaben auch die vorzufindende räumliche Situation ein. Die Ergebnisse münden in einer Zusammenstellung der Herausforderungen und Potenziale.

### ***Zukunftsthemen der Ortsentwicklung***

Die Zukunftsthemen stellen die zentralen inhaltlichen Themen(cluster) der Gesamortsentwicklung für die kommenden 10-15 Jahre dar. Die Zukunftsthemen werden in der *Lenkungsgruppe* (s. unten) intensiv diskutiert und beschlossen.

Die Festlegung der Zukunftsthemen erfolgt auf Basis

- der Zukunftsthemenbefragung (offene oder geschlossene Befragung mit vorgegebenen Themen) bei den Bürger:innen,
- der Ortskenner:innen-Interviews.
- der planerischen Analysen (Herausforderungen und Chancen) sowie
- der Rahmenbedingungen und vorliegenden Maßnahmenpläne zum Wiederaufbau.

### ***Leitbild für die Ortsentwicklung***

Das örtliche Leitbild formt sich durch die Ziele der Zukunftsthemen, einer Profilidee für das Dorf sowie durch die Definition von Leitprojekten (= Bündel von Einzelprojekten und Maßnahmen, welche im Einzelnen möglichst breit die beschlossenen Zukunftsthemen „bespielen“/abbilden). Die Leitprojekte teilen sich in zwei Kategorien:

- Kategorie 1: Wiederaufbau
- Kategorie 2: sonstige Förderung (Dorferneuerung, I-Stock, StBauF, Eigenfinanzierung, Investoren,

### ***Strategisches Gesamtkonzept für die Ortsentwicklung***

Das strategische Gesamtkonzept beschreibt und visualisiert das entwickelte Leitbild / die kategorisierten Leitprojekte, übergeordnete funktionale und strukturelle Verknüpfungen sowie räumlich priorisierte Handlungsbereiche in einem strategischen Übersichtsplan. Interkommunale Handlungsfelder sollen dabei aufgezeigt und dargestellt werden.

### ***Städtebauliches Entwicklungskonzept***

Im städtebaulichen Entwicklungskonzept werden vertiefende Darstellungen zu den wichtigsten Handlungsbereichen der städtebaulichen Entwicklung sowie der Wiederaufbaumaßnahmen mit städtebaulichem Bezug abgebildet und an geeigneten Planungsbereichen, durch atmosphärische Zeichnungen ergänzt. In dazugehörigen örtlichen Übersichtsplänen im M 1:1.000 sind folgende Darstellungen (nicht abschließend) erhalten:

- Darstellung von Nutzungskategorien und relevanten Entwurfsbereichen als „Lu-pen“ in geeignetem Maßstab
- Neugestaltung der Ortseingänge und der Ortsmitten (Adressbildung)
- Flächenprogramme für kommunale Infrastrukturen
- Erschließungswege und -trassen
- Potenzialflächen für Wohnen, darunter Ersatzsiedlungsflächen und altersgerechte Wohnformen mit Ermittlung der Potenziale für zusätzliche Wohneinheiten
- Freiräume, Naherholungsfunktionen und touristische Angebote als Detailplanung überörtlicher Konzepte
- .....

### ***Projektsteckbriefe***

Die Projektsteckbriefe liefern eine Zusammenschau der Ergebnisse der Klausurphase. Sie bilden vertiefende planerische Visualisierungen und Planungen ab. Sie geben einen Überblick zu Hürden und Konkretisierungsbedarf, Anregungen und Vorgaben von Behörden und Fachplanungen, Umsetzungsstrategie sowie Förderoptionen und einen geschätzten Kostenrahmen der jeweiligen Projekte.

Diese Projektsteckbriefe sollen im weiteren Verlauf die Grundlage für Abstimmungsgespräche „Scoping-Termine“ dienen.

## **1.2 Prozessbausteine und Projektbeteiligte**

Um die integrierte Herangehensweise zu gewährleisten, ist, abgesehen von der Interkommunalität, auch der Einbezug verschiedener relevanter Akteure wichtig.

### ***Ortsgemeinden, Ortsbürgermeister und Beigeordnete***

Die Ortsgemeinden sind Zuwendungsempfängerinnen der Landesförderung und für die Mittelverwendung verantwortlich sowie Auftraggeber. Sie setzen den prozessbezogenen und inhaltlichen „Kompass“ für die Ortsentwicklungsschwerpunkte und Zukunftsthemen im Rahmen ihrer Planungshoheit unter Beachtung der Vorgaben des Fördermittelgebers durch die bekannten „vorläufigen Projektleitlinien“.

Die Bürgermeister und deren Beigeordnete sind die Ansprechpartner der Bürger:innen und „Prozess-Motoren“. Im Rahmen der Konzepterstellung und Aktivierung begleiten sie inhaltlich und stehen mit Detailwissen zu Maßnahmen im Wiederaufbauplan zur Verfügung.

### ***Lenkungsgruppe***

Die Lenkungsgruppe fungiert als „Scharnier“ zwischen Verwaltung, Orts-Gremien und der Dorfgemeinschaft. Während der drei Phasen des Prozesses werden hier die inhaltlichen Entscheidungen diskutiert und vorbereitet.

Die Lenkungsgruppe zeichnet sich auch verantwortlich für die interkommunale Zusammenarbeit und Abstimmung. Sie setzt sich aus politischen Vertretern der drei

Ortsgemeinden (Ahrbrück, Hönningen, Kesseling) der Verbandsgemeinde, der Verwaltung und dem Leitkonzept erstellenden Büro zusammen.

***Bürger:innen-Beteiligung: Interviews der Ortskenner:innen, Zukunftsthemen-Befragung, zentrale Bürger:innen-Workshops und Informationsveranstaltung***

In der Beteiligung werden die Bürger:innen in den Prozess zur Entwicklungskonzeption miteingebunden. Die Zukunftsthemen-Befragungen je Ortsgemeinde (analog/digital) dient in diesem Sinne dazu, inhaltliche Themen für ein zukünftiges Profil bzw. für einen „Identitätsanker“ der künftigen Ortsentwicklung aus Bürgersicht zu finden. Hier geht es nicht darum, „Einzelwünsche“ und/oder „Forderungskataloge“, die weder realisierbar noch finanzierbar sind, zu sammeln. Vielmehr sollen die Themen-Cluster, die aus den ersten Gesprächen und Analysen seitens des Planungsbüros und der Lenkungsgruppe identifiziert werden können, aus Bürger:innen-Sicht reflektiert und ergänzt sowie durch Ziele spezifiziert werden.

Im anschließend zentralen Bürger:innen-Workshop sollen diese Themen mit Zielen reflektiert werden. Der wichtigste Teil des Workshops sind ausgewählte Handlungsbereiche: Zu diesen werden in vorher abgestecktem Rahmen vorhandene Ideen und Forderungen diskutiert sowie weitere Ideen und Maßnahmen gesucht. Der Workshop findet zentral für alle drei Ortsgemeinden zusammen statt.

Die zentralen Ergebnisse der Konzeptphase werden in einer **öffentlichen Informationsveranstaltung** der Bürgerschaft präsentiert.

In der Klausurphase findet ein weiterer zentraler **Bürger:innen-Workshop** statt. Hier werden ausgewählte konkretisierende Maßnahmen pro Ortsgemeinde gemeinsam mit der Bürgerschaft vertieft. Zudem werden weitere interkommunale Aspekte an einem Arbeitsmodell definiert.

***Innenministerium des Landes Rheinland-Pfalz***

Das Innenministerium als Bewilligungsbehörde und Fördergeber begleitet den Gesamtprozess fachlich und strukturell. Das Ministerium achtet auf die Planungs- und Prozessqualitäten im Rahmen der „vorläufigen Projektleitlinien zur Begleitung und Beratung von Projekten und Prozessen der Kommunalentwicklung und Raumordnung im Landkreis Ahrweiler“. Über die dort formulierten *Qualitätsvorgaben für „gute Planung und Prozesse“* müssen inhaltliche, strukturelle und prozessbezogene Standards berücksichtigt werden:

*Die Notwendigkeit des schnellen Wiederaufbaus im Ahrtal soll durch Qualitätsvorgaben für „gute Planung und Prozesse“ ergänzt werden und so die Region mit neuesten Entwicklungsstandards prägen. Der Vorbildcharakter, innovative Sichtweisen und integrierte Ansätze werden die Lebensqualität und die Standortattraktivität langfristig positiv beeinflussen. Neben der nicht abschließenden Aufzählung im Folgenden sind insbesondere alle von den Zuwendungsempfängern beauftragten Planungsbüros und externen Beauftragten dazu verpflichtet, auf dem heutigen Stand innovative und integrierte Planungen und Prozesse zu entwerfen und in die Umsetzung zu bringen. Folgende Standards und Themen sind für die Kommunalentwicklung und Raumordnung heute und in Zukunft von besonderer Bedeutung:*

- *Klimaangepasste Entwicklung und klimaangepasstes und -schonendes Bauen und Sanieren auch mit nachwachsenden Rohstoffen, Schaffung von zukunftsfähigen Mobilitätsangeboten und Verminderung von Lärm-, Verkehrs- und sonstigen Umweltbelastungen sowie Schutz von Pflanzen- und Artenvielfalt sowie des Landschaftsbildes.*
- *Vorrang der Innenentwicklung und der Nachnutzung von Konversionsflächen*

- *Hochwasserangepasstes Bauen und gesamtörtliche Hochwasservorbeuge und -schutz.*
- *Dauerhaftigkeit von Entwicklungen, wirtschaftliche Tragfähigkeit und Flexibilität in der Nutzung bzw. Nachnutzung.*
- *Nachhaltigkeit zur Vereinbarung von ökologischen, sozialen und ökonomischen Interessen.*
- *Demografiegerechte Entwicklungen und generationengerechtes und integratives Bauen und Wohnen insb. mit der Berücksichtigung der Belange von alten und jungen Menschen, Familien mit Kindern und der integrativen Kraft lebendiger Quartiere.*
- *Schaffung von gemeinschaftlichem, bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum*
- *Berücksichtigung neuer Lebens-, Wohn- und Arbeitsformen sowie urbaner Ansprüche an den ländlichen Raum insb. im suburbanen Raum.*
- *Grundverständnis der Digitalisierung als Instrument zur Steigerung der Lebensqualität.*
- *Sozialraum- und quartiersbezogene Planung mit dem Ziel der Förderung von Integration, gesellschaftlichem Zusammenhalt und sicherem Leben.*
- *Bewahrung und Entwicklung einer gelebten regionalen Baukultur zur Sicherung der Identität von Städten und Dörfern bei zeitgemäßer Interpretation regionaltypischer Bauweisen und -materialien auch im städtebaulichen Kontext.*

*Neben den inhaltlichen Standards sind insb. Verfahrensstandards über die formale Rechtssetzung hinaus von großer Bedeutung:*

- *Fach- und raumübergreifende integrierte Planungs- und Prozessansätze, die insb. an den Schnittstellen neue Qualitäten erzeugen.*
- *Begleitung und Beratung in agilen Projekten und Prozessen, die es Kommunen ermöglicht, auch komplexe und dynamische Vorhaben erfolgreich zu gestalten.*
- *Interkommunale Abstimmung als Instrument größere Projekte mit höherer Effizienz und breiterer Trägerschaft zu ermöglichen.*
- *Dokumentation und Evaluation von Ansätzen, Entwicklungen und Entscheidungen tragen wesentlich zur Möglichkeit bei, Projekte und Prozesse transparent zu gestalten, weiterzuentwickeln und einen Wissenstransfer zu ermöglichen.*
- *Frühzeitige Einbindung von Akteuren und von allen Bevölkerungsgruppen trägt entscheidend dazu bei, dass eine hohe Mitwirkungsbereitschaft und Akzeptanz entstehen.*

### **Verwaltung, Büro Leitkonzept (AS+P)**

Die Verwaltung (Bauamt der Verbandsgemeinde) und das Leitkonzept erstellende Büro, Albert Speer & Partner, stellen den verbandsgemeindeweiten Kontext her und sichern die Einbindung in das übergeordnete Leitbild. Außerdem organisieren sie den Austausch mit den parallel ablaufenden Prozessen in den übrigen Ortsgemeinden.

**Büro stadimpuls**

Für die fachliche Erarbeitung der Wiederaufbau- und Entwicklungskonzepte und der dafür erforderlichen begleitenden Moderation/Partizipation sowie für eine anschließende Klausurphase wurde das Planungsbüro stadimpuls (Landau) beauftragt. Das Planungsbüro ist darüber hinaus fachlicher und organisatorischer Ansprechpartner und Koordinator der örtlichen Prozesse. Gleichzeitig stimmt sich das Büro mit der Verwaltung und dem Büro Leitkonzept (AS+P) sowie mit dem Fördergeber und den weiteren beauftragten Planungsbüros ab.

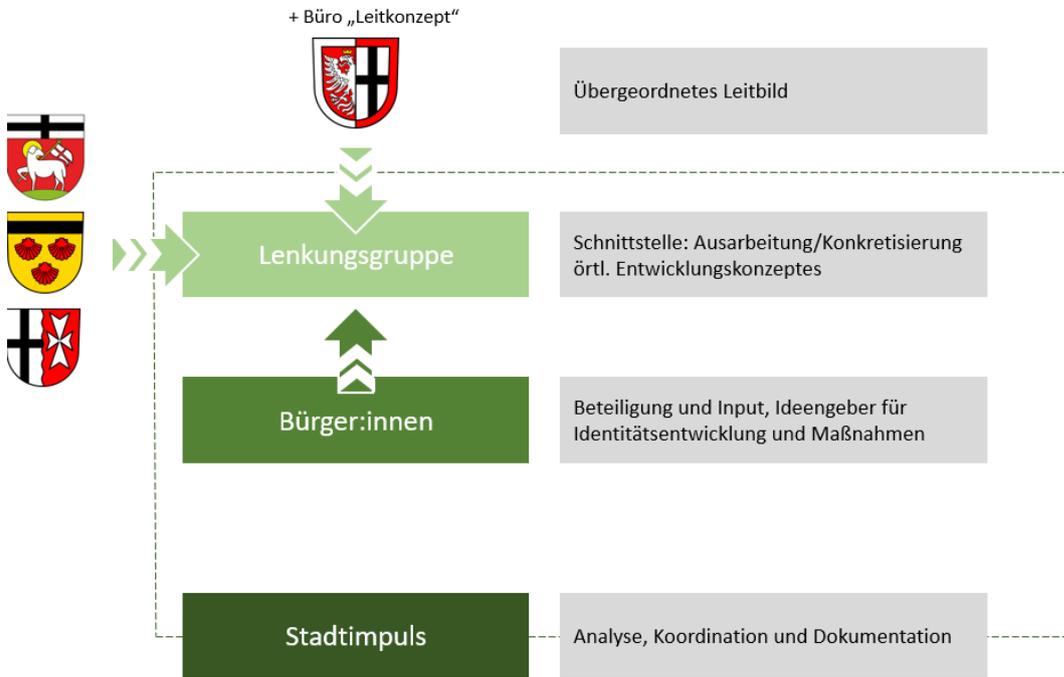


Abbildung 1: Rollenverteilung

### 1.3 Prozessablauf und Arbeitsphasen

Der gesamte Prozess ist in vier zentrale Phasen gegliedert:

Die **Analysephase**, wird moderativ und fachkonzeptionell begleitet durch stadtimпульs. Sie endet mit der Festlegung der Zukunftsthemen in der Lenkungsgruppe. Die Analyse und Zusammenstellung der Maßnahmen aus Wiederaufbauplan und anderen schon geplanten Maßnahmen wird mit den Erkenntnissen aus den Ortskennerggesprächen und der planerischen Bestandsanalyse ergänzt.

Während der planerischen Analysephase werden Bestandsaufnahmen „vor Ort“ in den Ortsgemeinden durchgeführt und fotografisch dokumentiert. Rahmenbedingungen (Maßnahmenplan Wiederaufbau, Einschätzung Wohnbauersatzflächen etc.) werden ausgewertet und zusammengetragen. Ein Treffen mit den Bürgermeistern vor Ort als Auftaktveranstaltung verschafft wichtige Eindrücke zu örtlichen Besonderheiten, Handlungserfordernissen und zukünftigen Handlungsschwerpunkten. Aus den erlangten Erkenntnissen werden Potenziale und Herausforderungen abgeleitet. Die Analysephase endet mit der Darstellung der Erkenntnisse in Form einer Präsentation in der Projektwerkstatt der VG am 31.05.2022.

Die **Integrationsphase** startet mit dem Austausch zu den Entwurfsideen mit Verbandsgemeinde und den Ortsbürgermeistern am 31.05.2022. Im Anschluss werden die Ergebnisse weiter ausgearbeitet und im zentralen Bürger:innen-Workshop weitere Ideen zu bestimmten Bereichen erarbeitet.

Die Integrationsphase endet mit der inhaltlichen Diskussion zum Entwicklungskonzept in der Lenkungsgruppe.

In der **Konzeptphase** werden die Ergebnisse dokumentiert und mit strategischen und detaillierten Planzeichnungen visualisiert. In Lenkungsgruppe III werden die Unterlagen abgestimmt, Ziel ist es sie für einen Gemeinderatsbeschluss und weitere Abstimmungen mit Behörden etc. vorzubereiten.

Im Rahmen der planerischen Ausarbeitung werden parallel zur Analysephase erste Entwurfsideen in Skizzenform ausgearbeitet. Diese bilden mit den Erkenntnissen aus der Analyse die Grundlage für die Projektwerkstatt der VG am 31.05.2022. Nach dieser Veranstaltung erfolgt die inhaltliche und grafische Ausarbeitung der strategischen Gesamtkonzepte. Diese sowie die Ergebnisse der Projektwerkstatt am 31.5.2022 bilden die Grundlage für den Bürger:innen-Workshop am 25.06.2022. Danach wird das strategische Gesamtentwicklungskonzept inhaltlich und grafisch in Form von örtlichen Übersichtsplänen zu priorisierten Handlungsbereichen ausgearbeitet und darauf aufbauend die städtebaulichen Entwicklungskonzepte erstellt.

In der **Klausurphase**, welche am 01. September 2022 begann, werden drei Handlungsbereiche (konkretisierende Handlungsbereiche) vertiefend betrachtet. Dazu wird zunächst der Stand des Wiederaufbau- und Entwicklungskonzept, mit den Planungsbausteinen: Strategisches Gesamtkonzept, Städtebauliches Entwicklungskonzept in den örtlichen Gremien und in einer öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung am 17. Oktober 2022 vorgestellt.

Auch in der Klausurphase findet zu Beginn eine Lenkungsgruppensitzung statt, bei der die weitere Konzeptvertiefung und Prozessfortsetzung besprochen und festgelegt wird. Dabei legen die Teilnehmenden für die Ortsgemeinde drei Projekte/ räumlich priorisierte Handlungsbereiche fest, die in einer Machbarkeitskonkretisierung während der Klausurphase weiter planerisch vertieft werden.

Für folgende zu konkretisierende Handlungsbereiche wird dabei die Machbarkeitskonkretisierung und Projektumsetzung geprüft, und im weiteren Prozess mit der Bürgerschaft, Behörden und Fachplaner:innen abgestimmt:

- Dorfmitte Kesseling
- Festplatz Kesseling
- Naherholungszentrum Staffeler Mühle
- Interkommunale Sport- und Veranstaltungsanlage

Die Planerische Ausarbeitung und die Ergebnisse der Klausurphase werden abschließend in Projektsteckbriefen zusammengetragen.

PROZESSABLAUF - WIEDERAUFBAU- UND ENTWICKLUNGSKONZEPTE



Abbildung 2: Prozessablauf

## 1.4 Eindrücke der Beteiligungselemente

Die Beteiligungsstruktur ist in fünf Bestandteile aufgebaut. Im ersten Schritt ermöglichen Gespräche mit sogenannten Ortskenner:innen den Einstieg in die Orte und einen Einblick in das Dorfleben. Die Ortsbürgermeister wurden hier bei der Bestandsaufnahme vor Ort eingebunden und eine Vielzahl an Interviews geführt.

Daran anknüpfend wurde in einer Bürger:innenbefragung, eine Vervollständigung der Zukunftsthemen erreicht und Ziele zu den Zukunftsthemen abgefragt. Dies erfolgt durch eine Befragung, die sowohl online als auch per Bogen ausgefüllt werden konnte. Gemeindeübergreifend nahmen fast 200 Personen teil.

Der anschließende erste zentrale Bürger:innenworkshop am 25.06.2022 bildete einen zentralen Punkt in der Beteiligungsstruktur, bei dem alle Ortsgemeinden und die interessierten Bewohner:innen zusammen kamen. In einem gemeinsamen Plenum wurde der Zwischenstand vorgestellt. Anschließend wurden die ausgewählte, besonders relevante Handlungsbereiche sowie eine Profildree in den jeweiligen Dorfwerkstätten diskutiert und Ideen gesucht. Beim Schlussplenum stand der Austausch zu den Ergebnissen untereinander und mit den beiden Nachbargemeinden im Fokus. Der Workshop wurde ebenfalls gut angenommen und besucht.



Abbildung 3: Eindrücke erster zentraler Bürger:innen Workshop der Ortsgemeinden Ahrbrück, Kesseling und Hönningen am 25.06.2022

In einer Informationsveranstaltung am 17.10.22 zum Beginn der Klausurphase, die parallel in allen drei Ortsgemeinden stattgefunden hat, wurden den Bürgerinnen und Bürgern die ersten Ergebnisse der Wiederaufbau- und Entwicklungskonzepte vorgestellt. Hier bestand die Möglichkeit Fragen zu stellen und Anregungen einzubringen. Die Veranstaltung war in allen drei Ortsgemeinden sehr gut besucht.



Abbildung 4: Eindrücke der Bürger:innen Information am 17.10.2022

Durch einen weiteren zentralen Bürger:innen Workshop im Rahmen der Klausurphase gab es für die Bewohner:innen der drei Ortsgemeinden auch in dieser Phase des Prozesses die Möglichkeit, sich in die Entwicklung ihrer Ortsgemeinde einzubringen. Hier wurden in der Lenkungsgruppe festgelegte Priorisierungsbereiche der einzelnen Ortsgemeinden vorgestellt und gestalterische Ideen abgefragt. Außerdem wurden an einem interkommunalen Arbeitstisch Rad- und Wanderwegeverbindungen sowie interkommunale Gestaltungsmöglichkeiten entwickelt.



