Anlage 2

Wiederaufbau- und Entwicklungskonzept

VG Altenahr

für die Gemeinde Kesseling

Stand: 13.02.2023

stadtimpuls

kommunal- und projektentwicklung

Anlage Kesseling

1 Strategisches Gesamtkonzept

2 Räumlich priorisierte Handlungsbereiche

3 Leitbild und Maßnahmentabelle

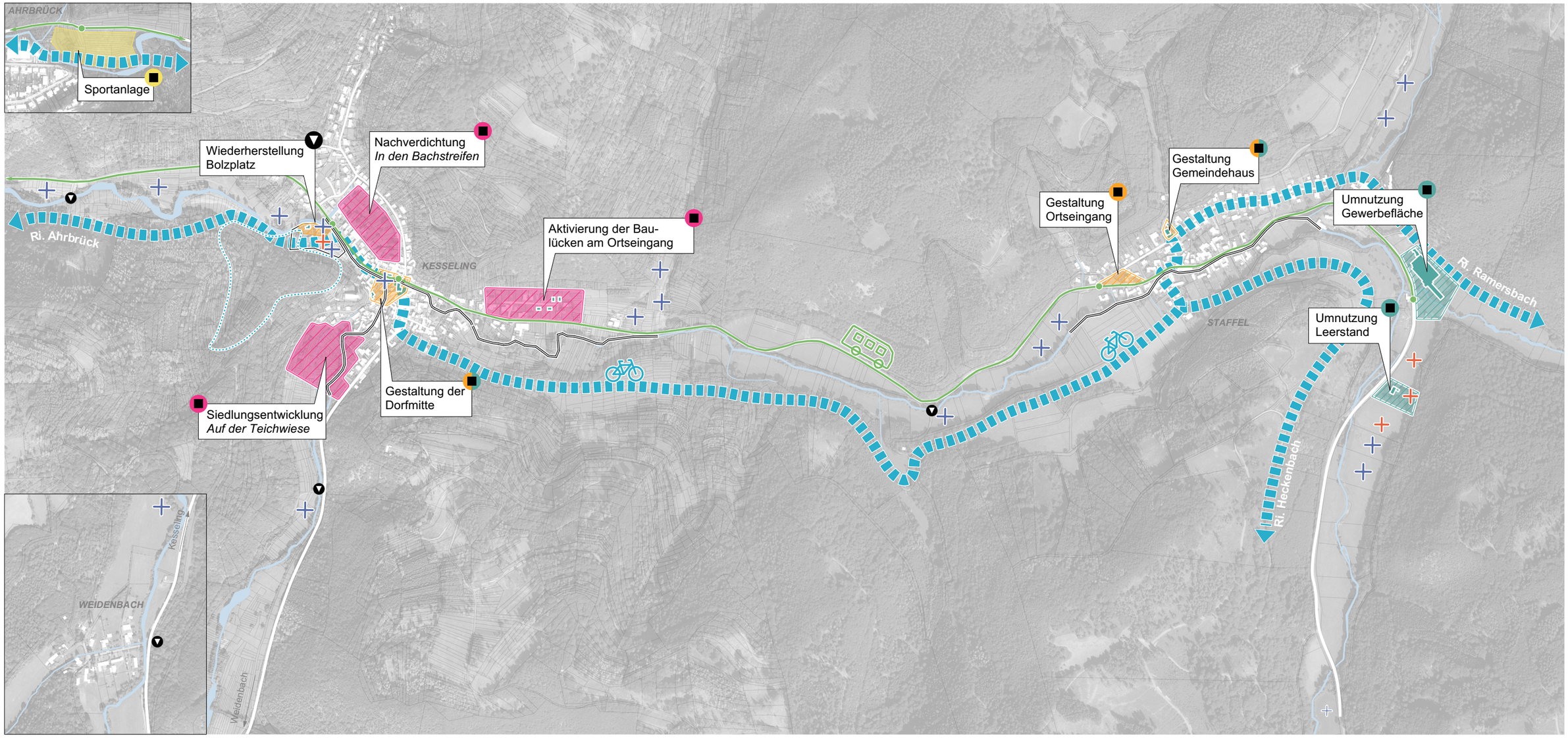
Kesseling

Staffel

Weidenbach

WIEDERAUFBAU- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT KESSELING

Strategisches Gesamtkonzept



Kategorie: Wiederaufbau

- Wiederherstellung Bolzplatz
- Beseitigung von Schäden an Infrastrukturen (Brücken)
- Wiederherstellung Bachläufe

Kategorie: Ortsentwicklung

- Siedlungsentwicklung
- Gestaltung öffentlicher Räume
- Umnutzung/ Abriss von Leerständen/ mangelhafter Bausubstanz/Tinyhäusern
- Sport und Freizeit

Zukunftsthemen | Interkommunal

- Verkehr und Wegeverbindungen - "Grüne Linie"
- Verkehr und Wegeverbindungen - Wanderwege
- Verkehr und Wegeverbindungen - Radwege
- Naherholung, Tourismus, Landschaft
- Leben am/mit dem Wasser
- Sportanlage

WIEDERAUFBAU- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT KESSELING

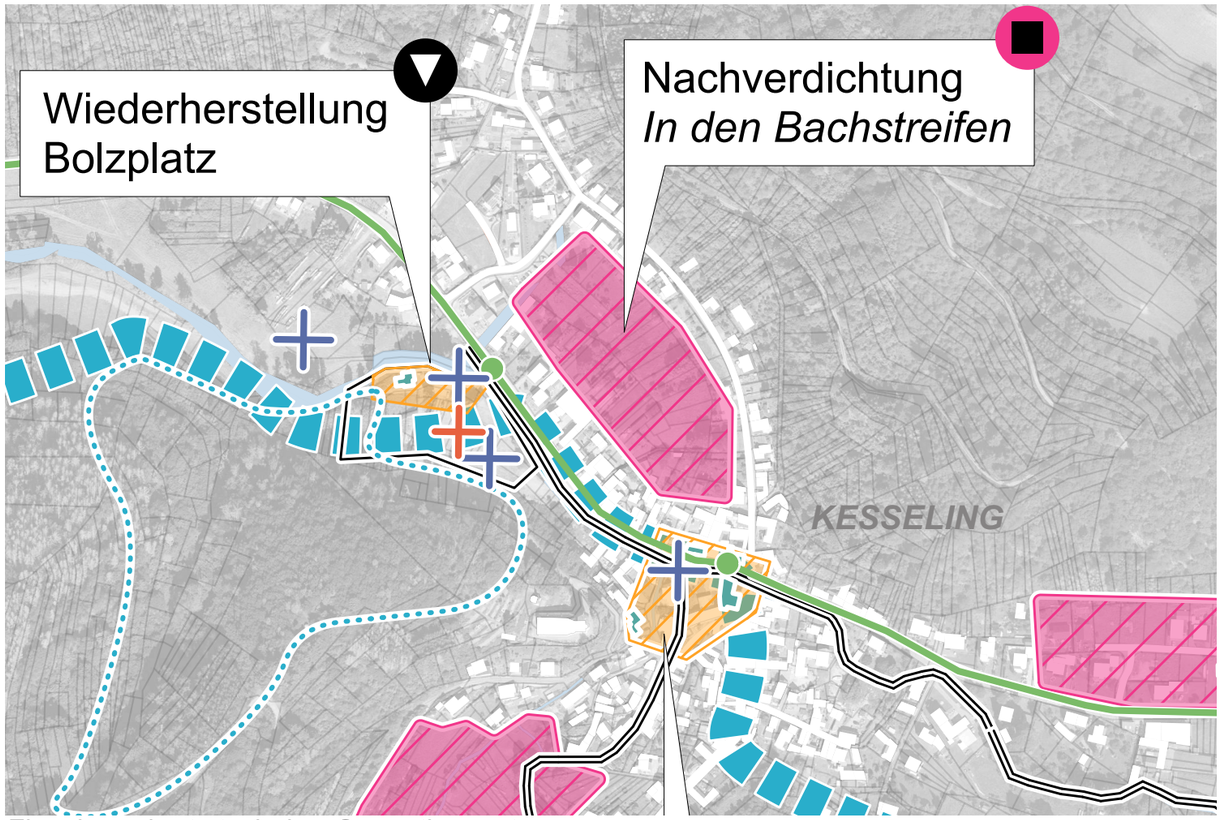
Verortung und Bestand

Handlungsbereich K1/K3: Bolzplatz und Nachverdichtung in den Bachstreifen

Einordnung räumlich priorisierter Handlungsbereiche

Bolzplatz

Grünfläche am Bolzplatz



Einordnung in strategisches Gesamtkonzept

Grillplatz am Bolzplatz

"In den Bachstreifen"