Abbildung 5: Eindrücke zweiter zentraler Bürger:innen Workshop

## 2 Die Region und Umgebung allgemein

Zunächst wird Kesseling verortet, die Umgebung sowie die Bevölkerungszahlen analysiert und planerische Vorgaben beschrieben.

### 2.1 Räumliche Einordnung und Verkehr

Die Ortsgemeinde Kesseling, bestehend aus Kesseling, Weidenbach und Staffel liegen im Norden von Rheinland-Pfalz in der Eifeler Region. Sie gehören der Verbandsgemeinde Altenahr im Landkreis Ahrweiler an.

Die Gemeinde liegt im südlichen Ahrbergland. Die Hochflächen- und Berglandschaft aus Grauwacken und Tonschiefern ist durch eine Vielzahl von tief eingeschnittenen und verzweigten Tälern geprägt. Das Haupttal bildet der Kesseling Bach, in den eine Vielzahl anderer Bäche einmünden, bevor er selbst in der Ahr mündet. Der Landschaftsraum ist größtenteils bedeckt mit Wald, vor allem Nadelforste erstrecken sich über die Berge und Hänge bis in die Täler.



Abbildung 6: Einordnung

Mit dem motorisierten Individualverkehr sind mehrere Städte in unter einer Stunde erreichbar, unter anderem Bad Neuenahr-Ahrweiler, Sinzig, Remagen, Adenau, Bonn, Koblenz sowie Köln. Verkehrlich sind die Bundesstraße 257 sowie die Landesstraße 85 bzw. Kreisstraße 56 (führen zur B 412) von besonderer Bedeutung, da sie unter anderem eine Verbindung zur Autobahn 61 ermöglichen. Die B 257 verläuft von Süden nach Norden entlang der Ahr und verknüpft Ahrbrück und Hönningen/Liers, die L 85 führt von Ahrbrück aus nach Süden Richtung Kesseling/Staffel. Ein eigener Bahnhof ist nicht vorhanden, dieser ist in der Nachbargemeinde Ahrbrück, im Ortsteil Brück, zu finden. Mit der Bahn war Ahrbrück durch den Nah- und Regionalverkehr an das überörtliche Schienennetz angebunden. Die Bahnhaltestelle war der Endhaltepunkt der Ahrtalbahn, Linie RB 30 Bonn- Bad Neuenahr-Ahrweiler – Remagen – Ahrbrück und des RB 39 Remagen – Bad Neuenahr-Ahrweiler – Dernau - Ahrbrück. Seit der Flutkatastrophe 2021, bis voraussichtlich 2025, ist der Bahnhof für den Zugverkehr nicht anfahrbar, da neben Gleisstrecke auch Brücken und Bahndämme zerstört wurden. Die Bahnlinie endet in dieser Zeit in Walporzheim.

## 2.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Verbandsgemeinde Altenahr wird von etwa 11.000 Personen bewohnt. Mit 1.166 Einwohner:innen ist Ahrbrück die bevölkerungsstärkste der drei Gemeinden, gefolgt von Hönningen mit 1.056 und Kesseling mit 589 Einwohner:innen.<sup>1</sup>

Bei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung wird deutlich, dass die Bevölkerung in Ahrbrück eine leicht sinkende Tendenz in den letzten zehn und auch 20 Jahren vorweist, zwischenzeitlich wohnten hier fast 1.250 Personen. In der Ortsgemeinde Hönningen und dem dazugehörigen Ortsteil Liers war überwiegend eine Stagnation in der Bevölkerungsentwicklung zu erkennen. Die Gemeinde ist in den letzten 20 Jahren lediglich um eine:n Bewohner:in gewachsen, in den letzten zehn Jahren schwankte die Population zwischen 1.108 und 1.023 Personen. Ebenfalls eine gleichbleibende Bevölkerungszahl in den letzten zehn Jahren war in Kesseling zu beobachten mit einer Schwankung zwischen 585 und 620 Personen. Im 20 Jahre Vergleich ist allerdings ein starker Rückgang von etwa 15% zu erwähnen, so waren es noch über 660 Bewohner:innen nach dem Jahrtausendwechsel.<sup>2</sup>

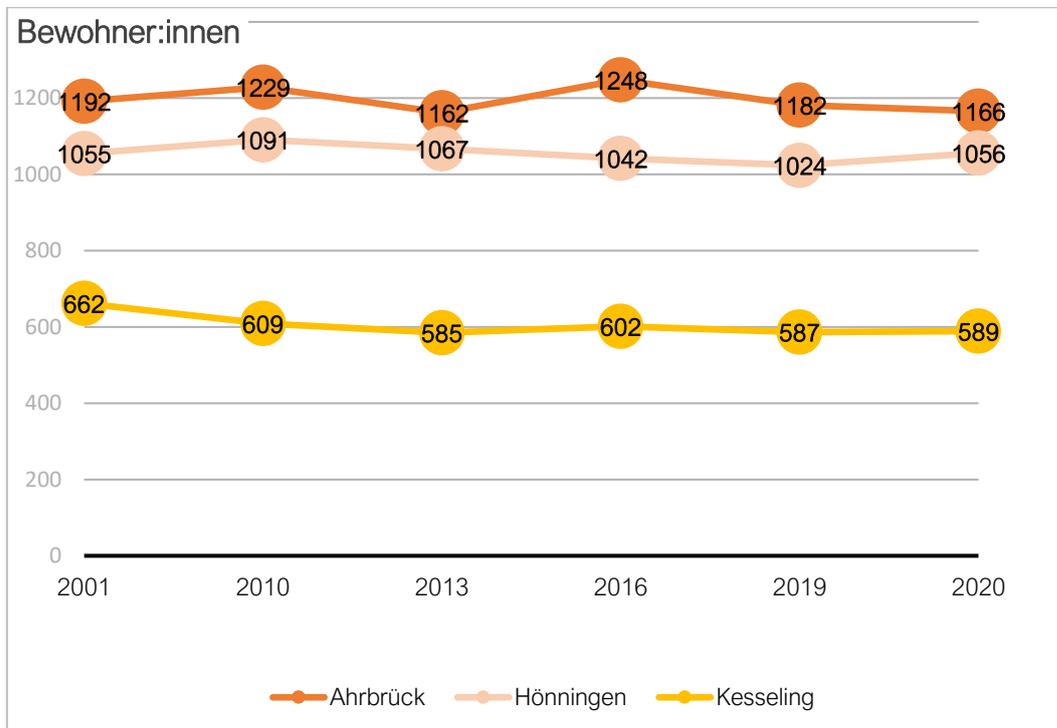


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2001 - 2020

<sup>1</sup> Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2021; Stand 30.06.2020

<sup>2</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 2021; Stand 30.06.2020

Das Durchschnittsalter der Ortsgemeinden ist ebenfalls sehr unterschiedlich. Mit durchschnittlich 45,6 Jahren ist in Ahrbrück der niedrigste Wert der drei Gemeinden zu vermerken, die Bewohner:innen in Hönningen sind durchschnittlich 46,5 Jahre alt und in Kesseling 48,8 Jahre. Zum weiteren Vergleich, das Durchschnittsalter der Bundesrepublik liegt bei 44,6 Jahren und der Landkreis Ahrweiler 45,6.

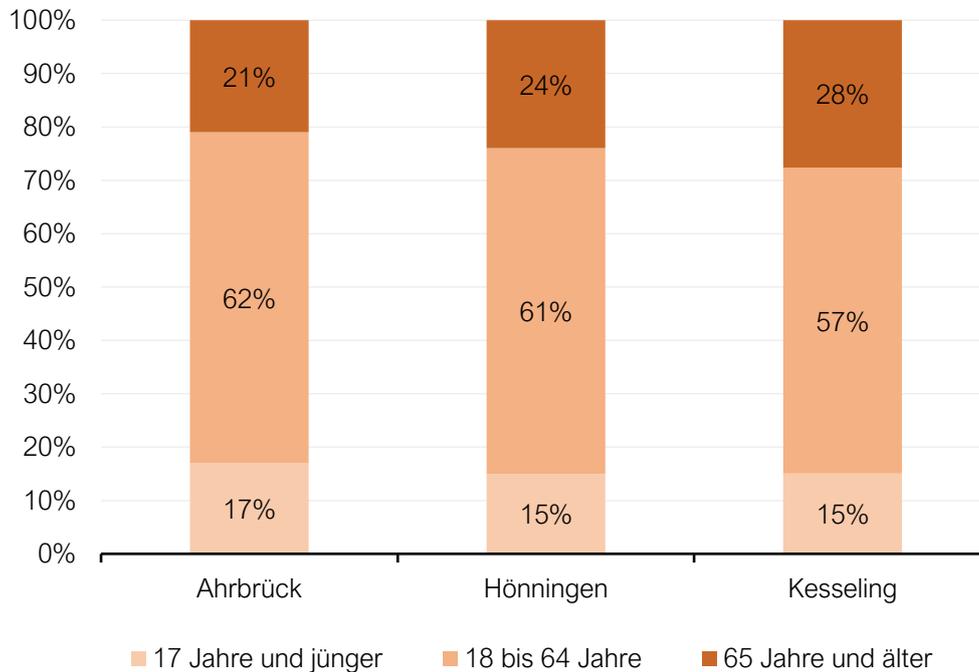


Abbildung 8: Altersstruktur (Altersgruppen in %)

Das hohe Durchschnittsalter resultiert in Kesseling durch einen sehr hohen Anteil an Personen im Seniorenalter (65 Jahre und älter) in Höhe von 27,5 %. In Ahrbrück gehören 21 % dieser Altersgruppe an und in Hönningen 24 %. 15 % der Bewohner:innen in Kesseling sind gar über 75 Jahre alt (Ahrbrück und Hönningen etwa 10%). Und auch die junge Bevölkerungsgruppe (17 und jünger) ist in den Gemeinden Kesseling und Hönningen schwächer vertreten mit 15%, während es in Ahrbrück 17% sind.<sup>3</sup>

Der demographische Wandel zeigt hier also seine Folgen und sollte während der Erstellung des Konzepts beachtet werden.

<sup>3</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 2021; Stand 30.06.2020

### 2.3 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Die Gemeinden liegen im räumlichen Geltungsbereich des 2017 rechtskräftig gewordenen Regionalplans Mittelrhein-Westerwald. Inhaltliche Schwerpunkte der Regionalplans bilden neben der Steuerung der Siedlungsflächenentwicklung und der Koordinierung der Freiraum- und Verkehrsstruktur.



Abbildung 9: Ausschnitt Regionalplan Mittelrhein-Westerwald  
Angepasste Darstellung nach Plankarte Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald  
([https://mittelrhein-westerwald.de/images/Downloads/Plankarte\\_web.pdf](https://mittelrhein-westerwald.de/images/Downloads/Plankarte_web.pdf))

Die lagebedingte Raumkategorie der Verbandsgemeinde Altenahr ist gemäß Raumstrukturglieder nach Landesentwicklungsplan als ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur.<sup>4</sup>

Die Dorfgebiete ist jeweils als Siedlungsfläche Wohnen, bzw. die Gewerbebereiche als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Laut Regionalplan wird keiner der Gemeinden eine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das nächstgelegene Grundzentrum ist Altenahr. Bad Neuenahr-Ahrweiler und Adenau sind als Mittelzentren zu nennen. Die Umgebung der Gemeinden ist als Wald- und Landwirtschaftsfläche ausgewiesen, zum Großteil mit der Funktion des Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft oder Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft. Zwischen Hönningen und Liers ist westlich der Ahr ein Vorranggebiet regionaler Biotopverbund vorzufinden.

Verkehrlich werden die vorhandenen Straßen B 257 als regionale Straßenverbindung sowie die L 85 / K 56 als flächenerschließende Straßenverbindung ausgewiesen und auch der Bahnverbindung wird eine überregionale Verbindung zugesprochen.

<sup>4</sup> Vgl. Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (2017): S. 6; [https://mittelrhein-westerwald.de/images/Downloads/Regionaler\\_Raumordnungsplan.pdf](https://mittelrhein-westerwald.de/images/Downloads/Regionaler_Raumordnungsplan.pdf)

## 2.4 Schutzgebiete und Biotope

Für den gesamte Bereich liegt eine flächendeckende Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“ vor, das insgesamt fast 93.000 Hektar Fläche umfasst und 1980 ernannt wurde sowie als gentechnikfreies Gebiet nach §19 LNatschG RLP.

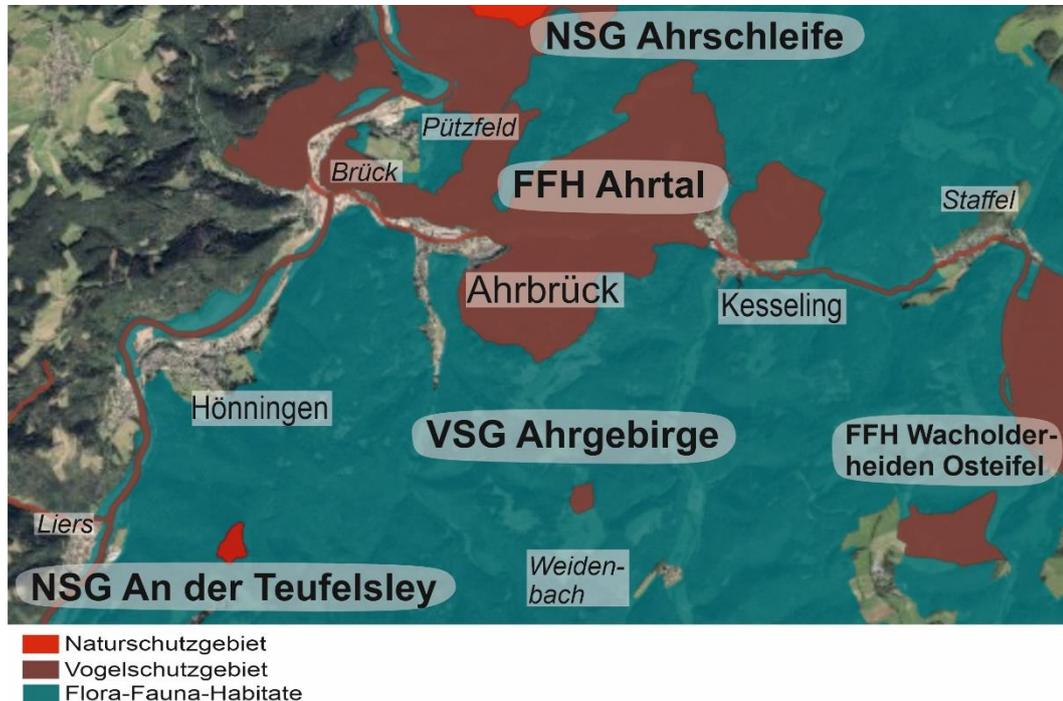


Abbildung 10: Schutzgebiete  
Eigene Darstellung nach LANIS

In der näheren Umgebung sind die beiden Naturschutzgebiete „An der Teufelsley“, östlich von Liers, sowie „Ahrschleife“, nördlich von Pützfeld vorzufinden. Ein Großteil der Umgebung gehört dem 580 Hektar großen Vogelschutzgebiet Ahrgebirge an, mit Biotopen wie den störungsarmen Mittelgebirgswäldern, südexponierten Felsnasen und Bachauen der Ahr. Seltene Arten, die hier vorzufinden sind, sind etwa der Eisvogel, der Rotmilan und der Uhu.

Darüber hinaus sind die beiden Flora-Fauna-Habitate „Ahrtal“ und „Wacholderheiden in der Osteifel“ in der direkten Umgebung vorzufinden, in denen diverse schützenswerte Lebensraumtypen und seltene Tiere, Fische, Insekten, Vögel und Pflanzen angesiedelt sind.

### 3 Kesseling

Erstmals wurde Kesseling als fränkische, mittelalterliche Stadt im Jahre 762 urkundlich erwähnt und zählt damit zu den Ältesten Gemeinden an der Mittelahr. 1148 wurde auch Staffel überliefert, beide Ortsteile waren im Besitz der Abtei Prüm.

Seit dem 1. März 1972 besteht die Ortsgemeinde in ihrer heutigen Form, durch den Zusammenschluss der bis dato eigenständigen Gemeinden zur Ortsgemeinde Kesseling.

#### 3.1 Planungsvorgaben für die Dorfentwicklung

Zunächst werden die örtlichen Planungsvorgaben erläutert, die die städtebauliche Entwicklung vorbereiten und ordnen.

##### Flächennutzungsplan

Der Dorfkern südlich der Hauptstraße sowie die Bereiche entlang der Hauptstraße setzen sich größtenteils aus gemischten Bauflächen zusammen. Der nördliche Bereich, beginnend mit der Steinerbergstraße und Im Pressgarten ist als Wohnbaufläche ausgewiesen sowie ein größerer zusammenhängender Bereich (In den Bachstreifen) als Grünfläche. Nördlich schließt sich die Sonderbaufläche Erholung an. Weidenbach besteht aus mehreren Grundstücken, die als gemischte Baufläche kategorisiert sind und einer Fläche für den Gemeinbedarf sowie Wasserversorgungsanlagen.

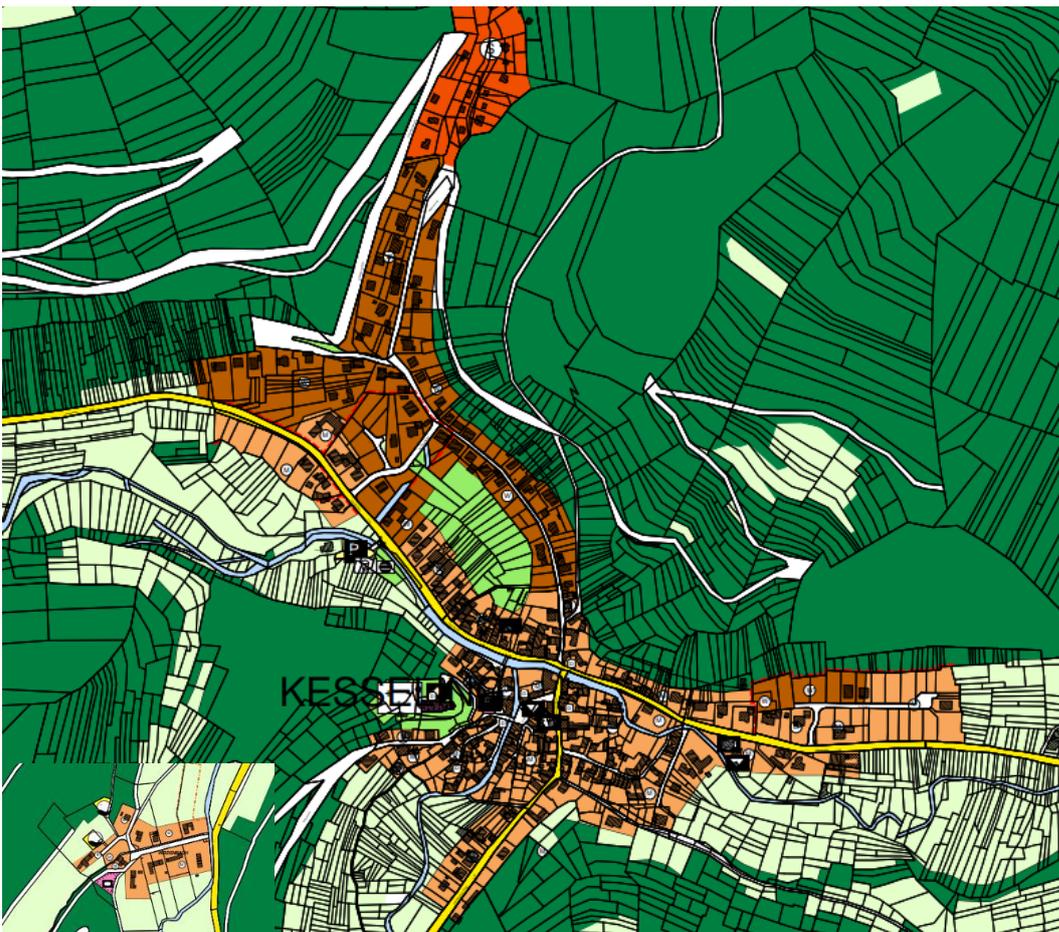


Abbildung 11: Ausschnitt Flächennutzungsplan Kesseling und Weidenbach

Auch Staffel setzt sich vor allem durch gemischte Bauflächen im westlichen und Wohnbauflächen im östlichen Teil zusammen. Hinzukommen, außerhalb der Ortslage, eine gewerbliche Baufläche und eine Gemeinbedarfsfläche.

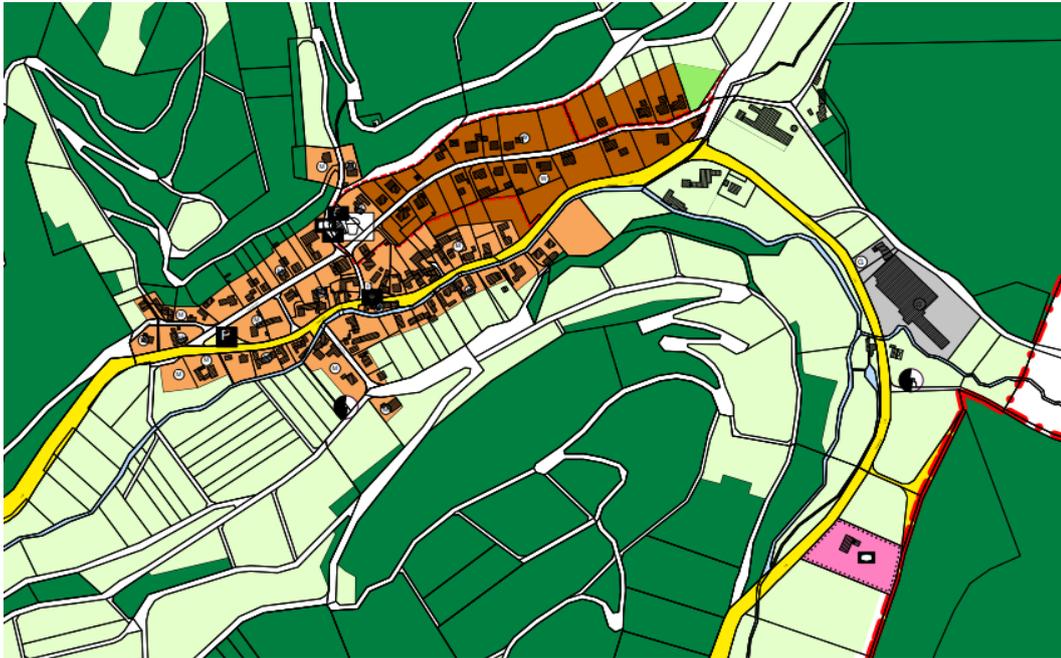


Abbildung 12: Ausschnitt Flächennutzungsplan Staffel

### Rahmenbedingungen & Planungsstand

In Kesseling blieb die Gebäudesubstanz von Flutauswirkungen vor einer kompletten Zerstörung verschont, betroffen waren hauptsächlich Keller und Erdgeschosse. In Kesseling sind mehrere geeignete Wohnbauersatzflächen und Baulücken vorhanden, die unter anderem eine Innenentwicklung ermöglichen.

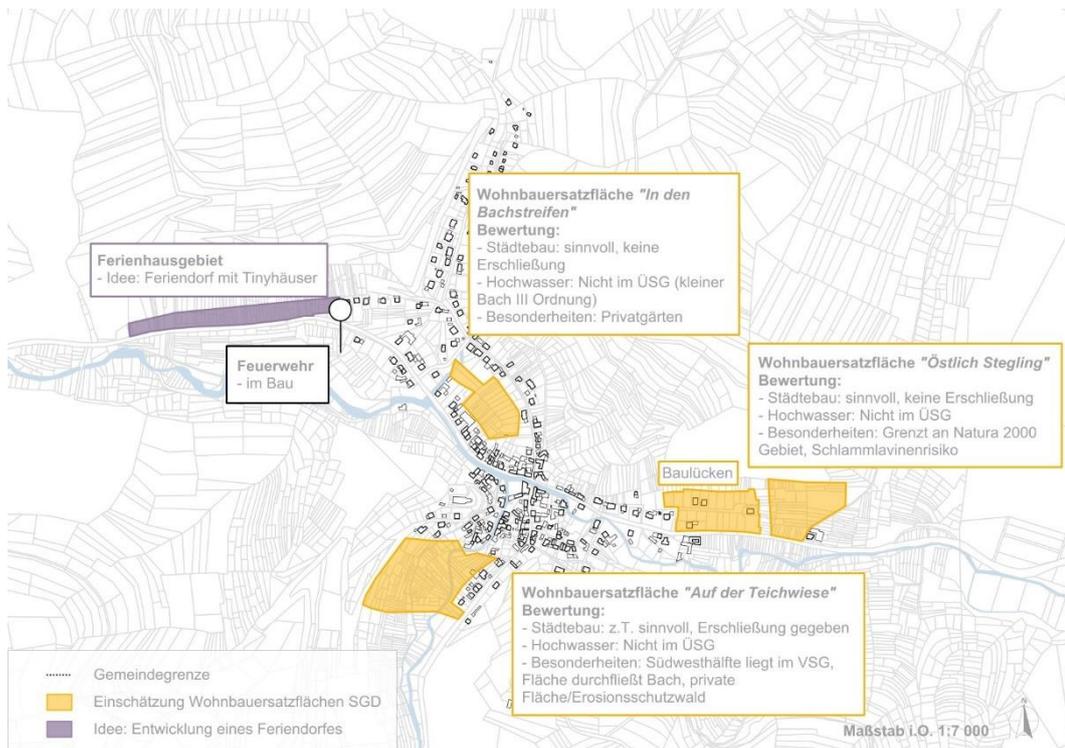


Abbildung 13: Rahmenbedingungen und Planungsstand Kesseling

Ähnlich wie in Kesseling blieben auch in Staffel Schäden durch die Flut aus. Eventuelle Wohnbauersatzflächen sind aufgrund der Besitzstruktur (Privatgärten) oder der Lage im Biotopkomplex mit den genannten Belangen abzuwägen.

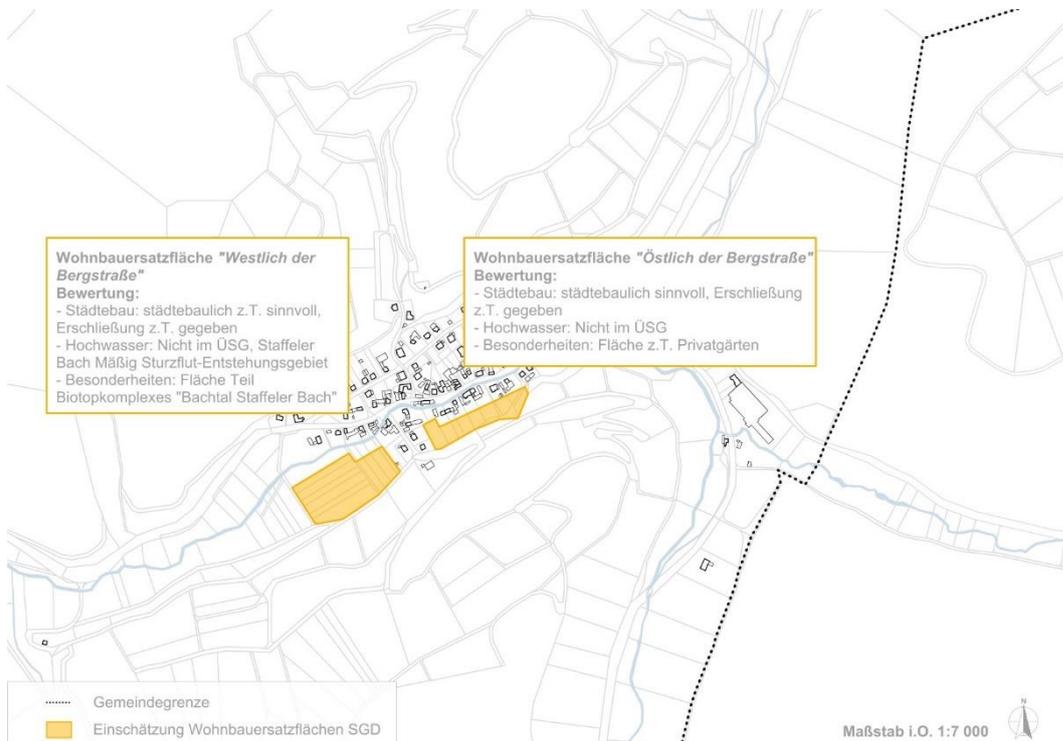


Abbildung 14: Rahmenbedingungen und Planungsstand Staffel

### 3.2 Räumliche Situation und Atmosphäre

Im Folgenden werden die erhaltenen Ergebnisse der Bestandsaufnahme, die vor Ort durchgeführt wurde, beschrieben und die räumliche Situation und Atmosphäre aufgegriffen und erläutert.

#### Räumliche Einordnung und Verkehr

Kesseling ist mit einer Fläche von 31,1 km<sup>2</sup> die flächenmäßig größte Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde Altenahr. Fast 90 % davon sind Wald- und Landwirtschaftsflächen, die sich im Süden bis an die Gemarkung von Kaltenborn erstrecken.

Die beiden Ortsteile Kesseling und Staffel sind gewachsene Straßendörfer und liegen an der L 85 im Tal des Kesselingener Bachs. Staffel erstreckt sich über etwa 800 Meter, Kesseling über einen Kilometer. Zwischen den Ortsteilen liegen etwa eineinhalb Kilometer. Der kleinere Ortsteil bzw. Wohnplatz Weidenbach liegt rund zwei Kilometer südlich von Kesseling.

Die L 85 ist im Westen an die B 257 angeschlossen und führt im Osten Richtung A 61.

Die benachbarten Gemeinden sind Ramersbach (östlich), südlich von Staffel Heckenbach, südlich von Weidenbach Kaltenborn, und im Westen in circa zwei Kilometer Entfernung Ahrbrück.

#### Naturraum

Die Ortsgemeinde liegt im tiefeingeschnittenen Tal des Kesselingener Bachs. In Richtung Süden erstreckt sich das Herschbachtal. Die Bachläufe des Tals münden aus dem Zusammenfluss des Blasweiler Bachs und des Heckenbachs am östlichen

Ortseingang von Staffel und verlaufen als Staffeler Bach bis in die Ortsmitte von Kesseling. Hier fließen dieser und der Weidenbach zusammen und fließen Richtung Westen bis in die Ahr als Kesseling Bach.

Bestimmender Faktor der Siedlungsflächenentwicklung war und ist das Relief. Staffel liegt in einer Art Schleife rund um eine über 300 Meter hohe Erhebung. Bereits nach einem Fußmarsch von etwa einem halben Kilometer befindet man sich auf über 400 Meter über der Normalhöhenlinie, die Ortsteile selbst liegen auf etwa 200 Meter. Bachläufe und bewaldete Hänge prägen die Landschaft. Im Süden erstreckt sich das Gemeindegebiet über den Kesseling Wald bis hin zum fast 600 Meter hohen Hundsburghopf.

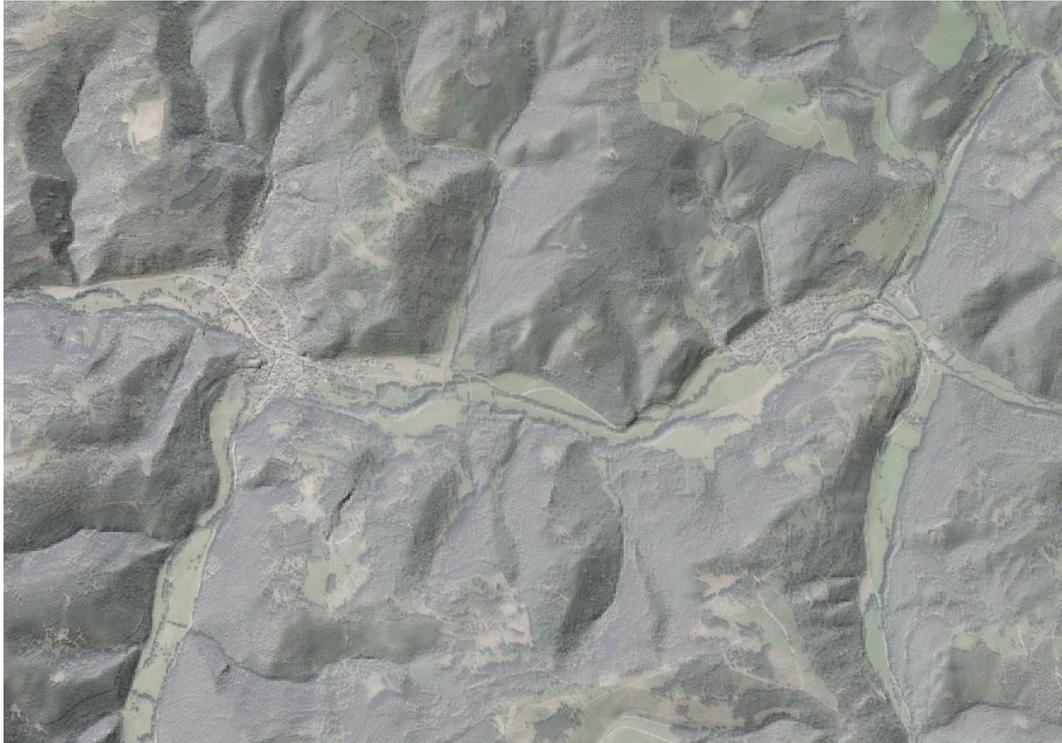


Abbildung 15: Kesseling und Staffel mit umliegendem Naturraum und Topografie (Quelle: Geoportal RLP)

In allen Ortsteilen können am Siedlungsrand verschiedene Wanderwege betreten werden.



Abbildung 16: Landschaft und Natur um Kesseling

## Infrastruktur

Aktuell ist in der Ortsgemeinde Kesseling kein Geschäft für Lebensmittel oder sonstige Güter des täglichen Bedarfs vorhanden. In der Kesselinger Ortsmitte befindet sich ein Café.

Auch ein Gewerbegebiet ist nicht vorhanden, dennoch sind mehrere Dienstleister wie z.B. eine Autowerkstatt vorzufinden. Ebenso sind mehrere Ferienwohnungen, -häuser und -unterkünfte vorhanden.

Bildungs- und Betreuungsangebote wie eine KiTa als auch eine Grundschule sind nicht vor Ort, sondern im benachbarten Ahrbrück vorzufinden. In Kesseling gibt es einen Bolzplatz mit Grillmöglichkeit und mehrere Spielplätze.

Sowohl Kesseling als auch Staffel verfügen über ein Ortsgemeindehaus für Veranstaltungen. Alle drei Ortsteile sind an das Breitbandnetz angeschlossen.



Abbildung 17: Café, Werkstatt und Freiwillige Feuerwehr

## Kesseling

Kesseling ist ein gewachsenes Straßendorf mit einem Ortszentrum im Bereich der Bach-, Kirch- und Weidenbacher Str. Dieser Altortbereich weist überwiegend eine dichte Haus-Hof-Bauweise auf. Hier befindet sich das Gemeindehaus mit mehreren Räumlichkeiten. Auf einer Erhöhung liegt die St. Petrus und Maternus Kirche und der örtliche Friedhof.

Neuere wohnbauliche Entwicklungen sind in zweiter Reihe in Hanglage sowie an den Ortseingängen gelegen. Die Baustruktur und das Ortsbild wird hier durch Einfamilienhausbebauungen in offener Bauweise mit großzügigen Privatgärten geprägt.



Abbildung 18: Eindrücke aus Kesseling (St. Maternus, Gemeindehaus und typische Haus-Hof-Bauweise)

Über den gesamten Ortsteil sowie die angrenzenden Straßen ist eine Vielzahl an religiösen Kleindenkmälern (u.a. Wegekappen) vorzufinden.

## Staffel

Der Ortsteil Staffel ist ein Straßendorf. Der Bereich um die Lüfhildiskapelle sowie die Grundstücke südlich entlang der Hauptstraße sind mit einer dichten Haus-Hof-Bauweise bebaut. Im restlichen Ortsteil ist eine aufgelockerte, gegliederte Bauweise mit Einfamilienhausbauung und Privatgärten zu erkennen.

Am Ortseingang liegt eine gewerblicher Leerstand sowie die ehemalige Staffeler Mühle.



Abbildung 19: Eindrücke aus Staffel

## Weidenbach

Der Wohnplatz Weidenbach besteht aus etwa 15 Gebäuden mit Nebengebäuden, die eine Ansiedlung aus größtenteils freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern bilden und von Natur und Landschaft umgeben sind. Eine Bushaltestelle verbindet Weidenbach mit dem ÖPNV.



Abbildung 20: Eindrücke aus Weidenbach

## Siedlungsflächenentwicklung

Eine Innenentwicklung kann durch Nachverdichtung der Privatgärten „In den Bachstreifen“ erfolgen. Die fast 9.000 m<sup>2</sup> große Fläche liegt städtebaulich sinnvoll und nicht innerhalb eines Hochwasserschutzgebietes. Baulücken am Ortseingang von Kesseling stellen ebenfalls ein Potenzial zur Innenentwicklung dar.

Im südlichen Bereich kann zusätzliches Bauland „Auf der Teichwiese“ durch Erschließung eines neuen Baugebietes gewonnen werden.

Zudem besteht der Gedanke eines Feriendorfes angrenzend an den westlichen Siedlungsrand.

### **Flutauswirkungen**

Als Folge der Starkregenereignisse kam es zu Überschwemmungen, da die Bäche über die Ufer traten. Die Wassermassen stauten sich am Zusammenfluss in der Kesseling Ortmitte, und traten hier über die Ufer. Die Mischung aus Schlamm und Wasser suchte sich dabei ihren Weg in Richtung Westen. Dabei hinterließ die Flut Spuren und Verwüstungen in den Kellerräumen und Erdgeschossen von 40 bis 50 Häusern. An mehreren Brücken und Wasserläufen kam es zu Beschädigungen bis hin zu Zerstörungen. Der Bolzplatz sowie die angrenzende Wiese wurden ebenfalls verschlammt und standen lange Zeit unter Wasser, wodurch es zu erheblichen Schäden kam.

Weitere Folgen des Starkregens waren Hangrutsche und Schlammlawinen aus den Seitentälern. Die Verbindung zwischen Kesseling und Staffel aber auch nach Herschbach mussten gesperrt werden.

In Kesseling wurde Wohnraumersatz für Flutgeschädigte (auch aus umliegenden Ortsgemeinden) in Form von Tiny Houses bereitgestellt.

### 3.3 Planerische Bestandsanalyse

Durch die Ergebnisse der planerischen Bestandsaufnahme und -analyse sowie die durchgeführten Gespräche mit Ortskenner:innen konnte ein Profil an Herausforderungen und Potenzialen für Kesseling erstellt werden.

#### 3.3.1 Herausforderungen

##### Bolzplatz und Umgebung

Auch wenn sich der Bolzplatz mit der vorhandenen Grillstelle bereits vor dem Starkregenereignis in einem veralteten Zustand befanden, wurde diese Situation durch die Flut verschärft. Der vollversiegelte und ungeordnete Parkplatz ist, wie die Gestaltung allgemein, nicht ansprechend und sollte erneuert werden. Trotz der Lage als möglicher Ausgangspunkt für Wanderungen und Radtouren bleibt dieses Potenzial bisher ungenutzt. Auch eine klare Beschilderung fehlt. Das vorhandene Gebäude befindet sich in einem schlechten Zustand und erschwert eine Umnutzung.



Abbildung 21 Bolzplatz, angrenzende Wiese und Parkplatz mit Halfpipe

##### Lärm- und Verkehrsproblematik

Kesseling ist wie bereits beschreiben, in weiten Bereichen ein umgangssprachliches „Straßendorf“. Dabei führt die L 90 nach Süden in Richtung der Rennstrecke Nürburgring. Bedingt dadurch steigt bei Veranstaltungen, an Wochenenden sowie bei gutem Wetter der Durchgangsverkehr stark an. Ein Großteil der Verkehrsteilnehmer sind Motorradfahrer:innen sowie Sportwagen. Es entstehen starke Lärmbelastungen, besonders im engen Bereich der Weidenbacher Straße.

Ein weiteres Defizit ist die teils geringe Anzahl an öffentlichen Stellplätzen sowie ihre Lage direkt im Ortskern. An vielen Stellen ist man gezwungen, im Straßenraum oder auf dem Gehweg zu halten, vielerorts ist die Straße dafür allerdings zu eng. Ein langfristiges Parkkonzept für die Ortsmitte sowie Parkplätze für eine touristische Nutzung sind wichtig. Dabei ist zu prüfen, ob und wo zusätzliche Flächen für den ruhenden Verkehr geschaffen werden können, um den Straßenraum neu zu ordnen. Dauerparken sollte hier unterbunden werden.



Abbildung 22: Verkehrssituation

Der ÖPNV beschränkt sich größtenteils auf den Schulbusverkehr sowie einige wenige Fahrten Richtung Ahrbrück und Adenau. Abends ist keine Verbindung vorhanden. Die umgebenden Landesstraßen sind teils in einem schlechten Zustand und sollten saniert werden.

## Radwegenetz

Durch die Zerstörung diverser Brücken aber auch durch neue Trends der E-Mobilität (E-Bikes) gibt es im Bereich der Radwegeverbindungen dringenden Handlungsbedarf. Teilweise fehlen schlicht Wege und Verbindungen, insbesondere zwischen den Ortsteilen. Aktuell wird der Radweg offiziell über die Landesstraße geführt. Diese ist in einem sehr schlechten Zustand und ist ergänzend durch den Durchgangsverkehr nicht zum uneingeschränkten Radfahren geeignet.

Bewohner:innen und Tagestouristen profitieren durch einen entsprechenden Ausbau z.B. vorhandener Wirtschaftswege zu Radwegen. Dabei ist zu beachten, dass vor allem durch das motorenunterstützte Radefahren neue Wege und andere Distanzen überwunden werden können und das benötigte Fitnessniveau für die bergige Landschaft sinkt.



Abbildung 23: Aktuell durch den Radverkehr genutzte Wege und Straßen

## Sanierungsbedarf und Versiegelung

Allgemein macht Kesseling hinsichtlich der Bausubstanz einen gepflegten Eindruck. Jedoch sind vereinzelt auch sanierungsbedürftige Gebäude, Höfe, Scheunen und öffentliche Plätze vorhanden. Neben Sanierungsmaßnahmen und Umnutzungen scheinen teils auch ein Rückbau, vor allem in der dicht bebauten Ortsmitte, sinnvoll. Dabei beschränken sich die sanierungsbedürftigen Gebäude auf die Kesseling Hauptstr. und den Ortskern. Verschiedene Gebäude sind aktuell als Leerstände zu verzeichnen. Abgesehen ihrer mangelhaften Bausubstanz, sollte auch im Sinne der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes eine Modernisierung der Gebäudeausstattung angestrebt werden.

Sanierungsmaßnahmen sollten an das vorhandene Ortsbild angepasst werden, um ein harmonisches Gesamtbild zu erzeugen und den ursprünglichen Charme zu erhalten. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen sollte neben dem Rückbau auch eine Entsiegelung öffentlicher Plätze und Parkplätze angestrebt werden. Hierdurch kann die Versickerung von Regenwasser gefördert sowie die sommerliche Oberflächenerhitzung verringert werden.



Abbildung 24: Beispiele für mangelhafte Bausubstanz und hohe Versiegelung

### **Versorgung**

Aufgrund der Nähe zu Ahrbrück ist die Nahversorgung grundsätzlich gegeben. In der Ortsgemeinde sind allerdings keine Geschäfte oder Arztpraxen vorhanden. Hier wird eine innovative Lösung als Ergänzung zur ÖPNV Anbindung benötigt, um auch mobilitätseingeschränkten Personen wie Kindern und Jugendlichen oder Senioren:innen die Anbindung zu ermöglichen. Neben einer Mitfahrerbank können auch weitere Bürger:innenprojekte in Betracht gezogen werden.