Platzsituation

Privatgärten "In den Bachstreifen"

WIEDERAUFBAU- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT KESSELING

Örtlicher Übersichtsplan

Handlungsbereich K1/K3: Bolzplatz und Nachverdichtung in den Bachstreifen

1 Retentionsbereich

2 Gestaltung Zugänglichkeit Kesselinger Bach

3 Anbindung Rad- & Wanderweg

4 Informationspunkt

5 Platzgestaltung (Schattenelemente, Maibaum, Toiletten)

6 Mobile Halfpipe

7 Wiederaufbau: Bolzplatz

8 Parkplatzflächen (Rasengitter)

9 Überdachte Grillstelle

10 Festwiese (multifunktionale Grünfläche)

11 Anbindung Rundwanderweg

12 Fahrbahnverengung

13 Nachverdichtung *In den Bachstreifen*

Einheitliche Pflasterung

0m 50m

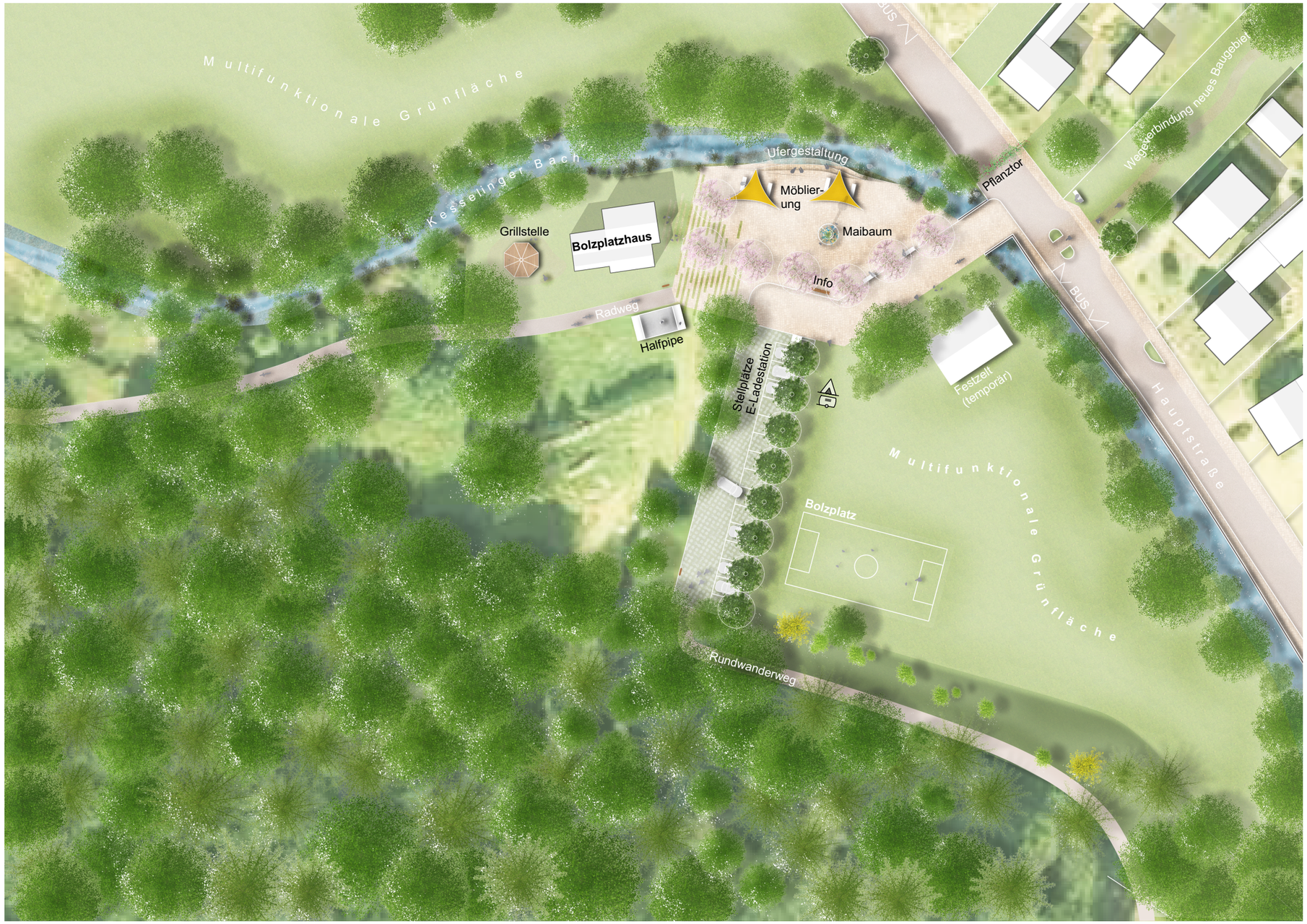
N

i.O.1:1000

WIEDERAUFBAU- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT KESSELING

K1: Festplatz Kesseling

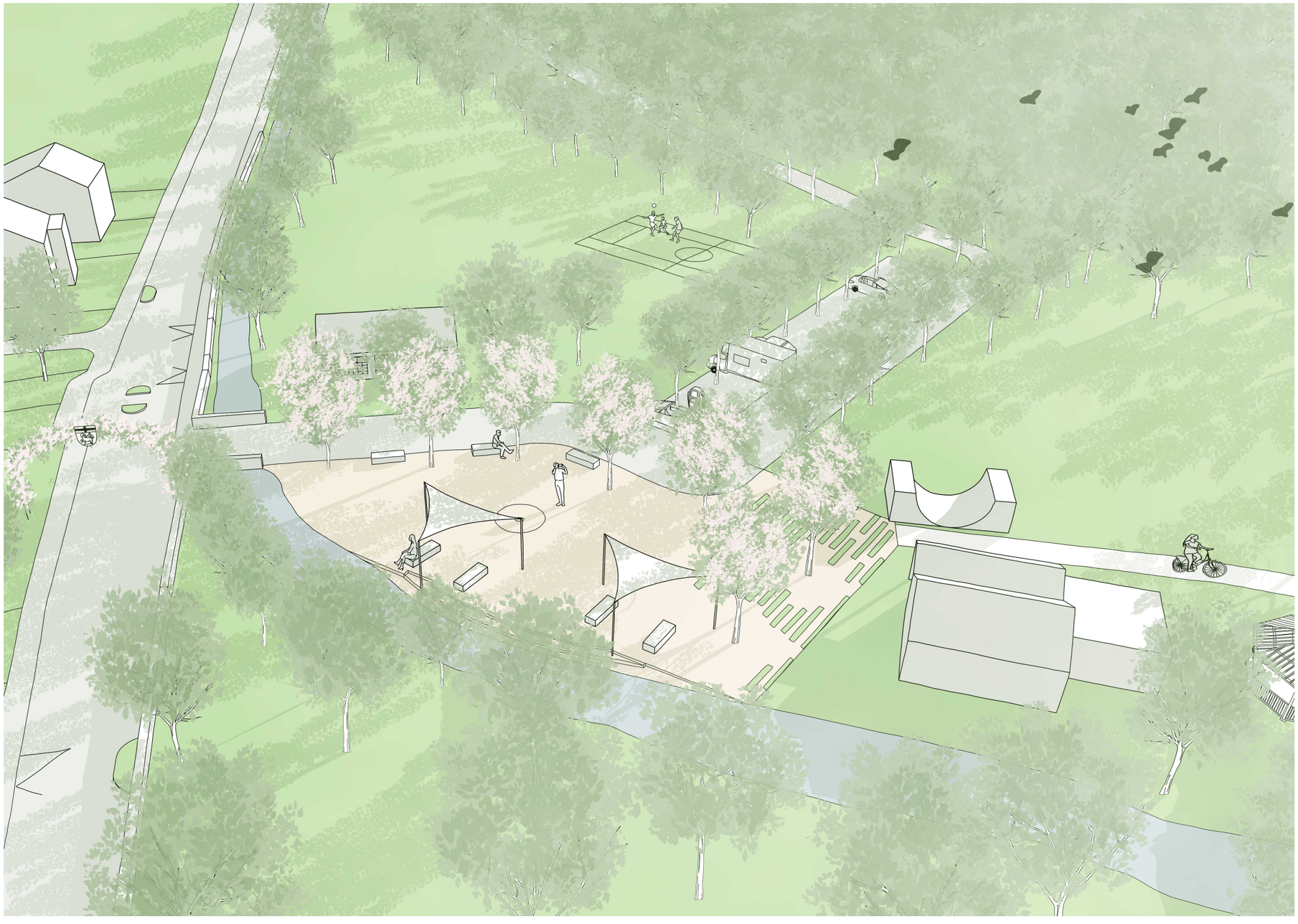
Lageplan



i.O.1:500

K1: Festplatz Kesseling

Vogelperspektive



K1: Festplatz Kesseling

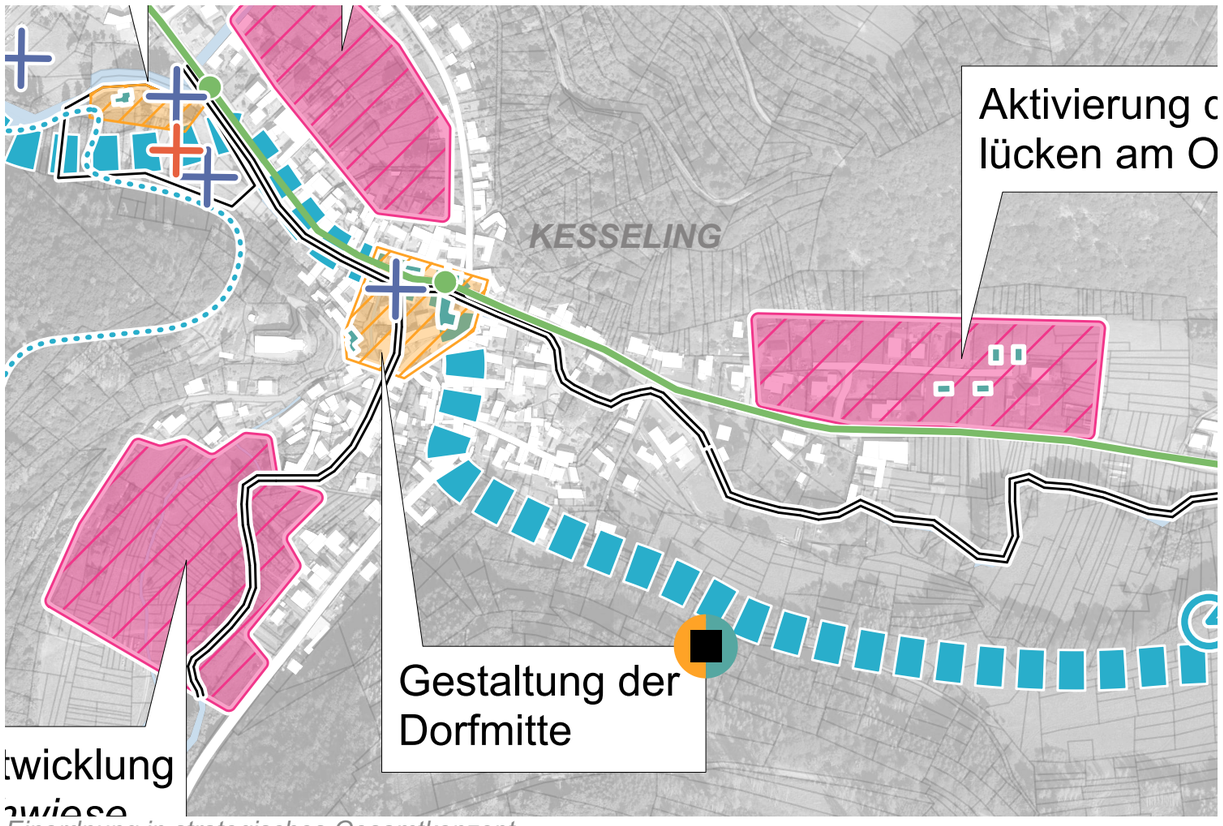
Fußgängerperspektive

Verortung und Bestand

Einordnung räumlich priorisierter Handlungsbereiche