Eine Gastronomie fehlt in der Ortsgemeinde ebenfalls und damit auch ein Ort des Zusammenkommens für die Bewohner:innen oder als Verpflegungs- und Ruheort für Touristen:innen.

Auch ein lokaler Verkauf in Form eines kleinen Dorfladens oder Regiomats könnte geprüft werden und eventuell ein gastronomisches Angebot ergänzen.

### **Anbindung aller Bewohner:innen**

Kesseling weist das höchste Durchschnittsalter der drei untersuchten Gemeinden auf. Ein hoher Anteil befindet sich in der Altersgruppe über 75 Jahre. Es ist wichtig, die verschiedenen Generationen in das Dorfleben und die Gemeinschaft einzubinden und die Dorfmitte als sozialen Treffpunkt zu etablieren. Auch Aufenthaltsbereiche in der jeweiligen Nachbarschaft sollten ermöglicht werden, um den sozialen Austausch zu fördern. Ein Angebot bzw. Raum für Jugendliche und Kinder fehlt.

Um junge Familien zu halten und auch anzuziehen sollte die Attraktivität gesteigert werden, um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken.

Auch die einzelnen Ortsteile stehen in einer leichten Konkurrenz zueinander und sollten stärker zusammengeführt werden.

### **Gemeinderäume Staffel**

Mehrere öffentliche bzw. gemeindliche Einrichtungen im Ortsteil Staffel weisen Handlungsbedarf auf. Das Gemeindehaus ist sanierungsbedürftig und sollte an die aktuellen Ansprüche und Standards angepasst werden. Auch in Hinblick auf dort stattfindende Feste und Veranstaltungen, wie die Kirmes oder Grillabende, ist ein entsprechender Standard zu empfehlen. Der angrenzende Spielplatz erfordert ebenfalls Handlungsbedarf und benötigt eine Erweiterung des Spiel- und Aktivitätsangebots.

### 3.3.2 Potenziale

#### Wohnbauland

Im Hinblick auf die Wohnraumnachfrage ist Kesseling allgemein gut aufgestellt. Die Ortsstruktur bietet noch einige Flächen, um neuen Wohnraum zu schaffen. Sowohl im Rahmen einer Innenentwicklung und Nachverdichtung als auch im Außenbereich. Hier sollte der Fokus auf die Entwicklung von Wohnraum für die ansässige Bevölkerung gerichtet werden, sowohl für junge Familien als auch Senior:innen.

Besonders bezüglich des demografischen Wandels und die relativ alte Bevölkerungsstruktur in Kombination mit der aktuell durch Einfamilienhäuser geprägten Baustruktur sollte ein breites Angebot an Wohnformen geschaffen werden, um sich auf die Zukunft vorzubereiten. Hierzu zählen Mehrgenerationenwohnen, gemeinschaftliches Wohnen sowie altersgerechtes Wohnen. Dennoch sollten auch Möglichkeiten für junge Familien aus dem Köln-Bonner Umland geschaffen werden, um die Überalterung durch den demografischen Wandel zu verringern.



Abbildung 25: Beispiele für Nachverdichtungsflächen

#### Tourismus

Auch Kesseling liegt, wie die beiden anderen Ortsgemeinden auch, im beliebten Wandergebiet Eifel. Elf örtliche Wanderwege verschiedener Schwierigkeitsstufen bilden ein Netz aus insgesamt 150km Länge. Die Landschaft besticht vor allem durch die Anstiege direkt am Ortsrand mit Aussichten in das Tal hinein sowie einem Panoramablick auf die Hohe Acht und weitere Berglandschaften. Das bewirtete Steinerberghaus auf dem angrenzenden Steinerberg nördlich von Kesseling ist ein beliebtes Ausflugsziel.

Der Tourismus vor Ort könnte von einem Angebot, in Form von Übernachtungsmöglichkeiten für verschiedene Zielgruppen, in Kombination mit zusätzlichen Aktivitätsmöglichkeiten, etwa Fahrradverleih oder sportliche Angebote sowie Gastronomie, profitieren.



Abbildung 26: Übernachtungsmöglichkeit und Aussicht

#### Dorfmitte und Gemeinderäume Kesseling

Um das Kesseling Zusammenleben und die Gemeinschaft weiter zu stärken wird ein Dorfmittelpunkt als zentraler Treffpunkt benötigt. Mit der Fläche in der Dorfmitte, rund um die hervorragenden Kesseling Gemeinderäume, steht eine geeignete Fläche bereit. Diese sollte sinnvoll umgestaltet und als Dorfmittelpunkt etabliert werden. Dabei sind die Bedürfnisse der Bürger:innen zu beachten, um die Akzeptanz zu erhöhen.



Abbildung 27: Gemeindehaus Kesseling und Umgebung

### Brückenkultur

Neben den ortsbildprägenden Bächen sind auch die benötigten Brücken ein wichtiger Teil des Städtebaus in der Ortsgemeinde. Auch für die Bewohner:innen sind sie ein wichtiges Thema. Durch eine Inszenierung und ansprechende Gestaltung können sie weiter hervorgehoben werden und mehrere kleine „Hingucker“ in der Gemeinde bilden.

Ein innerörtlicher Rundweg mit Informationen zu den Brücken, der an weiteren Denkmälern/ bedeutenden Orten vorbeiführt, kann diesen Aspekt abrunden und sowohl für die Bewohner:innen als auch den Tourismus ein schöner Zeitvertreib und Anziehungspunkt werden.



Abbildung 28: verschiedene Kesseling Brücken

### Natur und Landschaft

Die Lage im Tal des Kesselingers Bachs führt zu einer einzigartigen Landschaft, in der sich die Gemeinde zwischen den Bergen erstreckt und in die Hänge einfügt. Durch das Relief kann nach einem kurzen Anstieg bereits eine schöne Aussicht in die Landschaft genossen werden.

Durch eine Reaktivierung der Weinberge kann die Natur dabei einen neuen Hingucker und das Dorf ein Alleinstellungsmerkmal erhalten. Historisch gesehen war Kesseling durch das früher ansässige Kloster der erste Ort im Ahrtal der Wein angebaut hat.

Die verschiedenen Bäche bieten ebenfalls diverse Potenziale als naturnahe Aufenthaltsflächen und auch gestalterische Elemente, die in das Gesamtkonzept eingebunden werden.

### Dorfgemeinschaft

Die Ortsgemeinde besitzen eine Vielzahl an Vereinen und ein großes ehrenamtliches Engagement. Besonders zu nennen ist die Jugendfeuerwehr, die Jugendliche aus der gesamten Region anzieht. Darüber hinaus ist ein breites sportliches Angebot, zum Teil in Vereinigungen mit den Nachbargemeinden, musikalische Vereine und natürlich der Karneval vertreten.

### 3.4 Leitbildentwicklung

Das Leitbild bestimmt die zukünftige Entwicklung der Ortsgemeinde und ist ein wichtiger Bestandteil des Wiederaufbau- und Entwicklungskonzepts.

Die Zukunftsthemen, eine Profilidee und die Leitprojekte bilden als drei Bausteine die Basis des Leitbilds. Die Leitprojekte sind dabei definiert aus einigen räumlich priorisierte Handlungsbereiche, die eine essenzielle Rolle in der Dorfentwicklung einnehmen. Sie sind für die nähere Zukunft und die Umsetzung der Zukunftsthemen von besonderer Bedeutung.

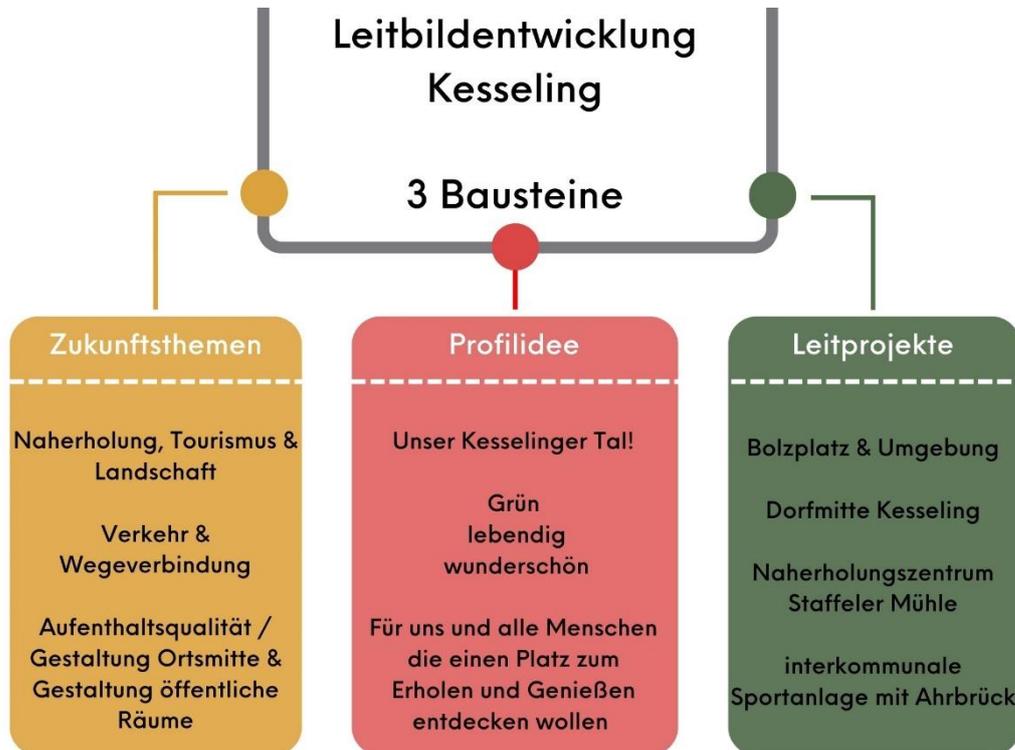


Abbildung 29: Bausteine des Leitbilds "Kesseling"

#### 3.4.1 Zukunftsthemen für Kesseling

Die Zukunftsthemen bilden die zentralen Themenfelder der Kesseling Ortsentwicklung in den nächsten 10-15 Jahren ab. Sie wurden nach intensiver Diskussion in der Lenkungsgruppe festgelegt sowie um ein Zukunftsthema, dass aus Sicht der Bewohner:innen einen hohen Stellenwert hat, ergänzt. Zu Beginn wurden, basierend auf der planerischen Analyse und den Akteursgesprächen vor Ort, folgende sieben Zukunftsthemen vorgeschlagen:

- Naherholung, Tourismus, Landschaft
- Verkehr und Wegeverbindung
- Aufenthaltsqualität und Gestaltung der Ortsmitte
- Soziale Mitte
- Gestaltung öffent. Räume
- Nachhaltigkeit
- Sportliche Infrastruktur.

### Wahl der Zukunftsthemen

Die Zukunftsthemen „Naherholung, Tourismus, Landschaft“ sowie „Verkehr und Wegeverbindungen“ wurden durch die Lenkungsgruppe bestimmt. Die Bewohner:innen ergänzten die Zukunftsthemen im Rahmen der Onlinebefragung durch „Aufenthaltsqualität / Gestaltung Ortsmitte und Gestaltung öffentliche Räume“

- Im Zukunftsthema **Naherholung, Tourismus, Landschaft** stehen die vorhandenen naturräumlichen Potenziale und ihre Nutzung für den sanften Tourismus im Mittelpunkt. Das Tourismuserlebnis inklusive Anreise, Aufenthalt, Übernachtung und Versorgung soll verbessert werden und auch für die Bewohnerschaft vor Ort zur Naherholung dienen.
- Das Zukunftsthema **Verkehr und Wegeverbindung** bündelt Themen wie den Ausbau der verkehrlichen Verbindung und der Mobilität aber auch die Beruhigung der innerörtlichen Verkehrssituation.
- Im Themenfeld **Aufenthaltsqualität / Gestaltung Ortsmitte und Gestaltung öffentliche Räume** werden die Schaffung von Treffpunkten und Aufenthaltsorten mit einer ansprechenden Gestaltung behandelt, aber auch weitere funktionale und nutzungsbezogene Aspekte in der Ortsmitte.

### Ziele der Zukunftsthemen

Innerhalb der Bürger:innenbefragung hatten die Bürger:innen die Möglichkeit die festgelegten Zukunftsthemen durch Ziele zu detaillieren und benannten auch mögliche Ansätze zur Realisierung und Umsetzung. Das ergänzende Zukunftsthema wurde in der Dorfwerkstatt mit Zielen erweitert.

Je häufiger ein Ziel genannt wurde, desto größer wird es in den nachfolgenden Wörterwolken dargestellt.

Im ersten der drei Zukunftsthemen ist vor allem der Erhalt der Landschaft sowie die Schaffung touristisch hochwertiger Wander- und Radwege wichtig, von denen auch Bewohner:innen profitieren. Neben der Landschaft soll Besuchenden auch der Dorfcharme nähergebracht werden. Dennoch steht der Tourismus unter der Maxime der Nachhaltigkeit und des Naturschutzes sowie der Sauberkeit in der Natur.

Was ist im Zukunftsthema "Naherholung, Tourismus und Landschaft" für Sie das wichtigste Ziel?



Abbildung 30: Ziele Zukunftsthema "Naherholung, Tourismus und Landschaft"

Neben einem Ausbau des ÖPNV ist auch die Straßeninstandsetzung der angrenzenden Landesstraßen wichtig. Innerörtlich sollte die Verkehrssituation durch eine Geschwindigkeitsbegrenzung beruhigt werden, um den Lärm zu verringern und die Lebensqualität zu verbessern.

Was ist im Zukunftsthema "Verkehr und Wegeverbindung" für Sie das wichtigste Ziel?

ÖPNV verbessern  
**Straßeninstandsetzung**  
**Radwege**  
**Verkehrssituation**  
Tempo 30

Abbildung 31: Ziele Zukunftsthema "Verkehr und Wegeverbindung"

Im Ort fehlt aktuell eine bewirtete Aufenthaltsmöglichkeit in Form einer Gastronomie oder eines Biergartens, die für spontane Zusammenkünfte nach Feierabend aber auch für kleinere Feste genutzt werden kann. In der Kesseling Ortsmitte ist zudem eine Gestaltung am Wasser und Umnutzung der Leerstände erwünscht. Allgemein soll die Aufenthaltsqualität hier durch gestalterische sowie verkehrsberuhigende Maßnahmen verbessert werden.

Was ist im Zukunftsthema "Aufenthaltsqualität & Gestaltung Ortsmitte" für Sie das wichtigste Ziel? (Dorfwerkstatt)

Radweegeanbindung  
Umgang Leerstand  
öffentliche Toilette  
**Gastronomie / Biergarten**  
**Gestaltung am Wasser**  
Verkehrsberuhigung  
Pflasterung und Gestaltung  
Dorfmitte erweitern  
Nachhaltigkeit

Abbildung 32: Ziele Zukunftsthema "Aufenthaltsqualität und Gestaltung Ortsmitte und öffentliche Räume"

### 3.4.2 Profildree für Kesseling

Zum Abschluss der Dorfwerkstatt vor Ort wurde in gemeinsamer Runde über eine Profildree für Kesseling und das Selbstverständnis der Bewohner:innen diskutiert.

Als herausragende Aspekte sind vor allem die Gemeinschaft und der Ortskern genannt worden sowie die Potenziale im touristischen Bereich. Besondere Wertschätzung erhält auch die umgebende Natur und grüne Lage.

Die Bürger:innen sind stolz auf ihren Wohnort, dies spiegelt sich auch in der gemeinsam gefundenen Profildree wieder:

## Unser Kesselingener Tal! Grün, lebendig, wunderschön

### Für uns und alle Menschen, die einen Platz zum Erholen und Genießen entdecken wollen

In Zukunft soll der sanfte Tourismus weiter gestärkt werden, vor allem durch einen Ausbau der Wegeverbindungen, um einen naturnahen Urlaub so ermöglichen. Die Grünstrukturen können durch die Reaktivierung von Weinbergen und Blumenwiesen verbessert werden und die Gemeinschaft sollte ihr soziales Miteinander und regelmäßiges Zusammenkommen weiter stärken sowie die Dorfmitte beleben. In allen Bereichen spielen die Themen Einbindung von Wasser und Nachhaltigkeit eine bedeutende Rolle.

#### 3.4.3 Leitprojekte

Durch ihre besondere Bedeutung für die Bewohner:innen, ihr hohes Entwicklungs- und Verbesserungspotenzial oder auch aufgrund aktueller Bedürfnisse sind verschiedene räumlich priorisierte Handlungsbereiche innerhalb der Bestandsanalyse und -bewertung herausgestochen. Im Rahmen der Lenkungsgruppe wurden diese genauer besprochen und anschließend die vorerst wichtigsten räumlich priorisierten Handlungsbereiche festgelegt, in denen durch die Umsetzung verschiedener Maßnahmen ein wichtiger Schritt in Richtung Zukunft gegangen werden kann.

Durch diese zukunftsweisende Funktion sind einige Handlungsbereiche als Leitprojekte auch Bausteine des Leitbilds. Im städtebaulichen Entwicklungskonzept werden darüber hinaus weitere Handlungsbereiche analysiert und geplant.

#### **Bolzplatz & Umgebung**

Direkt am Kesselingener Bach, westlich der Ortsmitte, liegt der Kesselingener Bolzplatz. Neben dem Bolzplatz selbst sind auch eine in die Jahre gekommene Grillstelle, eine Halfpipe, das Junggesellenhaus sowie eine vollversiegelte Parkplatzfläche vorhanden. Es grenzt eine Wiese an sowie der Einstieg in die Wanderwege Richtung Süden.

Sowohl gestalterisch als auch allgemein befindet sich die Fläche in keinem guten Zustand.

Die Fläche könnte als Aktiv-Standort das Dorfleben für alle Generationen bereichern und für sportliche Zwecke, Feste und Feiern genutzt werden. Auch der Tourismus könnte hiervon profitieren. Der Bolzplatz kann einen Ausgangspunkt für einen neuen Rundwanderweg darstellen, der an spannenden Orten, wie Höhlen, Bachläufen und einem Waldlehrpfad vorbeiführt.

Zudem können das Thema Leben am/mit dem Wasser in die Entwicklung und Gestaltung dieses Bereiches eingebunden werden. Möglichkeiten hierfür sind eine Retentionsfläche, multifunktionale Grünflächen und die Erlebbarkeit des Wassers.



Abbildung 33: Bestand Bolzplatz und Umgebung

Im gegenüberliegenden Wohngebiet ist zudem ein Nachverdichtungspotenzial vorzufinden. Die Privatgärten „in den Bachstreifen“ bieten genug Fläche, um mehrere Baugrundstücke anhand einer Stichstraße zu erschließen und im Rahmen der Innenentwicklung neuen Wohnraum zu entwickeln.

Die Umgebung des Bolzplatzes sollte sowohl als Veranstaltungsort aber auch der alltäglichen Freizeitgestaltung dienen – so lauteten die Ergebnisse des Workshops. Zudem ist er als Willkommensbereich für den Tourismus wichtig und sollte entsprechende Angebote wie Informationsmöglichkeiten oder eine öffentliche Toilette bieten.

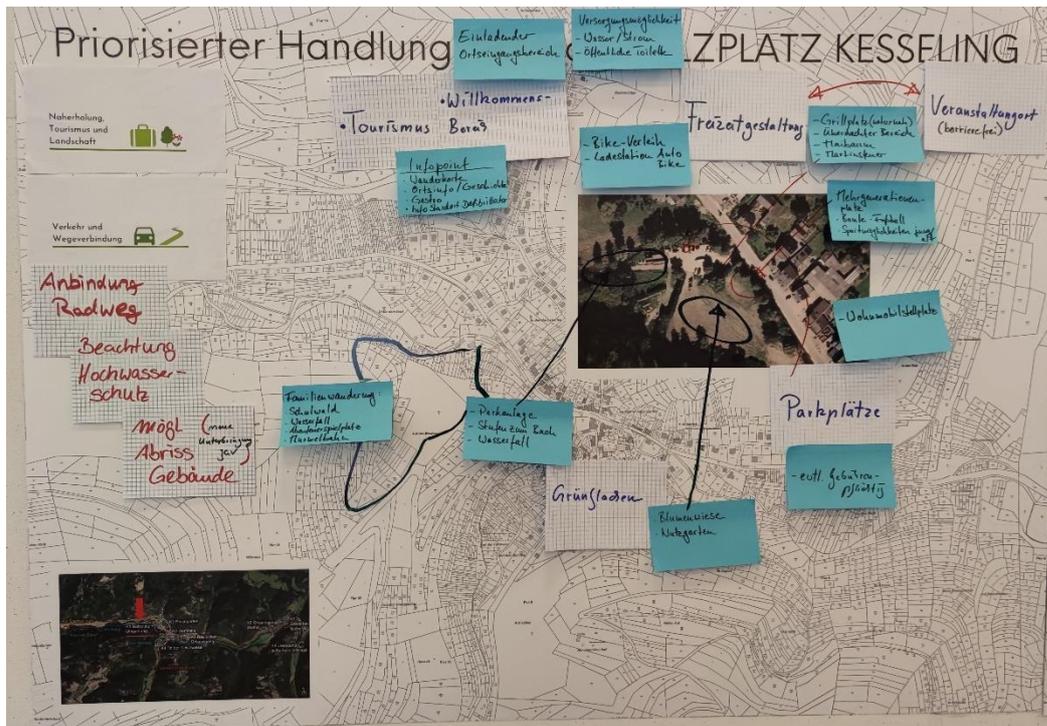


Abbildung 34: Ergebnisse Dorfwerkstatt Handlungsbereich Bolzplatz und Umgebung

### Dorfmitte Kesseling

Der Bereich der Dorfmitte wird umrahmt von der Bachstraße, Weidenbacher Str. Kirchstr. und Hauptstr. In die Betrachtung werden auch jeweils die Gebäude auf den gegenüberliegenden Straßenseiten einbezogen.

Herzstück bildet hier das Gemeindehaus (ehemaliges Kloster) mit mehreren Räumlichkeiten und einem schönen Außenbereich mit Kinderspielplatz. Der Weidenbach und Staffeler Bach fließen hier zusammen.

Neben der sehr dichten Bebauung ist auch viel Fläche für verkehrliche Nutzungen versiegelt. Die Parkraumsituation ist zum Teil unübersichtlich und ein zentraler Bereich direkt an der Bachmündung wird als vollversiegelte, private Parkfläche genutzt. Hinzu kommt eine Vielzahl an unterschiedlichen Pflasterungen. Es sind mehrere Leerstände vorzufinden und das Gebäude der Feuerwehr wird in Kürze, aufgrund eines Neubaus an anderer Stelle, seine Nutzung verlieren. Alles in allem wirkt die Dorfmitte sehr ungeordnet und lädt nicht zum Verweilen an.

Durch eine Neugestaltung, Verkehrsberuhigung und Neuordnung kann das Dorfbild aufgewertet werden und attraktive Aufenthaltsbereiche geschaffen werden. Die Dorfmitte kann sich nicht nur als geografische, sondern auch als soziale Dorfmitte etablieren und zum Dreh- und Angelpunkt der Dorfgemeinschaft entwickeln mit gesonderten Zonen zum Parken.



Abbildung 35: Bestand und aktuelle Situation Dorfmitte

Den Bewohner:innen ist hier vor allem eine Aufwertung der Gestaltung und Verkehrsberuhigung wichtig. Hierdurch könnte sich die Dorfmitte als wichtiger Treffpunkt der Dorfgemeinschaft etablieren. Zudem ist die Beachtung der Kesselingener Brückenkultur sowie eine Umnutzung der Leerstände wichtig.

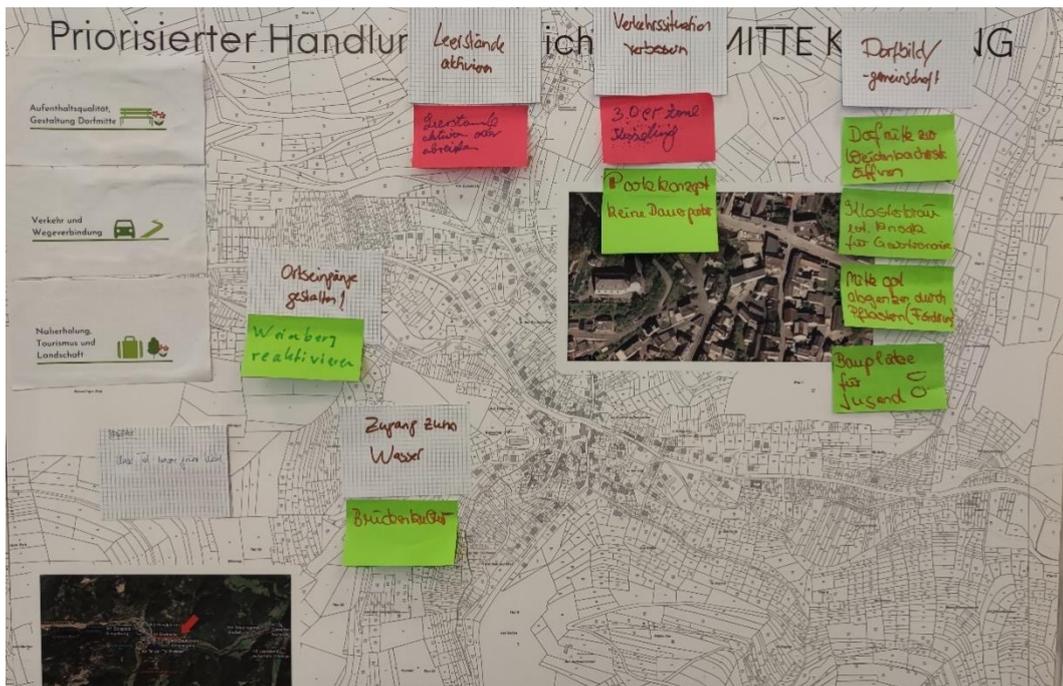


Abbildung 36: Ergebnisse Dorfwerkstatt Handlungsbereich Dorfmitte Kesseling

### Naherholungszentrum Staffeler Mühle

Vor dem östlichen Ortseingang von Staffel, zwischen Staffel und Heckenbach, befinden sich aktuell zwei Leerstände. Ein ehemaliges Sozialgebäude und ein Gewerbeleerstand werden seit geraumer Zeit nicht mehr genutzt.

Die große Freifläche sowie die angrenzende alte Bunkeranlage kann als Naherholungszentrum genutzt werden und dabei verschiedene Nutzungen wie Gastronomie, Übernachtungsmöglichkeiten in verschiedenen Formen, Aufenthaltsbereiche und Parkplätze unterbringen. Die Fläche bietet den direkten Einstieg in verschiedene Wander- und Radwege und vermindert so auch den ruhenden Verkehr in Staffel und Kesseling.



Abbildung 37: Leerstände im Bereich des künftigen Naherholungszentrums

Zusätzlich soll in diesem Bereich die Umwelt und der Hochwasserschutz von einer Beplanung bzw. dem Anlegen eines Retentionsteichs profitieren. Im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung ist die Umnutzung des Gewerbeleerstands als Produktionsstandort für Holzhackschnitzel denkbar, die später Heizzentralen (bspw. des neuen Quartiers auf dem Gelände der ehemaligen Brohler Wellpappe in Ahrbrück) beliefern können.



Abbildung 38: Landschaft und Bunkeranlage

Der Namensvorschlag „Naherholungszentrum Staffeler Mühle“ war eines der Diskussionsergebnisse, das innerhalb des Workshops entstand. Zudem wurde eine angrenzende multifunktionale Wasserfläche vorgeschlagen, die sowohl Bewohner:innen als auch Besucher:innen sowie dem Hochwasserschutz dient.



Abbildung 39: Ergebnisse Dorfwerkstatt Handlungsbereich Naherholungszentrum Staffeler Mühle

### 3.4.4 Weitere räumlich priorisierte Handlungsbereiche

Auch die weiteren räumlich priorisierten Handlungsbereiche gehen aus der Bestandsanalyse oder den Gesprächen vor Ort hervor. Hier ist die Beseitigung von Flutschäden oder Fehlentwicklungen der letzten Jahre das Ziel. Sie ergänzen die als Leitprojekte deklarierten Handlungsbereiche zu einem stimmigen Gesamtkonzept.

#### Auf der Teichwiese

Die aktuell als Landwirtschaftsfläche ausgewiesene Wiese grenzt direkt an die Kirchstraße an und wurde bereits von der SGD als Wohnbaufläche geprüft. Sie liegt städtebaulich sowie erschließungstechnisch sinnvoll. In der Planungskonzeption sollte das Biotop „Bachtal Staffeler Bach“ berücksichtigt werden.



Abbildung 40: Flächen "Auf der Teichwiese"

### Baulücken und Ortseingang Kesseling

Entlang der L 85 und der Straße „Im Steigling“ sind mehrere Baulücken im Osten von Kesseling vorzufinden. Die Dorfeinfahrt wirkt daher sehr unruhig, da lediglich vereinzelte Wohngebäude vorzufinden sind und eine einfassende Begrünung fehlt. Derzeit werden einige Grundstücke für die Übergangswohneinheiten Tiny Houses verwendet.



Abbildung 41: Baulücken und aktuelle Tiny Houses am Ortseingang

### Ortseinfahrt Staffel

Ebenfalls an Begrünung fehlt es am westlichen Dorfeingang in Staffel. Zudem fällt der erste Blick hier auf einen ungestalteten, unzonierten und vollasphaltierten „Platz“. Die Nutzung wird durch eine Bushaltestelle und Parkplätze vom Verkehr dominiert. Sowohl gestalterisch als auch funktional ist hier eine Aufwertung sinnvoll.



Abbildung 42: Ortseingang Staffel mit Parkplatz, Gemeindehaus

### Interkommunale Sportanlage mit Ahrbrück

Abgesehen vom Bolzplatz fehlen in Kesseling Sportflächen sowie ein Fußballplatz für den Vereinssport. Der angedachte Bereich zwischen Ahrbrück und Kesseling auf Kesselinger Gemarkung wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt und bietet genug Fläche für verschiedene Sportanlagen bzw. -arten. Durch die interkommunale Kooperation mit Ahrbrück profitieren gleich zwei Ortsgemeinden sowie die gesamte Region von den zusätzlichen Sportmöglichkeiten.

Vor allem die sportlichen Angebote sollten verschiedene Generationen ansprechen und die Aktivität vor Ort fördern. Zeitgleich kann der Bereich als Treffpunkt über den Sport hinaus genutzt werden und weitere Freizeitaktivitäten beherbergen. Eine Anbindung an das neue Rad- und Fußwegenetz ist wichtig, um die räumliche Entfernung von etwa 1500 Meter angenehm zu überwinden. Die Planung ist im Kapitel „interkommunale Projekte“ zu finden.

## 3.5 Strategisches Gesamtkonzept

Öffentliche Räume sind in Kesseling wichtig, sie sollten sowohl für die Bewohner:innen als auch im Kontext des sanften Tourismus (um-)gestaltet werden. Der Tourismus und die Naherholung finden zudem auf den Freiflächen vor Staffel geeignete Flächen für eine Entwicklung des Angebots von Aktivitäten und Übernachtungsmöglichkeiten.

Zudem bietet Kesseling verschiedene Flächen, in denen eine sinnvolle Siedlungsentwicklung auch kurzfristig möglich ist, aber auch Potenzialflächen für die Zukunft und den Bau von Neubaugebieten.

Die „Grüne Linie“, die aus Ahrbrück kommt, führt bis an den Leerstand der ehemaligen Jugendherberge vor Staffel, das Radwegenetz gar darüber hinaus Richtung Heckenbach und Ramersbach.

Das interkommunale Thema Leben am / mit dem Wasser findet Beachtung in dem Bereich der vielen Brücken und Ufergestaltungen sowie einer möglichen Wasserfläche vor Staffel, um die Aufenthaltsqualität hier zu erhöhen, aber auch gestaltete Retentionsflächen die zugleich als Hochwasserschutzmaßnahmen dienen. Ebenfalls bedacht werden die Seitentäler, um neben dem Hochwasserschutz auch den Schutz vor Schlammlawinen zu verbessern.

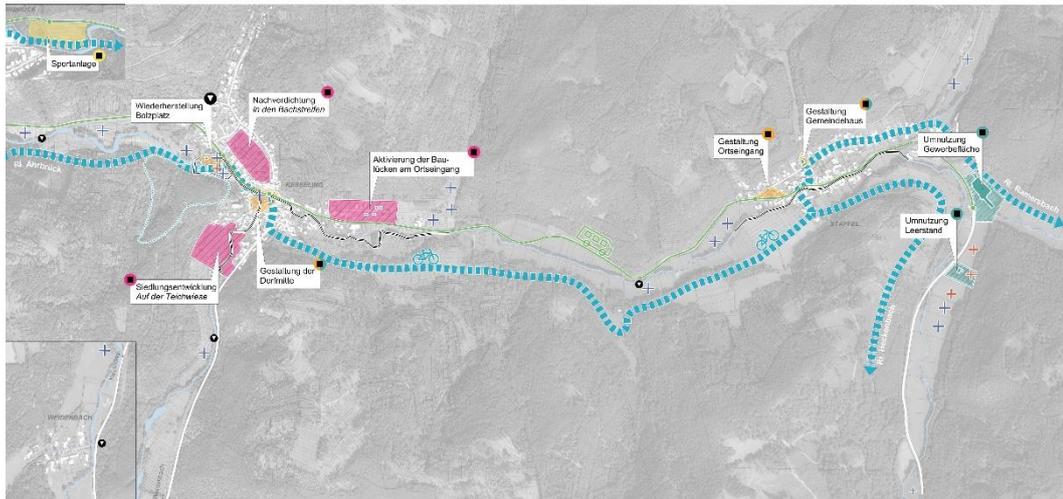


Abbildung 43: Gesamtstrategie Kesseling

### 3.6 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Abschließend werden die Planungsvorschläge vorgestellt und die darin enthaltenen Maßnahmen erläutert. Zusätzlich zu den bereits genannten räumlich priorisierten Handlungsbereichen werden auch Planungen für weitere Bereiche vorgestellt, die im Rahmen der Dorfentwicklung bedacht wurden. Dabei werden sowohl die Ergebnisse der Konzeptphase beschrieben und visualisiert, sowie die Erkenntnisse der darauf aufbauenden Klausurphase aufgezeigt. Letztere können den einzelnen Projektsteckbriefen (Kapitel 5) entnommen werden.

#### K1: Festplatz (siehe auch Kapitel 5)

In Folge der Starkregenereignisse wurde das Gebiet rund um den Bolzplatz stark in Mitleidenschaft gezogen. Der Bolzplatz selbst sollte wieder aufgebaut und mit neuen Toren und Rasen ausgestattet werden. Eine mobile Halfpipe bietet zusätzliche Aktivitätsmöglichkeiten. (Punkt 6 & 7).

Der aktuell vollversiegelte Parkplatz kann sinnvoll umgestaltet werden und neben Sitzmöglichkeiten auch öffentliche Toiletten und Schattenelemente beherbergen (Punkte 4 und 5). Der Bereich am Ufer ermöglicht eine Zugänglichkeit des Kesselingers Bachs. Die gegenüberliegende Wiese wird als Retentionsfläche freigehalten (Punkte 1 & 2).

Parkplätze sind nun geordnet vorzufinden und hindern nicht weiter an einer Nutzung des Platzes und ist auch für Tourist:innen sehr interessant, durch den direkten Einstieg in die Natur mit den umgebunden Wander- und Radwegen (Punkt 3, 8 & 11).

Der Bolzplatz stellt einen Ausgangspunkt für einen neuen Rundwanderweg dar, der an diversen spannenden Orte, wie Höhlen, Bachläufen und einem neuen Waldlehrpfad vorbeiführt. Die angrenzende Wiese ist als multifunktionale Festwiese ange-

dacht mit überdachter Grillstelle (Punkte 9 & 10), die im Falle eines Starkregenerignisses auch als Retentionsfläche fungieren kann.

Eine Fahrbahnverengung mit Baumbepflanzung an der Einfahrt sorgt für eine Verkehrsberuhigung und eine sicherere Ein- und Ausfahrt (Punkt 12). Zudem wird Kraftfahrzeugfahrer:innen visuell Achtsamkeit ermittelt und ein ansprechender Dorfeingang geschaffen.

Zu Beginn der Klausurphase wird der Bereich um den Bolzplatz als zu konkretisierendes Projekt festgelegt. Die hierzu erarbeitete Projektsteckbrief mit Informationen zur Machbarkeitskonkretisierung und neuen Ergebnissen kann im Kapitel 5 entnommen werden.

Dieser Handlungsbereich wird im weiteren Prozess umbenannt in „Festplatz Kesseling“. Es handelt sich hier nicht nur um die Wiederherstellung des Bolzplatzes an sich, sondern um eine integrierte Entwicklung des näheren Umfeldes. Der konkretisierende Handlungsbereich wird auf den Bereich südlich der Hauptstraße begrenzt.



Abbildung 44: Übersichtsplan Planung Bolzplatz und Nachverdichtung in den Bachstreifen (Konzeptphase)

### K3: Nachverdichtung in den Bachstreifen

Die Nachverdichtung der Privatgärten „In den Bachstreifen“ wird über die Steinerbergstraßen aus Osten erschlossen. Die Bauparzellen liegen entlang einer Stichstraße mit Wendehammer und werden zusätzlich über mehrere Fußwege an die Hauptstraße und nach Westen angebunden.

Insgesamt können circa 16 Gebäude gebaut werden. Wichtig ist bei der Bebauung eine ortsangepasste Architektur und ausreichend Begrünung, um eine nachhaltige Nachverdichtung zu sichern (Punkt 13, Abb. 44).

Die Entwicklung der Privatgärten „in den Bachstreifen“ erfordert als nächsten Schritt das Einleiten der Bauleitplanung, während dieser empfohlen wird weitere Alternativen für dieses Areal zu entwickeln. Dabei könnte die Erschließung des Gebietes über die Straße „Im Pressgarten“ eine Überlegung sein.

### K2: Gestaltung der Dorfmitte (siehe auch Kapitel 5)

Eine der wichtigsten Maßnahmen in der Dorfmitte ist die Umgestaltung des Platzes. Die Priorisierung des Verkehrs entfällt, stattdessen wird der Aufenthalt rund um das Gemeindehaus erhöht. Die Kirchstraße wird in dem Bereich zwischen Café und im Allen gesperrt, die Parkplätze entfallen, die Straße und Umgebung werden einheitlich gepflastert (Punkte 1, 2 & 3).

Durch den Abriss mangelhafter/ leerstehender Bausubstanz entsteht eine zusätzliche Platzfläche direkt angrenzend an den Grünbereich und Spielplatz des Gemeindehauses. Das städtebaulich attraktive und sanierte Gemeindehaus rückt somit in den Fotos der Dorfbildes. Der entstehende Bereich kann durch das Café als Außenbereich bewirtschaftet werden. Weitere Elemente wie Sitzmöglichkeiten, schattenspendende Elemente, Beleuchtung, Begrünung und ein Boulefeld runden das Ensemble ab. Somit wird allen Generationen hier ein Aktivitätsraum geboten und das Dorf erhält eine soziale Mitte, die allen Ansprüchen gerecht wird. (Punkte 2 & 6).



Abbildung 45: Übersichtsplan Neugestaltung Planung Dorfmitte (Konzeptphase)

Gestalterisch findet sich hier das Thema Leben am Wasser in der Ufergestaltung und Zugänglichkeit an der Bachmündung wieder. Auch die Brücken werden aufgewertet. Die Parkplätze über dem Kesseling Bach weichen einer Pergola mit Weinreben, die den Platzbereich somit begrenzt und als kleine Raumkante dient. Begrünte Parkplätze werden stattdessen auf dem Grundstück des alten Feuerwehrgebäudes und in der Hauptstraße entstehen. Dem Leerstand in der Hauptstraße sollte eine neue Nutzung zugesprochen werden – als Hofladen könnte er die dörfliche Infrastruktur und Nahversorgung stärken (Punkte 4, 5, 7 & 9). Die Visualisierung zeigt deutlich, in welchem Maße zusätzlicher Freiraum in der neuen Dorfmitte gewonnen und genutzt werden kann. Der Bereich rund um das Gemeindehaus birgt eine Vielzahl von interessanten Platzfolgen, Treffpunkten und Aufenthaltsbereichen für verschiedene Nutzergruppen und Anlässe. Durch den gastronomischen Außenbereich und die Neugestaltung des Ufers sowie einen behutsamen Eingriff in die Bausubstanz wirkt die Dorfmitte offener und einladender.

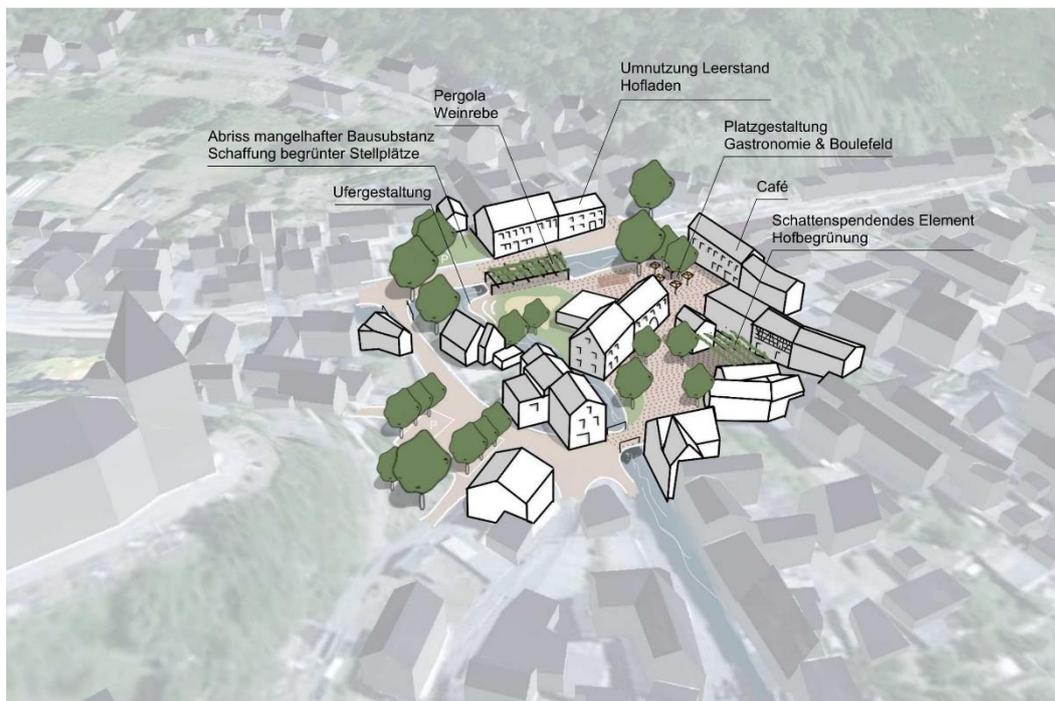


Abbildung 46: Ansicht auf die neue Dorfmitte (Planung Konzeptphase)

Zu Beginn der Klausurphase wird dieser Bereich als zu konkretisierendes Projekt festgelegt. Die hierzu erarbeitete Projektsteckbrief mit Informationen zur Machbarkeitskonkretisierung und neuen Ergebnissen kann Kapitel 5 entnommen werden.

#### K4: Auf der Teichwiese

Anschließend an die Wohnbebauung in der Kirchstraße kann ein Neubaugebiet auf einer aktuellen Freifläche entstehen.

Insgesamt 12 Gebäude können die Siedlungsentwicklung vorantreiben und zusätzlichen bzw. Ersatzwohnraum bieten. Die Stichstraße ist verkehrlich an die Weidenbacher Str. angebunden sowie mit einem Fußweg an die Kirchstraße bzw. in Richtung Dorfmitte (Punkte 1 und 3).