Brunnen vor dem Gemeindehaus

Mündung Weidenbach / Kesselinger Bach



Einordnung in strategisches Gesamtkonzept

Platzsituation vor dem Gemeindehaus

Spielplatz am Gemeindehaus

Gastronomie

Feuerwehr

WIEDERAUFBAU- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT KESSELING

Handlungsbereich K2: Dorfmitte

Örtlicher Übersichtsplan

1 Gemeindehaus

2 Platzgestaltung (Außenbereich Café, Sitzmöglichkeiten, Boulefeld)

3 Café

4 Umnutzung (Hofladen)

5 Pergola (Weinrebe)

6 Spielplatz

7 Ufergestaltung

8 Schattenspendendes Element (Hofbegrünung)

9 Abriss mangelhafter Bausubstanz & Schaffung von Stellplätzen

Einheitliche Asphaltierung

Einheitliche Pflasterung

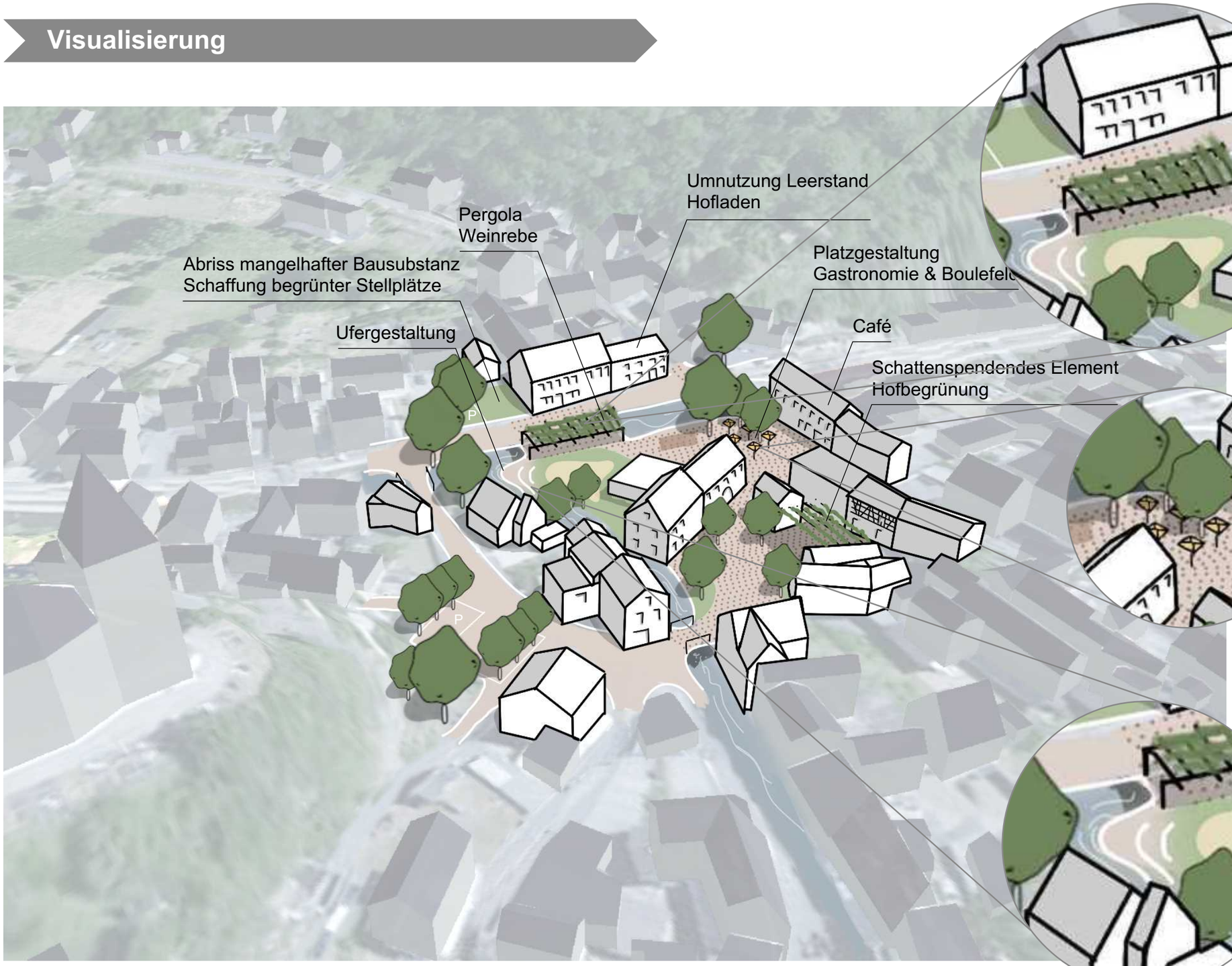
0m 50m

N

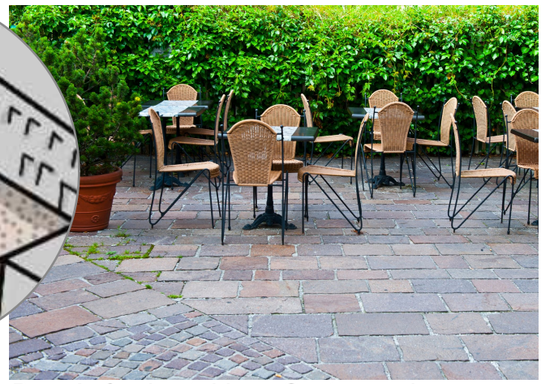
i.O.1:1000

Visualisierung

Handlungsbereich K2: Dorfmitte



Bsp. Pergola



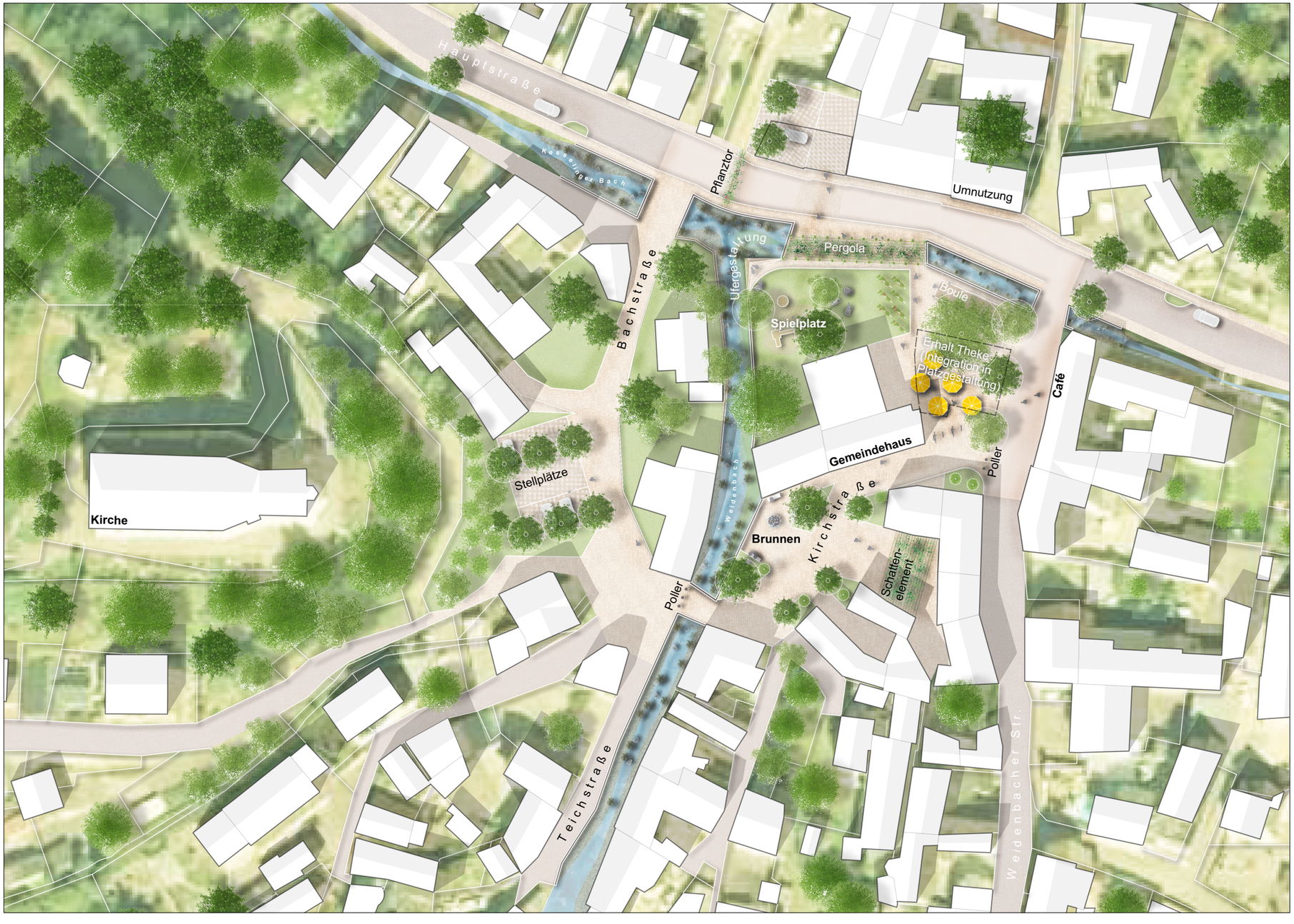
Bsp. Außenbestuhlung Gastronomie

Bsp. Spielen am Wasser

WIEDERAUFBAU- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT KESSELING

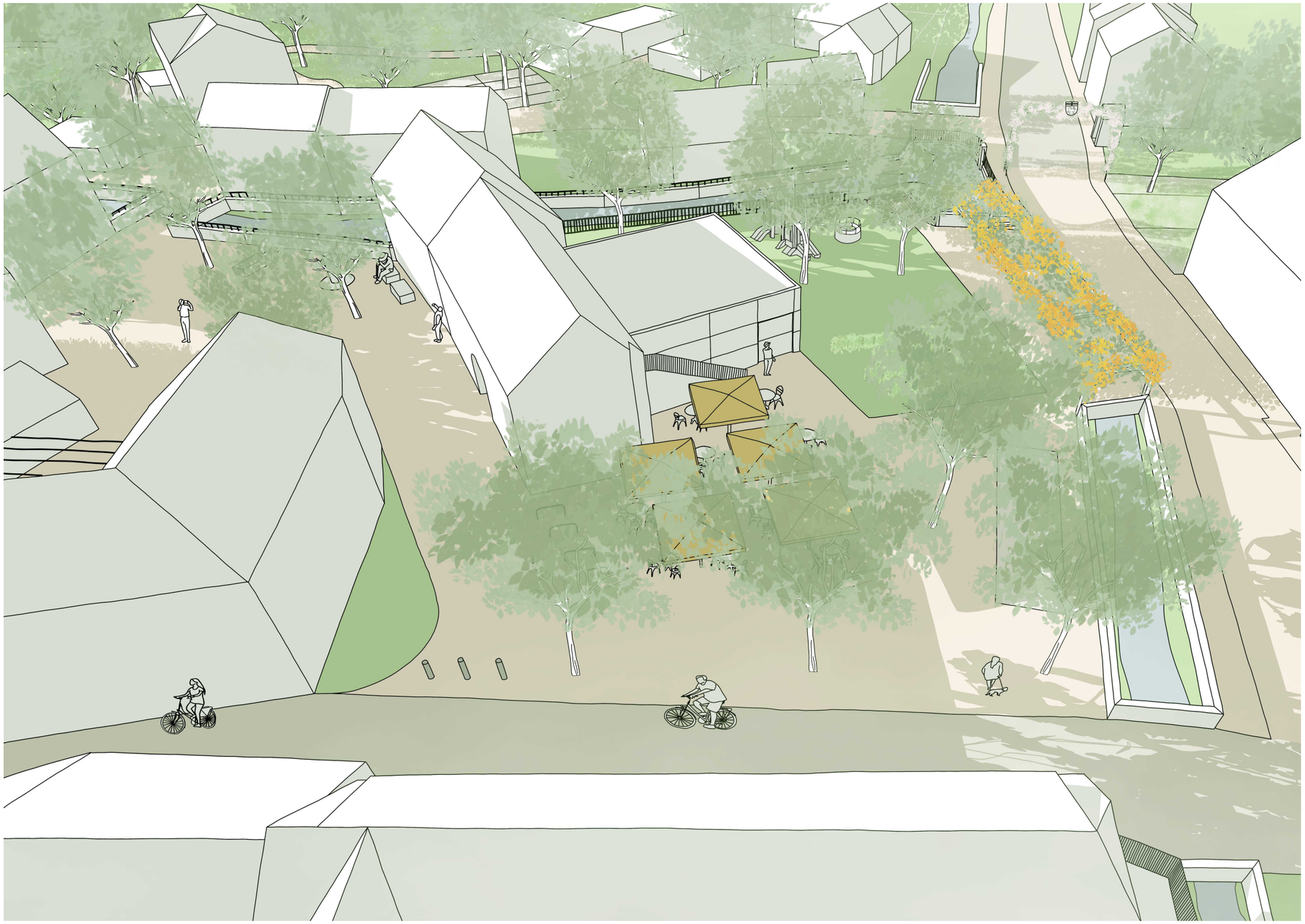
Handlungsbereich K2: Dorfmitte

Lageplan



i.O.1:500

Vogelperspektive

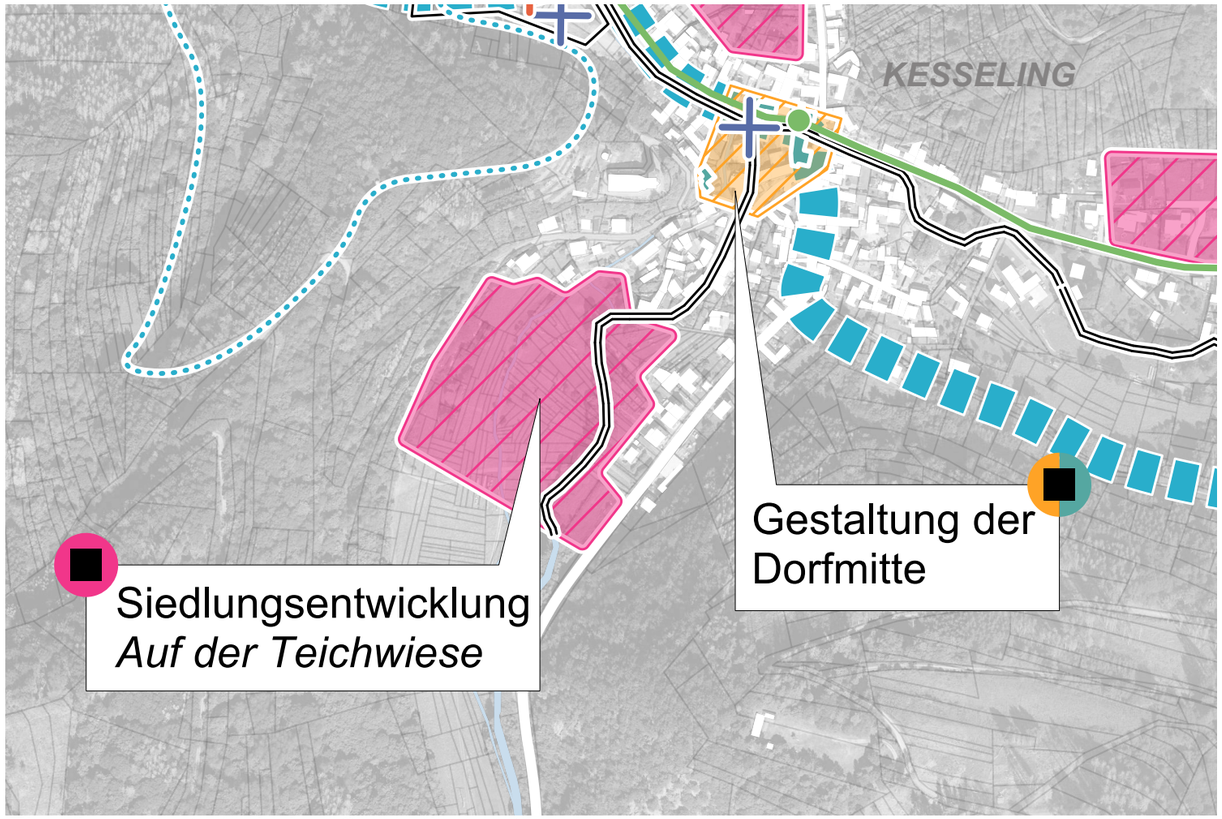


Fußgängerperspektive

Handlungsbereich K4: Auf der Teichwiese

Verortung und Bestand

Einordnung räumlich priorisierter Handlungsbereiche



Einordnung in strategisches Gesamtkonzept

Auf der Teichwiese I

Auf der Teichwiese II

Auf der Teichwiese III

Örtlicher Übersichtsplan

Handlungsbereich K4: Auf der Teichwiese

1 Siedlungsentwicklung *Auf der Teichwiese*

2 Naturnaher Bereich am Weidenbach

3 Wegeverbindung zur Dorfmitte

0m 50m

N

i.O.1:1000

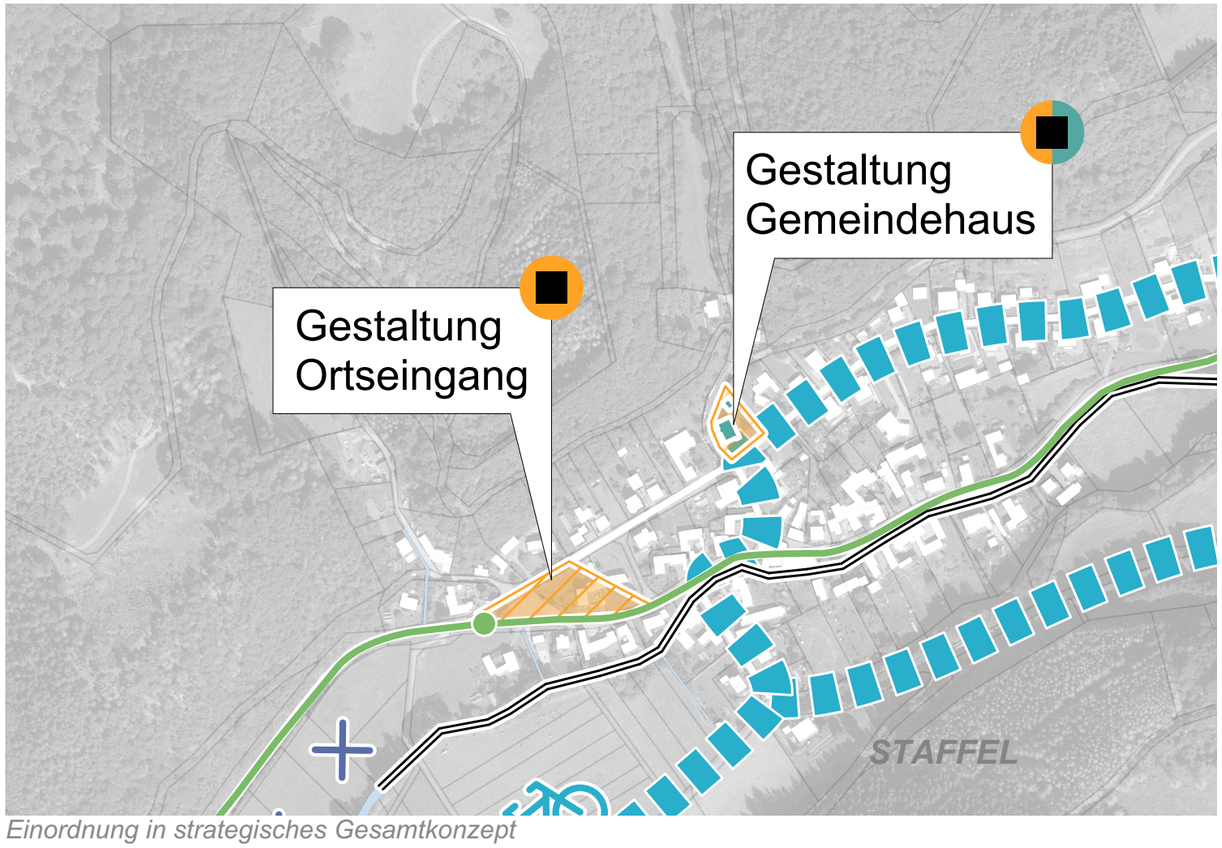
Verortung und Bestand

Handlungsbereich K6: Gestaltung Ortseingang und Gemeindehaus Staffel

Einordnung räumlich priorisierter Handlungsbereiche

Ortseingang Staffel I

Gemeindehaus Staffel I



Einordnung in strategisches Gesamtkonzept

Ortseingang Staffel II

Gemeindehaus Staffel II

Hauptstraße Blick in den Ortsteil Staffel

Umfeld Gemeindehaus

Örtlicher Übersichtsplan

Handlungsbereich K6: Gestaltung Ortseingang und Gemeindehaus Staffel

1 Platzgestaltung (Bepflanzung, Parkplätze, Bushaltestelle, Informationspunkt, Maibaum)