Entlang des Weidenbachs soll ein naturnaher Bereich mit Wegeverbindung angelegt bzw. die vorhandene Fläche aufgewertet werden (Punkt 2).



Abbildung 47: Übersichtsplan Auf der Teichwiese

In der Klausurphase wurde diese Planung zurückgestellt, da unter anderem aufgrund des Naturschutzes ein komplexes Bauleitplanverfahren notwendig wird.

Folgende Anregungen sind seitens des Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz eingegangen:

- Möglichst innerörtliche bzw. rückwärtige Erschließung
- Anbindungen sind nach geltendem Regelwerk aufzustellen. Gegebenenfalls sind eine entsprechende Linksabbiegespur und die erforderlichen Sichtweiten sicherzustellen. Dies ist erforderlich, um die Leichtigkeit und insbesondere die Sicherheit für die aufeinandertreffenden Verkehre sicherzustellen.
- Ob Anbindungen auf freier Strecke möglich sind, ist grundsätzlich mit der Fachgruppe Betrieb des LBM Cochem-Koblenz in Cochem abzustimmen.

### K5: Baulücken am östlichen Ortseingang von Kesseling

Die Grundstücke sind zeitnah zu aktivieren bzw. veräußern und einer Bebauung an der bereits vorhandenen Stichstraße zuzuführen. Zudem ist eine Ortsrandbegrünung zum östlichen Feld hin sowie eine Begrünung am Ortseingang entlang der L 85 anzulegen.

In der Klausurphase wurde diese Planung zurückgestellt. Hier sind im nächsten Schritt die Grundstücksverhältnisse zu klären und gegebenenfalls die Bauleitplanung einzuleiten. Durch die eingegangenen Planungen zur Entwicklung der Gewässer 3. Ordnung, wird deutlich, dass bei der Entwicklung der Seitenzulauf aufgewertet werden muss (Lauflänge vergrößern, Fließgeschwindigkeit verringern; Geröllfang).

### K 6: Ortseingang Staffel

Durch eine Neuordnung und durchdachte Begrünung kann der Platz am Ortseingang neu zониert werden. Der Bus erhält eine klare Einfahrt bzw. Bucht, die auch ein längeres Halten ermöglichen, ohne den fließenden Verkehr zu beeinflussen. Der benötigte Wendekreis wird begrünt. Diese Bucht wird umrahmt von Bäumen und einer überdachten Bushaltestelle. Der größere Teil des Platzes wird als multifunktionaler Parkplatz neu gepflastert. Neben dem Parken sind hier auch weiterhin Veranstaltungen und das traditionelle Aufstellen des Maibaums möglich sowie ein Informationspunkt für die parkenden Tourist:innen vorhanden (Punkt 1).

Das Staffeler Gemeindehaus, das insbesondere für Grillabende und die Kirmes bekannt ist, wird sowohl von den Räumlichkeiten als auch dem Außenbereich saniert und das Umfeld aufgewertet (Punkte 2 & 3).

Die Hosterstraße zwischen Parkplatz und Gemeinde wird einheitlich asphaltiert um ein stimmiges Bild sowie eine gestalterische Verbindung zu erzeugen.



Abbildung 48: Übersichtsplan Planung Ortseingang Staffel (Konzeptphase)

In der Klausurphase wurde diese Planung zurückgestellt. Dennoch wird empfohlen die Sanierung des Gemeindehauses dringend durchzuführen und diese in den Haushaltsplan aufzunehmen.

Generell muss die Radwegeführung in Staffel nochmals aufgrund der Topografie geprüft werden.

**K7: gewerblicher Leerstand und K8: Naherholungszentrum Staffeler Mühle (siehe auch Kapitel 5)**

Touristisch soll das Naherholungszentrum Staffeler Mühle ein neuer Anziehungspunkt in der Region werden, der gleich verschiedenen Nutzergruppen ein breites Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten und Aktivitäten bietet.

Die Tiny Houses, die aktuell als Ersatzwohnraum in Kesseling stehen, können hier in Zukunft weiter als touristische Herberge dienen. Der frühere Gedanke der Errichtung eines Feriendorfes wird hier aufgegriffen. Zudem sind mehrere Stellplätze für Wohnmobile mit den benötigten Anschlüssen vorgesehen. Der begrünte Parkplatz dient nicht nur übernachtenden Personen, sondern auch dem Tagestourismus und reduziert damit das Verkehrsaufkommen und den ruhenden im Siedlungsbereich. Auch ein Anschluss an die Buslinie wird mit einer eigenen Bushaltestelle hergestellt. Somit ist das Areal für alle verschiedenen Verkehrsteilnehmer erreichbar und Informationspunkte versorgen alle mit Informationen und dem richtigen Weg (Punkte 3, 4 & 5).

Als Versorgung ist eine Gastronomie samt Fahrradhotel und einem Anbau mit Dachterrasse vorgesehen. Die vorhandene Bunkeranlage kann als interessante Location für verschiedene Aktivitäten wie einem Escape Room oder Laser-Tag in Frage kommen (Punkte 7, 8 & 10).

Eine große Wiese mit Spielplatz dient in erster Linie dem Spielen und Sport, kann aber auch für kleine Veranstaltungen oder bei Bedarf als zusätzlicher Aufenthalts- und Zeltbereich genutzt werden. Südlich grenzt ein neu angelegter Weiher mit entsprechender Ufergestaltung an den Freibereich an. Vom Standort aus können verschiedene Wander- und Radwege direkt erreicht werden (Punkte 2, 6 & 9).

Das ehemalige Gewerbegebäude der Wellpappe Brohl wird umgenutzt und eine Holzhackschnitzelproduktion ermöglichen. Dies ermöglicht die Versorgung über die Ortsgemeinde hinaus mit dem wichtigen Energieträger, der mit Hilfe eines Kraftwerks den Umstieg von Öl und Gas ermöglicht.



Abbildung 49: Übersichtsplan Planung gewerblicher Leerstand und Naherholungszentrum Staffeler Mühle (Konzeptphase)

Naherholung und Urlaub mitten in der Natur, zwischen Bäumen und Wasserelementen. Das Naherholungszentrum Staffeler Mühle gliedert sich nahtlos in die Umgebung ein und besticht durch viel Grün, wie in der Visualisierung zu sehen ist. Die vorhandene Fläche wird durch Grünstrukturen in verschiedene Bereiche gegliedert. Von dem zusätzlichen gastronomischen Angebot sowie den Aktivitäten profitieren Bewohner:innen aus Kesseling und Umgebung sowie Besucher:innen von nah und fern.

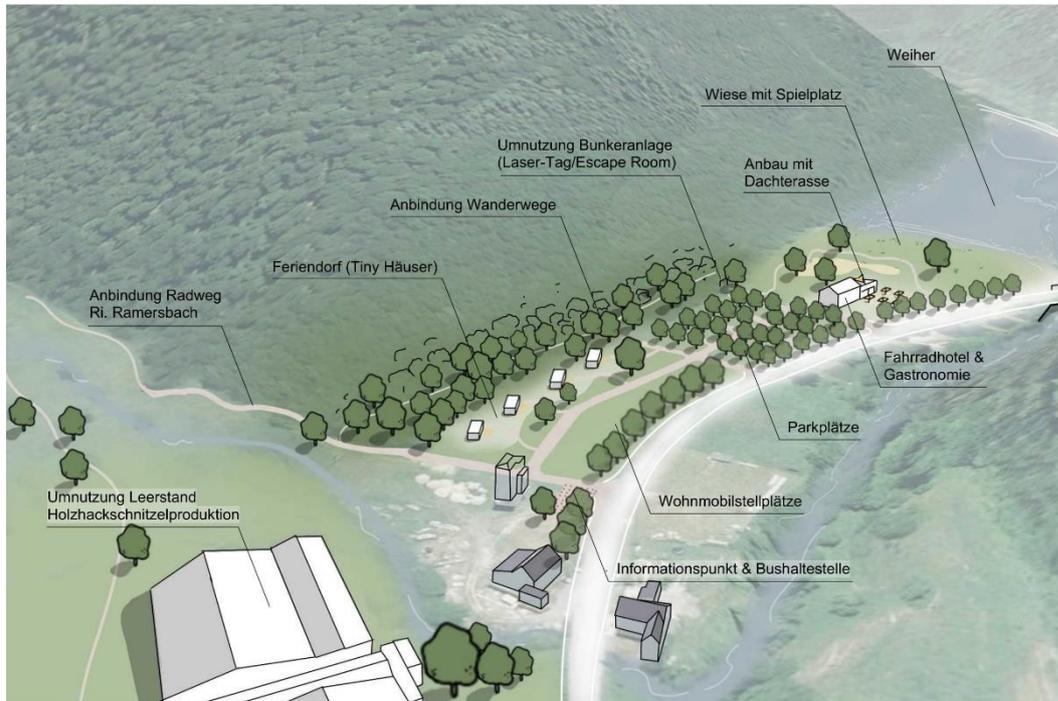


Abbildung 50: Ansicht auf das Naherholungszentrum (Konzeptphase)

Zu Beginn der Klausurphase wird dieser Bereich als zu konkretisierendes Projekt festgelegt. Die hierzu erarbeitete Projektsteckbrief mit Informationen zur Machbarkeitskonkretisierung und neuen Ergebnissen kann Kapitel 5 entnommen werden.

## 4 Interkommunale Leitprojekte und Maßnahmen

Alle drei Ortsgemeinden wollen eng zusammenarbeiten, was die gemeinsame Entwicklung angeht. Dazu soll die interkommunale Zusammenarbeit sowohl ideell in einer gemeinsamen Strategie vorzogen werden als auch durch konkrete Projekte gefestigt werden.

Diese Projekte sind entweder verbindende Elemente, gemeinsame Projekte in einer Gemeinde oder gemeinsam Themen, die in jeder Gemeinde individuell interpretiert werden. Die Kommunen haben damit die Chance leistungs- und wettbewerbsfähiger zu werden, ihren Bürger:innen mehr zu bieten und dabei Kosten einzusparen.

### 4.1 Radwegenetz

Wichtigster Anker zur Verbindung der Ortsgemeinden ist die Fahrradwegeverbindung. Dazu zählt zum einen der Wiederaufbau des Ahrhrradwegs, zum anderen auch die dringend notwendige Verbindung von Kesseling und Staffel an die Ahr. Hier soll eine Verbindung zwischen Ahrbrück und Kesseling abseits der Landesstraße aufgebaut werden. Die Wegeverbindung ist auch für weitere Interkommunale Projekte wie die Sportanlage oder die Kindertagesstätte eine wichtige Grundvoraussetzung und bietet Bewohner:innen und Tourist:innen zusätzliche Möglichkeiten.

Abgesehen vom Radweg selbst sind auch an Beschilderungen, Informationstafeln und ausreichend Rastmöglichkeiten zu denken.

### 4.2 Leben am / mit dem Wasser

Leben am und mit dem Wasser soll als Idee in allen Ortsteilen zum trotz oder gerade aufgrund der Flutkatastrophe weiterhin stattfinden. Denn auch weiterhin wird im Ahrtal Wasser eine zentrale Rolle im Leben der Bewohner:innen und der Wahrnehmung der Besucher:innen spielen.

Interpretiert werden soll das Thema dabei bewusst unterschiedlich. In Ahrbrück als Spielplatz am Wasser und Liegewiese an der Ahr und das In Szene setzen des Kesselinger Bachs durch das Grüne Band. Kesseling widmet sich dem Thema durch die Entwicklung eines Weihers als touristisches Highlight. Hönnigen bringt durch ein Schwimmbecken an der Ahr und das Deichschaf als Maskottchen das Element Wasser den Besuchern und Bürger wieder näher.



Abbildung 51: Beispielhafte Maßnahmen für das Projekt "Leben am / mit dem Wasser"

### 4.3 Grüne Linie

Die Grüne Linie soll die Mobilität der Region stark verbessern. Ein Shuttle verkehrt zwischen dem Naherholungszentrum Staffeler Mühle und dem Bahnhof in Ahrbrück und stärkt somit den ÖPNV. Es werden sowohl die Bedürfnisse der Bewohner:innen als auch Tourist:innen erfüllt. Die Grüne Linie soll dabei möglichst nachhaltig betrieben werden. Hierbei ist an ein innovatives Elektrofahrzeug zu denken, welches eine immissionsfreie Mobilität ermöglicht.

Die Grüne Linie pendelt zwischen den Endhaltestellen und hält dabei an verschiedenen relevanten Orten wie dem Ortskern in Kesseling, der interkommunalen Sportanlage, dem Konversionsgelände Ahrbrück, der interkommunalen Kita, dem Dorfplatz und dem Bahnhof. Dadurch kann ein Großteil der Dorfgebiete von den Haltestellen aus fußläufig erreicht werden. Langfristig ist auch ein autonom fahrendes Fahrzeug denkbar. Die Linie bringt die Orte und vor allem die interkommunalen Projekte analog zur interkommunalen Fahrradvernetzung näher zusammen und ergänzt die Mobilitätsstrategie.

#### 4.4 Drei-Dörfer-Wanderroute

Das Ahrtal bietet aufgrund seiner einzigartigen Naturlandschaft einen wichtigen Standortvorteil in der Region, in Rheinland-Pfalz und auch für die angrenzenden Bundesländer und darüber hinaus. Neben dem Camping und dem Besuch der male- rischen Orte wird das Tal auch gerne zum Wandern aufgesucht – vielfältige Wege und Rundwege machen für sowohl für Bewohner:innen als auch Besucher:innen die Natur und Landschaft erlebbar. Hinzu kommen attraktive Aussichtspunkte und Sehenswürdigkeit kultureller, historischer und auch natürlicher Art. Die Vision der interkommunalen Kooperation kann und soll sich daher im Rahmen der Ortsentwicklungskonzepte auch in dem Naturerlebnis der drei Gemeinden und ihrer näheren Umgebung mit seinen Seitentälern, Anstiegen und Flüssen widerspiegeln.

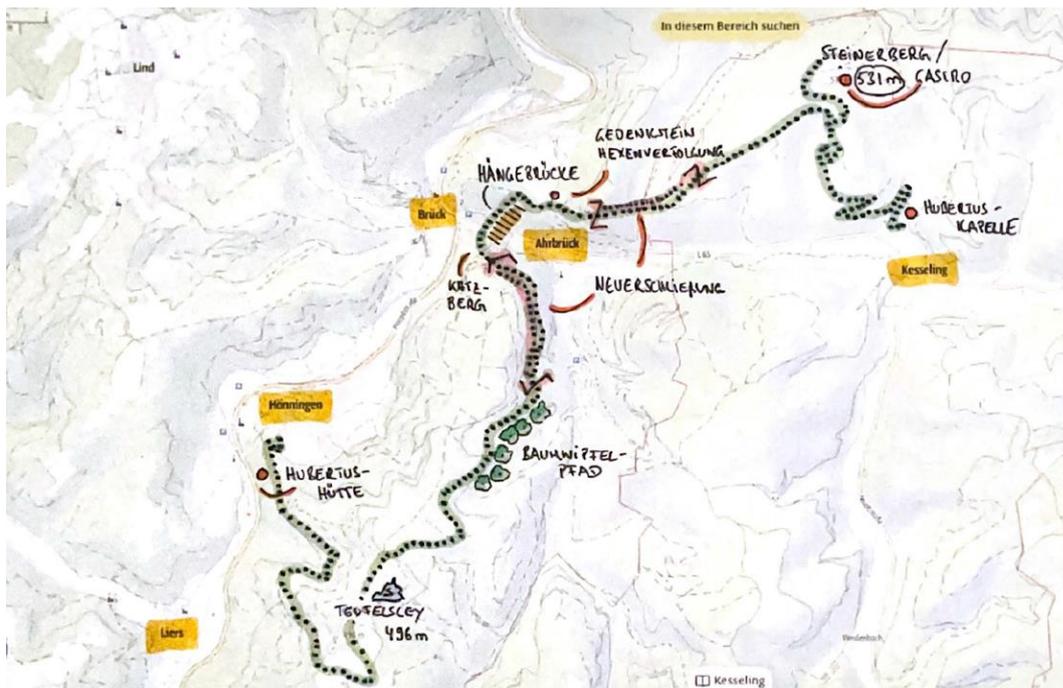


Abbildung 52: Übersichtsplan Drei Dörfer Wanderroute

Die Idee ist es gemeinsam einen zusammenhängenden Erlebnis- und Wanderweg zu entwickeln. Eine Verbindung kann dann zwischen Kesseling im Nordosten und Hönningen im Südwesten, mit Ahrbrück als wichtiges Bindeglied des Drei-Orte-Dreiecks, geschaffen werden. Positiv ist, dass hierbei bereits auf bestehende, gut ausgebaute sowie bekannte und gern angenommene Wanderwege zurückgegriffen werden kann: Der Teufelsleyweg (als Rundweg) oder der Anstieg auf den Steinerberg von Kesseling bieten schon heute sehenswerte Wanderrouten. In dem Vorschlag des gemeinsamen Erlebnispfades werden diese beiden Wege genutzt und über der Anhöhe bis zum Katzberg in Ahrbrück miteinander verbunden.

Neben den Sehenswürdigkeiten in den Ortschaften selbst können auf der Route auch die bereits bestehenden touristischen Anziehungspunkte (wie beispielsweise der Teufelsleyfelsen, der Gedenkstein der Hexenverbrennung oder die Gastronomie am Steinerberg) integriert werden. Darüber hinaus können belebende Elemente wie ein Baumwipfelpfad, ein Trimm-Dich-Pfad oder auch verschiedene Informationswege für Jung und Alt angeboten bzw. eingebunden werden. Ein touristisches Highlight wäre sicherlich eine Hängebrücke über die Hauptstraße von Ahrbrück mit Blick auf die Ahr und ins Tal hinein. Um den Verbindungsweg entwickeln zu können ist an zwei Stellen ein weiterer Ausbau notwendig (siehe Übersichtsplan).

#### 4.5 Interkommunale Sport- und Veranstaltungsanlage

Hauptelemente der neu zu entwickelnden Fläche sind eine Interkommunale Sportanlage und eine interkommunale Mehrzweckhalle. Für beide Themen gibt es derzeit keine ausreichenden Flächen in Kesseling, Hönningen und Ahrbrück. Die interkommunale Sportanlage soll mindestens zwischen Ahrbrück und Kesseling als Partnerkommunen entstehen. Eine Erweiterung auf Hönningen und Altenahr als Partnerkommunen wird angestrebt.



Abbildung 53. Übersichtsplan interkommunale Sportanlage

Ein multifunktionaler Sportplatz soll, neben dem Fußballvereinsport der Aktiven- und Jugendmannschaften, weitere Sportarten ermöglichen. Zusätzlich entstehen Tennisplätze. Komplementiert wird das sportliche Angebot durch einen Trimm Dich Pfad und / oder Outdoorfitnessgeräte. Dies gewährleistet eine Attraktivität der Fläche für alle Generationen und lädt zu gemeinsamen Sport- und Freizeitaktivitäten ein.

Das zugehörige Vereinsheim mit Umkleiden, Sanitäreinrichtungen und Geräteraum wird im Gebäude der interkommunalen Veranstaltungshalle untergebracht. Fußballspiele können hier z. B. vom Zuschauerbereich aus verfolgt werden. Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine überdachte Grillstelle, die auch privat angemietet werden

kann. Damit die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden können, sind auf der anderen Seite der Kesselingener Straße Stellplätze in ausreichendem Maße verortet. Die Erschließung des Gebiets kann dann zentral erfolgen, direkt an der Mehrzweckhalle. Eine nachhaltige Errichtung mit wassergebundenen Decken oder Rasengittersteinen sollte für die Stellplätze angestrebt werden.

Die Anbindung der Fläche erfolgt abgesehen von der Kesselingener Straße über das „Grüne Band“ in Richtung Ahrbrücker Dorfmitte und den Radweg Kesselingener Tal nach Osten. Die interkommunale Sport- und Veranstaltungsanlage wird gestalterisch durch viel Begrünung aufgewertet und eine Abgrenzung zur Landstraße erzeugt.

Zu Beginn der Klausurphase wird dieser Bereich als zu konkretisierendes Projekt festgelegt. Die hierzu erarbeitete Projektsteckbrief mit Informationen zur Machbarkeitskonkretisierung und neuen Ergebnissen kann im folgenden Kapitel entnommen werden.

#### **4.6 Seniorentagespflege**

Analog zur vorhandenen Kita in Ahrbrück soll die Seniorentagespflege ein interkommunales Angebot darstellen und einen wichtigen Bestandteil an Lebensinfrastruktur in die Ortschaften bringen.

Als Entlastungsangebot für pflegende Angehörige können Senior:innen hier neben den täglichen Mahlzeiten auch die Pflege, die sie gemäß ihres Pflegegrads benötigen, erhalten. Zudem stehen verschiedene Aktivitäten als Freizeitgestaltung und Beschäftigungsangebot zur Verfügung. Abgesehen davon stehen auch therapeutische und pflegerische Angebote zur Verfügung, die den Alltag aller Beteiligten erleichtern. Senior:innen profitieren durch eine Teilnahme am gesellschaftlichen Leben, während Pflegende durch die Unterstützung Freizeit und -raum zurückgewinnen. Somit trägt die Seniorentagespflege zentral zur Lebensqualität mehrerer Generationen bei.

## 5 Projektsteckbriefe - konkretisierende Projekte

Die Projektsteckbriefe liefern eine Zusammenschau der Ergebnisse der Klausurphase. Sie bilden vertiefende planerische Visualisierungen und Planungen ab. Sie geben einen Überblick zu Hürden und Konkretisierungsbedarf, Anregungen und Vorgaben von Behörden und Fachplanungen, Umsetzungsstrategie sowie Förderoptionen und einen geschätzten Kostenrahmen der jeweiligen Projekte.

Diese Projektsteckbriefe sollen im weiteren Verlauf die Grundlage für Abstimmungsgespräche „Scoping-Termine“ dienen.