2 Sanierung Gemeindehaus

3 Gestaltung Umfeld Gemeindehaus

Einheitliche Pflasterung

Einheitliche Asphalitierung

0m 50m

N

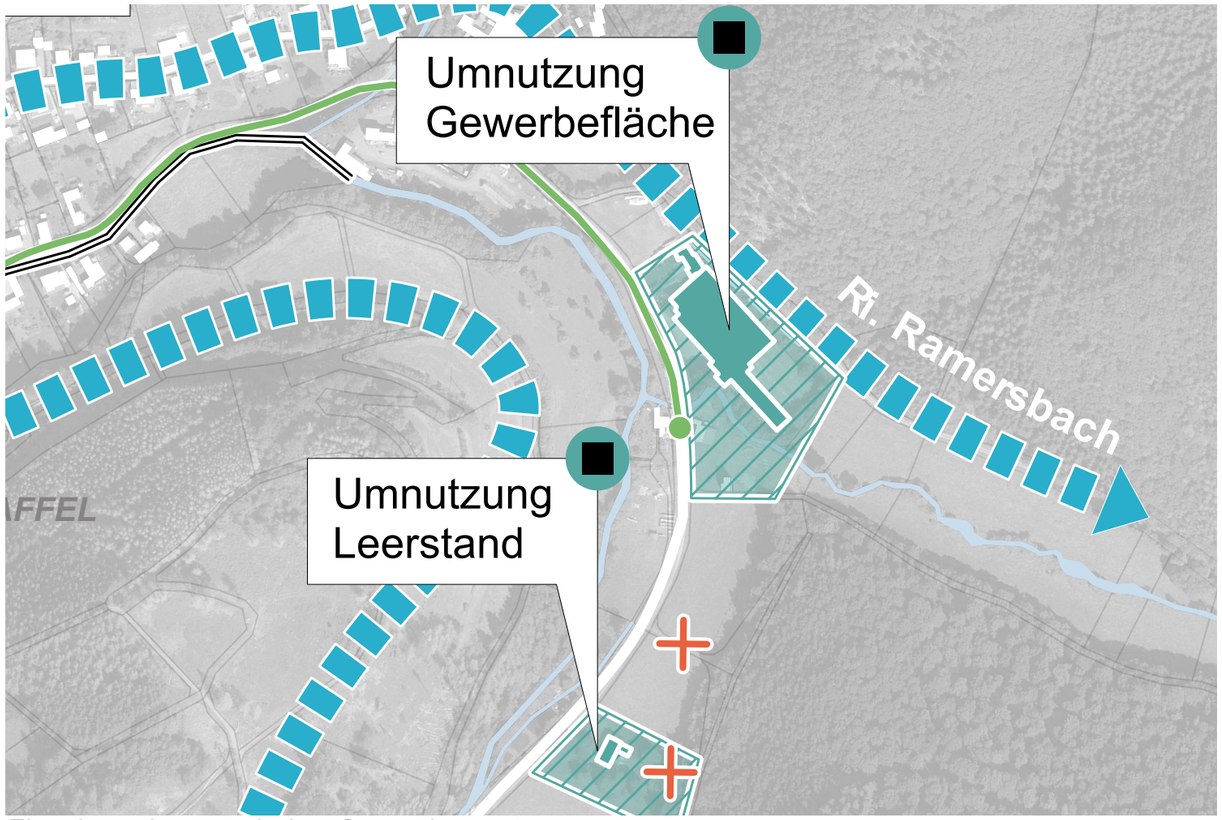
i.O.1:1000

WIEDERAUFBAU- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT KESSELING

Handlungsbereich K7/K8: Naherholung Staffeler Mühle

Verortung und Bestand

Einordnung räumlich priorisierter Handlungsbereiche



Einordnung in strategisches Gesamtkonzept

Gewerbeleerstand

Leerstand Sozialgebäude am Bunker I

Außerhalb Ortslage I

Leerstand Sozialgebäude am Bunker II

Außerhalb Ortslage II

Leerstand Sozialgebäude am Bunker III

WIEDERAUFBAU- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT KESSELING

Örtlicher Übersichtsplan

Handlungsbereich K7/K8: Naherholungszentrum Staffeler Mühle

1 Holzhackschnitzelproduktion
2 Anbindung Radweg Ri. Ramersbach
3 Informationspunkt & Bushaltestelle
4 Feriendorf (Tiny Häuser)
5 Wohnmobilstellplätze
6 Anbindung Wanderwege
7 Fahrradhotel/Gastronomie
8 Anbau mit Dachterasse
9 Wiese mit Spielplatz
10 Umnutzung Bunkeranlage (Laser-Tag/Escape Room)
11 Weiher

Platzgestaltung
Freisitz/Terasse

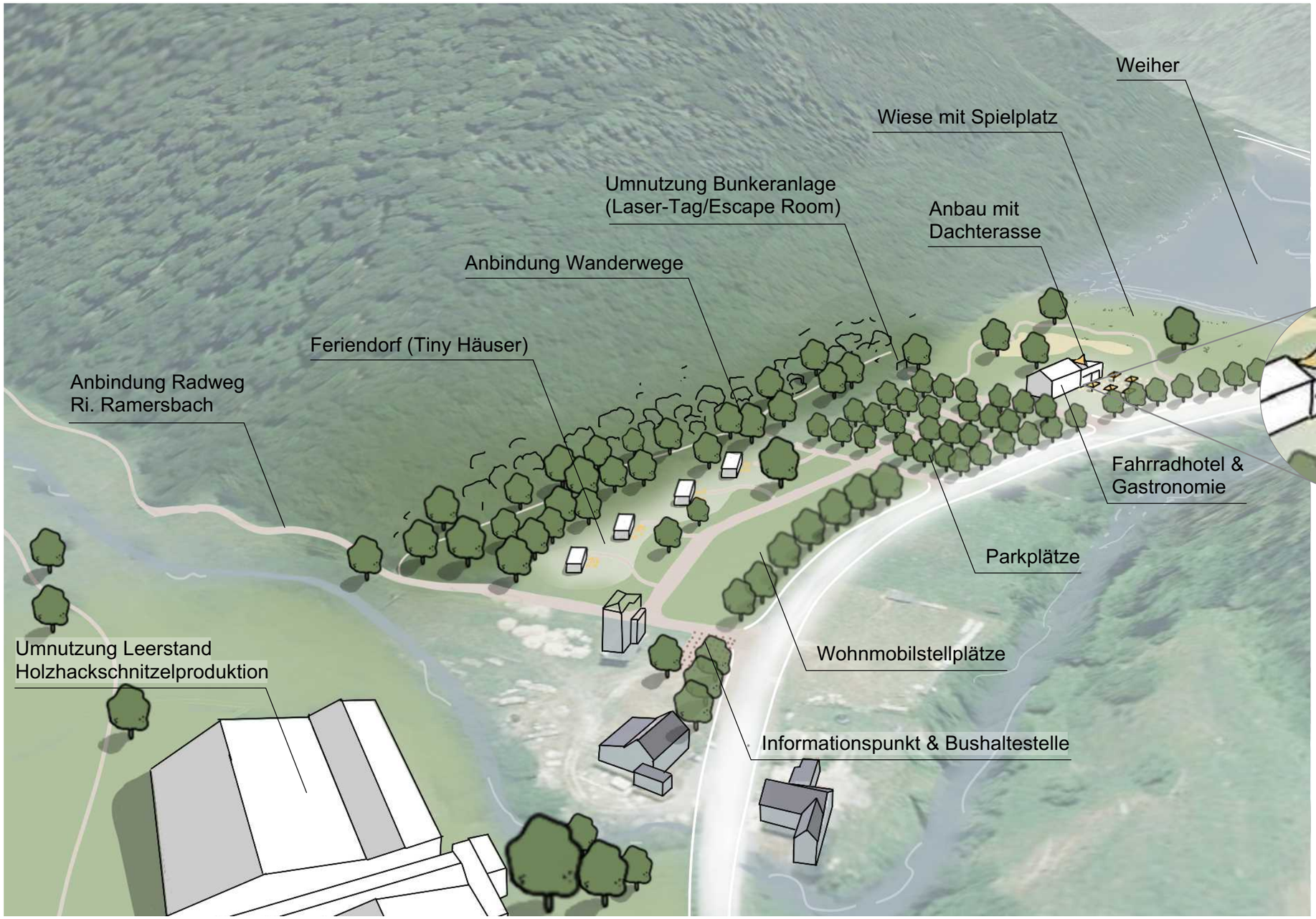
0m 100m

i.O.1:2000

WIEDERAUFBAU- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT KESSELING

Visualisierung

Handlungsbereich K7/K8: Naherholung Staffeler Mühle



Bsp. Weiher

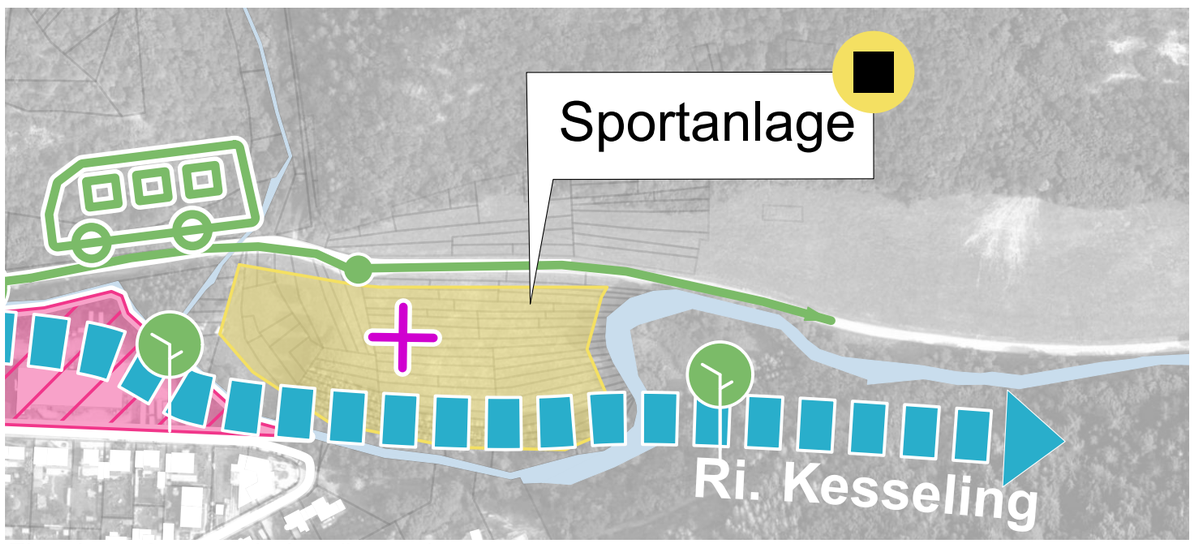
Bsp. Außenbestuhlung Gastronomie

Bsp. Wohnmobilstellplätze

Verortung und Bestand

Handlungsbereich IK: Interkommunale Sport- und Veranstaltungsanlage

Einordnung räumlich priorisierter Handlungsbereiche



Einordnung in strategisches Gesamtkonzept

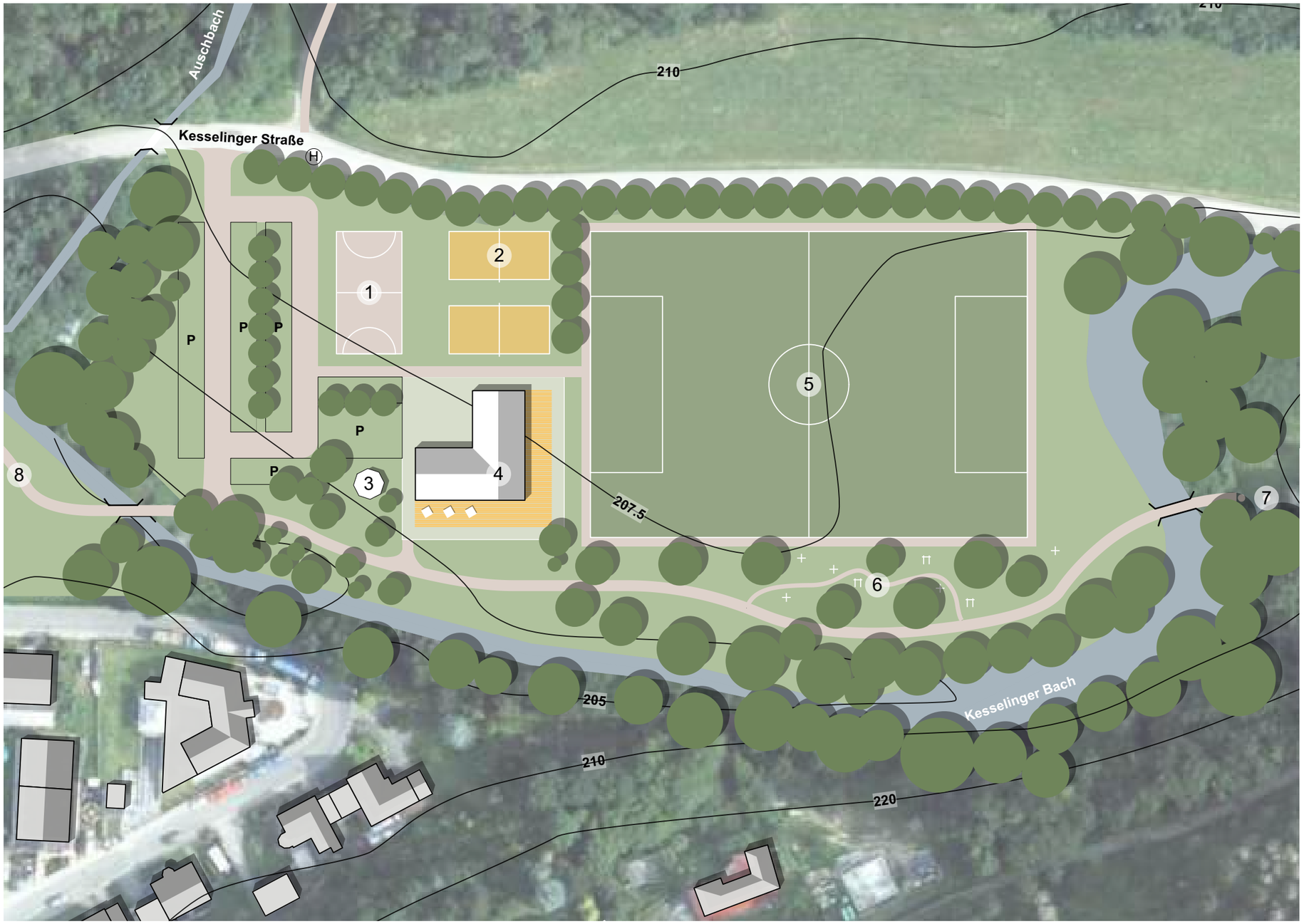
Bestand Standort Sportanlage I

Bestand Standort Sportanlage II

Bestand Standort Sportanlage III

Örtlicher Übersichtsplan

Handlungsbereich IK: Interkommunale Sport- und Veranstaltungsanlage



1 Basketballfeld

2 Tennisplätze

3 Überdachte Grillstelle

4 Vereinsgebäude

5 Fussballfeld

6 Outdoor Fitness/Trimm Dich Pfad

7 Anbindung Radweg Kesselinger Tal

8 Anbindung "Grünes Band" Ri. Dorfmitte

0m 50m

N

i.O.1:1000

Örtlicher Übersichtsplan