### 5.1 FESTPLATZ KESSELING

#### Projektbeschreibung mit Einzelmaßnahmen

In Folge des Starkregenereignisses wurde das Gebiet rund um den Bolzplatz am westlichen Ortseingang von Kesseling stark in Mitleidenschaft gezogen. Viele Maßnahmen wie bspw. die Instandsetzung des Bolzplatzhauses und die Wiederherstellung des Bolzplatzes sowie des Parkplatzes sind bereits über den Wiederaufbau möglich. Die grundlegende Konzeptidee besteht hier darin, die Entwicklung des näheren Umfeldes zu integrieren, um so einen attraktiven Ort im Dorf zu gestalten. Da es sich hier also nicht nur um die reine Wiederherstellung des Bolzplatzes handelt, wurde der Titel dieses Projektes entsprechend angepasst und während der Klausurphase in „Festplatz“ umbenannt.



Abbildung 54: Einordnung konkretisierende Handlungsbereiche



Abbildung 55: Bestand und aktuelle Situation um den Bolzplatz

In der vorliegenden Planung wurde der Bolzplatz aufgrund des von seiner Nutzung ausgehenden Lärms und, um einen Abstand zum Kesseling Bach einhalten können, neu positioniert. Er ist mit neuen Toren und Rasen versehen. Der aktuell voll-

versiegelte Parkplatz ist sinnvoll umgestaltet und beherbergt neben Sitzmöglichkeiten auch Schattenelemente. Der Platz ist einheitlich gepflastert und durch eine Baumreihe (interkommunale Baumbepflanzung) begrenzt. Der Bereich am Ufer ermöglicht eine Zugänglichkeit des Kesselingers Bachs. Klar abgetrennt von diesen neuen Aufenthaltsflächen ist die Fahrspur, über welche Fahrzeuge von der Hauptstraße aus über die Brücke zum rückwärtigen Bereich mit dem neuen Parkplatz gelangen.

Die Parkplätze sind nun geordnet vorzufinden und hindern nicht weiter an einer Nutzung des Platzes. Er ist als attraktiver Ausgangspunkt zu Wanderungen in die Umgebung auch für Touristen interessant. Der Bereich Festplatz stellt nicht nur einen Ausgangspunkt für Wanderungen in die Umgebung dar, sondern knüpft auch an einen neuen Rundwanderweg an, der an diversen spannenden Orten, wie Höhlen, Bachläufen und einem neuen Waldlehrpfad vorbeiführt. Die angrenzende Wiese ist als multifunktionale Grünfläche angedacht, auf der Feste stattfinden können, Wohnmobile abgestellt werden können, welche aber auch im Falle eines Starkregenereignisses als Retentionsfläche fungieren kann.

Neue Fahrbahnverengungen mit Baumbepflanzungen an der Einfahrt sorgen für eine Verkehrsberuhigung und eine sicherere Ein- und Ausfahrt. Zudem wird durch einen neu gestalteten Ortseingang in Form eines Pflanztors Kraftfahrzeugfahrer:innen visuell Achtsamkeit vermittelt. Eine Querungshilfe sorgt für eine sichere Überwindung der Hauptstraße und ermöglicht auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine direkte Verbindung für Fußgänger:innen zu einem möglichen neuen Baugebiet („In den Bachstreifen“) oder in Richtung Dorfmitte.

Eine neue überdachte Grillstelle kann im Zuge der Instandsetzung des Bolzplatzhauses dort installiert werden.

Durch die zugängliche Gestaltung am Kesselingers Bach wird bei diesem Projekt das interkommunale Thema „Leben an/mit dem Wasser“ weiter forciert und vertieft. Auch die interkommunale Gestaltung findet sich als ein wiederkehrendes Gestaltungselement der drei Ortsgemeinden Ahrbrück, Hönningen und Kesseling in Form des Pflanztors und der interkommunalen Baumbepflanzung auf der Platzfläche wieder.



Abbildung 56: Lageplan Planung Festplatz (i.O. 1:500)

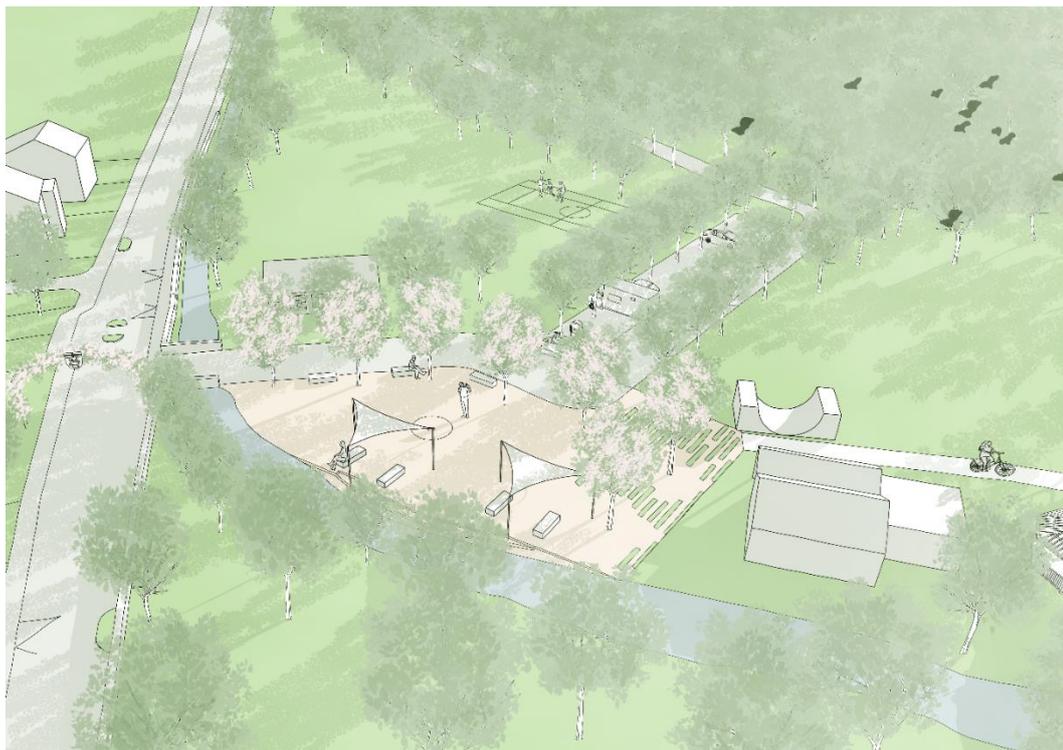


Abbildung 57: Vogelperspektive Planung Festplatz



Abbildung 58: Fußgängerperspektive Planung Festplatz

### **Hürden und Konkretisierungsbedarf**

- Abstimmung mit Eigentümerschaft umliegender Grundstücke
- Abstimmung mit dem LBM v.a. bzgl. Fahrbahnverengung und Querungshilfe
- Abstimmung mit Büro Tourismuskonzept
- Abstimmung mit Gewässerplanung bzgl. Ufergestaltung am Bach
- Einbindung in Radwegekonzept und Abstimmung mit beauftragtem Büro (Stadt-Land-Plus)
- Aussagekräftige Beschilderung planen
- Abstimmung mit Wiederaufbauplanung
- Abstimmung mit dem Bistum Trier bzgl. Rundwanderweg.

### **Behörden /Fachplanungen**

LBM:

- Angestrebte Radwegebreite 3 m
- Querungsstellen 2,5 m Regellaß.

Planung Gewässer 3. Ordnung (Fa. Porz und Partner)

- Jetziger künstlicher Verlauf rückbauen.
- Angrenzend im Westen: Gewässeraufweitung, Ergänzung Auenstruktur ver-nässt, auentypische Bepflanzung, Gewässererlebnispfad, Gewässerentwick-lungsfläche absenken mit Auenstruktur = sehr gute Retentionsfunktion.

### **Priorität**

- Priorität 1 = Maßnahmenplanung und Förderantrag 2023, Umsetzung 2024-2026

### **Umsetzungsstrategie**

- Einbettung des Projekts in das Dorfmanagement und Fortführung des Betei-ligungsprozesses mit der Bürgerschaft in Form einer Planungswerkstatt mit den Eigentümern/ Bewohnern in der direkten Nachbarschaft
- Förderabstimmung / Ortstermin und Vorstellung des Plankonzeptes mit Mdl/ADD/Kreisverwaltung (Wiederaufbau, Dorferneuerung, I-Stock, StBauF)
- Abstimmung LBM.

### **Erste Konkrete Schritte in der Umsetzung**

1. Beauftragung Prozessfortsetzung und Förderabstimmung
2. Vor-Ort Termin mit Mdl/ ADD/ KV zur Fördervorabstimmung („Scoping-Termine“)
3. Ausschreibung und Vergabe der Planungsleistungen (LPH 2-4 HOAI, Freian-lagenplanung)
4. Gespräche führen mit LBM, Büro Radwegeplanung, Eigentümern
5. Rundwanderweg: Aktion/ Event „Grüntag“ setzen (an dem von Freiwilligen der Weg freigeschnitten wird).

### Kostenrahmen

380.000 €	Platzgestaltung inkl. Möblierung
305.000 €	Brücke Hauptstraße/ Bolzplatz <sup>5</sup>
370.000 €	Instandsetzung/ Wiederherstellung Bolzplatzhaus <sup>5</sup>
17.500 €	Gestaltung Zugänglichkeit Kesseling Bach inkl. Abstufung
400.000 €	Wiederherstellung Bolzplatz <sup>5</sup>
10.000 €	Straßenverengung/ Querungshilfen
700.000 €	Parkplatz (Wassergebundene Decke inkl. E-Ladestation) <sup>5</sup>
4.500 €	Bepflanzung
2.000 €	Informationspunkt
10.000 €	Überdachte Grillstelle
5.000 €	Ausbau Rundwanderweg inkl. Beschilderung
<b>ca. 2.204.000 €</b>	

### Wiederaufbauplan

304.838 €	Brücke Hauptstraße/Bolzplatz Kesseling Bach (Nr. 78) - Maßnahmen gemäß Wiederaufbauplan
640.417 €	Parkplatz Bolzplatz (Nr. 94) – Wiederherstellung
366.698 €	Bolzplatzhaus Kesseling (Nr. 97) – Instandsetzung (*267.942 € bereits über Versicherungsleistungen, Spenden, Soforthilfen oder sonstige Drittmittel verfügbar)
396.290 €	Bolzplatz Kesseling (Nr. 98) – Wiederherstellung
<b>1.708.243 €</b>	

*Maßnahme liegt zu Teilen im Handlungsbereich Festplatz (nicht im Kostenrahmen berücksichtigt):*

286.128 €	Kesseling Straße L85 Kesseling Gehweg (Nr. 92) – Wiederherstellung
-----------	--

### Förderoptionen

- Wiederaufbau in Abgrenzung/Kumulation zu Dorferneuerung /I-Stock /StBauF für die Platzgestaltung.

---

<sup>5</sup> Maßnahme ist grundsätzlich im Wiederaufbauplan vorhanden. Kosten wurden gerundet übernommen.

## 5.2 DORFMITTE KESSELING

### Projektbeschreibung mit Einzelmaßnahmen

Der Handlungsbereich „Dorfmitte Kesseling“ befindet sich im Zentrum des gleichnamigen Ortsteils. Dieser konzentriert sich rund um das städtebaulich attraktive und sanierte Gemeindehaus (altes Kloster). Die städtebauliche Grundidee dieses Projektes forciert eine Aufwertung des Dorfbildes, eine Neuordnung der umliegenden Freiräume und Schaffung neuer Aufenthaltsqualitäten.



Abbildung 59: Einordnung konkretisierende Handlungsbereiche



Abbildung 60: Bestand und aktuelle Situation Dorfmitte

### Baustruktur und bauliche Nutzungen

Die dichte Bebauungsstruktur in der Dorfmitte von Kesseling bietet aktuell wenig attraktive Aufenthaltsqualität. Die vorliegende Planung zeigt einen Abriss/ Umnutzung mangelhafter/ ungenutzter Bausubstanz. In baustruktureller Hinsicht wird so eine attraktive Dorfmitte entwickelt. Durch den Abriss des östlich an das Gemeindehaus angrenzenden Gebäudes entstehen neue Freiräume mit unterschiedlichen Nutzungen. Dabei könnte der Erhalt einer alten Theke in die neue Platzgestaltung integriert werden. Das städtebaulich attraktive und sanierte Gemeindehaus (ehem. Kloster) rückt somit in den Fokus des Dorfbildes. Der Abriss mangelhafter Bausubstanz in der Hauptstraße (bildet eine längerfristige Entwicklungsperspektive ab) und des alten Feuerwehrhauses in der Bachstraße ermöglicht es, die dichte Baustruktur aufzulockern und Flächen für dezentral neugeordnete (außerhalb der Dorfmitte) Stellplätze zu gewinnen. Angrenzend an den Grünbereich und den Spielplatz des Gemeindehauses eröffnet sich durch den Abriss mangelhafter/ ungenutzter Bausubstanz eine neue Platzfläche. Dem Leerstand in der Hauptstraße wird eine neue Nutzung zugewiesen. Als Hofladen stärkt er die dörfliche Infrastruktur und Nahversorgung.

### **Begrünung und Freiräume**

In der neu gestalteten Dorfmitte finden sich zudem Elemente des Weinanbaus wieder. Kesseling war das erste Dorf an der Ahr in dem Wein angebaut wurde. Diesen historischen Aspekt findet man in der Weinrebenbepflanzung wieder. Auch über ein Pflanztor ranken Weinreben über die Hauptstraße. Dies erfüllt nicht nur einen gestalterischen Zweck, sondern dient auch dazu den Kraftfahrzeugfahrern hier das Tempo zu reduzieren.

Durch die stellenweise Entsiegelung in der Kirchstraße und eine Erweiterung der Grünfläche des Spielplatzes wird ein Beitrag zum Stadtklima geleistet. Durch die Entsiegelung entstehen attraktive grüne Vorzonen an den Gebäuden. Schattenelemente (Hofbegrünung mit Rankpflanzen) im Hof des Gemeindehauses erzeugen neue Aufenthaltsqualitäten. Eine neue bepflanzte Pergola schafft einen ansprechenden Übergang zwischen Hauptstraße und Gemeindehaus und ermöglicht eine Öffnung der neu gewonnenen Freifläche in alle Richtungen.

Durch die Schaffung neuer Freiräume ergeben sich neue Platzfolgen, die unterschiedliche Nutzungen ermöglichen. Durch die Teilentsiegelung und den Ausschluss des motorisierten Verkehrs in der Kirchstraße kommt dieser Fläche nicht mehr nur eine reine Verkehrsfunktion, sondern auch Aufenthaltsfunktion zu. Durch den Abriss des Gebäudes angrenzend an das Gemeindehaus eröffnet sich ein neuer Freiraum in dem sich bewegt (Boule und Spielplatz) aber auch konsumiert (Außenbereich Café) werden kann. Weitere Elemente wie Sitzmöglichkeiten, schattenspendende Elemente, Beleuchtung und die zugängliche Ufergestaltung an der Bachmündung runden das Ensemble ab. Somit wird allen Generationen hier ein Aktivitäts- und Begegnungsraum geboten, der als soziale Mitte im Dorf unterschiedlichen Ansprüchen gerecht wird.

### **Verkehr Verkehrsberuhigung**

In der Kirchstraße wird in dem Bereich zwischen Café und Teichstraße motorisierter Verkehr ausgeschlossen. Stellplätze werden auf Flächen des alten Feuerwehrhauses in der Bachstraße dezentral neu geordnet. Aktive Mobilitätsformen, wie der Fuß- und Radverkehr stehen hier im Vordergrund. Eine einheitliche Pflasterung der Platzfläche rückt den Aspekt der Aufenthaltsqualität in den Fokus. Die Parkplätze über dem Kesseling Bach weichen einer Pergola mit Weinreben, die den Platzbereich somit begrenzt und als sanften Übergang zwischen Platz und Hauptstraße dient. Der Asphalt im Bereich der Hauptstraße und Weidenbacher Straße erhält eine neue Färbung, um so Autofahrern visuell Achtsamkeit zu vermitteln.

Die Planung zeigt deutlich, in welchem Maße zusätzlicher Freiraum in der neuen Dorfmitte gewonnen und genutzt werden kann. Der Bereich rund um das Gemeindehaus birgt eine Vielzahl von (städtebaulichen) Potenzialen. Durch den gastronomischen Außenbereich und die Neugestaltung des Ufers sowie einen behutsamen Eingriff in die Bausubstanz wirkt die Dorfmitte offener und einladender.



Abbildung 61: Lageplan Planung Dorfmitte (i.O. 1:500)

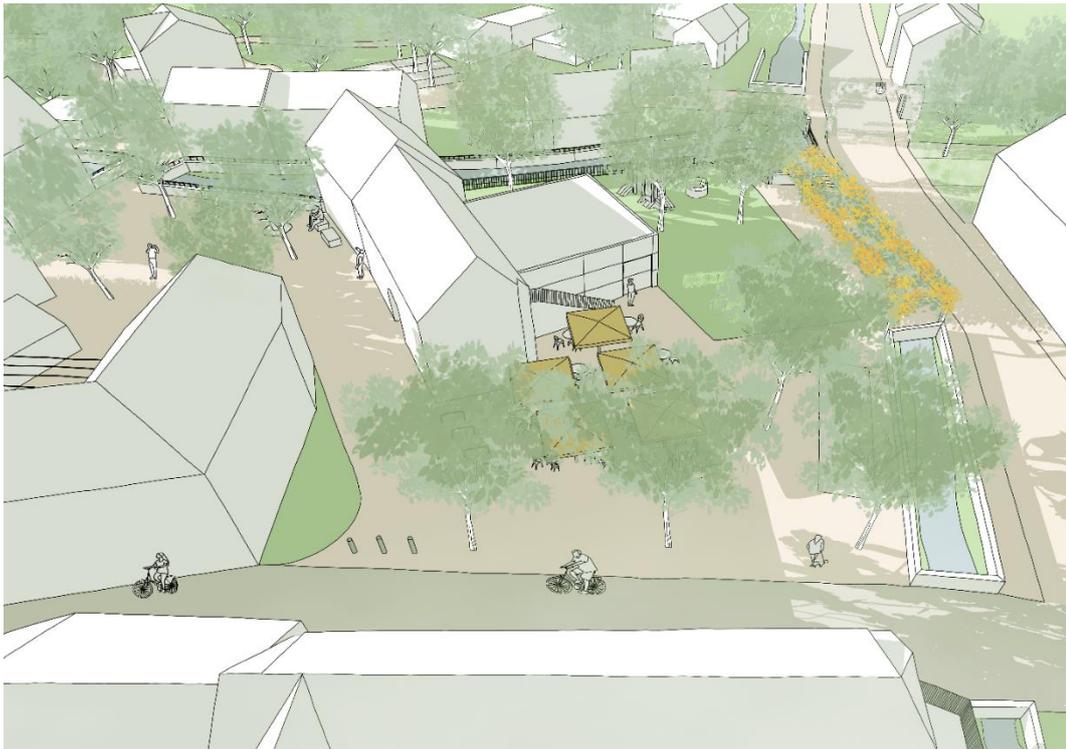


Abbildung 62: Vogelperspektive Planung Dorfmitte



Abbildung 63: Fußgängerperspektive Planung Kesseling Str.

#### Hürden und Konkretisierungsbedarf

- Raumstudie und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Abriss/Erhalt Bestandsgebäude neben Gemeindehaus
- Abstimmung mit Gewässerplaner bzgl. Ufergestaltung am Bach
- Aussagekräftige Beschilderung planen
- Einbindung in Radwegekonzept und Abstimmung mit Büro
- Abstimmung mit dem LBM v.a. bzgl. Fahrbahnverengungen.

#### Behörden /Fachplanungen

LBM:

- Im Wesentlichen muss die Straßen- und Gehwegführung so bleiben, wie sie ist. Sollten konkrete Verbesserungen möglich sein, ist dies rechtzeitig abzustimmen
- Ob Fahrbahnverengungen möglich sind, ist detailliert zu planen und mit dem LBM abzustimmen

Planung Gewässer 3. Ordnung (Fa. Porz und Partner)

- Wiederherstellung Ufer in umbauter Zone (Bereich Weidenbach).

#### Priorität

- Priorität 2 = Maßnahmenplanung und Förderantrag 2024/25, Umsetzung 2025-2028

#### Umsetzungsstrategie

- Einbettung des Projekts in das Dorfmanagement und Fortführung des Beteiligungsprozesses mit der Bürgerschaft in Form einer Planungswerkstatt mit den Eigentümern/ Bewohnern in der direkten Nachbarschaft
- Förderabstimmung/ Ortstermin und Vorstellung des Plankonzeptes mit Mdl/ ADD/ Kreisverwaltung (Wiederaufbau, Dorferneuerung, I-Stock, StBauF)
- Abstimmung LBM.

### Erste Konkrete Schritte in der Umsetzung

- Gespräche führen mit LBM, Büro Radwegeplanung, Eigentümern
- Detailplanungen
- Alternativen für verschiedene neuralgische Bereiche finden
- Fördermittel akquirieren
- Ausführungsplanungen ausschreiben
- Einleitung Sanierungsverfahren.

### Kostenrahmen

179.580 €	Abriss mangelhafter/ ungenutzter Bausubstanz (Hauptstraße, altes Feuerwehrhaus, Abriss Nachbargebäude Gemeindehaus)
184.000 €	Sanierung Gebäude Hauptstraße
934.500 €	Pflasterung Bereich Dorfmitte (inkl. Möblierung)
5.950€	Gestaltung Bachmündung
6.000 €	Begrünungen (Pergola, Hofbegrünung)
42.000 €	neue Stellplätze (wassergebunden)
<u>3000 €</u>	<u>Sonstiges</u>
<b>ca. 1.355.000 €</b>	

### Wiederaufbauplan

146.015 €	Brücke Kirchstraße Weidenbach (Nr. 76) – Maßnahme gemäß Wiederaufbauplan
-----------	--

*Maßnahme liegt zu Teilen im Handlungsbereich Dorfmitte (nicht in der Kostenkalkulation berücksichtigt):*

286.128 €	Kesseling Straße L85 Kesseling Gehweg (Nr. 92) – Wiederherstellung
2.308.575 €	Kesseling Bach (in Kesseling) – Gewässer (Nr. 8) - Wiederherstellung Bachverlauf über gesamte Strecke
256.167 €	Weidenbach – Gewässer (Nr. 9) – Wiederherstellung Bachverlauf über gesamte Strecke

### Förderoptionen

- Wiederaufbau in Abgrenzung/Kumulation zu Dorferneuerung/ I-Stock /StBauF für die Platzgestaltung

### 5.3 NAHERHOLUNGSZENTRUM STAFFELER MÜHLE

#### Projektbeschreibung mit Einzelmaßnahmen

Dieser Bereich befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Staffel. Touristisch soll hier das Naherholungszentrum Staffeler Mühle ein neuer Anziehungspunkt in der Region werden, der verschiedenen Nutzergruppen ein breites Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten und Aktivitäten bietet.