Handlungsbereich IK: Interkommunale Sport- und Veranstaltungsanlage

Interkommunal: Sportanlage

1 Interkommunale Mehrzweckhalle

2 Tennisplätze

3 Überdachte Grillstelle

4 Fussballfeld

5 Outdoor Fitness/Trimm Dich Pfad

6 Anbindung Radweg Kesselinger Tal

7 Anbindung "Grünes Band" Ri. Dorfmitte

0m 50m

N

i.O.1:1000

LEITBILD

Leitbild-Baustein 1: ZIELE DER ZUKUNFTSTHEMEN

Zukunftsthema: **Naherholung, Tourismus und Landschaft**		
Landschaft erhalten	Wander- und Radwege	Dorfcharme
Bauland	Wasser einbinden	Nachhaltigkeit
Zukunftsthema: **Verkehr- und Wegeverbindung**		
Straßen-instandsetzung	Radwege	Verkehrssituation
ÖPNV	Geschwindigkeits-reduzierung	
Zukunftsthema: **Aufenthaltsqualität & Gestaltung Ortsmitte**		
Gastronomie / Biergarten	Gestaltung am Wasser	Umgang Leerstand
Pflasterung und Gestaltung	Verkehrsberuhigung	Dorfmitte erweitern

Leitbild-Baustein 2: PROFIL-IDEE

Selbstverständnis

Unser Kesselinger Tal!
Grün, lebendig, wunderschön!
Für uns und alle Menschen, die einen Platz zum Erholen und Genießen entdecken wollen!

Potenziale	**Dorfmitte und Gemeinschaft**	**Tourismus und Verbindung**	**Natur & Grün**
		Architektonische Vielfalt Vielfalt	Flora & Fauna
	Brückenkultur	Radwegeverbindung	Weinberge reaktivieren
	Dorfmitte beleben	Willkommenskultur	Landschaft
	Zusammenkommen	Wandertourismus	Blumenwiesen & Nutzgärten
	Wasser integrieren		
	Veranstaltungsort		Nachhaltigkeit
		naturnaher Urlaub	

Leitbild-Baustein 3: LEITPROJEKTE

Leitprojekt 1	Bolzplatz & Umgebung
Leitprojekt 2	Dorfmitte Kesseling
Leitprojekt 3	Naherholungszentrum Staffeler Mühle
Leitprojekt 4	Inerkommunale Sportanlage mit Ahrbrück

Leitprojekt	Maßnahmen/Projektideen	Prio (*)	Vrsl. Kosten (gerundet)	Zuordnung		sonstige Anmerkungen
		1-3	EUR	sonst. Förderung	Wiederaufbau-maßnahme	
Bolzplatz und Umgebung	Wiederherstellung Bolzplatz	1	400.000,00 €		x	Platz multifunktional gestalten, Spielraum für Feste
	Gestaltung Zugänglichkeit Kesselinger Bach (Abstufung)		17.500,00 €	x		
	Straßenverengung/Querungshilfen		10.000,00 €	x		
	Parkplatz (wassergebundene Decke) mit E-Ladestation		700.000,00 €		x	
	Brücke hauptstraße/Bolzplatz		305.000,00 €		x	
	Informationspunkt		2.000,00 €	x		
	Platzgestaltung ink. Möblierung		380.000,00 €	x		
	Bepflanzung		4.500,00 €	x		
	Instandsetzung/Wiederherstellung Bolzplatzhaus		370.000,00 €		x	
	Multifunktionale Grünfläche (Festwiese)		-	x		
	Überdachte Grillstelle		10.000,00 €	x		
	Ausbau Rundwanderweg ink. Beschilderung		5.000,00 €	x		
			2.204.000,00 €			

* Priorität 1: Maßnahmenplanung und Förderantrag 2023, Umsetzung 2024-2026
Priorität 2: Maßnahmenplanung und Förderantrag 2024/25, Umsetzung 2025-2028
Priorität 3: Noch kein konkreter Zeithorizont festgelegt

Leitprojekt	Maßnahmen/Projektideen	Prio (*)	Vrsl. Kosten (gerundet)	Zuordnung		sonstige Anmerkungen
		1-3	EUR	sonst. Förderung	Wiederaufbau-maßnahme	
Dorfmitte Kesseling	Abriss mangelhafter/ungenutzter Bausubstanz	2	180.000,00 €	x		Einbindung Gemeindehaus
	Sanierung Gebäude Hauptstraße		190.000,00 €	x		
	Pflasterung Bereich Dorfmitte (inkl. Möblierung)		950.000,00 €	x		
	Brücke Kirchstraße Weidenbach		150.000,00 €		x	
	Gestaltung Bachmündung		6.000,00 €	x		
	Begrünte (Pergola, Hofbegrünung)		6.000,00 €	x		
	neue Stellplätze (wassergebunden)		42.000,00 €	x		
	sonstiges		3.000,00 €	x		
			1.527.000,00 €			

* Priorität 1: Maßnahmenplanung und Förderantrag 2023, Umsetzung 2024-2026
Priorität 2: Maßnahmenplanung und Förderantrag 2024/25, Umsetzung 2025-2028
Priorität 3: Noch kein konkreter Zeithorizont festgelegt

Leitprojekt	Maßnahmen/Projektideen	Prio (*)	Vrsl. Kosten (gerundet)	Zuordnung		sonstige Anmerkungen
		1-3	EUR	sonst. Förderung	Wiederaufbaumaßnahme	
Naherholungszentrum Staffeler Mühle	Umnutzung Leerstand Brohl (Produktion Holzhackschnitzel)	3	Kostenrahmen Machbarkeitsstudie ca. 30.000€	x		Touristisches "Highlight" (sanfter Tourismus), Ausbau und Anbindung an Radwege v.a. in Richtung Ramersbach und Heckenbach
	Umnutzung Leerstand Sozialgebäude am Bunker (Farradhotel, Gastronomie)			x		
	Eingrünung Landesstraße			x		
	Aufstauung zum Hochwasserschutz (Weiher)			x		
	Neuer Standort Tiny Häuser, Umnutzung als Feriendorf			x		
	Umnutzung Bunkeranlage (Lasertag, Escape-Room o.ä.)			x		
	Spielplatz und Liegewiese			x		
	Wohnmobilstellplätze (wassergebundene Decke)			x		
	Platzgestaltung mit Haltestelle und Informationspunkt			x		
	Parkplätze (wassergebundene Decke) mit E-Ladestation			x		
	Wegeverbindungen (Ausbau Fuß- und Radwege)			x		
	Beleuchtung			x		
	Abriss Nebengebäude (Leerstand Sozialgebäude)			x		

* Priorität 1: Maßnahmenplanung und Förderantrag 2023, Umsetzung 2024-2026
  Priorität 2: Maßnahmenplanung und Förderantrag 2024/25, Umsetzung 2025-2028
  Priorität 3: Noch kein konkreter Zeithorizont festgelegt

Leitprojekt	Maßnahmen/Projektideen	Prio (*)	Vrsl. Kosten (gerundet)	Zuordnung		sonstige Anmerkungen
		1-3	EUR	sonst. Förderung	Wiederaufbaumaßnahme	
interkommunale Sport- und Veranstaltungsanlage	Multifunktionaler Sportplatz	2	280.000,00 €	x		Aufenthalts- und Treffpunkt auch außerhalb des Sportbetriebs für alle Generationen
	Tennisplätze		100.000,00 €	x		
	Erschließung		340.000,00 €	x		
	Outdoorfitness		15.000,00 €	x		
	Mehrzweckhalle mit Nassräumen für Sportplatz		5.000.000,00 €	x		
	anmietbare Grillplätze		10.000,00 €	x		
	Stellplätze (wassergebundene Decke)		190.000,00 €	x		
	Anbindung Grünes Band und Radwegenetz		20.000,00 €	x		
			6.000.000,00 €			
räuml. priorisierter Handlungsbereich	**Maßnahmen/Projektideen**	**Prio (*)**	**Vrsl. Kosten**	**Zuordnung**		**sonstige Anmerkungen**
		1-3	**EUR**	**sonst. Förderung**	**Wiederaufbau-maßnahme**	
Nachverdichtung "In den Bachstreifen"	Bauleitplanung			x		
	Wegeverbindung zum Bolzplatz			x		
	Wegeverbindung zu "Im Pressgarten"			x		
	Wegeverbindung zur Dorfmitte			x		

* Priorität 1: Maßnahmenplanung und Förderantrag 2023, Umsetzung 2024-2026
Priorität 2: Maßnahmenplanung und Förderantrag 2024/25, Umsetzung 2025-2028
Priorität 3: Noch kein konkreter Zeithorizont festgelegt

räuml. priorisierter Handlungsbereich	Maßnahmen/Projektideen	Prio (*)	Vrsl. Kosten	Zuordnung		sonstige Anmerkungen
		1-3	EUR	sonst. Förderung	Wiederaufbau-maßnahme	
Aktivierung Baulücken am Ortseingang	Bauleitplanung			x		
	Eingrünung Siedlungsrand			x		
	Eingrünung zur Hauptverkehrsstraße			x		
räuml. priorisierter Handlungsbereich	**Maßnahmen/Projektideen**	**Prio (*)**	**Vrsl. Kosten**	**Zuordnung**		**sonstige Anmerkungen**
		1-3	EUR	sonst. Förderung	Wiederaufbaum aßnahme	
Siedlungsentwicklung "Auf der Teichwiese"	Bauleitplanung			x		
	Eingrünung Siedlungsrand			x		
	Gestaltung und Wegeverbindung naturnaher Bereich am Weidenbach			x		
	Wegeverbindung zur Dorfmitte			x		
räuml. priorisierter Handlungsbereich	**Maßnahmen/Projektideen**	**Prio (*)**	**Vrsl. Kosten**	**Zuordnung**		**sonstige Anmerkungen**
		1-3	EUR	sonst. Förderung	Wiederaufbaum aßnahme	
Gestaltung Ortseingang Staffel und Gemeindehaus	Platzgestaltung mit Haltestelle und Informationspunkt			x		
	Parkplätze (wasserdurchlässiger Belag)			x		
	Pflasterung (Ortseingang, Hostertstraße, Umfeld Gemeindehaus)			x		
	Sanierung Gemeindehaus			x		
	Begrünung Platzfläche			x		
	Begrünung Hostertstraße			x		
	Maibaumstandort			x		

* Priorität 1: Maßnahmenplanung und Förderantrag 2023, Umsetzung 2024-2026
Priorität 2: Maßnahmenplanung und Förderantrag 2024/25, Umsetzung 2025-2028
Priorität 3: Noch kein konkreter Zeithorizont festgelegt