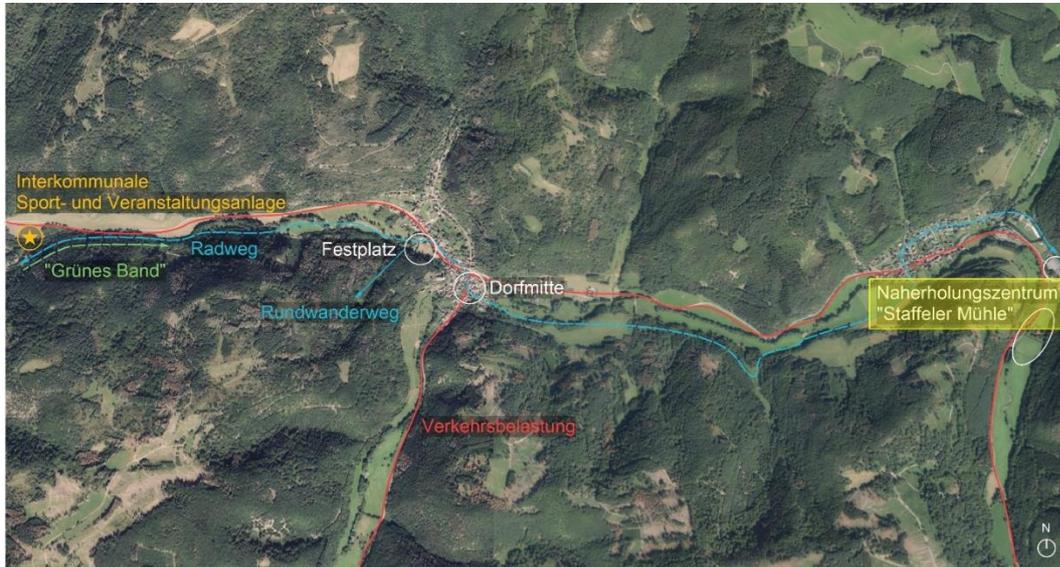


Abbildung 64: Einordnung konkretisierender Handlungsbereiche



Abbildung 65: Gewerbeleerstand und Leerstand Sozialgebäude (Bestand)



Abbildung 66: Landschaft und Bunkeranlage (Bestand)

Die Tiny Houses, die aktuell als Ersatzwohnraum in Kesseling stehen, aber auch in anderen Teilen der Verbandsgemeinde, können hier in Zukunft weiter als touristische Herberge dienen. Der bereits während des Planungsprozesses früh entstandene Gedanke der Errichtung eines Feriendorfes wird hier aufgegriffen. Zudem sind mehrere Stellplätze für Wohnmobile mit den benötigten Anschlüssen vorgesehen. Der begrünte Parkplatz ist nicht nur für übernachtende Gäste, sondern auch für Tagesgäste. Somit wird das Verkehrsaufkommen und des ruhenden Verkehrs im Siedlungsbereich reduziert. Auch ein Anschluss an die „Grüne Linie“ wird mit einer eigenen Haltestelle hergestellt. Somit ist das Areal für unterschiedliche

Verkehrsteilnehmende erreichbar. Neue Informationspunkte versorgen alle mit den notwendigen Informationen.

Als Versorgung ist eine Gastronomie samt Fahrradhotel und einem Anbau mit Dachterrasse vorgesehen. Die vorhandene Bunkeranlage kann als interessante Location für verschiedene Aktivitäten wie einem Escape Room oder Lasertag in Frage kommen.

Eine große Wiese mit Spielplatz dient in erster Linie dem Spielen und Sport, kann aber auch für kleine Veranstaltungen oder bei Bedarf als zusätzlicher Aufenthalts- und Zeltbereich genutzt werden. Südlich grenzt ein neu angelegter Weiher mit entsprechender Ufergestaltung an den Freibereich an. Dieser hat vordergründig die Funktion Löschwasser für die Ortsgemeinde bereitzuhalten. Vom Standort aus können verschiedene Wander- und Radwege direkt erreicht werden.

Das ehemalige Gewerbegebäude wird umgenutzt, um eine Holzhackschnitzelproduktion ermöglichen. Dies ermöglicht die Versorgung über die Ortsgemeinde hinaus mit dem wichtigen Energieträger, der mit Hilfe eines Kraftwerks den Umstieg von Öl und Gas ermöglicht.

Naherholung und Urlaub mitten in der Natur, zwischen Bäumen und Wasserelementen. Das Naherholungszentrum Staffeler Mühle gliedert sich nahtlos in die Umgebung ein und besticht durch viele Grün- und Naturelemente. Die vorhandene Fläche wird durch Grünstrukturen in verschiedene Bereiche zониert. Von dem zusätzlichen gastronomischen Angebot sowie den Aktivitäten profitieren Bewohner:innen aus Kesseling und Umgebung sowie Besucher:innen von nah und fern.



Abbildung 67: Örtlicher Übersichtsplan Planung

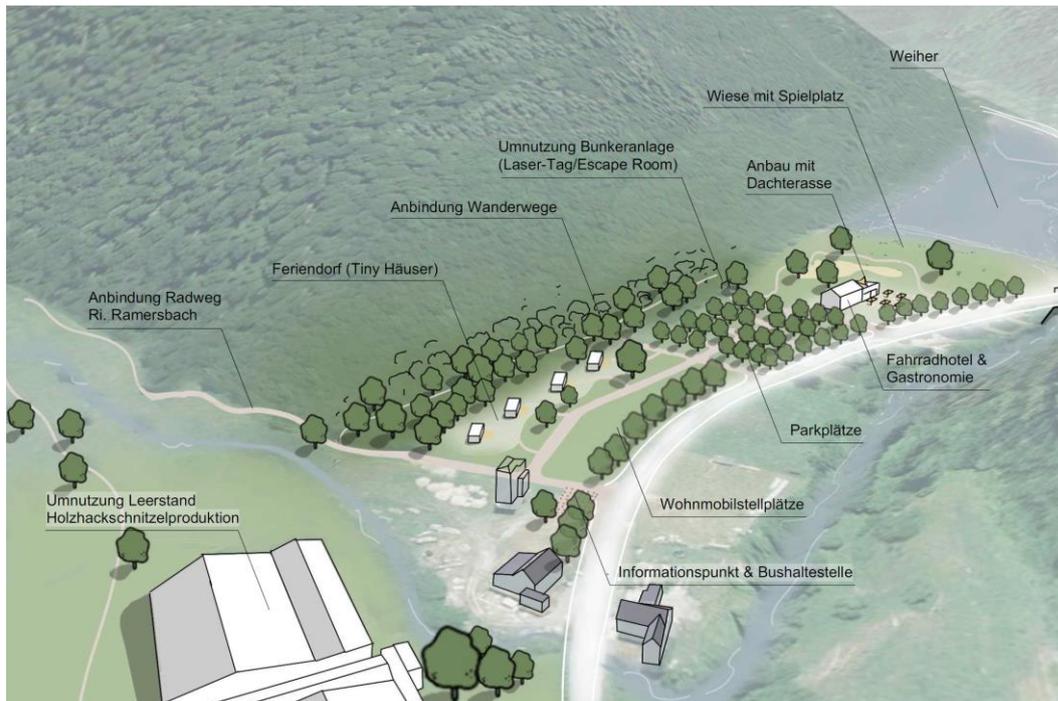


Abbildung 68: Vogelperspektive Planung

### Hürden und Konkretisierungsbedarf

- Rahmenparameter Machbarkeit / Wirtschaftlichkeit definieren und vertiefen
- Klärung interkommunaler Projektansatz
- Abstimmung mit Eigentümerschaft der betroffenen privaten Grundstücke
- Naturschutzrechtliche Fragen klären
- Abstimmung mit dem Fachbereich Tourismus in der VG
- Einbindung in Radwegekonzept und Abstimmung mit beauftragtem Büro (Stadt-Land-Plus)
- Bedarf und Umfang der Ferienanlage unklar
- Definition möglicher Projektentwicklung.

### Behörden / Fachplanungen

- Kreisverwaltung / SGD: Vorprüfung / Abstimmung naturschutzfachlicher Untersuchungsrahmen

### LBM:

- Anbindungen sind nach geltendem Regelwerk aufzustellen. Ggf. sind eine entsprechende Linksabbiegespur und die erforderlichen Sichtweisen sicherzustellen. Dies ist erforderlich, um die Leichtigkeit insbesondere die Sicherheit für die aufeinandertreffenden Verkehre sicherzustellen. Zufahrten sind zu bündeln etc. Ob Anbindungen auf freier Strecke möglich sind, ist grundsätzlich mit der Fachgruppe Betrieb des LBM Cochem-Koblenz in Cochem abzustimmen.

### Planung Gewässer 3. Ordnung (Fa. Porz und Partner)

- Z.T. Auenentwicklungsfläche
- Durchgängigkeit Wehr rückbauen und durch lange Kaskadenrampe ersetzen
- Stauhöhe erhalten zur Speisung der multifunktionalen Wasserfläche
- Gewässerentwicklungskorridor Sohle anheben und auentypische Bepflanzung ergänzen
- Retentionsraum

### **Priorität**

- Priorität 3 = Noch kein konkreter Zeithorizont festgelegt

### **Umsetzungsstrategie**

- Einbettung des Projekts in das Dorfmanagement und Fortführung des Beteiligungsprozesses mit der Bürgerschaft, Verwaltung und Tourismus in Form einer Planungswerkstatt
- Erstellung einer Machbarkeitsstudie
- Einbindung / Akquise möglicher Projektentwickler / Investoren
- LEADER Projektförderung klären
- Bedarfsfragen klären
- Notwendige naturschutzfachliche Vorprüfungen mit Kreisverwaltung und SGD abstimmen.

### **Erste Konkrete Schritte in der Umsetzung**

- Beauftragung Prozessfortsetzung und Förderabstimmung
- Angebot Machbarkeitsstudie einholen und vergeben
- Arbeitsgruppe gründen mit VG und Tourismusunternehmen, um Bedarf und Realisierungschancen zu klären.

### **Kostenrahmen**

Machbarkeitsstudie: **ca. 30.000 €**

### **Förderoptionen**

- LEADER Förderung
- Ggf. Tourismusförderung

## 5.4 INTERKOMMUNALE SPORT-UND VERANSTALTUNGSANLAGE

### Projektbeschreibung und Einzelmaßnahmen

Die Idee eine interkommunale Sport- und Veranstaltungsanlage am östlichen Siedlungsrand von Ahrbrück, aber auf Kesselinger Gemarkung zu errichten, rührt daher, dass es weder in Ahrbrück, Kesseling noch Hönningen derzeit keine solchen ausreichenden Flächen vorhanden sind.



Abbildung 69: Einordnung konkretisierende Handlungsbereiche



Abbildung 70: Freifläche (Bestand)

Hauptelemente der neu zu entwickelnden Flächen sind eine interkommunale Sportanlage und eine interkommunale Mehrzweckhalle. Die interkommunale Sport- und Veranstaltungsanlage soll mindestens zwischen den Ortsgemeinden Ahrbrück und Kesseling als Partnerkommunen entstehen. Eine Erweiterung auf Hönningen und Altenahr als Partnerkommunen wird angestrebt. Ein multifunktionaler Sportplatz soll, neben dem Fußballvereinsport der Aktiven- und Jugendmannschaften, weitere Sportarten ermöglichen. Zusätzlich entstehen Tennisplätze, die für den Turnierbetrieb geeignet sind. Komplementiert wird das sportliche Angebot durch einen Trimm-Dich- Pfad mit Outdoorfitnessgeräten. Dies gewährleistet eine Attraktivität der Fläche für alle Generationen und lädt zu gemeinsamen Sport- und Freizeitaktivitäten ein.

Das zugehörige Vereinsheim mit Umkleiden, Sanitäranlagen und Geräteraum wird im Gebäude der interkommunalen Veranstaltungshalle untergebracht. Fußballspiele können hier z. B. vom Zuschauerbereich aus verfolgt werden. Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine überdachte Grillstelle, die auch privat angemietet werden kann. Damit die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden können, sind auf der gegenüberliegenden Seite der Kesselinger Straße Stellplätze in ausreichendem Maße verortet. Die Erschließung des Gebiets erfolgt zentral, direkt an der neuen Mehr-

zweckhalle. Eine nachhaltige Errichtung mit wassergebundenen Decken oder Rausengittersteinen werden für die Stellplätze angestrebt.

Die Anbindung der Fläche erfolgt, abgesehen für den motorisierten Verkehr über die Kesselingener Straße, für Fuß- und Radverkehr über das „Grüne Band“ in Richtung Ahrbrücker Dorfmitte und den Radweg durch das Kesselingener Tal in Richtung Osten. Auch eine Haltestelle für die „Grüne Linie“ ist hier vorgesehen. Die interkommunale Sport- und Veranstaltungsanlage wird durch weitere naturnahe Begrünung aufgewertet und dadurch auch gestalterisch zur Landesstraße hin abgegrenzt.



Abbildung 71: Örtlicher Übersichtsplan Planung (i.O. 1:1000)

### Hürden und Konkretisierungsbedarf

- Klärung naturschutzrechtlicher Fragen, insb. FFH Ersteinschätzung
- Abstimmung mit der Eigentümerschaft der betroffenen privaten Grundstücke
- Klären, ob die Mehrzweckhalle an diesem Standort entsteht
- Bedarfsanalyse in Abstimmungen mit den ortsansässigen Vereinen.

### Priorität

- Priorität= 2 Bauleitplanung 2023, Umsetzung bis 2026

### Umsetzungsstrategie

- Gründung eines Planungs-/Zweckverbands Ahrbrück/ Kesseling, ggf. ergänzend Hönningen und Altenahr
- Bedarfsfragen klären
- Förderabstimmung/ Ortstermin und Vorstellung des Plankonzeptes mit Mdl/ADD/Kreisverwaltung (Sportförderung, Dorferneuerung, I-Stock).

### Erste Konkrete Schritte in der Umsetzung

- Beauftragung Prozessfortsetzung und Förderabstimmung
- Vor-Ort Termin mit Mdl/ ADD/ KV zur Fördervorabstimmung („Scoping-Termine“)
- Planungsgemeinschaft/ Zweckverband zwischen Ahrbrück/ Kesseling und ggf. ergänzend mit Altenahr gründen
- Etablierung externer Projektsteuerung oder über Zweckverband/Planungsgemeinschaft sicherstellen
- FNP Änderungsbeschluss und Aufstellungsbeschluss für interkommunale Bauleitplanung fassen
- Einholung Angebote für Umweltgutachten (FFH-Ersteinschätzung, Vorprüfung auf Arten-/Biotopschutz nach § 30 BNatSchG) und Beauftragung
- Gründung Projektwerkstatt mit allen Vereinen und Verwaltung.

### Behörden // Fachplanungen

- Abstimmung Kreisverwaltung / SGD bzgl. Naturschutz
- Planung Gewässer 3. Ordnung (Fa. Porz und Partner): Aus Sicht der Gewässerentwicklung spricht nichts gegen eine solche Entwicklung an dieser Stelle.

### Kostenrahmen

500.000€	Sportplatz
100.000€	Tennisplätze
15.000€	Outdoorfitness
10.000€	Grillstelle
340.000€	Erschließung
190.000€	Stellplätze
20.000€	Einbindung Grünes Band
<u>5.000.000€</u>	<u>Mehrzweckhalle mit Nassräumen für Sportplatz</u>
<b>ca. 6.175.000€</b>	

### Wiederaufbauplan

*Maßnahme liegt zu Teilen im Bereich interkommunale Sport- und Veranstaltungsanlage (nicht in der Kostenkalkulation berücksichtigt):*

483.031 €	Sportheim Ahrbrück, Totalschaden BGF 100qm Nr. 591
4.226.751 €	Sportplatz Ahrbrück, Wiederherstellung 8.000qm Nr. 592

### Förderoptionen

- Wiederaufbau wenn Sportplatz Hönningen betroffen ist
- Evtl. I-Stock für Mehrzweckhalle
- Neubau Mehrzweckhalle bzgl. Sportförderung / I-Stock oder alternativ LEADER

## 6 Fazit und weitere Vorgehensweise

Abschließend werden die vorhandenen Ergebnisse reflektiert und eine Aussicht auf eine mögliche weitere Vorgehensweise gegeben.

### Fazit

Die nun nach der Klausurphase fertiggestellten Wiederaufbau- und Entwicklungskonzepte stellen den aktuellen Stand der dörflichen Entwicklung dar und bilden ein Leitbild für die Zukunft. Die Leitprojekte und räumlich priorisierten Handlungsbereiche zeigen dabei klare räumliche und thematische Entwicklungsziele. Zukunftsthemen und Profile ergänzen dies um weitere qualitative Faktoren, welche auch für mögliche neue Maßnahmen und Projekte als Leitlinie zu begreifen sind.

Der Ansatz die Wiederaufbau- und Entwicklungskonzepte interkommunal aufzusetzen, dient vor allem dem Erfordernis der gemeinsamen Abstimmung und Strategieentwicklung. Außerdem können nur so grundsätzliche Verbesserungen der Infrastruktur erzielt werden. Nur gemeinsam kann im Ahrtal auch zukünftig eine erfolgreiche Wiederaufbau- und Zukunftsperspektive gefunden und ein nachhaltiges Wachstum der Dörfer gesichert werden.

Die Bewohner:innen nahmen die verschiedenen Beteiligungsmöglichkeiten sehr gut auf und waren ein wichtiger Teil in der Bearbeitung. Durch ihre Ideen, Maßnahmen und Ziele wurde stets das planerische Blickfeld durch deren Einblicke erweitert.

Im Prozess zeigte sich aber auch, dass die Ortsgemeinden und die Verbandsgemeinde den enormen Aufwand, welcher mit der Umsetzung der Konzepte verbunden ist, nicht allein stemmen können. Aus diesem Grund ist es dringend zu empfehlen ein externes Dorfmanagement in Betracht zu ziehen. Das Dorfmanagement vertieft dabei die Konzepte und führt die notwendigen Abstimmungen durch und koordiniert die weitere Beteiligung der Bürger:innen. Außerdem wird die Machbarkeit der wichtigsten Maßnahmen überprüft und eine weitere Konkretisierung vorgenommen.

### Weiteres Vorgehen

Nachdem der Ortsgemeinderat die Konzepte beschlossen hat, sollte direkt die weitere Abstimmung mit den wichtigsten Behörden aufgenommen werden.

Die Maßnahmen, welche in der Klausurphase nicht prioritär behandelt wurden, sollten nun priorisiert und mittelfristig mit Kostenschätzungen weiter ausdifferenziert werden. Hierbei kann ein Dorfmanagement beratend und unterstützend agieren. Am Ende sollte ein konkretes Handlungsprogramm mit allen kurz- und mittelfristigen Maßnahmen vorliegen.

Um den interkommunalen Aspekt auch weiterhin als Rückgrat des Prozesses zu begreifen, sollte die Lenkungsgruppe verstetigt werden und um regelmäßig die aktuellen Entwicklungen zu besprechen sowie die interkommunalen Projekte vorantreiben. Hier sind auch die Einführung und Betreuung von Arbeitsgruppen denkbar.

Dringend angestrebt werden sollte direkt zu Beginn auch die Umsetzung des in der Klausurphase festgelegten „Priorität 1“ Projektes, um die notwendige Signalwirkung zu erzielen und einen Startschuss in die kommende Umsetzungsphase zu geben. Hierfür koordinieren AS+P einzelne Scoping-Termine zusammen mit der Ortsgemeinde, der Wiederaufbauabteilung des Mdl, der Kreisverwaltung und dem Planungsbüro. In diesem Termin werden die Fördermöglichkeiten des Projektes darge-

legt und im besten Falle direkt festgelegt. Als Grundlage der Scoping-Termine dienen die Projektsteckbriefe.

Zudem wird empfohlen die Anwendung eines möglichen Sanierungsverfahrens für die Ortsgemeinde zu prüfen. Mit den Vorschriften des §§ 136 ff. BauGB steht den Gemeinden ein umfangreiches Instrumentarium zur Steuerung und Entwicklung zur Verfügung, sofern die rechtlichen Rahmenbedingungen erfüllt sind. Dafür wird eine Ersteinschätzung empfohlen. Diese sollte eine Grobanalyse zum Vorliegen von Substanz- oder Funktionsschwächen im Sinne des §136 BauGB in der Ortsgemeinde umfassen. Zudem sollte geprüft werden, ob das besondere Städtebaurecht hier Anwendung findet. Weitere Untersuchungsbedarfe und Voraussetzungen zur Anwendung des Sanierungsrechts sollten dabei aufgezeigt werden. Eine räumliche Abgrenzung des vertiefenden Untersuchungsraums für eine ggf. vorbereitende Untersuchung sollte vorgeschlagen werden. Zudem sollte die Ersteinschätzung einen groben Kosten- und Finanzierungsrahmen abbilden.

Weiter soll das beschlossene Konzept zügig als fortgeschriebenes Dorferneuerungskonzepte durch die Kreisverwaltung Ahrweiler anerkannt werden.

Verfasser



Stadtimpuls | Integrierte Kommunal- und Projektentwicklung  
Industriestraße 7b  
76829 Landau

## 7 Anlagen

Anlage 1: Projektsteckbriefe – konkretisierende Projekte

Anlage 2: „Anlagen Wiederaufbau- und Entwicklungskonzepte VG Altenahr – für die Gemeinde Kesseling“